

Prestatieafspraken 2020

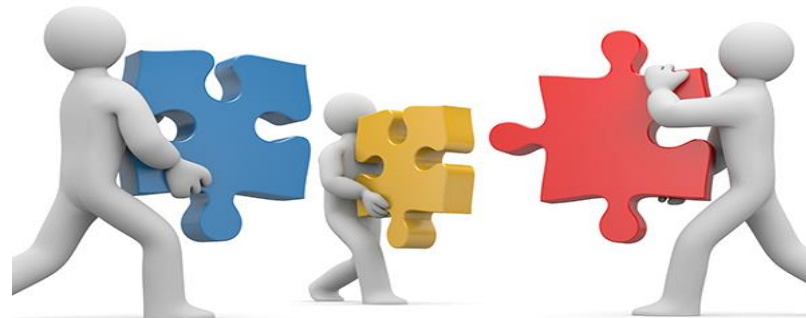
HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur

&

Gemeente Etten-Leur

&

Alwel Etten-Leur



9 december 2019

| Inhoudsopgave | Pagina |
|--|---------------|
| Toelichting/Samenvatting | 3 |
| Betaalbaarheid | 7 |
| Beschikbaarheid | 12 |
| Duurzaamheid | 15 |
| Urgenten/bijzondere doelgroepen/ wonen en zorg | 18 |
| Leefbaarheid/wijken | 22 |
| Financiën | 23 |
| Samenwerking | 24 |
| Overige onderwerpen | 26 |

Toelichting/Samenvatting

Inleiding

HBV, Alwel en gemeente hebben zich in de periode 24 september tot 9 december gebogen over de prestatieafspraken voor 2020. Waar nodig met een doorkijk naar volgende jaren. Partijen hebben dat gedaan aan de hand van (voortgang) lopende afspraken, actuele maatschappelijke en economische ontwikkelingen en resultaten van beschikbaar onderzoek. Het resultaat is een set afspraken waarvan we samen vinden dat ze bijdragen aan prettig huren en wonen in Etten-Leur. Hieronder gaan we op hoofdlijnen in op de gemaakte afspraken. Verderop in het document komen ambities, kansen, bedreigingen en andere aspecten die van belang zijn voor een goed en betaalbaar sociaal huursegment als onderdeel van een dynamische woningmarkt in Etten-Leur meer inhoudelijk aan bod.

De afspraken jaarschijf 2020

We zijn net als in voorgaande jaren uitgegaan van de wettelijk voorgeschreven onderwerpen. We hebben ook rekening gehouden met aanbevelingen van de landelijke evaluatie van de Woningwet.

Voor de onderwerpen **nieuwbouw (beschikbaarheid)** en **betaalbaarheid** borduren we grotendeels voort op afspraken van de jaarschijf 2019. Daarbij maken we dankbaar gebruik van uitkomsten van het eind 2019 door RIGO opgeleverde woningmarktonderzoek. Voor de andere onderwerpen geldt dat diverse ontwikkelingen vragen om meer maatwerk en vooral een kritische blik op en inzetbaarheid van de instrumenten en middelen die tot onze beschikking staan. Daarbij sluiten we aan bij eerder gemaakte kaderafspraken over de inzet van fusiemiddelen, onder andere als het gaat om woonlasten(aanpak) en verduurzaming.

Diverse afspraken vloeien voort uit bestaande plannen/visies. Voorbeelden hiervan zijn:

- het jaarplan, het duurzaamheidsplan en wijkvisies van Alwel.
- Het meerjarige woningbouwprogramma, armoede- en minimabeleid en wijkagenda's van de gemeente.
- Het activiteitenplan van de HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur

We beschikken daarnaast over de volgende actuele onderzoeken: opgaven intra- en extramuraal van ABF en het al eerder genoemde woningmarktonderzoek.

We zijn verder (deels samen) bezig met diverse plannen en visies voor de toekomstige ontwikkeling en inrichting van Etten-Leur. Denk hierbij aan de Omgevingsvisie, een regionale energiestrategie/lokaal warmtetransitieplan.

Wonen en daaraan gerelateerde onderwerpen zijn steeds vaker grensoverstijgend. Zo spreken corporaties met gemeenten van de (sub) regio over vraagstukken aan de onderkant van de woningmarkt. Dat vraagt nadrukkelijk om het afstemmen van beleid en lokale afspraken.

Korte inhoudelijke toelichting

Beschikbaarheid

De voorbereidingen van eerder afgesproken plannen voor nieuwbouw zijn vrijwel afgerond. In de jaren 2020 tot en met 2022 worden totaal 25 grondgebonden sociale huurwoningen en 272 sociale huurappartementen opgeleverd. Het merendeel van de woningen krijgt een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. Vanaf 2020 worden daarmee woningen opgeleverd waarvan eerder is afgesproken dat bestaande huurwoningen van een bepaalde grootte en kwaliteit doorschuiven naar de middeldure huur. Waardoor de komende jaren het aanbod voor de middeninkomens kan worden uitgebreid. We gaan aan de hand van de wensportefeuille van Alwel in gesprek over de plannen vanaf 2023. De opbrengst hiervan betreft de gemeente bij het opstellen van de Omgevingsvisie die uiterlijk in 2021 wordt vastgesteld. Tot zover het programmatische deel. Instrumenteel kijken we nadrukkelijk hoe Klik voor Wonen zo kan worden ingeregeld dat wacht- en zoektijden niet verder oplopen. Dit doen we in samenhang met het onderwerp 'urgenten en bijzondere doelgroepen'.

Betaalbaarheid

Het woningmarktonderzoek laat zien dat de betaalbaarheid ten opzichte van enkele jaren geleden iets is verbeterd. Er zijn nog genoeg aandachtspunten en (betaal)risico's waar we alert op moeten zijn en acties op moeten (blijven) ondernemen. Dat doen we door gerichte keuzen, zoals passend toewijzen, gematigd huurbeleid, acties gericht op energie- en woonlastenbesparing en beperking van de stijging van gemeentelijke belastingen (uitgangspunt: Etten-Leur hoort tot top 5 gemeenten lokale lasten), maatwerk en inzet van bepaalde instrumenten.

