



PRESTATIEAFSPRAKEN

2022

Prestatieafspraken 2022 gemeente Oisterwijk, de corporaties Leystromen, Woonveste, TBV Wonen en de huurdersorganisaties van de corporaties

Inleiding

In de gemeente Oisterwijk zijn de corporaties Leystromen, Woonveste en TBV Wonen actief. Leystromen heeft bezit in de kernen Moergestel en Oisterwijk (2.290 woningen, exclusief intramuraal). Woonveste en TBV Wonen zijn nu actief in de kern Haaren. Woonveste heeft 300 woningen in Haaren, TBV heeft er 100. Op basis van het gezamenlijk bod van de drie corporaties op de lopende woonvisie van de gemeente Oisterwijk maken de corporaties, huurdersorganisaties en de gemeente Oisterwijk de voorliggende Prestatieafspraken voor 2022. Daarbij merken we op dat:

1. De partijen zich realiseren dat de woningmarkt momenteel krap is; er is sprake van een tekort aan sociale huurwoningen. Dit merken we bij de verdeling van woningen, zoektijden van woningzoekenden en de behoefte bij gemeente en maatschappelijke partijen aan nieuwbouw. Dit betekent dat er voor alle partijen een uitdaging ligt voor het verkennen van innovatieve oplossingsrichtingen.
2. De gemeente Oisterwijk bezig is met een traject haar woonvisie te actualiseren. In de huidige woonvisie ontbraken maatschappelijke ontwikkelingen en per 1 januari 2021 is Haaren bij gemeente Oisterwijk gekomen. Gemeente Oisterwijk kiest ervoor een woonzorgvisie te maken, waarbij niet alleen de woonthema's aan de orde komen, maar ook onderwerpen die betrekking hebben tot wonen en zorg. Het proces om te komen tot deze visie loopt door tot in 1^e/2^e kwartaal 2022.
Onderdeel van de nieuwe woonzorgvisie is een onderzoek naar de benodigde omvang van de sociale woningvoorraad. De resultaten van dit onderzoek zullen de basis vormen voor de corporaties om te kunnen kwantificeren waar de investeringscapaciteit zit voor deze opgave. In algemene zin geldt dat er een tekort is aan sociale huurwoningen, maar voor 2022 is het nu nog bijzonder lastig om heel concreet aan te geven welke opgave er precies ligt. Dit betekent dat voor de concrete nieuwbouwopgave 2022 dit nog een overgangsjaar is. We maken de procesafpraak om zodra de woonzorgvisie is vastgesteld gezamenlijk een meerjarenplan te ontwikkelen voor de concreet gewenste en benodigde nieuwbouw.
3. De bieding, als ook de Prestatieafspraken, tripartite tot stand zijn gekomen. De huurdersvertegenwoordiging van de drie corporaties zijn daarbij in de afgelopen periode nadrukkelijk betrokken. De huurdersvertegenwoordigers zijn akkoord met de inhoud ervan en vragen expliciet aandacht voor de volgende zaken:
 - afspraken over een voldoende aanbod van sociale woningen voor zowel starters, senioren en bijzondere groepen
 - betaalbaarheid niet uit het oog verliezen
 - voldoende aandacht voor leefbaarheid in de verschillende kernen
 - zorgdragen voor verduurzaming van de woningen

Onderstaand treft u onze gezamenlijke Prestatieafspraken 2022.

Pijler 1: Demografische verandering

De bevolking van Oisterwijk verandert van samenstelling. Het aantal jongeren neemt af, het aantal oudere inwoners neemt toe. De verhuiscapaciteit 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.

Nieuwbouw algemeen

Er is sprake van een tekort aan woningen in het betaalbare, sociale huursegment voor vrijwel alle doelgroepen.

Momenteel werken we aan een nieuwe woonzorgvisie (die naar verwachting wordt vastgesteld in Q1/Q2-2022). De hierbij behorende woningmarktanalyse zal zicht geven op de actuele behoefte aan woningen. De in deze prestatieafspraken genoemde aantallen zijn geen actuele cijfers.

