

CONCEPT

Jaarschijf prestatieafspraken 2023 gemeente Heusden tussen gemeente Heusden, Stichting Woonveste en Huurdersvereniging Heusden

1 Inleiding

De gemeente Heusden, Woonveste en Huurdersvereniging Heusden maken jaarlijks prestatieafspraken. De grondslag voor deze afspraken ligt in de gemeentelijke woonvisie (t)Huis in Heusden en in het verlengde daarvan door de gemeenteraad vastgestelde kader prestatieafspraken. Daarnaast zijn in het ondernemingsplan en de portefeuillestrategie van Woonveste, en het coalitieprogramma 2022 -2026 'Heusden Nu en Straks' kaders en ambities vastgelegd. Aan de hand van de genoemde visies en kaders werken de partijen deze uit in een concreet overzicht van activiteiten voor het komende jaar: de zogenaamde jaarschijf.

Inspelen op actuele vraagstukken

Daarbij springt op voorhand een aantal onderwerpen eruit die anno 2022 actueel zijn. Zo zien we dat woningzoekenden op dit moment moeilijk een woning vinden. De doorstroming stagneert en het aantal huishoudens dat wacht op een woning groeit. Ook wonen meer mensen met een zorg of ondersteuningsvraag zelfstandig; vaak in een huurwoning van Woonveste. Afstemming van wonen en zorg verdient volop aandacht. Voor huurders is de leefbaarheid in hun wijken en dorpen een belangrijk zorgpunt. Deze en andere onderwerpen komen terug in de meerjarenafspraken 2022-2025.

Nationaal Programma Bouwen en Wonen

De landelijke overheid heeft haar ambities op wonen aangescherpt. In het programma Bouwen en Wonen zijn deze op verschillende thema's geformuleerd. Deze ambities worden op dit moment door het ministerie in samenwerking met provincies, regio's gemeenten, en corporaties uitgewerkt. Twee belangrijke onderwerpen hierbij zijn de *Nationale prestatieafspraken* en de *regionale woondeals*.

Nationale prestatieafspraken

In juni 2022 zijn de Nationale prestatieafspraken tussen Aedes, Woonbond, VNG en Rijksoverheid gepubliceerd. Als tegenprestatie voor het vervallen van de verhuurderheffing.

In de Nationale prestatieafspraken zijn afspraken gemaakt over het aantal toe te voegen sociale en betaalbare (huur) woningen. In totaal is de ambitie dat er 900.000 nieuwe woningen worden gerealiseerd waarbij het de ambitie is 250.000 nieuwe woningen in de sociale huur te realiseren. Ook zijn er ambities geformuleerd op de thema's betaalbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid.

Regionale woondeals

Binnen de regio Noord Oost Brabant wordt een woondeal voorbereid. Hierin is aangegeven hoe de gemeenten en corporaties in de regio Noord Oost Brabant invulling gaan geven aan de ambities zoals verwoord in de Nationaal programma Bouwen en Wonen. De uitwerking van dit alles is in volle gang en zal in 2023 haar beslag krijgen.

Doelen en ambities uit Nationale prestatieafspraken en regionale woondeal zijn waar mogelijk meegenomen in deze jaarschijf. Voor verschillende afspraken geldt dat deze landelijk en lokaal verder moeten worden uitgewerkt.

Samenhang met ander beleid

We zien dat het taakveld van de volkshuisvesting zich verbreedt. Het gaat steeds meer om bijvoorbeeld de samenhang tussen betaalbaarheid, voorkomen van schulden en armoede, mee kunnen doen in de samenleving, leefbare wijken en dorpen, energiezuinigheid, klimaatbestendigheid, langer en weer thuis wonen. De kaderstelling op deze onderwerpen krijgt inhoud in separaat beleid, van waaruit we de meerjarenaafspraken invullen. De samenhang tussen deze onderwerpen komt in deze meerjarenaafspraken terug. Waar aan de orde leggen we dwarsverbanden.

Samenwerking

Om goede samenwerking te behouden is het nodig in elkaar te investeren. Om die investering vorm te geven hebben wij afspraken gemaakt over hoe we samenwerken.

Gezamenlijke ambitie

Alle partijen willen de komende jaren verder investeren in de samenwerking en hebben als streven dat het voor iedereen goed wonen is in de gemeente Heusden. Iedere partij geeft hier, binnen de eigen verantwoordelijkheden en mogelijkheden, richting aan. Het intensiveren van de samenwerking betekent dat wij:

- transparant en open naar elkaar zijn, ook over ieders mogelijkheden qua inzet van menskracht en de beschikbare financiële middelen.
- het gemeenschappelijk doel in het oog houden en binnen de kaders van de eigen organisatie toewerken naar het bereiken van dit gemeenschappelijk doel.
- elkaars positie en elkaars inbreng respecteren.
- In een vroegtijdig stadium informatie, die betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken, met elkaar delen.
- onderzoek dat betrekking heeft op onderwerpen in deze prestatieafspraken, zoveel mogelijk gezamenlijk uitvoeren.
- elkaar aanspreken op het moment dat er knelpunten zijn in de uitvoering van de prestatieafspraken of in de samenwerking.
- de afspraken regelmatig monitoren en elkaar aanspreken op het niet nakomen van gemaakte afspraken.

Organisatie van de samenwerking

Bestuurlijk overleg prestatieafspraken: Er vindt minimaal drie keer per jaar (maart, juli, november) bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente, huurdersvereniging Heusden en Woonveste over (de uitvoering van) de prestatieafspraken. De gemeente is de uitnodigende partij en faciliteert het overleg. Het bestuurlijk overleg van maart staat in het teken van de evaluatie van de prestatieafspraken van het vorige jaar. Het bestuurlijk overleg van begin juli staat in het teken van het bod voor het komende jaar.

Eind november worden de prestatieafspraken voor het volgende jaar ondertekend. De voortgang van de afspraken is een vast agendapunt voor het bestuurlijk overleg prestatieafspraken. Indien nodig kan het bestuurlijk overleg besluiten om bij te sturen.

