

PRESTATIEAFSPRAKEN 2023/2024

gemeente
Alphen, Chaam

Leystromen
verbindend | ondernemend

GV00051149
06/04/2023



PRESTATIEAFSPRAKEN

Op de woningmarkt, ook in Alphen-Chaam, zijn grote uitdagingen. Ontwikkelingen volgen elkaar snel op. Rijk, provincie en regio willen met afspraken en maatregelen versneld woningen toevoegen. Doel hiervan is de woonbehoefte te vervullen van de vele groepen die dringend op zoek zijn naar een woning en daarmee meer rust te brengen op de woningmarkt. Geen eenvoudige opgave, het speelveld is complex en factoren die invloed hebben op de woningmarkt zijn vaak onvoorspelbaar.

Binnen dit complexe speelveld maken gemeente en Leystromen (hierna te noemen 'de partijen') afspraken over hun bijdrage aan het realiseren van de woonvisie.

Voordat de afspraken aan de orde komen, wordt kort ingegaan op een aantal belangrijke aspecten die een rol spelen bij het opstellen van de afspraken.

WOONVISIE

De woonvisie vormt de basis van de afspraken. De huidige woonvisie van Alphen-Chaam loopt tot en met 2023. De 'houdbaarheid' nadert dus haar einde. Los daarvan vragen de ontwikkelingen op de woningmarkt ook om vervanging/vernieuwing van de woonvisie. Nog dit jaar wordt daar een begin mee gemaakt. Het doel is om de nieuwe woonvisie in het najaar van 2023 te laten vaststellen door de gemeenteraad.

Vanuit de Nationale Woon- en Bouwagenda wordt het thema Wonen in de volle breedte belicht en liggen er uitdagingen op de deelthema's:

- Woningbouw
- Betaalbaar wonen
- Een thuis voor iedereen
- Programma Wonen en zorg
- Programma Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving
- Nationaal programma Leefbaarheid en veiligheid

Al deze thema's moeten een plek krijgen in de nieuwe woonvisie, die daardoor integraler wordt. Bovendien wordt daarmee ook voldaan aan de eis om een woonzorgvisie op te stellen voor iedere gemeente. De integrale woonvisie noemen we daarom WoonvisiePlus.

Voor de prestatieafspraken betekent het dat er nu nog voor twee jaar prestatieafspraken worden gemaakt op basis van de huidige woonvisie, waarbij we de ogen niet kunnen sluiten voor de actualiteit. Op basis van de nieuwe woonvisie willen partijen langjarige afspraken maken.

NATIONALE PRESTATIEAFSPRAKEN

Op nationaal niveau zijn medio 2022 afspraken gemaakt tussen Aedes, de Woonbond, het Rijk en de VNG. In ruil voor afschaffing van de verhuurdersheffing per 1 januari 2023 ontstaat extra investeringsruimte. In de bindende Nationale Prestatieafspraken is vastgelegd hoe die investeringsruimte moet worden ingezet. Op hoofdlijnen zijn de volgende afspraken gemaakt:

- Verdubbeling bouwproductie sociale huurwoningen;
- Verantwoorde huurstijgingen en huurverlaging voor lagere inkomens;
- Vergaande verduurzaming van corporatiewoningen;
- Extra investering in woningverbetering met focus op aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid;
- Extra investering in verbetering van de leefbaarheid.

Deze Nationale Prestatieafspraken (NPA) vragen om doorvertaling naar regionale en lokale afspraken. Van zowel corporaties als gemeenten wordt verwacht dat zij de nodige inspanningen leveren vanuit hun eigen verantwoordelijkheid.

WOONDEAL

Het Rijk heeft in het najaar van 2022 bestuurlijke afspraken gemaakt met de provincie Noord-Brabant over de wonen-opgaven voor de komende jaren. De afspraken gaan in de eerste plaats over de toevoeging van woningen, waarvan 2/3 deel moet vallen in het betaalbare segment (sociale huur, vrije sector tot € 1.000 of een koopwoning tot € 355.000). De provincie heeft deze opgaven doorvertaald naar de regio's en daarmee ook naar de gemeenten. Corporaties spelen een belangrijke rol bij het ontwikkelen van het betaalbare segment (huur). De Regionale Woondeal van de SRBT-regio is -samen met de andere regio's in de provincie- ondertekend op 9 maart 2023. In de SRBT-regio is afgesproken dat 30% in de sociale huur en 40% in middeldure huurwoningen en/of betaalbare koopwoningen wordt gerealiseerd. In de Woondeal zijn wederkerige afspraken vastgelegd met provincies, gemeenten en corporaties over woningbouw, het aandeel betaalbare woningen, locaties, randvoorwaarden en het oplossen van knelpunten. De deals zijn vervolgens de basis voor de prestatieafspraken die corporaties maken met gemeenten.

