

Regionale prestatie afspraken

Kaderafspraken 2021 - 2024



Gemeente
Halderberge



Inhoudsopgave

Inleiding.....	3
Thema 1: Samenwerking en Organisatie.....	5
1. Inleiding.....	5
2. Ambitie.....	5
3. Prestatie afspraken	5
Thema 2: Beschikbaarheid en de gewenste ontwikkeling van de sociale woningvoorraad	9
1. Inleiding.....	9
2. Ambitie.....	10
3. Prestatie afspraken	10
Thema 3: Betaalbaarheid van de woningvoorraad	12
1. Inleiding.....	12
2. Ambitie.....	12
3. Prestatie afspraken	12
Thema 4: Sociaal maatschappelijke opgaven en zorg	14
1. Inleiding.....	14
2. Ambitie.....	15
3. Kaderafspraken	15
Thema 5: Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en woonomgeving	18
1. Inleiding.....	18
2. Ambitie.....	18
3. Kaderafspraken	18
Thema 6: Inzet in kernen, wijken en buurten.....	21
1. Inleiding.....	21
2. Ambitie.....	21
3. Kaderafspraken	21
Bijlage 1: Relatie duurzame ontwikkelingsdoelen met de kaderafspraken	24
Bijlage 2: Proces kaderafspraken en prestatie afspraken.....	27
Bijlage 3: Ontwikkeling woningvoorraad Woonkwartier	30
Bijlage 4: Inwoners waar we extra aandacht voor hebben	50

Inleiding

Voor u liggen de Kaderafspraken 2021-2024. De basis van deze kaderafspraken ligt in de Woningwet 2015. Deze wet schrijft voor dat corporaties naar redelijkheid bij moeten dragen aan het gemeentelijk woonbeleid. Corporaties doen hiertoe jaarlijks voor 1 juli een bod aan de gemeenten waarmee zij aangeven hoe zij uitvoering willen geven aan het gemeentelijk woonbeleid. Op basis van dit bod treden gemeenten, corporaties en huurdersvertegenwoordigingen met elkaar in overleg en leggen zij afspraken op verschillende thema's vast in prestatieafspraken. In de wet is bepaald dat woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten in dit proces gelijkwaardige partners zijn. De afspraken komen dus alleen tot stand als alle partijen erachter staan. Volgens de Woningwet moeten de prestatieafspraken jaarlijks vóór 15 december worden ondertekend.

De wettelijke termijnen laten weinig ruimte om de gemaakte afspraken uit te voeren en te evalueren. Een half jaar na ondertekening van de prestatieafspraken moeten de corporaties immers alweer een nieuw bod uitbrengen. Daarom hebben de gemeenten Halderberge en Moerdijk, Woningstichting Woonkwartier en Huurdersvereniging Fijn Wonen ervoor gekozen om één keer per vier jaar kaderafspraken vast te leggen. De kaderafspraken leggen op hoofdlijnen de opgaven op het gebied van wonen vast. De nadere uitwerking van de kaderafspraken vindt jaarlijks plaats in de zogenaamde jaarschijfafspraken.

Deze kaderafspraken 2021 tot en met 2024 bevatten de tussen partijen gemaakte prestatieafspraken over de volgende thema's:

1. Samenwerking en organisatie
2. Beschikbaarheid en de gewenste ontwikkeling van de sociale woningvoorraad
3. Betaalbaarheid van de woningvoorraad
4. Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg
5. Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en woonomgeving
6. Inzet in kernen, wijken en buurten

De afspraken zijn het resultaat van een proces dat partijen met elkaar hebben doorlopen. Hierin stonden informatie-uitwisseling, inzicht in elkaars handelen en afwegingen en het verkennen van de gezamenlijke belangen en ambities centraal.

