



U16-060868

- 9 DEC. 2016



Stadlander



Jaarschijf 2017 Bergen op Zoom
Behorend bij de Regionale Prestatieafspraken 2017-2020
Brabantse Wal en Tholen

8 december 2016

Jaarschijf 2017 Bergen op Zoom

2. Organisatie en samenwerking		
Nr.	Werkzaamheden en activiteiten in 2017	Trekker
2.4	Transparantie	
2.4.1	Stadlander betreft gemeente en huurdersorganisaties bij eventuele wijzigingen in het in 2016 vastgestelde Portefeuilleplan 2025 van Stadlander.	Stadlander
2.5	Achtervang Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)	
2.5.1	De financiële achtervang voor Stadlander bij de gemeente Bergen op Zoom is generiek.	Gemeente

3. Beschikbaarheid		
Nr.	Werkzaamheden en activiteiten in 2017	Trekker
3.1	Omvang en toekomstige ontwikkeling van de sociale woningvoorraad	
3.1.3	Stadlander garandeert in de gemeente Bergen op Zoom in de periode tot 2025 minimaal 6.500 woningen onder de liberalisatiegrens (huurprijs € 710,68) waarvan minimaal 5.500 woningen onder de hoogste aftoppingsgrens (huurprijs € 628,76). Totale voorraad onder de liberalisatiegrens is 8.700 woningen, waarbij het aantal scheefwoners ca. 25% is. De gemeente monitort of de totale beoogde groei (gemiddeld 200 woningen per jaar) van de woningvoorraad niet zal worden overstegen.	Ambtelijke kerngroep
3.1.4	Corporaties en gemeenten voeren een aantal onderzoeken gezamenlijk uit: <ul style="list-style-type: none"> - regionaal woningmarktonderzoek en betaalbaarheidsonderzoek 2019 (nu zijn corporaties opdrachtgever) - oversampling in Woon2018 (formeel opdrachtgever is gemeente). Oversampling houdt in dat het aantal deelnemers aan het onderzoek zodanig wordt opgehoogd, dat ook voor het werkgebied van onze gemeente betrouwbare analyses te maken zijn. - 3-jaarlijks Lemon/leefbaarheidsonderzoek in 2019. 	-
3.1.5/ 3.4.2	Corporatie legt halfjaarlijkse rapportage woonruimtebemiddeling met overzicht van nieuwe verhuringen (per bemiddelingsmodel, leeftijds categorie, huurtoeslag) voor aan de ambtelijke kerngroep.	Stadlander
3.2	Nieuwbouw van woningen	
3.2.1	Stadlander bouwt in 2017 189 woningen in Gageldonk-West, BBA/Veolia-terrein, Guido Gezellelaan, terrein Cort Heijligers kazerne, Nieuw-Borgvliet, Vogelenzang en Gulde Roede (Schans Halsteren). Deze projecten dienen als indicatief gezien te worden qua aantal en tijdstip omdat deze in de praktijk vaak nog wijzigen door omstandigheden.	Stadlander
3.3	Sloop en verkoop van sociale woningen	
3.3.2	Woningcorporaties zullen wijzigingen in het verkoopbeleid van corporaties afstemmen met elkaar en vervolgens met huurdersorganisaties en gemeenten.	Stadlander
3.3.4	Stadlander sloopt 212 woningen in 2017 in Gageldonk-West en Fort Zeekant, waarbij het streven is om de tijd tussen sloop en nieuwbouw zo kort mogelijk te laten zijn. Stadlander beoogt de verkoop van ca. 50 woningen in 2017 Stadlander beoogt de liberaliseren van ca. 69 woningen in 2017	Stadlander

