



U16-060870

- 9 DEC. 2016



WONINGSTICHTING WOENSDRICHT



## Regionale Prestatieafspraken Brabantse Wal en Tholen 2017-2020

8 december 2016

Gemeente Bergen op Zoom - Gemeente Woensdrecht - Gemeente Steenbergen - Gemeente Tholen - Stadlander - Woningstichting Woensdrecht - Woonkwartier - Platform Huurdersorganisaties Stadlander - Huurdersbelangenvereniging Bergen op Zoom - Huurdersvereniging Dinteloord - Huurdersbelangenvereniging Woningstichting Woensdrecht

# Inhoudsopgave

Inleiding: prestatieafspraken 2017 tot en met 2020	3	
2	Organisatie en samenwerking	
2.1	Overlegstructuur	6
2.2	Werkwijze jaarschijven	6
2.3	Looptijd, evaluatie en actualisering van de afspraken	7
2.4	Transparantie	7
2.5	Achtervang WSW	7
2.6	Communicatie	7
3	Beschikbaarheid	
3.1	Omvang en toekomstige ontwikkeling van de sociale woningvoorraad	8
3.2	Nieuwbouw van woningen	8
3.3	Sloop en verkoop van sociale woningen	9
3.4	Woonruimtebemiddeling	9
4.	Betaalbaarheid	
4.1	Betaalbare voorraad voor primaire en secundaire doelgroep	10
4.2	Middeninkomens	10
4.3	Gezamenlijke inzet op beheersing van woonlasten.	11
5	Kwaliteit en duurzaamheid	
5.1	Verbetering kwaliteit en duurzaamheid bestaande voorraad huursector	12
5.2	Kwaliteitseisen bij nieuwbouw en hoog-niveau renovaties	13
5.3	Stimuleren energiebewustzijn	13
5.4	Stimuleren verduurzaming woningen van particuliere eigenaren	13
5.5	Subsidies	14
6	Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg	
6.1	Samenwerking op het gebied van sociaal maatschappelijke opgaven en zorg	15
6.2	Zorggeschikt wonen	15
6.3	Signalering	15
6.4	Beschermd wonen en extramuralisering	16
6.5	Vergunninghouders	16
6.6	Arbeidsmigranten	18
7.	Inzet in kernen, wijken en buurten	
7.1	Leefbaarheid	19
7.2	Woonfraude, hennep en overlast	20
7.3	Herstructurering	21
Ondertekening		22
Bijlage 1	Begrippen en definities	23
Bijlage 2	Beschrijving van betrokken partijen	27

## 1. Inleiding

In dit document, *Regionale Prestatieafspraken 2017 tot en met 2020*, zijn de afspraken vastgelegd die de gemeenten Bergen op Zoom, Woensdrecht, Steenberg, Tholen, woningcorporaties Stadlander, Woningstichting Woensdrecht en Woningstichting Woonkwartier en de huurdersorganisaties: Platform Huurdersorganisaties Stadlander, Huurdersbelangenvereniging Bergen op Zoom, Huurdersvereniging Dinteloord, Huurdersbelangenvereniging Woningstichting Woensdrecht met elkaar hebben gemaakt. De afspraken gelden per 1 januari 2017. Dit document vervangt daarmee de vorige prestatieafspraken.

### **Thema's en opzet van de prestatieafspraken**

Deze Regionale Prestatieafspraken 2017 tot en met 2020 bevatten de tussen partijen gemaakte prestatieafspraken over de volgende thema's:

- Organisatie en samenwerking
- Beschikbaarheid
- Betaalbaarheid
- Kwaliteit en duurzaamheid
- Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg
- Inzet in kernen wijken en buurten

Deze thema's zijn door de partijen nader uitgewerkt in prestatieafspraken geldend voor de komende periode. Er is voor gekozen om te werken met Kaderafspraken, geldend voor vier jaar (voor de periode 2017 tot en met 2020) en Jaarschijven, geldend voor één jaar. Jaarlijks wordt een jaarschijf voor het volgende jaar opgesteld, waarin afspraken over concrete werkzaamheden en activiteiten plaatsvindend in het betreffende jaar zijn opgenomen. De jaarschijven maken onderdeel uit van deze prestatieafspraken.

De afspraken zijn het resultaat van een intensief proces dat partijen met elkaar hebben doorlopen. Hierin stonden informatie-uitwisseling, inzicht in elkaars handelen en afwegingen en het verkennen van de gezamenlijke belangen en ambities centraal. Het resultaat zijn prestatieafspraken in twee delen:

- Deel 1: kaderafspraken over onze samenwerking en doelen voor de periode 2017 t/m 2020.
- Deel 2: de jaarschijf 2017 met daarin de vertaling van de kaderafspraken in concrete acties en activiteiten voor 2017. De jaarschijven worden regionaal en per gemeente gemaakt (2 bijlagen).

### **Regionaal wat kan, lokaal wat moet**

De voorliggende prestatieafspraken zijn regionaal van aard. Niet vanuit de optelling van aantallen per gemeenten maar vanuit het besef dat de woningmarkt regionaal van aard is. Dat wordt bepaald door de consument op de woningmarkt. Grenzen van woningmarkten worden niet bepaald achter bureaus of in de gemeenteraad: de woonconsumenten – inwoners, oud- en nieuwkomers – bepalen die grenzen. En die grenzen zijn niet hard. Ook de woningmarkt in onze regio is (minstens) regionaal en die regio houdt niet op bij gemeente en/of provinciegrenzen. De provincies kijken wel over gemeentegrenzen heen, maar zoomen niet specifiek in op de woningmarkten zoals onze inwoners die beleven.

De prestatieafspraken gaan over meer dan alleen de woningvoorraad en woningbehoefte, het is ook een visie op de te verwachten sociaal-maatschappelijke en economische ontwikkelingen op middellange termijn. Het gaat over wonen in de brede betekenis van het woord. Daarom zullen de

individuele partijen (gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties) woonbeleid op elkaar willen afstemmen. Deze regionale prestatieafspraken zijn daar een voorbeeld van.

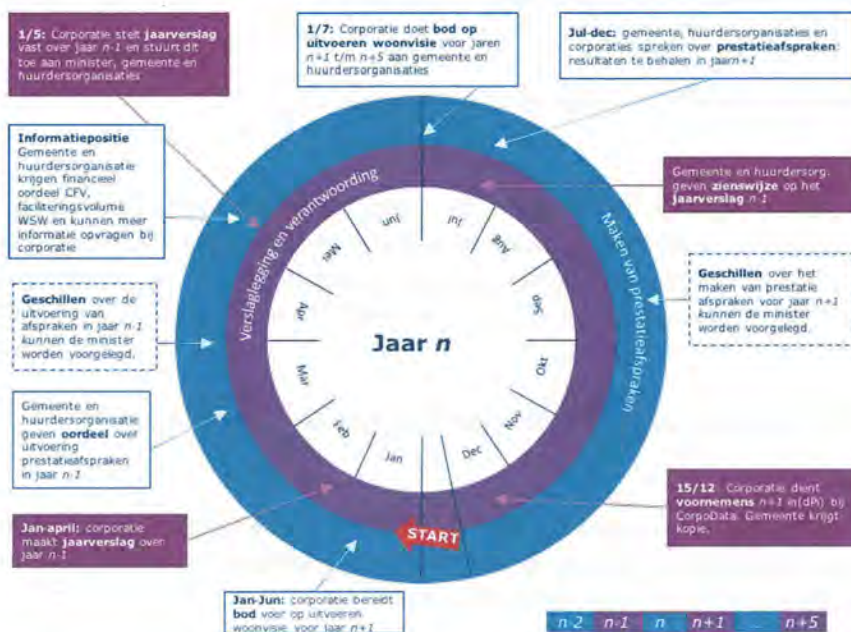
### Algemene ambitie

Partijen streven naar betaalbaar en duurzaam wonen in leefbare wijken voor alle mensen in het werkgebied. Dat betekent een goede afstemming van vraag en aanbod in kwalitatieve en kwantitatieve zin voor alle doelgroepen nu en in de toekomst.

### Wet- en regelgeving

In de Woningwet 2015 (Herzieningswet Toegelaten Instellingen) ligt een aantal regels vast waaraan door de gemeente en de corporaties moet worden voldaan. Omdat dit wettelijke verplichtingen zijn, is ervoor gekozen om hierover geen extra prestatieafspraken vast te leggen. Het gaat om de volgende wettelijke verplichtingen:

- Alle corporaties in Nederland zijn verplicht om eens per vier jaar een visitatie uit te laten voeren, waarbij de gemeente wordt betrokken. Het visitatierapport moet voorzien van een reactie van Raad van Toezicht van de corporatie aan alle belanghebbenden worden toegezonden.
- De partijen maken onderdeel uit van de woningmarktregio West- en Hart van Brabant en Tholen (exclusief het Land van Heusden en Altena).
- Jaarlijks uiterlijk op 15 december dienen de corporaties hun dPi-gegevens (prospectieve informatie) aan te leveren bij de Autoriteit Woningcorporaties, waarbij een afschrift moet worden gezonden aan de gemeente en de huurdersvereniging(en). Jaarlijks per 1 juli dienen de corporaties hun dVi-gegevens (verantwoordingsinformatie) aan te leveren bij de Autoriteit Woningcorporaties. Onderstaand schema toont de jaarcyclus van: bod op woonbeleid, prestatieafspraken, evaluatie uitvoering.



