

**OP WEG NAAR  
EEN NIEUWE WOONVISIE  
EN  
NIEUWE VERHOUDINGEN  
IN DE  
SAMENWERKING**

### Inleiding

Begin 2014 hebben gemeente en Woonstichting de balans opgemaakt van de afspraken die we voor de jaren 2012 en 2013 hebben gemaakt. Daarbij is vastgesteld dat de crisis niet aan Etten-Leur voorbij is gegaan. Ook is vastgesteld dat landelijk beleid en wijzigingen in regelgeving effect hebben gehad op beoogde en gerealiseerde resultaten. Desondanks is er op verschillende terreinen veel bereikt. De nieuwbouwproductie was grotendeels in lijn met de planning. De aansluiting bij Klikvoorwonen is voorspoedig verlopen. De opgaven wonen en zorg zijn bekend voor de komende jaren. Er wordt geïnvesteerd in de wijken. En over diverse onderwerpen van het sociale domein zijn we met elkaar in gesprek en zijn concrete resultaten geboekt. Denk aan de invoering van sociale wijkteams en projecten zoals buurtbemiddeling en schuldhulpverlening.

Woonstichting en gemeente kiezen ervoor in 2014 afspraken te maken over onderwerpen die nodig zijn om de voortgang te houden in nieuwbouw, huisvesting van specifieke groepen en investeringen in leefbaarheid. Ook maken we afspraken over het in gang zetten van onderwerpen die van belang zijn voor de eind 2014 in concept op te leveren woonvisie. Over het algemeen worden nu procesafspraken gemaakt. Voor eind 2014 hebben we voor deze onderwerpen scherp wat we concreet willen bereiken en hoe we dat gaan doen.

Woonstichting en gemeente gaan in 2014 bestuurlijk met elkaar en waar nodig met andere partijen het gesprek aan. In ieder geval om scherp te krijgen wat de gevolgen zijn van wijzigingen in landelijke wet- en regelgeving voor ieders ambities, belangen en rollen. Vooral om vast te stellen op welke onderwerpen samenwerking meerwaarde oplevert en hoe de samenwerking het meest optimaal vorm en inhoud moet worden gegeven.

Wat we met de geformuleerde afspraken eind 2014 willen bereiken is dat we voor 2015 en volgende jaren de koers bepalen die we gedeeltelijk samen en met andere partijen willen varen in het belang van het wonen in Etten-Leur.

## 1. Nieuwbouw

### *Plannen 2014*

WEL start in 2014 met de bouw van 74 huurappartementen aan de Leurse Dijk. Hiervan zijn 62 appartementen betaalbaar. Ze krijgen een maximale huurprijs die geldt voor sociale woningbouw. Huurders kunnen in aanmerking komen voor huurtoeslag. De 56 huurappartementen aan de Kerkwerf zijn ook betaalbaar. De huurprijzen van deze woningen zijn lager dan wat maximaal geldt voor sociale woningbouw.

Alle woningen zijn nulredenwoningen. De nieuwbouw zal voldoen aan het Bouwbesluit en de eventuele aanvullende voorwaarden van WEL. Eventuele aanpassingen voor mensen met een beperking maken daar standaard geen onderdeel van uit. De VAC, adviescommissie voor wonen en de woonomgeving, beoordeelt wel alle nieuwbouwplannen van WEL op gebruikskwaliteit. Alle nieuwbouwwoningen worden via Klikvoorwonen toegewezen aan woningzoekenden van 18 jaar en ouder.

### *De Streek*

Uiterlijk 1 november 2014 maken WEL en gemeente nadere afspraken over moment en voorwaarden voor uitgifte van grond in de Streek en het door WEL te realiseren aantal en soort woningen. Een en ander onder voorbehoud van de financiële mogelijkheden bij beide partijen. Onderdeel van de tot 1 oktober 2014 uit te werken acties is dat WEL en gemeente mogelijkheden bespreken om investeringen van WEL naar voren te halen en samen optrekken in gesprekken met andere partijen over de op deze locatie te realiseren (vormen) van woningbouw. Het laten verrichten van (nader) onderzoek naar behoeften en afzetbaarheid van het totale programma van maximaal 370 huur- en koopwoningen maakt onderdeel uit van deze afspraak.

### *De Spoorzone*

WEL streeft ernaar om uiterlijk 1 augustus 2014 een besluit te nemen over de invulling van de zorgkamer in de Spoorzone. Bij aanvang van deze afspraken is de verwachting van WEL dat er geen woongroep met verpleeghuisplaatsen wordt gerealiseerd maar ongeveer 70 levensloopbestendige woningen, die geschikt zijn om zorg in te leveren tot op het niveau van 'het volledig pakket thuis' (VPT). De gemeente kent prioriteit toe aan dit plan en neemt concreet maximaal 70 woningen op in het woningbouwprogramma 2014 en volgende jaren.

