

Prestatieafspraken 2021

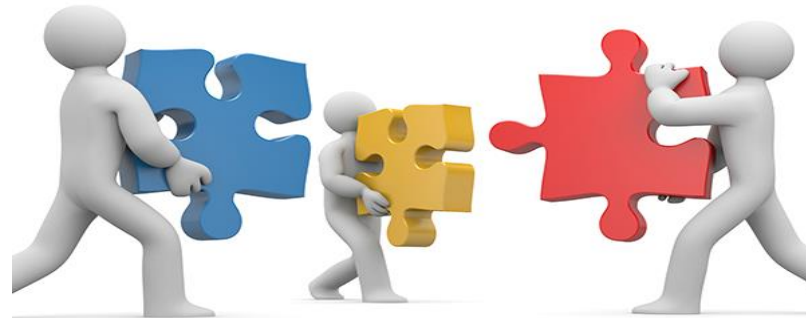
HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur

&

Gemeente Etten-Leur

&

Alwel Etten-Leur



21 december 2020

Inhoudsopgave	Pagina
Toelichting/Samenvatting	3
Betaalbaarheid	7
Beschikbaarheid	14
Duurzaamheid	19
Urgenten/bijzondere doelgroepen	22
Wonen en zorg	28
Leefbaarheid/wijken	30
Financiën	33
Samenwerking	34
Overige onderwerpen	36

Toelichting/Samenvatting

Inleiding

HBV, Alwel en gemeente spraken in de periode 22 september tot begin december 2020 over een nieuwe set prestatieafspraken voor de jaarschijf 2021. Partijen maakten daarbij onder andere de balans op van lopende afspraken. Dat leverde de nodige tevredenheid op. Voor sommige afspraken moet nog een tandje bijgezet worden. Dat geldt onder andere voor geplande (tijdelijke) nieuwbouw. Daar wordt inmiddels werk van gemaakt.

Er is vrij uitgebreid stilgestaan bij praktische aspecten van Covid-19. In 2020 zagen we vrij beperkte financiële perikelen bij sommige huurders. Daar is prima maatwerk op geleverd. Ingeschat wordt dat de eenzaamheid is toegenomen. De strengere richtlijnen doen daar geen goed aan. Verwacht wordt dat als gevolg van de crisis het aantal echtscheidingen zal toenemen en daarmee de druk op de woningmarkt, met name van urgenten en spoedzoekers. Verwachting is dat we in 2021 zeker iets gaan merken van de gevolgen. Het is vrij lastig om in te schatten wat precies deze gevolgen zullen zijn. We zullen er ook in 2021 weer het nodige maatwerk op leveren.

Verder zijn diverse trends en ontwikkelingen die van belang zijn voor de lokale woningmarkt gedeeld. Denk hierbij aan oplopende wachttijden voor regulier en urgent woningzoekenden. Voor 2021 is de opgave vast te stellen of de huidige systematiek van woonruimtebemiddeling nog houdbaar is. Verwachting is dat er aan enkele knoppen gedraaid moet worden. Inzet daarbij is steeds te blijven zorgen voor aanvaardbare wachttijden en een goede mix van typen huishoudens om de wijken leefbaar te houden. We zijn het er zondermeer over eens dat 2021 in het teken staat van het opstellen van een meerjarig perspectief op beschikbaarheid en verdeling van sociale en middeldure huurwoningen. Het is een gegeven dat Etten-Leur vergrijst, het aantal 1 en 2 persoonshuishoudens neemt toe, er melden zich steeds meer urgenten en bijzondere doelgroepen. Hoe behouden we een goede leefbaarheid en draagkracht van de wijk. Waar en voor wie wordt vanaf 2024 nog nieuw gebouwd? Welke mogelijkheden biedt de bestaande voorraad hierbij? Hoe zorgen we ervoor dat wonen ook dan nog betaalbaar is en blijft? Als ouderen zo graag willen verhuizen, hoe helpen we ze daar dan het beste bij? Wat hebben we onze jongeren te bieden? Hoe organiseren we samen met zorgpartners wonen met diverse vormen van zorg? Genoeg vraagstukken om in de eerste helft van 2021 uitgebreid met elkaar over in gesprek te gaan en de contouren vast te leggen voor meerjarige afspraken 2022-2026.

Voor zover afspraken meegaan naar 2021 is steeds kritisch gekeken of die thema's en gewenste resultaten nog wel relevant en actueel zijn. Waar nodig zijn afspraken bijgesteld. Hieronder zetten we in het kort de hoofdlijnen van afspraken 2021 op een rij. Zoals gebruikelijk zijn alle afspraken verderop in het document met een uitgebreidere toelichting en concrete afspraak na te lezen.

Algemene toelichting afspraken jaarschijf 2021

Ook in 2021 staan de inmiddels bekende thema's weer op de agenda. Daarbij hebben we rekening gehouden met, respectievelijk kennis genomen van, (voorgestelde) wijzigingen in wet- en regelgeving. Goed voorbeeld hiervan is de lokale ruimte om huurwoningen aan huishoudens met hogere inkomens toe te wijzen. Verder krijgen corporaties meer ruimte om middeldure huurwoningen te realiseren.

Ook houden we waar nodig rekening met diverse plannen en visies die in de loop van 2020 zijn opgesteld en/of bijgesteld. Denk hierbij aan de wijkvisies en wensportefeuille van Alwel, de eerste conceptversie van de Omgevingsvisie en de Regionale Energiestrategie. In gezamenlijk overleg maken we aan de hand van de eigen beleidsvisies en marktonderzoeken wijkaanpakken en een lokaal plan van aanpak voor de sociale woningmarkt. Daarbij houden we zeker rekening met de volkshuisvestelijke prioriteiten voor de jaren 2021-2025, die de minister van BZK in haar brief van 30 november 2020 bekend heeft gemaakt. Verder houden we rekening met onderwerpen die (sub) regionaal spelen, zoals het vraagstuk 'huisvesting voor de onderkant van de woningmarkt' en de uitstroom vanuit Beschermd Wonen en de huisvesting van sociaal urgenten al of niet met een zorgvraag.

Specifieke inhoudelijke toelichting per thema

Betaalbaarheid

Als onderdeel van het armoedebeleid van de gemeente wordt in 2021 het zogeheten 'Armoedepact' vastgesteld. Alwel en HBV sluiten hier net als diverse andere organisaties bij aan. Samen bepalen partijen wat we in Etten-Leur precies onder armoede verstaan en hoe we die concreet aanpakken. Verder wordt meer concreet en vaker in beeld gebracht wat de kosten van het wonen zijn voor verschillende inkomensgroepen. Via maatwerk, goede voorlichting en andere maatregelen sturen partijen hierop. Hoewel de betaalbaarheid iets is verbeterd, blijft het gewenst om deze te blijven monitoren omdat nog steeds een aantal huurders een betaalisico heeft. De samenwerking in het project Etten-Leurse Kracht (ELK) wordt door de partners en diverse professionele partners als positief ervaren. Deze zal dan ook worden voortgezet. In aanvulling op het informeren van jongeren wordt ook in beeld gebracht wie van hen serieus op zoek gaat naar een huurwoning. Alwel en HBV maken ook in 2021 weer afspraken over het huurbeleid.

