

PRESTATIEAFSPRAKEN 2023



Leystromen
verbindend | ondernemend



VOORWOORD

SAMENWERKING

BESCHIKBAARHEID

BETAALBAARHEID

DUURZAAMHEID

WONEN&ZORG

DOELGROEPEN

LEEFBAARHEID

PRESTATIEAFSPRAKEN

Gemeente Hilvarenbeek, woningcorporatie Leystromen en huurdersorganisatie Stichting Huurders Leystromen (SHL) , hierna te noemen “de partijen”, maken op gelijkwaardige basis afspraken over de volkshuisvestelijke opgave in hun gebied. Deze afspraken leggen zij vast in zogenoemde prestatieafspraken. In de Woningwet is een proces vastgelegd rondom het maken van de prestatieafspraken.

In de Woningwet worden de kerntaken van de corporatie omschreven. Dit is van invloed op de reikwijdte van prestatieafspraken. Daarnaast heeft de minister prioriteiten benoemd waarvan corporaties worden geacht deze in hun activiteitenoverzicht te betrekken. Deze kunnen een plaats krijgen in prestatieafspraken, maar dat is niet verplicht.

Partijen hechten belang aan het maken van tijdige afspraken met een wederkerig karakter.

VOLKSHUISVESTELIJKE OPGAVEN

De volkshuisvestelijke prioriteiten zijn opgaven voor de corporatiesector die landelijk met prioriteit opgepakt moeten worden. Corporaties zijn verplicht om de volkshuisvestelijke prioriteiten in hun bod op het gemeentelijk woonbeleid te betrekken. Dit bod is vervolgens de basis voor prestatieafspraken tussen de partijen. Op deze manier stimuleert de minister dat in de lokale samenwerking aandacht gegeven wordt aan de volkshuisvestelijke prioriteiten.

Woningcorporaties gaan van 2021 tot en met 2025 meer prioriteit geven aan een aantal met de sector vastgestelde thema's. Deze volkshuisvestelijke prioriteiten zijn bedoeld om te betrekken bij het maken van lokale prestatieafspraken tussen de partijen. De inhoud is vastgelegd in overleg met Aedes, de Woonbond en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). De volkshuisvestelijke prioriteiten voor 2021 tot en met 2025 jaar zijn als volgt:

- Bijdragen aan de bouwopgave – door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen
- Zorgen voor betaalbaarheid – door inzet van lokaal maatwerk
- Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad – door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie
- Realiseren van wonen met zorg – door passende woonvormen en samenwerking
- Huisvesten van spoedzoekers – door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting
- Investeren in leefbaarheid – door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer

WOONVISIE

De ‘Woonvisie 2020-2030 gemeente Hilvarenbeek’ is gebruikt als uitgangspunt voor deze prestatieafspraken 2023. De Woonvisie heeft een viertal speerpunten, namelijk: inspelen op de grote woningvraag; voldoende betaalbare huurwoningen; aanpak bestaande woningvoorraad en wonen met zorg. Per thema staat een beschrijving van de belangrijkste opgaven (wat speelt er?), onze doelen voor de komende jaren (wat is onze visie?) en hoe we deze doelen willen bereiken (welke maatregelen nemen we?). In de 2e helft van 2022 wordt een addendum op de Woonvisie opgesteld door de gemeente.

NATIONALE PRESTATIEAFSPRAKEN

Op 30 juni 2022 heeft de landelijke overheid (VRO) Nationale Prestatieafspraken (NPA) gemaakt met Aedes, Woonbond en VNG. Deze dienen vertaald en uitgevoerd te worden op lokaal niveau. Daar waar nodig is aangegeven welke opgaven vanuit de NPA komen.

OVERLEGSTRUCTUUR

Partijen betrekken elkaar bij beleidsontwikkeling als deze betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken. Hiernaast kan overleg plaatsvinden tussen gemeenten en Leystromen op casuïstiek niveau. Aanvullend vindt periodieke bestuurlijke afstemming plaats.

UITVOERINGSAGENDA

De uitvoeringsagenda voor de prestatieafspraken 2023 zal in het eerste kwartaal van 2023 worden opgesteld. Hierin zal opgenomen worden: welke afspraak we meenemen in de uitvoeringsagenda, wie hierin de regie heeft en wanneer men hiermee aan de slag gaat.

MONITORING

Twee keer per jaar rapporteren de partijen in de uitvoeringsagenda over de voortgang van uitvoeringsafspraken. Dit gebeurt in het 2e en 4e kwartaal. De initiatiefnemer van een project of taak informeert de andere partijen over eventuele vertraging in opstart – of uitvoering.

Leystromen en gemeente zetten zich gezamenlijk in voor de beschikbaarheid van sociale huurwoningen van Leystromen in de gemeente Hilvarenbeek. Om doelgroepen te kunnen huisvesten, worden afspraken gemaakt over de omvang van de kernvoorraad. Het aanbod sociale huurwoningen wordt afgestemd af op de toekomstige vraag; niet alleen in kwantitatief maar ook in kwalitatief opzicht. Het toevoegen van betaalbare sociale nieuwbouwwoningen is hiervoor een belangrijke strategie. Maatregelen als sloop en verkoop moeten worden gezien in het licht van het op orde houden van de totale woningvoorraad.