## 2. Bestaande voorraad

### *Plannen beheer en onderhoud 2014*

WEL heeft voor 2014 (groot) onderhoud gepland aan 33 woningen in de Poelsstraat en Jeroen-Boschstraat en 19 woningen in de Poelsstraat, Schonckweg en Oranjelaan. Het onderhoud betreft de buiten- en binnenschil, waarbij naar technische noodzaak wordt gerenoveerd. Daarnaast hebben de bewoners de mogelijkheid om tegen bijbetaling of huurverhoging een aantal niet-noodzakelijk werkzaamheden te laten uitvoeren. Bij de uitvoering van elk planmatig onderhoudsplan biedt WEL ook energetische maatregelen aan. Alle werkzaamheden worden uitgevoerd in uitvoerig overleg met de bewoners (co-creatie) en leiden tot een langere levensduur van de woningen en een betere woonkwaliteit.

### *Herstructurering/Strategisch voorraadbeleid*

Er zijn in 2014 geen plannen voor herstructurering. WEL start in 2014 met het herijken van haar strategisch voorraadbeleid.

De gemeente levert voor zover beschikbaar op verzoek van WEL informatie aan over onder andere de bestaande woningvoorraad op wijkniveau.

#### *Verkoop huurwoningen*

WEL verkoopt in 2014 circa 30 bestaande huurwoningen. In eerste instantie aan zittende huurders en als zij niet geïnteresseerd zijn aan andere kopers. Deels biedt WEL de huurwoningen aan op basis van de constructie 'Koopstart'. Voor de woningen die na mutatie vrij op de markt te koop worden aangeboden zonder enige constructie door WEL, spreken WEL en de gemeente af dat in 2014 maximaal 10 kopers van een huurwoning een beroep kunnen doen op de starterslening die de gemeente verstrekt. WEL betaalt hiervoor de maximale verkopersbijdrage van € 3.000 per woning aan de gemeente ter compensatie van kosten en risico.

#### *Duurzaamheid*

WEL heeft zich geëngageerd aan het landelijke energieconvenant tussen het ministerie van BZK en Aedes, de koepel van woningcorporaties. Praktisch houdt dat in:

1. Dat WEL 'maatregelen' treft om er voor te zorgen dat in 2021 de voorraad gemiddeld energielabel B scoort. Per eind 2014 voldoet de totale woningvoorraad van WEL gemiddeld minimaal aan label C.
2. Dat WEL op het terrein van communicatie acties onderneemt. WEL doet dat via bijvoorbeeld de woonlastengarantie en de woonlastentool in het woonruimtebemiddelingsmodel.

Voor de gemeente vormt het per 2014 opnieuw vastgestelde regionale convenant duurzaam bouwen uitgangspunt voor afspraken met WEL over te leveren prestaties in nieuwbouw en de bestaande voorraad.

WEL bespreekt de eerste helft van 2014 samen met andere corporaties in de regio West-Brabant het convenant en de daaraan gekoppelde afspraken over te hanteren uitgangspunten en normen.

In de eerste helft van 2014 leggen WEL en de gemeente het landelijke en regionale convenant op elkaar om vast te stellen wat overeenkomsten en verschillen zijn. WEL betreft hierbij ook haar visie op duurzaamheid als onderdeel van het strategisch voorraadbeleid. In de tweede helft van 2014 bepalen WEL en gemeente op basis van gezamenlijke bevindingen of er over dit onderwerp aanvullende lokale afspraken gemaakt moeten worden. Los van het bovenstaande wisselen WEL en gemeente voortdurend kennis en informatie uit over uiteenlopende onderwerpen die met duurzaamheid te maken hebben.

### 3. Woonruimteverdeling

#### *Klikvoorwonen*

WEL informeert de gemeente in 2014 via het periodieke bestuurlijke overleg over de feiten en cijfers van het huidige woonruimtebemiddelingsstelsel. Tenminste één keer per jaar praat WEL de gemeenteraad in het kader van de algemene informatie-uitwisseling, over dit onderwerp bij.

#### *Medisch urgenten*

WEL en gemeente actualiseren de bestaande procesafspraken voor 1 juni 2014. Hierbij leggen WEL en gemeente een relatie met het op en vast te stellen Wmo-convenant.

#### *Sociaal urgenten*

WEL stelt maximaal 15% van het aantal woningen dat jaarlijks via mutatie vrijkomt voor verhuur beschikbaar voor huisvesting van bijzondere doelgroepen. Een deel van deze

woningen wordt ingezet voor de huisvesting van statushouders, waarvoor de gemeente jaarlijks een taakstellende opdracht krijgt van het rijk.