Duurzaamheid

Alwel gaat vanaf 2020 wijkgewijs aan de slag met uitvoering van haar duurzaamheidsbeleid. In enkele wijken start dan op initiatief van de HuurdersBelangenVereniging ook het project 'Omlaag die meter' dat gericht is op bewustwording bij de huurders van de voordelen van verduurzaming. Vooruitlopend op deze wijksgewijze aanpak is inmiddels een pilot gestart en zijn de eerste gesprekken door de energieadviseurs met bewoners gevoerd. Op circa 30 bestaande woningen en nog eens twee complexen worden zonnepanelen geplaatst. Door de HuurdersBelangenVereniging wordt ten laste van het fusiebudget Duurzaamheid de huurders van deze woningen bij het elektrificeren van de kookfunctie, een inductiekookplaat aangeboden. De gemeente haakt in de loop van 2020 aan bij de wijkgerichte aanpak. In 2020 moet al grotendeels duidelijk zijn wat ervoor nodig is om Etten-Leur van het gas af te halen.

Urgente en bijzondere doelgroepen

In 2019 is vastgesteld dat eerdere afspraken over het beschikbaar stellen van 20% van alle vrijkomende woningen niet meer houdbaar zijn. In de loop van 2020 komen we met voorstellen die recht doen aan echte urgenties. Praktisch zullen we overigens altijd ruimte bieden voor maatwerk. Zeker de komende jaren hebben we te maken met diverse ontwikkelingen in het sociaal domein die daarom vragen.

Wonen en zorg

We geven uitvoering aan opgaven die voortvloeien uit beschikbare onderzoeken. Accent ligt daarbij op het snel en gestructureerd uitbreiden van (vormen van) beschut wonen. Maar ook het beschikbaar zijn en stellen van nultredenwoningen en aangepaste woningen. Het spreekt voor zich dat daarvoor inzet van woningen door Alwel essentieel is. Dergelijke woningen moeten er onder andere aan bijdragen dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Van belang is dat inwoners weten wat er is als ze willen verhuizen. Ook wat ze allemaal zelf kunnen doen om comfortabel en veilig te kunnen wonen. Wat ook betekent dat er passende vormen van zorg beschikbaar zijn. Daarover gaan Alwel en gemeente in gesprek met zorgverleners. De HuurdersBelangenVereniging zal vooral een bijdrage leveren aan het verstrekken van informatie en geven van voorlichting in de vorm van themabijeenkomsten voor huurders.

Leefbaarheid/wijken

Onder andere op basis van de wijkvisies van Alwel leggen we vast welke acties vanaf 2020 nodig zijn om een gezonde mix van leeftijden, huishoudens en woningtypen in stand te houden. Van belang daarbij is dat we kunnen rekenen op acceptatie en draagkracht bij onze inwoners, want diverse ontwikkelingen vragen om het beschikbaar stellen van woningen aan diverse bijzondere doelgroepen. We realiseren ons daarbij dat in sommige buurten en wijken nu al de nodige mensen wonen die meer dan gemiddelde aandacht en zorg/begeleiding vragen. In het kader van het bevorderen van vitale wijken wordt door de gemeente, Alwel en de HuurdersBelangenVereniging in samenwerking met GGz Breburg een training voor medewerkers en bewoners aangeboden. Alwel en gemeente regelen budget voor diverse leefbaarheidsactiviteiten.

Financiële afspraken

Alwel heeft een investeringsruimte om diverse opgaven te kunnen realiseren.. Alwel betreft de HuurdersBelangenVereniging en gemeente maximaal bij de afwegingen die ze zal moeten maken. De gemeente staat nog steeds borg voor leningen die Alwel aantrekt.

Samenwerking

We blijven investeren in onze samenwerking. Dat doen we op alle niveaus. We beperken de samenwerking overigens niet tot onze partijen. We gaan vanaf 2020 op alle niveaus nadrukkelijk samen in gesprek met andere organisaties / maatschappelijke partners.

Uitwerking en voortgang

De uitwerking en voortgang van onze afspraken worden elke drie maanden vastgelegd en bestuurlijk besproken.

We laten via voortgangsrapportages zien of we erin slagen alle afspraken op tijd en volledig na te komen. Aan de hand van de rapportages worden waar nodig aanvullende of nieuwe afspraken gemaakt om de nakoming van de gemaakte afspraken te borgen. Indien afspraken niet kunnen worden nagekomen, overleggen partijen over de gevolgen hiervan voor de individuele partners en de inwoners.

Etten-Leur, 9 december 2019

Gemeente Etten-Leur

Stichting Alwel

HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur

De heer G. de Weert
wethouder

mevr. T. van de Ven – de Jong
bestuurder

de heer J. Kraan
voorzitter

BETAALBAARHEID

| Onderwerp | Toelichting | Inzet en verwachting partijen | Trekker(s) |
|--|---|---|---|
| (Monitoren) concrete acties betaalrisico's | <p>RIGO onderzoek 2019 wijst uit dat de woonlasten van enkele groepen hoog zijn, waardoor sprake is van betaalrisico's. Partijen zetten maximaal in op het voorkomen en aanpakken van betaalproblemen.</p> <p>Voor 2020 verhoogt de gemeente tarieven voor reiniging en afvalstoffen, waarvoor minima tot en met 101% een beroep kunnen doen op kwijtschelding. Dit heeft nadelige gevolgen voor de groep minima tot 120%. Die groep ziet ook andere kosten in 2020 stijgen. Per saldo is er gedeelde zorg over betaalrisico's voor deze groep. Mogelijk ook van andere huishoudens die nu huren bij Alwel.</p> | <p>Alwel monitort de risicogroepen die worden genoemd in het woningmarktonderzoek van RIGO 2019. Alwel doet in overleg met de HBV (maatwerk)voorstellen om risico's te beperken.</p> <p>Relevante informatie van de monitor van Alwel wordt ook gedeeld met de gemeente, die vanuit armoede- en minimabeleid haar verantwoordelijkheid neemt om een actieve bijdrage te leveren om betaalrisico's te voorkomen. De gemeente monitort hiervoor specifiek de gemeentelijke lasten voor de groep sociale minima tot 120%. Er wordt laagdrempelig en regelmatig door de gemeente gecommuniceerd over beschikbare regelingen. Resultaten van de monitor worden door de gemeente betrokken bij het opstellen van de Kadernota en begroting 2021. Daarbij kijkt de gemeente nadrukkelijk naar meer (financiële) mogelijkheden om betalingsproblemen in een vroegtijdig stadium te voorkomen. Voor zover mogelijk en nodig kijkt de gemeente ook naar opties om te schuiven met middelen als bestaande budgetten voor minima- en armoedebeleid niet toereikend zijn. Daarbij houdt de gemeente rekening met de gemeentelijke Benchmark Woonlasten die vanaf 2020 wordt ingevoerd.</p> | <p>Gebiedsteam (Alwel)</p> <p>Frank Theys en Peter Boekelman (gemeente)</p> |