ACHTERGRONDINFORMATIE PARTIJEN

Leystromen verhuurt zo'n 980 sociale huurwoningen in de gemeente Hilvarenbeek (mei 2022). In ieder geval tot eind 2030 zou ze deze portefeuille willen laten groeien. Partijen spraken in de prestatieafspraken van voorgaande jaren af dat de kavelprijs voor sociale huurwoningen maximaal 20.000 euro exclusief BTW bedraagt.

De samenwerkende corporaties lieten in 2021 onderzoek uitvoeren naar de wijze waarop de woonzoekende kijkt naar de woonruimteverdeling op basis van inschrijftijd. Uitkomst van dit onderzoek was dat de woningzoekende vindt dat de persoonlijke situatie een grotere rol mag spelen, naast inschrijftijd. In 2022 werd in een kopgroep gewerkt aan mogelijke nieuwe of aanvullende manieren van woonruimte verdelen. De verwachting is dat in 2023 gestart gaat worden met het invoeren van dit nieuwe/aangepaste systeem.

BIJZONDERHEDEN/AANDACHTSPUNTEN

In Nederland is een groot woningtekort ontstaan. De urgentie is hoog. Woningcorporaties moeten meer huizen bouwen. Door de provincie is de Brabantse agenda Wonen opgesteld. Er is sprake van een flinke woningbouwopgave en de vraag naar woonruimte verandert sterk.

Corporaties willen graag (meer) nieuwbouw realiseren, waarbij sprake is van een aantal uitdagingen. Het gaat daarbij over een tekort aan bouwlocaties. Daarnaast duurt het opstarten van een nieuw project vaak te lang en zijn projecten onnodig ingewikkeld. Bovendien blijven de bouwkosten stijgen wat consequenties heeft voor de financiële haalbaarheid.

Er is sprake van een flinke woningbouwopgave en de vraag naar woonruimte verandert sterk.

Bij het maken van afspraken over sociale woningbouw moet rekening gehouden worden met doelstellingen, prognoses van de provincie en afspraken met de provincie over het percentage sociale woningbouw binnen het totale (streef-)woningbouwprogramma en met regionale afspraken.

In de Nationale Prestatieafspraken is met betrekking tot 'Beschikbaarheid' onder meer het volgende opgenomen: 'om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en veel meer woningen bij te bouwen. Voor het realiseren van de totale nieuwbouwopgave tot en met 2030 maakt de minister voor VRO met de provincies wederkerige afspraken over de realisatie van nieuwbouwwoningen, waaronder sociale huurwoningen en midden huurwoningen die corporaties gaan realiseren. De provinciale opgaven worden uiterlijk op 31 december 2022 in samenwerking met de gemeenten en de daar actieve woningcorporaties vertaald naar regionale woondeals'.

Gemeenten kunnen 50% van de beschikbare huurwoningen toewijzen op basis van de economische of maatschappelijke binding. Binnen die 50% mag maximaal 25% worden toegewezen aan mensen met een lokale binding. Volgens de nieuwe Huisvestingswet -welke naar verwachting in januari of juli 2023 ingaat- mogen gemeenten voor de gehele 50% bepalen hoe zij deze ruimte verdelen tussen mensen met een economische, maatschappelijke of een lokale binding. Naast huurwoningen mogen gemeenten dan ook koopwoningen tot de NHG-grens (€ 355.000 in 2022) gaan toewijzen op deze grond.

1 BEHOEFTE/OPGAVEN

In de Woonvisie 2020-2030 wordt ervan uitgegaan dat ‘de sociale huurvoorraad de komende tien jaar met 65 tot 90 woningen (netto) uitgebreid moeten worden om te voldoen aan de kwantitatieve behoefte.’ (pag.12). Ingeschat wordt dat de behoefte aan sociale huurwoningen ondertussen echter is toegenomen. De gemeenten stelt in 2022 een addendum bij de Woonvisie op waarin o.a. aangegeven wordt hoe de behoefte aan (sociale) huurwoningen er per kern op korte en middellange termijn uitziet.

- De gemeente vraagt Leystromen mee te werken aan het in beeld brengen van de behoefte aan (sociale) huurwoningen op korte en middellange termijn in de gemeente Hilvarenbeek.

BEOOGD EFFECT/IMPACT	Vanaf 2024 meerjarige prestatieafspraken maken over onder meer de omvang van de sociale huurvoorraad.
BIJDRAGE GEMEENTE	Behoeft aan sociale huurwoningen (opnieuw) in beeld brengen o.b.v. uitgevoerde regionale woonzorganalyse (2021/2022), nog uit te voeren regionaal woningbehoefte-onderzoek (2022) en de nog op te stellen regionale woondeals. O.a. deze resultaten verwerken in nieuwe Woonzorgvisie welke als basis zal gaan dienen voor de Prestatieafspraken voor 2024 e.v.
BIJDRAGE LEYSTROMEN	Bijdrage leveren aan de opgaven zoals opgenomen in het nog op te stellen addendum op de huidige Woonvisie.
EVT. BIJZONDERHEDEN	Gezien de toename aan behoefte staan we voor een uitdaging. Gemeente en Leystromen kijken gezamenlijk naar hoe we zo optimaal mogelijk gebruik kunnen maken van de bestaande woningvoorraad. We kijken wat we te bieden hebben voor bijzondere én reguliere doelgroepen. Ten behoeve van de NPA is op 1 juni 2022 op basis van een bod van alle provincies de indicatieve verdeling van de nationale opgave in beeld gebracht. Tot 1 oktober 2022 wordt door provincie/gemeenten/corporaties een 'realiteitscheck' gedaan op de provinciale opgaven, om te beoordelen of deze ruimtelijk, financieel, praktisch en bestuurlijk haalbaar zijn. Daarbij wordt ook specifiek getoetst of de corporaties in een provincie gezamenlijk (financieel) in staat zijn de opgave te halen. Op basis van deze 'realiteitscheck' kunnen de provinciale opgaven nog wijzigen. Uiterlijk op 1 oktober worden de provinciale opgaven vastgesteld. De provinciale opgaven worden uiterlijk op 31 december 2022 in samenwerking met de gemeenten en de daar actieve woningcorporaties vertaald naar regionale woondeals. Deze zijn voor wat betreft de nieuwbouwopgave leidend voor de lokale prestatieafspraken. Zo wordt per gemeente duidelijk hoeveel sociale huurwoningen corporaties moeten bouwen tot en met 2030, en hoeveel midden huurwoningen corporaties per gemeente moeten realiseren.