REGIONALE WOONZORGANALYSE EN -VISIE HART VAN BRABANT

In 2022 is een regionale woonzorganalyse opgesteld, met als doel om de toekomstige behoefte aan wonen, zorg en welzijn van diverse doelgroepen in de regio en in de afzonderlijke gemeenten in beeld te brengen. Daarnaast moest de analyse een beeld opleveren van het beschikbare (en geplande) aanbod voor deze diverse doelgroepen. Omdat het sociaal domein samenwerkt binnen de regio Hart van Brabant, is deze analyse ook voor Alphen-Chaam uitgevoerd. Op basis van de analyse is geconcludeerd dat de opgaven immens zijn en dat het niet mogelijk is deze als individuele gemeente op te pakken. Daarom is als logische vervolgstap gekozen voor het ontwikkelen van een regionale woonzorgvisie. Op basis van die visie kan toegewerkt worden naar een toekomstbestendig woonzorglandschap. Het is de bedoeling dat deze regionale visie in het najaar van 2023 wordt opgeleverd. Ook Alphen-Chaam maakt onderdeel uit van deze visie.

COLLEGEPROGRAMMA ALPHEN-CHAAM

Na de verkiezingen in maart 2022 werd een nieuw college gevormd. Het speerpunt voor het woon-beleid is als volgt beschreven:

“In 2030 zijn er voldoende betaalbare en comfortabele woningen voor alle inwoners in elke levensfase. Het oplossen van een tekort aan passende woningen, voor met name senioren en jongeren is een belangrijk speerpunt voor de gemeente Alphen-Chaam in de komende 10 jaar.”

ONDERNEMINGSPLAN LEYSTROMEN

In het Ondernemingsplan 2020-2022 schrijft Leystromen dat ze een thuis biedt aan mensen met een laag- of middeninkomen, die niet terecht kunnen op de koop- of vrije huurmarkt. Leystromen draagt zorg voor comfortabel wonen in aangename buurten. Waar mogelijk wordt maatwerk geboden.

Binnen de diverse thema's in het ondernemingsplan worden de volgende speerpunten benoemd:

- Wonen: basisbehoefte | wonen is meer dan een woning | buurten en wijken | woongenot
- Comfortabel wonen: passend bij inkomen en behoefte klant | thuis in eigen woning | veilig | betaalbare woonlasten | kwaliteit
- Doelgroepen: lage inkomens | middeninkomens | wonen in combinatie met zorg en/of begeleiding.
- Maatwerk waar mogelijk: processen afstemmen op klantverwachting | continu verbeteren | maatwerk waar mogelijk en/of noodzakelijk | diversiteit | afstemmen op individuele klant | keuzemogelijkheden
- Werkgebied: bezit geconcentreerd in 6 gemeenten, 23 dorpen | ruim 9.875 woningen | vrijwel enige aanbieder sociale huurwoningen | woningmarktregio West-Brabant en Hart van Brabant
- Maatschappelijke opgave: woningen beschikbaar voor doelgroepen | betaalbare huren | investeren in leefbaarheid
- Maatschappelijk investeren op transparante wijze: efficiënte en effectieve bedrijfsvoering | optimaal rendement om maatschappelijke doelstellingen te realiseren

Binnen deze context maken partijen afspraken voor 2023 en 2024 om uitvoering te kunnen geven aan het woonbeleid in Alphen-Chaam.



OVERLEGSTRUCTUUR

Afspraken

- Partijen betrekken elkaar bij beleidsontwikkeling. Hiernaast kan overleg plaatsvinden tussen gemeenten en Leystromen op casuïstiek niveau en rondom alle onderwerpen/afspraken uit deze prestatieafspraken.
- Over de prestatieafspraken vindt ten minste twee keer bestuurlijk overleg plaats: één keer voor het uitbrengen van het bod door Leystromen en één keer na het uitbrengen van het bod ter voorbereiding op het maken van afspraken.
- De bestuurlijke overleggen worden voorafgegaan door één of meer ambtelijke overleggen om de bestuurlijke bespreking voor te bereiden.

