

Raadsinformatiebrief

| | |
|-------------------------|---|
| Aan: | de leden van de raad |
| Van: | het college |
| Datum: | 4 december 2018 |
| Onderwerp: | prestatieafspraken 2019 met Stichting Woonveste en Huurdersvereniging Heusden |
| Doel: | ter kennisname/ter informatie |
| Aanleiding: | bestaande afspraak |
| Aard informatie: | openbaar |

Aanleiding

Volgens de Woningwet draagt een corporatie met haar werkzaamheden naar redelijkheid bij aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Voorwaarde daarvoor is dat de gemeente een volkshuisvestelijk beleid, bijvoorbeeld in de vorm van een 'woonvisie', heeft vastgelegd. Op basis van de door de raad op 18 februari 2014 vastgestelde woonvisie 'Dromen waarmaken' heeft Stichting Woonveste aan de gemeente overeenkomstig de Woningwet haar voorstel of bod voor een bijdrage aan het volkshuisvestingsbeleid in 2019 kenbaar gemaakt.

Feitelijke informatie

De voorgestelde prestatieafspraken zijn het resultaat van gesprekken hierover met de gemeente, Stichting Woonveste en de Huurdersvereniging Heusden. Wij hebben vandaag deze prestatieafspraken voor 2019 vastgesteld.

Met deze raadsinformatiebrief informeren wij u hierover. De prestatieafspraken zijn als bijlage toegevoegd.

Het 'Kader prestatieafspraken gemeente Heusden 2016-2020' is in samenspraak met Stichting Woonveste en de Huurdersvereniging Heusden tot stand gekomen en door de raad vastgesteld in 2016. In deze kadernota wordt onder meer aandacht besteed aan samenwerking, betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen, duurzaamheid en toegankelijkheid, nieuwbouw en leefbaarheid. De thema's die in de kadernota aan de orde komen, passen prima binnen de regelgeving en uitvoeringsvoorschriften van de Woningwet 2015. Verder sluiten ze goed aan bij de landelijke speerpunten op het gebied van volkshuisvesting. In het verlengde van de woonvisie is dit kader leidend voor de te maken prestatieafspraken in de periode tot 2020.

Bepaalde onderwerpen in de prestatieafspraken komen jaarlijks terug, zoals betaalbaarheid, beschikbaarheid en nieuwbouw. Andere thema's zijn voor 2019 meer concreet gemaakt. Bijvoorbeeld de jaarlijkse huuraanpassingen en het bepalen van de minimale kernvoorraad die voor de te huisvesten doelgroepen in stand moet worden gehouden. Dit is opgenomen in het portefeuilleplan van Woonveste.

In 2019 richten de prestaties zich daarmee op beschikbaarheid (de omvang van de kernvoorraad), betaalbaarheid (lastenverlichting, duurzaamheid) en nieuwbouw. Er is ook rekening gehouden met het door de raad geïnitieerde locatieonderzoek voor sociale woningbouw in Drunen.

Verder wordt Stichting Woonveste betrokken bij de evaluatie van de woonvisie en er wordt in de uitwerking van de prestaties rekening gehouden met de aanbevelingen van de rekenkamer.

Prestatieafspraken 2019



Dromen. Doen. Heusden.



Gemeente Heusden en Woonveste hebben op basis van de Woonvisie Heusden 2014-2024, “Dromen waarmaken” en het Ondernemingsplan “Woonveste blijft in beweging” 2016-2020 een kader voor te maken prestatieafspraken 2016-2020 opgesteld. Dit kader voor de prestatieafspraken is in samenwerking met de Huurdersvereniging Heusden, gemeente Heusden en Woonveste tot stand gekomen.

De prestatieafspraken 2019 zijn gebaseerd op het kader prestatieafspraken 2016-2020 en spelen in op ontwikkelingen in de –lokale- volkshuisvesting.

De Huurdersvereniging Heusden is nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van deze afspraken. Ingezet wordt op een gezamenlijk beleid, zodat de volkshuisvestelijke prestaties effectiever en efficiënter kunnen worden gerealiseerd.

Inhoud

| | |
|----------------------------|----------------|
| 1. Thema betaalbaarheid | pagina 2 – 3 |
| 2. Thema beschikbaarheid | pagina 4 – 6 |
| 3. Thema duurzaamheid | pagina 7 – 8 |
| 4. Thema nieuwbouw | pagina 9 – 10 |
| 5. Thema sociaal domein | pagina 11 – 13 |
| 6. Thema leefbaarheid | pagina 14 – 15 |
| 7. Thema partners in wonen | pagina 16 – 17 |

1. Thema Betaalbaarheid

Het thema betaalbaarheid is onlosmakelijk verbonden met de beschikbaarheid en de bereikbaarheid van sociale huurwoningen. Betaalbaarheid zegt iets over de hoogte van de huur, beschikbaarheid over het concrete aanbod van vrijgekomen woningen en de bereikbaarheid over de relatie van de huur tot het inkomen.