Beschikbaarheid

De voorbereidingen van eerder afgesproken plannen voor nieuwbouw zijn vrijwel afgerond. In de jaren 2021 tot en met 2023 worden circa 275 sociale en middeldure huurappartementen opgeleverd. Helaas is de planning van de versneld te bouwen 100 sociale huurwoningen niet gehaald. Uiteindelijk worden per saldo wel meer dan 100 woningen gerealiseerd. In 2021 worden ook minimaal 22 tijdelijke woningen geplaatst voor spoedzoekers. Samen zoeken we daarnaast nog naar aanvullende mogelijkheden om (tijdelijke) woningen te realiseren. Verder gaan we aan de hand van de wensportefeuille van Alwel in gesprek over de plannen vanaf 2024. De opbrengst hiervan betreft de gemeente bij het opstellen van de Omgevingsvisie die uiterlijk eind 2021 wordt vastgesteld en de uitwerking hiervan in het woningbouwprogramma vanaf 2024. Instrumenteel kijken we nadrukkelijk hoe Klik voor Wonen zo kan worden ingeregeld dat wacht- en zoektijden niet nog verder oplopen respectievelijk de meeste woningzoekenden goede slaagkansen hebben. Dit doen we in samenhang met herijking van het huidige beleid huisvesting 'urgenten en bijzondere doelgroepen'.

Duurzaamheid

Alwel is wijkgewijs gestart met uitvoering van haar duurzaamheidsbeleid. Van het beschikbare fusiebudget komt extra geld vrij voor meer maatregelen, zoals het plaatsen van zonnepanelen. In 2021 stelt de gemeente haar Transitievisie Warmte vast. Als onderdeel hiervan maken Alwel en gemeente nadere afspraken over het verduurzamen van woningen per wijk. In opdracht van de HBV en Alwel gaat het project 'Omlaag die meter' verder. De gemeente is i.s.m. uwEnergieLoket en DuurSaam Etten-Leur inmiddels gestart met de regeling reductie energiebruik (RRE) en heeft samen met Alwel een subsidieaanvraag gedaan voor eenzelfde aanpak voor huurders genaamd de RREW (regeling reductie energiegebruik woningen).

Partijen streven ernaar een en ander te stroomlijnen. Alwel voert een beleid dat gericht is op bewustwording bij de huurders van de voordelen van verduurzaming. Zowel in het kader van woonlastenbeperking als in het belang van het milieu. Samen gaan we een visie ontwikkelen op het gebied van klimaatadaptatie en biodiversiteit.

Urgenten en bijzondere doelgroepen

De druk op de woningmarkt is nog steeds groot. Het aantal urgenten, kwetsbare woningzoekenden en spoedzoekers neemt toe. De behoefte aan maatwerk zien we groeien. We zijn daarom met elkaar in gesprek over de vraag hoe de balans te houden tussen aanbod en slaagkansen voor regulier woningzoekenden en passende oplossingen voor (bijzondere) groepen die met voorrang/maatwerk gehuisvest moeten worden. Daarbij kijken we onder andere naar de huidige regels voor urgent woningzoekenden en woonwensers, de contingentafspraken met zorgpartners voor de huisvesting van huurders die zorg of begeleiding nodig hebben en de weer fors toenemende taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Ook kijken we naar de aanbodkant. Kunnen we sneller (tijdelijke) woonplekken of woningen toevoegen? Of kunnen we met een doorstroomplan mensen sneller naar een geschikte woning laten verhuizen. En kunnen we daarmee 'treintjes' maken? Alles om de druk op de woningmarkt te verlagen en een rechtvaardige verdeling van de schaarste te borgen.

Wonen en zorg

We geven verder uitvoering aan opgaven die voortvloeien uit beschikbare onderzoeken naar de intra- en extramurale zorgbehoefte. De opgave ligt vooral in de bestaande voorraad. Door het verdwijnen van het verzorgingshuis, zullen steeds meer oudere huurders zorg aan huis moeten krijgen. Dit vereist een geschikte woning en een bereikbare plek voor ontmoeting. Om de zorg te kunnen financieren is een bepaald volume noodzakelijk. Dit vraagt om clustering van de zorgvraag. In 2021 wordt daarom samen met zorgpartners een plan van aanpak vastgesteld voor uitbreiding van (vormen van) beschut en intermuraal wonen. Als onderdeel hiervan onderzoeken we de haalbaarheid van een pilot 'geclusterd wonen' in het complex Contrefort in Schoenmakershoek. (Schipperstraat / Barbierstraat)

Daarnaast realiseert Alwel met haar geplande nieuwbouw van circa 275 huurappartementen een belangrijk deel van de opgave geschikt wonen/nultredenwoningen. Samen met het Centrum voor Wonen zetten we in 2021 diverse acties uit om ouderen bewust te maken van de stappen die ze kunnen zetten om het 'langer thuis wonen' te bevorderen. Alwel informeert haar huurders over de mogelijkheden om het langer thuis wonen te bevorderen.

Leefbaarheid/wijken

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. We willen er alles aan doen om de leefbaarheid op een acceptabel niveau te houden. Aan de hand van de wijkvisies van Alwel gaan we in gesprek om te bepalen wat hiervoor nodig is, hoe we de leefbaarheid kunnen monitoren en welke leefbaarheidsactiviteiten we oppakken.

Financiële afspraken

Alwel heeft een investeringsruimte om diverse opgaven te kunnen realiseren. Alwel betreft de HBV en gemeente maximaal bij de afwegingen die ze zal moeten maken.

Alwel en gemeente dragen ieder, maar waar mogelijk ook samen, in 2021 bij aan diverse initiatieven in de wijken. Algemeen uitgangspunt is dat partijen in hun begroting voor 2021 middelen hebben opgenomen voor de uitwerking van diverse afspraken.

Samenwerking

De samenwerking wordt door alle partners als positief ervaren. We weten elkaar goed te vinden en trekken op veel onderwerpen samen op. We delen visies en standpunten, maken (samen)werkingsafspraken en gaan aan de slag. Dit koesteren we. Daar waar de samenwerking nog beter kan, wordt hierin extra geïnvesteerd. Een voorbeeld hiervan is de samenwerking in de wijk.

2021 wordt een belangrijk jaar als het gaat om het op- en vaststellen van diverse langjarige visies en plannen. Daar hebben ook andere partijen een rol in. Het spreekt voor zich dat we de samenwerking opschalen om het beste resultaat te bereiken.

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, 21 december 2020

Gemeente Etten-Leur


De heer G. de Weert
wethouder




Stichting Alwel


mevr. C. Pistorius
vestigingsmanager



HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur


de heer H. Smits
interim-voorzitter



BETAALBAARHEID

Onderwerp	Toelichting	Inzet en verwachting partijen	Trekker(s)
Armoede pact als extra impuls voor betaalbaarheid	<p>De gemeente ontwikkelt op dit moment een armoede pact. Hierbij zoeken zij partners. Alwel, HBV en Surplus kunnen partners zijn.</p> <p>Dit is een mooie kapstok, wanneer we het hebben over armoede en de daarmee samenhangende betaalbaarheid. We zien dan ook de prestatieafspraken op dit gebied meer als de gereedschappen die we gebruiken om de vast te stellen doelstellingen te behalen.</p>	<p>In 2021 bepalen we samen wat nodig is om armoede te bestrijden. We definiëren hierbij wat armoede is en formuleren samen de doelstellingen.</p> <p>We zoeken veel meer naar de samenhang. Waar vullen we elkaar aan en niet dat iedereen zijn/haar eigen gereedschappen los laat op de mensen.</p> <p>Wij maken een terugkerende afspraak waarbij we casussen delen a la MASS-overleg. Wie pakt welke mensen/casussen op?</p> <p>In het regionaal opgestelde armoedebeleid spreekt de gemeente Etten-Leur het voornemen uit een Pact tegen Armoede te sluiten met zo veel mogelijk relevante partijen binnen de gemeente. Met het sluiten van dit Pact spreken de ondertekenaars uit dat zij prioriteit geven aan de bestrijding van armoede en zij hierbij de krachten bundelen en nauw samenwerken. De partijen gebruiken dit Pact om samenwerking op het gebied van armoedebestrijding verder uit te breiden en de daarvoor benodigde initiatieven op te zetten.</p>	<p>Gemeente: Frank Theys</p> <p>Alwel: Patrick Joosen</p> <p>HBV: Suzanne Feenstra</p> <p>Initiatief Frank Theys</p>

