

# EVALUATIE PRESTATIEAFSPRAKEN 2021

## GEMEENTEN:

- *Alphen-Chaam,*
- *Baarle-Nassau,*
- *Gilze en Rijen,*
  - *Goirle en*
- *Hilvarenbeek.*

 Beschikbaarheid

 Betaalbaarheid

 Duurzaamheid

 Sociale opgave

 Leefbare wijken

 Samenwerking

### OMVANG HUURVOORRAAD

	Alphen-Chaam		Baarle-Nassau		Gilze en Rijen		Goirle		Hilvarenbeek	
Woningportefeuille 1-1-2021	338		333		3.375		2.549		1.002	
Verkoop 2021	4	2	4	0	22	0	8	0	1	0
Nieuwbouw 2021	0	0	0	0	9+3	0	0	0	0	0
Woningportefeuille 31-12-2021	332		329		3.365		2.554		1.001	

### NIEUWBOUW

In 2021 heeft Leystromen 31 woningen opgeleverd:

- **Gemeente Gilze en Rijen**
  - 9 eengezinswoningen Van Oldenbarneveldtlaan (Rijen)
  - 3 woningen toegevoegd na verbouw/transformatie (2x Rembrandtlaan Rijen – 1x Wevershof Gilze)
- **Gemeente Oisterwijk**
  - 19 appartementen Van Bommelhof (Moergestel)

Onderstaande (potentiële) projecten zijn door Leystromen voorzien in komende periode:

- **Gemeente Alphen-Chaam**
  - De Ligt (Alphen) – 12 eengezinswoningen (DAEB) – start verwacht 2022: bestemmingsplanprocedure is afgerond en onherroepelijk. Verwachten een turnkey overeenkomst te sluiten met Vromans-Van Hal (de Bunte)
- **Gemeente Baarle-Nassau**
  - Limfa (Baarle-Nassau) – 7 eengezinswoningen (DAEB) – start verwacht 2023: bestemmingsplanprocedure recentelijk gestart (na ca. 1 jaar vertraging i.v.m. capaciteitstekort bij de gemeente)
  - De Croon (Baarle-Nassau) – 24 appartementen – start verwacht 2024/2025: afhankelijk van gemeente en Thebe (vergunning Thebe is weer uitgesteld door de gemeente i.v.m. capaciteitstekort)
- **Gemeente Gilze en Rijen**
  - Kringlocatie (Rijen) – 8 appartementen (DAEB) – oplevering verwacht medio 2022
  - Rijen-Zuid [herontwikkeling] (Rijen) – 56 woningen (DAEB&niet-DAEB) - oplevering verwacht 2023/2024/2025
  - Tussen de Leijen (Rijen) – 40 woningen (DAEB&niet-DAEB) – start verwacht 2023 (1<sup>e</sup> fase) van 12 grondgebonden woningen: in fase 2 de resterende 28 woningen (waarvan 8 niet-DAEB) qua planning n.t.b., start verwacht 2025
  - Vreugdendaal/Jumbo (Gilze) – locatie in onderzoek
- **Gemeente Goirle**
  - Van Besouw Zuidrand (Goirle) – 13 eengezinswoningen (DAEB) – oplevering verwacht medio 2022
  - Van Puijenbroek Zuidrand (Goirle) – 27 appartementen – start verwacht 2023
  - Sporenring [achter vml klooster Tilburgseweg] (Goirle) – circa 35 appartementen (DAEB&niet-DAEB) – in onderzoek
  - Bakertand [deelgebied A en B] (Goirle) – circa 70 woningen (DAEB&niet-DAEB) – in onderzoek
  - Centrumlocaties (Goirle) – circa 25 woningen (DAEB) – in onderzoek bij gemeente inclusief inpassing 24 sociale huurwoningen
  - Fabrieksstraat (Goirle) – in onderzoek

- **Gemeente Hilvarenbeek**

- Holstraat (Hilvarenbeek) – 8 eengezinswoningen (DAEB) – oplevering februari 2022
- Gelderackers (Hilvarenbeek) – 13 eengezinswoningen (DAEB) – start verwacht 2023: bestemmingsplan december 2021 vastgesteld > 4 beroepschriften ingediend bij de Raad van State, waarvan 1 verzoek voor een voorlopige voorziening
- Hispohal (vml zwembadlocatie) (Hilvarenbeek) – circa 15 appartementen (DAEB) – in onderzoek
- Gelderstraat (Hilvarenbeek) – 5 grondgebonden woningen (DAEB) - in onderzoek
- Slibbroek (Hilvarenbeek) – in onderzoek