Nieuw is dat in deze kaderafspraken een koppeling wordt gelegd met de Duurzame Ontwikkelingsdoelen¹, afgekort tot SDG (Sustainable Development Goals). Het idee achter de SDG's is dat niemand achterblijft en dat iedereen in staat moet zijn te bouwen aan een betere toekomst. De gemeenten Halderberge en Moerdijk, woningcorporatie Woonkwartier en huurdersvereniging Fijn Wonen vinden het belangrijk om als organisaties in nauw contact te staan met de omgeving en actief bij te dragen aan de maatschappelijke opgaven die er zijn. Die opgaven bedenken we niet achter ons bureau en niet alleen vanuit ons eigen (wellicht beperkte) perspectief. De ambitie is om met de prestatieafspraken bij te dragen aan de verdere ontwikkeling van een duurzame samenleving. Uiteraard op onze eigen schaal en in ons eigen werkgebied, maar daarom niet minder belangrijk. Samen kunnen we grote bewegingen mogelijk maken. Uiteraard heeft elke organisatie een ander

¹ Zie www.sdg-nederland.nl

soort bijdrage en opereert op verschillende gebieden. Maar samen vormt het een beweging naar verduurzaming. De partijen hebben een aantal doelen uitgekozen die in het bijzonder richting (kunnen) geven aan onze ambities en activiteiten. In de kaderafspraken en jaarschijven geven we die in samenhang concreet handen en voeten. Zo maken wij zichtbaar hoe wij bijdragen aan de realisering van een betere wereld. In bijlage 1 is de verbinding van de SDG's met de thema's van de Kaderafspraken weergegeven.

Thema 1: Samenwerking en Organisatie

1. Inleiding

De gemeenten Halderberge en Moerdijk, Woningstichting Woonkwartier en Huurdersvereniging Fijn Wonen zijn allemaal werkzaam op het gebied van wonen. Alle partijen doen dit vanuit een eigen verantwoordelijkheid en expertise. Het geheel is echter meer dan de som der delen. De partijen werken daarom op strategisch niveau samen aan de opgave wonen en versterken elkaar daarin. Dit start met transparantie en delen van kennis.

Voor de verdere aanpak van tal van maatschappelijke problemen is vaak samenwerking tussen organisaties noodzakelijk. Organisatienetwerken kunnen hier een bijdrage aan leveren. Dit zijn netwerken rondom complexe maatschappelijke opgaven waar vanuit de individuele organisaties geen antwoord op is. De geijkte paden leiden niet altijd tot oplossingen. In die gevallen kijken partijen naar hoe de uitwerking wel kan plaatsvinden.

We zien ons geplaagd voor opgaven, die niet meer alleen vanuit één organisatie zijn op te lossen. Een voorbeeld hiervan is o.a. langer zelfstandig thuis wonen, waarbij de woning, de sociale omgeving en het bieden van zorg aan elkaar gekoppeld zijn. Andere voorbeelden van maatschappelijke opgaven zijn duurzaamheid, klimaatadaptatie en armoedebestrijding. Dat vraagt van partijen om elkaar te vinden in een vroeg stadium en elkaar te betrekken in de opgaven die partijen op hen af zien komen.

2. Ambitie

Onze ambitie is om op strategisch niveau samen te werken zodat de doelgroep² duurzaam, veilig, passend en betaalbaar gehuisvest kan worden en om hier concrete afspraken over te maken.

3. Prestatie afspraken

1.1	De gemeenten beschikken over actueel woonbeleid.
-----	--

²Doelgroep: huishoudens die op grond van de Woningwet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Onder deze doelgroep kunnen vallen: regulier woningzoekenden, spoedzoekers, statushouders, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners, woningzoekenden met een zorgvraag die onder de inkomensgrens genoemd in de Woningwet vallen.

