



PRESTATIEAFSPRAKEN

2021

Prestatieafspraken 2021 gemeente Oisterwijk en de corporaties Leystromen, Woonveste, TBV Wonen

Vorbereid door gemeente Oisterwijk, Leystromen, Woonveste en TBV Wonen en hun huurdersorganisaties.

Inleiding

Per 1 januari 2021 vervalt de gemeente Haaren¹ en komt de kern Haaren bij de gemeente Oisterwijk. In de kern Haaren zijn woningcorporaties Woonveste en TBV Wonen actief. Leystromen is de woningcorporatie met bezit in de kernen Oisterwijk en Moergestel. Op verzoek van de (verkrijgende) gemeente Oisterwijk en met instemming van de (huidige) gemeente Haaren, maken de drie genoemde woningcorporaties op basis van hun gezamenlijk bod op de lopende woonvisie van gemeente Oisterwijk, de voorliggende Prestatieafspraken. Alle drie vanuit een eigen positie en rol (denk daarbij aan mogelijkheden op basis van de regio-indeling, omvang van het bezit en aandeel daarvan in gemeente Oisterwijk). Daarbij merken we op dat:

- Deze woonvisie zich richt op de kernen Oisterwijk en Moergestel en afloopt in 2021. Dit betekent dat Woonveste en TBV Wonen, weliswaar formeel een bod doen op, en Prestatieafspraken maken op basis van de huidige woonvisie, maar dit pragmatisch zullen insteken en zich hier specifiek zullen richten op de kern Haaren (en evt. reeds gemaakte / lopende afspraken met die gemeente), aangezien beide geen bezit hebben in Oisterwijk en Moergestel.
- In 2021 de Woonvisie van gemeente Oisterwijk wordt herijkt en daarbij ook de kern Haaren wordt meegenomen (de reikwijdte van de visie wordt uitgebreid met de kern Haaren). De Sociaal maatschappelijke opgaven (Pijler 5) zullen daarin worden opgenomen. Als onderdeel van de nieuwe woonvisie is een onderzoek nodig naar gewenste omvang sociale woningvoorraad. Dit onderzoek vormt dan de basis voor de corporaties om te kunnen kwantificeren waar de investeringscapaciteit zit voor deze opgave. Voor 2021 is het zonder deze basis nog lastig om deze concreetheid te bieden qua aantallen nieuwbouwwoningen.
- Leystromen dit jaar met de twee andere corporaties gezamenlijk een separaat bod heeft uitgebracht aan één gemeente. Een 'trendbreuk' aangezien het voor haar gebruikelijk is om met alle gemeenten waarin zij actief is (6), één set van afspraken te maken. Ook in de Prestatieafspraken 2021 trekt Leystromen nu gezamenlijk met de twee andere corporaties op.
- Partijen (gemeente, corporaties en huurders) 2021 als een overgangsjaar beschouwen en het bod en de Prestatieafspraken dit jaar dan ook op een pragmatische wijze insteken. Partijen bezien hoe zij dit (de cyclus van bod en prestatieafspraken) na 2021 gaan aanvliegen.
- De bieding, als ook de Prestatieafspraken, tripartite tot stand zijn gekomen. De huurdervertegenwoordiging van de drie corporaties zijn daarbij in de afgelopen periode nadrukkelijk betrokken. De huurdervertegenwoordigers zijn akkoord met de inhoud ervan en vragen expliciet aandacht voor de volgende zaken:
 - wonen voor iedereen; voldoende sociale huurwoningen voor starters en senioren in alle kernen van de gemeente
 - betaalbaarheid sociale huurwoningen
 - wonen en zorg; toewijzing bijzondere doelgroepen en begeleiding van deze mensen in de woonsituatie
 - duurzaamheid

Onderstaand treft u onze gezamenlijke Prestatieafspraken.

¹ Voor alle drie de corporaties betekent de opsplitsing van gemeente Haaren ook een verandering van speelveld en mogelijkheden (i.h.b. voor Woonveste en TBV Wonen aangezien voor beide de woningmarktregio verandert, en daarmee ook de volkshuisvestelijke mogelijkheden).

Pijler 1: Demografische verandering

De bevolking van Oisterwijk verandert van samenstelling. Het aantal jongeren neemt af, het aantal oudere inwoners neemt toe. De verhuisgeneigdheid van ouderen is de afgelopen jaren sterk afgenomen. Veel ouderen zullen (en willen) oud worden in hun huidige woning. Door veranderingen in de zorg zullen ouderen steeds langer zelfstandig wonen en er komen nieuwe ontwikkelingen op ons af als het gaat over langer zelfredzaam thuis blijven wonen. Denk daarbij aan de mensen die voorheen in beschermde woonvormen woonden die zelfstandig in de wijken gaan wonen.

Nieuwbouwopgave senioren

Er zijn meer geschikte woningen voor ouderen nodig op geschikte locaties nabij voorzieningen. De opgave voor de komende 10 jaar is 240 extra woningen voor senioren. Bij het realiseren van nieuwe woningen sturen we op levensloopbestendige woningen om later dure aanpassingen te voorkomen.

Vraag aan corporaties:

- We vragen aan de woningcorporaties om hieraan een bijdrage te leveren van zo'n 84* woningen (35% sociaal).
- We vragen woningcorporaties om nieuwbouwwoningen te laten voldoen aan het Woonkeur keurmerk.

Gemeente	Daar waar de gemeente op geschikte locaties grondposities heeft worden deze tegen sociale grondprijs aangeboden aan de corporaties om hier sociale huurwoningen voor senioren te realiseren. Dit aanbod ligt er nu voor: - De Leye (Leystromen).
Leystromen	In 2021 wordt de oplevering van project Van Bommelhof/ Moergestel verwacht (17 appartementen t.b.v. ouderen met dementie). In de periode daarna zijn er plannen voor nieuwbouw op KVL-terrein (Nijverheidsweg) en op de locatie van het voormalige zwembad in Oisterwijk. Verder wordt herstructurering van bestaand bezit onderzocht. Voor alle locaties zijn (rollatortoegankelijke) appartementen voorzien, deels bestemd voor senioren
TBV Wonen	Hoewel we door de opsplitsing binnen een primaire woningmarktregio vallen, richten we ons met nieuwbouw vooralsnog enkel op de doelgroep die we daar op dit moment bedienen: senioren Voor 2021 hebben we geen plannen. Onderzoek uit 2018 (Abf) wijst uit dat hier voorlopig geen opgave ligt. In Haaren enkel vastgoed voor senioren; per definitie geschikt volgens WiZ maatstaven= 0-treden en toegankelijk. Er is één complex aan de Pastoor Verrijtlaan (18 woningen) waarbij de geschiktheid matig is. In 2021 richten we ons op de toekomst van dit complex. In de afwegingen spelen ook de herindeling en nieuwe woonvisie gemeente Oisterwijk een rol.
Woonveste	Door Companen is in 2018 onderzoek gedaan naar omvang van nultredenwoningen in Haaren. Conclusie is dat de huidige voorraad voldoet aan gewenste omvang. Met uitzondering van nieuwbouw Beekdal heeft WV heeft geen plannen om in de kern Haaren het aantal woningen geschikt voor senioren uit te breiden.

Geslacht maken bestaande voorraad

Ouderen blijven steeds langer in hun niet-geschiedte woning wonen. Naar verwachting moeten de komende 10 jaar ten minste 150* woningen aangepast worden zodat deze geschikt zijn voor ouderen. We stimuleren senioren om tijdig na te denken welke woningaanpassingen nodig zijn om hun woning veilig en geschikt te maken.

Vraag aan corporaties:

- We vragen woningcorporaties om hun huurders bewust te maken over mogelijke woningaanpassingen ten behoeve van langer thuis wonen.
- We vragen corporaties om bij woningrenovaties niet alleen naar verduurzaming te kijken maar ook naar maatregelen om woningen geschikter te maken voor senioren.

Gemeente	Gemeente Oisterwijk heeft de stimuleringslening duurzaam en levensloopbestendig wonen vastgesteld. Deze is ook beschikbaar voor huurders die maatregelen aan hun woning willen doen. In samenwerking met andere partijen wordt voorlichting georganiseerd voor ouderen over het geschikt (levensloopbestendig) maken van de woning.
Leystromen	Bestaand instrumentarium: de LT-ladder (langer zelfstandig thuis ladder)
TBV Wonen	In Haaren heeft TBV Wonen geen eengezinswoningen maar enkel voor senioren bestemd vastgoed (zie ook bovenstaand). Deze zijn in meer en mindere mate toegankelijk: nultreden. Zie ook bovenstaand. Waar dit de kern Haaren betreft, draagt TBV Wonen – op initiatief van gemeente ook haar steentje bij (=ook ikv bewustwording).
Woonveste	Op initiatief van gemeente levert WV een bijdrage in het bewust maken van ouderen in de kern Haaren over langer thuis wonen. WV stelt een plan op over de wijze waarop een bijdrage wordt geleverd aan langer thuis wonen en deelt haar bevindingen met gemeente en corporaties. WV wil met gemeente afspraken maken over inzet van Wmo gelden in aanpasbaar bouwen en beheren.

Woningaanpassingen

Gemeente maakt afspraken met corporaties over woningaanpassingen.

Gemeente	Gemeente maakt met de corporaties uniforme afspraken over woningaanpassingen en het gebruik van de 'Ladder langer Thuis wonen' (LT). Gemeente en corporaties werken volgens de implicaties van het Strijdplan ² met betrekking tot het verstrekken van Wmo-voorzieningen. Gemeente en corporaties zorgen voor versterking van de basisinfrastructuur.
Leystromen	Leystromen en gemeente leggen hun WMO-instrumentarium goed naast elkaar en Leystromen deelt actief het instrument LT- ladder.
TBV Wonen	TBV maakt met gemeente afspraken over de inzet van WMO gelden in aanpasbaar bouwen en beheren. De ladder Langer zelfstandig Thuis (LT-ladder) zou daarbij een uitgangspunt kunnen zijn.

² Leidraad is het Strijdplan Sociaal Domein, door de Gemeenteraad vastgesteld in maart 2020

Woonveste	WV wil met gemeente afspraken maken over inzet van Wmo gelden in aanpasbaar bouwen en beheren. WV onderzoekt aansluiting op de Ladder langer thuis en neemt hierover een besluit.
-----------	--

Doorstroming

We willen doorstroming op de woningmarkt stimuleren. Dit doen we door te zorgen voor meer differentiatie in het woningaanbod. We willen dat ouderen doorstromen vanuit eengezinswoningen en ook dat scheefwoners doorstromen.

Gemeente	Bij de ontwikkeling van grootschalige woningbouwlocaties in 2021 maken we een woningbouwprogramma met een gedifferentieerd aanbod om de mogelijkheden van doorstroming te bevorderen.	
Leystromen	Leystromen ontwikkelde samen met de gemeente de locatie De Wingerd, met 14 wooneenheden die voor maximaal 2 jaar worden verhuurd met behoud van inschrijfduur. De eerste verhuring vindt plaats najaar 2020. De feitelijke doorstroming van deze huurders naar een andere woning moet plaatsvinden tussen najaar 2020 en najaar 2022. In het tweede kwartaal van 2021 deelt Leystromen de eerste lessen van de opstart van deze pilot, hierbij benutten we ook de uitkomsten van het onderzoek dat WiZ uitvoert.	Gemeente, de huurdersverenigingen en de 3 corporaties delen in het tweede kwartaal lessen uit doorstroompilots, hierbij maken we ook de link met het doorstroom onderzoek van WiZ
TBV Wonen	TBV Wonen heeft een Doorstromingsregeling in voorbereiding (in de vorm van een pilot). De uitkomsten uit onderzoek bij senioren naar verhuishwensen en pilots doorstroming, delen we met de andere corporaties zodat we van elkaar kunnen leren (Q2 2021). Vanuit TBV Wonen wordt daarin bovendien stil gestaan bij specifieke maatwerkoplossingen voor senioren.	
Woonveste	WV participeert in de kennisuitwisseling over doorstroming. Vooralnog zet WV geen instrumenten in om doorstroming in de kern Haaren te stimuleren.	