Alle corporaties in Nederland zijn verplicht om eens per jaar, voor 1 juli, een schema van voorgenomen activiteiten voor de komende vijf jaren naar het college van B&W van de gemeente te zenden. Hierin doen zij een 'volkshuisvestelijk bod' op het woonbeleid van de gemeente.

In deze prestatieafspraken is ervoor gekozen om gezamenlijk jaarlijks de activiteiten en werkzaamheden met elkaar af te stemmen en voor het komende jaar vast te leggen. Voor de betrokken partijen worden de volgende stappen gevolgd bij de jaarschijven:

Stap 1 (voor 1 mei voor overleg naar huurdersorganisatie, voor 1 juli aanbieden aan gemeente(n)):  
Woningcorporaties beschrijven ieder hun voorgenomen activiteiten volgend jaar voor 1 juli (= het bod conform wetgeving). Hierbij kan er ook een doorkijk worden gegeven voor meerdere opeenvolgende jaren.

Stap 2 periode (juli- september):  
Per gemeente worden de voorgenomen activiteiten besproken en eventueel aangepast in de periode juli- september

Stap 3 (september):  
Ambtelijke Kerngroep bespreekt gezamenlijk de voorgenomen activiteiten en stemmen de deze verder af met elkaar op subregionaal niveau.

Stap 4 (oktober):  
Stuurgroep legt de voorgenomen activiteiten vast in de jaarschijf (Najaarsoverleg). De jaarschijf bevat dus zowel lokale als subregionale voorgenomen activiteiten. Daarnaast wordt teruggekeken op het lopende jaar.

Stap 5 (maart):  
Ambtelijke kerngroep evalueert jaarschijf.

Stap 6 (mei/juni):  
Stuurgroep evalueert jaarschijf (voorjaarsoverleg). Daarnaast wordt vooruitgekeken naar de tweede helft van het lopende jaar.

Afspraken over deze werkwijze zijn opgenomen in paragraaf 2.2.

### **Belang van prestatieafspraken**

Door deze werkwijze van regionale kaderafspraken en jaarschijven per gemeente wordt actief en in samenhang gestuurd op het regionale en lokale volkshuisvestelijk presteren. Het tripartiete karakter ondersteunt de samenwerking tussen huurdersorganisaties, gemeente(n) en corporaties(s). Samen bepalen zij de planning, monitoring en benodigde bijsturing van wat volkshuisvestelijk nodig is in het werkgebied.

In bijlage 2 staan de betrokken partijen in deze prestatieafspraken beschreven.

### **Leeswijzer**

In de volgende hoofdstukken staan op 6 thema's de afspraken. Elke hoofdstuk start met een beschrijving van de ambitie op het thema. In de bijlage staan de jaarschijven per gemeente, waarin de afspraken zijn uitgewerkt in concrete doelstellingen en resultaten.

## **2. Organisatie en samenwerking**

### **Ambitie en doel**

Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties in de Brabantse Wal en Tholen willen met de regionale prestatieafspraken 2017-2020 hun samenwerking rond wonen in de regio verder concretiseren en verdiepen. Partijen geven gezamenlijk en ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid invulling aan goed wonen voor de inwoners van de regio. Daarbij horen naast afspraken over de inhoudelijke opgaven en de bijdragen van partijen tevens afspraken over de manier waarop partijen met elkaar samenwerken. Huurdersorganisaties zijn volwaardig partner in deze samenwerking.

### **2.1 Overlegstructuur**

- 2.1.1 De voortgang van de realisatie van de prestatieafspraken wordt elk half jaar geagendeerd in het bestuurlijk overleg prestatieafspraken Brabantse Wal en Tholen: in een voorjaars- en najaarsoverleg. Hierin zitten de wethouders wonen van de vier gemeenten, de bestuurders van de woningcorporaties en een vertegenwoordiging van de huurdersorganisaties van de woningcorporaties. De gemeenten regisseren de cyclus en de bijeenkomsten van de stuurgroep. Bij het plannen van de afspraken wordt rekening gehouden met de beschikbaarheid van de vrijwilligers in de huurdersorganisaties op de eerste plaats en professionals op de tweede plaats.
- 2.1.2 De realisatie van de prestatieafspraken wordt jaarlijks regionaal gemonitord. Deze rapportage wordt ingebracht in het bestuurlijk voorjaarsoverleg.
- 2.1.3 De monitoring en uitwerking in de jaarschijven en de voorbereiding van het bestuurlijk voor- en najaarsoverleg wordt gedaan in de kerngroep prestatieafspraken Brabantse Wal en Tholen, verder te noemen 'de kerngroep'. Hierin zit een vertegenwoordiging van de gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties. De gemeenten regisseren de cyclus en de bijeenkomsten van de kerngroep.
- 2.1.4 Elke gemeente en daarin actieve woningcorporatie(s) en huurdersorganisatie(s) onderhouden voor de uitvoering van specifieke activiteiten bilateraal overleg conform onderlinge afspraak.
- 2.1.5 Voortgang van de samenwerking van de partijen is een jaarlijks terugkerend agendaonderwerp van het bestuurlijk overleg.
- 2.1.6 Partijen betrekken elkaar bij beleidsontwikkeling waar dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken. Bij de uitvoering van de afspraken worden indien nodig ook andere partijen betrokken.

### **2.2 Jaarschijven**

- 2.2.1 Jaarlijks worden in een jaarschijf voor het volgende jaar (en eventuele doorkijk voor meerdere jaren) concrete activiteiten en werkzaamheden opgenomen waar de partijen in dat jaar, waarop de jaarschijf betrekking heeft, (gezamenlijk) aan zullen werken. De corporaties, de gemeente en de huurdersorganisaties houden vervolgens in hun begroting voor het betreffende jaar qua budget en capaciteit rekening met de activiteiten genoemd in de jaarschijf.

2.2.2 In het bestuurlijk overleg dat plaatsvindt in het voorjaar (april) wordt de uitvoering van de jaarschijf van het voorgaande jaar gemonitord en wordt gestuurd op een goede uitvoering van de jaarschijf van het betreffende jaar. In de periode juli tot en met september wordt door de ambtelijke kerngroep gewerkt aan het opstellen van de concept-jaarschijf voor het volgende jaar. Vertrekpunt hiervoor is een voorgenomen schema van activiteiten (bod) dat de corporaties uiterlijk 1 mei voor overleg aan de huurdersorganisaties voorleggen en uiterlijk 1 juli aan de gemeente(n) sturen. De jaarschijf voor het volgende jaar wordt in het najaar (oktober) in het bestuurlijk overleg vastgesteld.

### **2.3 Looptijd, evaluatie en actualisering van de afspraken**

2.3.1 Deze overeenkomst geldt vanaf het moment van [datum] en wordt medio 2020 geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie worden in het najaar van 2020 nieuwe afspraken opgesteld voor de periode na 31 december 2020.

2.3.2 Tussentijdse bijstelling van afspraken uit deze overeenkomst, die impact heeft op het bereiken van de in deze prestatieafspraken vastgelegde gezamenlijke ambities, is mogelijk als alle partijen hiermee instemmen. Partijen proberen in dat geval gezamenlijk naar een oplossing te zoeken om de vastgelegde ambities alsnog te kunnen bereiken of in uitzonderingsgevallen de gezamenlijke ambities bij te stellen.

2.3.3 Deze overeenkomst wordt tussentijds beëindigd als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen.

### **2.4 Transparantie**

2.4.1 Als basis voor de samenwerking geldt dat partijen bestuurlijk, beleidsmatig en financieel transparant zijn naar elkaar. Partijen geven gemotiveerd inzicht in hun (financiële) positie en geven daar indien gevraagd een toelichting op.

### **2.5 Achtervang WSW**

Het WSW borgt leningen van corporaties, hiermee kunnen corporaties tegen gunstige voorwaarden financiering aantrekken voor sociale huisvesting. Het WSW neemt de betaalverplichtingen voor een lening over wanneer de corporatie (ondanks de voordelige financieringsvoorwaarden) de rente en aflossing op een door WSW geborgde lening niet meer kan betalen. Alleen als het WSW deze betaalverplichting niet uit de overige buffers (eigen vermogen en kasstroom van de betreffende corporatie en saneringssteun uit de corporatiesector zelf) in de zekerheidsstructuur kan voldoen, moeten Rijk en gemeenten bijspringen. De gemeente kan achtervang bieden via een generieke (tot een bepaald bedrag) of specifieke achtervangsregeling (per project).

2.5.1 De achtervangconstructie van elke gemeente is opgenomen in de jaarschijven.

### **2.6 Communicatie**

2.6.1 De gemeenten stemmen hun beleid af met hun provincie en de gemeenten in hun regio.

2.6.2 Communicatie naar de media over de prestatieafspraken komt in onderling overleg tussen alle partijen tot stand.

### **3. Beschikbaarheid**

#### **Ambitie en doel**

Het is in het belang van gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties in de regio dat de woningvoorraad op korte en op lange termijn in balans is met de woningbehoefte in de regio. Hierbij is aandacht voor de huisvesting en slaagkans van verschillende inkomensgroepen op de woningmarkt en behoefte aan woningtypen. Gemeenten hebben de verantwoordelijkheid om middels hun woonbeleid en ruimtelijk beleid te sturen op deze balans. De corporaties dragen zorg voor voldoende omvang van de sociale huisvesting in de regio als totaal en per gemeente om de doelgroep van beleid nu en in de toekomst te kunnen huisvesten.