		<p>De gemeente heeft zich in haar armoedebeleid voorgenomen om een armoedepact te sluiten met haar partners binnen de gemeente. Alwel en HBV maken graag deel uit van dit pact. In het eerste kwartaal van 2021 gaan de partijen met elkaar in gesprek om hier nader uitwerking aan te geven.</p>	<p>Bestuurlijk overleg: Gemeente, Alwel en HBV</p>
--	--	---	--

<p>(Monitoren) concrete acties betaalrisico's</p>	<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 2021 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 2021 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 en de gemeente monitoren de risicogroepen die worden genoemd in het woningmarktonderzoek van RIGO 2019. Samen zoeken we naar mogelijkheden om deze groepen in kaart te brengen.</p> <p><i>Wat we willen weten is : Leiden stijgende (gemeentelijke) lasten tot betalingsproblemen bij inwoners met een inkomen tussen 100 en 120%?</i></p> <p>De gemeente vraagt hiertoe aan het Werkplein hoe de verdeling ligt in aanvragen minima-instrumenten tussen mensen met een inkomen tot 101% en mensen met een inkomen tussen 100 en 120%. Om de vraag echt met cijfers te kunnen beantwoorden en monitoren vraagt dit echter specifiek onderzoek door bijvoorbeeld Nibud of een ander bureau.</p> <p>Vooralsnog wordt de mogelijkheid onderzocht of deze vraag te beantwoorden is op basis van kwalitatieve info van de medewerkers van het Werkplein, schuldhulpverlening, Surplus en incassomedewerkers en maatwerkadviseur van Alwel.</p> <p>Er wordt laagdrempelig en regelmatig door de gemeente gecommuniceerd over beschikbare regelingen. Het overzichtsboekje met alle gemeentelijke en rijksregelingen is er ook in digitale vorm en kan door betrokken partners gedeeld worden.</p>	<p>Alwel: Gebiedsteam/Incasso</p> <p>Gemeente: Frank Theys</p> <p>Initiatief gemeente: Frank Theys</p> <p>Alwel: gebiedsteam, huurincasso, maatwerk-adviseur Karin van Dongen HBV: Betty Echten - Exalto</p> <p>Gemeente: Frank Theys Alwel: Kim Bosman HBV: Betty Echten-Exalto</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>Zo nodig wordt contact gezocht met de adviseur Integrale Zorg van de gemeente om signalen verder op te pakken en uit te zetten.</p>	<p>Alwel: Maurice Theeuwes</p> <p>HBV: Werkgroep Betaalbaarheid en Beschikbaarheid</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>In 2021 wordt onder jongeren van 18 – 23 jaar informatie verspreid over het woonruimteverdeelsysteem. We monitoren samen hoeveel % zich hiervan daadwerkelijk inschrijft bij Klik voor Wonen. Hiertoe vergelijken we het aantal door de gemeente verstuurd verjaardagskaarten met het aantal gerealiseerde inschrijvingen, voor zover dit binnen de AVG mogelijk is.</p>	<p>Gemeente: Frank Theys</p> <p>Alwel: Connie van Overveld</p> <p>HBV: werkgroep betaal- en beschikbaarheid</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>In januari 2020 is door de betrokken partners Alwel, gemeente, Surplus en HBV een evaluatie uitgevoerd van het samenwerkingsproject Etten-Leurse Kracht (ELK). Geconcludeerd is dat de bestuurders enthousiast zijn over het initiatief en dat de professionals, die in april 2019 bij elkaar kwamen ook duidelijk aangaven de meerwaarde te zien. Hoewel het aantal casussen nog beperkt is, zijn goede resultaten bereikt. Omdat de betaalbaarheid van de huurders nog steeds om aandacht vraagt en de kwetsbaarheid van vele huurders toeneemt, is besloten om het project voort te zetten</p>	<p>Huurders die gelet op hun (financiële) situatie mogelijk in aanmerking komen voor Maatwerk worden door medewerkers van het KlantContactCentrum in contact gebracht met de maatwerkadviseur.</p> <p>De HBV heeft op haar website informatie geplaatst over de maatwerkadviseur.</p> <p>De HBV doet uiterlijk 1 februari 2021 een voorstel over inzet van het nog resterende budget voor woonlasten.</p> <p>De samenwerking onder de naam Etten-Leurse Kracht (ELK) wordt door alle drie partijen in 2021 voortgezet. HBV speelt als mede-initiatiefnemer van ELK een faciliterende en betrokken rol.</p> <p>ELK rapporteert, ieder half jaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het aantal ingediende, afgewezen en toegekende aanvragen; • een overzicht van de uitgaven; • de ervaringen en behaalde resultaten van het kernteam en de samenwerking van de ELK-partners; • de meerwaarde van het netwerk van betrokken professionals. 	<p>Alwel: Karin van Dongen</p> <p>HBV: Betty Echten - Exalto</p> <p>HBV: huurdersraad</p> <p>Gemeente: Annelies Koopman</p> <p>Alwel: Karin van Dongen</p> <p>HBV: werkgroep betaal- en beschikbaarheid</p>
----------------------------------	--	--	---

<p>Actief ondersteunen huurders</p>	<p>We blijven actief zoeken naar inwoners waarvan we vermoeden dat zij ondersteuning en hulp kunnen gebruiken om niet in betaalproblemen te komen.</p>	<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>Het project “Vroeg erop af” met vroegsignalering als uitgangspunt loopt ook in 2021 door. In het project werken diverse lokale partijen, waaronder Alwel met de gemeente 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’. Partners krijgen een digitale versie of een digitale link om deze verder te verspreiden</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>Alwel: Maurice Theeuwes, Patrick Joosen</p> <p>Gemeente: Frank Theys</p> <p>HBV: Werkgroep beschik- en betaalbaarheid</p> <p>Gemeente: Frank Theys</p> <p>Alwel: Maurice Theeuwes, Patrick Joosen</p> <p>Gemeente: Frank Theys</p> <p>HBV: Werkgroep beschik- en betaalbaarheid</p>
--	--	---	--

Streefhuren	Informeren en volgen van huidig streefhuurbeleid	Alwel overweegt aanpassing van dit beleid. Alwel bespreekt in het eerste kwartaal 2021 een voorstel hierover met de HBV. De gemeente wordt geïnformeerd over de afspraken die Alwel en HBV maken. Ook in 2021 rapporteert Alwel per drie maanden aan de HBV over de toepassing van de streefhuur bij vrijkomende woningen om de effecten van het streefhuurbeleid inzichtelijk te maken.	Alwel: Tanja ten Brink Gemeente: Peter Boekelman HBV: Werkgroep Betaalbaarheid en Beschikbaarheid
Huurbeleid	Om betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen te borgen wordt er een gematigd huurbeleid toegepast.	Per 1 juli 2021 hanteert Alwel een inflatievolgende huurverhoging voor alle woningen tot € 875,-- . Voor de overige woningen en parkeergelegenheden wordt aan de hand van de begroting van Alwel uiterlijk in het eerste kwartaal van 2021 een afspraak gemaakt.	Alwel: Tanja ten Brink HBV: Werkgroep Betaalbaarheid en Beschikbaarheid Gemeente: Peter Boekelman