2 NIEUWBOUW

We willen dat mensen met alle inkomens in onze gemeente kunnen wonen. Om voldoende woonruimte te bieden aan mensen met een kleinere portemonnee, is een beperkte groei nodig. Om in te spelen op de vraag van mensen die op zoek zijn naar tijdelijke woonruimte, zetten we in op het realiseren van flexibele huisvesting. Dit kan in verschillende vormen ontwikkeld worden, zoals het bouwen van flexwoningen, Tiny Houses, of door herbestemming van leegstaand vastgoed (pag. 13 en 14).

- De gemeente vraagt Leystromen samen verder te onderzoeken op welke manier er nieuwe, passende woningen gerealiseerd kunnen worden in de gemeente Hilvarenbeek. Daarbij dient ook gekeken te worden naar flexwoningen (pilot) en andere nieuwe woonvormen.

BEOOGD EFFECT/IMPACT	De beschikbaarheid voor de doelgroepen van de corporatie vergroten op korte en middellange termijn.
BIJDRAGE GEMEENTE	<p>* Potentiële ontwikkellocaties met Leystromen bespreken (cf. PA2022) en hierover uitvoeringsafspraken maken, mede afhankelijk van de behoefte aan sociale huurwoningen op korte en middellange termijn. Ook van invloed zijn mogelijke afspraken die in de regio of met de provincie worden gemaakt.</p> <p>* Potentiële locatie voor (tijdelijke) flexwoningen.</p> <p>In de uitvoeringsagenda concretiseren we deze uitvoeringsafspraken</p> <p>* Conform NPA en op basis van de regionale woondeals zorgt de gemeente voor voldoende steun en locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen daadwerkelijk te realiseren. De grond voor de sociale huurwoningen wordt door gemeente tegen een passende sociale grondprijs aangeboden.</p> <p>Daarnaast moet de regie die gevoerd wordt op de woningbouw ervoor zorgen dat de grond voor de sociale huurwoningen door andere grondeigenaren eveneens tegen een passende grondprijs beschikbaar wordt gesteld (p.6 NAP).</p> <p>Partijen delen de ambitie dat nieuwe sociale huur ook volwaardig en langjarig beschikbaar moet zijn voor de doelgroep. Om definitiekwesties rondom voorheen 'nep sociale huur' genoemde woningen te voorkomen wordt een nieuwe wettelijke definitie van sociale huur vastgesteld. De nieuwe definitie wordt leidend bij gemeentelijke sturing op de nieuwbouw van sociale huur.</p>
BIJDRAGE LEYSTROMEN	<p>* Start bouw 13 grondgebonden huurwoningen in Gelderakkers</p> <p>* Nieuwbouwpoging formuleren voor 2023 e.v.</p> <p>* Samen met gemeente onderzoeken of en op welke wijze 15 tot 20 flexwoningen in Hilvarenbeek gerealiseerd kunnen worden (mede afhankelijk van behoefte en financiële haalbaarheid).</p>
EVT. BIJZONDERHEDEN	<p>* Leystromen bezit geen eigen gronden in de gemeente. Om woningen toe te kunnen voegen is het van belang om te beschikken over voldoende grondposities. Hierin heeft de gemeente een belangrijke rol.</p> <p>* Om ervoor te zorgen dat beleidsdoelen uit de nieuwe Woonvisie gehaald worden, is het van belang dat bouwmogelijkheden bij corporaties terecht komen. Om dit te bevorderen heeft Aedes de gids 'Hoe bouwen we sociale huur?' opgesteld.</p> <p>* Door de provincie is het Actieprogramma 'Nieuwe Woonvormen en zelfbouw' opgestart. In de visie van de provincie horen groeps- of collectief wonen en klein wonen thuis in het hart van de (kwalitatieve) woonopgaven.</p>

3 LEVENSLIJP GESCHIKT MAKEN

In de Woonvisie 2020-2030 is opgenomen 'afspraken met woningcorporaties maken om bij grootschalig onderhoud woningen tevens zoveel mogelijk levensloopgeschikt te maken.' (pag. 16)

- Gemeente vraagt Leystromen om bij grootschalig onderhoud woningen tevens zoveel mogelijk levensloopgeschikt te maken (bijvoorbeeld het wegnemen van drempels, plaatsen 2e toilet op verdieping, verbreden van deurposten, aanbrengen domotica).