Vanaf 2030 is er een verwachte krimp van het aantal huishoudens, echter in de periode 2017-2030 is er nog een lichte toename van het aantal huishoudens door gezinsverdunding. Het streven is de tijdelijke extra woningbehoefte op te vangen, maar tegelijkertijd te waken voor leegstand op de (middel)lange termijn. Dat vraagt om een zorgvuldige monitoring, evaluatie en tussentijdse bijsturing van de woningbouwprogrammering. Een gedoseerd bouwprogramma, kansen voor doorstroming, realisatie van semi-permanente huisvesting en creatief ruimtegebruik kunnen de benodigde flexibiliteit in beschikbaarheid van woningen bieden.

De doelgroep van beleid zijn woningzoekenden en huishoudens in een sociale huurwoning met een inkomen tot € 35.739. In bijlage 1 staat een toelichting op de diverse inkomensgrenzen.

#### **3.1 Omvang en toekomstige ontwikkeling van de sociale woningvoorraad**

- 3.1.1 Uitgangspunt van partijen is dat er nu en in de toekomst voldoende woningen zijn voor de doelgroep van beleid in de regio.
- 3.1.2 Gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties streven naar een woningvoorraad die in balans is met de behoefte op korte en lange termijn. Partijen stellen daarvoor in 2017 een gezamenlijke kernenstrategie op.
- 3.1.3 Per gemeente maken partijen jaarlijks afspraken over de benodigde sociale voorraad per gemeente aan de hand van de kernenstrategie.
- 3.1.4 In 2019 geven partijen gezamenlijk opdracht tot het uitvoeren van een regionaal woningmarktonderzoek (vraag en aanbod), Lemon-monitor (leefbaarheid) en betaalbaarheidsonderzoek (woonlasten). Voor het woningmarktonderzoek wordt een lokale oversampling in het landelijke WOon2018 aangevraagd.
- 3.1.5 De resultaten van het woonbeleid en gevolgen van woonruimtebemiddeling (waaronder het passend toewijzen) worden actief gevolgd en jaarlijks besproken.

#### **3.2 Nieuwbouw van woningen**

- 3.2.1 In de jaarschijven is de nieuwbouw (toevoegingen en sloop/nieuwbouw) van sociale woningen in aantallen per gemeente opgenomen.
- 3.2.2 Actualisatie van het bouwprogramma vindt plaats op basis van de onder 3.1.4 genoemde onderzoeken en de monitoring van het woonbeleid.



- 3.2.3 Leegstand van koop en huur wordt gemonitord en meegenomen in het jaarlijkse nieuwbouw, sloop- en verkoopbeleid.

### **3.3 Sloop en verkoop van sociale woningen**

- 3.3.1 Corporaties voeren een verkoopbeleid waarbij het uitgangspunt is dat er voldoende woningen voor de doelgroep van beleid op korte en lange termijn behouden blijven. Over het verkoopbeleid worden jaarlijks afspraken gemaakt in de jaarschijf waarbij ook gekeken wordt naar de gevolgen op kern- en wijkniveau.
- 3.3.2 Het verkoopbeleid van de corporaties wordt afgestemd met huurdersorganisaties en gemeenten en wordt gemonitord in de jaarschijven, waarbij bekeken wordt wat het effect is van verkoop op de omvang en samenstelling van de sociale voorraad. Dit kan aanleiding zijn voor aanpassing van het verkoopbeleid.
- 3.3.3 Het complexgewijs door corporaties onttrekken van sociale woningen aan de voorraad (verkoop of sloop) vindt in overleg plaats met gemeenten en na zienswijze van betrokken huurdersorganisaties.
- 3.3.4 In de jaarschijven is de sloop en verkoop van woningen in aantallen per gemeente opgenomen.

### **3.4 Woonruimtebemiddeling**

Binnen het werkgebied zijn er verschillende woonruimtebemiddelingssystemen: Zuid West Wonen en Klik voor Wonen. De uitgangspunten van deze systemen zijn gelijk.

- 3.4.1 Uitgangspunt voor woonruimtebemiddeling is vrijheid van vestiging, volgen van de wettelijke voorschriften en een transparante bemiddeling van woningen.
- 3.4.2 De wachttijd bij nieuwe verhuringen aan de verschillende doelgroepen wordt gemonitord en halfjaarlijks geëvalueerd. Corporaties leveren hier de gegevens voor aan.
- 3.4.3 Veranderingen in bemiddeling vinden plaats in overleg tussen corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties.

## 4. Betaalbaarheid

### Ambitie en doel

Partijen zetten zich in voor het behouden van voldoende betaalbare woningen voor de sociale doelgroep, hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de primaire doelgroep en secundaire doelgroep. Ook zetten partijen zich in voor het beheersbaar houden van de woonlasten van huurders met een laag inkomen. De partijen streven naar een goede balans tussen huurprijs en kwaliteit van de woning en huurprijs en inkomen van de bewoner. Via een periodiek woonlasten- en doelgroepenonderzoek wordt bepaald wat 'voldoende' is en komen slaagkansen en knelpunten in beeld.

Het percentage goedkope scheefwoners in de regio bedraagt op basis van Woon2015: 21-23%. In 2011 was dat nog 30%. Lage inkomens hebben het moeilijk. Een deel van de huurders leeft, ondanks relatief lage huren en huurtoeslag, in armoede. Huurstijgingen worden begrensd door passend toewijzen en regels huursombenadering. Er is aandacht voor behoud van voldoende passend aanbod.

De invloed die de gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties hebben om woonlasten beheersbaar te houden, heeft betrekking op de volgende onderdelen van woonlasten:

- De huurprijs van de woning
- Het passend toewijzen van huurwoningen
- De energielasten behorende bij de woning
- Servicekosten
- Gemeentelijke heffingen

Daarnaast kunnen de partijen hulp bieden op het moment dat een huishouden in de knel komt vanwege betalingsproblemen.

### 4.1 Betaalbare voorraad voor primaire en secundaire doelgroep

4.1.1 Partijen erkennen dat er lokaal grote verschillen zijn in vraag naar sociale huurwoningen. De benodigde beschikbaarheid is afhankelijk van de vraagdruk per gemeente. Partijen spreken af dat gemiddeld in de woningmarktsubregio West-Brabant-west en Tholen 70% van de sociale voorraad een huurprijs krijgt die passend is voor de primaire doelgroep. Deze voorraad heeft een huur maximaal tot aan de tweede aftoppingsgrens. Het streven is dit percentage binnen de looptijd van de afspraken naar 80% te brengen. Lokaal kan van deze percentages afgeweken worden als de wachttijd van woningzoekenden in het gedrang komt.

4.1.2 De exacte toewijzing en beschikbaarheid per gemeente wordt vastgelegd in de jaarschijven en halfjaarlijks gemonitord via een rapportage van omvang en wachttijd van elke doelgroep. Tussentijdse ontwikkelingen kunnen leiden tot aanpassing van bovenstaande verdeling, maar altijd in overleg tussen de partijen.

### 4.2 Middeninkomens

Middeninkomens (€ 35.739 – € 44.000, prijspeil 2016) zijn door Rijksbeleid nog maar beperkt een doelgroep van corporaties. Partijen zijn van mening dat middeninkomens aandacht verdienen. Belangrijk is de beschikbaarheid van doorstroommogelijkheden uit de sociale voorraad. Partijen streven ernaar om scheefwonen naar inkomen in de sociale voorraad te beperken.

- 4.2.1 Partijen streven ernaar om de goedkope scheefheid de komende vier jaar met 2% terug te brengen en zo de voorraad voor de sociale doelgroep te vergroten. De voortgang wordt in het volgende Woononderzoek gemonitord.
- 4.2.2 De gemeenten stimuleren de beschikbaarheid van middeldure huurwoningen (> 710 euro) in de vrije huursector. Hierbij wordt aangesloten op regionale initiatieven.
- 4.2.3 Als marktpartijen de beschikbaarheid van woonruimte voor middeninkomens laten liggen zullen corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties in overleg aanvullende maatregelen nemen. De gemeente neemt hierin het initiatief conform de Woningwet 2015.
- 4.2.4 De starterslening van de gemeenten Bergen op Zoom, Woensdrecht, Steenberg en Tholen wordt gecontinueerd.

### **4.3 Gezamenlijke inzet op beheersing van woonlasten.**

- 4.3.1 Jaarlijks in het voorjaarsoverleg wordt de gemeente door de corporatie geïnformeerd over het huurprijsbeleid.
- 4.3.2 Partijen onderzoeken om op een integrale manier in te zetten op woonlasten en te voorkomen dat huishoudens in de knel komen vanwege betalingsproblemen. Maatwerk is hierin het uitgangspunt:
  - a. Partijen informeren elkaar over de eigen activiteiten op het gebied van woonlasten en voorkoming van betalingsproblemen en huisuitzettingen. Partijen onderzoeken in 2017 of een gezamenlijke aanpak van preventie en vroegsignalering in het kader van de armoede- en schuldenproblematiek kan worden opgezet.
  - b. Huurdersorganisaties wijzen huurders actief op de mogelijkheden om te besparen op woonlasten.
  - c. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om gemeentelijke belastingen voor de laagste inkomens zo laag mogelijk te houden. Het beleid van de gemeente wordt opgenomen in de jaarschijf.
  - d. Partijen sluiten aan bij de bestaande afspraken over gemeentelijke heffingen en armoedebeleid. De gemeenten hanteren kwijtschelding van gemeentelijke heffingen (OZB, rioolheffing en afvalstoffenheffing) voor huishoudens met de laagste inkomens (bijstand), zowel voor huurders als voor eigenaar-bewoners.
  - e. Partijen trekken samen op in het versterken van het energiebewustzijn bij sociale huurders en anderen. Hiervoor wordt gezamenlijk campagne gevoerd.