BESCHIKBAARHEID

Onderwerp	Toelichting	Inzet en verwachtingen partijen	Trekkers(s)
Nieuwbouw (korte termijn)	In de jaarschijf 2019 hebben Alwel en gemeente afspraken gemaakt over (versnelde) nieuwbouw. Een deel van die nieuwbouw wordt ook in 2021 opgeleverd en gestart.	<p>In 2021 wordt verder gebouwd aan 75 sociale huurappartementen op de locatie Stationsplein.</p> <p>Ook start de bouw van 43 sociale huurappartementen op de locatie Van Genkstraat/Korte Brugstraat. (Locatie Het Kompas)</p> <p>Start bouw van 44 appartementen op de locatie Kloostervelden.</p> <p>De locaties Withof (42 sociale huurappartementen) en Van 't Hoffstraat en omgeving (60 sociale en 10 middeldure huurappartementen en vervanging van 5 bestaande huureengezinswoningen) worden in 2021 bouwrijp gemaakt, waarna de start bouw eind 2021 / begin 2022 plaats zal vinden.</p> <p>Verder worden 14 appartementen gerealiseerd op de locatie Van Bergenpark.</p>	<p>Alwel: Daan van Opstal/projectleiders</p> <p>HBV: Werkgroep Betaalbaarheid en Beschikbaarheid</p> <p>Gemeente: Peter Boekelman/projectleiders</p>
Nieuwbouw (langere termijn)	Alwel heeft mede aan de hand van het onderzoek van RIGO/InFact haar wensportefeuille herijkt. De wensportefeuille blijft gehandhaafd op	In de eerste helft van 2021 bespreken partijen de actuele situatie op de woningmarkt, Dit met als doel te komen tot een gezamenlijk plan van aanpak om balans te houden tussen aanbod en slaagkansen voor regulier woningzoekenden en passende oplossingen	Alwel: Tanja ten Brink, Maurice Theeuwes, Connie van Overveld

	<p>6.050 woningen voor Etten-Leur per 2035.</p> <p>Op voorhand zijn partijen het erover eens dat ook vanaf 2024 nog sociale en middeldure huurwoningen gerealiseerd moeten worden om aan de vraag te kunnen (blijven) voldoen. Hoeveel woningen dat moeten zijn, voor wie, in welke prijsklassen en in welke wijken en buurten nog toe te voegen, zijn gespreksonderwerpen. Partijen maken hierbij in ieder geval gebruik van bestaande onderzoeken van RIGO en ABF, wijkvisies van Alwel en de Omgevingsvisie van de gemeente.</p>	<p>voor (bijzondere) groepen die met voorrang/maatwerk gehuisvest moeten worden. Uiterlijk 1 juni 2021 doen partners een bestuurlijk voorstel, waarbij oplossingen en keuzen worden geplaatst in het kader van nu bekende behoeften, ontwikkelingen en taakstellende opgaven.</p> <p>Hierbij wordt in ieder geval aandacht geschonken aan de volgende aspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - hoe vraag en aanbod van de sociale voorraad zich verhouden. - de slaagkansen van de verschillende doelgroepen. - de noodzaak van een contingent voor urgente doelgroepen als percentage of concreet aantal van het jaarlijks aantal beschikbaar komende (sociale) huurwoningen . - de gezamenlijke visie op de wijken. - of in het kader van behoud of verbetering van de leefbaarheid / draagkracht van de wijk , bijsturing (via de woonruimteverdeling) gewenst is. - of de doorstroming bevordert moet en kan worden met een gericht doorstroomplan. 	<p>HBV: Werkgroep Betaalbaarheid en Beschikbaarheid</p> <p>Gemeente: Peter Boekelman</p>
--	---	---	--

		Het resultaat van het overleg wordt vertaald in de meerjarige (kader)afspraken 2022-2026.	
Tijdelijke woningen en alternatieven voor reguliere huurwoningen	In 2020 hebben Alwel en gemeente voorbereidingen getroffen voor de nieuwbouw van tijdelijke woningen. Er is een voorlopige studie verricht voor een mogelijke locatie. Er zijn nog mogelijkheden voor een andere locatie. Er ligt in de regio een bod van 200 wooneenheden van de regiocorporaties t.b.v. tijdelijk wonen om te voorzien in de behoefte van spoedzoekers. Inmiddels is er een nadere doelgroepenanalyse uitgevoerd door In Fact Research en aangeboden aan de gemeenten.	Alwel realiseert minimaal 22 tijdelijke woningen voor spoedzoekers op nader te bepalen locaties. De gemeente neemt uiterlijk in het eerste kwartaal van 2021 een principebesluit om medewerking te verlenen aan de realisatie van minimaal 22 tijdelijke woningen. Dit maakt de gelijktijdige inkoop van meerdere tijdelijke woningen door Alwel mogelijk. Over de woonruimtetoewijzing en type huurcontract voor de tijdelijke woningen stemt Alwel met gemeente en HBV af.	Alwel: Maurice Theeuwes Gemeente: Peter Boekelman
Specifieke woonvormen	Van Etten-Leur wordt verwacht dat ze aangeeft of er nieuwe woonwagendplaatsen moeten worden aangelegd. De gemeenteraad neemt uiterlijk in het najaar van 2021 een besluit hierover. Alwel heeft uitgangspunten en voorwaarden hiervoor met de gemeente gedeeld.	Gemeente stelt in het najaar van 2021 de Omgevingsvisie vast. Op basis daarvan wordt besloten of er nieuwe woonwagendplaatsen gerealiseerd worden.	Alwel: Maurice Theeuwes Gemeente: Peter Boekelman

<p>Verkoop sociale huurwoningen</p>	<p>Op basis van de nieuwe portefeuillestrategie wordt de verkooplijst van Alwel herijkt. Alwel blijft een terughoudend verkoopbeleid voeren.</p>	<p>Alwel verkoopt in 2021 uitsluitend nog mutatie-woningen uit verhuur in de wijk Centrum Oost.</p> <p>Alwel biedt bij voorkeur een deel van de goedkopere woningen in de wijk Centrum Oost aan starters aan. Als dat uit een oogpunt van betaalbaarheid nodig is, stelt de gemeente hiervoor de starterslening beschikbaar.</p> <p>Bij de verkoop wordt een zelfbewoningsplicht en daarmee een anti-speculatiebeding opgenomen.</p> <p>Kopers van woningen met een lagere energie-index ontvangen praktische informatie over het verduurzamen van de woning en financierings-mogelijkheden.</p> <p>Alwel informeert de HBV regelmatig over de verkoop van woningen.</p>	<p>Alwel: Maurice Theeuwes, Michiel van der Weegen</p> <p>Gemeente: Peter Boekelman</p>
<p>Voldoende aanbod voor doelgroepen</p>	<p>Aan de hand van de jaarrapportage KlikvoorWonen en de portefeuillestrategie wordt gekeken of doelgroepen voldoende bediend (kunnen blijven) worden in Etten-Leur.</p>	<p>Alwel gemeente en HBV onderzoeken in het eerste kwartaal 2021 de implicaties van de extra vrije ruimte in de nieuwe wetgeving en kijken aan de hand van resultaten van Klik 2020 in hoeverre deze moet worden ingezet voor specifieke doelgroepen in Etten-Leur.</p> <p>Alwel bespreekt uiterlijk in het tweede kwartaal 2021 met gemeente en HBV de uitkomsten van de</p>	<p>Alwel: Tanja ten Brink, Connie van Overveld</p> <p>Gemeente: Peter Boekelman</p> <p>HBV: huurdersraad</p>

		jaarrapportage KlikvoorWonen 2020 en stelt tenminste vast of bepaalde doelgroepen voldoende slaagkansen hebben.	
Voldoende gedifferentieerd aanbod		Alwel, HBV en gemeente monitoren de aantallen woningen per huurprijsklasse per 1 juli 2021.	Alwel: Tanja ten Brink, Connie van Overveld Gemeente: Peter Boekelman HBV: huurdersraad