| | | | |
|--|---|--|---|
| <p>Rol medewerker serviceonderhoud</p> | <p>Deze medewerker voert een technische controle uit aan de woning en gaat in gesprek met de huurder. Daarmee heeft hij een signalerende rol, onder andere op het gebied van betaalbaarheid (maar vooral om van de huurder te horen wat 'achter de voordeur speelt').</p> | <p>De opbrengst van de medewerker serviceonderhoud wordt door Alwel geanonimiseerd in kaart gebracht en per trimester gerapporteerd aan de HBV. Acties die Alwel mede op basis van deze informatie richting huurder onderneemt worden ook periodiek met de HBV gedeeld, voor zover de privacywetgeving dit toelaat. Daarbij wordt gezien of en zo ja, welke rol de HBV hierbij kan spelen.</p> | <p>Maurice Theeuwes (Alwel) Werkgroep Betaalbaarheid en Beschikbaarheid (HBV)</p> |
| <p>Informereren jongeren</p> | <p>We merken dat jongeren zich weinig bezig houden met het verkrijgen van woonruimte en de kosten van het wonen. Hierdoor ontstaan verkeerde verwachtingen bij deze groep en is er een reëel risico op (toekomstige) betaalproblemen als er een woning is.</p> | <p>De eerste helft van 2020 wordt onder jongeren van 18 – 23 jaar informatie verspreid over het woonruimteverdeelsysteem en woonlasten. Partners bepalen voor de rest van 2020 in goed overleg of nog andere acties nodig zijn.</p> | <p>Communicatiemedewerkers van Alwel en gemeente (contactpersoon Frank Theys)</p> |

| | | | |
|---------------------------|---|--|---|
| <p>Maatwerk(adviseur)</p> | <p>Daar waar huurders een te laag inkomen hebben t.o.v. hun woonlasten, kan maatwerk vanuit de corporatie een oplossing bieden.</p> <p>Voor aanpak van woonlasten is nog een substantieel bedrag van het fusiebudget beschikbaar.</p> | <p>Alwel informeert zittende huurders via haar website op de rol van haar maatwerkadviseur, zodat zittende huurders de maatwerkadviseur weten te vinden. Ook de HBV neemt hierin een rol via haar communicatiekanalen.</p> <p>De samenwerking onder de naam Etten-Leurse Kracht (ELK) wordt door alle drie partijen in 2020 voortgezet. Uiterlijk eerste kwartaal 2020 bespreken partners aan de hand van een evaluatie en een voorstel van de externe adviseur op welke wijze dit project een (nieuwe) impuls kan krijgen. HBV speelt als mede-initiatiefnemer van ELK een faciliterende en betrokken rol.</p> <p>Alwel en de HBV nemen uiterlijk 1 juli 2020 een besluit over inzet van het nog resterende budget voor woonlasten.</p> | <p>Karin van Dongen (maatwerkadviseur Alwel) en zaakvoerder HBV</p> |
|---------------------------|---|--|---|

| | | | |
|------------------------------|--|---|---|
| Actief ondersteunen huurders | We blijven actief zoeken naar inwoners waarvan we vermoeden dat zij ondersteuning en hulp kunnen gebruiken om niet in betaalproblemen te komen. | <p>Als onderdeel van haar bedrijfsvoering zet Alwel hier maximaal op in met haar huurincassoproces en vroegsignalering. Ook de HBV levert hier een actieve bijdrage aan in de vorm van informatieverstrekking.</p> <p>De gemeente rolt in 2020 het project “Vroeg erop af” uit. Een project met vroegsignalering als uitgangspunt. In het project werken diverse lokale partijen, waaronder Alwel, samen.</p> <p>Alle partijen zorgen ervoor dat doelgroepen maximaal worden geïnformeerd over beschikbare instrumenten en informatie, zodat zij daar optimaal gebruik van kunnen maken. Beschikbare gemeentelijke regelingen staan in het zogeheten ‘Minimaboekje’.</p> <p>Elk trimester informeren partners elkaar over inzet en resultaten hiervan. Minstens jaarlijks maken partners samen de balans op en doen aanbevelingen voor het nog beter informeren en ondersteunen van huurders.</p> | <p>Maurice Theeuwes (gebiedsteam Alwel) Patrick Joosen , Werkgroep betaalbaarheid (HBV)</p> <p>Frank Theys (gemeente)</p> |
| Huurtool | Om de bewustwording van de huurder m.b.t. de betaalbaarheid van de woning te vergroten gebruiken we de huurtool van Nibud curatief en preventief | De huurtool of een vergelijkbaar instrument wordt vanaf 2020 door Alwel (eventueel via Klik voor wonen) gebruikt om woningzoekenden actief te informeren. | Maurice Theeuwes (Alwel) |
| Streefhuren | Informeren en volgen van huidig streefhuurbeleid | Alwel overweegt aanpassing van dit beleid. Alwel bespreekt een voorstel hierover uiterlijk in het eerste kwartaal 2020 met de HBV. De gemeente wordt geïnformeerd over de afspraken die Alwel en HBV maken. | <p>Tanja ten Brink (Alwel)</p> <p>Werkgroep Betaalbaarheid en Beschikbaarheid (HBV)</p> |

| | | | |
|------------|---|---|--|
| | | Ook in 2020 rapporteert Alwel per drie maanden aan de HBV over de toepassing van de streefhuur bij vrijkomende woningen. | |
| Huurbeleid | Om betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen te borgen wordt er een gematigd huurbeleid toegepast. | Per 1 juli inflatievolgende huurverhoging voor alle woningen tot € 875. Voor de huurprijsaanpassing van 2020 voor de overige woningen en parkeergelegenheden wordt aan de hand van de begroting van Alwel uiterlijk in het eerste kwartaal van 2020 een afspraak gemaakt. | Tanja ten Brink (Alwel) Werkgroep Betaalbaarheid en Beschikbaarheid (HBV) |