1.2	De partijen stellen elke vier jaar gezamenlijk regionale kaderafspraken op. Woonkwartier neemt hiertoe het initiatief. De kaderafspraken zijn in juni van het laatste jaar van de lopende kaderafspraken in concept gereed, zodat dit als kader gebruikt kan worden voor de nieuwe reeks jaarschijfafspraken. Voor een schematische weergave van het proces: zie bijlage 2.
1.3	Woonkwartier doet jaarlijks voor 1 juli een bod op het gemeentelijk woonbeleid en geeft daarmee aan welke werkzaamheden in de komende vijf jaar uitgevoerd zullen gaan worden om uitvoering te geven aan het gemeentelijk woonbeleid. In het bod wordt in ieder geval ingegaan op de thema's die wettelijk worden voorgeschreven en op de volkshuisvestelijke prioriteiten. Daarnaast gaat het bod in op lokale actualiteiten. Voor een schematische weergave van het proces: zie bijlage 2.
1.4	De partijen stellen jaarlijks gezamenlijk jaarschijfafspraken op. In de jaarschijfafspraken worden de kaderafspraken (op lokaal niveau) geconcretiseerd voor het volgende jaar en met een doorkijk naar de daaropvolgende vier jaar. Woonkwartier neemt hiertoe het initiatief. Voor een schematische weergave van het proces: zie bijlage 2.
1.5	Woonkwartier faciliteert Huurdersvereniging Fijn Wonen conform de geldende wet- en regelgeving.
1.6	Huurdersvereniging Fijn Wonen heeft op grond van de Woningwet een rol in het proces om te komen tot kaderafspraken en jaarschijfafspraken. Huurdersvereniging Fijn Wonen zal dan ook met ingang van 2021 deelnemen aan de overleggen en input geven op de afspraken.
1.7	De kaderafspraken worden op basis van de tertiaalrapportages van Woonkwartier in het tweede kwartaal van het tweede jaar en in het tweede kwartaal van het derde jaar van de looptijd van de kaderafspraken geëvalueerd. Woonkwartier neemt hiertoe het initiatief.
1.8	In het derde kwartaal van het tweede jaar en in het derde kwartaal van het derde jaar van de looptijd van de kaderafspraken vindt bestuurlijk overleg plaats over de voortgang van de kaderafspraken. Woonkwartier neemt hiertoe het initiatief. Deze overleggen vinden op regionaal niveau plaats. Voor bespreking van casussen wordt lokaal overleg gevoerd.
1.9	De jaarschijfafspraken worden jaarlijks op basis van de tertiaalrapportages van Woonkwartier in het tweede en derde kwartaal geëvalueerd. Woonkwartier neemt hiertoe het initiatief.

1.10	Minimaal tweemaal per jaar vindt op basis van de tertiaalrapportages van Woonkwartier bestuurlijk overleg plaats over de voortgang van de jaarschijf afspraken. Woonkwartier neemt hiertoe het initiatief. Deze overleggen vinden op regionaal niveau plaats. Voor bespreking van casussen wordt lokaal overleg gevoerd.
1.11	Partijen wijzen een vast aanspreekpunt aan voor de afstemming van werkzaamheden.
1.12	Eenmaal per jaar worden de plannings, zoals de RES, het onderhoud, renovaties en herstructurering van woningen en maatschappelijke initiatieven, van Woonkwartier en gemeenten naast elkaar gelegd. Waar mogelijk worden de plannings gesynchroniseerd. Woonkwartier neemt hiertoe het initiatief. De huurdersvereniging Fijn Wonen wordt hiervan in kennis gesteld.
1.13	Eenmaal per jaar organiseert Woonkwartier een kennissessie over de corporatiefinanciën voor de gemeenten en HV Fijn Wonen.
1.14	Eenmaal per jaar organiseert Woonkwartier een themasessie. In de jaarschijf afspraken wordt het thema vastgelegd. Deze themasessie is bedoeld voor gemeenten en HV Fijn Wonen.
1.15	Eenmaal per jaar organiseren de gemeenten gezamenlijk een themasessie. In de jaarschijf afspraken wordt het thema vastgelegd. Deze themasessie is bedoeld voor HV Fijn Wonen en Woonkwartier.
1.16	Indien gewenst presenteert Woonkwartier zich aan de gemeenteraden. In de jaarschijf afspraken worden hierover nadere afspraken gemaakt.
1.17	De partijen agenderen en bespreken knelpunten, zodat de samenwerking verbeterd kan worden.
1.18	De gemeenten zijn voornemens een overeenkomst te sluiten met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw om bij leningen van Woonkwartier een achtervangpositie in te nemen. Hierdoor kan de corporatie goedkoper leningen aantrekken voor het bouwen en onderhouden van sociale huurwoningen. Een besluit hierover zal nog apart worden genomen. Mocht het stelsel van achtervang en/of de achtervangovereenkomst vanuit