BEOOGD EFFECT/IMPACT	Vervolg geven aan pagina 16 van de Woonvisie 2020-2030. Het is onder andere van belang om de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad op peil te houden en waar mogelijk te verbeteren. Daarbij gaat het om levensloopbestendigheid, energiezuinigheid en courantheid van woningtypen.
BIJDRAGE GEMEENTE	-

BIJDRAGE LEYSTROMEN	<p>* Leystromen zorgt ervoor dat (rekening houdend met financiële en technische haalbaarheid en de markt/behoefte):</p> <ul style="list-style-type: none"> - bestaande rollator- en rolstoeltoegankelijke woningen) zoveel mogelijk in portefeuille blijven; in principe worden deze niet verkocht; - bij renovatie wordt per project bekeken in hoeverre woningen toegankelijker kunnen worden gemaakt. <p>* Bij nieuwbouw geldt als uitgangspunt dat nieuwbouwwoningen levensloopbestendig zijn óf dat er voorzieningen worden getroffen zodat een woning indien nodig eenvoudig/tegen geringe kosten (tijdelijk) levensloopbestendig gemaakt kan worden (bijvoorbeeld met (flexibele) bad-/slaapkamer aan achtergevel of traplift); dit met uitzondering van 'compacte' woningen gezien de beperkte beukmaat.</p>
EVT. BIJZONDERHEDEN	De LT Ladder (langer zelfstandig thuis ladder) wordt gebruikt om met bewoners na te gaan welke eventuele aanpassingen mogelijk zijn in de bestaande woning, om deze passend te houden.

4 DOORSTROMING

In de huidige Woonvisie is het thema Doorstroming niet opgenomen. Voor de opgave wordt verwezen naar de NPA, waarin is afgesproken dat corporaties en gemeenten maatregelen gaan nemen om de doorstroming te vergroten.

➤ De gemeente vraagt Leystromen hiermee aan de slag te gaan.

BEOOGD EFFECT/IMPACT	Door doorstroming te bevorderen streven we ernaar dat het aantal verhuisbewegingen en de passendheid van de woningen toeneemt.
BIJDRAGE GEMEENTE	De gemeente heeft doelgroepenverordening vastgesteld met daarin opgenomen dat woningen in een bepaald project met voorrang kunnen worden aangeboden aan huishoudens die een sociale huurwoning achterlaten.
BIJDRAGE LEYSTROMEN	<ul style="list-style-type: none"> * Leystromen gaat een doorstroomaanpak opstellen, tenminste gericht op het laten doorstromen van en verkoop aan haar zittende huurders * Onderzocht wordt of er, conform de bestaande regeling, een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (IAH) toegepast zal gaan worden
EVT. BIJZONDERHEDEN	-

De partijen achten betaalbaarheid een belangrijk thema dat van invloed is op zowel nieuwbouw als verduurzaming en activiteiten in de leefbaarheid. Leystromen moet voldoende woningen in haar portefeuille hebben die betaalbare huren hebben, en hierbij passend toewijzen.



ACHTERGRONDINFORMATIE PARTIJEN

Betaalbaar wonen is een hele belangrijke pijler van Leystromen. Hier wordt goed op gescoord: de verhouding huurprijs en maximaal toegestane huurprijs van sociale huurwoningen bedraagt 65,6% ten opzichte van 69,4% als landelijk gemiddelde (bron: Aedes benchmark 2021).

De verdeling naar huurprijsklassen ziet er in de gemeente Hilvarenbeek als volgt uit:

- * 11% tot kwaliteitskortingsgrens
- * 67% tot 1^e aftoppingsgrens
- * 12% tot 2^e aftoppingsgrens
- * 7% tot liberalisatiegrens
- * 3% boven liberalisatiegrens

De stijgende energieprijzen kunnen echter tot betalingsproblemen leiden. Leystromen helpt haar huurders door woningen te isoleren om zo energie te besparen (zie Duurzaamheid).

BIJZONDERHEDEN/AANDACHTSPUNTEN

* Er dient rekening te worden gehouden met de regels rondom privacy.

* Wijzigingen na gewijzigde Woningwet 1 januari 2022: om het voor woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties mogelijk te maken om beter in te spelen op lokale behoeften, is per 1 januari 2022 de DAEB-inkomensgrens gedifferentieerd en de vrije toewijzingsruimte aangepast. Het wordt dan onder andere mogelijk lokaal de vrije toewijzingsruimte te verruimen, indien dit in de prestatieafspraken is opgenomen.

1 HUURPRIJZEN

In de Nationale Prestatieafspraken zijn over de opgave Betaalbaarheid generieke maatregelen waarvan álle huurders profiteren opgenomen en specifieke maatregelen waarvan mensen met lagere inkomens en mensen in niet-duurzame woningen profiteren.

- De gemeente vraagt Leystromen aan te sluiten op de in de Nationale Prestatieafspraken opgenomen kaders/uitgangspunten.