BESCHIKBAARHEID

| Onderwerp | Toelichting | Inzet en verwachtingen partijen | Trekker(s) |
|--|--|--|---|
| Nieuwbouw (korte termijn) | In de jaarschijf 2019 hebben Alwel en gemeente afspraken gemaakt over (versnelde) nieuwbouw. Die nieuwbouw wordt vanaf 2020 gerealiseerd en opgeleverd. | Alwel realiseert in 2020 zeker 25 sociale huureengezinswoningen in De Streek. In 2020 start de bouw van 75 sociale huurappartementen op de locatie Stationsplein, 42 sociale huurappartementen op de locatie Withof en 43 sociale huurappartementen op de locatie Van Genkstraat/Korte Brugstraat. Verder rondt Alwel in 2020 de procedure af voor nieuwbouw op de locatie Van 't Hoffstraat (maximaal 70 huurwoningen) en maakt Alwel afspraken over geplande nieuwbouw op de locaties Kloostervelden en Van Bergenpark. | Projectleiders Alwel en gemeente |
| Nieuwbouw (langere termijn) | Alwel heeft mede aan de hand van het onderzoek van RIGO haar wensportefeuille tegen het licht gehouden. Voorlopig resulteert dat in een visie met totaal circa 6.050 woningen voor Etten-Leur per 2030 | Alwel, HBV en gemeente bespreken de visie en wensportefeuille uiterlijk 1 juli 2020 en formuleren kaders voor meerjarige afspraken vanaf 2023. | Tanja ten Brink / Maurice Theeuwes (Alwel) Werkgroep Betaalbaarheid en Beschikbaarheid (HBV) |
| Tijdelijke woningen en alternatieven voor reguliere huurwoningen | In 2019 hebben Alwel en gemeente onderzoek gedaan naar mogelijkheden voor maximaal 30 tijdelijke units. Financieel is het niet gelukt hier een sluitende afspraak over te maken. De optie om tijdelijke woningen te plaatsen blijft wel in beeld in het kader van de uitwerking van de regionale bestuursopdracht 'Onderkant van de woningmarkt' (zie onderdeel Wonen en zorg) | Alwel en gemeente besluiten voor eind april 2020 over een geschikte locatie voor maximaal 30 tijdelijke woningen of aanvullende reguliere woningbouw. Alwel en de HBV zijn bereid hiervoor een deel van het fusiebudget in te zetten. Voor Alwel zijn opties van voorfinanciering bespreekbaar. De gemeente neemt haar deel van de benodigde investering op in de Kadernota die in juni 2020 aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. In aanvulling op tijdelijke woningen blijven Alwel en gemeente in gesprek over diverse alternatieve opties | Maurice Theeuwes (Alwel) Peter Boekelman (gemeente) Huurdersraad HBV |

| | | | |
|------------------------------------|--|---|---|
| | Ook woningsplitsing, - deling en transformatie van maatschappelijk en bedrijfsmatig vastgoed van Alwel zijn geen haalbare opties gebleken om een bijdrage te leveren aan passende vormen van (tijdelijke) huisvesting voor bepaalde doelgroepen. | als onderdeel van het totale pakket aan afspraken over het toevoegen van woningen voor diverse (urgente) doelgroepen. | |
| Specifieke woonvormen | Van Etten-Leur wordt verwacht dat ze aangeeft of er nieuwe woonwagendstandplaatsen moeten worden aangelegd. De gemeenteraad neemt uiterlijk in februari 2020 een besluit hierover. | Na een positief raadsbesluit verrichten gemeente en Alwel voor 1 juni samen een studie naar geschikte locaties en formuleren samen een voorstel waarin alle van belang zijnde aspecten voor aanleg en plaatsing van maximaal 8 huurstandplaatsen en – woonwagens uiterlijk in 2023 aan de orde komen. | Maurice Theeuwes (Alwel) Peter Boekelman (gemeente) |
| Verkoop sociale huurwoningen | Alwel verkoopt in 2020 maximaal 20 sociale huurwoningen. | Alwel regelt dat een deel van de goedkopere woningen aan starters wordt aangeboden. Als dat uit een oogpunt van betaalbaarheid nodig is, stelt de gemeente hiervoor de starterslening beschikbaar. Kopers van woningen met een lagere energieindex ontvangen praktische informatie over het verduurzamen van de woning en financieringsmogelijkheden. | Maurice Theeuwes (Alwel) Jac Beekers (Gemeente – DuurSaam Etten- Leur) |
| Verkoop woningen Alwel Diensten BV | Alwel ontwikkelt een visie met een plan van aanpak en planning om te komen tot verkoop van de geliberaliseerde woningen in de Diensten BV. | Verkoop staat gepland vanaf 2020. HBV en gemeente worden geïnformeerd over de afweging en voortgang van dit traject i.v.m. het effect dat deze verkoop voor de huurders en ook de Etten-Leurse woningmarkt heeft. | Maurice Theeuwes (Alwel) |
| Voldoende aanbod voor doelgroepen | Woonruimtebemiddelingsysteem Klik voor Wonen monitoren en analyseren. | Alwel doet naar aanleiding van resultaten Klik 2018 en onderzoek RIGO 2019 uiterlijk 1 maart 2020 een voorstel voor welke groepen de slaagkans moet worden verbeterd en hoe dat praktisch wordt geregeld (inclusief communicatie). | Corrina Pistorius, Maurice Theeuwes (Alwel), Werkgroep Betaalbaarheid en Beschikbaarheid (HBV) en |

| | | | |
|--|--|---|---------------------------------------|
| | | <p>Dit onderwerp wordt gelinkt aan de afspraken over de wensportefeuille (zie de afspraken over nieuwbouw) waarmee we er naar streven om per 1 juli een totaalafpraak te maken over de wensportefeuille.</p> <p>Partners interpreteren de resultaten van jaarverslag Klik voor wonen 2019 vóór 1 juli en vertalen de resultaten uiterlijk 1 oktober voor bestuurlijke bespreking.</p> | <p>Peter Boekelman (gemeente)</p> |
|--|--|---|---------------------------------------|