Vraag aan corporaties:

- We vragen aan de corporaties om lopende plannen niet stil te leggen
- We vragen aan de corporaties om gezamenlijk een meerjarenplan te ontwikkelen voor nieuwbouw in de sociale huursector

Gemeente	De gemeente stelt in Q1/Q2-2022 de nieuwe woonzorgvisie vast met daarin actuele gegevens over de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in het sociale huursegment. Procesafspraken: na vaststelling gaan gemeente en corporaties gezamenlijk aan de slag met het ontwikkelen van een meerjarenplan voor de concreet gewenste en benodigde nieuwbouw in de sociale huursector. De gemeente komt in 2022 met een planontwikkeling voor grootschalige locaties, waar ruimte is voor ontwikkelen van gedifferentieerd aanbod. Wat kunnen/willen corporaties hierin bieden.
Leystromen	Corporaties gaan akkoord met de procesafspraken om te komen tot een meerjarenplan voor de concreet gewenste en benodigde nieuwbouw in de huursector. De nieuwe Woonzorgvisie van de gemeente en de Portefeuillestrategieën (incl. investeringsmogelijkheden en eerder gemaakte nieuwbouwplannen, ook in andere gemeenten) van de afzonderlijke corporaties vormen hiervoor de onderlegger. Om de nieuwbouwambitie te kunnen realiseren is het voor de corporaties noodzakelijk om zicht te hebben op potentiële ontwikkellocaties (welke bouwrijp worden opgeleverd).
TBV Wonen	
Woonveste	

Nieuwbouwopgave senioren

Er zijn meer geschikte woningen voor ouderen nodig op geschikte locaties nabij voorzieningen. De opgave voor gemeente Oisterwijk is de komende 10 jaar 240 extra woningen voor senioren (waarvan 35% sociale huur/-koop)¹. Bij het realiseren van nieuwe woningen sturen we op levensloopbestendige woningen om later dure woningaanpassingen te voorkomen.

¹ Dat er een tekort is aan woningen voor senioren is duidelijk. Hoe groot dat tekort precies is zal in 2022 (zowel kwantitatief als kwalitatief) duidelijk moeten worden uit de resultaten van de analyses voor de nieuwe woonzorgvisie. De hier genoemde aantallen zijn niet meer actueel.

Vraag aan corporaties van gemeente:

- 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 de periode 2022 e.v. zijn er plannen voor nieuwbouw op KVL-terrein (Nijverheidsweg) en op de locatie van het voormalige zwembad De Leye in Oisterwijk. Verder wordt herstructurering van bestaand bezit onderzocht (duplexwoningen Tilburgseweg). Voor alle locaties zijn (rollatoroegankelijke) appartementen voorzien, deels bestemd voor senioren.
TBV Wonen	In Haaren heeft TBV Wonen nagenoeg alleen vastgoed voor senioren. Wat we hebben, behouden we.
Woonveste	WV beheert in de kern Haaren 36 appartementen met lift die goed toegankelijk en geschikt zijn voor senioren. Deze appartementen zijn verbonden met zorgcentrum Haarensteyn.

Geslacht maken bestaande voorraad

Ouderen blijven steeds langer in hun niet-gesichte 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	Leystromen zorgt ervoor dat (rekening houdend met financiële en technische haalbaarheid en de markt/behoefte) dat bij renovatie per project bekeken wordt in hoeverre woningen toegankelijker worden gemaakt.	Op initiatief van de gemeente leveren de corporaties een bijdrage in het bewust maken van ouderen in het zelfstandig wonen en het gebruik maken van de stimuleringslening duurzaam en levensloopbestendig wonen.
TBV Wonen	In Haaren heeft TBV Wonen 18 woningen en voor de rest voor senioren bestemd vastgoed (zie ook bovenstaand). Dit vastgoed is per definitie geschikt volgens WiZ maatstaven (0-treden en toegankelijk).	
Woonveste	WV gaat uit van vraaggestuurd ondersteunen van het langer thuis wonen. Dit kan verhuizen naar een nultredewoning zijn maar kan soms ook door aanpassen van huidige huurwoning. Bij het verduurzamen en/of groot onderhoud van woningen voert WV activiteiten uit volgens haar beleid langer thuis. Dit draagt bij aan het beter geschikt en/of toegankelijk maken van woningen voor senioren.	