Werkgroep overleg prestatieafspraken: De werkgroep prestatieafspraken werkt jaarlijks de jaarschijf prestatieafspraken uit. Daarnaast evalueert de werkgroep de prestatieafspraken van het vorige jaar en wordt de voortgang van de prestatieafspraken uit het lopende jaar gemonitord. Ook bereidt ze het bestuurlijk overleg voor. Ten slotte voert de werkgroep de besluiten van het bestuurlijk overleg uit. De werkgroep overlegt minimaal eens in de twee maanden. De gemeente is de uitnodigende partij en faciliteert het overleg.

Opzet afspraken

In het vervolg werken we de inhoudelijke thema's voor de afspraken uit. Per thema geven we eerst een korte situatieschets vanuit de beleidsplannen en analyses. Daarna benoemen we de gezamenlijke ambities en strategische afspraken om aan deze ambities te werken. Tot slot volgen de operationele afspraken uit de jaarschijf.

Jaarschijf 2023

De cyclus van samenwerking voor 2023 is als volgt:

- Woonveste, gemeente en Huurdersvereniging Heusden stellen in Q1 een voortgangsoverzicht op waarmee de prestatieafspraken 2023 worden gemonitord. Alle partijen leveren hieraan een bijdrage: de gemeente brengt onder andere gerealiseerde (koop)woningen over het voorgaande jaar in beeld, Woonveste doet dit voor haar sociale huurwoningen, inclusief veranderingen in de bestaande woningvoorraad door verkoop of herstructurering.
- Woonveste monitort per tertiaal de woningtoewijzing naar huurprijssegmenten. Zij informeert het bestuurlijk overleg over de resultaten en de eventuele maatregelen.
- In het bestuurlijk overleg van maart bespreken de partijen: de monitor toewijzing sociale huurwoningen, (zowel directe bemiddeling als WoonService Regionaal), de evaluatie van de prestatieafspraken van het voorgaande jaar, het voortgangsoverzicht jaarschijf 2023, speerpunten voor het bod voor het komende jaar.
- In het bestuurlijk overleg van juni bespreken de partijen: het volkshuisvestelijke bod voor te maken uitvoeringsafspraken jaarschijf 2024 en het voortgangsoverzicht jaarschijf 2023.
- In het bestuurlijk overleg van november bespreken de partijen: de prestatieafspraken voor het komende jaar.
- De personele capaciteit bij zowel gemeente als Woonveste staat onder druk terwijl de ambities en de daaruit voortvloeiende werkzaamheden toenemen. Gemeente en Woonveste gaan in 2023 de samenwerking op het gebied van beleid en uitvoering intensiveren. We gaan dit doen op de thema's versnellen van de nieuwbouw, flexwonen en het sociaal domein.
- De gemeente organiseert in 2023 voor de gemeenteraad een thema-avond Wonen. Hierin zal onder andere worden ingegaan op actuele thema's die spelen, de voortgang van de gemaakte afspraken. Woonveste zal een actieve inhoudelijke bijdrage leveren aan de thema's en activiteiten waar Woonveste mede verantwoordelijk voor is.

2 Betaalbaarheid

Situatieschets

Kernopgave van de volkshuisvesting is de betaalbaarheid van het wonen. Dit betekent dat er voor de doelgroep van de woningcorporatie een woning beschikbaar is waar de huurprijs aansluit bij hun bestedingsmogelijkheden. Naast een betaalbare huur gaat het om andere woonlasten: energielasten en lokale lasten. Zeker energielasten vragen de nodige aandacht, nu recent de energieprijzen fors stijgen. Samen dragen beheersbare woonlasten bij aan betaalbaar wonen voor de doelgroep. Dit sluit aan bij de ambitie van de woonvisie om alle inwoners een passende woning te kunnen bieden.

Gezamenlijke ambities

- We bieden een passend, betaalbaar en duurzaam (t)huis voor iedereen die - om wat voor reden dan ook - is aangewezen op een sociale huurwoning. Wie dat zijn, kan variëren in de tijd en is afhankelijk van onder meer landelijk beleid, het economisch tij, en de lokale woningmarkt.
- Het aanbod dat jaarlijks beschikbaar komt, sluit aan op de inkomensverdeling van woningzoekenden.
- Middeninkomens komen in aanmerking voor woningen boven de huurtoeslaggrens.

Strategische afspraken over betaalbaarheid

1. De gemeente neemt betaalbaarheid van het wonen als uitgangspunt in het vormgeven van haar armoede- en schuldhulpbeleid. Zij zet gericht instrumenten in om schulden te voorkomen: waaronder, gerichte inkomensondersteuning vanuit de bijzonder bijstand en kwijtscheldingsbeleid. Daarnaast werkt zij vanuit haar schuldhulpbeleid aan vroeg-signalering en hulp bij problematische schulden.
2. De gemeente streeft ernaar de lokale lasten voor haar inwoners (eigenaren en huurders) laag te houden.
3. Woonveste voert een klantgericht incassobeleid en is partner in de uitvoering van de vroegsignalering.
4. Woonveste voert een huurprijsbeleid waarbij betaalbaarheid het uitgangspunt is. Woonveste stuurt hierop door aan complexen een huurprijsklasse toe te kennen op de jaarlijkse beschikbaarheid van betaalbare woningen. Zij toetst jaarlijks of dit aansluit bij de vraag van woningzoekenden. Indien dit niet het geval is, stuurt zij de huurprijsopbouw bij.
5. Woonveste beschouwt middeninkomens als secundaire doelgroep en de mate waarin wordt bepaald in relatie tot de druk op de sociale huurmarkt. Aangezien die druk op dit moment erg hoog is wordt het aandeel geliberaliseerde woningen (nu zo'n 5%) de komende periode zeker niet groter.
6. Gemeente, Woonveste en Huurdersvereniging Heusden zetten zich in het kader van beheersbare woonlasten samen in voor voorlichting aan bewoners door de inzet van bijvoorbeeld energiecoaches, budgetprogramma's, etc.

