



Prestatieafspraken 2017

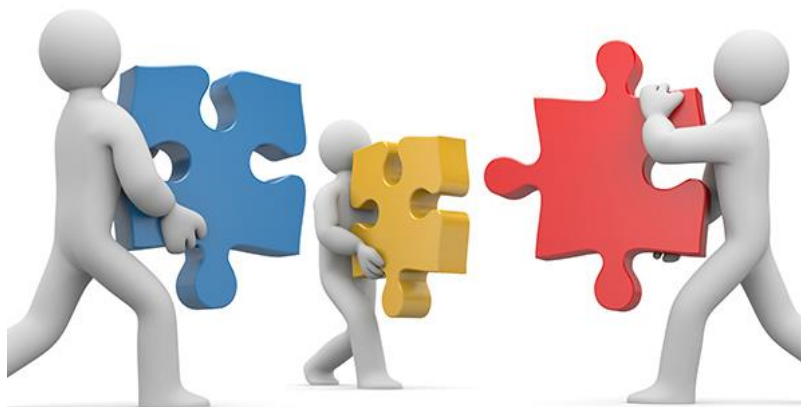
HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur

&

Gemeente Etten-Leur

&

Woonstichting Etten-Leur



14 december 2016

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Bestaande voorraad en Nieuwbouw	5
Betaalbaarheid en beschikbaarheid	6
Urgenten en bijzondere doelgroepen.....	9
Wonen en zorg	10
Duurzaamheid	12
Wijken en leefbaarheid	14
Onderzoek	15
Regionalisering	15
Financiën	15
Overleg	17
Communicatie	18
Begrippenlijst.....	19

Bijlagen

Deze zijn te vinden via www.etten-leur.nl > inwoner > wonen en wijken > woonbeleid en woonvisie > prestatieafspraken

Inleiding

Voor u liggen de prestatieafspraken tussen de gemeente Etten-Leur, Woonstichting Etten-Leur (WEL) en de HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur (HBV) voor 2017. Deze afspraken zijn voor een belangrijk deel gebaseerd op het in 2014 uitgevoerde woningmarktonderzoek van Atrivé en de update hiervan die in opdracht van WEL in 2016 heeft plaatsgevonden door het Rigo. De afspraken vloeien ook deels voort uit het gemeentelijk Uitwerkingsprogramma Wonen.

Deels zijn de afspraken een voortzetting van de in 2016 gemaakte prestatieafspraken. Waar nieuwe ontwikkelingen daarom vroegen, zijn afspraken aangepast of nieuwe toegevoegd. Een goed voorbeeld hiervan zijn de afspraken over nieuwbouw en betaalbaarheid & beschikbaarheid, die voortvloeien uit het scheidingsvoorstel van WEL en de door HBV en gemeente daarop uitgebrachte zienswijzen. In het licht van de voorgenomen fusie tussen WEL en AlleeWonen per 1 januari 2018, bezien we in 2017 deze afspraken opnieuw. Waar nodig worden deze op dat moment opnieuw bijgesteld en of aangevuld.

Deze afspraken dragen bij aan prettig, passend en betaalbaar wonen voor de huurders van de gemeente Etten-Leur. En aan doorontwikkeling van een bruisende gemeente en gemeenschap van Etten-Leur.

Proces

De afspraken zijn het resultaat van een proces van een aantal maanden. Aan het begin van het jaar zijn vijf werkgroepen gevormd. Deze zijn samengesteld uit vertegenwoordigers van onze drie organisaties. Zij zijn aan de slag gegaan met de volgende vijf onderwerpen:

- Nieuwbouw
- Duurzaamheid
- Betaalbaarheid & Beschikbaarheid
- Leefbaarheid
- Urgenten en bijzondere doelgroepen

Hun opdracht was om een advies uit te brengen aan de bestuurders over eventueel te maken prestatieafspraken met betrekking tot één van bovenstaande onderwerpen. De adviezen van de werkgroepen zijn verwerkt in deze afspraken. Het totstandkomingsproces van deze afspraken wordt geëvalueerd door de projectleiders van de drie partners en de resultaten hiervan worden uiterlijk 1 maart 2017 schriftelijk aangeboden aan de drie bestuurders met daarbij een conclusie en een voorstel voor het toekomstig proces om te komen tot nieuwe afspraken.

Prettig wonen

Daar staat Etten-Leur om bekend. En daar zijn we trots op. Onze inzet voor de komende jaren is minimaal vast te houden wat we hebben, versterken waar het nodig en mogelijk is. We hebben voldoende ambitie en vertrouwen in elkaar en de woningmarkt om dat waar te maken. We nodigen lokale partners, onze inwoners en met name onze huurders daar nadrukkelijk bij uit om ook hun bijdrage te leveren.

Passend wonen

We hebben respect voor opgelegde spelregels uit Den Haag. Maar voor ons is de vraag van een specifieke groep, namelijk 'huurders en woningzoekenden' het uitgangspunt. We willen iedereen graag een passende woning kunnen bieden. Niet alleen nu, maar ook als er iets wijzigt in de persoonlijke sfeer of levensfase. 'Zo lang mogelijk thuis' is voor ons net zo belangrijk als urgent op zoek zijn naar een woning. We zorgen ervoor dat iedereen die actief op zoek is naar een woning een goede slaagkans heeft. Als het nodig is maken we daarvoor aanvullende afspraken om de wachttijd te verkorten.

Betaalbaar wonen

Dankzij heldere keuzen die we samen hebben gemaakt, kunnen zittende en nieuwe huurders voor een goede prijs, kwalitatief en duurzaam (blijven) wonen. We bewaken voortdurend de woonlasten. Dure scheefheid pakken we zondermeer aan. Goedkoop scheef wonen mag als het in positieve zin bijdraagt aan de samenstelling van huishoudens in wijken en buurten en de slaagkansen voor de primaire doelgroep hierdoor niet al te veel worden beperkt.

Ambitie volop, slimme keuzen maken

Bij het formuleren van deze afspraken hebben we goed rekening gehouden met ieders ambities, belangen en mogelijkheden. Waar een wil is ... zijn samenwerking en vertrouwen garantie voor heldere keuzen. We weten ook hoe we de beoogde resultaten en maatschappelijke effecten de komende jaren succesvol kunnen realiseren.

Ruimte voor komende ontwikkelingen

We zijn voorbereid op de komende fusie tussen WEL en AlleeWonen. Zoals hiervoor gemeld toetsen we in 2017 alle afspraken die we nu maken nog een keer aan de keuzen die dan worden gemaakt. We houden daarnaast rekening met verdergaande (sub)regionale samenwerking tussen gemeenten en corporaties.

Dankwoord

We danken iedereen die via werkgroepen of op een andere manier een bijdrage heeft geleverd aan de totstandkoming van deze afspraken. Elke drie maanden rapporteren we intern en extern over de voortgang.

Gemeente Etten-Leur,

HuurdersBelangenVereniging,
Etten-Leur

Woonstichting Etten-Leur,

Namens het college
Ron Dujardin
wethouder Wonen

Jan van Baal
voorzitter Huurdersraad

Karo van Dongen
bestuurder

1. Bestaande voorraad en nieuwbouw

In haar strategisch beleid formuleert WEL haar inspanningen voor de komende jaren, in de vorm van meerjarig onderhoud, verduurzaming, nieuwbouw en verkoop. Inspanningen die de instemming hebben van de gemeente en de HBV.

Bestaande voorraad

De kwaliteit van de bestaande voorraad van WEL is overwegend goed. Om dit zo te houden blijft WEL investeren in een gedegen kwaliteit van haar bestaande bezit. Daarbij maakt WEL in 2017 en volgende jaren nadrukkelijk de afweging over doorexpluiten van bepaalde complexen of sloop en vervangende nieuwbouw. In 2017 besluit WEL concreet over de toekomst van de woningen aan de Van 't Hoffstraat. In 2018 besluit WEL over de woningen A.M. de Jongstraat en Nieuwe Kerkstraat. WEL onderzoekt samen met de bewoners en de HBV alle mogelijke scenario's. Daarbij wordt het perspectief van de bewoners duidelijk beschreven. Op basis van de scenario's wordt samen met de bewoners een afweging gemaakt, waarbij geldt dat tenminste 70% van de bewoners moet instemmen. De HBV draagt er zorg voor dat de bewoners worden georganiseerd en desgewenst deskundig worden ondersteund.