BEOOGD EFFECT/IMPACT	De betaalbaarheid van het woningaanbod van Leystromen verder verbeteren en het aantal woningen met een huurprijs tot € 550 (prijspeil 2020) in de totale corporatievoorraad tot en met 2025 niet afneemt.
BIJDRAGE GEMEENTE	De gemeente continueert de aanpak vroegsignalering met onder andere Leystromen (vaste lasten partner)
BIJDRAGE LEYSTROMEN	Leystromen voert haar huurbeleid uit conform wettelijke kaders en de Nationale Prestatieafspraken. Dit houdt onder meer het volgende in: * De komende 3 jaar worden voor alle huurders de huren gematigd. Daarbij wordt de koppeling met de inflatie losgelaten en wordt de maximale huursomstijging 0,5% lager dan de CAO-loonontwikkeling. * Huurders met een inkomen op of onder 120% van het sociaal minimum krijgen een eenmalige huurverlaging tot € 550 (prijspeil 2020)
EVT. BIJZONDERHEDEN	* In de Nationale Prestatieafspraken is bovendien opgenomen dat er een inkomensafhankelijke huurverhoging kan worden doorgevoerd om de doorstroming te bevorderen. * In zijn algemeenheid geldt dat wanneer aanvullend huurbeleid wordt doorgevoerd dat de investeringscapaciteit significant raakt voor corporaties, de totale afspraken (inclusief de onderdelen beschikbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid) opnieuw worden gezien.

2 ENERGIEARMOEDE

Met name als gevolg van de stijgende energieprijzen is 'energiearmoede' een actueel thema. Op dit moment zijn er in Hilvarenbeek huishoudens die met energiearmoede te maken hebben (bron: Transitievisie Warmte). De gemeente wil voorkomen dat inwoners door stijgende energielasten in de problemen komen. Samen met Leystromen en sociaal-maatschappelijke partners wordt er gekeken waar inwoners behoefte aan hebben en hoe ze geholpen kunnen worden.

- Gemeente vraagt Leystromen en huurdersvereniging om gezamenlijk de huishoudens die te maken hebben met energie-armoede in beeld te brengen en in samenwerking met de gemeente te communiceren naar de doelgroep. Voorstel: De gemeente vraagt Leystromen en evt. de huurdersorganisatie om een bijdrage te leveren aan de uitvoering van een plan van aanpak energiearmoede. Het beoogde plan wordt in de uitvoeringsagenda uitgewerkt.

BEOOGD EFFECT/IMPACT	Beoogd effect is huurders te stimuleren en te helpen met energiebesparing, om te voorkomen dat inwoners door stijgende energielasten in de problemen komen.
BIJDRAGE GEMEENTE	Eventueel vervolg bepalen van project Verminderen energiearmoede (2022).
BIJDRAGE LEYSTROMEN	* Leystromen haakt graag aan bij de plannen van de gemeente, daar waar het huurders van Leystromen betreft. * Zie verder: Duurzaamheid.
EVT. BIJZONDERHEDEN	Project Verminderen Energiearmoede is gestart in 2022 en is volgens planning op 1 mei 2023 afgerond.

3 AANBOD MIDDENINKOMENS VERGROTEN

In de Woonvisie 2020-2030 is opgenomen dat 'de gemeente in gesprek gaat met ontwikkelaars om het aanbod aan middeldure huurwoningen te vergroten. We zien dit ook als een primaire taak voor particuliere investeerders.' (pag.14)

- Leystromen mag een opgave aanpakken om het aanbod aan middeldure huurwoningen te vergroten, zolang het niet ten koste gaat van sociale huur.

BEOOGD EFFECT/IMPACT	Aanbod voor middeninkomens vergroten
BIJDRAGE GEMEENTE	* De gemeente gaat in gesprek met ontwikkelaars om het aanbod aan middeldure huurwoningen te vergroten. We zien dit ook als een primaire taak voor particuliere investeerders, maar Leystromen kan overwegen een bijdrage te leveren. * De gemeente heeft een doelgroepenverordening.
BIJDRAGE LEYSTROMEN	Omdat de vraag naar huurwoningen voor middeninkomens toeneemt, worden niet-DAEB woningen door Leystromen aan haar portefeuille toegevoegd (door nieuwbouw en/of het liberaliseren van bestaande sociale huurwoningen). “ Ook wordt een deel van de sociale huurvoorraad toegewezen aan deze doelgroep, uiteraard passend binnen de geldende wet- en regelgeving. Vanaf 2022 mag maximaal 15% worden toegewezen aan huishoudens met een middeninkomen boven de inkomensgrens.
EVT. BIJZONDERHEDEN	* In de Nationale Prestatieafspraken is beschreven dat corporaties ook een rol hebben in het realiseren van meer middenhuur (pag. 5). Uit NPA volgt een regionale woondeal, dus die kan deze afspraak 'Betaalbaarheid' beïnvloeden en/of concretiseren.

Duurzaamheid is een belangrijk thema binnen de prestatieafspraken. Dit hangt samen met drie factoren: de duurzaamheid van de woning, de getroffen maatregelen door de bewoner rondom bijvoorbeeld isolatie en het gedrag van de bewoner. Van belang is dat bewoners zich betrokken voelen bij dit onderwerp, (eigenaarschap) dit kan door hen tijdig en volledig juist te informeren wat de verduurzaming concreet inhoudt.



ACHTERGRONDINFORMATIE PARTIJEN

De woningportefeuille van Leystromen in de gemeente beschikt gemiddeld over energielabel B. Sinds 2021 stuurt Leystromen op CO2-reductie om zo toe te werken naar een CO2-neutrale woningvoorraad in 2050. Voor de korte termijn zet Leystromen in op het verder verbeteren van isolatie en het aanbrengen van zonnepanelen (zgn. no-regret maatregelen). Daarbij ligt de focus op de aanpak van woningen met een E-, F- en G-label. Bij deze woningen is vaak sprake van relatief hoge energiekosten. De stijgende energieprijzen zijn een extra motivatie om verder aan de slag te gaan met verduurzaming.