Jaarschijf 2023

- Woonveste voert een gematigd huurbeleid. In 2023 worden de huren van sociale huurwoningen gemiddeld met maximaal de CAO-loonontwikkeling minus 0,5% verhoogd. Een eventuele inkomensafhankelijke huurverhoging valt hierbuiten en wordt ingezet voor extra investeringen. Huurders van Woonveste met een inkomen op of onder 120% sociaal minimum in duurdere woningen krijgen in 2023 een huurverlaging naar € 550 (prijspeil 2020). Deze voornemens komen overeen met de nationale prestatieafspraken, maar zijn onder voorbehoud van nog vast te stellen

landelijke wetgeving. Woonveste doet een adviesaanvraag voor de jaarlijkse huurverhoging 2023 aan Huurdersvereniging Heusden.

- Woonveste geeft huurders instructies en voorlichting en werkt aan bewustwording van energiebesparend gedrag.
- Vanwege de stijgende energieprijzen en de nationale prestatieafspraken heroverweegt WV haar duurzaamheidsbeleid. Naast het isoleren van woningen en het versneld aanpakken van woningen met een EFG-label wordt ook ingezet op onderzoeken mogelijkheden voor aanbrengen zonnepanelen. Woonveste brengt geen huurverhoging in rekening voor het isoleren van woningen. Dit alles in het kader van betaalbare woonlasten.
- Gemeente gaat in 2023 haar armoedebelief actualiseren en zal Woonveste bij de totstandkoming daarvan actief betrekken.
- Gemeente en Woonveste werken samen in het bestrijden van armoede als gevolg van stijgende energieprijzen middels het project 'Energiehulp (Klusbus)' en in het vroegtijdig signaleren van betalingsachterstanden.
- Huurdersvereniging Heusden informeert Woonveste en de gemeente over signalen ten aanzien van armoedeproblematiek en wijst huurders op mogelijkheden om bij financiële problemen contact op te nemen met beide organisaties.
- Gemeente stelt beleidsregels vast voor sociale- en middeldure huur door commerciële partijen. De beleidsregels geven duidelijkheid over de eisen die de gemeente stelt ten aanzien van de instandhoudingstermijn en de prijs – kwaliteitverhouding van dergelijke woningen.

3 Beschikbaarheid

Situatieschets

De beschikbaarheid van sociale huurwoningen staat onder druk. De behoefte groeit door groei van de bevolking, gezinsverdunding en taakstellingen voor het huisvesten van verschillende doelgroepen. Door achterblijvende nieuwbouw stagneert de doorstroming. Gevolg is dat aan de onderkant van de woningmarkt de effecten van een stagnerende woningmarkt zich het meest laten voelen. Regulier woningzoekenden komen bij een beperkte doorstroming nog meer op achterstand te staan.

Om deze problemen het hoofd te kunnen bieden is het nodig om extra woningen toe te voegen. In het coalitieprogramma 'Heusden Nu en Straks' is de ambitie uitgesproken om de woningbouwplanning te versnellen. De ambitie is om in de periode 2022 -2026 1.500 nieuwe woningen te realiseren, waarvan 400 in de sociale huur. Om ook voor de periode na 2026 voldoende woningen te kunnen realiseren is het de bedoeling om voor 1.000 nieuwe woningen ontwikkellocaties te zoeken. Ook zet de gemeente zich in om de nieuw te realiseren woningen goed te laten aansluiten op de lokale behoefte en extra in te zetten op betaalbare huur- en koopwoningen voor starters en senioren.

Door versneld nieuwe woningen te bouwen wordt gewerkt aan het verruimen van het aanbod van betaalbare sociale huurwoningen voor met name 1-2 persoonshuishoudens. Ook worden andere instrumenten ingezet om meer (kleinere) woningen beschikbaar te krijgen. Denk aan beperken verkoop, flexwoningen realiseren en doorstroming vanuit grotere eengezinswoning.

Categorieën waarvoor directe bemiddeling geldt.

- Urgentie (medisch, sociaal of financieel)
- Vergunninghouder
- Uitstroom zorg / contingentafspraken

De slagingskansen van de Heusdense woningzoekenden is een actueel onderwerp waarover ook vragen uit de samenleving en de politiek komen. In de jaarschijf 2022 is afgesproken om de slagingskansen voor Heusdense woningzoekenden te vergroten zodat deze minimaal op het niveau van het regionaal gemiddelde komen. In dit verband heeft Woonveste in 2022 in overleg met Woonservice regionaal (WSR) in kader van lokaal maatwerk een lokale voorrangsregeling en doorstroomregeling voor senioren toegepast. Dit heeft ertoe geleid dat 73% van de verhuurde woningen in de periode 1-1-2022 t/m 31-10-2022 aan woningzoekenden met een lokale binding¹ zijn toegewezen. Van de actief woningzoekenden uit Heusden is 31% geslaagd in de regio. Zoals afgesproken zal een uitgebreide monitor WSR in maart 2023 worden besproken.

Gezamenlijke ambities

- We verhuren voldoende woningen zodat we invulling kunnen geven aan de behoefte van regulier woningzoekenden en aan de uitstroom van beschermd wonen en maatschappelijke opvang, huisvesting van vergunninghouders en urgenten. Hiertoe bevorderen we actief de doorstroming.
- In de periode 2022 t/m 2025 worden minimaal 300 sociale huurwoningen gerealiseerd, het streven is echter om 400 nieuwe sociale huurwoningen toe te voegen zoals ook in het coalitieakkoord 'Heusden Nu en Straks' is verankerd.
- Er zijn meer woningen beschikbaar voor 1-2 persoonshuishoudens;
- We hebben een flexibele schil beschikbaar om spoedzoekers van woonruimte te kunnen voorzien