Overeenkomstig de geldende regels zorgt Woonveste ervoor dat middels passend toewijzen mensen met de laagste inkomens de woningen krijgen toegewezen met een voor hen betaalbare huur. Dit is de groep huishoudens met een belastbaar inkomen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. Deze grens wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld.

| Wat willen we bereiken | | Hoe gaan we dat doen | Wie is initiatiefnemer | Wanneer gereed | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|--|------------------------|-----------------------------|---|-------------------------|------------|----|---|------------|-----|---|-----------------------|-----|---------|-----------------------|-----|---|------------------|
| 1. | De huursombenadering is onderlegger voor de huurverhoging per 1 juli 2019. Hierbij gaat het om de jaarlijkse huurverhoging en huurverhoging bij mutatie. | De gemiddelde huursom stijgt maximaal met inflatie plus 1 procentpunt. HVH beoordeelt het voorstel van de huursomstijging 2019 binnen de afgesproken termijnen. | Woonveste | 1 mei 2019 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. | Zorgen voor voldoende woningaanbod dat passend kan worden toegewezen aan doelgroepen van beleid. Zoals vastgesteld in het Portefeuilleplan streeft Woonveste op termijn naar 87% sociale woningen (Daeb) en 13% geliberaliseerd (Niet-daeb). De sociale woningen zijn voor huurders met een inkomen < € 36.798. Woonveste maakt geen gebruik van de mogelijkheid om de inkomensgroep > 36.798 tot € 41.000 een vrijkomende sociale woning te verhuren (verruimde inkomensgrens). | <p>Sturen op prijssegmenten binnen de huidige huurwoningvoorraad en het bouwen van betaalbare sociale woningen (300 woningen tot 2022) zorgen voor realiseren van de streefportefeuille. Binnen de huidige woningvoorraad zijn 300 woningen beschikbaar voor geliberaliseerde verhuur (o.a voor verruimde inkomensgrens). Middels nieuwbouw worden betaalbare huurwoningen toegevoegd en daarmee komt de sociale woningvoorraad op termijn op circa 4300 woningen.</p> <p>In 2019 worden de complexbeheerplannen geactualiseerd.</p> <p>Onderstaand de prijssegment verdeling.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Huurprijssegment</th> <th>Netto huur (prijspeil 2018)</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kwaliteitskortingsgrens</td> <td>< € 417,34</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td>Betaalbaar (1^e aftoppingsgrens)</td> <td>< € 597,30</td> <td>52%</td> </tr> <tr> <td>Betaalbaar (2^e aftoppingsgrens)</td> <td>€ 597,30 tot € 640,14</td> <td>14%</td> </tr> <tr> <td>Duurder</td> <td>€ 640,15 tot € 710,68</td> <td>19%</td> </tr> </tbody> </table> | Huurprijssegment | Netto huur (prijspeil 2018) | % | Kwaliteitskortingsgrens | < € 417,34 | 8% | Betaalbaar (1 ^e aftoppingsgrens) | < € 597,30 | 52% | Betaalbaar (2 ^e aftoppingsgrens) | € 597,30 tot € 640,14 | 14% | Duurder | € 640,15 tot € 710,68 | 19% | Woonveste, Gemeente Participant; HVH | 2019 (monitoren) |
| Huurprijssegment | Netto huur (prijspeil 2018) | % | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kwaliteitskortingsgrens | < € 417,34 | 8% | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Betaalbaar (1 ^e aftoppingsgrens) | < € 597,30 | 52% | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Betaalbaar (2 ^e aftoppingsgrens) | € 597,30 tot € 640,14 | 14% | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Duurder | € 640,15 tot € 710,68 | 19% | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | Geliberaliseerd | > € 710,68 | 7% | | |
|----|---|---|--|---------------------------------|---|--|
| 3. | Het aanbieden van woningen voor mensen met een middeninkomen is van belang. Doel is om voldoende woningen aan te bieden in het geliberaliseerd segment. | Woningzoekenden met een middeninkomen (> € 38.035) worden aansluitend boven de huurtoeslaggrens gefaciliteerd. Woonveste streeft op termijn conform portefeuilleplan naar circa 600 geliberaliseerde huurwoningen. | Woonveste | Participanten; gemeente, HVH | Continue | |
| 4. | Voor doelgroep vergunninghouders zijn in samenwerking met Baanbrekers afspraken gemaakt over directe huurbetaling. | Onderzoek doen naar directe huurbetaling voor cliënten met zorg. | Gemeente, Bijeen, Participant; Woonveste | | 1 juli 2019 | |
| 5. | Huur harmonisatie bij vrijkomen van een woning | Uitgangspunt is dat bij mutatie kan worden geharmoniseerd naar streefhuur volgens de lange termijn doelstellingen in het portefeuilleplan Woonveste (zie hierboven). | Woonveste | | Continue | |
| 6. | Beperken energielasten. We zien energiebesparing als belangrijke mogelijkheid om woonlasten te reduceren. | <ul style="list-style-type: none"> • Aanbrengen energiebesparende voorzieningen. • Nul-op-de-meter(NOM) woningen ontwikkelen en bestaande huurwoningen te verduurzamen. • Korting op dan wel afschaffen van leges bij aanbrengen energielasten verlagende voorzieningen | Woonveste Woonveste Gemeente | | Zie duurzaamheid Zie nieuwbouw 1 juli 2019 | |
| 7. | Vroegtijdig signaleren betalingsproblemen Bewoners die dat nodig hebben begeleiden bij de betaling van de huur om betalingsachterstanden en huisuitzettingen te voorkomen. | In het kader van armoedebestrijding continueren samenwerking met Bijeen in relatie tot schuldsanering en vroeg signalering met als doel huisuitzetting te voorkomen. Een stappenplan om huisuitzetting te voorkomen wordt opgesteld. Gemeente Heusden heeft een kwijtscheldingsregeling. Aan de toepassing van deze regeling wordt voor de doelgroep meer bekendheid gegeven. | Woonveste, HVH Woonveste, gemeente Gemeente | | Doorlopend 1 ^e kwartaal 2019 1 juni 2019 | |