Landelijk gezien hebben corporaties, van alle woningeigenaren (bijv. particuliere verhuurders en eigenaar-bewoners) relatief de kleinste voorraad E-, F- en G-labels dankzij vele verbetertrajecten die al hebben plaatsgevonden. In de gemeente Hilvarenbeek heeft Leystromen 35 tot 50 woningen met een E-, F- of G-label (gebaseerd op gegevens september 2022).

In de Transitievisie Warmte (en/of de Wijkuitvoeringsplannen) dient beschreven te zijn welke alternatieve warmtebronnen ingezet worden in welke wijken, en in welk tempo wijken van het aardgas af gaan.

BIJZONDERHEDEN/AANDACHTSPUNTEN

In de Nationale Prestatieafspraken staat opgenomen dat er na 2028 geen corporatiewoningen meer zijn met een slecht energielabel E, F of G (uitgezonderd monumentale en te slopen woningen). Als een woning na 2028 toch nog zo'n label heeft, krijgt de bewoner korting op de huur.

1 VERDUURZAMEN BESTAAND BEZIT

In de Woonvisie 2020-2030 staat vermeld dat de gemeente afspraken met woningcorporaties maakt om de energetische kwaliteit van de sociale huurvoorraad in 2023 op een gemiddeld energielabel B te hebben. De komende jaren gaan we met “de partijen” in gesprek om tot een concreet doel voor de periode na 2023 te komen. (Woonvisie pag.16)

- De gemeente vraagt Leystromen haar sociale huurvoorraad in 2023 op een gemiddeld energieniveau B hebben conform Woonvisie p.16 (tekst hierboven) en aanbrengen zonnepanelen op daken die daarvoor geschikt zijn; en resultaten & vervolg van de pilot van 10 bestaande woningen CO-2 neutraal maken: afronden en delen wat de resultaten ervan zijn.

BEOOGD EFFECT/IMPACT	Verduurzamen van bestaand bezit door reductie CO ₂ - uitstoot, verlagen energielasten en verhogen wooncomfort, rekening houdend met betaalbaarheid en haalbaarheid.
BIJDRAGE GEMEENTE	Vanuit het Rijk komen mogelijk middelen beschikbaar voor verduurzaming bestaand vastgoed. We maken afspraken over ieders rol, taak en budget.
BIJDRAGE LEYSTROMEN	*Leystromen brengt in 2022 de woningen met een E-, F- en G-label in de gemeente in beeld en stelt op basis daarvan een uitvoeringsprogramma op. Rekening houdend met wetgeving (o.a. flora- en faunawet) zal in 2024 gestart worden met de verduurzaming van deze woningen. * Dit geldt ook voor het aanbrengen van zonnepanelen waarbij o.a. voorwaarden dat het dak daarvoor geschikt dient te zijn. Betrokken huurders zullen m.b.t. de voor- en nadelen tijdig en volledig worden geïnformeerd.
EVT. BIJZONDERHEDEN	* Tussen te renoveren en te verduurzamen huurwoningen wonen vaak ook particuliere eigenaren, oftewel ‘gespikkeld bezit’. Een kans is, om meer samenwerking op te zoeken en ook deze eigenaren mee te nemen in de procesgang voor verduurzaming. Dat vraagt om de blik te verbreden buiten het reguliere woningbestand van Leystromen (zoals 'eigen woningen' van mensen) om de impact/stimulans voor maatregelen te vergroten. Leystromen kan hier zelf slechts een beperkte rol in vervullen vanwege haar omvangrijke verduurzamingsopgave in het eigen bezit. * Leystromen kan individuele huurders niet verplichten hun woning te laten verduurzamen. Wel wordt de zogenoemde 70%-regeling toegepast. Dat betekent: dat tenminste 70% van de betrokken huurders van een bouwkundige eenheid met 10 of meer woningen, nadat zij vooraf, volledig, juist en tijdig geïnformeerd zijn, er een bewoners commissie is samengesteld, toestemming geven zodat de corporatie bij alle betreffende woningen de werkzaamheden mag uitvoeren.

2 WIJKGERICHTE AANPAK NAAR AARDGASVRIJ

In het door de gemeente vastgestelde Besluit Transitievisie Warmte is opgenomen dat voor 2030 geen buurten van het aardgas afhaken en de komende jaren nog geen wijkuitvoeringsplannen maken. De gemeente zet in op energie besparen en isoleren. De aanpak van de Transitievisie warmte de komende jaren is: 1. Gemeente breed communicatie en informatie; 2. Gesprekken in buurten voor collectieve maatregelen; 3. Aanpak energiearmoede.