	het WSW worden aangepast, dan zal dit leiden tot herziening van de gemaakte afspraken met elkaar.
1.19	Er kunnen zich onvoorziene omstandigheden voordoen waarbij het behalen van de kaderafspraken onder druk komt te staan. In dat geval gaan partijen met elkaar in overleg over de gevolgen voor deze kaderafspraken en over de mogelijkheden om zoveel als mogelijk bij het beoogde resultaat van deze afspraken te komen.
1.20	Bij een eventueel verschil van mening over de uitwerking van de kaderafspraken of over de geleverde prestaties in dit kader vindt eerst op ambtelijk niveau overleg plaats om dit geschil op te lossen. Leidt dit overleg niet tot een voor alle partijen aanvaardbare oplossing dan kan bestuurlijk overleg plaatsvinden om dit geschil op te lossen. Wanneer met het bestuurlijk overleg eveneens geen overeenstemming wordt bereikt over het geschil, dan vindt mediation plaats. Als mediation geen uitkomst biedt, zal een andere wijze van beslechting van het geschil nodig zijn. Partijen zetten daartoe zelf de benodigde stappen.

Thema 2: Beschikbaarheid en de gewenste ontwikkeling van de sociale woningvoorraad

1. Inleiding

Gemeenten hebben de verantwoordelijkheid om met hun woonbeleid en ruimtelijk beleid te sturen op de balans tussen vraag en aanbod. De corporaties dragen zorg voor voldoende omvang van de sociale huisvesting in de regio als totaal en per gemeente en kern om de doelgroep van beleid nu en in de toekomst te kunnen huisvesten. De balans in de woningvoorraad wordt bereikt door zowel te sturen op nieuwbouw als door aanpassing, sloop en verkoop van de bestaande bouw.

In de provinciale bevolkingsprognose wordt over circa 15 jaar in onze regio krimp van de bevolking voorspeld. De toenemende groep ouderen (babyboomers) zal dan plaats maken voor een kleinere groep jongere mensen. In de periode tot 2035 neemt de vergrijzing dubbel toe; er komen meer ouderen en die ouderen worden steeds ouder. Daarnaast zien we de grootte van het huishouden afnemen naar meer eenpersoonshuishoudens en neemt de behoefte aan kleine(re) woningen toe. Voor de bepaling van benodigde woningvoorraad zullen we met deze ontwikkelingen rekening moeten houden en dat vraagt om een gezamenlijke en integrale aanpak voor de koop- en huurmarkt. Gemeente Halderberge heeft de lokale woningbehoefte peiling. Gemeente Moerdijk laat in samenwerking met Woonkwartier onderzoek uitvoeren naar de woningbehoefte. Gezocht moet worden naar nieuwe woonvormen die passen bij de toekomstige ontwikkelingen in de vraag (bijvoorbeeld flexwonen, tiny houses).

Uit recent regionale woningbehoefteonderzoek West Brabant, Tholen en Bevelanden blijkt dat de behoefte aan sociale huurwoningen op de korte termijn nog toeneemt, maar ergens in de komende vijf jaar zal de behoefte af gaan nemen. Dit vooral omdat veel van de huidige huurders op leeftijd zijn en de komende jaren komen te overlijden. De nieuwe aanwas is minder groot dan het aanbod dat hierdoor beschikbaar komt.

De doelgroep van beleid en met name de secundaire doelgroep neemt de komende jaren in omvang toe. Dit mede onder druk van de vergrijzing, bij het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd daalt bij een deel van de ouderen het belastbaar jaarinkomen onder de hoogste inkomensgrens. Omdat deze ouderen vooral in de koopsector wonen en vaak weinig verhuisgeneigd zijn, heeft dit naar verwachting weinig effect op de behoefte aan sociale huurwoningen. Het kantelpunt ligt bij circa 75 jaar, op het moment dat de bewoner een zorgvraag gaat krijgen.

De belangrijkste ontwikkelingen zijn de toenemende groep kwetsbare inwoners die steeds vaker zelfstandig wonen. Om dit goed en zo lang mogelijk te kunnen is een passende woning nodig, maar er zijn meer randvoorwaarden zoals een goed netwerk van voorzieningen en passende ondersteuning. Zie ook thema 4. Daarnaast wonen binnen de sociale huursector steeds vaker kleine huishoudens, die lang niet altijd een grondgebonden woning nodig hebben. Er ontstaat vooral een toenemende behoefte aan kleinere en gelijkvloerse woningen. De middeninkomens worden vaak genoemd als specifieke doelgroep, mede omdat men tussen wal en schip zou kunnen belanden. De groep middeninkomens is echter niet enorm groot en het grootste deel van deze groep woont naar wens. De groep met verhuisplannen oriënteert zich wel relatief vaak op zowel de huur- als koopsector. Onder bepaalde omstandigheden zullen zij wat vaker in de huursector belanden, onder

andere omstandigheden wat vaker in de koopsector. Qua aantal huishoudens gaat het overigens om een beperkte groep, die in de toekomst ook slechts beperkt in omvang zal toenemen.