DUURZAAMHEID

| Onderwerp | Toelichting | Inzet en verwachtingen partijen | Trekker(s) |
|---|--|--|--|
| Uitwerking beleid Alwel | Alwel heeft in 2019 haar visie op het verduurzamen van het totale woningbezit vastgesteld. Voor Etten-Leur ligt het accent in eerste instantie op isolerende maatregelen. Concreet onderhoud en verduurzamen van complexen. Alwel wil hierbij particuliere woningeigenaren zoveel mogelijk betrekken. | Alwel geeft uitvoering aan haar duurzaamheidsbeleid, wat op hoofdlijnen voor 2020 neer komt op start in de wijk De Grient met diverse acties. Alwel en gemeente bespreken in 2020 kansen om vooruitlopend op de vaststelling van het gemeentelijke warmtetransitieplan in 2021 al samen op te trekken in wijken. Bij de uitwerking van de plannen betreft Alwel in een vroeg stadium de bewoners en de HBV. | Projectleiders Alwel Bewonersadviesgroep (BAG) / HBV |
| Specifieke maatregelen | Plaatsen zonnepanelen | In 2020 plaatst Alwel op 30 huizen en op 2 hoogbouwcomplexen zonnepanelen. Door de HuurdersBelangenVereniging wordt ten laste van het fusiebudget Duurzaamheid aan de huurders van deze woningen bij het elektrificeren van de kookfunctie, een inductiekookplaat aangeboden. | Alwel Werkgroep Kwaliteit en Duurzaamheid (HBV) |
| Informeren huurders / positief beïnvloeden bewonersgedrag / verduurzaming | Op initiatief van de HBV is door Alwel opdracht gegeven aan DuurSaam Etten-Leur / Stichting STOER / Centrum voor Wonen Etten-Leur voor uitvoering van het project 'Omlaag die meter'. De kosten komen ten laste van het fusiebudget Duurzaamheid. Het doel van het projectplan is onder andere bewoners bewust te maken van de (financiële) voordelen van duurzaam woongedrag. En ze positief te stemmen over de | Huurders van Alwel worden wijkgewijs geïnformeerd over energetische maatregelen die bijdragen aan het verlagen van energieverbruik en daarmee een positieve invloed hebben op de totale woonlasten. Daarbij krijgen zij het aanbod om voor € 50,- aan duurzaamheidsartikelen te bestellen in combinatie met een energieadvies. | Werkgroep Kwaliteit en Duurzaamheid (HBV) Chris Cockx (Alwel) |

| | | | |
|---|--|--|--|
| | toekomstige verduurzaming van hun woning. | | |
| Bevorderen bewustwording (koopwoningen) | De grootste opgave voor de gemeente is om woningeigenaren zover te krijgen dat ze hun woning verduurzamen. | Behalve in de combinatie met plannen van Alwel (zie hiervoor) kiest de gemeente ervoor de bewustwording voor het verduurzamen van de woning ook te combineren met het bevorderen van langer zelfstandig thuis wonen / woningaanpassing. De gemeente doet dat in samenspraak met DuurSaam Etten-Leur, het Centrum voor Wonen en andere lokale partijen. | Wilco Doldersum/Jac Beekers/Peter Boekelman (gemeente) Ism projectleider Alwel, DuurSaam Etten-Leur en het Centrum voor Wonen |
| Gemeentelijk beleid vanaf 2020 | Energietransitie visie Etten-Leur | In 2020 stelt de gemeente een visie op de opwek van elektriciteit vast. Voor eind 2021 stelt de gemeente het Warmtetransitieplan vast. Het is een plan van aanpak om vanaf 2022 in alle wijken de woningen van het gas te halen en daarmee samenhangende energetische maatregelen door te voeren. Alwel, de HBV en andere bij dit onderwerp betrokken partijen worden door de gemeente vanaf 2020 betrokken bij het opstellen van deze visie.. Afstemming en prioritering van wijken gaat in overleg met Alwel en bewoners | Gemeente (Jac Beekers) Perry van Happen (Alwel) Werkgroep Kwaliteit en Duurzaamheid (HBV) |
| | Regionale Energiestrategie 2019 | De gemeente brengt samen met buurgemeenten voor eind 2020 een bod uit aan de provincie inzake de in 2030 op te wekken hoeveelheid duurzame/hernieuwbare elektriciteit (o.a. windmolens etc.). Alwel en de HBV worden betrokken bij de inbreng vanuit Etten-Leur. <i>planning</i> 2019 -> 60% versie met een aanbod voor het opwekken elektra (Wind op Land (WOL), zonnepanelen en een inventarisatie van warmte-opties. In 2020 zal in april een concept versie beschikbaar zijn en in augustus/september de | Gemeente (Jac Beekers) Alwel (Perry van Happen) Werkgroep Kwaliteit en Duurzaamheid HBV |

| | | | |
|--|---|---|--|
| | | eindversie en namens West-Brabant het bod aan het rijk. | |
| | Klimaatadaptatie | In 2019 voert de gemeente voor heel de gemeente stress testen uit. In 2020 formuleert de gemeente oplossingsmogelijkheden per gebied. De gemeente informeert en betreft Alwel en de HBV bij de uitwerking van dit onderwerp. | Wilco Doldersum (gemeente) |
| | Circulair bouwen/circulaire economie is voor gemeente en Alwel een onderwerp waar nog beleid voor moet worden opgesteld. Wordt onderwerp van gesprek worden bij aanpak verduurzaming van woningen. | Alwel en gemeente bespreken dit onderwerp in relatie tot de aanpak van het verduurzamen van woningen. DE HBV wordt op de hoogte gehouden. | Perry van Happen (Alwel) Jac Beekers (gemeente) |
| | Versnipperd bezit: hoe hiermee om te gaan bij verduurzaming? <ul style="list-style-type: none"> De gemeente beschikt nog niet over een aanpak ter ondersteuning van de particulieren. Afstemming is gewenst om de raakvlakken tussen bezit Alwel en particulier bezit gestroomlijnd te krijgen. | Gemeente en Alwel trekken samen op in onderhoudsprojecten met het mogelijk verduurzamen van versnipperd bezit. In 2020 overleggen gemeente en Alwel over onderhoud en verduurzaming van huurwoningen in de wijk De Grient en de mogelijke samenwerking hierbij voor de tussenliggende particuliere woningen. | Perry van Happen (Alwel) Jac Beekers/Wilco Doldersum (gemeente) |
| | De WarmteWissel (Lente = samenwerking Brabantse corporaties) | In 2020 wordt het prototype bij een van de Lente corporaties uitgewerkt en geplaatst. Mogelijk kan Alwel in 2020 of 2021 pilots realiseren. | |