2. Thema Beschikbaarheid

Belangrijk voor de kansen van woningzoekenden is het vrijkomend aanbod in de huurwoningvoorraad. Dat is immers bepalend voor de keuzevrijheid van woningzoekenden. Randvoorwaarde voor gemeente en Woonveste is een gemiddelde wachttijd van 12 maanden voor een actief woningzoekende. Daarnaast is het doel om voldoende aanbod van betaalbare woningen beschikbaar te hebben en aan te sluiten bij de vraag van deze huishoudens.

| Wat willen we bereiken | Hoe gaan we dat doen | Wie is initiatiefnemer | Wanneer gereed |
|--|--|--|---|
| <p>1. Beschikbaarheid van sociale huurwoningen in diverse huursegmenten betekent samen werken aan het bieden van voldoende betaalbare woningen per segment.</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Actualiseren complexbeheerplannen Woonveste • Huishoudens met recht op huurtoeslag krijgen een woning toegewezen tot de aftoppingsgrens. Tenminste 95% van de huurtoeslaggerechtigden krijgt bij verhuur van een vrijkomende woning een betaalbare woning toegewezen (passend toewijzen) • Minimaal 90% van de sociale huurwoningen (€ 720,41) wordt verhuurd aan primaire doelgroep (inkomen tot € 38.035). • Het beschikbaar stellen van locaties voor de realisatie van 300 sociale huurwoningen in de komende jaren. • Het gemeentelijk portfolioplan wordt geactualiseerd. • Heroriëntatie op woningprogrammering. | <p>Woonveste</p> <p>Woonveste</p> <p>Woonveste</p> <p>Gemeente Participant; Woonveste, HVH</p> | <p>1 september 2019</p> <p>Continue</p> <p>Continue</p> <p>Januari 2019</p> |
| <p>2. De vraag of woningen voldoende beschikbaar komen voor de doelgroep wordt zichtbaar door de wachttijden. Om wachttijden te kunnen beoordelen is vastgesteld welke wachttijd acceptabel is.</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Wachttijden monitoren op gemiddeld maximaal twaalf maanden voor actief woningzoekenden • Voor het geval de wachttijden tot een ongewenst niveau oplopen wordt voorzien in mogelijke maatregelen om de beschikbaarheid te vergroten. | <p>Woonveste Participant; HVH</p> <p>Woonveste, Gemeente</p> | <p>Continue</p> |
| <p>3. In het kader van het passend wonen willen we de beschikbaarheid van betaalbare sociale woningen bevorderen. Het gaat om het creëren van voorwaarden en faciliteren van mogelijkheden voor zittende</p> | <p>Onderzoeken welke instrumenten ingezet kunnen worden in het verleiden en begeleiden van huurders in een betaalbare woning naar</p> | <p>Woonveste, Gemeente Participant; HVH</p> | <p>1 augustus 2019</p> |

| | | | | |
|----|--|--|---|------------------------------|
| | huurders om te verhuizen naar een meer passende woning. | <p>een beter passende huur-/koopwoning. Bijvoorbeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Van een sociale huurwoning naar een geliberaliseerde huurwoning • Van een sociale huurwoning naar een koopwoning <p>Stimuleren via huurverhoging ziet Woonveste als een secundaire maatregel om scheef wonen tegen te gaan.</p> | | |
| 4. | Aanbieden van huisvesting aan bijzondere doelgroepen (vergunninghouders, cliënten met zorg en/of begeleiding, urgente en bijzondere calamiteiten). | <ul style="list-style-type: none"> • De woningen worden buiten het reguliere woonruimte verdeelsysteem verhuurd. • Maximaal 10% van de vrijkomende woningen wordt direct bemiddeld aan deze doelgroep • Als de grens van 10% wordt bereikt dan treden gemeente en Woonveste in overleg en werken toe naar een oplossing. | <p>Woonveste</p> <p>Woonveste</p> <p>Woonveste, Gemeente</p> | Continue |
| 5. | De druk op de sociale woningvoorraad neemt als gevolg van diverse maatschappelijke ontwikkelingen toe. Toestroom van arbeidsmigranten, vergunninghouders, spoedzoekers vergroten de druk op de woningmarkt. Ook veranderingen in de financiering van de zorg leiden tot een grotere vraag naar sociale huurwoningen. De behoefte om snel over een woning te beschikken neemt toe. Om deze huisvestingsopgave te realiseren is samenwerking tussen gemeenten, bewoners en wooncorporaties een voorwaarde. | <ul style="list-style-type: none"> • Onderzoek naar de omvang van de behoeften, het in kaart brengen van locaties en mogelijke woonvormen om passend in te kunnen spelen op huisvestingsopgave van nieuwe en bijzondere doelgroepen. • Onderzoek effecten op doorstroming, bijvoorbeeld vanuit kamerverhuur en de transitie van “beschermd wonen naar begeleid thuis”, betrekken bij behoeftepeiling. • Verkennen van flexibele woonvormen (bestaand en nieuwbouw). | <p>Woonveste, Gemeente</p> <p>Participant; HVH, Bijeen, zorgorganisaties, Vluchtelingenwerk</p> | 2 ^e kwartaal 2019 |
| 6. | Volgens bevolkingsonderzoek neemt de vergrijzing in Brabant tot 2040 toe. Om een passende woning en woonomgeving te bieden is het van belang om de woningvoorraad zo goed mogelijk in te zetten. | <ul style="list-style-type: none"> • Toetsen van de gelabelde complexen voor woningzoekenden vanaf 55 jaar in relatie tot de behoefte en marktvrage. • Formuleren visie op langer zelfstandig wonen in de huur-/koopsector. | <p>Gemeente, Woonveste</p> <p>Participant; HVH, gemeente, belangengroeperingen</p> | 1 november 2019 |
| 7. | | | Woonveste | |