Pijler 2: Toegankelijkheid voor lage inkomens

Oisterwijk heeft een aantrekkelijke woningmarkt. Er is veel vraag naar woningen, waardoor de prijzen relatief hoog zijn. Oisterwijk is daarom niet voor alle huishoudens even toegankelijk. De woningmarkt in Oisterwijk betekent voor veel mensen de tweede of derde stap in de wooncarrière. Toch willen we jonge huishoudens vasthouden en aantrekken. De gemeente heeft weinig invloed op de huizenprijzen, dit ontstaat vooral door vraag en aanbod. De gemeente kan wel invloed uitoefenen op de sociale huursector via prestatieafspraken met de woningcorporaties. In de sociale huurmarkt zien we dat op korte termijn een toenemende druk ontstaat door o.a. de instroom van vergunninghouders, passend toewijzen en de extramuralisering van de zorg.

We merken op dat de woningmarktindeling waar de corporaties mee te maken hebben, bepalend is voor hun bijdrage: zij kunnen enkel nieuwbouw plegen en toevoegingen doen in hun primaire woningmarktgebied. Daar waar TBV Wonen tot 2021 voor de kern Haaren louter een beherende corporatie was, verandert dit met de gemeentelijke opsplitsing in 2021. Vanaf dat moment is in deze kern ook toevoeging en nieuwbouw mogelijk. Voor Woonveste geldt het tegenovergestelde. Gemeente Oisterwijk ligt niet in haar primaire woningmarktgebied en daarom is Woonveste niet de preferente partij om nieuwe woningen in Oisterwijk te ontwikkelen.

De gemeentelijke achtervang voor geborgde leningen voor huurwoningen van Woonveste en TBV Wonen in gemeente Haaren zijn van rechtswege overgenomen door gemeente Oisterwijk.

Sociale woningvoorraad

We streven ernaar in de komende jaren het tekort aan sociale huurwoningen op te lossen. Dit doen we door 35% van alle nieuw te bouwen woningen te laten vallen in de categorie sociaal (huur of koop). Dit betekent voor de komende 10 jaar een opgave van ten minste 339 sociale woningen.

Vraag aan corporaties:

We vragen de corporaties om een grote bijdrage te leveren aan de realisatie hiervan. We vragen aan de corporaties te kijken of er mogelijkheden zijn om ook van derden sociale huurwoningen af te nemen binnen een project.

Gemeente	De gemeente heeft een afwegingskader vastgesteld (1 okt 2020) om te kunnen sturen op kwalitatief goede projecten. Hierbij krijgen projecten met ten minste 35% sociale huur een goede beoordeling. We vragen daarmee externe projectontwikkelaars meer sociale huur gaan opnemen in hun plannen. De gemeente gaat in 2021 de ontwikkeling van een aantal uitleglocaties onderzoeken waarbij gestuurd wordt op 35% sociaal. We vragen de corporaties om hieraan een bijdrage te leveren. Dit zijn o.a. Pannenschuur IV (±95 sociaal) en Oostelvoortjes II (±50 sociaal). De gemeente onderzoekt ook de mogelijkheden voor sociale koop. De gemeente hanteert een lagere grondprijs voor de realisatie van sociale huurwoningen van 20.000 per kavel. De gemeente heeft een subsidieregeling voor de realisatie van sociale huurwoningen door particulieren.
Leystromen	Leystromen gaat graag met de gemeente in gesprek over de bouwambities. Dit hangt wel samen met investeringsmogelijkheden en eerder gemaakte plannen. Binnen Leystromen is er voor het kalenderjaar 2021 niet de mogelijkheid noch de voorkeur om sociale huur af te nemen binnen een project. Plannen:

	• Park Beekdal/De Leije: ca 25 appartementen • KVL 2: 27 appartementen • Herstructurering van mogelijk 2 complexen (aantal ntb) • Langere termijn: KVL-Noord en/of uitbreidingslocaties Oisterwijk/Moergestel: ca 75 woningen Realisatie 2021: • Van Bommelhof Moergestel: 17 zorgappartementen met alg. ruimten en ondernemerswoning.
TBV Wonen	Wij zullen een bijdrage leveren aan de opgave sociale woningbouw in het dorp Haaren, echter in eerste instantie waar het woningen voor de doelgroep senioren betreft. We zien voor ons in de kern Haaren geen brede volkshuisvestelijke rol weggelegd en hebben ook niet de ambitie om deze te verruimen. Gelet op onze opgaven en (beperkte) investeringsmogelijkheden (zie publicatie juli 2020 over opgaven & middelen³) moeten we keuzes maken en dat betekent dat we ons nu richten op de opgave die we in gemeente Tilburg hebben. TBV heeft huurwoningen in het middensegment, waarmee de middeninkomens worden gefaciliteerd.
Woonveste	WV wil de lopende nieuwbouwactiviteiten m.b.t het plan Beekdal in de kern Haaren in overleg met gemeente afronden in overleg met de initiatiefnemers van de CPO Beekdal. Het betreft circa 8 sociale huurwoningen. Dit zal afgestemd moeten worden met de Woonautoriteit gezien de indeling van de woningmarktregio's. WV bouwt MGE-/Koopgarant constructies af. WV heeft een middensegment (niet-DAEB huurwoningen) waarmee middeninkomens worden gefaciliteerd.

Starters

We willen graag jonge Oisterwijkse huishoudens vasthouden en aantrekken. We sturen hiervoor op de het vergroten van de toegankelijkheid van de woningmarkt.

Vraag aan corporaties:

Een bijdrage te leveren aan het vergroten van kansen voor starters. Verschillende opties kunnen hiervoor onderzocht worden zoals loting van een deel van de woningvoorraad, woningaanbod voor starters, speciale tijdelijke contracten voor starters met behoud van inschrijftijd.

Gemeente	De gemeente zet in op de huisvesting van starters bij gemeentelijke projecten zoals De Leye (Leystromen) en Bienenkebolders. Woningen voor starters krijgen een hogere beoordeling in het gemeentelijk afwegingskader	
Leystromen	Opgenomen in de huidige prestatieafspraken (2020): - De Wingerd: niet exclusief t.b.v. starters: Pilot met tijdelijke huurcontracten: - De Leye: 'in onderzoek'. Afhankelijk van programma/ financiële haalbaarheid, deels voor jongeren	De corporaties definiëren graag samen met de gemeente wat zij verstaan onder starters in Q2. Dit

³ Gezamenlijke opdracht van de ministeries van Binnenlandse Zaken, Economische Zaken, Financiën samen met Aedes

	Leystromen inventariseert najaar 2020 of we woningen kunnen labelen voor jongeren tot 23 jaar. Hierdoor hebben jongeren eerder kans op een woning. Meer zicht op de effectiviteit hiervan wordt verwacht medio 2021. Keuze is om nu niet ook met loting te gaan werken, onderzoek hiernaar loopt bij WiZ, eerst de uitkomsten afwachten.	doen zij door gebruik te maken van de inzichten uit verschillende experimenten die momenteel lopen, en deze gezamenlijke definitie dient (ook) als input voor nieuwe op te stellen woonvisie.
TBV Wonen	Jonge huishoudens / starters zijn niet de preferente doelgroep voor ons in Haaren om op te focussen. We richten ons in eerste instantie op de doelgroep senioren. In ons woningaanbod hebben we overigens wel woningen met een huurprijs tot de KKG. Deze woningen zijn bij uitstek bestemd voor doelgroepen met lage inkomens en jongeren. Tijdelijke huurovereenkomsten voor jonge huishoudens, zijn niet aan de orde voor TBV Wonen in Haaren. Overigens zet TBV Wonen via WiZ al wel het lotingmodel in voor de verhuur van haar woningen.	
Woonveste	Woonveste stuurt vanuit schaarste niet expliciet op starters. WV faciliteert jongeren onder de 23 jaar momenteel via voorrang bij woningen onder de kwaliteitskortingsgrens. In de kern Haaren worden vooralsnog geen woningen getransformeerd. WV zet geen tijdelijke huurovereenkomsten in voor verhuur van vrijkomende woningen aan jonge huishoudens. WV levert bijdrage aan een gezamenlijk onderzoek naar slaagkans jonge huishoudens in de kern Haaren. WV werkt mee aan een gezamenlijke verkenning van het lotingsmodel voor vrijkomende woningen in de kern Haaren.	

Middenhuur

Er is een tekort aan huurwoningen in het prijssegment tussen €735 en €1000.

Vraag aan corporaties:

Een deel van de sociale huurvoorraad over te hevelen naar de vrije markt (niet-DAEB). Waarbij de afname wordt gecompenseerd door nieuwbouw van senioren- en starterswoningen.

Gemeente	Via het Woningbouwprogramma 2019-2028 stuurt de gemeente op de realisatie van middel dure huurwoningen. Dit is een product dat door de vrije markt (beleggers) wel wordt gerealiseerd.
Leystromen	Leystromen onderzoekt of een bestaand cluster van woningen vervangen gaat worden. Afhankelijk van onder meer de financiële mogelijkheden wordt gedacht aan het realiseren van 40 tot 55 nieuwe woningen; daarvan mogelijk 10-15 woningen in het middenhuursegment. Een beperkt aantal DAEB-woningen zal na huuropzegging worden verhuurd als niet-DAEB.

TBV Wonen	TBV Wonen heeft geen niet-Daeb/ geen geliberaliseerde woningen in kern Haaren. Wij richten ons op de doelgroep van beleid (in eerste instantie dus de primaire doelgroep) Doelgroepen met een <i>laag middeninkomen</i> kunnen overigens bij ons terecht in de sociale huurvoorraad. Lage middeninkomens vallen nl ook binnen onze doelgroep. Zij hebben een inkomen onder € 43.574 (pd. 2020) en binnen WiZ komen zij in aanmerking voor woningen met een huurprijs tussen de 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens. Deze woningen vallen in het DAEB segment.
Woonveste	WV heeft in de kern Haaren 36 woningen gelabeld voor verhuur boven liberalisatiegrens.

Pijler 3: Duurzaamheid

De uitstoot van CO₂ is verantwoordelijk voor klimaatverandering. We moeten een gezamenlijke inspanning leveren om de effecten daarvan zoveel mogelijk te beperken. Ook zullen de energiekosten stijgen vanwege het schaarser worden van fossiele brandstoffen zoals gas. Om die redenen is het verminderen van energiegebruik van woningen van belang.

Energieneutraal

Alle woningen zijn in 2050 aardgasvrij & energieneutraal. Een reductie van CO₂-uitstoot van ten minste 49% in 2030 en 95% in 2050 (t.o.v. 1990).

Sociale huurwoningen zijn in 2020 gemiddeld energielabel B.

Vraag aan corporaties

We vragen de woningcorporaties haar bestaande bezit te verduurzamen. De verduurzamingsslag van sociale huurwoningen zorgt ervoor dat de woonlasten voor huurders afnemen.

Gemeente	Gemeente stelt in 2021 een Transitievisie Warmte vast met daarin het tijdspad waarop bestaande wijken binnen de gemeente van het aardgas gaan en welke mogelijke duurzame alternatieve warmtevoorzieningen er per wijk zijn. Woningcorporaties en huurders worden hierbij betrokken. Gemeente wordt door de corporaties betrokken bij het opstellen van hun meerjarenplan voor de verduurzaming van het woningbestand, met als doel minimaal energielabel B.
Leystromen	Leystromen levert graag input voor de warmte- transitie visie. Uiterlijk in 2023 beschikt de portefeuille gemiddeld over energielabel B in elke gemeente. Na uitvoering gaan de woningen doorgaans naar energielabel A. De woningen worden voorzien van 'basisisolatie'. In 2021 maakt Leystromen de stap om te sturen op CO₂-reductie om zo toe te werken naar een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. Leystromen werkt hier graag aan mee, maar de hoogte van de woonlasten is van meer afhankelijk (zoals gedrag bewoners)
TBV Wonen	We hebben voor ons totale bezit in kaart gebracht wat de opgave is om onze woningen aardgasloos te maken. De opgave bedraagt circa 200 woningen per jaar aardgasloos maken. We zoeken afstemming met de gemeenten over de planning om woningen van het aardgas te halen. Ons totale woningbezit heeft in 2020 gemiddeld label B. We maken hierin overigens geen onderscheid naar gemeente. T.a.v. verduurzaming treffen we in 2021 energetische maatregelen voor de grondgebonden woningen aan de Pastoor Verrijtlaan en de Kerkstraat (totaal 18 woningen). T.b.v. labelsprong worden daken vervangen en geïsoleerd. In onze duurzaamheidsvisie staat betaalbaarheid voorop. Waar mogelijk zijn de woonlasten na renovatie gelijk of lager dan vóór renovatie, maar onze invloed is beperkt.
Woonveste	WV heeft CO₂ koersplan 2020-2050 opgesteld om daarmee te voldoen aan de klimaatdoelstellingen. Woonveste levert eventueel een bijdrage aan de Warmte-transitievisie in de kern Haaren.