De gemeente houdt in de planning van werkzaamheden voor 2018 en 2019 rekening met inzet voor eventueel te volgen procedures voor mogelijk te realiseren nieuwbouw op genoemde locaties. Partijen houden geen rekening met de oplevering van nieuwbouw op deze locaties vòòr 2020.

Verkoop

WEL verkoopt uit haar totale voorraad vanaf 2017 tot en met 2020 jaarlijks gemiddeld 20 huurwoningen. De opbrengst van de te verkopen Daeb-voorraad wordt ingezet om de duurzaamheidsdoelstelling te halen. In lijn met recente voorstellen van de minister van Wonen benut WEL de verkoopopbrengst van huurwoningen onder andere voor investeringen in nieuwbouw van huurwoningen tot maximaal € 586,-- (eerste aftoppingsgrens). Bij te realiseren nieuwbouw maakt WEL indien mogelijk gebruik van een kortingsmogelijkheid op de verhuurdersheffing. De HBV heeft moeite met verkoop uit het sociale segment in de genoemde periode, vanwege de grote vraag tot 2021; zij vindt dat voldoende aanbod voor gaat op het halen van de duurzaamheidsdoelstelling. Bij de verkoop houdt WEL rekening met de spelregels van de Woningwet respectievelijk het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV).

Aankoop

De gemeente heeft als reactie op scheidingsvoorstellen van Stadlander en Mooiland deze corporaties nadrukkelijk uitgenodigd in gesprek te gaan met WEL, zodat WEL als eerste de kans krijgt het huidige bezit van beide corporaties in Etten-Leur (respectievelijk 24 sociale huurappartementen aan de Karnsberg en 141 sociale huurappartementen aan de Emmalaan) aan te kopen. Gesprekken tussen WEL en Stadlander lopen inmiddels. Mooiland heeft gemeld dat ze haar bezit pas vanaf 2021 verkoopt. WEL maakt in het kader van haar portefeuillestrategie in 2017 de afweging of en zo ja, wanneer het gesprek met Mooiland wordt aangegaan over mogelijke overname van hun 141 sociale huurappartementen aan de Emmalaan in Etten-Leur.

Nieuwbouw

Tot 2020 realiseert WEL haar plannen aan de Juvenaataan (oplevering 74 sociale huurwoningen in 2018), 120 sociale huurwoningen aan de Streek (oplevering van jaarlijks gemiddeld 30 sociale huurwoningen vanaf 2017) en aan 't Withof (oplevering van circa 80 appartementen vanaf 2020).

Versnelde nieuwbouw nodig

Om te kunnen voldoen aan de door adviesbureau Rigo onderbouwde toenemende vraag naar sociale huurwoningen, die met name voor de primaire en secundaire doelgroep bereikbaar zijn met

huurtoeslag (zie ook hierna onder het kopje Betaalbaarheid & Beschikbaarheid), onderzoeken WEL en gemeente de mogelijkheden om vòòr 2021 versneld maximaal 100 sociale huurwoningen op te leveren. Op voorhand vinden partijen het belangrijk om te zoeken naar geschikte locaties om een actieve en zo mogelijk strategische bijdrage te leveren aan gewenste spreiding en gemêleerdheid van bezit in wijken. Uiterlijk 1 april 2017 ronden WEL en gemeente het onderzoek af met een voorstel waarin in ieder geval aan de orde komen: geschikte locaties, te doorlopen procedures, financiële haalbaarheid inclusief borging WSW en (dekking) onrendabele top. Uiterlijk 1 juni 2017 nemen WEL en gemeente een formeel besluit over praktische aspecten (programma, procedures, capaciteit en geld) van de gewenste versnelde nieuwbouw. WEL betreft de HBV bij haar besluitvorming.

2. Betaalbaarheid & Beschikbaarheid

Uitgangspunt voor deze afspraken is onderstaande tabel per 1-1-2017, afkomstig uit de wensportefeuille van het scheidingsvoorstel van WEL

Segmenten	1-1-2017
Huurklasse	Aantal woningen obv huurprijs
Huurklasse zelfstandige woningen	5.170
Goedkoop 0 - < 300	92
Goedkoop 300 - < 350	149
Goedkoop 350 - < € 409,92	367
Betaalbaar € 409,92 - < € 425	91
Betaalbaar € 425 - < € 500	717
Betaalbaar € 500 - < € 586,68	1.550
Betaalbaar tot aftoppingsgrens hoog € 586,68 - € 628,;	647
Bereikbaar tot liberalisatiegrens € 628,76 - < € 675	547
Bereikbaar tot liberalisatiegrens € 675 - € 710,68	451
Duur boven liberalisatiegrens € 710,68 - € 875,00	392
Duur boven liberalisatiegrens > € 875,00	167
Overig	639
Zelfstandige woningen Koopgarant	135
Zelfstandige woningen Koopstart	10
Zelfstandige woningen Koopgoedkoop	76
Onzelfstandige woningen	100
Niet woongelegenheden	318
Totaal	5.809

Betaalbaarheid

Door de invoering van 'passend toewijzen' is de betaalbaarheid en de beschikbaarheid voor de primaire doelgroep fors verbeterd t.o.v. voorgaande jaren. Deze ontwikkeling wordt door alle partijen scherp gevolgd aan de hand van kwartaalrapportages van WEL. WEL, HBV en gemeente hebben zorg bij de groep huurders die vanwege hun inkomen (tot € 39.874,-) aangewezen zijn op sociale huurwoningen, maar geen recht hebben op huurtoeslag. De zorg richt zich met name op gezinnen met kinderen in de basis- en middelbareschoolleeftijd en gepensioneerden met een bescheiden aanvullend pensioen. Naast de gedeelde zorg voor deze groep hebben partijen oog voor de betaalbaarheid van het wonen voor alle doelgroepen.

Breed onderzoek doelgroepen en woonlasten

In dit verband bestaat behoefte aan actuele gegevens over acceptabele woonlasten per doelgroep. Om die reden geven partijen samen opdracht voor een breed 'woonlastenonderzoek'. De resultaten van het onderzoek worden door partijen betrokken bij de uitwerking van meerjarig beleid om de betaalbaarheid naar de toekomst te kunnen borgen. De kosten worden door WEL, gemeente en de HBV gedragen.

Voorkomen betalingsproblemen en huisuitzettingen

WEL stelt vast dat er minder zaken naar de deurwaarder gaan en minder huisuitzettingen zijn. WEL ziet een toename in betalingsregelingen, als gevolg van haar pro-actieve houding in de incassoprocedure. In de eerste helft van 2017 onderzoekt WEL met Surplus de mogelijkheid om de groep huurders met structurele huurachterstanden actief te benaderen. Aansluitend komt WEL in samenspraak met Surplus met een voorstel voor de benadering en ondersteuning van de huurders met betaalachterstanden.

WEL en Gemeente optimaliseren verder de samenwerking met lokale partners als Surplus en het Werkplein om zo de afstemming in de begeleiding van mensen met financiële problemen beter te laten verlopen. De intentie is om de eerste helft van 2017 te komen tot nieuwe werkafspraken.

Monitoren groepen met inkomensterugval

Partijen brengen als onderdeel van de periodieke monitor in beeld welke groepen met inkomensterugval worden geconfronteerd. Om zo nodig in de loop van 2017 aanvullende afspraken te maken over het eventueel met voorrang beschikbaar stellen van woningen aan deze huishoudens en indien nodig te komen tot aanpassing van het bestaande urgentiebeleid.

Woonlastenfonds

WEL en gemeente nemen in 2017 een besluit over een Woonlastenfonds. Daarbij betrekken partijen de ervaringen vanuit de gemeente met een budget voor situaties dat onder andere huurders de dupe kunnen worden van toepassing van tegenstrijdige regels

Beschikbaarheid

Partijen borgen dat er voldoende aanbod is aan sociale huurwoningen (Daeb-woningen) voor de doelgroep van beleid. Op basis van onderzoek van Rigo is vastgesteld dat in de jaren 2015-2020 de vraag van de primaire doelgroep toeneemt met 300 huishoudens en die van de secundaire doelgroep met 310 huishoudens.