| | | | | |
|----|---|--|---------------------------------|------------------------------|
| | Regionale afstemming is niet alleen nodig, het is ook een verplichting op grond van wet- en regelgeving. Voor wonen is het recht van vrije vestiging voor wonen o.a. opgenomen in de Huisvestingswet. Waar partners in wonen (sub) regionaal samenwerken, past ook een woonruimte verdeelsysteem dat de zoekmogelijkheden van woningzoekenden vergroot. | <ul style="list-style-type: none"> Onderzoek naar mogelijke aansluiting op het regionale woonruimte verdeelsysteem van Woonservice 's-Hertogenbosch. | Participant; gemeente, HVH | 1 juli 2019 (streefdatum) |
| 8. | In lijn met het mensenrechtelijk kader voor de culturele identiteit van woonwagenbewoners heeft het Rijk een visie ontwikkeld op het standplaatsenbeleid. | Gemeente en Woonveste gaan in gesprek over het beleid woonwagens en standplaatsen en brengen dit in overeenstemming met het beleidskader woonwagens en standplaatsen van het Rijk. | Gemeente Participant; Woonveste | 1 ^e kwartaal 2019 |

3. Thema Duurzaamheid

Partijen staan voor een duurzame kwalitatieve ontwikkeling van diverse kernen in Heusden. Dit betreft duurzame kwaliteit van bebouwing (duurzaam bouwen en aansluiten bij de wensen van de toekomst), omgevingskwaliteit (leefbaarheid, fysieke woonomgeving) en zorgvuldig ruimtegebruik volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Internationale klimaatverdragen die door Nederland zijn geratificeerd leggen aan de lokale overheden taakstellingen op als het gaat om vervangers voor fossiele brandstoffen. Om dat te kunnen bereiken zijn doelstellingen geformuleerd op wereld en Europees niveau. In 2020 moeten daarvoor de eerste resultaten zijn geboekt en in 2050 de klimaatdoelstellingen gerealiseerd, namelijk 100% fossielvrij (zon, wind, water), 100% klimaat neutraal (CO2 arme energievoorziening) en 100% circulair (Rijksprogramma circulaire economie). In dit kader is de nota Heel Heusden duurzaam vastgesteld die voor de opgaven als vertrekpunt dient.

| Wat willen we bereiken | Hoe gaan we dat doen | Wie is initiatiefnemer | Wanneer gereed |
|---|---|---|---|
| 1. Energieneutraal Wonen Woonveste heeft hiervoor al grote stappen gezet. Woonveste zet in op verschillende varianten van verduurzamen om daarmee te voldoen aan de doelstelling vanuit Aedes. Ingrepen moeten bijdragen aan lagere energiekosten / woonlasten doordat de energieprestaties van de woningen worden verbeterd. | <ul style="list-style-type: none"> • In 2019 wordt gestart met planvoorbereiding van 333 te verduurzamen woningen in. Deze voorbereiding loopt door tot in 2020. • Afspraken maken over proces bij flora en fauna beheer bij renovatieprojecten. • In 2021 hebben woningen de sociale huurwoningen gemiddeld label B. • Elkaar informeren over verduurzamingsingrepen en afstemmen van plannen waar nodig. • Op wijkniveau een visie ontwikkelen op de energietransitie. | Woonveste Participant; HVH Woonveste, gemeente Woonveste Gemeente, Woonveste Gemeente, Participant; Woonveste, Energiek Heusden, HVH | Volgens planning 2019 1 ^e kwartaal 2019 Volgens planning 2019 Continue Medio 2019 |
| 2. Investeren in woningvoorraad door het uitvoeren van planmatig onderhoud en aanbrengen van energetische verbeteringen. | In 2019 heeft Woonveste circa 4,7 miljoen begroot voor werkzaamheden in planmatige onderhoud en energetische verbeteringen. | Woonveste | Continue |
| | | | |