Bewustwording energieverbruik en verbetering bestaande bouw

We willen dat particulieren zich bewust zijn van de mogelijkheden om hun woning energetisch te verbeteren en daar ook het nut van inzien. We willen mensen verleiden om hun woningen te verduurzamen. Daarnaast willen we mensen voorlichten over zuinig energiegebruik.

Vraag aan corporaties

We vragen van de corporaties om hun huurders bewust te maken van de mogelijkheden voor verduurzaming en energiebesparing. Ook willen we kijken naar de mogelijkheden voor de inzet van energiecoaches.

Gemeente	Gemeente heeft een duurzaamheidslening ter beschikking gesteld voor het verduurzamen van de woning. Deze is ook beschikbaar voor huurders. Er is een samenwerking met energiecoöperatie DEC Oisterwijk om bewoners te informeren over de mogelijkheden tot energiebesparing. Daarvoor is een energieloket ingericht. Gemeente en DEC Oisterwijk onderzoeken de mogelijkheden om de energiecoaches van het Energieloket in te zetten voor huurders van corporaties.
Leystromen	De corporaties werken graag samen met gemeente en de lokale Energie- coöperaties aan een gezamenlijke campagne voor bewustwording voor huurders in de gemeente. We zetten in op voorlichting. Daarbij verkennen we graag met de gemeente of we energie- coaches kunnen inzetten bij deze campagne. De huurdersorganisaties worden graag betrokken hierbij.
TBV Wonen	
Woonveste	

Nul-op-de-meter

Nieuwbouwwoningen van de woningcorporaties worden in principe Nul-op-de-meter als dat financieel en technisch haalbaar is.

Gemeente	In het gemeentelijk grondbeleid zijn duurzaamheidseisen opgenomen bij de uitgifte van grond.
Leystromen	We steken voor nieuwbouw in op wettelijke eisen (BENG). NOM is niet langer de richtlijn, vanwege eerdere ervaringen (met name financiële haalbaarheid) blijkt dit geen goede norm.
TBV Wonen	Nieuwbouwwoningen voldoen aan de wettelijke eisen (BENG). Van het ontwikkelen van NOM zijn we afgestapt. Dit doen wij niet langer, vanwege slechte ervaringen. De algemene conclusie uit evaluatie is dat NOM te kort schiet op alle getoetste gebieden: bewonerstevredenheid, beheer, bouwproces en financiën. Tevens concludeerden we uit de pilots dat beter gekozen kan worden voor optimale, dan voor maximale isolatie.
Woonveste	WV ontwikkelt zoveel als mogelijk NOM woningen en heeft hierin positieve ervaringen.

Zonnepanelen

De gemeente vraagt bij elk gepland project van de woningcorporaties om te onderzoeken of het mogelijk is om zonnepanelen te plaatsen.

Gemeente	Gemeente heeft besloten dat voor een vergunning voor het plaatsen van zonnepanelen of warmtepompen geen leges hoeven te worden betaald.
Leystromen	Leystromen werkt mee aan onderzoek, maar voor nu ligt de prioriteit bij het verduurzamen van de schil van de woningen. (tegengaan warmteverlies)
TBV Wonen	We plaatsen in principe alleen zonnepanelen als dit tot woonlasten-verlichting leidt, of indien wettelijk vereist (nieuwbouw). Met het wegvallen van de salderingsregeling valt ook het voordeel voor de huurder weg. We vinden dat het voor onze huurders wel aantrekkelijk moet blijven en gaan dan ook uit van het standpunt dat de besparing min. gelijk moet zijn aan de bijdrage.
Woonveste	WV plaatst geen zonnepanelen. Wel kunnen huurders een ZAV-aanvraag indienen tot het plaatsen van zonnepanelen. We kiezen ervoor om eerst te investeren in het isoleren van de schil.

Klimaatadaptatie

De gevolgen van klimaatverandering maken het noodzakelijk om aanpassingen te doen in de openbare ruimte.

We vragen de corporaties om te kijken of ook zij maatregelen kunnen nemen in het kader van klimaatadaptatie zoals groene daken, groene gevels, geen versteende voor- en achtertuinen.

Gemeente	Gemeente stelt een Rioleringsplan en een Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie vast. Daarin staat o.a. - hoe wij bestaande hemelwateraansluitingen van woningen afkoppelen van het rioolstelsel; - hoe we bij ruimtelijke ontwikkelingen zorgen voor klimaat neutrale oplossingen; - hoe wij klimaat adaptieve maatregelen zoals groene daken en vergroenen van tuinen stimuleren.
Leystromen	De corporaties staan open voor nieuwe ontwikkelingen inzake klimaatadaptatie, en leveren graag een bijdrage aan bovengenoemde plannen.
TBV Wonen	
Woonveste	

Pijler 4: Flexibel inspelen op de vraag

De afgelopen jaren hebben laten zien dat de (kwalitatieve en kwantitatieve) vraag naar woningen snel kan veranderen. Voorkeuren van woonconsumenten veranderen, als gevolg van rijksbeleid en economische omstandigheden, maar ook door bredere maatschappelijke ontwikkelingen. De ontwikkelingen van de afgelopen jaren laten zien dat het niet mogelijk – en wenselijk – is om te ver vooruit te plannen. Flexibel programmeren betekent de markt goed volgen, kansen pakken om toevoegingen te doen aan de woningvoorraad die op lange termijn wenselijk zijn, ruimte bieden voor nieuwe initiatieven, etc. Wat telt is de match van vraag en aanbod en de bijdrage van een ontwikkeling aan de kwaliteit van de woningvoorraad in Oisterwijk.

Nieuwe woonvormen

De gemeente wil inzetten op experimenten en vernieuwende woonproducten

Gemeente wil samen met woningcorporaties onderzoeken of er nieuwe woonvormen zijn die een gewenst antwoord zijn op bestaande woonbehoeften.

Gemeente	Gemeente sluit aan bij het provinciale Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw. Dit Actieprogramma wordt in 2021 nader uitgewerkt. De gemeente zet o.a. in op een nadere verkenning van zgn. ‘tussenvoorziening’ (in Goirle- Hilvarenbeek- Oisterwijk-verband).
Leystromen	De corporaties onderzoeken graag samen met de gemeente de wensen en behoeften van verschillende doelgroepen qua wonen, om gezamenlijk zicht te krijgen op eventuele behoefte aan vernieuwende woonproducten. We maken hierbij graag gebruik van geleerde lessen en inzichten uit bestaande woonexperimenten en inspirerende voorbeelden uit onze werkomgeving.
TBV Wonen	
Woonveste	

Pijler 5: Sociaal maatschappelijke opgaven

De woonvisie is gemaakt in 2011 met een herziening in 2016. Omdat we nu een aantal jaar verder zijn, zijn er de nodige ontwikkelingen geweest in de woningmarkt en de demografische ontwikkeling. Om die reden zijn er een aantal punten waarop de gemeente graag afspraken wil maken met de woningcorporaties. Deze punten staan dus nog niet in de woonvisie, maar volgen wel uit andere beleidsdocumenten die later zijn vastgesteld zoals het beleid sociaal domein en het beleid duurzaamheid. In de nieuwe woonvisie die in 2021 zal worden ontwikkeld, zullen deze punten wel worden opgenomen. De 3 corporaties pleiten ervoor om nadrukkelijk samen met gemeente op te trekken in het opstellen van de nieuwe Woonvisie in 2021.

Direct toewijzen

De gemeente stuurt op de mogelijkheid van directe toewijzing waarbij reguliere toewijzing via WIZ niet mogelijk is. Dit is o.a. het geval bij schrijnende situaties, mensen die uit beschermde woonvormen komen en statushouders.

Gemeente	Er zijn afspraken gemaakt met de urgentiecommissie van WIZ over bijzondere individuele situaties.	
Leystromen	Leystromen werkt hierop regionaal samen met de urgentiecommissie WiZ.	
TBV Wonen	TBV Wonen is voor haar woonruimteverdeling aangesloten bij WiZ. Via WiZ worden woningen verhuurd aan bijzondere doelgroepen. Dit gebeurt via rechtstreekse bemiddeling, op basis van o.a. voorrangregelingen zoals urgentie. Ook zijn er samenwerkingsafspraken in het kader van contingenten.	
Woonveste	WV inventariseert de mogelijkheden voor en consequenties van aansluiting bij WIZ voor het woningbezit in de kern Haaren. WV is voor gehele woningbezit aangesloten bij WoonService Regionaal(WSR). WV zet directe bemiddeling in voor specifieke situaties en legt hierover jaarlijks verantwoording af. WV maakt met WIZ afspraken over huisvesting urgent woningzoekenden in de kern Haaren, en houdt de gemeente hiervan op de hoogte. WV informeert gemeente over marktontwikkelingen in de kern Haaren. De slaagkans van woningzoekenden wordt via WSR gemonitord.	

Bijzondere doelgroepen

Gemeente is verantwoordelijk voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen, de corporaties spannen zich in voor de huisvesting hiervan. De corporaties werken in dat kader samen met de gemeente (totaal woningomvang: 2.670; peil september 2020); 2021 is een ontwikkeljaar; eind Q2 2021 evaluatie. We onderscheiden de volgende vier bijzondere doelgroepen: (zorg) contingenten*, urgenten, vergunninghouders** en eventueel maatwerk.

Gemeente	Gemeente maakt samen met de huurdersorganisaties afspraken met de corporaties over het percentage ter beschikking te stellen woningen voor bijzondere doelgroepen.	
Leystromen	Maximaal 15 % van de vrijkomende woningen wordt aan deze doelgroepen toegewezen. Hierbij wordt ook gekeken naar het aspect sociale veiligheid in de wijk.	We vragen van de gemeente om bij niet- passende huur in de vorm van

TBV	Maximaal 20 % van de vrijkomende woningen die we via WiZ toewijzen (= over Tilburg en de dorpen: Haaren, Helvoirt en Biezenmortel) wordt aan deze doelgroepen toegewezen. Hierbij wordt ook gekeken naar het aspect sociale veiligheid in de wijk.	huurkorting bij te dragen aan het succesvol plaatsen van bijzondere doelgroepen, hierbij speciale aandacht gevraagd voor grote gezinnen.
Woonveste	Maximaal 10 % van de vrijkomende woningen wordt aan bijzondere doelgroepen; (zorg)contingenten, urgenten en vergunninghouders toegewezen. Hierbij wordt ook gekeken naar het aspect sociale veiligheid in de wijk.	

Aanvullend hierop:

**Zorg contingenten:*

Gemeente en corporaties participeren actief in het Actieprogramma Weer Thuis, gericht op de verwachte hogere uitstroom uit de maatschappelijke opvang en Beschermd wonen. Zij hebben in 2020 de daarvoor opgestelde samenwerkingsovereenkomst ondertekend, in 2021 wordt hier invulling aan gegeven.

***Vergunninghouders:*

Bij vrijgekomen panden in eigendom van de gemeente wordt door het college afgewogen of betreffende pand(en) ingezet kunnen worden voor huisvesting van vergunninghouders.

Aanvullende doelgroepen

1. Arbeidsmigranten

Zo'n 20% van alle arbeidsmigranten blijft permanent in Nederland. We verwachten daardoor een verhoogde instroom naar sociale huurwoningen. Nieuwe Nederlanders willen we graag huisvesten in reguliere woonwijken t.b.v. integratie. We verwachten van woningcorporaties dat zij hier rekening mee houden bij het vergroten van de woningvoorraad.

2. Woonwagenbewoners

Het Rijk heeft alle gemeenten opgedragen om met beleid rondom woonwagens te komen. Dit betekent dat mensen die dat graag willen, recht hebben op het wonen in een woonwagen. In Oisterwijk zijn de woonwagenstandplaatsen en woonwagens belegd bij de woningcorporatie.

We verwachten van woningcorporaties dat zij meedenken over toewijzingsbeleid van de bestaande standplaatsen en indien nodig een bijdrage leveren aan de realisatie van extra standplaatsen.