De groep met een huishoudinkomen tussen € 34.911,-- en € 39.874,-- heeft in ieder geval tot 2020 ook toegang tot de sociale huursector. Dit zijn er nu ± 1330 huishoudens en de verwachting is dat het aantal tot 2020 met 60 toeneemt.

Om het aanbod zoveel mogelijk aan te laten sluiten bij de groeiende vraag wordt het volgende afgesproken:

1. Gemeente en WEL besluiten voor 1 april 2017 op welke locaties tussen nu en 2021 versneld 100 (semi-)permanente sociale huurwoningen kunnen worden gerealiseerd (zie ook het kopje Nieuwbouw).
2. De 482 Daeb-woningen die in het scheidingsvoorstel overgeheveld worden naar niet-Daeb worden bij mutatie tot 2021 in de huidige huurprijsklasse gehouden.
3. Woningen die in 2017 worden verduurzaamd kunnen wel een huurverhoging krijgen, mits de woonlasten (huur plus energiekosten) voor de huurder (gemiddeld) lager worden.
4. Elk kwartaal wordt mede aan de hand van de kwartaalrapportages uit Klik voor Wonen en van Passend Toewijzen, de ontwikkeling gemonitord van de vraag vanuit de primaire en secundaire doelgroep naar Daeb-woningen. Ook monitoren partijen de ontwikkeling van het aantal woningen per huurklasse, zie de tabel hiervoor. Per kwartaal maken partijen zo nodig nadere afspraken over de gewenste slaagkans van woningzoekenden van beide doelgroepen.

Huurbeleid

Voor het huurbeleid voor 2017 en volgende jaren gaan partijen uit van de Huursombenadering, zoals eerder tussen WEL en de HBV afgesproken. Het huurbeleid wordt door HBV, gemeente en WEL uitgewerkt en bestuurlijk vastgesteld uiterlijk op 1 april 2017. WEL en de HBV nemen daarin het voortouw. WEL formuleert uiterlijk 1 januari 2017 haar standpunt over dit onderwerp.

Woonruimtebemiddeling

Het huidige woonruimtebemiddelingssysteem Klik voor Wonen functioneert nog steeds naar wens. Gekoppeld aan de uitkomsten van het woonlastenonderzoek besluiten partijen uiterlijk 1 april 2017 over gewenste slaagkansen van woningzoekenden en hoe (vaak) deze worden gemonitord om aanvaardbare wachttijden te borgen. Hierbij wordt ook overwogen of en in welke mate het huishoudinkomen een rol moet spelen voor de toewijzing in een bepaalde huurklasse.

Doorstroming en aanpak duur en goedkoop scheef wonen

De gemeente zorgt via afspraken met bouwers en ontwikkelaars voor nieuwbouw die bijdraagt aan doorstroming op de lokale woningmarkt. De gemeente is verder bereid om in 2017 bij wijze van experiment opdracht te geven aan een partij om als doorstroommakelaar een actieve bijdrage te leveren aan verhuiscriteria van eigenaren. Op basis van praktische ervaringen van de gemeente bepaalt WEL uiterlijk 1 september 2017 of de doorstroommakelaar ook een positieve bijdrage kan leveren aan doorstroming in de huursector, zie hierna.

WEL, HBV en gemeente zetten samen in op bevordering van doorstroming in de huursector. WEL, HBV en de gemeente bespreken uiterlijk 1 juli 2017 een uitgewerkt voorstel welke mogelijkheden zij zien om de doorstroming in de bestaande huurvoorraad te bevorderen.

Kaderstellend spreken partijen af dat goedkope scheefheid acceptabel is als het een positieve bijdrage levert aan de voor Etten-Leurse wijken en buurten zo karakteristieke gemêleerde samenstelling van de huishoudens. Dure scheefheid mag op geen enkele wijze leiden tot betalingsproblemen en negatieve effecten zoals eenzaamheid en vormen van overlast.

Partijen stellen op basis van de meest actuele cijfers over goedkope en dure scheefheid van de lokale woonmonitor van waarstaatjegemeente.nl vast dat er geen urgentie is om vooruitlopend op het samen te formuleren voorstel al tot ingrijpende maatregelen over te gaan.

Voor het te formuleren voorstel focussen partijen zich specifiek op: :

1. huidige huurders en woningzoekenden met een inkomen boven de € 43.000,--. Die huishoudens worden uitgebreid geïnformeerd over de mogelijkheden om door te stromen naar een duurdere huurwoning of een woning te kopen in Etten-Leur.
2. huishoudens die actueel financiële problemen kennen, waarbij aantoonbaar sprake is van een te hoge huur ten opzichte van hun inkomen en hun (slaa)kansen om door te stromen naar een goedkopere huurwoning.
3. huishoudens die te maken krijgen met een wijziging in de samenstelling, waardoor ze niet langer passend wonen en verhuizen naar een meer passende woning de meest logische oplossing is, Waarbij de doorstroming bovendien een positieve bijdrage levert aan de (slaa)kansen van andere huishoudens. Denk hierbij aan een ouder huishouden dat verhuist naar een levensloopbestendige, gelijkvloerse woning en een ruime eengezinswoning achterlaat voor een huishouden met kinderen.

Blijkt in de loop van 2017:

1. uit verkennende gesprekken
2. het nog te formuleren doorstroomvoorstel voor de huursector
3. ervaringen vraag en aanbod en specifiek het resultaat van de inzet van de doorstroommakelaar

4. diverse lopende experimenten

dat de bestaande voorraad onvoldoende kansen biedt op doorstroming, dan komen WEL, HBV en gemeente voor eind 2017 met voorstellen voor specifieke, eventueel (extra) versnelde nieuwbouw. De gemeente is bereid deze voorstellen te betrekken bij het opstellen van de Omgevingsvisie in 2017.

5. Urgenten en bijzondere doelgroepen

Huisvesting urgenten

WEL, HBV en gemeente zijn tevreden over het huidige urgentiebeleid van WEL.

Voor 2016 hadden partijen afgesproken dat maximaal 20% van de vrijkomende woningen mag worden toegewezen aan urgenten. Dit om regulier woningzoekenden voldoende kansen op een woning te kunnen bieden. Binnen de te onderscheiden groepen urgenten is er de mogelijkheid om te schuiven met het aantal woningen, mits het maximum van 20% niet wordt overschreden.

Overzicht toewijzing aan urgenten

	Prognose voor 2016	Toewijzingen tot 1 oktober 2016	Prognose voor 2017
Sociaal urgenten	25 tot 30 woningen	15 woningen	25 woningen
Medisch urgenten	3 of 4 woningen	5 woningen	6 woningen
GGz cliënten	8 woningen	2 woningen	8 woningen
Verblijfsgerechtigden	35 woningen	26 woningen	25-30 woningen
Overige doelgroepen (maatwerk)			8 woningen

Ook voor 2017 spreken WEL, HBV en gemeente af dat maximaal 20% van de vrijkomende woningen met voorrang passend wordt toegewezen aan de in de tabel vermelde groepen woningzoekenden met urgentie.

Sociaal urgenten

Woningzoekenden bepalen zelf of zij 'sociaal urgent' zijn. Dit betekent dat de woningzoekende zijn woonwensen laat vallen en niet meer via Klik voor Wonen op het woningaanbod reageert. De woningzoekende levert dus in op de vrijheid van keuze. WEL biedt vervolgens binnen zes tot negen maanden een passende woning aan. Als de woningzoekende deze niet accepteert, vervalt de urgentie en wordt men weer als gewone woningzoekende behandeld. Het gaat om ongeveer 25 tot 30 woningen per jaar.

Specifieke (urgentie) zorgvragers

Partijen houden ten opzichte van vorig jaar wel rekening met een iets toenemende vraag van zorgvragers en mantelzorgers. Voor 2017 worden hiervoor maximaal 6 woningen ingezet. WEL en gemeente bespreken op 1 mei en 1 oktober 2017 de ontwikkelingen.

GGz cliënten

In het belang van een verdere ambulantisering spreken WEL en GGz ook voor 2017 af 8 woningen beschikbaar te stellen.