Woningaanpassingen

Gemeente maakt afspraken met corporaties over woningaanpassingen. De gemeente vraagt de corporaties een bijdrage te leveren aan de beweging om meer te normaliseren en verzakelijken binnen het Sociaal Domein conform het Strijdplan van gemeente Oisterwijk.

Gemeente	Gemeente maakt met de corporaties uniforme afspraken over woningaanpassingen en het gebruik van de 'Ladder langer Thuis wonen' (LT).
Leystromen	De corporaties maken afspraken met de gemeente over de inzet van WMO-gelden in aanpasbaar bouwen en beheren om daarmee mede invulling te geven aan de uitgangspunten van het strijdplan Sociaal Domein van de gemeente.
TBV Wonen	
Woonveste	

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 scheefwoners² worden gestimuleerd om door te stromen. Om er zo naar te streven dat de sociale woningvoorraad beschikbaar is voor degenen waarvoor ze bedoeld zijn.

De gemeente vraagt de corporaties om een bijdrage te leveren aan het bevorderen van doorstroming, door het bouwen van gedifferentieerd aanbod en door het stimuleren van verhuishbewegingen bij huurders.

Gemeente	Bij de ontwikkeling van grootschalige woningbouwlocaties in 2022 maken we een woningbouwprogramma met een gedifferentieerd aanbod om de mogelijkheden van doorstroming te bevorderen.	Afhankelijk van de keuzes in de Woonzorgvisie, geleerde lessen uit het delen van pilots in 2021, kiezen we een invulling voor vervolgacties in 2022. Gemeente brengt samen met de corporaties kansen in beeld om de doorstroming op de woningmarkt (huur + koop) te bevorderen. Hierbij wordt gebruikt gemaakt van de inventarisatie die in 2021 door Leystromen met de ABG-gemeenten heeft plaatsgevonden. Daarover worden in 2022 uitvoeringsafspraken gemaakt.
Leystromen	We monitoren gezamenlijk de effecten van de doorstroompilot De Wingerd, waarvan de eerste tijdelijk huurcontracten t.b.v. spoedzoekers medio september 2022 aflopen.	
TBV Wonen	TBV Wonen faciliteert doorstroming via WiZ (pilot huishoppen). In Tilburg voeren wij in 2022 met de andere corporaties een gezamenlijke pilot doorstroming uit om doorstroming van ouderen vanuit eengezinswoningen te stimuleren. De ervaringen met het doorstromingsbeleid van TBV Wonen en de uitkomsten van de pilot, delen we met de andere corporaties, zodat we van elkaar kunnen leren. TBV Wonen heeft een Consulent Doorstroming en woningruil aangesteld.	
Woonveste	WV participeert in de kennisuitwisseling over doorstroming. WV oriënteert zich op instrumenten (o.a. 65+ verhuisregeling) om doorstroming te stimuleren.	

² Het begrip scheefwoners vatten we hierbij breed op; het gaat zowel om bewoners die in een woning wonen die niet passend is bij hun financiële situatie; als om bewoners die een woning bewonen die niet passend is bij hun levensomstandigheden.

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, die ontstaan 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 woningen³.

De Gemeente vraagt 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. De gemeente ziet expliciet kansen voor het bouwen van tijdelijke woningen om de huidige druk op de (sociale) woningmarkt te verminderen.