| | | | | |
|----|--|--|---|---|
| 3. | Plaatsen zonnepanelen | <ul style="list-style-type: none"> • Na vaststelling van de complexbeheerplannen ontwikkelt WV een visie op het plaatsen van zonnepanelen. • In samenwerking met Energiek Heusden worden in 2019 in het kader van het postcoderoosregeling zonnepanelen geplaatst op het dak van Caleidoscoop. | <p>Woonveste in samenwerking met Energiek Heusden</p> <p>Participanten; gemeente, HVH</p> | 3 ^e kwartaal 2019 |
| 4. | De verkoop, het gebruik en het bewerken (zagen, boren, schuren of slopen) van asbest is sinds 1 juli 1993 verboden vanwege de gevaren voor de gezondheid. Asbest werd voor die tijd toegepast, onder andere als bouw materiaal. De meest toegepaste soort is wit asbest (serpentijn of chrysotiel asbest). | Vrijkomende huurwoningen met een bouwjaar voor 1994 worden door Woonveste geïnspecteerd op asbest. Indien asbest wordt aangetroffen, wordt bepaald welke maatregelen (sanering) moeten worden getroffen. | Woonveste | Continue (bij mutatie of planmatig onderhoud) |

4. Thema Nieuwbouw

Voor nieuwbouw voor uitbreiding van de woningvoorraad en vervangende nieuwbouw gelden de gemeentelijke kaders van de Structuurvisie, Woonvisie en de Nota Grondbeleid en het Portefeuilleplan van Woonveste waarin de opgave voor de komende 10 jaar is opgenomen. Bij concrete bouwprojecten de randvoorwaarden van het bestemmingsplan.

Nieuwbouw zal in het bijzonder benut dienen te worden voor segmenten die gezien de ontwikkeling van de lokale vraag niet of in onvoldoende mate voorhanden zijn. Nieuwbouw is ook nodig om de gewenste bijdrage aan de regionale opgaven te realiseren.

| Wat willen we bereiken | | Hoe gaan we dat doen | Wie is initiatiefnemer | Wanneer gereed | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------|--|---|------------------------|----------------|------|------|------|----------|----|----|----|----|---------|--|----|--|--|--------------|--|----|--|--|----------|--|--|----|--|------------|--|--|----|--|-----------------|--|--|----|--|--|---|
| 1. | <p>Het nieuwbouwprogramma dat Woonveste wil ontwikkelen, is ontleend aan het coalitieakkoord 2018-2022; Heusden.Samen.Doen! Hierin wordt uitgegaan van de bouw van 300 sociale huurwoningen.</p> <p>Voor de grotere kernen van de gemeente, meer specifiek de kern Drunen, is het besluit van de Raad van 30 oktober 2018 leidend, dat wil zeggen "steen voor steen". In de periode 2018 tot en met 2021 wil Woonveste circa 80 huurwoningen (inclusief 20 woningen aan de Von Suppéstraat) in Drunen realiseren.</p> <p>Door het bouwen van goedkopere koopwoningen doorstroming stimuleren vanuit huursector.</p> | <ul style="list-style-type: none"> Opgave voor het zoeken naar geschikte locaties voor circa 60 sociale huurwoningen in Drunen. Gemeente stimuleert projectontwikkelaars in ontwikkelen goedkope koopwoningen. Onderzoeken of het mogelijk is om, door combinatie en samenvoeging van (publieke) functies, één of meerdere gemeentelijke locaties vrij te spelen voor herontwikkeling naar sociale woningbouw in Drunen. In 2019 worden 124 betaalbare NOM woningen opgeleverd. <p><i>Geplande oplevering nieuwbouw sociale huur</i></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Geerpark</td> <td>11</td> <td>56</td> <td>15</td> <td>33</td> </tr> <tr> <td>Grassen</td> <td></td> <td>18</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>V. Houtplein</td> <td></td> <td>50</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Parklaan</td> <td></td> <td></td> <td>10</td> <td></td> </tr> <tr> <td>De Gorssen</td> <td></td> <td></td> <td>10</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Von Suppéstraat</td> <td></td> <td></td> <td>20</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> | | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | Geerpark | 11 | 56 | 15 | 33 | Grassen | | 18 | | | V. Houtplein | | 50 | | | Parklaan | | | 10 | | De Gorssen | | | 10 | | Von Suppéstraat | | | 20 | | <p>Gemeente Participant; Woonveste, HVH</p> <p>Woonveste</p> | <p>1 juli 2019</p> <p>Continue</p> <p>1 juli 2019</p> <p>Volgens planning</p> |
| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Geerpark | 11 | 56 | 15 | 33 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Grassen | | 18 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| V. Houtplein | | 50 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Parklaan | | | 10 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| De Gorssen | | | 10 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Von Suppéstraat | | | 20 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | |
|--|--|--|-----------|------------|-----------|-----------|--|--|
| | | Jacob v. Lennepstraat | | | 16 | | | |
| | | Totaal | 11 | 124 | 71 | 33 | | |
| | | <p>De realisatie van deze nieuwbouwwoningen past binnen het Portefeuilleplan van Woonveste en het Coalitieakkoord 2018-2022.</p> <p>Om doorstroming mogelijk te kunnen maken wordt vanuit de heroriëntatie op de woningbouwprogrammering en –planning nagegaan welke nieuw te realiseren koopwoningen daar een belangrijke bijdrage aan kunnen leveren.</p> <p>Waar de gelegenheid zich voordoet dringt de gemeente bij projectontwikkelaars aan op bouw van sociale huurwoningen en is in voorkomende gevallen bereid daartoe een financiële bijdrage te leveren.</p> | | | | | | |