UITVOERINGSAGENDA

Afspraken

- De uitvoeringsagenda voor de prestatieafspraken 2023 en 2024 wordt na ondertekening van de prestatieafspraken opgesteld.
- In de uitvoeringsagenda wordt opgenomen hoe de afspraken worden uitgevoerd en wie daarbij welke rol heeft (regie en bijdrage).

MONITORING

Afspraken

- Twee keer per jaar rapporteren de partijen in de uitvoeringsagenda over de voortgang van uitvoeringsafspraken. Dit gebeurt in het 2e en 4e kwartaal.
- De partij die de regie heeft bij de afspraak 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 Alphen-Chaam. 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.



Leystromen verhuurt zo'n 330 sociale huurwoningen in de gemeente Alphen-Chaam (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.

1 BEHOEFTE/OPGAVEN

Woonvisie 2018-2023

In de woonvisie geldt het standpunt 'minimaal behouden en waar mogelijk uitbreiden van de huidige omvang van de sociale woningvoorraad, zeker op korte termijn.' (Zie: pagina 16). Ingeschat wordt dat de behoefte aan sociale huurwoningen ondertussen echter is toegenomen

BEOOGD EFFECT/IMPACT

Toegroeien naar een passende voorraad van sociale huurwoningen in de gemeente die aansluit bij de maatschappelijke opgave.

BIJDRAGE LEYSTROMEN

- Bijdrage leveren aan de in 2023 op te stellen WoonvisiePlus.
- Bepalen vastgoedportefeuille voor de gemeente Alphen-Chaam op basis van beschikbare onderzoeken, rapporten etc.
- Optimaal benutten van de bestaande voorraad, door zeer zorgvuldig om te gaan met sloop en verkoop waardoor de voorraad krimpt

BIJDRAGE GEMEENTE

- Behoefte aan sociale huurwoningen (opnieuw) in beeld brengen.
- Opstellen nieuwe 'brede' woonvisie, waarin onder meer de opgaven uit de Nationale Woon- en Bouwagenda worden verwoord.
- Na de totstandkoming van de Regionale Woondeal gaat de gemeente verder in gesprek met Leystromen over de verdere lokale uitwerking.

2 NIEUWBOUW

Woonvisie 2018-2023

In de Woonvisie wordt qua nieuwbouw met name ingezet op dure eengezinswoningen in de koopsector (zie: pagina 14). Op basis van nieuw Rijksbeleid zal de nadruk meer komen te liggen op sociale huur en betaalbare koop.

BEOOGD EFFECT/IMPACT

De beschikbaarheid voor de doelgroep van de corporatie vergroten op korte en middellange termijn

BIJDRAGE LEYSTROMEN

- Oplevering 12 grondgebonden huurwoningen in De Ligt IV
- Onderzoeken of en op welke wijze 5 tot 10 flexwoningen in Alphen gerealiseerd kunnen worden (in samenwerking met gemeente)

BIJDRAGE GEMEENTE

- Potentiële ontwikkellocaties met Leystromen bespreken en hierover uitvoeringsafspraken maken
- De toevoeging van 5 tot 10 flexwoningen bespreken met Leystromen en hierover uitvoeringsafspraken maken.
- Evalueren en herijken (gedifferentieerd) grondprijzenbeleid. De gemeente betreft Leystromen hierbij.

3 DOORSTROMING

Woonvisie 2018-2023

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.

BEOOGD EFFECT/IMPACT

Door doorstroming te bevorderen streven we ernaar dat het aantal verhuisbewegingen en de passendheid van de woningen toeneemt.

BIJDRAGE LEYSTROMEN

- 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.

BIJDRAGE GEMEENTE

- De gemeente onderzoekt welke instrumenten nodig en wenselijk zijn die kunnen bijdragen aan doorstroming en het gericht toewijzen aan de gewenste doelgroepen.

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.



De verdeling naar huurprijsklassen ziet er in de gemeente Alphen-Chaam als volgt uit:

- * 21% tot kwaliteitskortingsgrens
- * 54% tot 1^e aftoppingsgrens
- * 13% tot 2^e aftoppingsgrens
- * 10% tot liberalisatiegrens
- * 1% 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).

1 HUURPRIJZEN

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

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 laten afnemen.

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).
- Leystromen wijst woningen toe conform de regels rondom passend toewijzen.

BIJDRAGE GEMEENTE

- De gemeente continueert de aanpak vroegsignalering met onder andere Leystromen (vaste lasten partner)

2 ENERGIEARMOEDE

Met name als gevolg van de stijgende energieprijzen is 'energiearmoede' een actueel thema. 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.