Strategische afspraken over beschikbaarheid

7. Woonveste monitort periodiek de slaagkansen van woningzoekenden in de gemeente Heusden per woningtype en prijsklasse. De partijen bespreken jaarlijks in het voorjaar de bevindingen van deze monitoring, gericht op aanscherping van prestatieafspraken en kunnen leiden tot aanpassing van beleid en afspraken.
8. Binnen de wettelijke mogelijkheden en de afspraken die zijn gemaakt met Woonservice Regionaal gaan Woonveste en gemeente actief beleid voeren om de slagingskans van Heusdense woningzoekenden te vergroten. We stellen ons ten doel om de slagingskans voor Heusdense woningzoekenden minimaal op het regionaal gemiddelde te krijgen. Daarnaast streven we naar een verdeling in de toewijzingen van minimaal 70% aan huishoudens met een lokale binding en 30% overig. Indien nodig worden daarvoor via lokaal maatwerk sturingsmaatregelen ingezet.
9. De gemeente zorgt er via haar regie op de woningbouwprogrammering voor dat minimaal 25% van de te bouwen woningen een sociale huurwoning is, waarbij het accent ligt op toevoeging van kleinere toegankelijke gestapelde woningen. Bij nieuwe uitbreidingslocaties neemt de gemeente als eis op dat minimaal 25% een sociale huurwoning is. Bij inbreidingslocaties betreft die eis minimaal 50% sociale huur-, starters- of seniorenwoningen. Bij gewenste invulling met sociale huurwoningen biedt de gemeente eigen grond eerst aan Woonveste aan. Bij grond van derden neemt zij als eis op dat voor realisatie van sociale huurwoningen het primaat bij Woonveste ligt, en betreft zij Woonveste actief bij het gesprek met de initiatiefnemer. De gemeente zorgt voor het zo vlot mogelijk doorlopen van de benodigde procedures.
10. De partijen werken samen aan een aanpak die doorstroming bevordert. Daarbij gaat het naast aanbieden van aantrekkelijk alternatief woningaanbod, ook om dienstverlening om mensen te begeleiden bij verhuizing of financiële ondersteuning bij verhuizing. Gemeente en Woonveste trekken hier samen in op. De gemeente hanteert hiertoe bij nieuwbouwprojecten als eis bij uitbreidingslocaties dat zeker 10% van de toe te

Definitie levensloopbestendig wonen:
Hiervoor sluiten we aan bij de checklist zoals
samen met de Seniorenraad Heusden is
overeengekomen: zie [link](#)

¹ Mensen woonachtig in Heusden en aan Heusden toegewezen statushouders

voegen woningen koopwoningen tot 70 m², ten behoeve van starters zijn. Daarnaast moet minimaal 10% voor senioren en levensloopbestendig zijn. Op inbreidingslocaties is minimaal 50% een sociale huur, starters- of seniorenwoning. Ook werkt zij mee aan vernieuwende woonzorgconcepten. Dit is bedoeld om koopstarters een passend aanbod te bieden en doorstroming uit sociale huur te stimuleren.

11. Toevoeging van meer woningen is ook mogelijk door de huidige woningvoorraad anders te bewonen: door bijvoorbeeld splitsing, woningdelen, etc. Dit krijgt uitwerking in de portefeuillestrategie van Woonveste. Daarnaast onderzoeken gemeente en Woonveste de mogelijkheden van nieuwe woonvormen.
12. Gemeente is verantwoordelijk voor uitvoering 'Weer Thuis' regio Hart van Brabant en taakstelling vergunninghouders. Woonveste verleent een actieve bijdrage aan de huisvesting van deze aandachtsgroepen en urgenten. Zij heeft daarvoor maximaal 15% van de vrijkomende sociale huur woningen ter beschikking. Als dit percentage niet toereikend blijkt gaan Woonveste en gemeente in overleg. Bij sterk oplopende aantallen onderzoekt de gemeente mogelijkheden om via transformatie of tijdelijke verhuur versneld woningen beschikbaar te krijgen van andere verhuurders. De gemeente zorgt voor de benodigde begeleiding en inburgering van deze aandachtsgroepen.
13. Woonveste neemt het initiatief om tijdelijke woningen neer te zetten, zodat het woningtekort snel verminderd kan worden. Hierbij kijkt zij ook naar mogelijkheden voor transformatie van bestaand vastgoed. De gemeente stelt onder andere voor tijdelijke woningen gronden beschikbaar.

Jaarschijf 2023

- In het kader van de regionale woondeal gaan gemeente en Woonveste intensiever in overleg over locaties en plannings nieuwbouw. Gemeente en Woonveste richten een stuurgroep in die de versnelling in nieuwbouw sociale huur inhoud geeft.
- In het huidige Coalitieakkoord staan 400 sociale huurwoningen in de periode 2022 t/m 2025 opgenomen. Dit is exclusief eventuele ophoging als gevolg van de regiodeals. Woonveste gaat in haar Portefeuilleplan en meerjarenbegroting uit van 400 eenheden in de periode 2022 t/m 2025 en 215 woningen in de jaren 2026 t/m 2030. In de periode 2022 t/m 2025 hebben we nu circa 360 woningen in de planning staan en dat is circa 40 woningen minder. Woonveste houdt voor de planning 2022 t/m 2030 vast aan 620 woningen.
- In 2022 levert Woonveste 45 sociale huur woningen op.

	Aantal in jaarplan
Geerpark 2b-1	20
J. v. Lennepstraat	15
V. Suppéstraat	10
Totaal	45

- In 2023 is de planning om 55 woningen op te leveren.

	Aantal in jaarplan
Geerpark 2b-2	11
Geerpark 2c-1 Nieuwe morgen a	14
Geerpark 2c-1 Nieuwe morgen b	7
Geerpark 2c-1 Nieuwe morgen c	10
V. Suppéstraat	10
Van Houtplein	3
Totaal	55

- In 2023 gaat Woonveste verder (soms met partners) met de voorbereiding van diverse ontwikkellocaties zoals in Vlijmen de plannen De Grassen, De Hoogstraat, P. Smoldersstraat,

Vlijmense Dijk en flexwoningen De Hoge Heide. In Oud-Heusden plan Heverslo en plan Oosters en in Drunen het voormalig politiebureau, de locatie Schoolstraat en de bibliotheeklocatie in Drunen.