4. Betaalbaarheid		
Nr.	Werkzaamheden en activiteiten in 2017	Trekker
4.1	Betaalbare voorraad voor primaire en secundaire doelgroep	
4.1	Stadlander stelt in 2017 een twee-huren beleid ⁱ in. Daar waar nodig worden woningen die door de hoogte van de huurprijs oorspronkelijk niet beschikbaar waren voor de primaire doelgroep wel beschikbaar gemaakt. Dit door geselecteerde woningen die een huurprijs boven de aftoppingsgrens hebben aan te bieden aan de primaire doelgroep tegen een huurprijs die op de aftoppingsgrens ligt. De resultaten worden teruggekoppelt.	Stadlander
4.1.1	Stadlander zal van de nieuwe verhuringen gemiddeld 80% van het totale aanbod aan huurtoeslaggerechtigden toewijzen.	Stadlander
4.2	Middeninkomens	
4.2.3	Gemeente stimuleert actief de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen voor de middeninkomens zodat in deze behoefte van de markt wordt voorzien.	Gemeente
4.2.4	Gemeente continueert de startersleningen in 2017.	Gemeente
4.3	Gezamenlijke inzet op beheersing van woonlasten	
4.3	Stadlander houdt bij onderhouds- en renovatieplannen rekening met de gevolgen daarvan voor de servicekosten. Stadlander onderzoekt samen met de huurdersorganisaties de mogelijkheden voor zelfwerkzaamheid om servicekosten van huurders te verlagen.	Stadlander/ Huurders- organisaties
4.3	Stadlander en haar huurdersorganisaties maken afspraken over het nieuwe servicepakket (waaronder het zekerheidspakket en 'Slim Slot'). Voornemen is om hier eind 2016 afspraken over te maken. Ingangsdatum wordt medio 2017.	Stadlander/ Huurders- organisaties
4.3.1	Stadlander zal in 2017 de huursom van sociale huurwoningen verhogen tot maximaal het inflatiepercentage + 1% verhogen (conform het door de minister voor Wonen en Rijksdienst vastgestelde huurprijsbeleid). Scheefwoners krijgen in 2017 inkomensafhankelijke huurverhoging. De opbrengsten hiervan worden geïnvesteerd in duurzaamheid. In het voorjaar zal nader overleg plaatsvinden over de huurverhogingen in juni 2017.	Stadlander
4.3.2a	Partijen informeren elkaar over de eigen activiteiten op het gebied van woonlasten en voorkoming van betalingsproblemen en huisuitzettingen. Partijen onderzoeken in 2017 of nadere samenwerking op het gebied van armoedebeleid meerwaarde oplevert. Gemeente en Stadlander gaan het gesprek aan met elkaar over de mogelijkheden om achterliggende problemen op basis van huurachterstanden eerder op te sporen. Bijvoorbeeld door het eerder inzetten van maatschappelijk werk.	Ambtelijke Kerngroep
4.3.2b	Huurdersorganisaties wijzen huurders op (gedrags)mogelijkheden om te besparen op woonlasten.	Huurders- organisaties
4.3.2c	Het gemeentelijk belastingenbeleid in Bergen op Zoom is in 2017 erop gericht om de belastingen niet meer te laten stijgen dan de inflatie.	Gemeente
4.3.2d	Stadlander en gemeente Bergen op Zoom voeren het convenant meldpunt schuldhulpverlening d.d. 2-10-2013 uit.	Gemeente

5. Kwaliteit en Duurzaamheidⁱⁱ		
Nr.	Werkzaamheden en activiteiten in 2017	Trekker
5.1	Verbetering kwaliteit en duurzaamheid bestaande voorraad huursector	
5.1.1	In 2017 rapporteert Stadlander in haar jaarverslag over de energetische kwaliteit van het bezit en ontwikkeling per gemeente/kern.	Stadlander
5.1.2/ 5.1.4/ 5.1.5	Bovenop het regulier onderhoud investeert Stadlander in 2017 € 8.805.180 in 593 woningen voor renovatie (gevels, kozijnen, daken) gecombineerd met energiebesparende en toegankelijkheidsmaatregelen inclusief kwaliteitsmaatregelen (douche-, keuken en/of keukenrenovaties). Bij renovatieprojecten wordt het hang- en sluitwerk, daar waar nodig, op het inbraakwerendheidsniveau van 3 sterren gebracht.	Stadlander
5.2	Kwaliteitseisen bij nieuwbouw en hoog-niveau renovatie	
5.2	Stadlander bouwt bij nieuwbouw in principe alleen nog nulredenwoningen en woningen met nul op de meter (NOM).	Stadlander
5.3	Stimuleren energiebewustzijn	
5.3.1	Partijen informeren elkaar in 2017 over de eigen activiteiten op het gebied van duurzaamheid en het stimuleren van huurders en bewoners om bewuster om te gaan met energieverbruik en stemmen waar mogelijk af.	Ambtelijke Kerngroep
5.3.2	Corporaties geven voorlichting over energieverbruik en comfort aan huurders van nieuwbouwwoningen met complexe installaties in 2017.	Stadlander
5.5	Subsidies	
5.5.1	Op dit moment zijn er geen nieuwe subsidieregelingen bekend waar in 2017 gebruik van kan worden gemaakt.	-

6. Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg		
Nr.	Werkzaamheden en activiteiten in 2017	Trekker
6.2	Zorggeschikt wonen	
6.2	Kleine aanpassingen (verhoogd toilet, beugels, thermostaatkraan, douchestoel) aan sociale woningen worden door Stadlander via Vraagwijzer kosteloos aangebracht.	Stadlander
6.2.1	Stadlander bouwt nieuwbouwwoningen levensloopbestendig als de betaalbaarheid dat toelaat en betreft aan de voorkant gemeente, huurdersorganisatie en partijen die belang hebben bij de locaties zoals benoemd in 3.2.1.	Stadlander
6.2.7	Gemeente neemt in 2017 initiatief om betrokken partijen (ouderenbonden, huurdersbelangenverenigingen, welzijnswerk, Stadlander, marktpartijen(?)) te bespreken hoe huurders en particulieren meer bewust kunnen worden gemaakt over het zorggeschikt maken van hun woning.	Gemeente
6.3.1	Afstemmen en doorgeven van signalen over multi problemen. In Bergen op Zoom is dat het OGGZ team. Voor schuldhulpverlening de ISD en voor vragen over zorg is dat Vraagwijzer.	Gemeente
6.4	Beschermde wonen en extramuralisering	
6.4.1	Corporaties en gemeenten gaan in 2017 onderzoeken of de huidige voorrangregeling uitgebreid voor andere doelgroepen kan worden en wat de consequenties hiervan zijn (bijv. aantal beschikbare woningen voor voorrangregeling).	Corporaties
6.4.2	Corporaties en gemeenten voeren in 2017 en 2018 de in 2016 gemaakte	Corporaties

6. Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg		
Nr.	Werkzaamheden en activiteiten in 2017	Trekker
	afspraken uit m.b.t. Housing First. Woningcorporaties stellen hiervoor stellen ongeveer 8 woningen voor de regionaal kompas regio voor de gezamenlijke corporaties beschikbaar. Gemeenten stellen hiervoor begeleiding beschikbaar en gezamenlijk wordt uitgewerkt hoe dit vorm krijgt.	
6.4.2	Corporaties en gemeenten evalueren de pilot Sober Wonen, het betreft hier nu 4 woningen. Op basis van deze evaluatie wordt gezamenlijk bekeken hoe deze pilot verder wordt voortgezet.	Corporaties
6.4.3	Gemeente Bergen op Zoom en Stadlander bespreken in 2017 met elkaar de mogelijkheden voor huisvesting van ex-gedetineerden ten einde dakloosheid te voorkomen.	Gemeente
6.4.3	In uitzonderlijke gevallen stelt Stadlander in overleg met partners van het veiligheidshuis, woningen beschikbaar voor ex-gedetineerden onder strikte voorwaarden.	Stadlander
6.4.4	Stadlander en gemeente Bergen op Zoom bekijken of Skaeve Huse 2017 verder opgepakt kan worden.	Gemeente
6.5	Vergunninghouders	
6.5.1	Stadlander stelt voor maximaal 100 statushouders woningen binnen de bestaande sociale woningvoorraad beschikbaar. Verder zal Stadlander in 2017 inzetten op tijdelijke en/of semi-permanente huisvesting.	Stadlander
6.5.1	Gemeenten overleggen in 2017 met marktpartijen en corporaties over alternatieven voor de huisvesting van statushouders.	Gemeenten
6.5.2	Gemeenten en woningcorporaties informeren elkaar minimaal eenmaal per kwartaal over de voortgang van de afspraken op het gebied van huisvesting van statushouders.	Gemeenten
6	Woonwagensⁱⁱⁱ	
6	Gemeente brengt in 2017 de woonwagenstandplaatsen naar een genormaliseerde situatie (schoon, heel en veilig) en brengt de kwaliteit van de 10 betreffende huurwagens op orde. Gemeente neemt initiatief tot overleg met corporaties met intentie tot overdracht van de standplaatsen en huurwoonwagens in 2017.	Gemeente