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 LEYSTROMEN

- Leystromen haakt aan bij plannen van de gemeente m.b.t. energiearmoede, daar waar het huurders van Leystromen betreft.
- Leystromen besteedt via haar kanalen aandacht aan het thema energiearmoede.
- Leystromen werkt mee aan energie bespaaracties met de gemeente.
- Leystromen start met de VoorzieningenWijzer, in eerste instantie in de gemeente Gilze en Rijen, maar wil daarover met andere gemeenten graag in gesprek. De VoorzieningenWijzer tegen, als manier om inwoners te ondersteunen bij het goed gebruik maken van de bestaande vormen van financiële ondersteuning. Uit onderzoek blijkt dat veel voorzieningen en financiële ondersteuning op de plank blijft liggen. Deze slimme aanpak ondersteunt en versterkt inwoners bij het goed gebruik maken van toeslagen. De VoorzieningenWijzer is sinds 2016 actief en er zijn ondertussen ongeveer 50 gemeenten die ermee werken. Het instrument is op zeer korte termijn in te richten.

BIJDRAGE GEMEENTE

- De gemeente geeft uitvoering aan het plan van aanpak energiearmoede, gericht op zowel de huur- als de koopwoningen in de gemeente.

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.



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.

In de gemeente Alphen-Chaam heeft Leystromen circa 5 woningen met een E-, F- of G-label (gebaseerd op gegevens september 2022). 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 2022 heeft de gemeente haar Transitievisie warmte opgesteld. Daarin is opgenomen dat in eerste instantie ingezet wordt op energiebesparing. De gemeente gaat aan de slag met een wijkaanpak. Het doel is niet om de wijk aardgasvrij te maken, maar om met elkaar te zoeken naar een goede manier om de basis op orde te krijgen. Oftewel: het nemen van spijtvrije maatregelen (grote en kleine isolatiemaatregelen).

BEOOGD EFFECT/IMPACT

Verduurzamen van bestaand bezit door reductie CO2- uitstoot, verlagen energielasten en verhogen wooncomfort, rekening houdend met betaalbaarheid en haalbaarheid.

BIJDRAGE LEYSTROMEN

- Leystromen stelt ook voor het aanbrengen van zonnepanelen een uitvoeringsprogramma op. Betrokken huurders worden m.b.t. de voor- en nadelen tijdig en volledig geïnformeerd.

BIJDRAGE GEMEENTE

- De concrete plannen uit de wijkaanpak bespreekt de gemeente met Leystromen om te komen tot een gezamenlijke aanpak.
- De gemeente betreft Leystromen bij het opstellen van het meerjarenuitvoeringsprogramma Transitievisie warmte.
- Vanuit het Rijk komen mogelijk middelen beschikbaar voor verduurzaming bestaand vastgoed. We maken afspraken over ieders rol, taak en budget.

2 AANPAK NAAR AARDGASVRIJ

Zoals afgesproken in het Klimaatakkoord worden bestaande woningen via gerichte aanpak verduurzaamd. Corporaties zijn verantwoordelijk voor hun deel hiervan. De aanpak vindt plaats onder regie van gemeenten, en steunt in belangrijke mate op de transitievisie Warmte die elke gemeente sinds 2021 heeft.

BEOOGD EFFECT/IMPACT

Realiseren van de doelen uit Transitievisie Warmte.

BIJDRAGE LEYSTROMEN

- Leystromen stelt voor de 5 woningen met een E-, F- en G-label in de kern Alphen in 2023 een uitvoeringsprogramma op. Rekening houdend met wetgeving (o.a. flora- en faunawet) zal in 2024 gestart worden met de verduurzaming van deze woningen.
- Leystromen werkt mee aan de uitvoering van de Transitievisie Warmte.

BIJDRAGE GEMEENTE

- Gemeente gaat aan de slag met de uitvoering van de Transitievisie Warmte en zet daarbij in eerste instantie in op energiebesparing en omschakelen van gas naar elektrisch

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 zowel particuliere woningeigenaren als onder huurders 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 passende woning). Daarnaast zal nieuwbouw noodzakelijk zijn.



Alle gemeenten gaan verordeningen opstellen waarmee zij met voorrang dak- en thuisloze mensen, mensen die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling of detentie en mensen met sociale of medische urgentie gaan huisvesten.

REGIONALE WOONZORG ANALYSE

Gemeente verwerkt de uit de regionale woonzorganalyse verkregen inzichten in lokaal beleid en maakt in 2023 een brede WoonvisiePlus waarin o.a. Wonen met Zorg een belangrijk aandeel vormt. Dit doet de gemeente in samenwerking met, onder andere, Leystromen.