- In 2021 is op de locatie De Hoge Heide in Vlijmen een plan voor realisatie van 19 flexwoningen uitgewerkt. Op verzoek van gemeenteraad wordt dit oorspronkelijke plan aangepast. Streven is nu om uiterlijk 2024 dit plan gerealiseerd te krijgen.
- De gemeente is voornemens om voor twee scholen nieuwbouw elders in de kern Drunen te realiseren. De vrijkomende locaties zijn in beeld voor de realisatie van sociale huurwoningen. Zodra er duidelijkheid is over de nieuwe locatie voor de basisscholen zal gemeente Woonveste verzoeken de mogelijkheid voor de bouw van sociale huur te onderzoeken.
- In het kader van versnellen van de woningbouw gaan Gemeente en Woonveste locaties onderzoeken die mogelijkheid bieden tot het realiseren van flexwoningen.
- In Q1 wordt een gezamenlijke stuurgroep ingericht die zich gaat focussen op het versnellen van de nieuwbouw, de realisatie van flexwoningen en alternatieve huisvesting (bijvoorbeeld aankoop panden, woningdelen). Gemeente neemt hiertoe het initiatief.
- Woonveste monitort per tertiaal de directe bemiddeling aan bijzondere doelgroepen (urgenten, vergunninghouders en uitstroom beschermd wonen). Als signaalwaarde wordt 15% toewijzing aan bijzondere doelgroepen gehanteerd. Huurdersvereniging Heusden informeert Woonveste over signalen rondom toewijzing bij directe bemiddeling. Woonveste rapporteert over de resultaten aan het bestuurlijk overleg. Door de verwachte toename van het aantal aan Heusden toegewezen statushouders de 15% onder druk te staan. We blijven in gesprek over extra maatregelen (bijvoorbeeld het versnellen van nieuwbouw of de realisatie van flexwoningen), om de bijzondere doelgroepen te kunnen huisvesten en te voorkomen dat de slaagkansen van de Heusdense woningzoekenden niet verslechteren.
- Woonveste evalueert de maatregelen die in 2022 zijn genomen om de slaagkans van Heusdense woningzoekenden te verbeteren. De resultaten uit de monitor WSR zijn richtinggevend voor te nemen maatregelen.
- Het streven is om de slaagkans van de Heusdense woningzoekenden minimaal op het regionaal gemiddelde niveau te behouden. Daarnaast streven we naar een verhouding in toewijzingen van minimaal 70% aan huishoudens met een lokale binding en 30% overig. Deze ambitie wordt in het bestuurlijk overleg gemonitord.
- Woonveste implementeert een doorstroomregeling voor senioren.
- Woonveste wil mogelijk gebruik maken van de 7,5% extra toewijzingsruimte ten behoeve van de middeninkomens, dit om de doorstroming te kunnen vergroten.
- In de regio hebben alle woningcorporaties afgesproken in 2023 te gaan participeren in een gezamenlijk regionaal woonruimtevindstelsel. Een gezamenlijk stelsel waarin uiteindelijk alle 8 in de regio Brabant Noord-Oost actieve corporaties samenwerken in het publiceren van vrijkomende woningen in de regio. Woonveste heeft in 2019 na afstemming met de gemeente en Huurdersvereniging besloten in het regionaal WRS-systeem te participeren met voldoende mogelijkheden voor lokaal maatwerk.
- De gemeente onderzoekt de mogelijkheden voor het opstarten van een pilot “samen op proef” voor bijstandsgerechtigden.
- Per 1 januari 2023 gaan de urgentie-aanvragen via de regionale urgentiecommissie WSR. De urgentieaanvragen worden gemonitord en besproken in het bestuurlijk overleg.

4 Wonen en zorg

Situatieschets

Mensen met een zorgvraag wonen langer of weer zelfstandig thuis. Dit kan in de eigen woning, of een andere zelfstandige woning. Dit vraagt aan de ene kant passende woningen, en aan de andere kant passende zorg en ondersteuning in de thuissituatie. Er is toevoeging gewenst van beter toegankelijke woningen voor ouderen. Het gaat ook om de uitstroom uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang. Hiervoor is regionaal een samenwerkingsovereenkomst Weer Thuis regio Hart van Brabant gesloten.

Naast aandacht voor de mensen zelf, vraagt dit ook aandacht voor de omgeving. Immers omwonenden krijgen nieuwe burens, waar soms extra zorg en aandacht voor nodig is. Dat is niet in alle wijken vanzelfsprekend.

De gemeente, Woonveste en Mijzo (voorheen Schakelring) hebben in 2020 in het document 'Langer en beter thuis wonen voor ouderen in Heusden' aangegeven hoe zij om gaan met deze veranderingen rond wonen en zorg. Op grond van deze visie werken de partijen per kern de komende jaren de opgave verder uit. Uitgangspunten daarbij zijn: eigen regie van de bewoner op basis van positieve gezondheid, een gebiedsgerichte aanpak, wederkerigheid in de wijk, het faciliteren van initiatieven en samenwerking rond wonen met zorg.

Ambities

- Mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvangvoorzieningen vinden een zo passend mogelijke woning met (ambulante) ondersteuning / zorg. Daarbij is er aandacht voor spreiding over de kernen en wijken.
- We bieden passende begeleiding aan bij huisvesting van specifieke aandachtsgroepen (te denken is begeleiding van bewoners maar ook aan mogelijkheden van tijdelijke tussenoplossing met ondersteuning om zelfredzaam te worden / zelfstandig te kunnen wonen).
- Voor ouderen die langer zelfstandig thuis wonen is er aanbod toegankelijke woningen. Voorzieningen in nabijheid zijn minimaal beschikbaar in de grotere kernen.
- Om zorg en ondersteuning in de toekomst mogelijk te maken, is de samenwerking tussen woon-, zorg- en welzijnspartners geïntensiveerd onder regie van de gemeente. Alle partijen werken met elkaar samen op strategisch niveau en in de uitvoering.
- Er zijn geen mensen die ongemerkt verlegen zitten om zorg of ondersteuning thuis door een adequaat netwerk van signalering en opvolging.