- **Gemeente Oisterwijk**

- Nijverheidsweg/KVL (Oisterwijk) – 27 appartementen (DAEB) – afhankelijk van uitspraak Raad van State (verwacht maart 2022)
- Tilburgseweg [herontwikkeling] (Oisterwijk) – circa 45 appartementen (DAEB&niet-DAEB) – oplevering verwacht 2025/2026
- Herontwikkeling bestaand bezit (Oisterwijk) – programma n.t.b. – in onderzoek
- Beekdal park [vml zwembadlocatie De Leye] (Oisterwijk) – circa 25 appartementen (DAEB) – in onderzoek
- Tilburgseweg [vml autogarage/dierenpark] (Oisterwijk) – in onderzoek door gemeente; mogelijk sociale huurwoningen
- Uitbreidingswijken Moergestel-Noord | Oostelvoortjes II (Moergestel) | Pannenschuur VI (Oisterwijk) – in onderzoek
- Nijverheidsweg/Prisma-locatie (Oisterwijk) – in onderzoek i.s.m. Prisma

ABG: de grondprijzen zijn aangepast. Een vaste prijs per meter t/m kavelgrootte van 120m2 en een hogere vaste prijs per meter voor de meters groter dan 120m2. Voorheen hanteerden de gemeenten een vaste kavelprijs voor kavels t/m 120m2.

Goirle: Leystromen is partner in de grote gebiedsontwikkelingen (Zuidrand en Bakertand) van de gemeente. Het college stelt voor alle woningbouwprojecten groter dan 5 woningen vooraf randvoorwaarden vast, gerelateerd aan de Woonvisie. Daarmee wordt de behoefte om goedkope en sociale huurwoningen te realiseren bij alle ontwikkelende partijen vooraf kenbaar gemaakt.

Hilvarenbeek: bij de voorbereidingen van de Grondnota 2021 is de mogelijkheid van een gedifferentieerde grondprijs of eventuele vierkante meter prijs voor sociale huurwoningen onderzocht. De keuze om daartoe over te gaan is niet gemaakt. In 2022 wordt dit met Leystromen verder besproken.

### **WOONRUIMTEVERDELING (DOORSTROMING)**

- Leystromen heeft samen met de ABG-gemeenten kansen m.b.t. doorstroming op de woningmarkt (huur en koop) in kaart gebracht. Na een gezamenlijke brainstorm zijn diverse mogelijke oplossingen in een matrix gecategoriseerd op basis van de impact en de benodigde inspanning (en daarmee de haalbaarheid). Hierover is ook een bestuurlijk overleg geweest. In 2022 wordt hier vervolg aan gegeven.
- In regio Hart van Brabant bijeenkomst gehad over 'woonruimteverdeling van de toekomst'. Afsproken dat Woning in Zicht met corporaties een projectplan opstelt inclusief een besluit over een vervolgaanpak.

### HUURSTIJGING

- In 2021 is de jaarlijkse huuraanpassing (per 1 juli) voor sociale huurwoningen gemaximeerd op nul procent. De huren werden bevroren. Dit conform gewijzigde wetsvoorstellen met betrekking tot het huurbeleid waar de Eerste Kamer op 23 maart jl. mee ingestemd heeft.
- Voor 2021 geldt de 'Wet Eenmalige Huurverlaging Huurders met een Lager Inkomen'. Deze wet betekent dat huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens eenmalig recht hebben op huurverlaging naar de voor hen geldende aftoppingsgrens. Dit geldt alleen voor woningen met een gereguleerd huurcontract. Leystromen heeft voor 688 huurders de huur eenmalig verlaagd naar de lage of hoge aftoppingsgrens (€ 633,25 resp. € 678,66, afhankelijk van de huishoudgrootte).

### MIDDENINKOMENS

Van de verhuurde DAEB-woningen is in 2021 95,8% 'passend toegewezen'. Er is 5,2% toegewezen aan middeninkomens (passend binnen 80-10-10 regeling).