BEOOGD EFFECT/IMPACT

Het creëren van een passende woning en woonomgeving voor de inwoners van de gemeente, door de inzet van de juiste beleidsinstrumenten.

BIJDRAGE LEYSTROMEN

- Leystromen levert een bijdrage aan de op te stellen WoonvisiePlus.

BIJDRAGE GEMEENTE

- De gemeente stelt samen met de andere regiogemeenten in Hart van Brabant een regionale Woonzorgvisie op, gebaseerd op de uitkomsten van de woonzorganalyse.
- De regionale Woonzorgvisie vertaalt de gemeente naar de lokale WoonvisiePlus.

De gemeente heeft een verantwoordelijkheid voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Leystromen is de belangrijkste partner waarmee wordt samengewerkt. De gemeente biedt zelf geen huisvesting. Corporaties hebben, naast hun taak om betaalbare huisvesting te bieden, bijzondere aandacht voor mensen die door een sociale, medische of psychische oorzaak zelf geen woonruimte kunnen vinden, en voor vergunninghouders. Bijzondere doelgroepen hebben overwegend een laag inkomen, waardoor ze aangewezen zijn op woningen waar huurtoeslag mogelijk is.



We onderscheiden vier bijzondere doelgroepen: contingenten (Weer Thuis), urgenten via de urgentiecommissie, statushouders en eventueel maatwerk. We staan hierbij 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. 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. De leefbaarheid in wijken en buurten kan negatief worden beïnvloed wanneer er een te hoge concentratie is van huishoudens in een kwetsbare positie. Om dit te voorkomen, is het nodig dat alle gemeenten hun 'fair share' leveren in het huisvesten van aandachtsgroepen zoals dak- en thuisloze mensen, mensen die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling of detentie, statushouders en mensen met sociale of medische urgentie. Ook goede huisvesting van arbeidsmigranten is een aandachtspunt in het kader van leefbaarheid. Door een meer evenwichtige verdeling ontstaat minder concentratie. Kleinere gemeenten hebben in de regel absoluut en relatief minder sociale huurwoningen. Sociale huurwoningen zijn overwegend in 'bouwblokken' gegroepeerd. Bij kleinere gemeenten is de concentratie van doelgroepen in een straat daardoor onvermijdbaar en een extra punt van aandacht.

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 en aan de huisvesting van andere aandachtsgroepen leggen we samen met vast in de prestatieafspraken.

BEOOGD EFFECT/IMPACT

Voldoende en passend huisvesting realiseren voor de bijzondere doelgroepen (aandachtsgroepen) in relatie tot de reguliere woningzoekenden.

BIJDRAGE LEYSTROMEN

- Leystromen stelt 15% (signaalwaarde) van haar vrijkomende woningen beschikbaar voor bijzondere doelgroepen. In incidentele gevallen kan afgeweken worden van het percentage (bijvoorbeeld in het geval van statushouders/vluchtelingen), in dat geval vindt afstemming plaats tussen gemeente en Leystromen.
- Bij directe toewijzing wijst Leystromen in samenwerking met de gemeente 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. Dit vanuit het oogpunt van leefbaarheid binnen wijken.
- Samen met de gemeente afspraken maken over het aantal toe te wijzen woningen aan bijzondere doelgroepen en de visie/systematiek daarachter, waarbij we aandacht hebben voor de wachttijden van de regulier woningzoekenden.
- Leystromen monitort de gevolgen van het nieuwe toewijzingssysteem en maakt indien nodig aanvullende afspraken om lokale effecten te optimaliseren.

BIJDRAGE GEMEENTE

- Draagt de (wettelijke) verantwoordelijkheid voor het voorzien in voldoende passende huisvesting voor deze bijzondere doelgroepen.

Leefbaarheid betreft de volgende componenten: veilig wonen, prettige woonomgeving en sociale verbindingen tussen bewoners. 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 werkt 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 werkt Leystromen samen met de gemeenten binnen het project Buurtbemiddeling.



Leefbare wijken bestaan uit de componenten: veilig wonen, prettige woonomgeving, sociale verbindingen tussen bewoners. We kijken naar leefbaarheid vanuit de invalshoeken participatie, onderhoud/groene wijk, wijkontwikkelingsplannen en sociale veiligheid.

NADER GEZAMENLIJK IN TE VULLEN BIJ DE UITVOERINGSAGENDA.