WEL en gemeente bestendigen de bestaande afspraken voor huisvesting van statushouders. WEL zet verder woningen in voor de huisvesting van personen van organisaties, zoals GGZ-Breburg waarmee ze specifieke afspraken heeft gemaakt.

WEL en gemeente zijn bekend met de afspraken die in het kader van het Stedelijk Kompas zijn gemaakt. Voor 1 juli 2014 stellen WEL en gemeente samen met lokale partijen die een rol hebben bij preventie en nazorg van dak- en thuislozen een convenant vast en starten daarna met de uitwerking ervan.

#### *Arbeidsmigranten*

Voor 1 september 2014 legt WEL in samenspraak met de gemeente definitief vast wat haar rol bij dit dossier kan zijn. WEL ziet op voorhand geen rol als het gaat om tijdelijke huisvesting. Ze ziet wel een beheersmatige rol als het gaat om vormen van kleinschalige (midstay) voorzieningen. WEL ziet zeker een rol als verhuurder bij reguliere huisvesting. De gemeente betreft de uiteindelijke keuze van WEL bij verdere besluitvorming over het huisvestingsvraagstuk later in 2014.

#### *Woonlasten/betaalbaarheid*

Toewijzing van de sociale huurwoningen met een maximale huurprijs van € 699,48 gebeurt door WEL op basis van de landelijk vastgelegde '90-10' verdeling. WEL informeert de gemeente jaarlijks, als onderdeel van de voortgang van het woonruimteverdeelsysteem, over de feitelijke toepassing van de '90-10' regeling en ontwikkelingen op de woningmarkt die van belang zijn.

WEL en gemeente zetten de bestaande werkwijze met betrekking tot de schuldhulpverlening voort. Partijen hebben hiervoor in maart 2014 een aangepast convenant ondertekend. Het convenant maakt onderdeel uit van deze afspraken.

WEL neemt in 2014 een besluit over het inschakelen van budgetcoaches voor haar huurders. De gemeente wordt hierover geïnformeerd. Voor zover nodig worden bestaande afspraken hierop aangepast.

De gemeente actualiseert het gemeentelijke minimabeleid, waarvan het proces start in mei/juni 2014 en besluitvorming door de gemeenteraad begin 2015 is voorzien.

WEL en gemeente bespreken voor november 2014, als onderdeel van de op te stellen woonvisie 2015, met de huurders belangen vereniging (HBV) en lokale adviesraden wat er nodig is om het wonen in de sociale sector betaalbaar te houden. Dat doen partijen onder andere aan de hand van de lokale armoedemonitor die de gemeente op heeft laten stellen en relevante documenten. Partijen stellen daarbij vast hoeveel betaalbare huurwoningen de komende jaren nodig zijn om aan de vraag te moeten voldoen en doen voorstellen hoe deze woningen optimaal ingezet kunnen worden.

#### 4. Wonen, welzijn en zorg

##### *Opgaven woonservicegebieden*

Met de nieuwbouwplannen die in 2014 van start gaan levert WEL een concrete bijdrage aan de opgaven 'geschikt wonen' zoals vastgelegd in de notitie uitwerking woonservicegebieden zie bijlage. Ook start WEL in 2014 met de verbouwing van het Withof voor de huisvestingsvormen 'Herbergier' en 'Thomashuizen' van de Drie Notenboomen.

Vanaf april 2014 maken WEL en gemeente samen met Avoord en Surplus nadere afspraken over plannen verzorgd en beschermd wonen. Concreet onderzoekt WEL in 2014 de

mogelijkheden om te komen tot een beschermd / beschut wonen pilot voor de complexen Van Kuijckflat / Oderkerkparkflat met Surplus en het complex Egelantier met Avoord Zorg en Wonen.

#### *Effecten scheiden wonen en zorg*

WEL voert in 2014 gesprekken met Avoord over de gevolgen van de wijziging van de financiering van de zorg en het zorgvastgoed en de gevolgen van het scheiden van wonen en zorg voor de toekomst. Partijen hebben het daarbij in het bijzonder over complexen de Kloostergaard en het Anbarg en de rol van de locaties in de wijk. Dit is een vast gespreksonderwerp voor WEL, gemeente, Avoord en Surplus in het kader van de uitwerking van de woonservicegebieden

#### *Wmo-convenant*

Voor eind 2014 willen WEL en gemeente een Wmo-convenant ondertekenen, waarin afspraken worden gemaakt over ieders rol en verantwoordelijkheid voor woningaanpassingen in nieuwbouw en bestaande huurwoningen. Ter voorbereiding daarvan brengen partijen voor 1 juni 2014 in beeld welke woningaanpassingen in de praktijk tot verschil van inzicht hebben geleid en wat logische oplossingen en (kosten) verdelingen zijn

#### *Sociale wijkteams*

Onder regie van de gemeente werkt een stuurgroep, waar WEL naast andere partners deel van uitmaakt, aan het optimaliseren van de sociale wijkteams overeenkomstig het samenwerkingsconvenant van juni 2013 met bijbehorende startnotitie. Deze documenten maken onderdeel uit van de afspraken.