Verblijfsgerechtigden

Voor de eerste helft van 2017 levert WEL in beginsel passende woonruimten voor de 33 personen die de gemeente als taakstelling heeft. De gemeente spant zich die periode in reeds bestaande huisvestingsmogelijkheden optimaal te benutten en met andere organisaties tot (hernieuwde) afspraken te komen over het beschikbaar stellen van woonruimte. De gemeente is verantwoordelijk voor het organiseren van een optimale begeleiding van te huisvesten statushouders. Uiterlijk 1 mei 2017 maken WEL en de gemeente op basis van de dan bekende nieuwe taakstelling afspraken voor de tweede helft van 2017. Met de kennis van eind 2016 lijkt het op voorhand

gerechtvaardigd dat WEL haar inspanning voor heel 2017 beperkt tot maximaal 70 personen.

Voor alle afspraken en inspanningen gelden de volgende kaders: blijven werken aan spreiding, zoveel als mogelijk gedoseerd woningen aanbieden en samen zorgen voor snelle acceptatie door de omgeving.

Overige doelgroepen (maatwerk)

WEL, HBV en gemeente volgen in 2017 nauwgezet alle ontwikkelingen in de vraag naar passende huisvesting van groepen die te maken krijgen met (onvoorziene) inkomensdaling. Idem groepen die om uiteenlopende redenen aan de rand van de maatschappij terecht zijn gekomen en voor wie (her)huisvesting niet verantwoord is zonder professionele begeleiding.

Geen huisvestingsverordening

De gemeente kan op grond van de Huisvestingswet een zogeheten Huisvestingsverordening vaststellen. Zij kan zo invloed uitoefenen op de woningtoedeling voor bijvoorbeeld het goedkope huursegment. De tevredenheid over de huidige werkwijze en ontwikkeling in urgente vraag naar passende woonruimte zijn redenen om hiervan af te zien. Het systeem van passend toewijzen biedt voldoende (tijdelijke) mogelijkheden om aan de nu bekende vraag(ontwikkeling) te voldoen.

Monitoren bijzondere doelgroepen

WEL, HBV en gemeente monitoren in 2017, in samenhang met de data over passend toewijzen, de vraagontwikkeling van deze doelgroepen. Rapportages Klik voor Wonen vormen hiervoor de basis. Verder de uitwerking van specifieke afspraken die WEL maakt, zoals met de GGz. Partijen houden daarnaast rekening met ontwikkelingen rondom beschermd wonen die in 2017 gaan spelen en een lokale vertaling krijgen naar de inzet van huisvesting, begeleiding en dergelijke. Bij beschermd wonen hoeft overigens niet altijd sprake te zijn van een urgente behoefte aan huisvesting. Deze laatste ontwikkelingen halen WEL, HBV en gemeente op tijdens de periodieke gesprekken met lokale aanbieders wonen en zorg (zie hoofdstuk Wonen en zorg). Als het nodig is maken partijen tussentijds nadere (maatwerk)afspraken over specifieke groepen. Praktisch maken partijen optimaal gebruik van de wettelijke mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten en realisatie van tijdelijke nieuwbouw.

6. Wonen en Zorg

Het scheiden van wonen en zorg heeft beleidsmatige, maatschappelijke en praktische effecten. Daarom overleggen partijen ook in 2017 met lokale partners over de actualiteit van de opgaven zoals ze zijn vastgelegd in de notitie 'uitwerking woonservicegebieden' en de kansen voor samenwerking en verantwoorde inzet van beschikbare accommodaties¹.

Overleg met lokale aanbieders van wonen, zorg en welzijn

In 2017 overleggen WEL, HBV en gemeente minimaal twee keer per jaar met de lokale aanbieders van wonen, zorg en welzijn. In ieder geval worden voor het overleg uitgenodigd: WEL, gemeente, HBV, Avoord Zorg en Wonen en Surplus. De gemeente neemt hiertoe het initiatief en coördineert dit. Het overleg levert in ieder geval actuele informatie op die van belang is voor ieders beleid en inzet om binnen (wettelijke) kaders uitvoering te geven aan maatschappelijke vraagstukken zoals dementievriendelijke gemeente en wonen, zorg en welzijn in het bijzonder.

¹ Zie Omgevingsvisie (in voorbereiding) en Visie Brede Scholen.

Afstemming operationeel

WEL en gemeente zetten in 2017 de samenwerking op operationeel (wijk)niveau voort op het gebied van preventie en aanpak van (multi) probleemsituaties. Dit gebeurt bijvoorbeeld via het MASS. De gemeente betreft WEL via de woonconsulenten maximaal bij de (doorontwikkeling van) wijkteams. Partijen maken verder op wijkniveau afspraken over onder andere concrete acties en inloopmomenten die een plek krijgen in de dynamische wijkagenda's.

Bewustwording eigen verantwoordelijkheid verder stimuleren

WEL, HBV en gemeente hebben inmiddels enige gezamenlijke ervaring met projecten als 'Woon morgen zonder zorgen' en 'Wonen met Gemak'. Projecten die een appèl doen op de verantwoordelijkheid van vooral oudere inwoners voor zijn of haar woonsituatie. Ook in het geval van beginnende dementie, daarbij aansluitend op de ervaringen en activiteiten van dementievriendelijke gemeente. Partijen zijn ook tevreden over de praktische betekenis en opbrengst van het Wmo-convenant waarin afspraken zijn vastgelegd over ieders verantwoordelijkheid en rol bij onder andere woningaanpassingen. Partijen onderkennen de noodzaak om bewustwording te blijven stimuleren. Daarvoor spreken HBV, WEL en gemeente het volgende af voor 2017:

- WEL ondersteunt het initiatief van deze partijen in 2017 in de vorm van administratieve ondersteuning, informatie en kennis. Financieel dragen WEL en de gemeente ieder voor maximaal € 600,00 bij aan voortzetting van het nu bekende project Woon morgen zonder zorgen. Daarbij plaatsen partijen de kanttekening dat dit project mogelijk opgaat in Wonen met Gemak (of een soortgelijke constructie). In dat geval maken partijen, samen met de HBV, nieuwe afspraken met de dan bekende organisatie.
- WEL en gemeente maken uiterlijk in januari 2017 de balans op van de resultaten pilot Wonen met Gemak in de wijk Centrum-Oost. Bij positief resultaat maken partijen uiterlijk in februari 2017 afspraken over een vervolg in andere wijken.
- De gemeente levert opnieuw een bijdrage in de vorm van afstemming met activiteiten die Surplus (via onder andere de ouderenadviseur) organiseert. Voor zover nodig maakt de gemeente daar voor 2017 weer specifieke afspraken over met de HBV, de VAC en eventueel ook Wonen met Gemak.

Nieuwe arrangementen wonen, zorg en welzijn

Etten-Leur kent diverse kwetsbare en zorgbehoevende groepen die geen intramurale indicatie meer krijgen. Zij moeten zo lang mogelijk zelfstandig blijven of gaan wonen, al dan niet met begeleiding en ondersteuning. Voorbeelden hiervan zijn mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking, met een GGz-problematiek, een vorm van dementie of mensen die om andere redenen zorgbehoevend zijn. Voor deze groepen moeten nu meer zorg- en welzijnsdiensten aan huis geleverd worden. Niet in alle gevallen is dit mogelijk. Dit vraagt om nieuwe arrangementen waar wonen, zorg en welzijn bij elkaar komen. Actueel voorbeeld sinds 2016 zijn de pilots 'verminderen eenzaamheid' en 'verbeteren veiligheid' in de Van Kuijck-/Oderkerkparkflat en de Egelantier. Het initiatief hiervoor is opgepakt door WEL, die samenwerkt met Avoord Zorg en Wonen, Surplus en de gemeente.

Van Kuijck- en Oderkerkparkflat

Doelstelling van deze pilot is om toekomstgericht wonen voor kwetsbare ouderen te realiseren. Het voorlopige resultaat van samenwerking tussen gemeente, Surplus en WEL is dat er een proefwoning is ingericht. Verder worden bijeenkomsten georganiseerd om de wensen van bewoners scherp te krijgen. WEL betreft haar ervaringen bij plannen onderhoud en eventueel sloop/vervangende nieuwbouw voor de specifieke ouderencomplexen. De HBV maakt haar rol/taak hierin in het eerste kwartaal van 2017 concreet.

Egelantier

Voor 1 maart 2017 besluiten WEL en Avoord of de beoogde pilot voor dit complex doorgaat en wat het beoogde resultaat is.