### AANPAK BETAALBAARHEIDSPROBLEMEN

In het kader van de gewijzigde Wet gemeentelijke schuldhulpverlening is Leystromen dit jaar gestart met de uitrol binnen de ABG-gemeenten, later volgden de gemeenten Goirle en Hilvarenbeek. Vanuit het team Huurincasso worden klanten vroegtijdig aangemeld bij Vroegsignalering. Binnen de ABG zijn diverse (tussentijdse) afstemmingen en evaluaties gehouden.

Goirle: in mei 2021 is de pilot Vroegsignalering opgestart. Deze loopt tot januari 2022. Hierna wordt een besluit genomen over het wel/niet voortzetten van de pilot.

### VERDUURZAMING BESTAANDE PORTEFEUILLE

- De woningvoorraad van Leystromen heeft gemiddeld label B in de gemeenten Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Gilze en Rijen, Goirle en Hilvarenbeek. In 2021 is deze doelstelling behaald in de gemeenten Gilze en Rijen en Goirle. Alleen in de gemeente Oisterwijk nog niet.
- In 2021 heeft Leystromen 388 woningen projectmatig verduurzaamd waarbij de basisisolatie daar waar nodig is verbeterd. Dit leidt doorgaans tot energielabel A.
- Zo'n 25 vrijkomende woningen die opnieuw verhuurd zijn en een energielabel D of slechter hadden, werden eveneens op deze manier verduurzaamd.
- Leystromen heeft 45 bestaande huurwoningen voorzien van zonnepanelen.
- Als concept binnen de pilot "aargasvrij en CO2 neutraal woningen" is een woning in Rijen, als eerst in Nederland een elektrisch inductie unit geplaatst.

### WARMTEPLANNEN

Goirle: de gemeente heeft in december 2021 de Transitievisie Warmte vastgesteld. Leystromen is bij de opstelling hiervan betrokken geweest.

Hilvarenbeek: Leystromen heeft actief deelgenomen aan de klankbordgroep voor de Transitievisie Warmte die in februari is vastgesteld. Afsgesproken is dat Leystromen en de gemeente met elkaar afstemmen over het vervolgproces van de warmtetransitie; "Inwoners informeren en ondersteunen bij energie besparen en het gesprek aan gaan in kansrijke wijken voor collectieve maatregelen". Ook voor de aanpak van energiearmoede is samenwerking een logische keuze. Die plannen moeten nog vorm krijgen.

### STIMULERING

- **Gemeente Gilze en Rijen**  
De gemeente Gilze en Rijen heeft subsidie gekregen in het kader van de Regeling Reductie Energiegebruik Woningen (RREW). In de aanvraag die de gemeente hiervoor heeft ingediend zijn een aantal activiteiten opgenomen voor de huurders: cadeaubonnen voor huurders, ondersteuning huurders algemeen en ondersteuning huurder aan huis. Leystromen werkt hierin samen met de gemeente en Energie Gilze en Rijen.
- **Gemeente Goirle**  
Gemeente, Leystromen en Duurzaam Riel Goirle werkten samen aan de pilot in de Rivierenbuurt met bewoners. We gingen in gesprek met bewoners over hun wensen en behoeftes op het gebied van verduurzaming van de woning. We gebruikten hiervoor het moment waarop Leystromen haar woningen verduurzaamde. Daarnaast ondersteunden we bewoners die met vergroening en ontmoeting in de wijk aan de slag gingen, met als resultaat een groene ontmoetingstuin.
- **Gemeente Hilvarenbeek**  
De gemeente verwierf RREW-subsidie, om huurders te ondersteunen bij het verduurzamen van hun woning. Samen met de lokale energiecoöperatie stelden we bij de lokale bouwmarkt een selectie van verduurzamingsproducten samen, die huurders tot een maximumbedrag van 100 euro konden uitkiezen. Huurders werden per brief hierover geïnformeerd. In totaal maakten ruim 700 huurders gebruik van deze actie.

### WONEN EN ZORG

In 2021 is in de regio Hart van Brabant gestart met een regionale woonzorg-analyse. Ook de gemeenten Alphen-Chaam en Baarle-Nassau namen hieraan deel.

De analyse wordt onder regie van de gemeenten uitgevoerd in samenwerking met corporaties en zorgpartijen. De resultaten worden begin 2022 verwacht en gezamenlijk uitgewerkt.