Gemeente	In 2021 wordt beleid over huisvesting van arbeidsmigranten vastgesteld. Woningcorporaties worden hierbij betrokken. Arbeidsmigranten zullen gewezen worden op de mogelijkheden van inschrijving bij WiZ.
	Gemeente Oisterwijk maakt in 2021 samen met de regiogemeenten (HvB) woonwagenbeleid. Dit in samenwerking met de woningcorporaties.
Leystromen	Arbeidsmigranten

	Leystromen is zich bewust van het feit dat deze doelgroep ook de woningmarkt betreedt, maar beschouwt hen als reguliere woningzoekenden. Op verzoek van de gemeente denkt Leystromen als partner graag mee over beleid, samen met andere (vastgoed) partners en ondernemers die arbeidsmigranten werk aanbieden. Woonwagbewoners Waar de gemeente de vraag in beeld heeft gebracht, gaat Leystromen deze tegen het licht van haar huidige rol houden
TBV Wonen	Arbeidsmigranten TBV Wonen huisvest arbeidsmigranten volgens reguliere voorwaarden voor vrijkomende woningen. Woonwagbewoners TBV Wonen beheert in de kern Haaren geen standplaatsen voor woonwagens (overigens ook niet in haar overige werkgebied).
Woonveste	Arbeidsmigranten WV huisvest arbeidsmigranten volgens reguliere voorwaarden voor vrijkomende woningen. Huisvesting van deze doelgroep leidt tot extra druk op de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen. WV ziet geen rol in het huisvesten van arbeidsmigranten die tijdelijk in Nederland verblijven. Woonwagbewoners WV beheert in de kern Haaren geen standplaatsen en woonwagens.

Thema's

Leefbaarheid & (sociale) veiligheid

De gemeente streeft naar een samenleving waarin mensen omzien naar elkaar. Naar wijken die leefbaar zijn en waarbij de openbare ruimte een verlenging kan zijn van de leefwereld van mensen. Wij verwachten dat de corporaties bijdragen aan het verbeteren van de leefbaarheid van de wijken waar zij woningen hebben staan.

Gemeente	Gemeenten investeert in buurtbemiddeling ter verbetering van de leefbaarheid van de wijk. Gemeente ondersteunt zoveel als mogelijk wijk- initiatieven om de leefomgeving te verbeteren. Bij grotere ontwikkellocaties geldt als uitgangspunt dat er afspraken worden gemaakt over een gedifferentieerd programma om de leefbaarheid van de wijken te bevorderen. De gemeente heeft veiligheidsbeleid opgesteld. Hierin komen thema's als ondermijning/wietplantages, (woon)overlast, woninginbraken, etc. aan de orde. Woningbouwcorporaties zijn hierin vanzelfsprekende netwerkpartners.
Leystromen	Leystromen is 1 van de betrokken partners bij het project buurtbemiddeling, uitgevoerd door Contour de Twern Leystromen richt zich op community opbouw, waarbij we huurders ondersteunen om vanuit eigen kracht te werken aan een leefbare en (sociaal) veilige wijk. We willen samen met partners nagaan of we kunnen werken met wijkbudgetten en wijkontwikkelingsplannen.

TBV Wonen	TBV Wonen is samenwerkingspartner van Contour de Twern en werkt samen in wijken in Buurtbemiddeling (BBM). De leefbaarheidsconsulenten en wijkbeheerders van TBV wonen weten de buurtbemiddelaars te vinden als burens er samen niet uitkomen. Onze medewerkers in de wijken zijn dichtbij en laagdrempelig, zogezegd 'de ogen en oren' in de wijk. Zij vangen vaak als eerste signalen op, ook omdat zij achter de voordeur komen. Samen met gemeente en andere partners willen we een passend antwoord bieden op sociale en maatschappelijke uitdagingen als eenzaamheid, (financiële)kwetsbaarheid en (sociale) veiligheid van bewoners.
Woonveste	WV neemt deel aan overleggen in kader van leefbaarheid en (sociale) veiligheid en werkt samen met maatschappelijke en zorg partners in de kern Haaren. WV gaat kennis maken met de sociaal wijkteams in de kern Haaren/gemeente Oisterwijk om de samenwerking verder vorm te geven. Signalen worden besproken met partners in de wijk en/of afgestemd met Buurtbemiddeling. WV ondersteunt Buurtpreventieteam in de kern Haaren.

Wonen en zorg

Gemeente	De Toegang van de gemeente stuurt op het zoveel mogelijk benutten van het eigen netwerk, en doorverwijzing naar het voorliggende veld. Enkel bij noodzaak, als alle voorgaande mogelijkheden geen oplossing bieden, wordt maatwerk ingezet
Leystromen TBV Wonen Woonveste	De corporaties denken hierover graag mee en willen meewerken aan eventuele maatwerkoplossingen.

Betaalbaarheid

De gemeente wil dat zo min mogelijk kwetsbare mensen in de maatschappelijke opvang terecht komen. Gemeente verwacht van de corporaties dat zij in samenspraak met de gemeente hierin ook verantwoordelijkheid nemen. Partijen willen huisuitzettingen zoveel als mogelijk voorkomen.

Gemeente en corporaties	In het kader van de Brede Schuldenaanpak en wijzigingen in de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening (Wgs) werken gemeente en corporaties nauw samen. De gemeente wenst samen met de corporaties bij (onderliggende) zorgvragen, relationele problemen en ook financiële vraagstukken, signalen op te pakken en op te lossen om erger te voorkomen.
Leystromen TBV Wonen Woonveste	Wij zetten actief in op het beperken van huurachterstanden en het voorkomen van huisuitzetting, door vroeg- signalering en samenwerking met schuldhulpverlening.

	Woonveste en TBV maken graag nader met de relevante ketenpartners in de schuldhulpverlening. Overleg organiseren tussen gemeente, corporaties, Loket Wegwijs en Sociaal Team in Q1 2021.
--	--



OISTERWIJK, 14 DECEMBER 2020



WETHOUDER ERIC TEN BRINK



DIRECTEUR-BESTUURDER PAUL KUIJZER



VOORZITTER JAN VAN GESTEL



DIRECTEUR-BESTUURDER MARIE-THÉRÈSE DUBBELDAM



DIRECTEUR-BESTUURDER ERIC VAN DEN EINDEN



VOORZITTER FRANS KIVITS

BIJLAGE 1

Woningportefeuille Leystromen, TBV Wonen* en Woonveste* in gemeente Oisterwijk (1-1-2020)

Zelfstandige woningen excl. intramuraal

Huurprijscategorie	Leystromen	TBV Wonen	Woonveste	Totaal
Tot € 432,51 Goedkoop	287	4	28	319
Tot € 619,01 Betaalbaar	1.668	40	125	1874
Tot € 663,40 Betaalbaar		7	34	
Tot € 737,14 Duur tot huurtoeslaggrens	239	16	77	332
Vanaf € 737,14 Duur boven huurtoeslaggrens	60		36	96
Totaal	2.254	67	300	2621

**Voor TBV Wonen en Woonveste betreft dit de woningen in de kern Haaren*

Prestatieafspraken 2020 - Gemeente Haaren, Huurdersbelangenorganisatie TBV Wonen / Kleine kernen, Huurdersvereniging Heusden, TBV Wonen en Woonveste

Prestatieafspraken 2020

Gemeente Haaren



Prestatieafspraken 2020 - gemeente Haaren, Huurdersbelangenorganisatie TBV Wonen / Kleine kernen, Huurdersvereniging Heusden, TBV Wonen en Woonveste

Status: Definitief
Datum: 25-11-2019

Inleiding

De Woningwet stelt dat afspraken gebaseerd dienen te zijn op een actuele gemeentelijke woonvisie. Gemeente Haaren heeft per 2017 haar visie op het wonen in gemeente Haaren vastgelegd in de woonvisie 'Van wensen naar wonen' – 2017-2021. De woonvisie bevat gewenste ontwikkelingsrichtingen voor de periode tot en met 2021 en is in nauwe samenwerking tot stand gekomen met de corporaties Woonveste en Woonstichting 't Heem; deze laatste is per 1 juli 2019 samengegaan met TBV Wonen, en heet per die datum TBV Wonen.

Bij de woonvisie is een uitvoeringsagenda opgesteld, waarbij gemeente en haar partners concreet uitwerken wat zij de komende jaren ondernemen om uitvoering te geven aan de woonvisie. Deze uitvoeringsagenda met activiteiten geordend rond vier pijlers: 'Wonen voor iedereen', 'Betaalbaarheid en beschikbaarheid', 'Wonen en Zorg' en 'Verduurzaming van de woningvoorraad', is de 'kapstok' voor de gezamenlijke prestatieafspraken. Daarnaast worden ook afspraken gemaakt over de samenwerking als partners in wonen en de inzet op gebied van leefbaarheid, veiligheid en participatie.

De prestatieafspraken komen tot stand op basis van overleg in de zogeheten 'lokale driehoek', de drie partijen: Gemeente, Huurdersorganisaties en Woningcorporaties. De procedure voor het maken van prestatieafspraken is neergelegd in artikel 44 van de Woningwet. Het BTIV geeft in artikel 39 weer waarover deze afspraken moeten gaan: de activiteiten die behoren tot de kerntaak van de corporaties, waaronder mutaties in de voorraad naar huurprijs als ook investeringen in betaalbaarheid, de huisvesting van kwetsbare groepen, duurzaamheid en leefbaarheid.

De corporaties Woonveste en TBV Wonen stellen betreffende activiteiten centraal in hun respectievelijk concept-Ondernemingsplan Woonveste 2020 -2024 en de voorgenomen koers van TBV Wonen die wordt vastgelegd in het Ondernemingsplan 2020-2023 waarvan de contouren bij het maken van de prestatieafspraken reeds duidelijk zijn.

Beide corporaties brachten op 20 juni 2019 hun volkshuisvestelijke bod uit. De exacte bijdrage van de corporaties aan het volkshuisvestingsbeleid is tot stand gekomen in samenspraak met huurdersorganisaties en gemeente en worden bekrachtigd in voorliggende prestatieafspraken 2020. De huurdersorganisaties; HBO TBV Wonen/Kleine kernen en Huurdersvereniging Heusden zijn betrokken bij de bieding en bij de totstandkoming van de prestatieafspraken. Elk jaar worden de prestatieafspraken geactualiseerd.

Met ingang van 1 januari 2021 vindt een opsplitsing van de gemeente Haaren plaats. De kern Haaren zal overgaan naar gemeente Oisterwijk, Biezenmortel gaat naar Tilburg. De gemeenten Oisterwijk en Tilburg behoren tot een andere woningmarktregio en dit heeft mogelijk gevolgen voor de investeringsmogelijkheden van Woonveste en TBV Wonen. Aangezien de kern Haaren naar gemeente Oisterwijk gaat, betekent dit voor Woonveste dat deze kern niet meer in haar primaire woningmarktgebied(woningmarktregio Noordoost Brabant) ligt waardoor Woonveste in principe niet meer de preferente partij is voor nieuwbouw. Voor TBV Wonen betekent deze opsplitsing dat Haaren en Biezenmortel in haar primaire woningmarktgebied (woningmarktregio Hart van Brabant-West-Brabant) komen te liggen en het voor haar mogelijk wordt hier te investeren (toe te voegen).

Voor de kernen Esch en Helvoirt heeft de opsplitsing geen gevolgen voor de investeringsmogelijkheden van Woonveste omdat deze kernen na de opsplitsing binnen de woningmarktregio Noordoost Brabant blijven. Voor Helvoirt (gemeente Vught – woningmarktregio Noordoost Brabant) blijft de situatie voor TBV wonen ongewijzigd: evenals nu het geval is, zal zij hier geen investeringen mogen plegen (toevoeging is niet aan de orde, enkel beheer en herstructurering van bestaand bezit).