DUURZAAMHEID

Onderwerp	Toelichting	Inzet en verwachtingen partijen	Trekker(s)
Beïnvloeden bewonersgedrag	<p>In 2020 is op initiatief van de HBV het project 'Omlaag die meter' gestart. Het doel is om bewoners bewust te maken van de (financiële) voordelen van duurzaam woongedrag. En ze positief te stemmen over de toekomstige verduurzaming van hun woning. Het project wordt uitgevoerd door DuurSaam Etten-Leur / Stichting STOER / Centrum voor Wonen Etten-Leur.</p> <p>Een grote opgave voor gemeenten is om ook particuliere woningeigenaren zover te krijgen dat ze hun woning verduurzamen.</p>	<p>De regeling reductie energiegebruik (RRE), bedoeld om eigenaar-bewoners te ondersteunen bij het reduceren van hun energiegebruik is inmiddels gestart.</p> <p>Partijen spreken de wens uit om gezamenlijk een vervolg te geven aan het project 'Omlaag die meter' van Alwel en HBV met een gezamenlijk aanbod voor huurders en particuliere eigenaren.</p> <p>Inmiddels is de RRE opgevolgd met de RREW, een vergelijkbare regeling voor zowel particuliere eigenaren als huurders (RREW) Inmiddels is een aanvraag voor deze regeling ingediend. Bij deze tweede regeling worden alleen de huurders (sociaal en particulier) aangeschreven om gelijkwaardigheid voor alle inwoners van Etten-Leur te bewerkstelligen.</p> <p>Het project 'Omlaag die Meter' wordt geëvalueerd en waar mogelijk afgestemd op de regeling voor eigenaren. Bij toekenning van een subsidie voor huurders zal bezien worden of het project 'Omlaag die meter' hierin kan opgaan. Partijen hechten vooral belang aan een goede afstemming bij de uitvoering</p>	<p>Alwel: Chris Cockx</p> <p>Gemeente: Wilco Doldersum, Jac Beekers</p> <p>HBV: Jan van Iersel</p>

		van het plan van aanpak voor zowel de eigenaren als de huurders.	
Warmtetransitie	<p>Voor eind 2021 stelt de gemeente de Transitievisie Warmte vast. In de Transitievisie Warmte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - geeft de gemeente een eerste richting aan de aanpak van het isoleren en aardgasvrij maken van woningen; - maakt de gemeente het tijdspad inzichtelijk (welke wijken of buurten zijn het eerst 'aan de beurt'); en - maakt zij de mogelijke warmte-alternatieven bekend. 	<p>Het opstellen van de Transitievisie Warmte gebeurt voor eind 2021 in nauwe samenwerking met Alwel, de HBV en andere bij het onderwerp betrokken partijen.</p> <p>Alwel is inmiddels uitgenodigd als stakeholder en de gesprekken zijn gestart op 19-11-2020. Hierin is de planning besproken. Op de website www.ettenleur.nl/aardgasvrij komt alle informatie te staan. HBV zal deelnemen in de 'meedenkgroep'.</p> <p>In het proces en in het plan zelf is veel aandacht voor communicatie en participatie.</p>	<p>Gemeente: Wilco Doldersum, Jac Beekers</p> <p>Alwel: Anke Struijs</p> <p>HBV: Jan van Iersel</p>
Klimaatadaptatie	<p>We werken hard om klimaatverandering tegen te gaan door de CO2-uitstoot te verlagen. Maar we zullen ons ook moeten aanpassen aan het actuele en verwachte klimaat en de effecten daarvan. Wijken en woningen zijn niet altijd afgestemd op de veranderende weersomstandigheden. Dit kan leiden tot onder meer wateroverlast, hittestress en droogteschade.</p>	<p>In 2020 is de lokale risicodialoog gestart. Doel is om bewustwording te creëren bij inwoners en organisaties en gezamenlijk een doel en ambitieniveau te formuleren.</p> <p>Het is de wens en inzet van partijen om in de verschillende plannen en visies met betrekking tot klimaatadaptatie en biodiversiteit de samenhang en samenwerking op te zoeken.</p>	<p>Gemeente: Wilco Doldersum, Jac Beekers</p> <p>Alwel: Anke Struijs</p> <p>Alwel: Anke Struijs</p>

	<p>Naast het omgaan met risico's willen we ook de kansen benutten die samenhangen met klimaatverandering en klimaatadaptatie. Zo kan klimaatadaptatie een belangrijke aanjager zijn voor meer biodiversiteit. Vergroenen kan ook bijdragen aan meer draagvlak voor overige duurzaamheidsmaatregelen, waaronder de energietransitie.</p>	<p>Gemeente neemt de visie van Alwel op klimaatadaptatie en biodiversiteit mee bij de ontwikkeling van de gemeentelijke omgevingsvisie. Op 1-7- 2021 gaat het plan met ambitie, uitvoeringsagenda en benodigde middelen naar de raad.</p> <p>Partijen willen nadrukkelijk ruimte geven aan experimenten om eventuele knelpunten (bijvoorbeeld op het gebied van mobiliteit) op te lossen.</p>	<p>Gemeente: Marianne Nobel</p> <p>HBV: Jan van Iersel</p>
Circulariteit	<p>De visie en ambitie van zowel gemeente als Alwel ten aanzien van circulair bouwen is nog in ontwikkeling.</p>	<p>Partijen delen continu kennis en inzichten op dit gebied. In de voorbereidingsfase van het bouwen en verduurzamen van woningen is dit onderwerp van gesprek.</p>	<p>Alwel: Anke Struijs</p> <p>Gemeente: Wilco Doldersum</p> <p>HBV: Jan van Iersel</p>
Zonnepanelen	<p>Het primaire beleid van Alwel richt zich op het terugdringen van de warmtevraag. Bijvoorbeeld door te isoleren en toepassen van energiezuinige installaties. Het opwekken van duurzame energie is naar de mening van Alwel niet primair de verantwoordelijkheid van de corporatie.</p>	<p>Alwel brengt de in 2020 afgesproken aantallen zonnepanelen aan op maximaal 60 eengezinswoningen. Op de volgende hoogbouwcomplexen zijn in 2020 zonnepanelen aangebracht: de multifunctionele accommodatie Het Turfschip, appartementencomplexen De Wissel en De Twee Bellen. Verder bespreken we in de loop van 2021 in het kader van vaststelling en uitwerking van de RES wat de komende jaren de bijdrage van Alwel wordt</p>	<p>Alwel: Chris Cockx</p> <p>Gemeente: Wilco Doldersum/Jac Beekers</p> <p>HBV: Jan van Iersel</p>