## 5. Kwaliteit en duurzaamheid

### Ambitie en doel

Partijen zetten zich in voor een kwalitatieve en duurzame woningvoorraad tegen een betaalbare huurprijs. Componenten die daarin meewegen zijn betaalbaarheid, levensloopbestendigheid van de woning, toekomstwaarde, gebruikskwaliteit, milieubelasting & energieprestaties, omgevingskwaliteit en gezondheid. In principe wordt er uitgegaan van duurzaamheid, mits de betaalbaarheid niet in het geding is.

Ook verbetering van de kwaliteit en duurzaamheid van de particuliere voorraad is een ambitie. Verbetering van de particuliere voorraad blijft nu achter ten opzichte van de sociale voorraad. In de afspraken wordt bekeken daar waar inspanningen in de sociale voorraad gepland staan of particuliere eigenaren kunnen worden verleid aan te haken en te investeren in hun woning. Partijen spannen zich in voor vergroting van het energiebewustzijn van bewoners en huurders en wijzen hen actief op mogelijkheden. Prestatieafspraken zijn vastgelegd zowel voor verduurzaming bij nieuwbouw als bij bestaande bouw.

### Achtergronden:

- Door de extramuralisering moeten mensen langer zelfstandig thuis blijven wonen. Dit vraagt om aanpasbaarheid van woningen op verschillende levensfasen.
- Door het passend toewijzen (en maximeren van huren voor huurtoeslaggerechtigden tot de tweede aftoppingsgrens) is het voor corporaties lastig om investeringen in duurzaamheid terug te verdienen. Dat zet een rem op investeringen.
- In het landelijke 'Convenant Energiebesparing Huursector' (afgesloten tussen o.a. Aedes, BZK en de Woonbond in 2012) is het behalen van een gemiddelde Energie-index van 1,25 / gemiddeld label B eind 2020 opgenomen. Deze ambitie betreft het gebouw- en installatiegebonden energiegebruik voor met name ruimteverwarming, warm tapwater en ventilatie.

### 5.1 Verbetering kwaliteit en duurzaamheid bestaande voorraad huursector

- 5.1.1 Corporaties rapporteren jaarlijks over de energetische kwaliteit van hun bezit en brengen de ontwikkeling per gemeente/kern in kaart. Tevens wordt in kaart gebracht hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot afspraken inzake betaalbaarheid en beschikbaarheid.
- 5.1.2 Jaarlijks wordt in de jaarschijf voor het volgende jaar per corporatie opgenomen welke energieverbeteringsprojecten in het betreffende jaar zullen worden uitgevoerd door de corporatie.
- 5.1.3 Indien duurzaamheidsmaatregelen conflicteren met de afspraken op het gebied van betaalbaarheid en beschikbaarheid, zal aan betaalbaarheid en beschikbaarheid voorrang worden gegeven. Wel zal worden getracht binnen de marges van de gemaakt afspraken zoveel mogelijk duurzaamheidsmaatregelen door te voeren als de betaalbaarheid en beschikbaarheid toelaten.
- 5.1.4 Waar mogelijk maken woningcorporaties bij renovaties bestaande woningen toegankelijker voor ouderen. Aantallen en bijbehorende investeringsbedragen worden geconcretiseerd in de jaarschijven.

- 5.1.5 Corporaties dragen er zorg voor dat het hang- en sluitwerk van sociale woningen zoveel als mogelijk voldoet aan de eisen van het Politie Keurmerk Veilig Wonen (Woonkwartier en Woningstichting Woensdrecht) of een inbraakwerendheid heeft van 3 sterren (Stadlander).

## **5.2 Kwaliteitseisen bij nieuwbouw en hoog-niveau renovaties**

- 5.2.1 Bij nieuwbouw van sociale woningen voldoen de corporaties minimaal aan de eisen van energetische duurzaamheid en levensloopgeschiktheid in het Bouwbesluit.
- 5.2.2 Bij nieuwbouw en hoog-niveau renovaties streven corporaties en gemeenten naar een extra kwaliteitsinspanning op duurzaamheid t.o.v. het Bouwbesluit, indien de betaalbaarheid van de woning dit toelaat. Dit door een betere prestatie dan het Bouwbesluit voorschrijft op een of meerdere onderdelen op het gebied van: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en/of toekomstwaarde. Gerealiseerde prestaties en projecten worden jaarlijks lokaal besproken.
- 5.2.3 Waar dat kostenneutraal kan kiezen corporaties bij nieuwbouw en renovaties voor duurzame materialen.

## **5.3 Stimuleren energiebewustzijn**

- 5.3.1 Gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties stimuleren huurders en bewoners om bewuster om te gaan met hun energieverbruik. Partijen doen dit middels informatie en communicatie. Het betreft dan aandacht voor technische en praktische mogelijkheden en aanpassingen (interieur en exterieur) ten behoeve van energiebesparing – en opwekking en het geven van actieve voorlichting over gedrag.
- 5.3.2 Corporaties geven voorlichting over energiegebruik en comfort aan huurders van woningen met complexe installaties, zoals Warmte-Koudeopslag.
- 5.3.3 Huurders krijgen op verzoek informatie van de corporatie over de mogelijkheden en onmogelijkheden van het aanbrengen van energiebesparende mogelijkheden aan hun woning en de gevolgen daarvan voor de huurprijs.
- 5.3.4 In het woonruimtebemiddelingssysteem is per woning een indicatie opgenomen van de totale woonlast van de woning (huurprijs en energiekosten).

## **5.4 Stimuleren verduurzaming woningen van particuliere eigenaren**

- 5.4.1 Corporaties bieden waar mogelijk particuliere eigenaren de mogelijkheid om bij renovatieprojecten aan te haken voor de kwalitatieve verbetering en/of verduurzaming van de eigen woning. Dit kan kostenvoordelen voor de particuliere woningeigenaar opleveren. De corporatie attendeert eigenaren op de mogelijkheid. Particulieren dienen vervolgens zelf afspraken te maken met de bouw- en onderhoudsbedrijven. Daar waar mogelijk ondersteunt de gemeente.
- 5.4.2 De gemeenten stimuleren aanpassingen in de particuliere woningvoorraad middels het geven van actieve voorlichting, waarbij bijvoorbeeld gebruik wordt gemaakt van energieambassadeurs.

5.4.3 Partijen zoeken in het bouwberaad van de regio West-Brabant naar mogelijkheden en aanpakken om woningen in de totale voorraad courant te houden.

## **5.5 Subsidies**

5.5.1 Daar waar mogelijk benutten corporaties en de gemeenten de actuele landelijke en provinciale subsidiemogelijkheden voor verduurzaming van de woningvoorraad.

## 6. Sociaal Maatschappelijke opgaven en zorg

### Ambitie en doel

Huurdersorganisaties, corporaties en gemeenten willen dat alle bewoners in het werkgebied goed kunnen wonen en goed kunnen blijven wonen. Dat geldt ook voor kwetsbare bewoners. Wonen gaat naast passende woningen, over samenleven, de zorg voor elkaar en toegang tot voorzieningen om in de dagelijkse levensbehoeften te voorzien. Samenwerking tussen partijen (gemeente, wonen, zorg, welzijn en burgers) is hiervoor cruciaal.

Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties delen de volgende doelen:

- Bevorderen dat huurders zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen, o.a. middels het aanbieden van voldoende nultreden woningen dan wel levensloopgeschikte woningen (met ruimte voor traplift), mits de betaalbaarheid van de woning het toelaat.
- Naast een levensloopbestendige woning is ook een levensloopbestendige omgeving belangrijk.
- Preventie en signalering van huishoudens met (meervoudige) sociale problematiek;
- Het zo snel mogelijk handelen en hulp bieden bij signalen die duiden op kwetsbare bewoners, huurachterstand, eenzaamheid, multiproblematiek, etcetera, zodat zij zo lang mogelijk vanuit hun eigen omgeving kunnen werken aan zelfredzaamheid en kunnen blijven participeren;
- Het zorgen van een goede match tussen de vraag naar geschikte en/of aangepaste woningen en het aanbod aan deze woningen; Dat betekent ook het toewijzen van aangepaste woningen aan een doelgroep die ook gebruik maakt van deze aanpassingen om kapitaalvernietiging te voorkomen.
- Inspelen op de gevolgen van de extramuralisering.
- Actieve participatie van en signalering door huurdersorganisaties.

### 6.1 Samenwerking op het gebied van sociaal maatschappelijke opgaven en zorg

Gemeenten en woningcorporaties hebben elk hun eigen verantwoordelijkheid bij het realiseren van de ambitie en doelen. Daarnaast ligt op dit thema een grote verantwoordelijkheid bij zorg- en welzijnsorganisaties. De gemeenten hebben de rol van regisseur. Samenwerking en een integrale benadering zijn essentieel voor alle partijen om hun taken rond zorg en welzijn goed uit te kunnen voeren en de bewoners met een zorg- of welzijnsvraag goed te kunnen bedienen.