5. Thema Sociaal domein

De term sociaal domein wordt gebruikt voor alle sectoren die te maken hebben met de sociale kant van het leven: zorg, welzijn, onderwijs, gezondheidszorg, opvoeding, inburgering, etc.

Door de omvangrijke stelselwijziging, de zogeheten 'decentralisaties of transities' van zorg, werk en jeugdhulp, krijgt de gemeente een nog grotere verantwoordelijkheid voor het sociaal domein en de bijbehorende fysieke infrastructuur.

Woonveste heeft ook een verantwoordelijkheid voor het aanbieden van passende huisvesting voor senioren of mensen met fysieke dan wel geestelijke of verstandelijke beperkingen en heeft een bemiddelende rol voor bewoners bij de totstandkoming van zorg- en welzijnsdiensten.

| Wat willen we bereiken | Hoe gaan we dat doen | Wie is initiatiefnemer | Wanneer gereed |
|--|--|--|---|
| <p>1. Gemeenten moeten er volgens de Wet maatschappelijke ondersteuning (wet Wmo 2015) voor zorgen dat mensen die niet op eigen kracht zelfredzaam zijn zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen en kunnen meedoen in de samenleving.</p> <p>Als gevolg van de transitie in Beschermd wonen krijgt gemeente een grotere verantwoordelijkheid in maatschappelijke ondersteuning van kwetsbare mensen. In de regio Hart van Brabant hebben gemeenten besloten om ook maatschappelijke opvang, preventieve Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ) en verslavingszorg mee te nemen in deze transitie. Gemeente Heusden onderzoekt wat nodig is om de decentralisatie te realiseren zodat kwetsbare mensen zo normaal mogelijk zelfstandig kunnen wonen in de gemeente.</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Betrekken van partners bij het opstellen van een meerjaren uitvoeringsprogramma regiovisie Hart van Brabant. • In beeld brengen vraag en aanbod van voorzieningen en vastgoed voor instroom, uitstroom en doorstroom van cliënten beschermd wonen, maatschappelijke opvang, preventieve geestelijke gezondheidszorg en verslavingszorg. • Samenwerkingsafspraken over inzet van middelen voor het zelfstandig huren en/of kamerverhuur aan bijzondere doelgroepen. • Onderzoek naar mogelijkheden om mensen met verward gedrag via een begeleidingsvorm zelfstandig te laten wonen (bijvoorbeeld Housing First) | <p>Gemeente</p> <p>Participanten; Bijeen, Woonveste, HVH, zorgorganisaties</p> | <p>3^e kwartaal 2019</p> <p>2^e kwartaal 2019</p> <p>3^e kwartaal 2019</p> <p>3^e kwartaal 2019</p> |

| | | | | |
|----|--|--|---|------------------------------|
| | | <ul style="list-style-type: none"> • Uitvoering geven aan actuele samenwerkingsafspraken Wmo. | | 1 ^e kwartaal 2019 |
| 2. | Afstemmen vraag en aanbod cliënten met zorg/begeleiding | Met zorgorganisaties en gemeente worden afspraken gemaakt over jaarlijks beschikbaar te stellen woningen voor mensen met een zorg/begeleidingsindicatie. | Woonveste | 1 ^e kwartaal 2019 |
| 3. | Realiseren van de taakstelling rond het huisvesten van vergunninghouders en sociale verhuurders vragen naar rato van hun bezit in Heusden bij te dragen aan de taakstelling. | <p>Gemeente heeft de verantwoordelijkheid voor het huisvesten van vergunninghouders. De taakstelling voor 2019 bedraagt voor de 1^e helft 20 personen. Voor de 2^e helft is het aantal nog niet bekend.</p> <p>Woonveste levert een actieve bijdrage in de realisatie van de jaarlijkse taakstelling. Dit gebeurt naar rato van het aantal sociale huurwoningen dat Woonveste binnen gemeente Heusden beheert.</p> <p>De begeleiding en ondersteuning van vergunninghouders is in eerste instantie een verantwoordelijkheid van gemeente. Als het woongenot wordt geschaad, neemt Woonveste haar verantwoordelijkheid.</p> | <p>Gemeente</p> <p>Participant; Woonveste, sociale verhuurders, Vluchtelingenwerk</p> | |
| 4. | Kamerverhuur en alternatieve woonvormen voor meerdere alleenstaande vergunninghouders en/of regulier woningzoekenden | <p>Onderzoek naar het realiseren van een voorziening waarin vergunninghouders en regulier woningzoekenden zelfstandig kunnen samen wonen (magic mix) in bestaand vastgoed (gemeente, woonveste, particulieren).</p> <p>Bij een gecombineerde woonvorm wordt indien nodig extra woon-/sociaal begeleiding ingezet. Gemeente financiert sociale begeleiding, Woonveste sociaal beheer.</p> <p>Evalueren project Kansen met kamers en kamerverhuur vergunninghouders.</p> | Gemeente, Woonveste Participant; Bijeen, HVH | 1 ^e kwartaal 2019 |
| | | | | |