Nieuwe pilot

WEL en gemeente onderzoeken de specifieke behoefte binnen de samenleving aan vernieuwende concepten en (cpo)-initiatieven op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Daarbij is specifieke aandacht voor huisvesting(svormen) voor mensen met dementie. De gemeente reserveert hiervoor ruimte binnen het woningbouwprogramma. WEL onderzoekt hiertoe de mogelijkheden binnen haar vastgoedportefeuille. Partijen spreken af dat nader overleg gevoerd wordt over de begeleiding en ondersteuning van eventuele initiatieven. Voor de gemeente is daarbij het uitgangspunt de doorstroommakelaar hiervoor te benutten.

Toekomstige functie bestaand vastgoed

De gemeente neemt in de eerste helft van 2017 het initiatief om met lokale partijen in gesprek te gaan over de toekomst van hun vastgoed. WEL en gemeente kijken naar hun vastgoedportefeuille en specifiek de kansen hierin voor transformatie voor de (nieuwe) bestemming wonen.

Woningaanpassingen

Het tussen gemeente en WEL gesloten Wmo-convenant vormt ook in 2017 de basis voor werkafspraken tussen WEL en gemeente over ieders rol en bijdrage.

7. Duurzaamheid

Woningkwaliteit en Duurzaamheid

Om uitvoering te geven aan de afspraken in het landelijke Energieconvenant zet WEL in de periode 2017 tot 2021 in op:

- ± 400 woningen koppelen aan het Meerjarenonderhoudsplan in de periode tot 2021. Deze woningen worden verduurzaamd in combinatie met reeds gepland groot onderhoud naar label A.
- ± 600 woningen uit de E/F/G klasse worden verduurzaamd naar label B. Het gaat hier om 'pure' verduurzamingsprojecten zonder extra maatregelen te realiseren.
- ± 130 woningen uit de E/F/G klasse worden verkocht (op 1-7-2016 zijn er al 40 verkocht).
- ± 400 nieuwbouwwoningen met EPC ≤ 0,4 (energielabel A+++) en mogelijk 100 woningen extra realiseren (op 1-7-2016 zijn er inmiddels 130 gerealiseerd).

De voorlopige planning voor de 600 woningen die niet zijn gekoppeld aan planmatig onderhoud is:

- De Baai, voorbereiding in 2016/2017 en uitvoering in 2017
- Banakker, voorbereiding in 2017 en uitvoering in 2018
- Centrum West, voorbereiding in 2018 en uitvoering in 2019
- Etten-Leur Noord, voorbereiding in 2019 en uitvoering in 2020
- Centrum Oost, voorbereiding in 2019 en uitvoering in 2020

Van belang voor het halen van de ambitie en planning is dat bewoners medewerking verlenen. Om bewoners te 'verleiden' overweegt WEL comfortverhogende maatregelen te treffen.

Woningkwaliteit

In het kader van de woningkwaliteit wordt in 2017 een project uitgevoerd aan 24 woningen aan de Orgelhof. Planning is dat het project in het laatste kwartaal van 2017 wordt afgerond. De gemeente, de HBV en de bewoners worden nauw betrokken bij planvorming en uitvoering.

Project in De Baai

Het project De Baai wordt voortgezet met een werkgroep met bewoners. In het eerste kwartaal moet planvorming worden afgerond en aan draagvlak worden gewerkt (oa. middels een proefwoning). Vervolgens kan tot de zomerperiode deelname vanuit de wijk worden geïnventariseerd en worden aanbesteed. Het streven is om het 3^e kwartaal met de uitvoering te starten. Er wordt medio 2017 gestart met de planvorming voor de verduurzaming in Banakkers. Bij de planvorming worden mogelijk dezelfde partners als bij project De Baai betrokken. In ieder geval is het de bedoeling dat de bewoners weer in het proces betrokken worden.

Overige duurzaamheidsinspanningen

Werven van energiecoaches

In aansluiting op de activiteiten van de gemeente en WEL om te verduurzamen en energiebesparing te realiseren, werft de HBV binnen de projecten bewoners om energiecoach te worden. Een energiecoach is iemand die bewoners informeert en adviseert over energieverbruik en mogelijkheden om dit verbruik te verlagen en daarmee geld te besparen. HBV biedt de bewoners een opleiding tot energiecoach aan en begeleidt de coaches.

Uitvoering landelijke afspraken

WEL stuurt de HBV en de gemeente in 2017 het Benchmarkrapport van SHAERE, zodra het beschikbaar is. Hiermee geeft WEL inzicht in de voortgang van de verduurzaming van haar woningvoorraad en wordt de gemiddelde energie-index van WEL vergeleken met het landelijk gemiddelde onder woningcorporaties. WEL bespreekt de resultaten met HBV en Gemeente om vast te stellen of de in het scheidingsvoorstel en de wensportefeuille geformuleerde ambities worden gehaald. Is dat niet het geval dan maken partijen daar aanvullende afspraken over.

Pilot bestaande huurwoning naar Nul op de Meter (NoM)

WEL en gemeente maken afspraken over het betrekken van door WEL te verkopen huurwoningen in het project "WoningWaarde Paspoort". Een project van DuurSaam Etten-Leur samen met een consortium van bedrijven en de Gemeente. Het consortium ontwikkelt een methode om de renovatie van bestaande woningen in stappen naar NoM of energieneutraal aan te bieden aan de potentiële kopers. Het consortium heeft daarvoor inmiddels uit de eerste tranche VNG-subsidie gekregen voor innovatieve aanpakken.

Plaatsen zonnepanelen op woningbezit WEL

WEL neemt hierover een besluit in de eerste helft van 2017.

Specifieke inzet en bijdrage gemeente

De gemeente draagt bij via het Uitvoeringsprogramma duurzaamheid 2016-2018. Daarbij ligt het accent op woningeigenaren. Inzet is om jaarlijks minimaal 100 koopwoningen na renovatie minstens 2 labelstappen vooruit te brengen. Daarbij ondersteunt de gemeente op diverse manieren het verduurzamen van bestaande woningen. Op dit moment gebeurt dat onder andere via het NoM-project "WoningWaarde Paspoort" en het regionale Energieloket. Daarnaast is de gemeente actief betrokken bij de Brabantse Stroomversnelling, een beweging die zich richt op renovatie van alle woningen in Brabant naar NoM in 2050. Intentie is om begin 2017 een duurzaamheidslening aan te bieden.

8. Wijken en Leefbaarheid

Wijkgericht werken

Uitgangspunt voor de gemeente is goed te luisteren naar bewoners en ze waar nodig te stimuleren om met elkaar en andere O's aan de slag te laten gaan om de leefbaarheid in hun wijk en buurt(en) zo goed mogelijk te maken en houden. Dat deed de gemeente de afgelopen jaren door zogeheten WOP-en op en vast te stellen en ze via een dynamische wijkagenda uit te laten voeren. Voorlopige intentie vanuit de gemeente is in 2017 samen met bewoners en andere O's² tot afspraken en acties te komen voor de wijken De Keen, Schoenmakershoek en Hoge Neerstraat. Of de gemeente dat nog steeds wil doen via de lijn van het wijkgericht werken en onder andere WOP-en besluit de gemeente uiterlijk 1 maart 2017. WEL en de HBV worden nadrukkelijk uitgenodigd ook voor 1 maart 2017 hun verwachtingen, rol en bijdrage te formuleren. Uiterlijk in april 2017 maken partijen vervolgens praktische (werk)afspraken.

Wijkagenda's

In de aanloop daar naartoe spreken gemeente en WEL in ieder geval af dat ze verder willen gaan met het werken met wijkagenda's. Die agenda's worden in 2017 periodiek besproken tijdens de netwerkoverleggen met vaste wijkpartners. WEL en gemeente maken voor eind februari 2017 werkafspraken hoe(vaak) en met wie ze die overleggen willen organiseren. De HBV levert daar een bijdrage aan om het belang van huurders meer/beter tot uiting te laten komen.

Bewonersinitiatieven

Bewonersinitiatieven willen HBV, WEL en gemeente meer tot een gezamenlijk succes maken. Praktisch pakken woonconsulenten, wijkwerkers (en zo nodig andere disciplines) van Surplus en de wijkmanagers van de gemeente dit samen op. Zij doen uiterlijk 1 juni 2017 voorstellen, die voor eind 2017 worden uitgewerkt en uitgevoerd. Intentie vooraf is dat WEL en gemeente een nieuwe impuls geven aan het project 'Wijk & Idee'. Voor WEL geldt hierbij als voorwaarde dat er een duidelijke relatie moet zijn tussen haar huurders c.q. de huurwoningen en de omgeving en het 'idee'. Partijen reserveren daarvoor in ieder geval voor 2017 samen een budget van maximaal € 25.000.