6.1.1. Er vindt een structureel overleg plaats tussen corporaties, gemeenten en zorginstellingen over de gevolgen van extramuralisering, de kansen en bedreigingen van leegstaand zorgvastgoed en het zo efficiënt mogelijk inzetten van maatschappelijke middelen. Partijen inventariseren de zorgbehoefte op wijk/kernniveau, benoemen de lokale opgaven en formuleren hier per opgave een visie op. Hierbij wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaand materiaal. Bij het onderzoek worden relevante partijen betrokken waaronder zorg- en welzijnsorganisaties en organisaties van bewoners.

6.1.2 Bij de voorgenomen herijking van de regionale visie 2030 die is opgesteld door de corporaties worden ook gemeenten en huurders betrokken.

## **6.2 Zorggeschikt wonen**

- 6.2.1 De corporaties bouwen nieuwbouwwoningen zoveel als mogelijk levensloopbestendig (nultreden), echter betaalbaarheid heeft de prioriteit. Uitzondering zijn semi-permanente woningen. Het programma van nieuwbouwprojecten en het aandeel levensloopbestendig daarin wordt aan de voorkant met gemeenten en partijen die belang hebben bij de locatie besproken.
- 6.2.2 In het bovenstaande overleg wordt ook de kwaliteit van de omgeving en bereikbaarheid van voorzieningen meegenomen.
- 6.2.3 Het levensloopbestendig maken van de bestaande huurwoning-voorraad gebeurt complexgewijs in overleg met de bewoner.
- 6.2.4 Bij hoog niveau renovaties wordt de mogelijkheid tot het levensloopbestendig maken van bestaande huurwoningen afgewogen. Dat gebeurt in het licht van de vastgoedstrategie van de betreffende corporatie.
- 6.2.5 Aangepaste huurwoningen (zoals MinderValiden woningen) die beschikbaar komen worden door de corporaties aangemeld bij het WMO-loket, Vraagwijzer, Klik voor Wonen en Zuidwestwonen. Als een MiVa woning leegstaat vindt er overleg tussen gemeenten plaats over de invulling. Streven is om een match te krijgen tussen aangepaste woning en bewoner die deze aanpassingen nodig heeft. Dit om te voorkómen dat een aangepaste woning bij mutatie lang leeg staat of niet opnieuw wordt benut voor de beoogde doelgroep.
- 6.2.6 Partijen spannen zich in en trekken daarbij samen op om huurders en eigenaar-bewoners meer bewust te maken van het zorggeschikt maken van hun woning. Waar mogelijk wordt daarbij aangesloten bij lopende initiatieven en bewustwording rondom duurzaamheidsmaatregelen in woningen. Inzet van een doorstroommakelaar/ouderenadviseur kan hier onderdeel van uitmaken.

## **6.3 Signalering**

- 6.3.1 Partijen spannen zich in om signalen over (multi)-problemen als eenzaamheid, verwaarlozing, huurachterstand af te stemmen en door te geven aan de juiste instanties die zorgen voor opvolging.

## **6.4 Beschermd wonen en extramuralisering**

Steenbergen, Woensdrecht en Bergen op Zoom nemen deel aan Regionaal Kompas (voor Tholen zie afspraak 6.4.6). Bergen op Zoom is tevens centrum-gemeente voor de gemeenten Roosendaal, Rucphen en Halderbergen. Er is tevens een regionale voorrangsregeling waarin is opgenomen dat corporaties woningen beschikbaar stellen aan cliënten van (zorg)instellingen. Er zijn afspraken gemaakt over huisvesting en begeleiding. Partijen (m.u.v. Tholen zie afspraak 6.4.6) sluiten zich aan bij bestaande afspraken.



Doelgroepen in relatie tot wonen zijn (potentieel) daklozen volwassenen en zwerfjongeren. In beide gevallen gaat het om brede groepen. Per categorie is het belangrijk om te voorkomen dat mensen dakloos worden door:

- Voorkomen van huisuitzettingen (prestatieafspraken 4.3.2 schuldhulpverlening)
- Regelen van goede doorstroming naar passende huisvesting vanuit een intramuraal (jeugd)zorginstelling/ detentie.

6.4.1 Corporaties zetten in op het optimaliseren en verbreden van de inzet van de huidige voorrangregeling, zodat die ook ingezet kan worden vanuit detentie of vanuit een woning die gehuurd wordt door de maatschappelijke opvang. Allée Wonen (Roosendaal) coördineert dit.

6.4.2 Corporaties en gemeenten maken jaarlijks afspraken over woonconcepten zoals Housing First, Sober Wonen en onderzoeken nieuwe mogelijkheden voor huisvesting daklozen. Gemeenten zetten hierbij in op passende zorg (Beschermd Wonen) voor daklozen die niet zelfstandig (al dan niet met begeleiding) kunnen wonen.

6.4.3 Ex-gedetineerden zullen zoveel als mogelijk als reguliere woningzoekenden aangemerkt worden. Echter, sommige ex-gedetineerden kunnen door hun terugkeer in de maatschappij een negatieve invloed hebben op de leefbaarheid van de woonomgeving in wijken, buurten en kernen. In zulke gevallen zullen gemeenten er alles aan doen om te bevorderen dat partijen in het Veiligheidshuis de corporatie tijdig zullen informeren over risico's dienaangaande en maatregelen nemen om deze risico's tot een minimum te reduceren.

6.4.4 Indien gemeenten willen komen tot de huisvesting van sociaal onaangepaste huishoudens (Skaeve Hüse) dan zal de gemeente hiertoe plaatsen aanwijzen waar een dergelijke voorziening gerealiseerd kan worden, de omgeving informeren over dergelijke voornemens en voor adequate begeleiding van deze huishoudens zorgen.

6.4.5 Gemeenten voeren de regie om een sluitende keten van opvang en aanpak van verwarde personen te realiseren.

6.4.6 Tholen neemt geen deel aan het Regionaal Kompas. Tholen kent hiervoor een samenwerking met Zeeland. Het SWVO en CZW zijn hiervoor de instanties. Er loopt momenteel een traject in Zeeland om te komen tot een visie voor de toekomst van het beschermd wonen. Dit zal in 2017 tot vaststelling van een gezamenlijk Zeeuws beleidsdocument leiden. Daarin zullen ook uitgangspunten worden opgenomen over de lokale uitdagingen en de aansluiting van de provinciale voorzieningen hierop. Gemeente en Stadlander spreken met elkaar af om op basis van deze uitgangspunten in 2017 nadere afspraken te maken over de gevolgen voor het aanbod en de beschikbaarheid van woningen in de gemeente Tholen.

## 6.5 Vergunninghouders

Gemeenten krijgen een taakstelling voor huisvesting van vergunninghouders. De partijen spreken af dat de opvang van vergunninghouders een gedeelde verantwoordelijkheid van de regiogemeenten is. Onderling wordt gekeken naar de match tussen beschikbare woning en gezinssamenstelling van de vergunninghouder. Corporaties faciliteren bij de huisvesting van vergunninghouders.

6.5.1 De gemeenten en de corporaties spannen zich gezamenlijk in om te voldoen aan de halfjaarlijks vastgestelde verplichting tot het huisvesten van vergunninghouders. Hierbij

hebben zij ook oog voor de belangen van regulier woningzoekenden. Vergunninghouders behoren tot de urgente doelgroep.

Hierbij gelden de volgende uitgangspunten voor Bergen op Zoom, Woensdrecht en Steenbergen:

- Partijen houden rekening met de afspraken die in het kader van de Brabantse Aanpak zijn gemaakt tussen gemeenten;
- Gemeenten informeren woningcorporaties minimaal eenmaal per kwartaal over de voortgang van de afspraken binnen de Brabantse Aanpak;
- Gemeenten overleggen met marktpartijen en corporaties over alternatieven voor de huisvesting van statushouders, buiten de huisvesting in bestaande sociale huurwoningen;
- Aantallen worden opgenomen in de jaarschijven.

De gemeente Tholen heeft de bereidheid uitgesproken tot het realiseren van 10% meer statushouders dan de wettelijke taakstelling.

6.5.2 Gemeenten en corporaties informeren elkaar actief over de status van de huisvesting van vergunninghouders.

6.5.3 Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de individuele maatschappelijke begeleiding van statushouders. In geval van een concentratie van statushouders (als dat volgens gemeentelijk beleid mogelijk is) zullen met betrokken partijen afspraken worden gemaakt over extra maatregelen.

## **6.6 Arbeidsmigranten**

Er worden geen afspraken gemaakt over arbeidsmigranten. Dit is de verantwoordelijkheid van de werkgevers die hen aantrekken. Migranten die voor lange termijn blijven zijn reguliere woningzoekenden.

## **7. Inzet in kernen, wijken en buurten**

### **Ambitie en doel**

De partijen hechten grote waarde aan de leefbaarheid van stad, dorpen en kernen. Uit het Rigo onderzoek naar leefbaarheid (Lemon) blijkt dat bewoners het wonen in Brabantse Wal en Tholen (ruim) voldoende waarderen. Er is waardering voor woning, woonomgeving en sociale vitaliteit in het gebied. Tegelijkertijd staat de leefbaarheid door tal van maatschappelijke ontwikkelingen en trends onder druk. Partijen willen zich daarom inzetten voor het borgen van de woonbeleving van huurders en bewoners. Investeren in leefbaarheid is een gedeelde verantwoordelijkheid van onder meer gemeenten, woningcorporaties en bewoners zelf. Bewoners dragen in eerste instantie zelf de verantwoordelijkheid voor een prettige en leefbare buurt.