| | | | | |
|----|---|--|---|--|
| 5. | In de samenleving neemt dementie toe. Gemeente Heusden is een dementievriendelijke gemeente en zet zich in om het dagelijkse leven voor deze mensen zo makkelijk mogelijk te maken. | De Kerngroep dementievriendelijke gemeente stelt jaarlijks een activiteitenplan op. Woonveste blijft deelnemen aan deze kerngroep en beoordeelt welke bijdrage zij kan leveren aan een dementievriendelijke gemeente. | Gemeente, Woonveste | |
| 6. | Langer zelfstandig wonen door ouderen. Het is belangrijk dat ouderen op tijd nadenken over de vraag hoe ze straks willen wonen. De gemeente speelt een belangrijke rol bij het langer zelfstandig wonen. Zo geeft de gemeente advies en informatie. Wie het niet meer alleen redt, kan dit aangeven bij de gemeente. De gemeente bespreekt dan wat iemand nog wel zelf kan. En welke rol mantelzorgers (familie, vrienden of burens) kunnen spelen. Het is belangrijk dat ouderen contacten met de omgeving houden om eenzaamheid en isolement te voorkomen. | Opstellen van "Programma van eisen Aanpasbaar Bouwen" Monitoren van voldoende beschikbaarheid van geschikte woningen in kader van langer zelfstandig thuis wonen. Onderzoeken draagvlak voor introduceren Wonen met gemak in Langstraat. | Gemeente, Woonveste, Participanten; Bijeen, HVH, SRGH, Zorgpartners Woonveste Gemeente | 2 ^e kwartaal 2019 Continue Medio 2019 |

6. Thema Leefbaarheid

Met de aandacht voor leefbaarheid streven partijen naar het wonen in een prettige en veilige omgeving, met de mogelijkheid om (thuis of in de buurt) gebruik te kunnen maken van (eenvoudige) zorg-, welzijns- en servicediensten. In dit kader werken partijen aan een goede bewonersparticipatie bij wijk- en buurtbeheer, vanuit de overtuiging dat dit leidt tot verbetering van de sociale samenhang en de leefbaarheid van wijken. Woonveste zet zich in in wijken waar zij vastgoed beheert.

Een veilige woon- en leefomgeving betreft voornamelijk de sociale veiligheid en kwaliteit waarbij ook sprake kan zijn van fysieke aspecten. In dit verband financieren gemeente en Woonveste buurtbemiddeling en buurtpreventie.

| Wat willen we bereiken | | Hoe gaan we dat doen | Wie is initiatiefnemer | Wanneer gereed |
|------------------------|---|---|--|------------------------------|
| 1. | Verbeteren van de kwaliteit van de leefbaarheid en fysieke omgeving van de kern Oudheusden, de wijken Vlijmen-Vliedberg en Venne-oost in Drunen. | De condities van de kern Oudheusden, de wijk Vlijmen-Vliedberg en Venne-oost in Drunen worden onderzocht op kwaliteit van fysieke en sociale leefbaarheid. De gegevens uit wijkatlas gemeente en verhuurinformatie Woonveste zijn hiervoor informatiebronnen. | Gemeente Participanten; Woonveste, HVH | 3 ^e kwartaal 2019 |
| 2. | Er zijn breed samengestelde wijkteams in de kernen Vlijmen, Drunen en Heusden waarin naast Woonveste, politie en bewoners, ook de gemeente deelneemt. Deze wijkteams richten zich op fysieke en sociale zaken in de woon- en leefomgeving. Buurtoverleg en bewonersinitiatief, Buurtbemiddeling, Buurt bestuurt stimuleren en faciliteren. | <ul style="list-style-type: none"> • Deelname in wijkwinkels Drunen, Oudheusden en Vlijmen voortzetten. • In de begroting 2019 van Woonveste worden uitgaven begroot voor activiteiten leefbaarheid. In 2019 is hiervoor een bedrag van € 119 per sociale huurwoning begroot. Conform het jaarplan worden activiteiten georganiseerd en/of ondersteunt die bijdragen aan schoon, heel en veilig wonen. • Organiseren van activiteiten om met betrokken partijen schoon, heel en veilig te beoordelen en waar nodig te verbeteren (wijkshouwen). • Op basis van begroting/offerte draagt Woonveste 50% bij aan Buurtbemiddeling. Gemeente financiert de overige 50%. | Gemeente, Woonveste Participant; HVH, Bijeen Woonveste Woonveste Participant; gemeente, HVH | Continue |