Omvang en samenstelling van de zelfstandige huurwoningvoorraad¹ per 1 december 2019

Huurprijsklasse	Woonveste		TBV Wonen		Totaal 2019		Totaal 2018	
Kwaliteitskortingsgrens < € 424,44	61	8%	6	4 %	67	8%	67	8%
1 ^e aftoppingsgrens € 424,44 - € 607,46	380	52%	59	37%	439	49%	458	54%
2 ^e aftoppingsgrens € 607,46 - € 651,03	113	15%	44	28%	157	17%	87	10%
€ 651,03 - € 720,42	132	18%	19	12%	151	17%	188	22%
> € 720,42	52	7%	32 ²	20%	84	9%	53	6%
Totaal	738	100%	160	100%	898	100%	853	100%

¹ Uitgaand van actuele netto huur

² Betreffende woningen blijven DAEB. Deze woningen hebben door tussentijdse huurverhogingen een actuele huurprijs die boven de liberalisatiegrens ligt, na mutatie worden zij weer teruggezet op €720,42

Uitvoering per pijler

De prestatieafspraken zijn opgebouwd rondom de genoemde 4 pijlers uit de Woonvisie en uitvoeringsagenda gemeente Haaren:

1. 'Wonen voor iedereen',
2. 'Betaalbaarheid en beschikbaarheid',
3. 'Wonen en Zorg'
4. 'Verduurzaming van de woningvoorraad'

Naast deze 4 prestatievelden, zijn partijen ook actief op enkele andere terreinen, zoals leefbaarheid en veiligheid en in de samenwerking met partijen, waaronder ook met huurders: huurderparticipatie. Daarom zijn nog 2 pijlers toegevoegd; Partijen beschrijven hier wat de opgave is en hoe zij hier mee aan de slag gaan:

5. Leefbaarheid en veiligheid
6. Partners in wonen

Pijler 1: Wonen voor iedereen

Activiteit	Betrokken partijen		
	Gemeente	Woonveste	TBV Wonen
Doel: een woningaanbod dat aansluit op de behoeften van onze inwoners			
1. Ontwikkelen van woningaanbod dat aansluit op de woonwensen van verschillende doelgroepen, onder andere door: nieuwbouw, verbeteren van beschikbaarheid en transformatie/hergebruik bestaand vastgoed.	Zorgt ervoor dat een goede mix van sociale huurwoningen, goedkope koop en seniorenwoningen gerealiseerd worden. De gemeente maakt met Woonveste nadere afspraken over de te realiseren sociale huurwoningen in Haaren (Beekdal), Helvoirt(Den Hoek) en Esch(Reigerskant)	De woningvoorraad bestaat vooral uit woningen onder de 1^e en 2^e aftoppingsgrens en is mede door nieuwbouw in betaalbaar segment licht toegenomen in vergelijking tot 2018. Woonveste wil schriftelijke afspraken maken over het bouwen van sociale huurwoningen in Helvoirt; Den Hoek 3^e fase, Esch; Reigerskant en Beekdal in Haaren. WV heeft momenteel geen plannen voor transformatie van complexen.	De focus ligt op betaalbaar wonen voor de primaire doelgroep (aanbod voor de lagere inkomens). Het grootste aandeel van de voorraad ligt onder de 1^e ATG. Het verschil met 2018 is te verklaren door de jaarlijkse huurverhoging per juli van dit jaar. Hierdoor zijn woningen doorgeschoven naar het segment boven de 1^e ATG. Nieuwbouw is voor TBV Wonen op dit moment niet aan de orde gelet op de huidige woningmarktregio (Noordoost-Brabant) die niet haar primaire woningmarktgebied is. Er zijn 2 woningen aangemerkt voor verkoop (Biezenmortel), deze worden bij mutatie verkocht. Er vinden geen grote ingrepen plaats ter verbetering van de beschikbaarheid en geen transformatie. Het huidige aanbod sluit aan op de vraag. Wel vindt regulier onderhoud plaats en is aandacht voor investeringen op gebied van duurzaamheid.
2. Monitoring van de gemeentelijke (en regionale) woningmarkt en van de invulling en realisatie van de kwantitatieve en kwalitatieve plancapaciteit. Gelijktijdig plannen in ontwikkeling en uitvoering hebben, passend bij de behoefte uit de kernen.	Houdt afstemming met regio en de provincie over de ontwikkelingen en vraag op de woningmarkt en de benodigde aantallen voor de plaatselijke en regionale behoefte.	In gesprek blijven met gemeente Haaren en ontvangende gemeenten over planontwikkeling en uitvoering van sociale huurwoningen. De opsplitsing van gemeente Haaren leidt ertoe dat kern Haaren niet meer	Als gevolg van de regio-indeling zijn we op dit moment een beherende corporatie en kunnen enkel bestaand bezit vernieuwen (geen toevoeging). TBV Wonen blijft uiteraard in gesprek met de gemeente en zal zich na de

	Er worden met ontvangende gemeenten en betrokken corporaties proces afspraken gemaakt over de prestatieafspraken voor 2021.	behoort tot het primaire woningmarktgebied. Dit kan gevolgen hebben voor nieuwbouwinvesteringen in deze kern.	opsplitsing van gemeente Haaren bezinnen op haar strategie / ontwikkelingen in de ontvangende gemeenten.
3. Nieuwbouw van reeds in de plancapaciteit opgenomen woningbouwplannen en monitoring van de uitvoering van deze plannen.	Faciliteert in de bestaande plancapaciteit en binnen de gemeentelijke grondexploitaties geschikte bouwlocaties om kwalitatief de juiste sociale huurwoningen te kunnen bouwen.	Met de realisatie van Haarensteyn en Leyenhof zijn indertijd woningen toegevoegd in zowel het primaire als het secundaire segment. Beekdal in Haaren is een locatie waar Woonveste actief onderzoekt of ontwikkeling en realisatie van sociale huurwoningen mogelijk is.	Met de realisatie van Haarensteyn en Leyenhof zijn indertijd woningen toegevoegd in zowel het primaire als het secundaire segment. Vooralsnog ontwikkelen we niet in gemeente Haaren vanwege onze positie als louter beherende corporatie a.g.v. de regio-indeling; (zie ook punt 1 en 2)
Doel: meer woningaanbod voor lagere inkomens – zie Pijler 2: Betaalbaarheid en beschikbaarheid			
Doel: nieuwbouw in alle kernen			
4. Realiseren van nieuwbouw en planvorming voor nieuwbouw in Haaren, Helvoirt, Biezenmortel en Esch, passend bij de behoefte per kern.	In gesprek blijven om in kernen waar Woonveste vastgoed bezit, passend bij de behoefte, voldoende geschikte huurwoningen te realiseren. Dit geldt voor de korte termijn (2020) hierna afstemming met ontvangende gemeenten.	De herindeling van gemeente leidt ertoe dat kernen Biezenmortel en Haaren niet meer behoren tot primaire woningmarktgebied van Woonveste. Voor Woonveste kan dit consequenties hebben voor nieuwbouwinvesteringen.	Zie punt 1 en 2
5. Vóór 1 januari 2018 aanwijzen van nieuwbouwlocaties in Biezenmortel, conform raadsbesluit.	Het college heeft in mei 2018 een overzicht vastgesteld van mogelijk toekomstige bouwlocaties in de gemeente Haaren per kern. Hierin is richting gegeven aan de locaties voor woningbouw in Biezenmortel. De gemeente is hiermee aan de slag gegaan met de betreffende grondeigenaren en overlegt hierover ook met de gemeente Tilburg als toekomstig rechtsopvolger voor dat betreffende gebied van de op te splitsen gemeente Haaren. Ook in Biezenmortel is er behoefte aan sociale huurwoningen.	Zie punt 4	Als gevolg van de herindeling van gemeente Haaren, zal Biezenmortel tot het primaire woningmarktgebied gaan horen van TBV Wonen. TBV Wonen zal t.z.t. hierover met de ontvangende gemeente (Tilburg) in gesprek gaan.

Pijler 2: Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Activiteit	Betrokken partijen		
	Gemeente	Woonveste	TBV Wonen
Doel: de vraag van lage en middeninkomens zo goed mogelijk bedienen			
1. Continueren van het uitgangspunt van minimaal 20% goedkope woningbouw bij nieuwe woningbouwplannen (goedkope koop tot € 200.000,00 v.o.n. of sociale huur).	Zorgt voor voldoende kavels voor sociale woningbouw in (uitbreiding)plannen tegen de daarvoor vastgestelde tarieven en aantal m ² .	Woonveste wil op basis van haar Portefeuilleplan met gemeente Haaren schriftelijke afspraken maken over bouwen van sociale huurwoningen in Helvoirt (Den Hoek 3e fase), Esch (Reigerskant) en Haaren (Beekdal) omdat Woonveste in deze kernen het sociaal huurbezit hoofdzakelijk in eigendom heeft en beheert. Woonveste gaat met gemeente in overleg over de wijze waarop de gemeentelijke achtervang van geborgde leningen na opsplitsing gemeente Haaren met ontvangende gemeenten wordt geregeld.	Zie Pijler 1 – punt 1 en 2.
2. Toewijzing van sociale huurwoningen aan huishoudens met een laag inkomen, met in het bijzonder aandacht voor het passend toewijzen van huishoudens met recht op huurtoeslag. Uitgangspunt is een gemiddelde wachttijd van maximaal één jaar voor actief woningzoekenden (zie begrippenlijst).	Met de corporaties de resultaten van het passend toewijzen en gemiddelde wachttijd jaarlijks monitoren.	Woonveste zorgt voor voldoende sociale huurwoningen. Vanaf november 2019 is Woonveste aangesloten bij WoonService Regionaal in 's-Hertogenbosch. Woningzoekenden kunnen voortaan in de regio bij één loket terecht. Het streven van gemeente en Woonveste is een gemiddelde wachttijd van 12 maanden voor een actief woningzoekende in de gemeente Haaren. In overleg met de regiogemeenten en corporaties zullen de wachttijden van woningzoekenden per tertiaal worden gemonitord en gecommuniceerd met gemeente.	TBV Wonen zet in op voldoende betaalbare woningen voor de doelgroepen van beleid. We hebben in 2019 nieuw Huurbeleid opgesteld waarbij we uitgaan van gematigd, inflatievolgend huurbeleid. We stellen woonlasten centraal, waarbij we maatwerk willen bieden m.b.t. hoogte huur in verhouding tot het inkomen (subject gerelateerd) en leggen daarbij ook de verbinding met onze duurzaamheidsopgaven. Toewijzing van onze woningen geschiedt via Woning in Zicht (WiZ; gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem van 6 corporaties in Midden-Brabant).

		Woonveste neemt deel aan regionale werkgroep(en) WoonService Regionaal om inzicht te vergroten en van elkaar te leren (bijvoorbeeld over lotingsmodel). Woonveste monitort de effecten van de overgang naar WoonService Regionaal en evalueert de overgang. Huishoudens met recht op huurtoeslag krijgen een woning toegewezen tot de aftoppingsgrens. Tenminste 95% van de huurtoeslaggerechtigden krijgt bij verhuur van een vrijkomende woning een betaalbare woning toegewezen (passend toewijzen). Minimaal 90% van de sociale huurwoningen (€737,14) wordt verhuurd aan primaire doelgroep(inkomen tot € 39.055).	Vanuit WiZ wordt de gemiddelde <u>zoektijd</u> (daadwerkelijke tijd dat wordt gestart met zoeken en vinden van woning) voor actief woningzoekenden gemonitord. Dit zegt meer dan een kengetal als <i>wachttijd</i> (of inschrijftijd) (iemand die 0,9 jaar heeft gezocht kan al 10 jaar zijn ingeschreven). De gem. zoektijd bedraagt thans 0,9 jaar. Huishoudens met recht op huurtoeslag krijgen een woning toegewezen tot de aftoppingsgrens. Tenminste 95% van de huurtoeslaggerechtigden krijgt bij verhuur van een vrijkomende woning een betaalbare woning toegewezen (passend toewijzen). Minimaal 90% van de sociale huurwoningen (€737,14) wordt verhuurd aan primaire doelgroep(inkomen tot € 39.055).
3. Verkoop van sociale huurwoningen door Woonveste in beperkte mate, onder andere ten behoeve van huishoudens met een middeninkomen.	In 2017 besloten door de Raad dat Woonveste 40 voor verkoop gelabelde woningen mag verkopen.	Woonveste heeft oorspronkelijk 87 huurwoningen gelabeld voor verkoop. Volgens afspraak met gemeente kunnen 40 van deze gelabelde woningen worden verkocht. Hiervan zijn er inmiddels 16 verkocht.	TBV Wonen heeft geen specifieke afspraken met gemeente over haar verkoopbeleid. In 2019 is Verkoopbeleid voor de fusieorganisatie geactualiseerd en samengevoegd, waarbij ook een lijst is opgenomen met woningen die voor verkoop zijn aangemerkt. Wat betreft de gemeente Haaren gaat het om 2 woningen in Biezenmortel.
4. Transformeren van bestaand (vrijkomend) vastgoed naar kleinere goedkope wooneenheden.	Geen concrete plannen.	Woonveste heeft momenteel geen plannen bestaand vastgoed te transformeren naar kleinere goedkopere eenheden.	De kapel bij Haarensteyn is verkocht en inmiddels getransformeerd tot 3 (particuliere) huurwoningen.