Verder onderzoeken partijen de mogelijkheid om voor Etten-Leur een buurtcultuurfonds op te richten. Het is bekend onder andere uit positieve ervaringen van de zogeheten 'Wijkproeverij' in de wijken de Keen, Schoenmakershoek en Etten-Leur Noord dat cultuur vaak een verbindende factor in een wijk kan zijn. Het is volgens partijen een manier om talenten in de wijken op te sporen die met bewonersinitiatieven aan de slag kunnen gaan. Bij het onderzoek en doen van voorstellen uiterlijk 1 september 2017 maken genoemde medewerkers gebruik van ervaringen met het fonds dat de corporatie Stadlander en de gemeente Bergen op Zoom nu hebben. Partijen betrekken hier scholen (jeugd) en cultuurinstellingen bij. In overleg met de regio West-Brabant, de provincie Noord-Brabant en eventuele organisaties wordt verkend welke subsidiemogelijkheden er zijn voor zo'n project/aanpak.

Wijk- en buurtgerichte activiteiten

WEL en gemeente gaan door met MASS, schuldhulpverlening, budgetcoaches, buurtbemiddeling en buurtsport. WEL beperkt haar inzet voor de laatste activiteit voorlopig tot en met eind 2017. In de loop van 2017 besluit WEL of ze ook de jaren erna nog hiermee doorgaat. De HBV geeft aan hoe zij hier een actieve bijdrage aan kan leveren. In ieder geval via communicatie.

De gemeente heeft de intentie de inzet van buurtsportcoaches vanaf 2017 verder uit te breiden. Besluitvorming daarover vindt uiterlijk eerste kwartaal 2017 plaats.

² Dit zijn: Onze inwoners, Organisaties, Onderwijs, Ondernemers en de Overheid

Hennepconvenant

WEL en gemeente blijven met belangrijkste partners participeren in het bestaande hennepconvenant.

Aanpak illegaal grondgebruik

WEL en gemeente zien de noodzaak in van aanpak van illegaal grondgebruik. Op basis van de ervaringen van 2016 krijgt dit project in 2017 een vervolg. Voor 1 april 2017 besluit WEL over 'kopen of terug geven' van grond in de wijk Grauwe Polder

Voorkomen overbewoning

Overbewoning en illegale (onder)huur staat hoog op de agenda van WEL. WEL blijft ook hierbij –waar nodig – intensief samenwerken met de gemeente Etten-Leur.

Wijkteams

Het doel van de wijkteams is dat zij weten wat er leeft in de wijk, zorgelijke situaties signaleren, erop af gaan en problemen zo dicht mogelijk bij de cliënt in de wijk oplossen. Dit vereist een verbinding van de professionals met het brede netwerk van professionele en vrijwilligere organisaties in die wijk. Voor deze manier van werken is een andere samenstelling en zijn andere competenties van de wijkteams nodig: proactief, netwerken, over je eigen grenzen heen kijken en verbinden zijn kernwaarden. Leden wijkteams worden hierop in 2017 nadrukkelijk toegerust.

9. Onderzoek

Wanneer uit tussentijdse monitoring van de verschillende prestatieafspraken blijkt dat er behoefte bestaat aan (nader) woningmarktonderzoek, dan maken WEL, HBV en gemeente hierover in 2017 praktische afspraken.

10. Regionalisering

WEL en gemeente stemmen ambtelijk en bestuurlijk tenminste één keer per vier maanden relevante regionale ontwikkelingen af. Partijen bespreken in 2017 in ieder geval:

- de uitwerking van de regionale agenda Wonen 2017
- de (sub)regionale en lokale uitwerking van de zogeheten 'vijf leidende principes' van het regionale Woonperspectief
- de praktische afstemming tussen Breda, Oosterhout en Etten-Leur (eventueel Moerdijk) op onder andere woongebied.

De HBV wordt via periodiek bestuurlijk overleg op hoofdlijnen bijgepraat.

11. Financiën

Budget onderzoek

Gemeente, WEL en HBV reserveren samen voor 2017 maximaal € 20.000,-- voor (woningmarkt)onderzoek dat bijdraagt aan de uitwerking van deze prestatieafspraken.

Denk hierbij aan het monitoren van ontwikkelingen die van belang zijn voor de afspraken die betrekking hebben op Betaalbaarheid en Beschikbaarheid. De gemeente reserveert € 10.000,--. Eenzelfde bedrag wordt ook door WEL en de HBV samen gereserveerd. Deze partijen maken nadere afspraken over hun onderlinge verdeling van deze bijdrage.

Budget Leefbaarheid

WEL heeft voor 2017 een bedrag begroot van € 169.000,-- voor het opzetten en ondersteunen van leefbaarheidsactiviteiten. Deze activiteiten zijn deels beschreven in de hoofdstukken 'Betaalbaarheid en Beschikbaarheid' en 'Wijken en Leefbaarheid'. Het gaat om activiteiten zoals:

- BOS-project Hooghuis en Grauwe Polder
- Bureau Buurtbemiddeling
- (Schuld)hulpverlening
- Budgetcoaching
- Doedagen/voortuinenwedstrijden
- Netwerkdag wijkgericht werken
- Uitvoering wijkagenda's (sociaal en fysiek)
- Woon morgen zonder zorgen

Daarnaast is een bedrag begroot van € 171.000,-- voor de uitvoering van het jaarlijks groenonderhoud en een aantal jaarlijkse kleinschalige leefbaarheidsactiviteiten van WEL-medewerkers. De totale leefbaarheidsinvesteringen worden hiermee voor 2017 begroot op € 340.000,--, exclusief personeelslasten die begroot zijn op € 260.000,--.

De gemeente heeft via prestatieafspraken met Surplus € 195.000,-- begroot voor de uitvoering van de volgende leefbaarheidsactiviteiten:

- Buurtbemiddeling
- Schuldhulpverlening
- Formulierenteam
- Buurtsport
- Buur voor Buur(t)

Daarnaast zet de gemeente in 2017 een bedrag van € 53.000,-- in voor 'Begeleiding Verblijfsgerechtigden'.

Surplus voert in opdracht van de gemeente reguliere werkzaamheden uit, zoals wijkwerk, jongerenwerk, algemeen maatschappelijk werk, ondersteuning en begeleiding mantelzorgers en vrijwilligers. Werkzaamheden en activiteiten die allemaal op enige wijze een bijdrage leveren aan de "wijken en leefbaarheid". Naast de reeds genoemde werkzaamheden en projecten gaat dit nog om een totaalbedrag van ongeveer € 1.230.000,--.

Impuls coördinatie wijkteams

De gemeente investeert in 2017 en 2018 jaarlijks € 90.000,-- in de beoogde versterking en positionering van de wijkteams.

Budget bewonersinitiatieven

De gemeente zet in de jaren 2017 en 2018 opnieuw jaarlijks een budget in van € 75.000,-- om dergelijke initiatieven in enige vorm te ondersteunen.

Budget wijkontwikkelingsplannen

Voor 2017 zet de gemeente maximaal € 30.000,-- in voor opstellen en actualiseren van wijkontwikkelingsplannen.

Subsidies

De gemeente ondersteunt in 2017 via subsidies wijkverenigingen om diverse op leefbaarheid gerichte activiteiten te ontwikkelen.

Borging Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Voor de leningen die Woonstichting Etten-Leur aantrekt, neemt de gemeente Etten-Leur al jaren een achtervangpositie in. Het gaat dan om investeringen in de sociale woningbouw en maatschappelijk vastgoed en de herfinanciering van de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geborgde leningen. De achtervang is geregeld via een gelimiteerde achtervangovereenkomst met het WSW die op 1 januari 2018 afloopt. Op verzoek van de Woonstichting Etten-Leur beoordeelt de gemeente Etten-Leur eind 2017 of zij bereid is voor Woonstichting Etten-Leur een nieuwe achtervangovereenkomst met het WSW af te sluiten. De gemeente garandeert uitsluitend de leningen in achtervang, die door het WSW worden geborgd en passen binnen de ruimte van het laatst door het WSW vastgestelde borgingsplafond. Het scheidingsvoorstel Daeb / niet-Daeb heeft voor de korte termijn geen gevolgen voor de borging. Eind 2017 wordt het element fusie meegenomen bij het sluiten van een nieuwe borgingsovereenkomst.