Strategische afspraken over wonen en zorg

14. Gemeente, Woonveste en de huurdersvereniging zoeken samenwerking met zorgaanbieders. Zij gaan na op welke wijze dit lokaal georganiseerd kan worden.
15. Woonveste spant zich in om een bijdrage te leveren aan de huisvestingsopgave 'Weer Thuis'. Zij volgt daarbij de uitstroomafspraken vanuit de regio Hart van Brabant. De gemeente zorgt dat er noodzakelijke ondersteuning is van mensen die uitstromen.
16. De gemeente neemt regie op de uitstroom door op zowel uitvoerend als op strategisch niveau de samenwerking te versterken, met aandacht voor begeleiding van cliënten met een zorgvraag. Maar ook door aandacht voor de omwonenden (veerkracht in wijken).
17. In de samenwerking rond wonen en zorg richt Woonveste zich op adequate huisvestingsvoorzieningen. Zij voegt toegankelijke woningen toe. Dit doet zij bij voorkeur op plekken waar de bewoners zorg kunnen ontvangen en nabij voorzieningen. Het primaat voor

- zorgvoorzieningen ligt bij de zorgaanbieders en de gemeente (Wmo). Dan is te denken aan domotica en realisatie van gemeenschappelijke (ontmoetings)voorzieningen in de nabijheid van complexen.
18. Gemeente, Woonveste en Huurdersvereniging Heusden communiceren duidelijk over de opgave die Heusden heeft om invulling te geven aan de uitstroom: naar omvang, noodzaak, en de werkwijze (met of zonder begeleiding / waar kunnen mensen zich melden als er iets aan de hand is). Zij zorgen voor gezamenlijke signalering en overleg over signalering en opvolging van knellende situaties.

Jaarschijf 2023

Langer thuis wonen

- Gemeente neemt deel aan het opstellen van een regionale woonzorganalyse in de regio Hart van Brabant. De resultaten worden besproken in het bestuurlijk overleg en met zorgpartijen. De regionale analyse vormt input voor een lokale verdieping, waarbij ook de huidige notitie 'langer en beter thuis wonen voor ouderen in Heusden' wordt geactualiseerd.
- Mijzo en Woonveste nemen het initiatief om met gemeente in gesprek te gaan over 'langer en beter thuis wonen' mede in relatie tot het ontwikkelen van vastgoed ten behoeve van wonen en zorg.

Weer Thuis

- De gemeente informeert ter voorbereiding op ieder bestuurlijk overleg Woonveste en de Huurdersvereniging Heusden over de voortgang Weer Thuis en de taakstelling vergunninghouders, naar aantallen te huisvesten personen en zorgorganisaties die hierbij betrokken zijn, zodat Woonveste en de Huurdersvereniging Heusden in staat zijn eventuele signalen rondom huisvesting te adresseren bij de juiste (zorg)organisaties.
- Woonveste en gemeente evalueren in het eerste kwartaal het 'weer thuis' proces en verbeteren de werkafspraken met als doel dat de zachte landing in de buurt en ambulante begeleiding van de huurder verbetert.
- In de regio Hart van Brabant zijn afspraken gemaakt over het huisvesten van zogenaamde uitstromers uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang; de samenwerkingsovereenkomst 'weer thuis'. Gemeente en Woonveste verwachten voor 2023 dat 12 uitstromers worden gehuisvest. Woonveste huisvest deze uitstromers en spant zich hierbij in om zoveel mogelijk rekening te houden met spreiding op basis van kwetsbaarheid en draagkracht in buurten.

Wmo

- De Wmo samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en Woonveste wordt in 2023 geüpdatet, met inbegrip van proces en de werkafspraken. Het organiseren van een efficiënte samenwerking staat voorop en hierbinnen is uitgangspunt dat de gemeente initiator is en Woonveste faciliteert waar nodig.
- In het kader van het 'langer en beter thuis wonen' kunnen huurders die langer in de huidige woning willen blijven wonen bepaalde kleine aanpassingen laten uitvoeren door Woonveste.

Statushouders

- Met de nieuwe wet inburgering heeft de gemeente een grotere rol in dit proces. Parallel of opvolgend op de drie leerroutes maken gemeente en Woonveste in het eerste kwartaal proces- en werkafspraken om ervoor te zorgen dat de statushouder een goede landing maakt in de buurt.
- Woonveste en gemeente gaan in Q1 met elkaar in gesprek om de begeleiding van nieuwe statushouders te verbeteren. Door de te verwachte stijging van het aantal te huisvesten statushouders zal de druk op de partijen die hiervoor zorgdragen toenemen.

5 Leefbaarheid en veiligheid

Situatieschets

De dorpen en wijken in de gemeente Heusden hebben doorgaans een goede leefbaarheid. Dit blijkt onder meer uit de Wijkatlas van de gemeente Heusden <https://heusden.buurtmonitor.nl/>. Ook is er een grote betrokkenheid vanuit inwoners bij verbeteringen aan hun buurt, bijvoorbeeld via initiatieven als Buurt Bestuurt. De leefbaarheid van dorpen en wijken staat door maatschappelijke trends onder druk. Zo kennen mensen elkaar minder, is voor wijkvoorzieningen het (economische) draagvlak steeds kleiner, en zien we in sommige wijken een concentratie van aandachtsgroepen die niet volledig zelfstandig kunnen functioneren. Zij leunen op hun omgeving en hulpverleners. Dat wordt bezwaarlijk als het evenwicht tussen dragende en vragende groepen verdwijnt en veerkracht onder druk staan. Dit speelt in sommige buurten met veel sociale huurwoningen. Gemeente en Woonveste volgen hier een aanpak van gebiedsgericht werken.

Ambitie

- De verschillen in leefbaarheid en veiligheid tussen de wijken worden niet groter en bij voorkeur kleiner door verbeteringen in de minder scorende wijken. In buurten en wijken is een goed evenwicht tussen koop- en huurwoningen, waar jong en oud prettig kunnen wonen.
- We werken integraal en gebiedsgericht met de inwoner centraal. We informeren elkaar tijdig over plannings en ontwikkelingen zodat deze waar nodig gecombineerd kunnen worden zodat de communicatie richting inwoners optimaal is en de overlast beperkt is.
- Zowel gemeente, Woonveste als Huurdersvereniging Heusden hebben duidelijk wat ieders rol en verantwoordelijkheid is als het gaat over de leefbaarheid in de wijken. Vanuit deze duidelijkheid kunnen huurders/ inwoners geïnformeerd worden.