Doel: vergroten van beschikbaarheid van sociale huurwoningen																																							
5. Hanteren van een sociale grondprijs bij nieuwbouwplannen voor toevoeging van sociale huurwoningen en het beschikbaar stellen van bouwgronden voor nieuw toe te voegen sociale huurwoningen.	Gemeente hanteert voor 2019 en 2020 voor bouw sociale huurwoningen een grondprijs van € 200 per m ² exclusief BTW voor percelen tot maximaal 120 m ² . Deze worden elk voorjaar bekeken. Dan stelt de raad de grondprijzenbrief vast.	Voor realiseren van betaalbare huurwoningen is sociale grondprijs een voorwaarde.	Hoewel een sociale grondprijs voorwaarde is voor het realiseren van betaalbare huurwoningen, is dit vooralsnog niet aan de orde gelet op de regio-indeling en het huidige primaire woningmarktgebied van TBV Wonen.																																				
6. Flexibiliteit in bestemmingsplannen en het versoepelen van procedures om nieuwbouw van sociale huurwoningen te stimuleren.	Bestemmingsplannen (BP) worden zodanig ingericht dat kan worden ingesprongen op de vraag vanuit de (woning)markt. In de bestemmingsplannen voor nieuwbouwlocaties is ruimte voor het inpassen van sociale huurwoningen.		N.v.t. Zie Pijler 1 – punt 1 en 2.																																				
7. Realiseren van nieuwbouw van sociale huurwoningen, conform de huidige plancapaciteit en door nieuwe bouwplannen.	De gemeente gaat met Woonveste in overleg over een programma sociale woningbouw in Den Hoek fase 3 en 4 in Helvoirt en Reigerskant in Esch.	Woonveste toetst planontwikkeling Haaren; Beekdal Helvoirt; Den Hoek, 3 ^e en 4 ^e fase Esch; Reigerskant	N.v.t. Zie Pijler 1 – punt 1 en 2.																																				
8. Nieuwbouw van circa 80 sociale huurwoningen door Woonveste in de periode 2016 - 2020. In beginsel met een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens (€607,46 -prijspeil 2019).	Zie onder punt 7.	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>2016</th><th>2017</th><th>2018</th><th>2019</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>haarensteyn</td><td>40</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Leyenhof</td><td>30</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Wijngaert 3</td><td></td><td>15</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Den Hoek</td><td></td><td></td><td></td><td>14</td></tr> <tr> <td>Hofmeester</td><td></td><td></td><td></td><td>14</td></tr> <tr> <td>Totaal</td><td>70</td><td>15</td><td></td><td>28</td></tr> </tbody> </table> In de jaren 2016 tot en met 2019 zijn 113 woningen opgeleverd. Meer dan oorspronkelijk gepland, mede door projecten Haarensteyn en Leyenhof. In totaal betreft het 60 sociale betaalbare huurwoningen(tot aftoppingsgrenzen) en 53 sociale huurwoningen tot de huurtoeslaggrens. Van deze 113 woningen zijn er 82 levensloopbestendig. In 2020		2016	2017	2018	2019	haarensteyn	40				Leyenhof	30				Wijngaert 3		15			Den Hoek				14	Hofmeester				14	Totaal	70	15		28	N.v.t. Zie Pijler 1 – punt 1 en 2.	
	2016	2017	2018	2019																																			
haarensteyn	40																																						
Leyenhof	30																																						
Wijngaert 3		15																																					
Den Hoek				14																																			
Hofmeester				14																																			
Totaal	70	15		28																																			

		verwacht Woonveste geen woningen op te leveren.	
9. Stimuleren van doorstroming binnen de sociale huursector om beschikbaarheid voor huishoudens met een lager inkomen te verbeteren. Onder andere door nieuwbouw, vergroten aanbod vrije huursector en vergroten aanbod goedkope koopwoningen.	Faciliteren van (particuliere) initiatieven voor het realiseren van geliberaliseerde huurwoningen tussen € 720,41 en € 950 p/m.	Door het labelen van haar woningvoorraad volgens wensportefeuille zorgt Woonveste voor voldoende geliberaliseerde (€737,14 - €950,-) woningen. Hiermee is aanbod beschikbaar voor middeninkomens (zie punt 11). Uit onderzoek Companen blijkt dat huidige woningvoorraad kwantitatief passend is.	Om de beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor de primaire doelgroep te garanderen, wijzen we passend toe en toppen we af op de van toepassing zijnde aftoppingsgrens. Bestaande huurwoningen worden niet geliberaliseerd.
10. Terugdringen van goedkope scheefheid binnen de sociale huursector, door een integrale aanpak gericht op nieuwbouw, verkoop van bestaand bezit en liberalisatie.	Zorgt voor voldoende betaalbare koopwoningen en faciliteert de mogelijkheid voor beleggers om geliberaliseerde huurwoningen te bouwen afgestemd op de vraag en grootte van de dorpen. Daarnaast krijgt Woonveste de mogelijkheid om voor verkoop gelabelde woningen te verkopen en kunnen sociale huurwoningen volgens het scheidingsvoorstel Daeb/niet Daeb worden geliberaliseerd.	Door passend toewijzen wordt goedkope scheefheid bij de bron aangepakt. Verkoop van huurwoningen draagt bij aan het terugdringen van goedkope scheefheid. Een inkomensafhankelijke huurverhoging ziet Woonveste als secundaire maatregel in het terugdringen van scheefheid. Inzet van deze maatregel wordt pas toegepast na overleg met HVH.	Met passend toewijzen wordt goedkope scheefheid bij de bron aangepakt In het verkoopbeleid zijn momenteel nog 2 woningen in Biezenmortel aangemerkt voor verkoop (kan mogelijk ook bijdragen aan terugdringen van goedkope scheefwonen). Daarnaast gaat het nieuwe huurbeleid uit van toepassen van de inkomensafhankelijke huurverhoging (sterkste schouders dragen de zwaarste lasten).
Doel: meer aanbod in de vrije huursector			
11. Liberalisatie van sociale huurwoningen binnen het bezit van Woonveste.	Zie voorgaande onder punt 3.	Woonveste heeft 52 woningen boven liberalisatiegrens in verhuur(31-12-2019) ten behoeve van verhuur aan middeninkomens. Volgens huidig Portefeuilleplan streeft Woonveste naar 95 geliberaliseerde woningen. Door mutatie neemt het aantal geliberaliseerde woningen toe.	TBV Wonen liberaliseert haar woningen niet (geen Niet-Daeb). Woningen die door tussentijdse huurverhogingen boven de liberalisatiegrens komen, worden bij mutatie weer teruggezet naar €720,49).
12. Verkennen van de vraag naar nieuwbouw van huurwoningen in de vrije huursector, in samenwerking met Woonveste en marktpartijen. En bij gebleken behoefte ruimte bieden voor (beperkte) toevoegingen in dit	Bij het toekennen van nieuwbouw van geliberaliseerde huurwoningen houdt de gemeente ook rekening met het potentieel aan sociale huurwoningen dat gelabeld is voor liberalisering.	Woonveste en TBV Wonen bouwen geen geliberaliseerde woningen. Vooralsnog is nieuwbouw niet aan de orde voor TBV Wonen(zie eerdere opmerkingen over regio-indeling en primair woningmarktgebied).	

segment, onder ander door liberalisatie of nieuwbouw.		
Doel: vergroten van aanbod goedkope koopwoningen		
13. Onderzoek naar aanvullende mogelijkheden en instrumenten om kopers met een laag inkomen te ondersteunen bij de aankoop van een woning.	De gemeente heeft een Plankostenfonds in het leven geroepen voor CPO-projecten. Verder kunnen starters bij de aankoop van een woning beroep doen op starterslening. (zie begrippenlijst)	Woonveste en TBV Wonen zetten geen aanvullende middelen in om verkoop van huurwoningen te stimuleren. TBV Wonen heeft haar verkoopbeleid in 2019 herzien en met ingang van 2019 is de kortingsregeling die zij voorheen kende voor zittende huurders, afgeschaft.
Doel: voldoende beschikbaarheid voor kwetsbare doelgroepen en urgent woningzoekenden		
14. Opstellen van een huisvestingsverordening ten behoeve van de huisvesting van urgent woningzoekenden.	Er is een Huisvestingsverordening vastgesteld en in werking getreden. Op basis hiervan is ook een Reglement urgentiecommissie vastgesteld en een commissie ingesteld.	Woonveste neemt deel aan de urgentiecommissie. WoonService Regionaal heeft een andere urgentiesystematiek en de vraag is of gemeente daarop wil aansluiten. WV neemt deel en levert input voor heroverweging van het urgentiesysteem. De verwachting is dat pas in 2021 een nieuwe systematiek van toepassing zal worden.
		Voormalig Woonstichting 't Heem – thans TBV Wonen - heeft een eigen urgentieregeling. De praktische uitwerking hiervan vindt plaats door Woning in Zicht (WiZ) – het woonruimte-bemiddelingsstelsel in gemeente Tilburg), waarbinnen TBV Wonen ook haar woningen in gemeente Haaren verhuurt. WiZ kent verschillende voorrangsregelingen, waaronder de urgentieregeling.
15. Realiseren en monitoren van de taakstelling rond het huisvesten van vergunninghouders en sociale verhuurders vragen naar rato van hun bezit in Haaren bij te dragen aan de taakstelling.	De huidige taakstelling (tot eind 2019) staat op 8 vergunninghouders. De taakstelling voor eerste helft 2020 bedraagt 5 personen. Voor de 2 ^e helft van 2020 is het aantal nog niet bekend.	Woonveste en TBV Wonen leveren een actieve bijdrage in de realisatie van de jaarlijkse taakstelling. Dit gebeurt op basis van het aantal én type woningen dat iedere corporatie binnen gemeente Haaren verhuurt. Zo beschikt TBV Wonen in de dorpen overwegend over woningen voor doelgroep ouderen (woonzorgcomponent en leeftijd spelen bij de toewijzing een rol). Vergunninghouders worden buiten het reguliere woonruimte verdeelsysteem om gehuisvest. (mutaties in gemeente Haaren worden actief gecommuniceerd)
16. Begeleiden en ondersteunen van vergunninghouders bij huisvesting.	Regisseert, begeleidt en ondersteunt het huisvesten vergunninghouders. Dit in samenwerking en samenspraak met o.a. COA, de corporaties en Vluchtelingenwerk Nederland.	De begeleiding en ondersteuning is in eerste instantie een verantwoordelijkheid van gemeente. Als vergunninghouders begeleiding en ondersteuning in het wonen nodig hebben dan acteren Woonveste en TBV Wonen en nemen zij uiteraard hun verantwoordelijkheid.
Doel: voorkomen van betaalbaarheidsproblematiek		
17. Tijdig signaleren en aanpakken van betaalbaarheidsproblemen (door bijvoorbeeld	Samenwerken met de corporaties om huisuitzettingen te voorkomen.	Woonveste en TBV Wonen werken samen met gemeente en partijen in het Sociaal Team Plus Haaren en het sociaal wijkteam (Mijn gemeente dichtbij). We vinden het van belang om gezamenlijk op te trekken in situaties waarin sprake is van

budget-coaching of het beperken/kwijtschelden van gemeentelijke lasten)		bijvoorbeeld woonoverlast of huurachterstand. Deze samenwerking willen we continueren en we willen graag afspraken maken met gemeente om het aantal huurders met een betaalrisico te verkleinen. We verwachten dat met de nadere herindeling van gemeente het uitvoerend op orde blijft en dat gemeente acteert als mensen 'tussen wal en schip' dreigen te vallen.
---	--	--