URGENTEN / BIJZONDERE DOELGROEPEN

Onderwerp	Toelichting	Inzet en verwachtingen partijen	Trekker(s)
<p>Sociale urgenties / spoedzoekers en bijzondere doelgroepen (algemeen)</p>	<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>Het aantal sociale urgenties loopt nog steeds op. Hierdoor kan Alwel haar inspanningsverplichting om binnen 6 -9 maanden een woning toe te wijzen al langere tijd niet nakomen. De wachttijd is intussen opgelopen tot 12 maanden. Dit</p>	<p>Als onderdeel van het totale pakket afspraken over de woningmarkt en het woonruimteverdeelsysteem bespreken partners uiterlijk het tweede kwartaal van 2021 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.</p> <p>Uiterlijk 1 juli 2021 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 	<p>Gemeente: Peter Boekelman, Annemarie Hector, Elly Kerstens</p> <p>Alwel: Evert van den Berg, Johan van der Smissen, Tanja ten Brink, Maurice Theeuwes en Connie van Overveld</p> <p>HBV: Lia Leijenaar</p>

	vraagt om een herbezinning op de sociale urgentieregeling.	<ul style="list-style-type: none"> - Bepalen welke urgente doelgroepen een beroep kunnen doen op dit contingent. <p>Regionaal loopt proces om te komen tot afspraken over de uitstroom 'beschermd wonen'. Ook wordt regionaal onderzocht of een uniforme sociale urgentieregeling gewenst / mogelijk is.</p> <p>De uitkomsten van de regionale trajecten willen we niet afwachten. Lokaal zijn we al in het laatste kwartaal van 2020 ambtelijk met elkaar in gesprek gegaan over de ervaren druk op de woningmarkt van urgenten. Gespreksonderwerpen zijn in ieder geval:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wel of niet handhaven van de sociale urgentieregeling; - De behoefte om contingentafspraken te maken voor spoedzoekers; - Alternatieve mogelijkheden om de slaagkansen van urgent woningzoekenden te vergroten. 	<p>Alwel: Evert van den Berg, Karin van Dongen</p> <p>Gemeente: Peter Boekelman, Elly Kerstens.</p> <p>HBV: Lia Leijenaar</p>
Definitie bijzondere doelgroepen	Onder 'bijzondere doelgroepen' worden thans woningtoewijzingen verstaan voor: sociaal en medisch urgenten, statushouders, uitstromers GGZ, SMO,	We gaan uiterlijk het eerste kwartaal 2021 ambtelijk met elkaar in gesprek om concreter te bepalen welke woningtoewijzingen meegerekend worden voor de afspraak om maximaal 20% van het aantal mutaties toe te wijzen aan urgenten / bijzondere doelgroepen.	Alwel: Evert van den Berg, Johan van der Smissen, Connie van Overveld

	maatwerk, schrijnende situaties, beheermaatregel enz.	De uitkomst zal meegenomen worden bij een bestuurlijk overleg over de woonruimteverdeling zoals hiervoor aangegeven uiterlijk in het tweede kwartaal van 2021.	Gemeente: Peter Boekelman, Elly Kerstens HBV: Lia Leijenaar
Contingentafspraken	Binnen de algemene afspraak van 20% hebben we met de volgende partijen contingentafspraken gemaakt: <ul style="list-style-type: none"> - Safe-house max. 2 woningen per jaar; - GGZ, max. 5 woningen per jaar; - SMO 2 woningen per jaar. 	Ongeacht de uitkomst van divers overleg en besluitvorming over aspecten van de woonruimtebemiddeling worden de huidige contingent afspraken voortgezet in 2021.	Alwel: Connie van Overveld
Maatwerk	De maatwerkadviseur van Alwel kan binnen de 20% in voorkomende gevallen gebruik maken van een maatwerkoplossing en daarvoor een woning aanbieden. We hebben geen specifieke afspraken qua aantallen voor wat betreft maatwerk, omdat dit niet is in te schatten vooraf.	Het toepassen van maatwerk door de maatwerkadviseurs wordt in 2021 voortgezet binnen de algemene 20%-afpraak. Per kwartaal maken we de balans op en bepalen we bestuurlijk de prioriteiten.	Alwel: Karin van Dongen Gemeente: Peter Boekelman, Elly Kerstens
Beheermaatregel	Alwel hanteert een beheermaatregel op grond waarvan per jaar per vestiging maximaal 6 woningen vrij mogen worden toegewezen.	De beheermaatregel wordt gehandhaafd voor 2021	Alwel: Karin van Dongen, Maurice Theeuwes Gemeente: wijkmanagers
Schrijnende situaties	Na een positieve experimentperiode besloten partners in 2019 de afspraak over	In 2021 continueren partners vooralsnog de bestaande afspraak/samenwerking om maximaal 4	Alwel: Karin van Dongen.

	<p>het met voorrang huisvesten van huishoudens die in schrijnende situaties verkeren voort te zetten.</p>	<p>woningen in te zetten voor huishoudens die in schrijnende situaties verkeren met voorrang te huisvesten.</p> <p>Het overleg tussen de gemeente en Alwel over de schrijnende situaties wordt gehandhaafd. Partijen maken in mei en oktober de balans op en doen voorstellen die betrokken worden bij het maken van bestuurlijke keuzen en afspraken na 2021.</p>	<p>Gemeente: Jaap Malcontent</p> <p>HBV: geen rol.</p>
<p>Crisisopvang / Time-outvoorziening</p>	<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>Alwel en gemeente bespreken ambtelijk in het eerste kwartaal van 2021 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 op te lossen en de regionale afspraken over de transitie beschermd wonen/maatschappelijke opvang. In de eerste helft van 2021 vindt bestuurlijke besluitvorming plaats. Hierbij kan mogelijk een relatie gelegd worden met de behoefte aan een tussenwoonvoorziening GGZ zoals hierna vermeld onder het kopje 'Beschermd wonen'.</p>	<p>Alwel: Evert van den Berg, Johan van der Smissen</p> <p>Gemeente: Peter Boekelman, Elly Kerstens</p> <p>HBV: werkgroep Betaalen Beschikbaarheid</p>
<p>Medisch urgenten</p>	<p>Cijfers van de urgente woonruimteverdeling tot en met 2019 laten zien dat passende huisvesting van medisch urgenten de nodige problemen oplevert.</p>	<p>De huidige praktische werkwijze (Protocol huisvesting medisch urgenten) functioneert goed en wordt gehandhaafd.</p>	<p>Alwel: Kadriye Dinc-Can</p> <p>Gemeente: Annemarie Hector</p>

	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.	In 2021 willen we onderzoek/inventarisatie doen naar woningen die aangepast zijn. Op basis hiervan maken we afspraken om doorstroom te bevorderen. In overleg tussen Alwel en gemeente wordt in voorkomende gevallen getracht om na overlijden of vertrek van de persoon die was aangewezen op een aangepaste woning, voor de achterblijvende leden van het huishouden met inzet van het instrument 'maatwerk', een andere passende woning te vinden.	HBV: Lia Leijenaar Alwel: Maurice Theeuwes / Rob van den Boogaard Alwel: Connie van Overveld
Medische urgentie als gevolg van ouderdom.	Aandacht wordt gevraagd voor ouderen die te lang wachten met 'vooruit denken'. Door geen of onvoldoende preventieve maatregelen te treffen, zien we dat het aantal ouderen toeneemt dat urgent moet verhuizen. Hiertoe wordt dan een medische verhuisindicatie / urgentie aangevraagd. Door ouderen meer bewust te maken dat ze preventieve acties kunnen ondernemen, kunnen urgente verhuizingen worden beperkt.	Partijen spreken af dat we het bewustwordingsproces gaan bevorderen. Dit doen we via eigen contacten met inwoners en via diverse contacten van lokale partners wonen, zorg, welzijn zoals het Centrum voor Wonen, de KBO's, Surplus en Avoord. Dit doen we zowel in persoonlijke gesprekken en door gebruik te maken van de communicatiemiddelen, zoals de websites en social media. Daarnaast onderzoekt Alwel de mogelijkheden om in 2021 met een doorstroomplan senioren van 75 jaar en ouder, sneller te laten verhuizen naar een meer geschikte woning.	Alwel: Evert van den Berg, Johan van der Smissen, Kim Bosman Gemeente: Annemarie Hector HBV: Betty Echten-Exalto Alwel: Evert van den Berg, Johan van der Smissen, Karin van Dongen, Kim Bosman Gemeente: Annemarie Hector HBV: Betty Echten-Exalto