HUISVESTING BIJZONDERE DOELGROEPEN / WONEN EN ZORG

| Onderwerp | Toelichting | Inzet en verwachtingen partijen | Trekker(s) |
|---|--|---|---|
| Urgenten en bijzondere doelgroepen (algemeen) | <p>Sinds enkele jaren is tussen Alwel, HBV en gemeente afgesproken dat maximaal 20% van de vrijkomende woningen met voorrang passend wordt toegewezen aan de volgende groepen woningzoekenden met urgentie: Sociaal urgenten, medisch urgenten, GGz cliënten, verblijfsgerechtigden en overige bijzondere doelgroepen (maatwerk)</p> <p>In 2019 is structureel meer dan het afgesproken percentage toegewezen. Voor een praktisch houdbare afspraak zijn nu specifieke keuzen nodig.</p> | <p>Als onderdeel van het totale pakket afspraken over het woonruimteverdeelsysteem bespreken partners in het eerste kwartaal van 2020 opties om balans te houden tussen aanbod en slaagkansen voor regulier woningzoekenden en passende oplossingen voor (bijzondere) groepen die met voorrang/maatwerk gehuisvest moeten worden. Uiterlijk in 1 juli 2020 doen partners een bestuurlijk voorstel, waarbij oplossingen en keuzen worden geplaatst in het kader van nu bekende ontwikkelingen en taakstellende opgaven.</p> <p>Hierbij wordt in ieder geval aandacht geschonken aan de volgende aspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bepalen van een contingent voor urgente doelgroepen als percentage of concreet aantal van het jaarlijks aantal beschikbaar komende (sociale) huurwoningen - Bepalen welke urgente doelgroepen een beroep kunnen doen op dit contingent. | <p>Corrina Pistorius/ Connie van Overveld (Alwel)</p> <p>Peter Boekelman/Elly Kerstens/Annemarie Hector (gemeente)</p> <p>Werkgroep Wonen en Zorg (HBV)</p> |
| Schrijnende situaties | <p>Na een positieve experimentperiode besloten partners in 2019 de afspraak over het met voorrang huisvesten van huishoudens die in schrijnende situaties verkeren voort te zetten.</p> | <p>In 2020 continueren partners vooralsnog de bestaande afspraak/samenwerking om huishoudens die in schrijnende situaties verkeren met voorrang te huisvesten. Praktisch wordt deze afspraak betrokken bij het totale voorstel over het woonruimteverdeelsysteem en urgenten/ bijzondere</p> | <p>Connie van Overveld (Alwel)</p> <p>Simone Kersten en Jaap Malcontent (gemeente)</p> <p>Werkgroep Wonen en Zorg (HBV)</p> |

| | | | |
|------------------------------------|---|--|---|
| | | doelgroepen. | |
| Crisisopvang / Time-outvoorziening | <p>Maatschappelijke crisisopvang is in Etten-Leur niet aanwezig, behoudens een voorziening voor crisisopvang van verstandelijk beperkten. Hiervoor is men aangewezen op de centrumgemeente Breda. Voor de eventuele realisatie van een time-outvoorziening is bij de fusieafspraken een budget gereserveerd. Vooralsnog is hiertoe nog geen besluit genomen.</p> <p>In 2019 is gekozen voor het combineren van een dergelijke voorziening als onderdeel van te plaatsen tijdelijke woningen. Nu dergelijke woningen niet haalbaar lijken en de urgentie om crisisopvang te realiseren nog steeds aanwezig is, is studie naar andere opties aan de orde.</p> | <p>Alwel en gemeente bespreken in de eerste helft van 2020 kansrijke opties voor een dergelijke voorziening. Dat doen partijen mede in het kader van uitwerking van het bod (200 woningen) dat regionale corporaties eind 2019 hebben gedaan om vraagstukken aan de onderkant van de woningmarkt van onder andere spoedzoekers en woningdalers aan te pakken.</p> <p>Alwel geeft uiterlijk in het eerste kwartaal 2020 in samenwerking met de regiocorporaties opdracht voor een nadere doelgroepenanalyse. De uitkomst wordt gebruikt bij het vinden / creëren van aanbod voor spoedzoekers en dalers op de woningmarkt.</p> <p>Vooruitlopend op de uitkomst van studie is Alwel bereid om beschikbare woningen in de Van 't Hoffstraat, die in verband met geplande nieuwbouw worden gesloopt, tijdelijk in te blijven zetten.</p> | <p>Peter Boekelman en Elly Kerstens (gemeente)</p> <p>Maurice Theeuwes (Alwel)</p> <p>Werkgroep Wonen en Zorg (HBV)</p> |
| Medisch urgenten | <p>Cijfers van de urgente woonruimteverdeling tot en met 2019 laten zien dat passende huisvesting van medisch urgenten de nodige problemen oplevert. Niet alleen in tijd, maar steeds vaker omdat bestaande woningen niet altijd optimaal geschikt (te maken) zijn voor de huishoudens die hier een urgentie voor hebben.</p> | <p>De huidige praktische werkwijze wordt gehandhaafd.</p> <p>In de eerste helft van 2020 maken Alwel en gemeente nadere afspraken over inzet van nieuwbouw voor dit vraagstuk en kansrijke mogelijkheden in de bestaande voorraad.</p> <p>In nieuw te sluiten huurovereenkomsten voor aangepaste woningen neemt Alwel op dat na overlijden of vertrek van de persoon die was aangewezen op een aangepaste woning, voor de achterblijvende leden van het huishouden met inzet</p> | <p>Connie van Overveld (Alwel)</p> <p>Annemarie Hector (gemeente)</p> |