De gemeente Gilze en Rijen en Leystromen hebben afspraken gemaakt over de doorontwikkeling van het project aan de Kapittelstraat in Gilze.

Goirle: er is een regio brede woon – zorg analyse gedaan. De uitkomsten hiervan, gecombineerd met andere data zorgt ervoor dat we nog beter kunnen zien wat op ons afkomt. Op basis van deze data zal de gemeente samen met Leystromen kijken hoe we e.e.a. opvangen en waar er vooral de komende jaren behoefte aan is.

Hilvarenbeek: in 2021 is een woonzorganalyse uitgevoerd. De resultaten/producten van dit onderzoek worden in Q1 2022 verwacht. Het gaat hier om een rapportage, een factsheet per gemeente en een GIS-applicatie (geografisch informatiesysteem) opgezet.

### BIJZONDERE DOELGROEPEN

Toewijzingen bijzondere doelgroepen (maximaal 15%):

- **Gemeente Alphen-Chaam:** 9%
- **Gemeente Baarle-Nassau:** 18%
- **Gemeente Gilze en Rijen:** 12%
- **Gemeente Goirle:** 13%
- **Gemeente Hilvarenbeek:** 18%

De gemeente Baarle-Nassau heeft zich intensief ingespannen om (individuele en bedrijfsmatige) particuliere verhuurders te betrekken.

Goirle: de gemeente bekijkt altijd of andere verhuurders een bijdrage zouden kunnen leveren aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen, maar in de gemeente Goirle biedt alleen Leystromen woningen aan in de prijsklasse die geschikt is voor bijzondere doelgroepen.

Hilvarenbeek: in 2021 is in kaart gebracht hoeveel woningen in handen zijn van pensioenfondsen of particulieren. Het gaat in totaal om circa 40 tot 80 woningen. Een beroep is gedaan op de maatschappelijke verantwoordelijkheid van de eigenaren. In 2022 wordt hier een vervolg aan gegeven.

### UITSTROOM UIT BEGELEID WONEN EN MAATSCHAPPELIJKE OPVANG

Er zijn regionale afspraken over de uitstroom uit beschermd wonen, maatschappelijke opvang en intramurale jeugdhulp gemaakt binnen Hart van Brabant.

Goirle: laatste stappen worden gezet om het regionaal matchingspunt 'Weer Thuis' in te richten. In het matchingspunt worden cliënten ondersteund bij het vinden van een passende woning, in een passende omgeving, omringd met de juiste begeleiding. Er is ook een regionale taskforce opgericht, die aan de slag gaat met kansen om snel meer woningen voor verschillende doelgroepen te realiseren.

### WIJKONTWIKKELINGSPLAN

- **Gemeente Hilvarenbeek**

De gemeente Hilvarenbeek, Leystromen en Contour de Twern en een aantal actieve bewoners namen het initiatief om samen een wijkcirkel op de zetten in de wijk Schutsboom. De wijkcirkel is gericht op het verbinden van bewoners met elkaar; door laagdrempelige ontmoeting mogelijk te maken, en activiteiten op te pakken die voortkomen uit hun wens en initiatief. De gemeente en Leystromen maakten gezamenlijk mogelijk dat er een ontmoetingshuis van de wijk geopend kon worden, actieve bewoners en maatschappelijke organisaties droegen bij door bewoners te benaderen (langs de deuren), en het ontmoetingshuis verder in te richten.

- **Gemeente Gilze en Rijen**

Leystromen trekt samen met de bewoners, gemeente en sociale partners op in Rijen-Zuid in het kader van de herstructurering van deze wijk. Hierin is aandacht voor een gekantelde hulpverlening, fysieke aanpak van de wijk en samenlevingsopbouw.

### SOCIALE VEILIGHEID

In de gemeente Gilze en Rijen worden aanvullende werkafspraken tussen gemeente en Leystromen rondom de aanpak van woonfraude uitgevoerd.

De consulenten sociaal beheer van Leystromen zetten zich in om eventuele overlast vroegtijdig aan te pakken. Ze werken hierbij samen met de gemeente en andere partners.

Daarnaast levert in de gemeenten Gilze en Rijen, Goirle en Hilvarenbeek een bijdrage aan buurtbemiddeling

Goirle: woonfraude wordt door Leystromen bekeken. De gemeente Goirle monitort uitkeringsfraude.