12. Overleg

Ambtelijk en bestuurlijk overleg WEL- gemeente

WEL en de gemeente hebben jaarlijks bestuurlijk en ambtelijk verschillende overlegmomenten en –vormen waarop ze elkaar spreken over lokale, regionale en landelijke ontwikkelingen en de praktische en beleidsmatige gevolgen hiervan.

Bestuurlijk

Bestuurlijk overleg	1 x per 6 weken
College – MT	4 x per jaar
College – RvC	2 x per jaar (Belanghoudersbijeenkomst en projectenbezoek)
WEL – Gemeenteraad	1 x per jaar

Managementniveau

MT – MT	2 x per jaar (koppeling bestuurlijk overleg College – MT)
---------	---

Ambtelijk

Vorbereiding bestuurlijk overleg	1 x per 6 weken
Projecten	Per project vast te leggen
Praktische zaken	Zo vaak als nodig

Afstemmingsoverleg WEL en HBV

- WEL en HBV overleggen overeenkomstig de in 2017 nieuw vast te stellen samenwerkingsovereenkomst en overlegstructuur.
- WEL en HBV stellen in onderling overleg in 2017 een nieuw participatiebeleid op;

Afstemmingsoverleg HBV en gemeente

Minimaal 1x per jaar bespreken HBV en gemeente uiteenlopende ontwikkelingen en initiatieven .

Ambtelijk en bestuurlijk overleg WEL, gemeente en HBV

Partijen bespreken in ieder geval elke vier maanden bestuurlijk de voortgang van de prestatieafspraken, inclusief de resultaten van monitoring. In ieder geval nemen de ondertekenaars van de prestatieafspraken deel aan het bestuurlijke overleg. Partijen bepalen verder, bij voorkeur na afstemming, wie namens hen ook aan het bestuurlijke overleg deelnemen.

Minimaal één keer per jaar bespreken partijen lokale actualiteiten, die niet perse een relatie hebben met deze prestatieafspraken.

Transparantietool

De HBV, gemeente en WEL zien de voordelen van de door Aedes ontwikkelde ‘Transparantietool’³. Een praktisch hulpmiddel bij gesprekken met stakeholders. Partijen spreken af in het eerste kwartaal van 2017 samen de mogelijkheden van deze tool nader te onderzoeken. Als het nodig is organiseren partijen een bijeenkomst waarin door een deskundige de gebruiksmogelijkheden van de tool worden uitgelegd en toegelicht. WEL heeft het voornemen om in het kader van de fusie met AlleeWonen en de voorbereiding van de zienswijzen van de HBV en de gemeente, deze tool als hulpmiddel in te zetten om alternatieve keuzes toe te lichten.

13. Communicatie

WEL, gemeente en HBV informeren hun stakeholders vier keer per jaar schriftelijk/digitaal (via alle mogelijke media) over de voortgang van de gemaakte afspraken.

Over specifieke communicatiemomenten en –vormen maken partijen bestuurlijk nadere afspraken.

De HBV zet zich in 2017 in voor een brede inbreng bij de prestatieafspraken voor 2017 en verder. Zij brengt de te bespreken onderwerpen actief onder de aandacht bij haar achterban. Doel hiervan is om mensen te werven die actief willen meedenken over een onderwerp. Zij biedt ook voorlichting en scholing aan waar dat wenselijk is. Als er concrete voorstellen zijn voor prestatieafspraken, informeert en raadpleegt zij haar achterban. Het streven is daarbij dat op zo’n manier te doen dat het aantrekkelijk wordt om deel te nemen.

WEL en HBV zetten via beschikbare media specifiek in op het attenderen van huurders op mogelijkheden een beroep te doen het budget leefbaarheid.

14. Uitzonderingsclausule

Indien om financiële redenen, als gevolg van wijziging in wet- en regelgeving en of door andere onvoorziene omstandigheden, één van de partners zijn afspraken niet na kan komen, dan wel nakoming in alle redelijkheid niet van hem verwacht mag worden, treden de drie partners met elkaar in overleg om te bezien welke consequenties dit heeft en welke mogelijke alternatieve oplossingen er zijn. De partij die constateert dat zij haar afspraak niet na kan komen, meldt dit onmiddellijk bij de andere twee partners en doet daarbij een voorstel voor een datum en tijd om op zo kort mogelijke termijn het overleg hierover te starten.

³ Directe financiële duidelijkheid over keuzen om te investeren in nieuwbouw, onderhoud, verduurzamen, huurbeleid en dergelijke

Begrippenlijst

Primaire doelgroep

Dit zijn huishoudens met een belastbaar jaarinkomen en vermogen tot de grens waarom men in aanmerking komt voor huurtoeslag. Afhankelijk van leeftijd en huishoudensamenstelling betreft het een inkomen van maximaal 22.100 of € 30.050 (prijspeil 2016), hieronder verder gespecificeerd:

- Eénpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 21.100;
- 2 of meer persoonshuishoudens tot de AOW-leeftijd en met een inkomen tot € 30.000;
- 2 of meer persoonshuishoudens vanaf de AOW-leeftijd en met een inkomen tot € 30.050.

Ten minste 95% van huishoudens in de primaire doelgroep moet in een woning met een huur tot de aftoppingsgrens (zie volgende pagina voor definitie) worden gehuisvest. De corporatie is hiervoor verantwoordelijk.

Secundaire doelgroep

Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 35.739 (prijspeil 2016), die niet in aanmerking voor huurtoeslag, maar wel voor een sociale huurwoning.

Middeninkomens:

Lage middeninkomens:

Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 35.739 en € 39.874. Maximaal 10% van de sociale huurwoningen kunnen aan deze huishoudens worden toegewezen (Eu-regel).

Hoge middeninkomens:

Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 39.874 en € 45.717. Deze huishoudens komen in principe niet in aanmerking voor een sociale huurwoning.

Hogere inkomens:

Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven € 45.717.

Passend huisvesten:

Doel van de nieuwe Woningwet (2015) is dat huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens worden gehuisvest in de voor deze groep betaalbare voorraad (passend toewijzen). Hierin is gesteld dat de primaire doelgroep passend gehuisvest moet worden.

Huurtoeslag:

Een bijdrage van het Rijk in de huurkosten van een woning. De hoogte van de huurtoeslag (en dus de huurkosten) is van vele factoren afhankelijk. Hoe hoog de toeslag is hangt af van de huurprijs van de woning, het inkomen, vermogen en de leeftijd van de huurder en medebewoners en de samenstelling van het huishouden. Daarnaast zijn er nog een reeks van uitzonderingen op inkomen, vermogen en huishoudensamenstelling die van invloed zijn óf een huishouden voor huurtoeslag in aanmerking komt en op de hoogte van deze toeslag.

Sociale huurwoningen:

Woningen met een huurprijs tot de **huurtoeslaggrens (€ 710,68, prijspeil 2016)**, bedoeld voor mensen met een laag en middeninkomen (primaire en secundaire doelgroep).

Goedkope huurwoningen:

Woningen met een huurprijs tot de **kwaliteitskortingsgrens**: dit is de bovengrens van het deel van de huur boven de basishuur waar de huurder 100% huurtoeslag over ontvangt. Oftewel: als de feitelijke

huur lager dan deze kwaliteitskortingsgrens is, dan krijgt de toeslagontvanger het hele bedrag tussen de basishuur en de feitelijke huur vergoed. In 2016 was de kwaliteitskortingsgrens € 409,92 euro. Als de huur hoger is dan de kwaliteitskortingsgrens, wordt tussen deze grens en de zogenaamde aftoppingsgrenzen voor 65% huurtoeslag verstrekt.