Uitgangspunt voor de sociale wijkteams is dat bewoners gebruik maken van eigen kracht met maximale ondersteuning van het sociale netwerk en minimale ondersteuning van individuele voorzieningen.

## 5. Wijken

#### *Wijkontwikkelingsplannen*

WEL en gemeente geven in de tweede helft van 2014 opdracht voor het opstellen van een nieuw wijkontwikkelingsplan voor Centrum-West. WEL en gemeente stellen hiervoor ieder maximaal € 15.000 beschikbaar.

De gemeente betreft WEL in de loop van 2014 bij het actualiseren van wijkontwikkelingsplannen voor Centrum-Oost en Banakkers.

#### *Leefbaarheid*

De wijkagenda's 2014 zijn voor gemeente en WEL leidend voor de inzet van beide partijen in het verbeteren van de leefbaarheid, mits de inzet van WEL ten goede komt aan de huurders van WEL.

De gemeente investeert in 2014 bovenop middelen uit bestaande budgetten maximaal € 200.000 in bewonersinitiatieven. Voor projecten Veilig achterom en bewonersinitiatieven waar de huurders van WEL bij betrokken zijn stelt WEL in 2014 totaal € 45.000 beschikbaar. Partijen maken voor 1 juni 2014 mede aan de hand van ieders beleidskader nadere afspraken over gezamenlijke aanpak en investeringen.

#### 6. Lokale visies

De gemeente start kort na de verkiezingen in 2014 met het actualiseren van diverse beleidsvisies. Daar wordt WEL actief bij betrokken. Gemeente en WEL werken in 2014 concreet samen aan de actualisering van de woonvisie.

#### 7. Onderzoek

WEL en gemeente geven samen uiterlijk in juni 2014 opdracht voor een woningmarktonderzoek. De opdracht voor het onderzoek wordt in samenspraak met de HBV en de lokale adviesraden opgesteld. De resultaten moeten uiterlijk op 1 oktober 2014 beschikbaar zijn. Ze worden daarna betrokken bij het door WEL te formuleren strategisch voorraadbeleid en de door de gemeente, in samenspraak met onder andere WEL, HBV en lokale adviesraden te actualiseren woonvisie.

#### 8. Overleg

##### *Ambtelijk en bestuurlijk overleg WEL- gemeente*

WEL en gemeente hebben bestuurlijk en ambtelijk verschillende overlegmomenten en – vormen in een jaar waarop ze elkaar spreken over de voortgang van de prestatieafspraken, lokale, regionale en landelijke ontwikkelingen en de praktische gevolgen hiervan.

##### **Bestuurlijk**

Bestuurlijk overleg	1 x per 6 weken
College – DT	2 x per jaar
College – RvC	1 x per jaar
WEL – Gemeenteraad	1 x per jaar

##### **Managementniveau**

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

##### **Ambtelijk**

Vorbereiding bestuurlijk overleg	1 x per 6 weken
Projecten	Per project vast te leggen

##### *Rol Huurders Belangen Vereniging en gemeentelijke adviesraden*

WEL en de gemeente betrekken de HBV, de Seniorenraad en Wmo-adviesraad bij het opstellen en uitwerken van deze prestatieafspraken. In beginsel benutten ze daar de bestaande overlegmomenten en – structuren voor. In juni en november 2014 gaan WEL en gemeente samen bestuurlijk in overleg met een vertegenwoordiging van de drie adviesraden.

##### *Overige stakeholders*

WEL en gemeente informeren hun stakeholders twee keer per jaar schriftelijk over de voortgang van de gemaakte afspraken

#### 9. Regio

##### *Regionale kaders*

WEL en gemeente houden bij de uitwerking van hun prestatieafspraken in ieder geval rekening met de regionale agenda wonen 2014 en de regionale energieagenda 2014, voor zover in overeenstemming met landelijke afspraken die door de corporaties zijn gemaakt.

*Regionale samenwerking*

WEL en gemeente trekken onder andere via het regionaal Bouwberaad en Platform wonen samen op om onderwerpen van lokale prestatieafspraken te agenderen als dat de uitwerking ervan ten goede komt.