WMO-convenant	Ambtelijk zijn we in gesprek over onduidelijkheden in het WMO-convenant. Het doel hiervan is om onduidelijkheden weg te nemen over de vraag wie verantwoordelijk is voor bepaalde woonvoorzieningen en de onderhouds- en vervangingskosten. En de samenwerking te verbeteren.	Voor 1-2-2021 wordt er een verbeterd convenant vastgesteld tussen Alwel en gemeente.	Alwel: Evert van den Berg, Maurice Theeuwes, Johan van der Smissen Gemeente: Annemarie Hector, Elly Kerstens
Huisvesting Wmo geïndiceerde jongeren	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.	Uiterlijk in het eerste kwartaal 2021 geeft de gemeente inzicht in de actuele behoefte en legt een concrete vraag weg bij Alwel.	Alwel: Evert van den Berg, Johan van der Smissen Gemeente: Elly Kerstens HBV: geen rol
Samenwerking bij urgenten en bijzondere doelgroepen.	De samenwerking wordt als positief ervaren. De lijntjes zijn kort en we vinden elkaar goed. Er is wel behoefte om elkaar wat vaker te ontmoeten om de samenwerking en de actualiteiten op de verschillende gebieden te bespreken.	Elk half jaar (2 keer per jaar) vindt er overleg plaats tussen de betrokken medewerkers van de drie partners om de samenwerking(safspraken) te evalueren en actuele onderwerpen te bespreken. Het initiatief hiertoe wordt genomen door Alwel en de afspraken worden aan het begin van het jaar voor het gehele jaar gemaakt.	Alwel: Evert van den Berg, Johan van der Smissen Gemeente: Annemarie Hector, Elly Kerstens HBV: Lia Leijenaar

WONEN, ZORG, WELZIJN

Onderwerp	Toelichting	Inzet en verwachting partijen	Trekker(s)
Opgaven intra- en extramuraal	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 gaan in 2021 met Avoord en Surplus aan de slag met de businesscase 'geclusterd wonen' waarbij zelfstandig wonen t/m Wlz (een Volledig Pakket Thuis (VPT) aangeboden kan worden. Businesscase wordt opgesteld voor het complex Contrefort (Schipperstraat / Barbierstraat)</p> <p>Alwel realiseert met haar geplande nieuwbouw van circa 275 huurappartementen (zie onderdeel Beschikbaarheid) een belangrijk deel van de opgave geschikt wonen/nultredenwoningen in 2022 en 2023.</p> <p>Alwel, gemeente en GGZ maken 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.</p>	<p>Alwel: Evert van den Berg / Johan van der Smissen Gemeente: Elly Kerstens</p> <p>Extern projectleider Ann Meijer trekt dit traject Alwel: Evert van den Berg, Helen Quaars, Judith van den Bos Gemeente: Joyce Laurijssen, Peter Boekelman HBV: Betty Echten - Exalto</p>
Langer Thuis	Langer zelfstandig wonen blijft de komende jaren een belangrijk	De gemeente heeft Centrum voor Wonen opdracht verstrekt om vanaf 2020 diverse acties uit te zetten en	Gemeente: Elly Kerstens, Peter Boekelman

	<p>thema. Er is behoefte aan voldoende informatie over de maatregelen die het zelfstandig wonen ondersteunen.</p>	<p>doelstellingen te realiseren in het kader van langer thuis blijven wonen. Dit zetten we voort in 2021, waarbij er ook extra aandacht uitgaat naar bewoners met een kleinere portemonnee. We bekijken de mogelijkheid om ook de verbinding te leggen met de wijkverpleging.</p>	<p>Alwel: Evert van den Berg HBV: werkgroep wonen en zorg</p>
<p>Beschermd Wonen</p>	<p>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.</p>	<p>Om de huurders die uitstromen uit een beschermde woonvorm goed te laten landen in de wijk achten we een intermurale voorziening gewenst.</p> <p>Deze tussenwoonvoorziening GGZ is een vorm van geclusterd wonen als tussenvorm naar het zelfstandig gaan wonen. Als tussenstap van mensen die zelfstandig gaan wonen en voor mensen waarbij het wonen in de wijk niet lukt.</p> <p>Haalbaarheidsstudie /businesscase opzetten (collectieve indicatie/subsidie) door Alwel, gemeente en GGZ Breburg:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In het 1e kwartaal wordt er een haalbaarheidsstudie gedaan. - In het 2e kwartaal ligt er een bestuurlijk voorstel om wel of niet te komen tot een tussenwoonvoorziening in EL 	<p>Alwel: Evert van den Berg, Judith van den Bos</p> <p>Gemeente: Joyce Laurijssen, Peter Boekelman</p>

LEEFBAARHEID/WIJKEN

Onderwerp	Toelichting	Inzet en verwachting partijen	Trekkers
Draagkracht van de wijk	<p>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>	<p>Gemeente, Alwel, HBV en indien mogelijk andere partijen waaronder Surplus gaan intensiever samenwerken. Vanuit de wijkvisies van Alwel komen Hooghuis, Baai en de Grient naar voren. Bij de gemeente zijn dit met name Hooghuis, Noord en Centrum Oost.</p> <p>Daarom gaan gemeente, Alwel, Surplus en HBV in gezamenlijk overleg 1 of 2 wijken benoemen waar extra gezamenlijke aandacht voor komt. Wijkmanagers en wijkconsulenten nemen hierin samen het voortouw. Uiterlijk in september 2021 worden concept wijkagenda's en -actieplannen voor deze wijken bestuurlijk vastgesteld.</p>	<p>Alwel: Evert van den Berg, Maurice Theeuwes, wijkconsulenten</p> <p>Gemeente: Peter Boekelman en wijkmanagers gemeente Miranda Boere en Annelieke Selbach.</p> <p>HBV: Betty Echten-Exalto, Susanne Feenstra</p> <p>Alwel: Maurice Theeuwes, wijkconsulenten</p> <p>Gemeente: Wijkmanagers gemeente Miranda Boere en Annelieke Selbach.</p>

			HBV: Betty Echten-Exalto, Susanne Feenstra
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.	In 2021 onderzoekt Alwel voor de wijk Hooghuis de mogelijkheden om te sturen op woningtoewijzing: kunnen we op deze manier draagkracht/draaglast van de wijk behouden/bevorderen? HBV, Alwel, gemeente en indien mogelijk andere partijen organiseren in 2021 tenminste één inloopbijeenkomst. Doel hiervan is tweeledig: enerzijds willen we bewoners informeren over diverse actuele onderwerpen (bv. hoe ze het beste samen kunnen leven met mensen met een rugzakje	Alwel:, Connie van Overveld, Maurice Theeuwes Gemeente: Joyce Laurijssen/Peter Boekelman HBV: Susanne Feenstra Alwel: wijkconsulenten Gemeente: wijkmanagers HBV: Betty Echten - Exalto

		en/of hoe kun je digitaal je mannetje staan in deze tijd). Anderzijds kunnen we door een (coronaproof) inloopspreekuur de zichtbaarheid richting de buurt (verder) vergroten. HBV kan ook hier over communiceren, onder andere in de vorm van een themabijeenkomst.	
--	--	---	--