Pijler 3: Wonen en zorg

Activiteit	Betrokken partijen		
	Gemeente	Woonveste	TBV Wonen
Doel: vanuit eigen verantwoordelijkheid langer zelfstandig wonen mogelijk maken			
1. Vroegtijdig informeren van ouderen over zorg aan huis, de mogelijkheden voor (preventieve) woningaanpassingen en eventueel verhuizen.	Gemeente onderzoekt met corporaties om ouderen bewust te maken hoe ze langer zelfstandig kunnen blijven wonen.	Op initiatief van gemeente leveren Woonveste en TBV Wonen een bijdrage in het bewust maken van ouderen over langer thuis wonen. Woonveste en TBV Wonen signaleren knelpunten en verwijzen ouderen warm door naar relevante organisaties.	
2. Verkennen van de vraag naar geschikte woningen voor ouderen in elk van de dorpen.	Gemeente heeft geparticipeerd in een nieuw woonwensen onderzoek dat door Den Bosch werd uitgevoerd. De uitkomsten worden begin 2020 verwacht. Er is geen aanleiding voor aanpassingen aan het woningbouwprogramma.	In 2018 is het Portefeuilleplan geactualiseerd en hierin is onderzoek gedaan naar omvang van nul-tredenwoningen. Qua omvang voldoet de huidige voorraad.	We hebben medio 2018 een onderzoek laten uitvoeren naar de gewenste ontwikkeling van onze voorraad (zowel transformatie als nieuwbouw). Zo zal de vraag naar intramuraal en beschut wonen stijgen ook voor de dorpen in gemeente Haaren, daarnaast een alg. behoefte aan appartementen en nul-tredenwoningen. Hoewel toevoegingen vooralsnog niet aan de orde zijn, zijn de bevindingen input voor onze Portefeuillestrategie.
3. Verkennen van instrumenten om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken (bijvoorbeeld de Blijverslening van SVn).	Instrumenten afstemmen met de corporaties.	Het verkennen van middelen/ instrumenten die het langer thuis wonen faciliteren, stemmen Woonveste en TBV Wonen af met gemeente (waar mogelijk gezamenlijk optrekken). Voor woningaanpassingen in de bestaande voorraad treden wooncorporaties in overleg met de gemeente. Woonveste maakt een plan om langer thuis wonen te ondersteunen. Dit plan richt zich op welke manier het langer zelfstandig thuis wonen kan worden ondersteund.	
4. Wmo-gelden beschikbaar stellen voor het aanpassen van woningen voor bewoners die dit binnen hun eigen netwerk en eigen mogelijkheden redelijkerwijs niet zelf kunnen	Vanuit het Sociaal Domein en Loket Wegwijs blijven verkennen of aanpassingen via Wmo-gelden mogelijk zijn.	Woonveste en TBV Wonen werken samen met gemeente in de uitvoering van inzet van Wmo gelden. Woonveste heeft deze samenwerking vastgelegd in een Wmo-convenant.	

oplossen, conform huidige geldende regelgeving: "Beleidsregels maatschappelijke ondersteuning Haaren 2017"			
Doel: passend woningaanbod voor ouderen met een verhuishens			
5. Nieuwbouwtoevoegingen voor ouderen op kleine schaal, geïnitieerd door initiatiefnemers met lokale binding.	Afhankelijk van de locatie en de mogelijkheden worden dergelijke initiatieven met een positieve grondhouding beoordeeld.	Woonveste staat open voor kleinschalige woon/zorginitiatieven van huurwoningen indien daar aantoonbaar behoefte aan is.	Vooralsnog niet van toepassing Zie Pijler 1 – punt 1 en 2.
6. Verkennen van instrumenten om verhuizing te faciliteren / stimuleren (bijvoorbeeld het instellen van een verhuiscoach of doorstroommakelaar)	Zie punt 1 en 3.	Woonveste zet vooralsnog geen instrumenten in om verhuizing te stimuleren.	Zie punt 1 en 3. Voorts gaat TBV Wonen in 2020 een pilot Doorstroombeleid gericht op doelgroep ouderen uitvoeren.
Doel: passend woningaanbod voor zorgdoelgroepen			
7. De omvang en woonbehoeften van zorgdoelgroepen op korte en lange termijn in beeld brengen en monitoren.	De gemeente Haaren werkt in het kader van beschermd wonen samen met de regio's Meierij en Bommelerwaard voor wat betreft de WMO. In regionaal verband wordt gezocht naar geschikte locaties hiervoor. Monitoring loopt via MGD. Binnen de nieuwbouwplannen van de gemeente Haaren wordt ook aandacht gegeven aan de mogelijke locaties voor zorgdoelgroepen.	Als gevolg van een toenemende vraag van één/tweepersoonshuishoudens, maatschappelijke ontwikkelingen in zorg- en opvangvoorzieningen wil Woonveste vroegtijdig betrokken worden bij gemeentelijke visievorming en uitvoeringsprogramma in wonen en zorg. Woonveste wil een bijdrage leveren aan totstandkoming van specifieke programma's.	Voormalig Woonstichting 't Heem heeft medio 2018 een onderzoek laten uitvoeren om inzicht te krijgen in de woningbehoefte/woonwensen in de kernen (incl. behoefte aan geschikte woonvormen voor ouderen). Zo gaan we uit van meer oudere alleenstaanden en paren; kleinere huishoudens. Bovendien hebben we te maken met uitstroom uit voorzieningen, en naast ouderen ook andere, kwetsbare doelgroepen die zich op de woningmarkt aandienen. Dergelijke ontwikkeling betrekken we uiteraard bij onze planvorming.

Pijler 4 : Verduurzaming van de woningvoorraad

Activiteit	Betrokken partijen		
	Gemeente	Woonveste	TBV Wonen
Doel: verduurzaming van de gemeentelijke woningvoorraad			
1. Energietransitie en transitievisie warmte	De gemeente Haaren ontwikkelt geen nieuwe initiatieven meer op dit gebied. Het initiatief voor beleidsontwikkeling	Met de ontvangende gemeenten Vught, Oisterwijk en Boxtel worden met TBV Wonen en Woonveste afspraken gemaakt over de overdracht van het onderwerp duurzaamheid. In het eerste kwartaal van 2020 worden hiervoor gesprekken	

	en uitvoering van taken op dit gebied ligt bij de ontvangende gemeenten.	ingepland op initiatief van de beleidsmedewerker duurzaamheid van de betreffende gemeente.	
Doel: verduurzaming van de sociale huursector			
2. Ontwikkeling van Nul-op-de-meter-woningen (Nom) in de sociale huursector.	Gemeente gaat geen onderzoek doen naar de mogelijkheden om leges voor verduurzaming van woningen te verminderen.	In de nieuwbouw ontwikkelt WV zoveel als mogelijk betaalbare NOM-woningen. In 2020 wordt een plan opgesteld over de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Streeft er naar dat de totale voorraad sociale huurwoningen, exclusief de woningen die voor verbetering verkoop of sloop binnen 5 jaar gelabeld zijn, in 2021 gemiddeld label B hebben. Bereidt een plan voor om het energiebewustzijn van haar huurders te vergroten. Woonveste herijkt haar beleid zonnepanelen. In de onderhoudsplanung zijn bedragen gereserveerd voor planmatig onderhoud en verbeteren van energetische kwaliteit. Voor totale woningbezit van Woonveste is circa 17 miljoen opgenomen in begroting 2020. WV en gemeente hebben minimaal één keer overleg over planning en uitvoering verduurzamen woningen en ingrepen in openbare ruimte.	De komende jaren willen we de minder energiezuinige woningen aanpakken. Mede in relatie tot integrale woonlastenbenadering waarbij we een link leggen met onze duurzaamheidsopgave en koppelen aan de gemeentelijke visie. Er zijn op dit moment overigens geen plannen om NOM-woningen te ontwikkelen.

3. Verkennen van instrumenten om bewustwording te stimuleren (bijvoorbeeld door de inzet van een Energiecoach).	De gemeente neemt geen initiatief meer op dit gebied. Wellicht ontstaan er mogelijkheden om aan te sluiten bij lopende initiatieven of initiatieven van andere partijen (bijvoorbeeld bij energie coöperatie DEH).	Woonveste en TBV Wonen staan open voor initiatieven gemeente Haaren en ontvangende gemeenten om bewustwording te stimuleren en zullen deze ondersteunen waar mogelijk. Woonveste bereidt een plan voor om energiebewustzijn te vergroten. Contacten met Duurzaam Energie Haaren worden onderhouden en als er zich kansen op samenwerking voordoen dan worden die overwogen.
---	--	---

Pijler 5 : Leefbaarheid en Veiligheid

Activiteit	Betrokken partijen		
	Gemeente	Woonveste	TBV Wonen
Doel: wonen in een prettige en veilige omgeving			
1. Het vergroten van de veiligheidsbeleving en het terugdringen van overlast en criminaliteit.	Gemeente organiseert op afroep overleg om ontwikkelingen te bespreken met onder andere corporaties en politie. <i>Eenheidsconvenant hennep</i> Eenheidsconvenant politie is leidend in samenwerking drugsoverlast. Werkafspraken burgemeesterssluiting zijn in voorbereiding. Deze worden opgesteld als eenheidsconvenant hennep gereed is. <i>Veiligheidsbijeenkomsten</i> Als het nodig is, speelt gemeente in op organiseren van bijeenkomsten veiligheid.	Woonveste neemt deel aan overleg en bespreekt signalen overlast, woonfraude en veiligheid met gemeente (Sociaal Team). Woonveste verwacht dat gemeente initiatief neemt tot het organiseren van een (regulier) overleg op deze onderwerpen. <i>Eenheidsconvenant hennep</i> Eenheidsconvenant politie is leidend in samenwerking drugsoverlast. Woonveste zet de samenwerking in woon-/hennepoverlast voort. Op verzoek van gemeente worden werkafspraken burgemeesterssluiting geëvalueerd <i>Veiligheidsbijeenkomsten</i> Woonveste organiseert op verzoek van bewoners of samenwerkingspartners bijeenkomsten om huurders over	TBV Wonen bespreekt signalen van overlast en onveiligheid met gemeente. Dit gebeurt in het kader van het Sociaal Team + (het voormalig MDO), waarbij ook gemeente aan tafel zit. Na opsplitsing zien we graag dat ontvangende gemeente initiatief neemt tot organiseren van dergelijk overleg. In de samenwerking op het gebied van drugsoverlast is het <i>Eenheidsconvenant Hennep</i> politie leidend. We moeten beoordelen of aansluiting in 2020 hier nog zinvol/opportuun is, en wat de consequentie is, gelet op de naderende herindeling van gemeente Haaren (=de aansluiting van Haaren bij Oisterwijk). <i>Veiligheidsbijeenkomsten:</i> We organiseren op verzoek van bewoners of samenwerkingspartners bijeenkomsten om huurders over

	<i>Buurtbemiddeling</i> Gemeente stelt financiële middelen beschikbaar. <i>Buurtpreventie</i> In Haaren zijn twee buurtpreventieteams actief. Gemeente onderhoudt contacten en speelt in op signalen vanuit deze teams.	inbraak- en brandveiligheid te informeren. Het politiekeurmerk Veilig wonen wordt door Woonveste als toetsingskader ingezet bij woning en leefomgeving. <i>Buurtbemiddeling</i> Om in overlastsituaties tot een oplossing te komen, kan Woonveste beroep doen op buurtbemiddeling. <i>Buurtpreventie</i> Woonveste beoordeelt haar bijdrage op basis van een projectaanvraag buurtpreventie.	inbraak en veiligheid te informeren. Bij planmatige onderhoudswerkzaamheden is op complexniveau aandacht voor het verbeteren van inbraakwerendheid van de woningen. <i>Buurtbemiddeling</i> TBV Wonen kan een beroep doen op buurtbemiddeling (het zelf-oplossend vermogen van bewoner is hierbij vertrekpunt). Bovendien zit in het gebiedsteam (Oost) een wijkbeheerder die in dit soort zaken een 'voorliggende' rol kan spelen.
2. Het verbeteren van de sociale samenhang en de leefbaarheid van wijken	Gemeente stemt kwaliteitsverbetering af in de openbare ruimte waar de corporaties woningen beheren.	Bewonersinitiatieven van huurders die bijdragen aan de doelstellingen leefbaarheid worden ondersteund. Initiatieven van bewoners t.a.v. buurtpreventie en door bewoners georganiseerde controle op onregelmatigheden worden door ons gesteund. In de begroting voor 2020 zijn uitgaven voor de inzet leefbaarheid begroot. In deze prestatieafspraken leggen we deze bedragen vast. Woonveste heeft € 128,- en TBV Wonen heeft € 124,19 begroot per zelfstandige DAEB-eenheid.	