| | | | |
|---|---|--|---|
| | | <p>van het instrument 'maatwerk', een andere passende woning wordt gezocht.</p> <p>Bij bestaande huurovereenkomsten waar de bovenstaande situatie aan de orde is, wordt in overleg met de achtergebleven bewoner(s) bezien of vrijwillig vrij maken van de woning tot de mogelijkheden behoort waarbij het inzetten van 'maatwerk' en (financiële) hulp bij verhuizing zal worden aangeboden. Voor zover de gemeente een bijdrage levert gaat het om verhuiskosten en eventueel bijzondere bijstand.</p> | |
| Kamers met Kansen | Bij de gemeente/Wmo is een groep jongeren bekend die met WMO-geïndiceerde begeleiding in staat wordt geacht op redelijke termijn zelfstandig te kunnen wonen. | Alwel en gemeente onderzoeken in de eerste helft 2020 de mogelijkheden (zowel qua locatie en financieel) om kwetsbare thuiswonende jongeren te ondersteunen in het zelfstandig wonen. | Johan van der Smissen/ Jos Muijs (Alwel) Mariëtte de Bruin (gemeente) |
| <p>Wonen, zorg, welzijn</p> <p>Opgaven intra- en extramuraal</p> | Eind 2018 stelden Alwel en gemeente samen met Avoord en Surplus een bestuursopdracht 'wonen, zorg, welzijn' vast. Eind 2019 is de balans opgemaakt. Partijen hebben onder andere aan de hand van onderzoek van ABF opgaven voor de komende jaren vastgesteld. | <p>Alwel en gemeente werken met lokale gesprekspartners zorg en welzijn Avoord en Surplus de (urgente) opgaven vanaf 2020 verder uit. Accent ligt daarbij op het geclusterd wonen, waarvoor is berekend dat er een urgente opgave is om daar in 2020 of snel erna in te voorzien</p> <p>Concepten zoals 'erfdelen/boerderijbuurschap' kunnen bijdragen aan specifieke woonwensen van inwoners. Samen met zorgpartners willen we de mogelijkheden hiervoor nader onderzoeken.</p> | <p>Corrina Pistorius/Johan van der Smissen (Alwel)</p> <p>Elly Kerstens/ Peter Boekelman (gemeente)</p> |

| | | | |
|------------------------|--|--|--|
| Langer thuis | Langer zelfstandig wonen blijft de komende jaren een belangrijk thema. Er is behoefte aan voldoende informatie over de maatregelen die het zelfstandig wonen ondersteunen. Aedes, de koepel van woningcorporaties heeft voor bestaande woningen de zogeheten ‘beslisboom woningaanpassingen’ laten ontwikkelen. | Het project ‘Wonen met Gemak’ is gestopt. De gemeente verstrekt voor 2020 (met optie 2021) opdracht aan het Centrum voor Wonen om ouderen te informeren over aspecten van langer thuis, comfort en veiligheid. Alwel verzorgt via haar kanalen informatie aan huurders. Alwel bepaalt uiterlijk eerste kwartaal 2020 of en zo ja op welke manier ze aan de slag gaat met de ‘beslisboom woningaanpassingen’. | Peter Boekelman (gemeente) Corrina Pistorius/ Karin van Dongen (Alwel) |
| Beschermd wonen | Alwel, gemeente en GGZ nemen deel aan het experimentenprogramma ‘Weer thuis’ van Platform 31. Verwachting is hiermee een nog beter inzicht te krijgen in te verwachten vraag naar en aanbod van woningen voor de doelgroep van de GGZ. En hiermee inzicht te krijgen in wat nodig is om kwetsbare personen op een goede manier te laten landen in de wijk. | Alwel, gemeente en GGZ maken in de loop van 2020, als onderdeel van het totale proces van ‘decentralisatie taken beschermd wonen’, en tevens rekening houdend met afspraken over reguliere en urgente woonruimteverdeling, nadere afspraken over de opgaven beschermd wonen vanaf 2021. | Johan van der Smissen (Alwel) Joyce Laurijssen/Elly Kerstens (gemeente) |

LEEFBAARHEID/WIJKEN

| Onderwerp | Toelichting | Inzet en verwachtingen partijen | Trekker(s) |
|-------------------------|---|--|---|
| Draagkracht van de wijk | Het aantal 'zorgbehoevende' inwoners in de wijk / buurt neemt toe. De leefbaarheid scoort nu nog een goede voldoende. Toch zijn er (delen van) wijken waarvan bekend is dat de kans op afglijden aanwezig is als niet tijdig en concreet actie wordt ondernomen. Ook de komende jaren zijn voor diverse doelgroepen vormen van huisvesting nodig die de nodige impact kunnen hebben op de gewenste mix van huishoudens, leeftijden en leefstijlen. Partners willen er alles aan doen om de leefbaarheid op een acceptabel niveau te houden en zo acceptatie en draagkracht voor diverse ontwikkelingen bij inwoners te krijgen. | <p>Wijkvisies van Alwel en wijkagenda's van de gemeente vormen de basis voor wederzijdse en gezamenlijke inspanningen om de leefbaarheid van wijken op niveau te houden. Om te kunnen meten dat we de goede dingen doen met gewenste resultaten, werken we uiterlijk 1 november een voorstel uit voor een instrument/monitor.</p> <p>In aanvulling op nu bekende visies en agenda's, die zich niet alleen beperken tot leefbaarheid, bespreken partners of de in Breda ontwikkelde Gebiedsprofielen voor Etten-Leur input kunnen zijn om opgaven en de realisatie ervan goed te kunnen formuleren/monitoren.</p> | <p>Tanja ten Brink/Johan van der Smissen (Alwel)</p> <p>Peter Boekelman/Elly Kerstens/wijkmanager (gemeente)</p> |
| Diverse projecten | Alwel en gemeente dragen ieder afzonderlijk en samen al jaren bij aan diverse projecten die met name zorgen voor meer leefbaarheid en betrokkenheid van inwoners, meer specifiek huurders van Alwel. | <p>Ook in 2020 verstrekken Alwel en gemeente (al dan niet gezamenlijk) opdracht voor projecten buurtbemiddeling, buurtsportwerk en schuldhulpverlening.</p> <p>Wijkmanagers en medewerkers van wijkteams van Alwel stemmen via hun overleg (eventueel met andere wijkpartners) af welke acties bijdragen aan het verbeteren van de leefbaarheid in buurten en wijken. Wijkvisies van Alwel, agenda's van de gemeente en afspraken die hierover worden gemaakt zijn hierbij leidend.</p> | <p>Maurice Theeuwes (Alwel)</p> <p>Ria Pluk/wijkmanagers (gemeente)</p> <p>Wijkmanagers (gemeente)</p> <p>Wijkteams (Alwel)</p> |

FINANCIEN

| Onderwerp | Toelichting | Inzet en verwachtingen partijen | Trekker(s) |
|--------------------|---|---|--|
| Investeringsruimte | Alwel verschaft jaarlijks mede aan de hand van het door de minister van BZK en het WSW verschaft informatie inzicht in de financiële mogelijkheden voor nieuwbouw, onderhoud inclusief het verduurzamen van bestaand bezit en huurmatiging. Doel: voor HBV en gemeente inzichtelijk maken welke bedragen Alwel de komende jaren waarvoor gaat inzetten. | Alwel presenteert in het najaar van 2020 inzicht in haar financiële mogelijkheden door middel van de SBI-tool, een specifiek programma om inzicht te geven in de gevolgen van investeringsbeslissingen op de investeringsruimte. Dit instrument wordt ook gehanteerd bij het overleg om te komen tot een huurbeleid en de voorgestelde huuraanpassing. | Bram van der Vaart / Tanja ten Brink (Strategie & Waardesturing Alwel) |
| Grondprijzen | In 2019 maakten Alwel en gemeente afspraken over grondprijzen. | Als onderdeel van de studie naar woonwagenlocaties maken Alwel en gemeente afspraken over de grondprijs voor aan te leggen standplaatsen. | Maurice Theeuwes (Alwel) Peter Boekelman/Kees Velkers (gemeente) |