Woonkwartier bemiddelt woningen voor woningzoekenden via het regionale woonruimtebemiddelingssysteem Klik voor Wonen. Partijen willen zo min mogelijk afwijken van de reguliere spelregels binnen de woonruimteverdeling. Immers: voorrang verlenen aan de één betekent altijd achterstelling voor de ander. Bovendien doen uitzonderingen afbreuk aan de transparantie van woonruimtebemiddeling. Uitzonderingen op de woonruimteverdeling zijn echter soms noodzakelijk om duurzame huisvesting van kwetsbare inwoners te bieden.

2. Ambitie

Partijen streven ernaar dat de woningvoorraad in kwalitatieve en kwantitatieve zin op lange en korte termijn in balans is met de woningbehoefte voor alle doelgroepen.

3. Prestatie afspraken

2.1	De gewenste aantallen van de sociale woningvoorraad ultimo 2030 per gemeente en per kern worden toegevoegd. Jaarlijks wordt in de jaarschijf bezien of de sociale woningvoorraad zich ontwikkelt binnen de gehanteerde bandbreedte van een gemeente c.q. kern. Nieuwe afspraken hierover worden in de jaarschijf vastgelegd. De basis van de aantallen woningen vindt zijn oorsprong in provinciale bevolkingsprognoses, woningmarktonderzoek, kwaliteitsbeleid, lokale behoeftepeilingen en visies per kern.
2.2	Partijen stemmen relevante beleidsontwikkelingen met elkaar af. Extra aandacht wordt in deze periode geschonken aan gevolgen van de vergrijzing, het huisvesten van de kwetsbare inwoners, het huisvesten van kleinere huishoudens, de groep van middeninkomens ³ , arbeidsmigranten, spoedzoekers ⁴ en woonwagenbewoners.
2.3	Er wordt gezamenlijk afgestemd over de (sociale) nieuwbouwopgaven in brede zin, in relatie tot de woningmarktontwikkelingen, de regels die gelden voor het sociale huursegment en de (financiële) ontwikkelmogelijkheden. Gemeenten vragen Woonkwartier bij nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen altijd gemotiveerd aan te geven of Woonkwartier wel of niet wenst te participeren.
2.4	Woonkwartier verkoopt en sloopt sociale huurwoningen, met als doel de woningvoorraad te ontwikkelen in de richting van de wensportefeuille per kern. Het complexgewijs door corporaties onttrekken van sociale woningen aan de voorraad (verkoop of sloop) vindt in overleg plaats met gemeenten en na zienswijze van betrokken huurdersorganisaties. In de jaarschijven wordt de sloop en verkoop van woningen in aantallen per gemeente, en indien het kan, per kern opgenomen.

³ Middeninkomens: huishoudens met een inkomen boven de sociale huurgrens en onder de EU-norm afhankelijk van huishoudensgrootte.

⁴ Spoedzoeker: een woningzoekende die niet in aanmerking komt voor een urgentie, maar die wel met spoed (andere) woonruimte nodig heeft.

2.5	Woonkwartier kent een aantal woningen waarbij het op dit moment niet duidelijk is wat op lange termijn de beste strategische keuze is. Partijen treden in overleg over deze opgave van het woningbezit binnen Woonkwartier.
2.6	Woonkwartier bemiddelt woningen voor woningzoekenden via het regionale woonruimtebemiddelingssysteem Klik voor Wonen. Partijen bespreken jaarlijks de jaarresultaten van Klik voor Wonen en de effecten van het systeem op het werkgebied. Partijen maken aanvullende afspraken in de jaarschijf indien de werkelijke zoektijden afwijken van de regionale gemiddelde zoektijden in het werkgebied van Klik voor Wonen.
2.7	Relevante informatie over woonruimtebemiddeling wordt gedeeld en de gemeenten verwijzen naar de website van Woonkwartier om deze informatie met derde(n) te delen. Als behoefte is aan een informatiebijeenkomst over de woonruimteverdeling zal daarover in de jaarschijf een afspraak worden gemaakt.
2.8	Partijen zetten de samenwerking op het gebied van de urgentieregeling voort.