FINANCIEN

Onderwerp	Toelichting	Inzet en verwachtingen partijen	Trekker(s)
Investeringsruimte	Alwel verschaft jaarlijks mede aan de hand van de 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 2021 inzicht in haar financiële mogelijkheden.	Alwel: Tanja ten Brink
Grondprijzen	In 2019 maakten Alwel en gemeente afspraken over grondprijzen.	Gemeente stelt in het najaar van 2021 de Omgevingsvisie vast. Op basis daarvan wordt besloten of er nieuwe woonwagendplaatsen gerealiseerd worden. Bij een positief raadsbesluit maken Alwel, de Stichting Woonwagendbeheer en de gemeente afspraken over de grondprijs voor aan te leggen standplaatsen.	Alwel: Maurice Theeuwes Gemeente: Peter Boekelman/ Kees Velkers

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. In 2021 wordt in ieder geval de samenwerking op wijkniveau verder verbeterd. Bestuurlijk wordt in 2021 weer minimaal twee keer per jaar over lopende en toekomstige ontwikkelingen gesproken.	Alwel: Corrina Pistorius Gemeente: Peter Boekelman
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. Op basis van de samenwerkingsovereenkomst hebben partijen in 2021 diverse overlegmomenten waar beleid, uitvoering en andere relevante onderwerpen aan de orde komen.	Alwel: Corrina Pistorius HBV: Zaakvoerder / Huurdersraad
Afstemming HBV en gemeente	Begin 2019 was een eerste uitgebreide kennismaking tussen de huurdersraad en gemeenteraad/college. Afgesproken is er een jaarlijks moment van te maken.	Op 11 januari 2021 vindt er een informeel overleg plaats van de HBV met het college en de gemeenteraad. Gelet op de positieve ervaringen in 2020, sluit ook Alwel hierbij aan. Het doel hiervan is	HBV: Zaakvoerder Gemeente: Griffie, wethouder wonen, Peter Boekelman

	Verder is er buiten reguliere overlegmomenten om minstens één keer per jaar overleg tussen vertegenwoordigers HBV en de wethouder wonen.	om elkaar op hoofdlijnen bij te praten over actualiteiten.	Alwel: Corrina Pistorius, Tonny van de Ven.
Gegevensdeling	Voor diverse onderwerpen, maar vooral om woonfraude, ondermijning en andere woonproblemen te kunnen opsporen en aanpakken, is het gewenst om data met elkaar uit te kunnen wisselen.	Op 16 september 2020 is het convenant gegevensdeling gesloten tussen de gemeente en Alwel. We gaan nu daadwerkelijk aan de slag met het convenant gegevensuitwisseling om integraal samen te werken. Iedere maand hebben Alwel en gemeente een gezamenlijk casusoverleg. De ervaringen van de gegevensdeling worden in 2021 geëvalueerd.	Alwel: Cas van de Ven, Maurice Theeuwes Gemeente: Karin Verhagen

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.	De gemeente stelt vanaf 2021 een nieuw verkeers- en vervoersplan op. Onderdeel hiervan wordt het opnieuw tegen het licht houden van parkeernormen. Daarbij wordt de aanpak van Breda als voorbeeld gebruikt. Alwel wordt bij dit proces betrokken om in samenspraak te komen tot normen voor alle nieuwbouw die na 2023 wordt gerealiseerd.	Alwel: Maurice Theeuwes Gemeente: Gerwin Foesenek
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.	HBV organiseert in het eerste kwartaal van 2021 samen met Alwel en de gemeente een themabijeenkomst over digitalisering en laaggeletterdheid. (zie hierna onder 'Effecten Corona')	Alwel: Maurice Theeuwes HBV: Betty Echten-Exalto, zaakvoerder Gemeente: Laura Hamers
Stallen scootmobielen	Vergrijzing heeft onder meer tot gevolg dat meer ouderen van Alwel huren. Zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen	Samen met bewoners, gemeente en Alwel inventariseren we het probleem en kijken we welke	

	<p>kan mede dankzij specifieke aanpassingen en voorzieningen, zoals scootmobielen.</p> <p>Stallen van Scootmobielen</p> <p>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; - eventuele benodigde gemeentegrond en vergunningen voor uitbreiding van stallingsruimten. <p>In 2021 zetten de gemeente en Alwel een pilot 'gedeeld gebruik scootmobielen' op voor het complex Rozengaard.</p>	<p>Alwel: Evert van den Berg, Judith van den Bos</p> <p>Gemeente: Elly Kerstens</p>
--	---	---	---

EFFECTEN CORONA

Onderwerp	Toelichting	Inzet en verwachtingen partijen	Trekker(s)
Ondersteuning bij digitalisering contacten	De coronacrisis heeft diverse gevolgen voor onze bewoners. In 2021 bekijken we wat deze effecten zijn en welke concrete acties we kunnen ondernemen.	<p>HBV organiseert een informatieavond voor bewoners die moeite hebben om bij te blijven qua digitalisering. Dit doen ze in één van de wijken waar we intensiever gaan samenwerken (Hooghuis, Noord of Centrum Oost). Zo kunnen we meteen aansluiten bij lopende aandachtspunten in deze wijken. Hierbij wordt het Taalhuis betrokken. Zij hebben alles in huis m.b.t. laaggeletterdheid:</p> <p>Door corona zien we meer problemen zoals: armoede, eenzaamheid, huiselijke spanningen, jeugdoverlast in de wijk. Met Surplus/Alwel/Gemeente/HBV organiseren we eerste kwartaal 2021 een bijeenkomst met professionals om te onderzoeken wat zij in wijken zien gebeuren als gevolg van Corona en welke acties noodzakelijk zijn.</p> <p>Betaalbaarheid is tot nu toe nog geen echt probleem, wel iets om te blijven monitoren.</p>	<p>Alwel: wijkconsulenten</p> <p>Gemeente: wijkmanagers Laura Hamers (Taalhuis)</p> <p>HBV: huurdersraad</p> <p>Alwel: Corrina Pistorius, Maurice Theeuwes, Evert van den Berg</p> <p>Gemeente: Peter Boekelman, Elly Kerstens</p> <p>HBV: huurdersraad</p>

<p>Verwachte toename urgent woningzoekenden</p>		<p>In 2021 zal wellicht meer zicht komen op de effecten van de coronacrisis. Verwacht wordt dat als gevolg van de crisis het aantal echtscheidingen zal toenemen en daardoor een nog verder oplopende druk op de woningmarkt, met name van urgenten en spoedzoekers. Dit is een extra reden om het (tijdelijk) woningaanbod zo snel mogelijk uit te breiden en crisisopvang mogelijk te maken.</p> <p>Wat de huisvesting van statushouders betreft wordt verwacht dat de aantallen als gevolg van de coronacrisis toenemen. Voor 2021 gaat het naar verwachting om ongeveer 76 personen. Dit is ruim meer dan de taakstelling in de afgelopen jaren.</p> <p>In de trimesterrapportages zullen de geconstateerde gevolgen van de coronacrisis voor de woningmarkt worden besproken. Daarbij worden voor zover nodig voorstellen gedaan om de nadelige gevolgen te beperken c.q. teniet te doen.</p>	<p>Alwel: Evert van den Berg, Johan van der Smissen</p> <p>Gemeente: Peter Boekelman</p> <p>HBV: huurdersraad</p>
--	--	--	---