- Gemeente vraagt Leystromen om medewerking te verlenen aan de uitvoering van de Transitievisie Warmte

BEOOGD EFFECT/IMPACT	Bijdragen aan doelen uit Transitievisie Warmte
BIJDRAGE GEMEENTE	<ul style="list-style-type: none"> * Gemeente stelt geen wijkgerichte uitvoeringsplannen op waarin beschreven staan welke alternatieve warmtebronnen ingezet worden in welke wijken, en in welk tempo wijken van het aardgas af gaan. Ze zet in eerste instantie in op energiebesparing. * Gemeente gaat aan de slag met de uitvoering van de transitievisie warmte en zet daarbij in eerste instantie in op energiebesparing * De gemeente is in eerste instantie aan zet voor het draagvlak voor aardgasvrije wijken bij alle inwoners.
BIJDRAGE LEYSTROMEN	Leystromen denkt en schakelt graag mee
EVT. BIJZONDERHEDEN	<p>De inwerkingtreding van de Wet Gemeentelijke Instrumenten Warmtetransitie (Wgiw) en Besluit Gemeentelijk Instrumenten Warmtetransitie (Bgiw) is pas Q1 2024 en pas dan krijgt de gemeente dan aanwijsbevoegdheid.</p> <p>De mogelijkheden voor collectieve warmtesystemen zijn de komende 10 jaar zeer beperkt. Daarbij zijn er nog veel onzekerheden en hebben maatregelen veel impact. De komende jaren legt de gemeente Hilvarenbeek daarom de focus op het voorsorteren op individuele oplossingen en op het woningen aardgasvrij klaar maken, met 'no- regret' (geen spijt) maatregelen. Intussen blijft de gemeente onderzoeken naar mogelijkheden voor duurzame bronnen als aquathermie en duurzaam gas volgen.</p> <p>Om aardgasvrije bestaande woningen te kunnen realiseren, is het voor Leystromen noodzakelijk uiterlijk in 2024 zekerheid te hebben vanuit gemeente over de uitvoering van de transitievisie Warmte. De transitievisie Warmte en de daarbij behorende uitvoeringsplannen zijn voor Leystromen een onmisbaar startpunt voor haar verduurzamingsinzet. Deze bepalen namelijk mede welke keuzes en maatregelen tot 2030 verstandig zijn, vooruitlopend op het aardgasvrij maken op langere termijn.</p>

Als gemeente streven we naar een inclusieve woonomgeving. Dit houdt in dat er voor iedereen, zowel met als zonder zorgvraag passend woningaanbod in de gemeente te vinden is. Voor een deel kunnen we hierin voorzien door transformatie van bestaande woningen. Het creëren van bewustwording onder particuliere woningeigenaren over het langer zelfstandig wonen is daarbij van groot belang, zodat ouderen tijdig nadenken over hun toekomstige woonsituatie (de eigen woning aanpassen of toch verhuizen naar een aangepaste woning). Daarnaast zal nieuwbouw noodzakelijk zijn. (Zie Woonvisie pag. 19)



ACHTERGRONDINFORMATIE PARTIJEN

In 2021/2022 is een regionale Woonzorganalyse uitgevoerd. De huidige stand van zaken en toekomstige ontwikkelingen op het terrein van wonen en zorg zijn in beeld gebracht. De belangrijkste bevindingen spitsen zich vooral toe op de sterke vergrijzing van Hilvarenbeek en de daarmee gepaard gaande toename van ouderen met een intensieve zorgbehoefte.

In de loop van dit jaar wordt duidelijk wat dit betekent voor 2023. We spreken af dat we hier een actie over opnemen in de uitvoeringsagenda. Er staat nu wel tekst in de woonvisie die richting geeft (p.19), we moeten de analyse hierop toepassen en samen met de partijen vervolgaafspraken maken.

BIJZONDERHEDEN/AANDACHTSPUNTEN

Aandacht voor kleinschalige woonzorg initiatieven (geclusterde woonvormen, tussenvormen), op inbreidingslocaties, waarbij rekening gehouden wordt met een spreiding over alle kernen. Daarnaast is behoefte aan tijdelijk verblijf/ respijtzorg.

1 VERVOLG OP REGIONALE WOONZORG ANALYSE

Gemeente verwerkt de uit de regionale woonzorganalyse verkregen inzichten in lokaal beleid en maakt in 2023 ~~een begin met het opstellen van~~ een Woonzorgvisie. Dit doet de gemeente in samenwerking met, onder andere, Leystromen.

- Gemeente vraagt Leystromen om mee te denken en een bijdrage te leveren aan de verwerking in lokaal beleid en de nieuw op te stellen woonzorgvisie.

BEOOGD EFFECT/IMPACT	De inzichten uit de regionale woonzorganalyse zijn verwerkt in beleid en in de nieuw op te stellen woonzorgvisie
BIJDRAGE GEMEENTE	De gemeente neemt initiatief en nodigt Leystromen uit om mee te denken
BIJDRAGE LEYSTROMEN	Leystromen denkt graag mee en levert desgewenst input/ achtergrondinformatie
EVT. BIJZONDERHEDEN	De Stichting Huurders Leystromen denkt graag mee

Gemeente Hilvarenbeek is verantwoordelijk voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Leystromen is een van de partners waarmee wordt samengewerkt. We onderscheiden vier bijzondere doelgroepen: contingenten (Weer Thuis), urgente, statushouders en eventueel maatwerk.



ACHTERGRONDINFORMATIE PARTIJEN

De opgave 'bijzondere doelgroepen', waaronder statushouders en uitstromers Beschermd Wonen (Weer Thuis woningen), is een belangrijke taak van de gemeente (zie Woonvisie pagina 14).