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 en koop een goede beoordeling. We sturen daarmee bij externe projectontwikkelaars op ontwikkelen van sociale woningbouw.⁴ De gemeente bekijkt per nieuwbouwproject of er aanvullende eisen gehanteerd worden op het gebied van energiezuinigheid en (beeld)kwaliteit. De gemeente houdt hierbij rekening met het feit dat aanvullende eisen kostenverhogend kunnen zijn en daarmee effect kunnen hebben op de daadwerkelijke ontwikkeling. De gemeente gaat in 2022 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 VI (±95 sociaal) en Oostelvoortjes II (±50 sociaal). De gemeente onderzoekt ook de mogelijkheden voor sociale koop. De gemeente onderzoekt hoe ze bij grotere woningbouwontwikkelingen afspraken kan maken met initiatiefnemer(s) over het samen met een (lokale) corporatie realiseren van bepaalde percentage sociale huur (en eventueel middenhuur), waarbij prijs, kwaliteit en langdurige beschikbaarheid belangrijke ijkpunten zijn. Zij laat zich hierbij inspireren door voorbeelden uit andere gemeenten.
----------	--

³ Dat er een tekort is aan sociale huurwoningen is evident. De hier genoemde aantallen zijn niet meer actueel; in 2022 zullen de geactualiseerde aantallen duidelijk worden.

⁴ De nieuwe woonzorgvisie leidt mogelijk tot aanpassingen in het Integraal Afwegingskader.

	De gemeente hanteert een lagere grondprijs voor de realisatie van sociale huurwoningen van €20.000 per kavel/appartement voor een bouwrijp kavel conform vastgestelde grondprijzenbrief.	
Leystromen	Plannen: • Park Beekdal/De Leije: ca 25 appartementen • KVL 2: 27 appartementen • Herstructurering van mogelijk 2 complexen (aantal n.t.b.) • Langere termijn: KVL-Noord en/of Pannenschuur VI Oisterwijk en/of Oostelvoortjes II Moergestel: ca 75 woningen Binnen Leystromen is er voor het kalenderjaar 2022 vooralsnog niet de financiële mogelijkheid om sociale huur af te nemen binnen een project.	Uitgangspunt hierbij voor de corporaties is dat er betaalbare huurwoningen kunnen worden gerealiseerd (evt. turn-key afname). Dit hangt onder meer af van de investeringskosten (waaronder kavelprijs - maximaal €20.000 excl. BTW per kavel*) (bouwrijpe grond), bouwkosten - rekening houdend met energetische kwaliteit - en bijkomende kosten) en passende huurprijs - conform wettelijke toewijzingsregels- *) Of eventuele brandgangen en/of reststroken onderdeel van de kavelprijs zijn, worden afspraken per project gemaakt.
TBV Wonen	TBV Wonen richt zich in 2022 op de opgave die we in gemeente Tilburg hebben. Als uit de uitwerking van de woonvisie naar de opgave per kern blijkt dat er behoefte is aan nieuwbouw in de sociale sector in de kern Haaren, is TBV Wonen uiteraard bereid om hierover in 2022 het goede gesprek aan te gaan met de gemeente Oisterwijk. We gaan dan graag in overleg over eventuele geschikte locaties, doelgroepen en planning. Uiteraard hangt dit ook af van de investeringskosten.	
Woonveste	Gemeente Oisterwijk is gelegen in de woningmarktregio West Brabant-Hart van Brabant. Woonveste heeft een wettelijke toelating om actief te zijn in de woningmarktregio Brabant Noordoost. Om de planvorming Beekdal, waar Woonveste al sinds 2019 bij betrokken is af te kunnen ronden en deze huurwoningen toch te mogen bouwen is ontheffing gevraagd aan en recent verleend door de Autoriteit Wonen.	

Starters⁵

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

De gemeente vraagt corporaties een bijdrage te leveren aan het vergroten van de slaagkansen voor starters op de sociale huurmarkt. Het gaat daarbij m.n. om jongeren die niet in de gelegenheid zijn geweest om inschrijftijd op te bouwen. Verschillende opties kunnen hiervoor onderzocht worden zoals loting van een deel van de woningvoorraad, labelen van 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.
----------	--

⁵ Starters op de woningmarkt: personen die zich voor het eerst op de woningmarkt begeven. In principe is hier geen leeftijd aan gebonden; maar de praktijk wijst uit dat het meestal om jongeren tussen 18 – 35 jaar gaat. Over het algemeen gaat het daarbij om koop- of huurwoningen in het goedkope (sociale) segment. Deze woningen zijn qua omvang passend voor 1-2 persoons huishoudens. Bij gezinsvorming kan men doorstromen naar een grotere en duurdere woning.