Pijler 6 : Partners in Wonen

Activiteit	Betrokken partijen		
	Gemeente	Woonveste	TBV Wonen
Doel: samenwerken aan maatschappelijke investeringen in de volkshuisvesting			
1. Delen van informatie om cliëntproblemen integraal aan te pakken. Hierbij gaat het om problemen zoals dreigende dakloosheid, verwaarlozing, vervuiling, verzameldwang.	De gemeente regisseert overleg met corporaties en diverse maatschappelijke-/ zorgorganisaties.	Woonveste neemt deel aan het 6-wekelijks overleg Sociaalwijkteam+. TBV Wonen neemt op ad hoc basis, deel aan overleg Sociaal wijkteam+, d.w.z. dat zij aanschuift aan de hand van de casuïstiek die er te bespreken is. Vooralsnog speelt er weinig.	
2. Verbeteren van de bewonersparticipatie door bewoners te informeren en te betrekken bij volkshuisvestelijke ontwikkelingen.	Waar nodig en gewenst neemt gemeente haar rol in kader van burgerparticipatie.	Woonveste en TBV Wonen werken nauw samen met hun huurdersorganisaties om huurders te betrekken bij, en te informeren over beleid en activiteiten. Partijen zetten zich in om de huurdersparticipatie te verstevigen en huurdersorganisaties worden gefaciliteerd bij het verder in stelling brengen en het in contact brengen met huurders (een stevigere positie verkrijgen richting achterban). Via diverse communicatiemiddelen worden huurders betrokken bij het wonen. Woonveste en TBV Wonen hebben regulier overleg met hun resp. huurdervertegenwoordiging, op basis van een vastgestelde jaarkalender. Ook trekken Woonveste en TBV Wonen met elkaar op in het overleg met bewonerscommissies in Leyenhof (Helvoirt; leefbaarheidsconsulent TBV Wonen) en Haarensteyn (Haaren; wijkregisseur Woonveste).	
3. Uitwisselen van informatie over ontwikkelingen in de volkshuisvesting.	Gemeente houdt regulier overleg (2 keer per jaar) met corporaties op zowel bestuurlijk als ambtelijk niveau. Buiten de reguliere overleggen om informeert de gemeente de corporaties over volkshuisvestelijke aangelegenheden.	Jaarlijks vindt bestuurlijk overleg plaats over volkshuisvestelijke thema's en wordt relevante informatie uitgewisseld tussen wethouder wonen en directeur bestuurders wooncorporaties. Ook op ambtelijk niveau worden volkshuisvestelijke onderwerpen overlegd en vindt overleg plaats in kader van de jaarlijkse bieding en de prestatieafspraken. Woonveste heeft minimaal twee maal per jaar overleg. Bovendien wordt gemeente 4 maandelijks geïnformeerd over: - Aantal mutaties - Gemiddelde inschrijfduur - Gemiddelde zoektijd (actief wozo) - Sociaal/geliberaliseerd - Urgentieaanvragen - Directe bemiddeling Jaarlijks geïnformeerd over: - Wachttijden actief wozo - Wachttijd geslaagd wozo	

Betrokkenheid van huurdersorganisaties

Zoals in de inleiding is aangegeven is de bieding van de corporaties aan het volkshuisvestelijk beleid tot stand gekomen in samenspraak met de huurdersorganisaties en gemeente. De betreffende afspraken voor 2020, worden bekrachtigd in dit document.

In het tripartite overleg over de prestatieafspraken zijn de huurdersorganisaties van Woonveste en TBV Wonen betrokken geweest.

Onderstaand de reactie van respectievelijk HBO TBV Wonen/Kleine kernen en Huurdersvereniging Heusden.

HBO TBV Wonen /Kleine kernen (TBV Wonen)

HBO TBV Wonen/Kleine kernen heeft kennis genomen van het Volkshuisvestelijk bod 2020 dat TBV Wonen aan de gemeente Haaren heeft uitgebracht en de wijze waarop dit bod is opgenomen in de Bieding prestatieafspraken Haaren, Woonveste en TBV Wonen. Het bod werd op 20 juni 2019 besproken in het overleg van de HBO met toenmalige Woonstichting 't Heem (per 1 juli na fusie: TBV Wonen). De HBO is destijds reeds akkoord gegaan met de voorgenomen activiteiten voor 2020. De HBO TBV Wonen/Kleine kernen onderschrijft de Woonvisie rondom de genoemde 4 pijlers: Wonen voor iedereen, Betaalbaarheid en beschikbaarheid, Wonen en Zorg en Duurzaamheid. Zij ziet deze pijlers ook op de juiste wijze vertaald in de bieding. Het streven naar een verhoging van de kwaliteit van de woningen, de wijze waarop de verduurzaming wordt opgepakt waardoor het woongenot van de huurder zal kunnen toenemen zonder dat dit tot een forse verhoging van de woonlasten leidt, wordt duidelijk zichtbaar gemaakt. Als HBO bewaken we de belangen van alle huurders en we constateren dat in de te maken prestatieafspraken deze belangen op de juiste wijze geborgd worden. HBO TBV Wonen/Kleine kernen gaat dan ook akkoord met de Prestatieafspraken 2020.

Huurdersvereniging Heusden (Woonveste)

Huurdersvereniging Heusden heeft kennis genomen van het Volkshuisvestelijk bod 2020 dat Woonveste aan de gemeente Haaren heeft uitgebracht en de wijze waarop dit bod is opgenomen in de Bieding prestatieafspraken Haaren, Woonveste en TBV Wonen. Het bod werd besproken in het bestuurlijk overleg met Woonveste op 21 juni 2019. Huurdersvereniging Heusden onderschrijft de Woonvisie rondom de genoemde 4 pijlers: Wonen voor iedereen, Betaalbaarheid en beschikbaarheid, Wonen en zorg en Duurzaamheid. Zij ziet deze pijlers ook op de juiste wijze vertaald in de bieding. Het streven naar een verhoging van de kwaliteit van de woningen, de wijze waarop de verduurzaming wordt opgepakt waardoor het woongenot van de huurder zal kunnen toenemen zonder dat dit tot een sterke verhoging van de woonlasten leidt, wordt duidelijk zichtbaar gemaakt. Evenals HBO bewaakt Huurdersvereniging Heusden de belangen van alle huurders en we constateren dat in de te maken prestatieafspraken deze belangen op de juiste wijze geborgd worden. Huurdersvereniging Heusden wil uitdrukkelijk stellen als participant betrokken te willen zijn bij vraagstukken op de woningmarkt op alle gebieden waar belangen van huurders op het gebied van leefbaarheid, veiligheid, verduurzaming, betaalbaarheid en beschikbaarheid veilig gesteld dienen te worden. Huurdersvereniging Heusden gaat dan ook akkoord met de Prestatieafspraken 2020.

Overeengekomen op 11 december 2019



.....
De heer H. van Hal
Wethouder



.....
De heer P. Kouijzer
Directeur bestuurder



.....
De heer J. van Gestel, voorzitter



.....
De heer E. van den Einden
Directeur-bestuurder



.....
De heer F. Kivits, voorzitter

Bijlage 1

Begrippenlijst

- **Aftoppingsgrens**

Grens die de maximale huurprijs bepaalt voor huurtoeslaggerechtigden. Deze grenzen zijn van belang in het kader van passend toewijzen en worden jaarlijks vastgesteld.

De grenzen per 1 januari 2019 tot 1 januari 2020:

Kwaliteitsgrens:	€ 424,44
1 ^e Aftoppingsgrens:	€ 607,46
2 ^e Aftoppingsgrens:	€ 651,03
Maximale huurgrens:	€ 720,42

- **Huurtoeslag(grens)**

Tegemoetkoming in de huurkosten voor huurtoeslaggerechtigden, op basis van hun inkomen komen zij hier voor in aanmerking. Om in aanmerking te komen geldt een (gezamenlijk) maximaal jaarinkomen.

De inkomensgrenzen per 1 januari 2019 tot 1 januari 2020:

Eenpersoons:	€ 22.700
Meerpersoons:	€ 30.825
Eenpersoonsouderen:	€ 22.675
Meerpersoonsouderen:	€ 30.800

Daarnaast de doelgroep minima: bruto maandbedrag, resp. € 1.635,60 voor gehuwden / € 1.203,43 voor alleenstaanden (Toeslagenwet – prijspeil vanaf 1 juli 2019)

- **Passend toewijzen**

Woningcorporaties moeten sinds 1 januari 2016 woningen toewijzen volgens de nieuwe regels voor passend toewijzen. Huishoudens met recht op huurtoeslag moeten sinds 1 januari 2016 in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen. Corporaties zijn daartoe verplicht in ten minste 95 procent van de gevallen. Ze hebben een marge van 5 procent voor uitzonderingssituaties.

Deze passendheidsnorm is onderdeel van de Woningwet die op 1 juli 2015 inging. De regels gelden voor nieuwe huurcontracten voor woningen met een huur tot en met € 720,42. Huishoudens krijgen zo een woning met een huur die aansluit bij hun inkomen. Het moet voorkomen dat huurders snel in betalingsproblemen komen en dat het bedrag dat het Rijk moet uitgeven aan huurtoeslag te hoog oploopt.

- **DAEB– Niet-DAEB**

Wetgeving bepaalt dat corporaties zich op hun kerntaak richten: bouwen en verhuren van sociale huurwoningen, ook wel Diensten van Algemeen en Economisch Belang (DAEB). Woningen met een huur boven de liberalisatiegrens (vrije huursector) worden gekenmerkt als Niet-DAEB. Conform de Woningwet dienen woningcorporaties hun focus te hebben op DAEB.

Het verbeteren van achterstandswijken en het bouwen van middeldure huurwoningen (huur boven de liberalisatie-grens) in gemengde wijken waar commerciële partijen het laten afweten, mag ook door corporaties worden opgepakt. Om marktverstoring te voorkomen, moeten corporaties deze Niet-DAEB activiteiten met leningen zonder WSW-waarborg financieren.

- **Kernvoorraad**

Voorraad woningen met een huurprijs tot aan de 2^e aftoppingsgrens: tot € 651,03. Deze voorraad is in het kader van de passendheidsnorm, geormerkt voor de primaire doelgroep.

- **Sociale voorraad**

Voorraad woningen met een huurprijs tot aan de maximale huurtoeslaggrens: € 720,42

- **De vier inkomensgroepen**

Primaire inkomens	Huishouden heeft inkomen onder maximum inkomen voor huurtoeslag en heeft recht op huurtoeslag. De hoogte van het maximum inkomen is in 2019 € 22.700 voor een alleenwonende onder de AOW-leeftijd, €22.675 voor een alleenwonende boven de AOW-leeftijd; € 30.825 voor een meerpersoonshuishouden onder de AOW-leeftijd en € 30.800 voor een meerpersoonshuishouden boven de AOW-leeftijd
Secundaire inkomens	Huishouden heeft inkomen boven maximum inkomen voor huurtoeslag maar verdient niet meer dan de EU-norm: in 2019 € 38.035. Huishouden heeft geen recht op huurtoeslag
Middeninkomens	Huishoudinkomen ligt tussen de EU-norm € 38.035 en € 42.436
Hogere inkomens	Huishoudinkomen ligt boven € 42.436.

Alle genoemde bedragen worden ieder kalenderjaar door overheid vastgesteld

- **Primaire doelgroep**

Ook wel de doelgroep van beleid van corporaties. Het betreft hier de huishoudens die op basis van het inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag en die we vanuit de passendheidsnorm per 2016 passend moeten huisvesten

- **Secundaire doelgroep**

Dit is de doelgroep die weliswaar op basis van inkomen niet in aanmerking komt voor huurtoeslag, maar wel een inkomen heeft dat recht geeft op een sociale huurwoning, per 2018 is dit een inkomen van max. € 38.035.

- **De vijf huurprijsklassen**

		in 2019
Goedkoop	Kale huurprijs t/m kwaliteitskortingsgrens	≤ € 424,44
Betaalbaar 1-2 persoonshuishoudens	Kale huurprijs vanaf kwaliteitskortingsgrens t/m 1 ^e aftoppingsgrens	> € 424,44- ≤ € 607,46
Betaalbaar 3 of meer persoonshuishoudens	Kale huurprijs vanaf 1 ^e aftoppingsgrens t/m 2 ^e aftoppingsgrens	> € 607,46- ≤ € 651,03
Bereikbaar	Kale huurprijs vanaf 2 ^e aftoppingsgrens t/m maximale huurgrens	> € 651,03- ≤ € 720,42
Geliberaliseerd	Kale huurprijs hoger dan maximale huurgrens	> € 720,42

De grenzen van de huurprijsklassen worden ieder kalenderjaar door overheid vastgesteld

- **Actief woningzoekende**

Volgens de huidige definitie noemen we een woningzoekende 'actief' wanneer deze gedurende twaalf maanden op één of meer woningadvertenties heeft gereageerd.

Starterslening

De gemeente Haaren biedt startende kopers op de woningmarkt financiële ondersteuning met de Starterslening van SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland).

- Maximale koopsom van de woning (of koop-/aaneemsom bij nieuwbouwwoning) mag niet hoger zijn dan de NHG-grens € 290.000 (2019).
- Maximaal leningbedrag : 20% koop(-/aaneem)som van de (nieuwbouw)woning, met een maximum van € 15.000.