Gemeenten dragen zorg voor een leefbare gemeente in brede zin. Zij zetten daarbij vooral in op het bevorderen van de eigen verantwoordelijkheid en zelfredzaamheid van bewoners, dorpen en wijken. Faciliteren van initiatieven van bewoners maakt daar een belangrijk deel van uit. Woningcorporaties hebben een gedeelde verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid in wijken en buurten waar zij een substantieel deel van het bezit hebben vanuit verantwoordelijkheid voor 'goed' wonen. De kaders die de Woningwet aangeeft zijn leidend. Huurdersorganisaties kunnen als lokale partij ondersteunen bij leefbaarheid en een belangrijke rol vervullen in signalering, geven van informatie en versterken van de sociale cohesie. De partijen kiezen voor een gebiedsgerichte benadering voor de inzet op leefbaarheid.

De Woningwet limiteert leefbaarheidsactiviteiten van woningcorporaties. De activiteiten moeten zich richten op de individuele huurders of de directe omgeving van de eigen woongelegenheden. Corporaties mogen niet langer taken oppakken die de verantwoordelijkheid zijn van andere spelers in de buurt, wijk of gemeente. De leefbaarheidsactiviteiten van een woningcorporatie worden in overleg met de gemeente vastgesteld.

Onder leefbaarheid valt: Buurtbemiddeling, achter-de-voordeuraanpak, huismeesters, (mede)bestrijden van overlast en het schoon, heel en veilig houden van de woonomgeving. De activiteiten moeten ten gunste komen van de eigen huurders of de directe omgeving van het bezit van de corporatie. Leefbaarheidsuitgaven worden wettelijk beperkt tot 126,25 per DAEB woning. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

### **7.1 Leefbaarheid**

- 7.1.1 Partijen zetten zich in voor het behoud van een positieve woonbeleving van inwoners. De scores in de leefbaarheidsmonitor (Lemon) zijn daarbij een belangrijk ijkpunt.
- 7.1.2 Partijen werken waar nodig samen in wijken en kernen middels een gebiedsgerichte aanpak en stemmen hun plannen af voor de aanpak van de woonomgeving. Hoe hier invulling aan wordt gegeven kan per gemeente of kern verschillen en kan worden opgenomen in de jaarschijf.
- 7.1.3 Voor specifieke gebieden (kern, wijk, buurt) worden samen met lokale partijen en bewoners gebiedsafspraken gemaakt. Het leefbaarheidsonderzoek biedt handvatten voor prioritering van gebieden. Ambities worden lokaal bepaald. Indien mogelijk wordt aangehaakt op bestaande initiatieven.

- 7.1.4 Partijen investeren in leefbaarheid (binnen de wettelijke mogelijkheden), bijvoorbeeld middels buurtbeheer, welzijnswerk en het stimuleren en faciliteren van bewonersactiviteiten. Partijen zetten hun inzet en middelen voor leefbaarheid in, daar waar de leefbaarheid onder druk staat. De eerste verantwoordelijkheid voor een leefbare buurt ligt bij bewoners zelf. Partijen bevorderen daarom de inzet van bewoners bij het leefbaar houden van de wijk.
- 7.1.5 Partijen willen elkaar versterken in de inzet voor de leefbaarheid van de kernen. In de kernenstrategie worden samen keuzes gemaakt, waarin ook het voorzieningenniveau wordt besproken en in samenhang met woningvraag en woningbouwontwikkeling wordt gezien.
- 7.1.6 Woningcorporaties zetten elk in op leefbaarheid. Woningcorporaties kunnen, waar mogelijk, in de jaarschijf aangeven welke middelen voor welke doeleinden zij inzetten.
- 7.1.7 Partijen zetten buurtbemiddeling in of onderzoeken de mogelijkheid tot inzet daarvan.
- 7.1.8 Gemeenten die buurtbemiddeling en/of woonbegeleiding toepassen onderzoeken of de wachttijd hiervoor verkort kan worden.
- 7.1.9 Huurdersorganisaties hebben een belangrijke rol bij leefbaarheidsopgaven, zowel bij het signaleren van problemen als bij het bijdragen aan oplossingen. Belangrijke aandachtsgebieden zijn bijvoorbeeld signaleren van sociale problemen, woonomgeving en veiligheid, voorzieningenniveau van wijken kernen, verwijzen naar het digipunt, bestrijding van eenzaamheid en introductie van nieuwe huurders.
- 7.1.10 De huurdersorganisatie is laagdrempelig en goed vindbaar voor huurders, onder andere via de eigen website.

## **7.2 Woonfraude, hennep en overlast**

Woonfraude (onderhuur en overbewoning), overlast en hennep zijn een bedreiging voor het woongenot en de leefbaarheid. Partijen werken samen in signalering en aanpak. Netwerken van corporatie, gemeente en zorgverlenende instanties zijn belangrijk voor aanpak en begeleiding.

- 7.2.1 Het Hennepconvenant is formeel per 1-11-2016 niet meer van kracht. Partijen streven er naar dit convenant te evalueren in samenspraak met alle betrokkenen en het convenant te vernieuwen of te verlengen. Tot dat moment zullen gemeenten en corporaties zich zoveel als mogelijk conformeren aan het afgelopen convenant.
- 7.2.2 Corporaties kunnen beschikking krijgen over benodigde gegevens uit het gemeentelijke Register Basisregistratie Personen in geval van overlast in de gemeenten Bergen op Zoom, Tholen en Steenberghe. Woensdrecht onderzoekt of deze toegang gegeven kan worden.
- 7.2.3 Dossieropbouw is cruciaal bij de aanpak van overlast. Corporaties en huurdersorganisaties wijzen hun achterban op het belang van het melden van overlast.
- 7.2.4 Bewoners van Brabantse Wal en Tholen kunnen zelf het initiatief nemen of het signaal geven om Buurtpreventie op te zetten (of de bestaande teams uit te breiden). Dit wordt gestimuleerd door de gemeente, en door de corporaties als het gaat om buurten waar zij bezit

hebben. De exacte invulling van Buurtpreventie kan per kern/wijk verschillen. Buurtpreventie teams worden betrokken bij het (lokale) veiligheidsoverleg.

### **7.3 Herstructurering**

- 7.3.1 Gemeente en lokale corporaties en huurdersorganisaties trekken samen op bij herstructurering. Herstructureringsopgaven worden opgenomen in de jaarschijven.

Aldus overeengekomen te Bergen op Zoom op 8 december 2016

<p>Namens het <b>College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bergen op Zoom</b></p>  <p>Patrick van der Velden, wethouder Wonen</p>	<p>Namens het <b>College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Woensdrecht</b></p>  <p>Jeffrey van Agtmaal, wethouder Wonen</p>
<p>Namens het <b>College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Steenbergen</b></p>  <p>Petra Lepolder, wethouder Wonen</p>	<p>Namens het <b>College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Tholen</b></p>  <p>Kees van Dis, wethouder Wonen</p>
<p>Namens <b>Stadlander</b></p>  <p>Ton Ringersma, bestuurder</p>	<p>Namens <b>Platform Huurdersorganisaties Stadlander</b></p>  <p>Chris Mooijman, voorzitter</p> <p>Namens <b>Huurdersbelangenvereniging Bergen op Zoom</b></p>  <p>Cor Janssens, vice-voorzitter</p>
<p>Namens <b>Woonkwartier</b></p>  <p>Ruud van den Boom, bestuurder</p>	<p>Namens <b>Huurdersvereniging Dinteloord</b></p>  <p>René Visser, voorzitter</p>
<p>Namens <b>Woningstichting Woensdrecht</b></p>  <p>Con Mol, bestuurder</p>	<p>Namens <b>Huurdersbelangenvereniging Woningstichting Woensdrecht</b></p>  <p>Daan van Kempen, voorzitter</p>