SAMENWERKING

| Onderwerp | Toelichting | Inzet en verwachtingen partijen | Trekker(s) |
|---|---|--|---|
| Verbeteren samenwerking Alwel en gemeente | Alwel en gemeente streven naar optimale samenwerking en willen hier structureel in investeren. | Alwel en gemeente zijn tevreden over de bestaande periodieke ambtelijke momenten van afstemming en overleg. Afhankelijk van de behoefte/noodzaak spreken partijen af om thematisch een meer inhoudelijk gesprek aan te gaan. Bestuurlijk wordt vanaf voorjaar 2020 weer minimaal twee keer per jaar over lopende en toekomstige ontwikkelingen gesproken. | Corrina Pistorius (Alwel) Peter Boekelman (gemeente) |
| Samenwerking Alwel en HBV | Alwel en HBV hebben afspraken over de wijze waarop ze samenwerken (grotendeels vloeit dit voort uit de Overlegwet) | Bij de fusie in 2017 is de samenwerking opnieuw vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst tussen Alwel en de HBV. Partijen hebben in 2020 diverse overlegmomenten waar beleid, uitvoering en andere relevante onderwerpen aan de orde komen. | Corrina Pistorius (Alwel) Zaakvoerder / Huurdersraad (HBV) |
| Afstemming HBV en gemeente | Begin 2019 was een eerste uitgebreide kennismaking tussen de huurdersraad en gemeenteraad/college. Afsproken is er een jaarlijks moment van te maken. Verder is er buiten reguliere overlegmomenten om minstens één keer per jaar overleg tussen vertegenwoordigers HBV en de wethouder wonen. | In januari 2020 vindt er een informeel overleg plaats van de HBV met het college en de gemeenteraad. Het doel hiervan is om elkaar op hoofdlijnen bij te praten over actualiteiten. | Zaakvoerder HBV Griffie/wethouder wonen/ Peter Boekelman (gemeente) |
| Gegevensdeling | Voor diverse onderwerpen, maar vooral om woonfraude, ondermijning en andere woonproblemen te kunnen opsporen en | Alwel en gemeente ronden eerste kwartaal 2020 gesprekken af met de intentie om praktische afspraken te maken. | Cas van de Ven (Alwel) Karin Verhagen (gemeente) |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | aanpakken, is het gewenst om data met elkaar uit te kunnen wisselen. | | |
|--|--|--|--|

OVERIGE ONDERWERPEN

| Onderwerp | Toelichting | Inzet en verwachtingen partijen | Trekker(s) |
|---|--|--|---|
| Parkeernorm | Alwel realiseert vanaf 2020 heel wat nieuwbouw. Grotendeels sociale huurwoningen tot de eerste aftoppingsgrens. Woningen die nadrukkelijk aan huishoudens van de primaire doelgroep, dus met lagere inkomens, worden toegewezen. Huishoudens die in de regel gemiddeld hooguit 1 auto bezitten. Alwel pleit ervoor om voor dergelijke woningen/complexen niet uit te gaan van de door de gemeente gehanteerde parkeernormen, maar met een lagere norm te volstaan. | Alwel en gemeente onderzoeken voor 1 juli 2020 mogelijkheden om bij te realiseren nieuwbouw van betaalbare sociale huurwoningen te volstaan met een lagere parkeernorm dan nu door de gemeente is voorgeschreven. | Maurice Theeuwes (Alwel) Gerwin Foesenek (gemeente) |
| Sluiten woningen in verband met drugs(overlast) | Heel incidenteel sluit de burgemeester een woning van Alwel omdat daar drugs of andere verboden middelen worden aangetroffen. Wens van Alwel is meer maatwerkafspraken te maken en niet een woning standaard voor drie maanden te sluiten. | Er is hiervoor een protocol en convenant gesloten door de gemeente. In de praktijk is inmiddels gebruik dat bij hennep de woning niet wordt gesloten, maar alleen bij harddrugs en / of overlast. In principe voor drie maanden, maar eerdere opheffing van de sluiting is in overleg mogelijk als de omstandigheden dit toelaten. | Corrina Pistorius (Alwel) Ton Vissers (gemeente) |
| Laaggeletterdheid | Een deel van de huurders van Alwel hoort tot de groep laaggeletterden. De gemeente nodigt Alwel en de HBV uit om een bijdrage te leveren aan het in 2019 vastgestelde Taalakkoord. | Alwel en HBV bepalen uiterlijk in het eerste kwartaal 2020 of zij een bijdrage willen leveren aan dit onderwerp en zo ja hoe zij daar invulling aan willen geven. | Nog te bepalen (Alwel) Nog te bepalen (HBV) Laura Hamers (gemeente) |
| Stallen scootmobielen | Vergrijzing heeft onder meer tot gevolg dat meer ouderen van Alwel huren. Zo lang | Samen met bewoners, gemeente en Alwel inventariseren we het probleem en kijken we welke | Nog te bepalen (Alwel) Elly Kerstens (gemeente) |

| | | | |
|--|---|---|--|
| | <p>mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen kan mede dankzij specifieke aanpassingen en voorzieningen, zoals scootmobielen. Stallen van Scootmobielen levert steeds vaker problemen op wat betreft brandveiligheid / vluchtwegen /stalling. Alwel wil onder andere kaders vaststellen voor stallingsmogelijkheden.</p> | <p>oplossingen mogelijk zijn. Hierbij wordt onder andere gekeken naar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het verbeteren / uitbreiden van stallingsmogelijkheden; - het slimmer / collectief gebruik van scootmobielen; - alternatieve technische mogelijkheden om stallingsruimte te beperken; <p>Eventuele benodigde gemeentegrond en vergunningen voor uitbreiding van stallingsruimten worden tegen redelijke kosten aangeboden c.q. verleend.</p> | |
|--|---|---|--|