Thema 3: Betaalbaarheid van de woningvoorraad

1. Inleiding

Huishoudens met een laag inkomen hebben steeds meer moeite om rond te komen. De kosten om te voorzien in het levensonderhoud stijgen. Ook de woonlasten, zoals energiekosten en gemeentelijke belastingen, nemen toe. De betaalbaarheid van het wonen en een goede balans tussen prijs en kwaliteit van huurwoningen is een gedeelde verantwoordelijkheid voor zowel de (rijks- en lokale) overheid, Woonkwartier als bewoners.

Het huurbeleid van Woonkwartier is een belangrijk instrument om de betaalbaarheid van het wonen te borgen. Bij betaalbaarheid kijkt Woonkwartier niet alleen naar het huurbedrag, maar naar de totale woonlasten. Binnen het huurbeleid ligt de focus van Woonkwartier op het behoud van voldoende aanbod van betaalbare huurwoningen tot de aftoppingsgrenzen zoals die gelden voor de laagste inkomensgroepen. Woningtoewijzing vindt echter niet plaats op basis van woonlasten, maar is afhankelijk van het inkomen en de huurprijsklasse waar men voor in aanmerking komt. Het armoedebeleid van de gemeenten is een belangrijk middel om de laagste inkomensgroepen te ondersteunen.

2. Ambitie

Partijen zetten zich in voor het beheersbaar houden van de woonlasten van huurders met een laag inkomen en voor het behouden van voldoende betaalbare woningen voor de doelgroep van beleid en streven ernaar maatschappelijke uitval (bijvoorbeeld dakloosheid) te voorkomen.

3. Prestatie afspraken

3.1	Woonkwartier zorgt dat 80% van de totale sociale woningvoorraad onder de tweede aftoppingsgrens blijft (zie bijlage 3), ook na geplande kwaliteitsverbeteringen. Een overzicht met de aantallen sociale huurwoningen per gemeente en per kern in de verschillende prijsklassen per 1 november 2020 is opgenomen in bijlage 3 .
3.2	Woonkwartier is er ook voor de middeninkomens, zij het in beperkte mate. Woonkwartier wijst binnen haar wettelijke mogelijkheden het sociaal huursegment aan deze doelgroep toe en heeft hiervoor ook een beperkt aandeel liberale huurwoningen (zie bijlage 3).
3.3	Partijen sluiten aan bij de bestaande afspraken over gemeentelijke heffingen en armoedebeleid. De gemeente hanteert gespreide betaling van gemeentelijke heffingen (OZB, rioolheffing en afvalstoffenheffing) voor alle huishoudens, zowel voor huurders als voor eigenaar-bewoners. In sommige gevallen komt men in aanmerking voor kwijtschelding van de gemeentelijke heffingen.

3.4	Op grond van de wet Schuldhulpverlening, die per 1 januari 2021 ingaat, wordt bij betalingsachterstanden in de huur zo vroeg mogelijk contact gezocht met de huurder en wordt in gezamenlijkheid (corporatie, gemeente, huurder) een oplossing gezocht. Het laatste middel om de huurder te bewegen tot betaling over te gaan, is het halen van een ontruimingsvonnis. Partijen doen een uiterste inspanning ter voorkoming van ontruimingen vanwege huurachterstand. (Zie thema 4 voor de afspraken voor mensen met een schuldproblematiek)
3.5	Partijen monitoren in gezamenlijkheid (lokale, regionale en landelijke) trends en ontwikkelingen op het gebied van betaalbaarheid, onder meer aan de hand van de volgende rapportages: - Klik voor Wonen jaarrapportage - Jaarverslag ontwikkeling huren en woonlasten - Jaarverslag aantal huisuitzettingen en achterliggende redenen - Periodieke rapportages betaalbaarheid in de regio RIGO Partijen stemmen hierover met elkaar af middels de overlegstructuur. De drie partijen overleggen aan welke onderzoeken gezamenlijk wordt deelgenomen, wie welke kosten draagt en over het delen van de resultaten. In de jaarschijf worden de afspraken vastgelegd.