Leystromen	Plannen • Park Beekdal/De Leije (ca 25 appartementen): afhankelijk van programma/ financiële haalbaarheid deels voor jongeren. Leystromen inventariseerde in 2021 of we bestaande huurwoningen kunnen labelen voor jongeren tot 23 jaar met het idee dat jongeren hierdoor eerder kans op een woning hebben. Meer zicht op de effectiviteit hiervan (en van andere mogelijke opties) wordt verwacht vanaf medio 2022.
Woonveste	WV faciliteert jongeren onder de 23 jaar via voorrang bij woningen onder de kwaliteitskortingsgrens. De vrijkomende, goedkopere woningen in de kern Haaren worden voor de helft geadverteerd voor deze doelgroepen. WV levert bijdrage aan een gezamenlijk onderzoek naar slaagkans jonge huishoudens in de kern Haaren.

Middenhuur

Er is een tekort aan huurwoningen in het prijssegment tussen € 755 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 doorlopend of niet-DAEB woningen aan haar portefeuille kunnen worden toegevoegd (door nieuwbouw en/of het liberaliseren van bestaande sociale huurwoningen).	Huishoudens met een laag middeninkomen (max. €44.655, prijspeil 2021) zijn doelgroep van de corporaties. Zij kunnen binnen Woning in Zicht in aanmerking komen voor woningen met een huurprijs tussen de 2 ^e aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Corporaties wijzen maximaal 15% van de sociale huurvoorraad toe aan huishoudens met een middeninkomen boven de inkomensgrens. Dit conform de geldende wet- en regelgeving welke vanaf 2022 is aangepast.
TBV Wonen	TBV Wonen heeft geen niet-DAEB woningen in de kern Haaren. Wij richten ons bij nieuwbouw enkel op onze primaire doelgroep.	
Woonveste	In 2021 heeft WV haar portefeuillestrategie geactualiseerd. Voor de kern Haaren betekent dit we kiezen voor stabilisatie en maatwerk. WV richt haar focus op de primaire doelgroep (Per 1 januari 2022 worden twee grenzen gehanteerd. Voor eenpersoonshuishoudens 40.765 en voor meerpersoonshuishoudens 45.014 (prijspeil 2022)) en beschouwt middeninkomens als secundaire doelgroep. Op basis van de portefeuillestrategie wordt gestuurd op jaarlijkse beschikbaarheid van aanbod tussen € 753 en € 1000 van 5% over de totale voorraad. In de kern Haaren kan dit door het beperkt aantal mutaties jaarlijks fluctueren.	

Woonruimteverdeling

Beschikbare huurwoningen worden via een regionaal woonruimteverdeelsysteem aangeboden aan ingeschreven woningzoekenden. Woningtoewijzing vindt plaats op basis van inschrijfduur (rekening houdend met inkomen- en eventueel leeftijdsgrenzen). Gemeente vraagt aan corporaties om een bijdrage te blijven leveren aan een goed woonruimteverdeelsysteem.

Gemeente	-	Als gemeente en corporaties zien we hierin voldoende aanleiding om in 2022 gezamenlijk vervolgacties uit te zetten, in overleg met de regionale partners.
Leystromen	In opdracht van de corporaties is in 2020/2021 binnen de regio Hart van Brabant (deelnemende aan WiZ) onderzoek gedaan in hoeverre de huidige manier van verdelen nog voldoet en past bij de onderliggende waarden van dit systeem. Het onderzoek biedt het startpunt om te verkennen of en in hoeverre de woonruimteverdeling dient te worden bijgesteld.	
TBV Wonen		
Woonveste	Op verzoek van gemeente gaat Woonveste in overleg met gemeente en corporaties over wijze van woonruimteverdeling van woningen in de kern Haaren.	

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 (landelijk) in 2020 gemiddeld energielabel B.