Strategische afspraken over leefbaarheid

19. Gemeente, Woonveste en Huurdersvereniging Heusden werken aan actieve bewonersparticipatie door dit waar nodig te ondersteunen.
20. Gemeente, Woonveste en Huurdersvereniging Heusden geven hier verder invulling aan via gebiedsgericht werken. Door evaluatie en doorontwikkeling krijgt deze aanpak de komende jaren verder invulling.
21. Essentieel om escalatie in leefbaarheidsproblemen te voorkomen is tijdig signaleren van knelpunten. Vanuit de gemeente (en Bijeen) en Woonveste zijn medewerkers die signalen hiervoor opvangen. Ook de Huurdersvereniging vangt de nodige signalen op. Het is waardevol om signalen aan elkaar door te geven. Partijen werken daartoe laagdrempelig samen vanuit contact tussen gemeente, Woonveste en de Huurdersvereniging Heusden.
22. De gemeente en Woonveste zien het als een gedeelde verantwoordelijkheid om de woonomgeving schoon, heel en veilig te houden. De verantwoordelijkheid van de gemeente ligt bij de openbare ruimte door het tijdig opruimen van rommel, herstel van straatmeubilair en groenonderhoud. Ook zet zij zich in voor een (rolstoel)toegankelijke openbare ruimte, door bij onderhoud hier expliciet aandacht aan te schenken. Woonveste zorgt voor portieken, galerijen en gemeenschappelijke ruimten die aan deze eisen voldoen. Bij mutaties zoeken Woonveste en gemeente elkaar actief op om indien nodig de perceelgrenzen, tussen woning en openbare ruimte te herstellen.
23. Het waarborgen van de openbare orde en veiligheid is de verantwoordelijkheid van de gemeente en Woonveste is ook hierin een betrokken partner. Daarbij is het bestrijden van ondermijning (en de gevolgen daarvan) speerpunt van beleid.

Jaarschijf 2023

- In 2023 wordt een stuurgroep sociaal domein gestart om op strategisch / tactisch niveau de samenwerking in de wijk te versterken. Gemeente, ContourdeTwern en Woonveste nemen deel aan dit overleg. Gemeente neemt hiertoe het initiatief.
- Om problemen als verwaarlozing, vervuiling en eenzaamheid tijdig te signaleren spannen we ons in om zichtbaar te zijn in de wijken en achter de voordeur te komen. Met onze maatschappelijke- zorg- en welzijnspartners onderhouden we contacten en maken we afspraken over effectieve aanpak
- De gemeente informeert en betreft waar mogelijk Woonveste en Huurdersvereniging Heusden bij de voorbereiding (opzet) en uitvoering van leefbaarheidsonderzoeken (bijvoorbeeld bij periodieke metingen in het kader van de wijkatlas / bewonerspanels / GGD-sessies). Woonveste en de Huurdersvereniging Heusden ondersteunen de onderzoeken door informatievoorziening richting hun achterban. De resultaten worden in een gezamenlijke bijeenkomst van betrokken (gebied)medewerkers van de gemeente, Woonveste en Huurdersvereniging Heusden geduid.
- Woonveste ervaart meer druk op bepaalde buurten vanwege de geconcentreerde huisvesting van bijzondere doelgroepen. Samen met de gemeente willen we als pilot in één buurt een buurtanalyse en -aanpak opstellen daar waar een renovatieproject van Woonveste in de planning staat. Het doel van de buurtanalyse en aanpak is om de draagkracht en -vlak voor de veranderende omgeving in die buurten na te gaan en zo nodig te verbeteren.
- Als uit de metingen blijkt dat buurten op onderdelen slecht scoren, werken de gemeente, Woonveste en de Huurdersvereniging Heusden aanpakken / maatregelen uit.
- Woonveste zal haar bestand woningbezit verduurzamen. We zoeken samen met de gemeente een synergie waardoor ook de directe woonomgeving en publieke ruimte bijdraagt aan de verduurzaming en klimaatmaatregelen.
- Huurdersvereniging Heusden informeert gemeente en Woonveste over gesignaleerde problemen in de leefomgeving (bewoning, onderhuur, vervuiling, verwaarlozing)

6 Verduurzaming

Situatieschets

Vanuit het klimaatakkoord ligt er de doelstelling om CO₂-uitstoot terug te brengen. In 2050 zou Nederland CO₂-neutraal moeten zijn. Tussendoel in 2030 is een CO₂-besparing van 49% ten opzichte van de CO₂-uitstoot van 1990. Dit geldt ook voor de woningvoorraad van Woonveste. Dit kan door beperken van gebruik, efficiënter gebruik en inzet van alternatieve energiebronnen. In de Regionale Energie Strategie (RES) is uitgewerkt welke kansen er in de regio Midden-Brabant liggen. De gemeente Heusden geeft hier verder invulling aan via Heel Heusden Duurzaam.

Naast CO₂-besparing ligt er een doelstelling om geleidelijk minder afhankelijk te zijn van aardgas. Nieuwbouw wordt al aardgasloos gebouwd. Voor de bestaande wijken en dorpen werkt de gemeente momenteel aan haar Transitievisie Warmte, waarin strategieën worden uitgedacht om alternatieve warmtebronnen aan te boren.

In een poging de klimaatverandering een halt toe te roepen, is in 2022 besloten de gasproductie versneld terug te schroeven. Dit in combinatie met een verminderde toevoer van gasproducerende landen zoals Rusland, leidt tot snel stijgende energieprijzen. Bij huishoudens met lage inkomens leidt dit steeds vaker tot energiearmoede, financiële problemen door een snelle stijging van maandelijkse energielasten.

De overheid wil huishoudens helpen en zet onder andere in op inkomensondersteunende maatregelen zoals een prijsplafond voor gas en elektriciteit. Naast zuinig omgaan met brandstoffen is er ook aandacht

nodig voor het veranderende klimaat. We hebben te maken met meer hitte, droogte en wateroverlast. Gebruik van materialen en inrichting van de openbare ruimte moet zorgen voor een klimaatbestendige woon- en leefomgeving.