Thema 4: Sociaal maatschappelijke opgaven en zorg

1. Inleiding

Het basisprincipe is dat inwoners zelf verantwoordelijk zijn voor hun woonsituatie. Er is echter een groep die (tijdelijk) niet voldoende zelfredzaam is. Het gaat hierbij om inwoners die reeds woonachtig zijn in onze gemeenten en al langere tijd een woning huren, maar waarbij op een gegeven moment kwetsbaarheid optreedt. En het gaat om personen met kwetsbaarheid die allereerst een woning dienen te verkrijgen, omdat zij uitstromen uit beschermd wonen voorzieningen voor jeugdzorg (18+), geestelijke gezondheidszorg, verslavingszorg, dak- en thuislozen, detentie en slachtoffers van huiselijk geweld waarbij vanaf de start van de huur ondersteuning wordt ingezet. Deze personen kunnen de volgende kenmerken hebben:

- Personen met verward gedrag
- Kwetsbare ouderen
- Dak- en thuislozen
- Slachtoffers van huiselijk geweld
- Personen met ernstige psychische aandoeningen:
- Jongeren
- Statushouders
- Mensen met een schuldproblematiek
- Mensen met een lichamelijke beperking

In bijlage 4 wordt een nadere toelichting gegeven op deze groepen.

Het bieden van passende huisvesting op het juiste moment vormt voor deze kwetsbare inwoners de basis. Woonkwartier draagt bij door te zorgen voor passende huisvesting. Waar nodig kunnen kwetsbare personen voorrang krijgen bij toewijzing van een sociale huurwoning. De corporatie heeft ook een belangrijke rol in het signaleren van zorgvragen en het (pro)actief doorverwijzen naar hulp. Als woningeigenaar komt zij met enige regelmaat bij de huurder en ziet zij wat er achter de voordeur speelt.

Adequate ondersteuning in de thuissituatie is vaak een voorwaarde om het (weer) zelfstandig wonen van kwetsbare personen tot een succes te maken, zowel voor henzelf als voor omwonenden. Als uitvoerder van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) is de gemeente hier primair verantwoordelijk voor. In de praktijk geven gemeenten dit samen met maatschappelijke partners vorm. Een broos aspect van de samenwerking rondom kwetsbare personen is dat een meerderjarig, wilsbekwaam persoon in principe niet gedwongen kan worden om zorg en begeleiding te accepteren. Woonkwartier heeft echter ook de plicht om ook aan andere huurders fijn wonen te garanderen. Wel kan Woonkwartier druk uitoefenen om zorg te accepteren, bijvoorbeeld door het opleggen van een gedragsaanwijzing (al dan niet vrijwillig) of in het uiterste geval het ontbinden van de huurovereenkomst. Dit laatste heeft niet de voorkeur omdat daarmee het probleem verschuift. Op het moment dat de huurder de zorgverlening / ondersteuning accepteert is de gemeente aan zet.

We hanteren bij de huisvesting van kwetsbare huishoudens de werkafspraken die regionaal afgestemd worden. Voor de huisvesting van kwetsbare huishoudens wordt momenteel gewerkt aan werkafspraken tussen de verschillende partijen.

2. Ambitie

Onze ambitie is dat ook de kwetsbare inwoners van het werkgebied goed en duurzaam gehuisvest worden en onderdeel uitmaken van een inclusieve samenleving.