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. Uitvoering van de Transitievisie Warmte start in 2022. Gemeente wordt door de corporaties betrokken bij het opstellen van hun meerjarenplan voor de verduurzaming van het woningbestand, met als doel minimaal energielabel B.	Gezamenlijk afspraken maken over de uitvoering van de transitievisie warmte in 2022. Tweejaarlijks bespreken gemeente en corporaties evt. koppelkansen in wijken, op basis van hun (meerjaren) plannen.
Leystromen	Leystromen levert graag input voor de wijkuitvoeringsplannen die voortvloeien uit de in 2021 door de gemeente opgestelde Transitievisie Warmte. Uiterlijk in 2023 beschikt de portefeuille gemiddeld over energielabel B in de gemeente. Na uitvoering gaan de woningen doorgaans naar energielabel A. De woningen worden voorzien van 'basisisolatie'. Vanaf 2021 heeft Leystromen de stap gemaakt om te sturen op CO ₂ -reductie om zo toe te werken naar een CO ₂ -neutrale woningvoorraad in 2050. Leystromen werkt hier graag aan mee; wel wordt opgemerkt dat de hoogte van de woonlasten van meer afhankelijk is (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.	
Woonveste	WV heeft CO ₂ koersplan 2020-2050 opgesteld om daarmee te voldoen aan de klimaatdoelstellingen. De verduurzaming van de woningvoorraad wordt in stappen uitgevoerd. In de periode tot 2024 staan voor de kern Haaren geen woningen gepland om te verduurzamen. Voor zover passend binnen het CO ₂ Koersplan wordt bij schilderwerk glisolatie aangeboden.	

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.

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 en energiecoöperatie HOT Haaren om bewoners te informeren over de mogelijkheden tot energiebesparing. Daarvoor is een Energieloket ingericht. Huurders van corporaties kunnen gebruik maken van de diensten van het Energieloket.
Leystromen	De corporaties werken graag samen met gemeente en de lokale Energiecoöperaties 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 (NOM) als dat financieel en technisch haalbaar is.

Gemeente	In het gemeentelijk grondbeleid zijn duurzaamheidseisen opgenomen bij de uitgifte van grond.
Leystromen	Nieuwbouwwoningen voldoen aan de wettelijke eisen (BENG). NOM wordt niet als richtlijn gehanteerd vanwege negatieve ervaringen: het schiet tekort op diverse gebieden: bewonerstevredenheid, beheer, bouwproces en financiën. Tevens concludeerden we uit de pilots dat beter gekozen kan worden voor optimale, dan voor maximale isolatie.
TBV Wonen	
Woonveste	WV kiest bij nieuwbouw in principe voor ontwikkelen van NOM woningen, mits de investering past binnen de betaalbaarheidsdoelen.

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. De gemeente heeft een duurzaamheidslening ter beschikking gesteld waarmee (o.a.) het plaatsen van zonnepanelen wordt gestimuleerd (Stimuleringsregeling duurzaam en levensloopbestendig wonen)
Leystromen	Leystromen is voornemens om deels aanvullend op de huidige geplande duurzaamheidsmaatregelen - gericht op het verbeteren van de isolatie - zonnepanelen aan te bieden.
TBV Wonen	We plaatsen in principe alleen zonnepanelen als dit tot woonlastenverlichting 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 minimaal gelijk moet zijn aan de bijdrage die van de huurders wordt gevraagd. Om deze reden hanteren we de volgende aanpak "1+1 gratis" bij de plaatsing van zonnepanelen voor individueel gebruik. Bij renovaties plaatsen we zonnepanelen voor individueel gebruik (mits het dak geschikt is). Ook wijzen we daarnaast complexen aan waarbij we collectief bewoners zonnepanelen aanbieden. Als er in de voorgenomen complexen mutaties plaatsvinden of later op verzoek van bewoners in deze complexen een aanvraag nog wordt gedaan (en dit goedgekeurd wordt), bieden we zonnepanelen voor individueel gebruik aan onder de voorwaarde "1+1 gratis".
Woonveste	WV plaatst in bestaande woningvoorraad geen zonnepanelen. Wel kunnen huurders een ZAV (= Zelf Aangebrachte Verandering)-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	In 2022 verkennen gemeente en Leystromen koppelkansen in de wijk Waterhoef. De corporaties staan open voor nieuwe ontwikkelingen inzake klimaatadaptatie en leveren graag een bijdrage aan bovengenoemde plannen. Op dit moment staat klimaatadaptatie in de kinderschoenen en zijn er nog geen concrete doelstellingen geformuleerd.
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. De uitkomsten van de nieuwe Woonzorgvisie gemeente Oisterwijk en resultaten vanuit het onderzoek woningbehoeften zijn onderleggers voor het formuleren van acties in de prestatieafspraken 2022. 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 woonzorgvisie 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 Woonzorgvisie.