Betaalbare huurwoningen:

Woningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen: is de feitelijke huur hoger dan de kwaliteitskortingsgrens, dan hangt het af van de leeftijd en huishoudsamenstelling van een toeslagontvanger hoeveel hij van de huur boven de kwaliteitskortingsgrens nog vergoed krijgt. Daarbij hanteert de overheid de zogenaamde aftoppingsgrenzen. Voor een- en tweepersoonshuishoudens is de aftoppingsgrens in 2015 € 586,-, voor grotere huishoudens € 629,-. Het deel van de huur dat boven de aftoppingsgrens uitkomt, wordt bij meerpersoonshuishoudens niet meegenomen voor de hoogte van de huurtoeslag. Ouderen, alleenstaanden en gehandicapten krijgen van het huurdeel boven de aftoppingsgrens tot de huurtoeslaggrens 40 procent vergoed.

Bereikbare huurwoningen:

Woningen waarbij de huurprijs ligt tussen de aftoppingsgrens (€ 586,-/€ 629,-) en de maximale huurtoeslaggrens. Of een huishouden in een bereikbare huurwoningen in aanmerking komt voor huurtoeslag is afhankelijk van de huishoudsamenstelling en leeftijd. Meerpersoonshuishoudens krijgen over dit deel geen huurtoeslag meer. Ouderenhuishoudens, alleenstaanden en gehandicapten krijgen van het huurdeel boven de aftoppingsgrens nog 40% vergoed. De huurtoeslaggrens is gelijk aan de liberalisatiegrens. Behalve voor jongeren onder de 23 jaar. Voor hen ligt de huurtoeslaggrens lager, namelijk € 403,06 euro in 2015 (op de kwaliteitskortingsgrens).

Aftoppingsgrens

Begrip uit de Wet op de huurtoeslag, die de grens van de huurprijs van een woning aangeeft waarboven de huurtoeslag verlaagd ofwel afgetopt wordt. In de praktijk zijn er twee verschillende aftoppingsgrenzen:

- Lage aftoppingsgrens van € 586,- die geldt voor 1-persoonshuishoudens en voor 2-persoonshuishoudens tussen 23 en de AOW-gerechtigde leeftijd.
- Hoge aftoppingsgrens van € 628,- die van toepassing is op huishoudens van 3 of meer personen. De grens geldt ook voor 2-persoonshuishoudens, als minstens 1 van de 2 ouder is dan de AOW-gerechtigde leeftijd. En voor 2-persoonshuishoudens die vanwege een handicap in een aangepaste woning wonen.

De liberalisatiegrens:

Is gelijk aan de huurtoeslaggrens (> € 710,68). Boven deze grens bevindt de woning zich op de vrije markt en is geen sociale huurwoning meer. Als iemand echter vorig jaar huurtoeslag heeft ontvangen, vervalt het recht daarop niet door overschrijding van de huurtoeslaggrens. Dit geldt alleen voor mensen die al huurtoeslag ontvingen. Huishoudens die in inkomen achteruit gaan en daardoor qua inkomen in aanmerking komen voor de huurtoeslag, kunnen dit alleen aanvragen indien de woning een huurprijs heeft onder de huurtoeslaggrens. Bij veel corporaties is het voor deze huishoudens mogelijk om een huurverlaging aan te vragen waardoor ze weer in aanmerking komen voor huurtoeslag.

Dure huurwoning:

Een woning met een huur boven de € 875,-

Daeb/niet-Daeb

Daeb staat voor Diensten van algemeen economische belang, zoals bedoeld in Europese wet- en regelgeving. Met Daeb worden in deze prestatieafspraken sociale huurwoningen met een huurprijs van maximaal € 710,68 bedoeld. Alle duurdere huurwoningen vallen onder niet-Daeb.

Huursombenadering Bij de huursombenadering krijgt niet iedere woning dezelfde huurverhoging. Woningen die de woningcorporatie nu relatief goedkoop vindt krijgen een hogere huurverhoging dan woningen die nu al een goede prijs hebben. Via de maximale huursomstijging reguleert de overheid de totale stijging van de huren van de corporatie (de huursom). De huursom mag dan bijvoorbeeld 1 of 2 procent meer stijgen dan inflatie. Bovendien stelt de overheid wel een maximum vast voor individuele woningen. Dit maximum kan afhangen van de huidige prijs. Woningen die nu relatief duur zijn krijgen zo een huurverhoging die niet meer is dan de inflatie, bij relatief goedkopere woningen kan dat hoger uitvallen. Op die manier kunnen corporaties meer sturen op de waarde en kwaliteit van de woning

Harmonisatie

De huuraanpassing (naar boven of beneden) bij nieuwe verhuring.

Verhuurdersheffing

Een heffing die zich richt op verhuurders van huurwoningen in de gereguleerde sector. Hiermee worden huurwoningen bedoeld waarvan de huur lager is dan de grens voor de huurtoeslag (liberalisatiegrens). De heffing wordt berekend over de waarde van gereguleerde ofwel sociale huurwoningen en geldt voor verhuurders van meer dan tien huurwoningen.

Woonruimtebemiddeling

De wijze waarop huurwoningen worden toegewezen. WEL is aangesloten bij het regionale systeem Klikvoorwonen. Er zijn verschillende mogelijkheden om voor een huurwoning van WEL in aanmerking te komen. Meest gebruikelijk zijn: aanbod, direct te huur en loting.

Klik voor Wonen

Samenwerkingsverband van woningcorporaties in West-Brabant, die afspraken maken over het bestaande systeem van woningaanbieding en de wijze van registratie en jaarlijkse verslaglegging.

Definities Klik voor Wonen

Klik voor Wonen hanteert drie verschillende indicatoren om de druk op de woningmarkt in beeld te brengen:

- De **inschrijftijd** van geslaagde woningzoekenden. Dit is de tijdsduur tussen inschrijving en woningacceptatie. Deze indicator gebruiken we al heel lang.
- De **zoektijd** van geslaagde woningzoekenden. Dit is de tijdsduur tussen de eerste reactie op het woningaanbod en de woningacceptatie. Deze indicator is vorig jaar geïntroduceerd.
- De **slaagkans** van woningzoekenden. Dit is de verhouding tussen het aantal verhuringen en het aantal actief woningzoekenden. In tegenstelling tot de andere twee indicatoren kijken we hier niet alleen naar de woningzoekenden die in het afgelopen halfjaar een woning hebben geaccepteerd, maar naar alle woningzoekenden die in het afgelopen halfjaar actief hebben gereageerd op woningen in Breda. Deze indicator is nieuw binnen Klik voor Wonen.

Zorgvrager

Iemand die is aangewezen op een aangepaste of aanpasbare woning en die in de regel ondersteuning krijgt van een mantelzorger.

Sociaal urgenten

Woningzoekenden die om uiteenlopende redenen vinden dat ze met voorrang gehuisvest moeten worden. Deze woningzoekenden moeten voldoen aan door WEL gestelde criteria.

Scheefwoners

Met scheefheid bedoelen we de situatie dat het inkomen van een huurder niet overeenstemt met de huurprijs van de woning. Twee groepen “scheefwoners” worden onderscheiden:

- Dure scheefwoner: huishouden dat wel tot de (primaire) doelgroep behoort, maar niet in een goedkope of betaalbare huurwoning woont.
- Goedkope scheefwoner: huishouden dat niet behoort tot de (primaire) doelgroep, maar dat wel in een goedkope, betaalbare of bereikbare huurwoning woont.

Duurzaamheidslabel /energielabel

Dit label voor woningen geeft door middel van klassen A++ (zeer zuinig) tot en met G (zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een woning is in vergelijking met soortgelijke woningen.

Energie neutrale woning/ Nul op de meter (NoM)

Een woning waarbij met een normaal leefpatroon en een hoog comfortniveau over een jaar gemeten de som van het gebruik en het opwekken van energie nul of zelfs negatief is. De woning zelf levert dus uit duurzame bronnen minstens net zoveel energie op als uit het gas- en elektriciteitsnet wordt betrokken.

Toekomstgericht wonen

Zo lang mogelijk zelfstandig, zelfredzaam, veilig en comfortabel kunnen wonen. Bijvoorbeeld in een levensloopbestendige woning.

Levensloopbestendige woning

Zelfstandige woning die geschikt is (of eenvoudig geschikt te maken) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. De woning past in alle levensfasen bij de behoeften die de bewoner op dat moment heeft.

MASS

Het lokale maatschappelijke steunsysteem dat bestaat uit diverse professionals. Zij bespreken vraagstukken van onder andere (her)huisvesting van problematische huishoudens in Etten-Leur.