## Bijlage 1 Begrippen en definities

<b>Begrip / definitie*</b>											
Prijsgrens huurwoning in de sociale sector / liberalisatiegrens	€ 710,68										
Aftoppingsgrens hoog	€ 628,76										
Aftoppingsgrens laag	€ 586,68										
Kwaliteitskortingsgrens	€ 409,92										
Dure huur	Woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 710,68										
Bereikbare huur	Woningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens hoog van € 628,76 en de liberalisatiegrens van € 710,68										
Betaalbare huur	Woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens € 409,92 en de aftoppingsgrens hoog van € 628,76										
Goedkope huur	Woningen met een huurprijs tot aan de kwaliteitskortingsgrens van € 409,92										
Primaire doelgroep	<p>Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen en vermogen onder de grens waarop men in aanmerking komt voor huurtoeslag. De inkomensgrenzen zijn als volgt:</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;"><b>Inkomensgrenzen</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>eenpersoonshuishouden &lt; 65 jaar</b></td> <td style="text-align: right;">€ 22.100</td> </tr> <tr> <td><b>Eenpersoonshuishouden ≥ 65 jaar en zes maanden</b></td> <td style="text-align: right;">€ 22.100</td> </tr> <tr> <td><b>Meerpersoonshuishouden &lt; 65 jaar</b></td> <td style="text-align: right;">€ 30.000</td> </tr> <tr> <td><b>Meerpersoonshuishouden ≥ 65 jaar en zes maanden</b></td> <td style="text-align: right;">€ 30.050</td> </tr> </tbody> </table>		<b>Inkomensgrenzen</b>	<b>eenpersoonshuishouden &lt; 65 jaar</b>	€ 22.100	<b>Eenpersoonshuishouden ≥ 65 jaar en zes maanden</b>	€ 22.100	<b>Meerpersoonshuishouden &lt; 65 jaar</b>	€ 30.000	<b>Meerpersoonshuishouden ≥ 65 jaar en zes maanden</b>	€ 30.050
	<b>Inkomensgrenzen</b>										
<b>eenpersoonshuishouden &lt; 65 jaar</b>	€ 22.100										
<b>Eenpersoonshuishouden ≥ 65 jaar en zes maanden</b>	€ 22.100										
<b>Meerpersoonshuishouden &lt; 65 jaar</b>	€ 30.000										
<b>Meerpersoonshuishouden ≥ 65 jaar en zes maanden</b>	€ 30.050										
Secundaire doelgroep	Huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren en een belastbaar jaarinkomen hebben tot € 35.739										
Doelgroep van beleid	De primaire doelgroep plus de secundaire doelgroep.										
Middeninkomens	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 35.739 en € 44.000 (corporaties mogen hieraan maximaal 20% toewijzen). Hierbij moeten corporaties de geldende voorrangregels uit de plaatselijke huisvestingsverordening en de voorrangregels uit het BTIV in acht nemen. Dit betekent bijvoorbeeld dat zij voorrang moeten geven aan mensen die door fysieke of psychische beperkingen moeilijk aan passende huisvesting kunnen komen.										

\*BRON / ontleend aan: Ministerie van BZK. Prijsgrenzen geldend van 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016.

### **Sociale voorraad**

Het deel sociale huurwoningen met een huur tot € 710,68 euro.

### **Beschermd wonen**

Bij beschermd wonen gaat het om het bieden van onderdak en begeleiding aan personen met een psychische aandoening. Het gaat om personen bij wie op participatie gerichte ondersteuning vanuit een beschermende woonomgeving centraal staat. Voor het bieden van beschermd wonen kan aanleiding bestaan indien iemand er vanwege psychische problematiek niet in slaagt om zelfstandig te wonen zonder de directe nabijheid van 24 uur per dag toezicht of ondersteuning.

### **Extramuralisatie**

De verschuiving van wonen in een instelling (intramuraal) naar zelfstandige woning met zorg en/of begeleiding noemen we extramuralisering. Extramuralisaties spelen in de ouderenzorg, gehandicaptenzorg en geestelijke gezondheidszorg.

### **Kwetsbare groepen**

Mensen die als gevolg van sociaal niet aangepast gedrag, psychische of psychiatrische aandoening (verwarde personen), een verstandelijke beperking, of anderszins niet zonder hulp, begeleiding of zorg zelfstandig kunnen wonen.

Sociale doelgroep: huishoudens met een inkomen van maximaal € 35.739 (prijspeil 2016). Dit is de primaire en secundaire doelgroep bij elkaar opgeteld. De inkomensgrens bij toewijzing van sociale woningen is tijdelijk (voor 5 jaar) opgehoogd naar € 39.847

### **Middeninkomens**

Huishoudens met een inkomen tussen € 35.739 en € 44.000 (prijspeil 2016).

### **Goedkoop scheefwonen**

Goedkope scheefheid Dit is de meest bekende variant van het scheefwonen. Volgens de in het WoON 2015 gehanteerde definitie woont een huishouden goedkoop scheef als het een belastbaar inkomen heeft boven de lage inkomensgrens van het inkomensafhankelijke huurbeleid en een bruto huur onder de liberalisatiegrens. Anno 2016 betekent dit concreet dat iemand goedkoop scheef woont als hij een inkomen heeft boven € 35.739 en een huur onder de € 710 per maand.

### **Duur scheefwonen**

De definitie van dure scheefheid in het WoON 2015 luidt als volgt: "Het huishouden komt op grond van zijn inkomen, huishoudsamenstelling en leeftijd in aanmerking voor huurtoeslag, en heeft een bruto huur boven de aftoppingsgrens." Voor tweepersoonshuishoudens betekent dit bijvoorbeeld een inkomen van maximaal € 30.000 en een huur boven € 586,68 per maand.

### **Kwalitatieve scheefheid**

Voor kwalitatief scheefwonen bestaat geen eenduidige definitie, maar hiermee wordt bedoeld dat een huishouden, los van het inkomen, woont in een woning die niet (meer) bij hun huidige gezinssamenstelling of woonwensen past. Voorbeelden zijn een groot gezin in een kleine tweekamer flat of alleenstaande senioren in grote eengezinswoningen.

### **Scheiden wonen en zorg**

De situatie waarin wonen en zorg apart gefinancierd worden. De cliënt betaalt zelf voor het wonen via huur of koop. De zorg wordt apart gefinancierd via de zorgverzekeringswet, Wmo, AWBZ en eventueel via eigen middelen. De gedachte achter het scheiden van wonen en zorg is dat bewoners



van intramurale zorglocaties hierdoor meer keuzevrijheid krijgen en de diversiteit in wonen wordt vergroot.

### **Verhuurdersheffing**

Heffing op de verhuur van sociale huurwoningen. Het tarief van de heffing is gebaseerd op de WOZ-waarde van de huurwoning. Dit heffing moet de verhuurder jaarlijks afstaan aan het Rijk.

### **WoON (2015)**

Het WoonOnderzoek Nederland (WoON) wordt om de 3 jaar uitgevoerd door de Rijksoverheid. WoON 2015 is de meest recente versie waarvoor circa 70.000 enquêtes zijn verwerkt. De resultaten van het onderzoek vormen een belangrijke basis voor het woonbeleid van het rijk, provincies en gemeenten.

### **DAEB**

Woningcorporaties verlenen zogeheten Dienst van Algemeen Economisch Belang. DAEB activiteiten zijn huisvesten van de sociale doelgroep, realiseren van maatschappelijk vastgoed en overige activiteiten als infrastructuur die verbonden is met de woning en investeringen in de leefbaarheid.

### **WWS**

Woning Waardering Stelsel. Het puntensysteem dat de kwaliteit van een huurwoning weergeeft.

### **EPC**

Energie Prestatie Coëfficiënt. De energieprestatie telt mee in het puntenaantal van een zelfstandige huurwoning. Sinds 1 januari 2015 bepaalt de Energie-Index de energiezuinigheid (energieprestatie) van een woning. De Energie-Index wordt weergegeven in een getal. Een lagere Energie-Index levert meer huurpunten op. Deze huurpunten bepalen de maximale huurprijs van de woning.

### **WSW**

Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Woningcorporaties mogen DAEB-activiteiten financieren via een gunstig tarief bij het WSW. Voor commerciële activiteiten, zoals middeldure huur en koop, is dit niet mogelijk.

### **Huurliberalisatiegrens**

De huurliberalisatiegrens wordt elk jaar opnieuw vastgesteld door de minister. Voor 2016 is de liberalisatiegrens € 710,68 per maand.

### **Sociale huurwoning**

Woning waarvan de (kale) huurprijs aan het begin van de huur lager is of gelijk aan de huurliberalisatiegrens die op dat moment geldt.

### **Vrije sector woning of liberale huurwoning**

Huurwoning waarvan de (kale) huurprijs aan het begin van de huur hoger is dan de huurliberalisatiegrens (€ 710,68). Een huurwoning die bij het afsluiten van het huurcontract nog wel een huur had, onder de huurliberalisatiegrens van toen, en die daarna door huurverhoging boven de grens van nu is gestegen, is toch een sociale huurwoning

### **Nul op de meter woning**

Een huis dat evenveel (of meer) energie opwekt als dat het nodig heeft voor het huis en het huishouden. Dat kan door een upgrade van de woning met onder meer gevelaanpak, slimme installaties en eigen energieopwekking.

**Nultredewoning**

Woningen waarbinnen het complete woonprogramma (slapen, wassen, koken, wonen) zich afspeelt op één niveau in de woning zonder dat hoogteverschillen overwonnen moeten worden.

**EPV**

Energieprestatievergoeding: Verhuurders die hun woningen tot een (bijna) energieneutrale woning of nul-op-de-meter woning renoveren, mogen een energieprestatievergoeding aan hun huurders vragen.

**Regionaal Kompas**

Beleids- en sturingsinstrument van gemeenten. Bevat uitgangspunten, knelpunten en doelen op het gebied van Maatschappelijke Opvang, Verslavingsbeleid en Openbare Geestelijke Gezondheidszorg.