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. De gemeente vraagt de corporaties om een bijdrage te leveren aan het direct toewijzen.

Gemeente	-
Leystromen	De gemeente is verantwoordelijk voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. De corporaties zijn hier partner in. Leystromen en TBV wonen zijn voor de woonruimteverdeling aangesloten bij Woning in Zicht. Corporaties verhuurd woningen specifiek voor bijzondere doelgroepen via rechtstreekse bemiddeling. Dit wordt verantwoord via WiZ. Regionaal werken we erop samen via de urgentiecommissie WiZ. Er zijn afspraken gemaakt met de urgentiecommissie van WIZ over bijzondere individuele situaties.
TBV Wonen	
Woonveste	WV kan door het zeer gering aantal mutaties in de kern Haaren een beperkte bijdrage leveren aan directe toewijzing. WV heeft een eigen urgentieprocedure en heeft met WIZ hierover afspraken gemaakt.

Bijzondere doelgroepen

De 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 stuurt bij het COA op welke vergunninghouders worden toegewezen aan Oisterwijk. Gemeente neemt deel aan het regionale traject Weer Thuis! voor de aankomende uitstroom Beschermd Wonen (BW) en Maatschappelijke Opvang (MO). Hier vormen de uitvoeringsafspraken die vastliggen in het besluitvormende document van 29 september 2021, inclusief het ingroeischema uitgangspunt. De gemeente vraagt de corporaties om (tijdelijke) woningen te leveren voor bovenstaande bijzondere doelgroepen. Recente internationale ontwikkelingen resulteren in een verhoogd appel aan de regio Hart van Brabant, en de Oisterwijkse partners om te zorgen voor extra tijdelijke woningen in 2022 om statushouders op te vangen. De gemeente onderzoekt aanvullend welke bijdrage andere (particuliere) verhuurders kunnen leveren in deze opgave. Daarnaast draagt de gemeente in regionaal verband zorg voor een tussenvoorziening waarin vergunninghouders tijdelijk gevestigd kunnen worden. Deze tussenvoorziening is voorzien voor de duur van maximaal 1 jaar.
----------	---

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 onderscheiden vier bijzondere doelgroepen: contingenten, urgenten, vergunninghouders en eventueel maatwerk. In principe stopt de woningtoewijzing als 100% van de taakstelling vergunninghouders en ex-AMV-ers (Alleenstaande Minderjarige Vreemdelingen) gehuisvest is. De gemeente en Leystromen spannen zich in 2022 in om, samen met partners, de realisatie van tijdelijke woningen mogelijk te maken. In aanloop naar de ondertekening van de prestatie afspraken (Q4 2021) gaan we graag het gesprek aan om vanuit commitment en gezamenlijke verantwoordelijkheid concrete uitvoeringsafspraken te maken. Daarbij is het streven met tijdelijke woningen de behoefte van bijzondere doelgroepen af te dekken en woningen vrij te spelen voor de lokale vraag.	Gemeente en corporaties committeren zich aan de uitstroom afspraken van het Actieprogramma weer Thuis, en de daarbij horende uitstroomcijfers. We vragen van de gemeente om bij niet- passende huur in de vorm van huurkorting bij te dragen aan het succesvol plaatsen van bijzondere doelgroepen, hierbij speciale aandacht gevraagd voor grote gezinnen. Aanvullend maakt de gemeente afspraken met andere verhuurders voor huisvesten van de bijzondere doelgroepen.
TBV	Een gedeelte van onze vrijkomende woningen wordt aan bijzondere doelgroepen; (zorg)contingenten, urgenten en vergunninghouders toegewezen. Hierbij wordt ook gekeken naar het aspect sociale veiligheid en veerkracht in de betreffende buurt. In 2022 gaan we op basis van de woonzorg analyse het goede gesprek aan met de gemeente over de verdeling van de toekomstige opgave.	
Woonveste		

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 de prestatieafspraken 2022 worden concrete afspraken gemaakt over de uitstroom van het aantal cliënten, en de beoogde samenwerking binnen het op te richten Matchingspunt.