7. Inzet in kernen, wijken en buurten		
Nr.	Werkzaamheden en activiteiten in 2017	Trekker
7.1	Leefbaarheid	
7.1.2	Indien er in 2017 aanleiding toe is zullen er leefbaarheidsprojecten worden opgestart samen met lokale partijen en bewoners.	Ambtelijke Kerngroep
7.1.6	In 2017 zijn buiten de lopende leefbaarheidsprojecten in Gageldonk-West geen specifieke projecten op voorhand bepaald. Wel zijn er budgetten gereserveerd waarmee initiatieven van huurders en/of bewonerscommissies beloofd kunnen worden. Daarnaast vinden investeringen in leefbaarheid plaats via het Buurtcultuurfonds en het Buurtnatuurfonds. Ook zullen, volgens wettelijk voorschrift, delen van loonkosten van werknemers die in de wijk actief zijn, gerekend worden als kosten in het kader van de leefbaarheid.	Stadlander
7.1.7/ 7.1.8	In 2016 onderzoekt gemeente Bergen op Zoom in hoeverre buurtbemiddeling in 2017 ingezet wordt bij huurders van woningcorporaties en of wachttijd hiertoe beperkt kan worden.	Gemeente
7.1.9	Huurdersorganisaties zetten zich in 2017 in om huurders te begeleiden en te ondersteunen bijvoorbeeld door te verwijzen naar het digipunt, signaleren van eenzaamheid, introductie van nieuwe huurders, aanspreken op plichten en verantwoordelijkheden van huurders e.d.	Huurders-organisaties
7.2	Woonfraude, hennep en overlast	
7.2	Gemeente en Stadlander gaan in 2017 het gesprek aan over effectiviteit van het justitieel instrument 'gedragsaanwijzing' en het mogelijk breder inzetten daarvan.	Gemeente
7.2.3	Huurdersorganisaties wijzen hun achterban op het belang van het melden van overlast.	Huurders-organisaties
7.3	Herstructurering	
7.3.1	Stadlander en gemeente Bergen op Zoom hebben de volgende herstructurerings- en stedelijke vernieuwingsopgaven afgesproken: Herstructurering: <ul style="list-style-type: none"> • Kromstraat Halsteren Stedelijke vernieuwing: <ul style="list-style-type: none"> • Gageldonk-West • Fort Zeekant / Scheldebalkon • Vogelenzang Halsteren 	Stadlander
7.3.1	Toekomstige herstructureringsopgaven. In 2017 neemt de gemeente Bergen op Zoom het initiatief om samen met partijen te onderzoeken hoe de huidige manier van stedelijke vernieuwing herijkt kan worden	Gemeente

Gemeente Bergen op Zoom

Jaarschijf 2017 en verder

Aldus overeengekomen te Bergen op Zoom op 8 december 2016

<p>Namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bergen op Zoom</p>  <p>Patrick van der Velden, wethouder Wonen</p>	<p>Namens Platform Huurdersorganisaties Stadlander</p>  <p>Chris Mooijman, voorzitter</p>
<p>Namens Stadlander</p>  <p>Ton Ringersma, bestuurder</p>	<p>Namens Huurdersbelangenvereniging Bergen op Zoom</p>  <p>Cor Janssens, vice-voorzitter</p>

ⁱ Toelichting 4.1 Twee-hurenbeleid

Om de huishoudens met de laagste inkomens tegemoet te komen zullen in het huurbeleid van Stadlander speciale maatregelen genomen worden voor deze doelgroep, zoals eenmalige huurkortingen ter compensatie van de huurverhoging of een huurverhoging van 0%. Hierbij is de medewerking van de gemeenten essentieel. De gemeente zal haar medewerking verlenen, binnen de wettelijke kaders van de privacyregelgeving om te achterhalen welke huurders recht hebben op kwijtschelding van gemeentelijke lasten.

ⁱⁱ Toelichting 5. Kwaliteit en duurzaamheid

- Stadlander zet in op duurzaamheid via investeringen nultredenwoningen: dit zijn woningen waarbinnen het complete woonprogramma (slapen, wassen, koken, wonen) zich afspeelt op één niveau in de woning zonder dat hoogteverschillen overwonnen moeten worden.
- Stadlander investeert in energiezuinigheid via energiebesparende maatregelen en met Nul op de Meter woningen via het netwerk 'Stroomversnelling':
 - In het Energieakkoord heeft de corporatiesector als ambitie uitgesproken in 2020 tot gemiddeld energielabel B te komen. Dit wordt gedaan door aanpassing van de woningvoorraad met energiebesparende maatregelen zoals toepassing van dubbel glas, extra isolatie en toepassing van energiebesparende installaties. Maar ook door gerichte acties op huurders waarbij bijvoorbeeld via een aantrekkelijk aanbod zonnepanelen op de woning worden geplaatst.
 - Stroomversnelling is een netwerk van ambitieuze bouwers, toeleveranciers, corporaties, gemeentes, financiers, netbeheerders en anderen die samen aan de slag zijn om Nul op de Meter renovaties en nieuwbouw mogelijk te maken. Een Nul op de Meter woning (NOM-woning) wekt net zoveel energie op als er in het huishouden wordt verbruikt. De investering wordt gedekt uit de kosten die men voor renovatie betaalde aan energie. Die kosten blijven dus gelijk maar het comfort voor de huurder neemt toe.

Stadlander heeft voor zichzelf naast de eis van Nul op de Meter ook nog de eis van de nultredenwoning toegevoegd en wil dit als uitgangspunt voor renovatie en nieuwbouw hanteren. Eerste pilots in Nederland zijn gedaan en Stadlander heeft al woningen naar NOM-woning en nultrede getransformeerd.

ⁱⁱⁱ Toelichting 6. Woonwagens

Woonwagens worden beschouwd als reguliere woningen. Standplaatsen en huurwoonwagens vallen in principe onder de Stichting Woonwagenbeheer Zuidwest Nederland.