BIJZONDERHEDEN/AANDACHTSPUNTEN

We staan voor een dilemma: er komen steeds minder woningen vrij (mutatiegraad is gedaald) en er zijn relatief weinig woningen in het bezit van Leystromen. Om te kunnen voldoen aan de enorme opgave waar de gemeente voorstaat in het kader van de bijzondere doelgroepen moet gekeken worden naar alternatieve mogelijkheden en/of initiatieven. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het betrekken van andere huurders/initiatiefnemers. De urgentie voor o.a. deze doelgroepen is hoog, er ligt druk op vanuit de regio (Weer Thuis woningen) en het rijk (taakstelling statushouders). Ook onderschrijven we het belang van regulier woningzoekenden.

1 HUISVESTING BIJZONDERE DOELGROEPEN

‘De gemeente is wettelijk verantwoordelijk voor het voorzien in voldoende passende huisvesting voor mensen met een verblijfstatus (statushouders). De wijze waarop we invulling geven aan deze taakstelling leggen we samen met de woningcorporatie en huurdersorganisatie vast in de prestatieafspraken.’ (Woonvisie 2020-2030, pag. 14)

- Gemeente vraagt Leystromen een bijdrage te leveren aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen door het beschikbaar stellen van passende huisvesting. Daarnaast vraagt de gemeente Leystromen mee te denken over mogelijke oplossingen voor de Nieuwe Erf.

BEOOGD EFFECT/IMPACT	Zo passend mogelijk huisvesten van deze doelgroepen
BIJDRAGE GEMEENTE	Gemeente: draagt de (wettelijke) verantwoordelijkheid voor het voorzien in voldoende passende huisvesting voor deze bijzondere doelgroepen.
BIJDRAGE LEYSTROMEN	<p>* Leystromen stelt 15% (signaalwaarde) van haar vrijkomende woningen beschikbaar voor bijzondere doelgroepen. (Zie opmerkingen pag. 15/18). In incidentele gevallen kan afgeweken worden van het percentage (bijv. in het geval van statushouders/vluchtelingen), in dat geval vindt afstemming plaats tussen gemeente, Leystromen en SHL.</p> <p>Gemeente, Leystromen en betrokken maatschappelijke partijen dragen zorg voor ondersteuning om de integratie in de wijk te bevorderen. Bij directe toewijzing wijst Leystromen toe volgens de regels van passend toewijzen. Waar dit niet mogelijk is, maken Leystromen en gemeenten afspraken over en draagt de gemeente zorg voor huurkorting.</p> <p>* Leystromen denkt mee over mogelijke oplossingen voor De Nieuwe Erf op uitnodiging van de gemeente</p> <p>* Samen met de partijen afspraken maken over het aantal toe te wijzen woningen aan bijzondere doelgroepen, waarbij we aandacht hebben voor de wachttijden van de regulier woningzoekenden.</p>
EVT. BIJZONDERHEDEN	De SHL onderstreept het belang van oog hebben voor de regulier woningzoekenden.

Leefbaarheid betreft de volgende componenten: veilig wonen, prettige woonomgeving en sociale verbindingen tussen bewoners.



ACHTERGRONDINFORMATIE PARTIJEN

De Gemeente en Leystromen kijken samen of en welke wijken worden aangemerkt voor een wijkontwikkelingsplan. Dit wordt gedaan vanuit een gezamenlijke ambitie en hierin wordt altijd samen opgetrokken met de huurders. Daarnaast werken de Gemeente samen met Leystromen om de sociale veiligheid in de wijken te vergroten. Leystromen zet haar consultants sociaal beheer in om eventuele overlast vroegtijdig aan te pakken. Daarnaast draagt Leystromen bij aan het project Buurtbemiddeling.

BIJZONDERHEDEN/AANDACHTSPUNTEN

De Gemeente, Leystromen (de partijen) en maatschappelijk betrokken organisaties (landelijke prestatie afspraken) zoals Contour de Twern, betrekken samen met de direct betrokken huurders om sociale verbindingen tussen bewoners in de Schutsboom te versterken (wijkcirkel).

1 WIJKCIRKEL SCHUTSBOOM

De gemeente Hilvarenbeek, Leystromen en Contour de Twern en een aantal actieve bewoners namen in 2021 het initiatief om samen een wijkcirkel op te 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 wijkcirkel is eind 2021 gestart en in april 2022 is het ontmoetingshuis De Schutterij geopend (Schuttersweg 42). Actieve inwoners hebben het ontmoetingshuis opgeknapt en ingericht. De pilot loopt tot 1 mei 2023. In 2022 en 2023 monitoren gemeente en Leystromen de resultaten van de pilot. In 2023 evalueren zij de pilot. Op basis van de resultaten van de pilot kijken zij of en hoe het project wordt voortgezet.

BEOOGD EFFECT/IMPACT	Leystromen en de gemeente hebben een overeenkomst afgesloten over de (huur)kosten van het ontmoetingshuis. De pilot sluit aan bij de visie dat inwoners elkaar ondersteunen, professionele en maatschappelijke organisaties ondersteuning bieden wanneer nodig en (steeds) minder nodig zijn.
BIJDRAGE GEMEENTE	Co -financiering inloopwoning, initiatief en inzet ambtelijke capaciteit
BIJDRAGE LEYSTROMEN	Co- financiering inloopwoning, initiatief samen met gemeente en Contour de Twern en actieve bewoners
EVT. BIJZONDERHEDEN	De pilot loopt af medio 2023, evaluatie vormgeven en evt. vervolg onderzoeken.

Aldus ondertekend op 28 november te Rijen



Bestuurder
M.T Dubbeldam



Wethouder
P. Machielsen



Bestuurslid
Ine Sprangers

.....

.....

.....