***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.

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.	
Leystromen	Corporaties zijn zich bewust van het feit dat arbeidsmigranten ook de woningmarkt betreden, maar beschouwt hen als reguliere woningzoekenden. Arbeidsmigranten worden volgens reguliere voorwaarden voor vrijkomende woningen gehuisvest. Op verzoek van de gemeente denken corporaties als partner graag mee over beleid, samen met andere (vastgoed) partners en ondernemers die arbeidsmigranten werk aanbieden.	
TBV Wonen		
Woonveste		

2. Woonwagengewoners

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	Gemeente Oisterwijk maakt in 2021 samen met de regiogemeenten (HvB) woonwagenbeleid. Dit in samenwerking met de woningcorporaties.	
Leystromen	Leystromen heeft 4 standplaatsen en 3 woonwagens in eigendom in de kern Moergestel.	Waar de gemeente de vraag in beeld heeft gebracht, corporaties deze tegen het licht van haar huidige rol houden.
TBV Wonen	TBV Wonen beheert in de kern Haaren geen standplaatsen voor woonwagens (overigens ook niet in haar overige werkgebied).	
Woonveste	WV beheert in de kern Haaren geen standplaatsen en woonwagens en is geen preferente partij in eventueel toekomstig beheer.	

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	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 werkt samen met huurders, wijkpartners en gemeenten aan initiatieven gericht op het versterken van de eigen kracht en onderlinge verbindingen. In dat kader wil Leystromen samen met partners kijken of het mogelijk is om budgetten gezamenlijk in te zetten (wijkbudget).
TBV Wonen	Onze medewerkers in de wijk 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 ad hoc deel aan overleggen in kader van leefbaarheid en (sociale) veiligheid en werkt samen met maatschappelijke en zorg partners voor de kern Haaren. WV ondersteunt Buurtpreventieteams in de kern Haaren.

Gemeente	Gemeenten investeert in buurtbemiddeling ter verbetering van de leefbaarheid van de wijk.
Leystromen	De corporaties zijn als partners samen met de gemeente en ContourdeTwern betrokken bij Buurtbemiddeling als instrument om preventief en vroegtijdig knelpunten tussen buurtbewoners op te lossen.
TBV Wonen	
Woonveste	

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	Wij zetten actief in op het beperken van huurachterstanden en het voorkomen van huisuitzetting, door vroeg- signalering en samenwerking met schuldhulpverlening. De corporaties zijn positief over de voorgestelde samenwerking in het concept convenant Vroegsignalering. Corporaties inventariseren hoe zij omgaan met woonlastenbeleid (o.a. rondom energiearmoede) en houden elkaar en de gemeente hiervan op de hoogte.
TBV Wonen	
Woonveste	



OISTERWIJK, 13 DECEMBER 2021

Leystromen
verbindend | ondernemend

DIRECTEUR-BESTUURDER MARIE-THÉRÈSE DUBBELDAM

tbv wonen
ruimte voor mensen

DIRECTEUR-BESTUURDER PAUL KOUIJZER

HBO
HuurlersBelangenOrganisatie
TBV-Wonen/Kleine Kernen

VOORZITTER JAN VAN GESTEL

 **Stichting
Huurlers
Leystromen**

BESTUURSLID INE SPRANGERS

woonveste 

DIRECTEUR-BESTUURDER ERIC VAN DEN EINDEN


Huurdersvereniging
Heusden

VOORZITTER FRANS KIVITS


gemeente
Oisterwijk

WETHOUDER ERIC LOGISTER