## **Bijlage 2 Beschrijving van betrokken partijen in deze prestatieafspraken**

### **Gemeente Bergen op Zoom**

Bergen op Zoom telt anno 2016 66.300 inwoners en 29.000 huishoudens. Kernen binnen de gemeente Bergen op Zoom zijn Bergen op Zoom, Halsteren en Lepelstraat. Uitgangspunt in het beleidsplan wonen van de gemeente is ontwikkelen tot een complete stad, waar de inzet vooral wordt gepleegd in de bestaande stad en kernen van Halsteren en Lepelstraat en waar de grote uitleglocaties geen prioriteit hebben. We richten ons met de ontwikkeling specifiek op de 'bestaande stad en kernen' en vullen dit aan met bijzondere aan de stad gelegen woonmilieus en die tegelijkertijd zoveel mogelijk verschillende leefstijlen in Bergen op Zoom bedienen. Met het bieden van een compleet aanbod aan woonmilieus proberen we een aantrekkelijk woon- en leefklimaat te creëren, waardoor het ook aantrekkelijker wordt om zich in deze regio te vestigen.

### **Gemeente Steenbergen**

De gemeente Steenbergen heeft bij benadering 23.480 inwoners en 10.000 huishoudens. De gemeente Steenbergen bestaat uit 6 kernen: De Heen (553 inwoners), Dinteloord (5.601 inwoners), Kruisland (2.356 inwoners), Nieuw-Vossemeer (2.316 inwoners), Steenbergen (11.206 inwoners), Welberg (1.457 inwoners).

### **Gemeente Woensdrecht**

De gemeente Woensdrecht bestaat vooral uit bos en polders, waarbinnen vijf kernen zijn gelegen: Hoogerheide, Huijbergen, Putte, Ossendrecht en Woensdrecht. In de gemeente Woensdrecht woonden op bij benadering 21.600 mensen in ca. 9.300 woningen. Ongeveer 75% van deze woningen zijn koopwoningen. Een kwart betreft huurwoningen, waarvan ca. 20% sociale huurwoningen zijn. De Woonvisie van de gemeente Woensdrecht gaat uit van drie uitgangspunten:

1. Streven naar een goede afstemming tussen vraag en aanbod
2. Kwaliteit staat centraal
3. Uitgaan van de kracht van onze inwoners.

### **Gemeente Tholen**

De gemeente Tholen bestaat uit negen kernen verspreid over de eilanden Tholen en Sint Philipsland. In totaal telt de gemeente 25.459 inwoners. Tholen kent 10.626 woningen. Daarvan is ongeveer 25% beschikbaar in de huursector, de andere 75% is de koopsector. In de gemeente zijn de corporaties Stadlander, Habion (100 woningen) en Laurentius (20 woningen) actief. De gemeente Tholen wil zich als aantrekkelijke woongemeente versterken voor een brede groep van inwoners.

Kwaliteitsverbetering, betaalbaarheid en duurzaamheid zijn samen met leefbaarheid en levensloopbestendigheid de speerpunten van beleid.

### **Stadlander**

Stadlander is een corporatie die circa 14.500 woningen en 2.000 overige verhuureenheden bezit in de regio West-Brabant. Het bezit bevindt zich in de gemeenten Bergen op Zoom, Roosendaal, Steenbergen, Woensdrecht en Tholen. Stadlander gelooft in een regionale aanpak omdat een woningmarkt ook een regionaal fenomeen is. Daarom is het van belang om met alle relevante partners binnen die woningmarkt afspraken te maken over hoe om te gaan met de sociale huurvoorraad woningen. Daarbij zal het niet alleen gaan om vastgoed maar ook om andere zaken die invloed op het wonen in het algemeen hebben zoals leefbaarheid, duurzaamheid en wonen en zorg.

### **Woningstichting Woensdrecht**

Woningstichting Woensdrecht verhuurt ongeveer 1.050 woningen in de gemeente Woensdrecht. Het bezit is vrijwel geheel geconcentreerd in de kernen Woensdrecht en Hoogerheide.

In 2010 is het Strategisch Voorraad Beleid tot 2025 vastgesteld, met onder meer ambities op het gebied van herstructurering en groot onderhoud. Door een solide financiële positie heeft recent overheidsbeleid er (nog) niet voor gezorgd dat wij onze ambities moesten bijstellen.

Verder is er WsWoensdrecht Vastgoed b.v., waar commerciële verhuur en geliberaliseerde woningen zijn ondergebracht.

### **Woonkwartier**

Stichting Woonkwartier is op 3 maart 2016 ontstaan uit de fusie tussen Woningstichting Dinteloord, Bernardus Wonen en Brabantse Waard. Op 17 mei dit jaar zijn we onder de naam Woonkwartier naar buiten gegaan. Woonkwartier is een lokaal gewortelde plattelandscorporatie met zo'n 9.000 verhuureenheden (merendeels eengezinswoningen) in achttien (dorps)kernen in drie gemeenten:

- Gemeente Halderberge:
  - Bezit in alle 5 kernen: Bosschenhoofd, Hoeven, Oudenbosch, Oud Gastel, Stampersgat
- Gemeente Moerdijk:
  - Bezit in alle 11 kernen: Fijnaart, Heijningen, Helwijk, Klundert, Langeweg, Moerdijk, Noordhoek, Standdaarbuiten, Willemstad, Zevenbergen, Zevenbergschen Hoek
- Gemeente Steenbergen:
  - Bezit in 2 kernen: Dinteloord, Steenbergen
  - Bezit Woonkwartier voornamelijk geconcentreerd in Dinteloord

Vanuit een grote lokale betrokkenheid geven wij invulling aan onze volkshuisvestelijke taken. Wij zijn zichtbaar aanwezig in de wijken en kernen en werken nauw samen met huurders(organisaties), bewoners, lokale gemeenschappen en (maatschappelijke) partners.

### **Huurdersvereniging Dinteloord**

Huurdersvereniging Dinteloord komt op voor de belangen van de huurder, draagt zorg aan leefbaarheid, legt een brug tussen de huurder en de woningstichting met alles wat met huurwoningen te maken heeft. Huurdersvereniging Dinteloord is niet alleen actief in het overleg met de Stichting Woonkwartier. Ook op het onderwerp leefbaarheid zal de Huurdersvereniging voor haar leden opkomen.

### **Huurders Belangenvereniging Woningstichting Woensdrecht**

Huurders Belangenvereniging Woningstichting Woensdrecht (HBWW) zet zich in om de belangen van haar leden te behartigen bij Woningstichting Woensdrecht. Wij zijn van mening dat we, gesteund door de landelijke Woonbond, van grote betekenis kunnen zijn voor de leden van onze vereniging op een heel breed terrein. De HBWW kent de weg binnen het huurderbestel en staan huurders met raad en daad

### **Huurdersbelangenvereniging Bergen op Zoom**

De Huurdersbelangenvereniging Bergen op Zoom (HBV BoZ) is opgericht op 21 maart 2012 en is een samenvoeging van de voormalige huurdersverenigingen stichting SHS, Aktief en Spectrum. Het doel van de Huurdersbelangenvereniging is het behartigen van de belangen van alle huurders van woningcorporatie Stadlander. De Huurdersbelangenvereniging heeft inspraak op de beslissingen van Stadlander en is betrokken bij het beleid en beheer Stadlander. Het gaat daarbij om zaken als de jaarlijkse huurverhoging, onderhoud, renovatie, sloop, nieuwbouw, zorg voor de woonomgeving, woon- klimaat, overlastbestrijding en de afhandeling van klachten.

**Huurders Belangen Vereniging Putte (onderdeel van Platform Huurders Stadlander)**

Huurders Belangen Vereniging Putte is een vereniging die de belangen van de huurders van Stichting Stadlander behartigt. Wij zijn een onafhankelijke Huurdersvereniging die aan alle voorwaarden van de overlegwet voldoet. Wij hebben met de woningstichting Stadlander een samenwerking - overeenkomst . Dit houdt in dat er op basis van wederzijds vertrouwen regelmatig overleg wordt gepleegd over beleids - en beheerszaken. Het spreekt vanzelf dat hierbij primair de belangen van de huurder voorop staat. Het werkterrein van de Huurders Belangen Vereniging Putte omvat de gehele gemeente Woensdrecht. Behalve met onze verhuurder onderhouden wij ook contacten met diverse andere maatschappelijke instanties op het gebied van volkshuisvesting. Het gaat hierbij om sociaal huurbeleid, onderhoud en verbetering van de woonomgeving.

**Huurdersvereniging SRW Steenberg (onderdeel van Platform Huurders Stadlander)**

Huurdersbelangen vereniging SRW vertegenwoordigt zowel de stad Steenberg alsmede Dinteloord, Nieuw -Vossemeer – Kruisland Welberg – De Heen. De vereniging telt ruim 356 (betalende) leden. SRW staat voor betaalbare woningen, en betaalbare service kosten en service pakketten. We zijn financieel een gezonde vereniging, met eigen statuten en huishoudelijk reglement. We nemen deel aan het provinciaal overleg met de woonbond en aan alle vergaderingen en bijeenkomsten van Stadlander.

**HBV Halsteren-Lepelstraat (onderdeel van Platform Huurders Stadlander)**

Huurdersbelangenvereniging Halsteren-Lepelstraat behartigt de belangen van haar leden die huren Stadlander. Door een wekelijks inloop-spreekuur te houden voor leden kan men bij HBV terecht voor zowel hulp als informatie.

**Huurdersbelangenvereniging Samen Sterk (onderdeel van Platform Huurders Stadlander)**

Huurdersbelangenvereniging Samen Sterk behartigt de belangen van de huurders van Stadlander in Tholen en haar kernen. Zij doet dat onder andere door maandelijks overleg met Stadlander over het beleid van de woningstichting, contact en overleg met de gemeente Tholen en contact en overleg met bewonerscommissies.