| | | | | |
|----|---|--|--|----------|
| | | <ul style="list-style-type: none"> • Woonveste ondersteunt (binnen wettelijke regelgeving) Buurt Bestuurt in de kern Oudheusden, de wijk Venne-oost in Drunen en Vlijmen-Vliedberg. • In overige wijken waar dat nodig is en waar WV vastgoed beheert, kan inzet worden geleverd. | | |
| 3. | Bestrijden overlast en zorg voor veiligheid | <ul style="list-style-type: none"> • Het eenheidsconvenant Politie Oost-Brabant is leidend in aanpak drugsoverlast. • WV levert bijdragen aan projecten en faciliteert buurtpreventieteams op basis van projectaanvragen door buurtpreventie. • Het politiekeurmerk Veilig Wonen wordt als toetsingskader ingezet bij woning en woonomgeving om overlast tegen te gaan en (sociale) veiligheid te bevorderen. | <p>Gemeente Participanten; politie, Woonveste</p> <p>Gemeente, Woonveste</p> | Continue |

7. Thema Partners in wonen

Gemeente en Woonveste houden regelmatig onderzoeken naar trends en ontwikkelingen op de woningmarkt. Over de resultaten van onderzoek informeren zij elkaar en zij houden elkaar op de hoogte van te initiëren onderzoek. In het bijzonder met betrekking tot het monitoren van de wachttijden om voor een woning in aanmerking te kunnen komen. Huurdersvereniging Heusden wordt door gemeente en Woonveste actief betrokken in de afstemming van het brede woonbeleid.

Met de Woningwet 2015 is de totstandkoming van een prestatieovereenkomst tussen gemeente, Woonveste en Huurdersvereniging Heusden centraal komen staan en maken partijen wederzijdse prestatieafspraken. Uitgangspunt hierbij is dat Woonveste naast de kerntaken ook taken kan uitvoeren, die verband houden met de noodzakelijke en ook door de gemeente gewenste leefbaarheid in wijken.

| Wat willen we bereiken | | Hoe gaan we dat doen | Wie is initiatiefnemer | Wanneer gereed |
|------------------------|--|--|------------------------|----------------------------|
| 1. | Overleg bestuurlijk en ambtelijk gemeente en Woonveste | Minimaal 4 keer per jaar op bestuurlijk en ambtelijk niveau overleg over volkshuisvestelijke zaken. | Gemeente, Woonveste | Volgens vastgesteld schema |
| 2. | Overleg met Huurdersvereniging Heusden en bewonerscommissies Basis overlegstructuur is vastgelegd in samenwerkingsovereenkomst HVH en WV. | <ul style="list-style-type: none"> • Woonveste en HVH hebben minimaal 2x per jaar bestuurlijk overleg • Met de HVH klachtenbemiddelingsteams minimaal 2x per jaar. • Minimaal één keer per jaar heeft Woonveste overleg met bewonerscommissies (9) • onderzoeken vanuit gezamenlijke themabijeenkomsten het opstellen van meerjarige beleidsafspraken. • Woonveste faciliteert HVH in ondersteuning activiteiten op basis van ingediende begroting(jaarplan). | Woonveste | Overleg volgens afspraak |

| | | | | |
|----|---|---|--|-----------------------------------|
| 3. | Klantenpanels, klankbordgroepen, belanghouders | <ul style="list-style-type: none"> • Woonveste en HVH organiseren nieuwe en aanvullende vormen van huurdersparticipatie. • Woonveste gaat in kader van maatschappelijke visitatie en actualiseren ondernemingsplan in dialoog met belanghouders en lokaal netwerk. | Woonveste, HVH Participant; gemeente, relevante belanggroepen | 2 ^e kwartaal 2019 |
| 4. | Informereren en kennis delen over actualiteit en ontwikkelingen met betrekking tot het thema wonen en volkshuisvestelijke aangelegenheden | <ul style="list-style-type: none"> • Jaarplan Woonveste • Jaarverslag 2018 Woonveste • d-prospectieve informatie Woonveste • Portefeuilleplan Woonveste • Ondernemingsplan Woonveste • (Woningbehoeften) onderzoek Gemeente • Portfolioplan Gemeente • Woonvisie Gemeente | | Volgens plann |
| 5. | Viermaandelijke en jaarrapportage over woonruimteverdeling | <ul style="list-style-type: none"> • Aantal mutaties / advertenties naar huurprijs • Gemiddelde inschrijfduur • Gemiddelde zoektijd actief woningzoekende • Passende toewijzingen • Directe bemiddeling (vergunninghouders, cliënten met zorg) • Wachtijd actief woningzoekende • Wachtijd geslaagd woningzoekende • Aantal sociaal/geliberaliseerde woningen | Woonveste | Mei, september 2019, januari 2020 |

| | | | | |
|----|-------------------|------------------------------|--|--------------|
| 6. | Urgentiecommissie | Rapportage urgentiecommissie | Urgentiecommissie (Gemeente, Woonveste, HVH) | Januari 2019 |
|----|-------------------|------------------------------|--|--------------|

Ondertekening,

Heusden, ... december 2018



M.G.M. van der Poel, wethouder

E. van den Einden, directeur-bestuurder

C.N.J. van Loon, voorzitter