Ambitie

- In 2025 liggen we op koers om het aandeel van de landelijke en lokale klimaatdoelstellingen in de sociale huur te realiseren. Uitgangspunt is om in 2050 CO2-neutraal te zijn. We wegen duurzaamheid en huurdersbelangen steeds in onderlinge samenhang af bij beslissingen.
- Minder huishoudens zijn afhankelijk van aardgas.
- Nieuw in te richten woonomgeving is klimaatbestendig: rekening houdend met hitte-stress, wateroverlast en droogte.

Strategische afspraken over verduurzaming

24. De gemeente Heusden en Woonveste stemmen hun Transitievisie Warmte en CO2-koersplan op elkaar af. Waarbij de gemeente kijkt naar het gebiedsniveau en Woonveste naar het complexniveau. Door deze afstemming is de uitvoering efficiënt en effectief; ook door bijvoorbeeld te bevorderen dat werkzaamheden zoveel mogelijk gelijk oplopen (niet twee keer de weg openbreken). Doelstelling is om samen kansen voor lokale opwekking optimaal te benutten.
25. Woonveste benadert het CO2-neutraal maken van de woningvoorraad vanuit het trias-energetica-principe. Zij optimaliseert de isolatie van de woningen en zet in op de juiste investeringen op het juiste moment. Deze eerste stappen mogen vervolgstappen niet onmogelijk maken op technisch en financieel vlak. Bij complexverbeteringen geeft Woonveste prioriteit aan isoleren. Doel is om door deze verbeteringen het energieverbruik, de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen, en te hoge energierekeningen terug te dringen.
26. De gemeente stelt de RRE-subsidie ook beschikbaar voor huurders. Zij kunnen hiermee kleinschalige energiezuinige maatregelen bekostigen. Zij zal samen met Woonveste en de Huurdersvereniging huurders informeren over de subsidiemogelijkheden.
27. Voor een klimaatadaptieve openbare ruimte willen we groene ruimte in de woonomgeving zo veel mogelijk behouden. Daarnaast besteden gemeente, Woonveste en huurdersvereniging Heusden samen aandacht aan de kwaliteit van groen in buurten; door informatievoorziening samen met partners als Energiek Heusden en de Natuur- en Milieuvereniging Heusden.
28. Om in het licht van klimaatverandering ook wateroverlast te voorkomen is het van belang om invulling te geven aan het vasthouden van water op het eigen perceel. Bij nieuwe situaties (nieuwbouw en verbouw) is dat verplicht maar ook in andere situaties zouden we dit moeten overwegen. De gemeente heeft een stimuleringsregeling om dit te faciliteren.

Jaarschijf 2023

- Gemeente werkt samen met Woonveste in het uitvoeringsprogramma van de warmtetransitie visie. Gemeente gaat intensief in gesprek met Woonveste om te kijken welke warmtevoorziening het best past bij ons woningbezit. Gemeente gaat met Woonveste onderzoek doen naar de mogelijkheden voor een warmtenet in de wijk Vliedberg in Vlijmen en hiervoor wordt gezamenlijk een plan van aanpak ontwikkeld.
- In 2023 start Woonveste met de uitvoering van de herijkte duurzaamheidsvisie SAVE (Samen Verduurzamen). Het aangepaste stappenplan duurzaamheidssturing vanwege de actuele ontwikkelingen is de koerswijzer voor de implementatie op complexniveau. Belangrijke pijlers hiervan zijn het doorzetten van de huidige complexmatige verduurzamingsaanpak en nieuwbouw van Nul Op de Meter-woningen (NOM). Daarnaast het versnellen van de aanpak van woningen met een EFG-label, onderzoek en mogelijk implementeren van zonnepanelen op het dak, uitwerken programma

voor vervangen van cv-ketels door warmtepompen, gezamenlijk inzet van rijkssubsidies voor (isolerende) maatregelen aan de woning en het verbeteren van gedragsvoorlichting aan huurders.

- In 2023 worden 55 NOM-woningen opgeleverd. Er worden voorbereidingen getroffen voor het complexmatig verduurzamen van enkele honderden woningen. Volgens planning worden tot 2025 circa 270 woningen verduurzaamd naar label A. Het gaat om woningen in Venne-Oost in Drunen, Vlijmen-centrum en de Vliedberg in Vlijmen. Het tempo van uitvoering is mede afhankelijk van tijdige vergunningverleningen en instemming van huurders.
- Om woonlasten betaalbaar te houden, brengt Woonveste geen huurverhoging in rekening na het aanbrengen van isolerende maatregelen.
- Bij het verduurzamen van onze woningen zoeken we met gemeente naar synergie waardoor ook de directe woonomgeving en publieke ruimte bijdraagt aan de verduurzaming en klimaatregelen. Woonveste neemt in het eerste kwartaal het initiatief om met gemeente in gesprek te gaan over de aanpak.
- Woonveste gaat met gemeente en bewoners in gesprek tot het maken van een plan van aanpak tot natuur-inclusief en klimaatadaptief bouwen bij nieuwbouw en in bestaande bouw.
- Gemeente neemt het initiatief tot het opstellen van een soortenmanagementplan dat op gebiedsniveau de vergunning flora en fauna regelt. Gemeente stelt dit plan in overleg met Woonveste op.
- Gemeente gaat een duurzaamheidsmissie opstellen en betreft Woonveste daarbij
- Woonveste en gemeente bouwen kennis op over circulair bouwen en gebruiken dit als onderlegger om het begrip nader te definiëren en ambities en aanpak te formuleren
- Gemeente en Woonveste nemen deel aan de regionale samenwerking 'Energiehulp aan huis' in Noordoost Brabant. Bij inwoners met een inkomen lager dan 120% van het sociaal minimuminkomen kleine energiebesparende maatregelen aangebracht. Woonveste begeleidt voor huurders de implementatie en monitort het uitvoeringsproces.
- De gemeente informeert en betreft Woonveste en Huurdersvereniging Heusden bij de uitvoering van besteding nieuwe subsidiemogelijkheden die zich aandienen.