3. Kaderafspraken

4.1	Partijen stimuleren door middel van informatie en communicatie de bewustwording onder huurders over hun eigen verantwoordelijkheid bij het langer zelfstandig kunnen blijven wonen in de eigen woning.
4.2	De corporatie biedt passende en duurzame huisvesting aan kwetsbare huishoudens in de gemeenten. De gemeenten zorgen voor passende ondersteuning of begeleiding van kwetsbare huishoudens door casusregie, Wmo-voorzieningen, jeugdprofessionals, etc.
4.3	Woonkwartier biedt huisvesting aan mensen met een urgentiestatus. De urgentieregeling wordt in de jaarschijf gemonitored en periodiek geevalueerd (2 jaarlijks).
4.4	Partijen monitoren de ontwikkeling vanuit de uitstroom van beschermd wonen en maatschappelijke opvang vanuit de centrumgemeenten Bergen op Zoom en Breda. In de jaarschijf zullen hierover concrete afspraken worden gemaakt.
4.5	Woonkwartier biedt tijdig voldoende en passende woningen aan om de halfjaarlijkse taakstelling huisvesting statushouders te realiseren. Concreet betekent dit dat Woonkwartier ervoor zorgdraagt dat een statushouder binnen de wettelijk termijn van 10 weken na koppeling aan de gemeente daadwerkelijk in de gemeente is gehuisvest. Behalve aan de huisvesting van reguliere statushouders draagt Woonkwartier ook bij aan de huisvesting van zogenaamde hervestigers. Gemeenten dragen zorg voor eventuele passende ondersteuning en begeleiding van statushouders bij de integratie in de woonomgeving.
4.6	Op 1 juli 2021 treedt de nieuwe Wet inburgering in werking. De gemeenten zullen in overleg met maatschappelijk partners, waaronder Woonkwartier, onderzoeken hoe zij de ondersteuning van deze groep in moeten steken zodat statushouders sneller en beter integreren en participeren in de samenleving

4.7	De partijen zetten gezamenlijk in op preventie en (vroeg)signalering van huishoudens met (meervoudige) sociale problematiek. Het doel is om zo snel mogelijk te handelen en hulp te bieden bij signalen die duiden op kwetsbare bewoners, huurachterstand, eenzaamheid, multiproblematiek, etc. zodat zij zo lang mogelijk vanuit hun eigen woonomgeving kunnen werken aan zelfredzaamheid, kunnen blijven participeren en dat de directe woonomgeving ook een rustig woongenot heeft.
4.8	Partijen opereren in een netwerksamenwerking zoals bijvoorbeeld het concept Huis van de Wijk binnen gemeente Moerdijk.
4.9	Vooruitlopende op de nieuwe Wet Schuldhulpverlening (treed per 01-01-2021 in werking) participeren partijen in de Pilot Vroeg erop af. Op basis van een evaluatie van deze pilot zal bekeken worden hoe de samenwerking in het kader van deze nieuwe wet voortgezet kan worden.
4.10	De partijen verbinden wonen, zorg en ondersteuning. Partijen komen in gezamenlijk met een aanpak op dit thema. Onderdeel daarvan is ook hoe partijen met gegevensdeling omgaan.
4.11	Partijen streven bij huisvestingsvraagstukken op het behoud van de sociale basis in de eigen woonomgeving. De gemeenten bieden ondersteuning (onder andere Wmo, Jeugdzorg) aan kwetsbare huishoudens die (tijdelijk) niet zelfredzaam zijn en niet terug kunnen vallen op het sociaal netwerk. De ondersteuning is zo licht als mogelijk en zo zwaar als noodzakelijk. De gemeenten werken daarbij samen met maatschappelijke partners (waaronder Woonkwartier)
4.12	Woonkwartier zorgt voor een goede match tussen de vraag naar geschikte en/of aangepaste woningen voor mensen met een lichamelijke beperking en het aanbod aan deze woningen. Onder bepaalde voorwaarden bieden de gemeenten een financiële vergoeding voor de huurderiving van aangepaste woningen, dit is vastgelegd in onderlinge werkafspraken.
4.13	De basiseisen van nieuwbouw betreffen de eisen conform het Bouwbesluit. Bij nieuwbouw worden extra eisen op het gebied van levensloopbestendigheid (Woonkeur) en duurzaamheid toegepast indien dit specifiek noodzakelijk is voor de doelgroep die het nieuwbouwproject betreft. Partijen betrekken indien gewenst relevante zorg- en welzijnspartijen bij dit nieuwbouwproduct en stemmen wensen en eisen onderling af. Bij deze projecten worden bijvoorbeeld de eisen betrokken zoals bepaald in het VN- verdrag inzake de rechten van personen met een handicap, Woonkeur, en het Politie Keurmerk Veilig Wonen.
4.14	Uitgangspunt is dat bij ingrijpende renovatie levensloopbestendigheid van de woningmarkt wordt nagestreefd, maar partijen herkennen en erkennen dat financiële voorwaarden en technische complicaties de haalbaarheid beletten. Ter vervanging van de levensloopbestendigheid (Woonkeur) in de bestaande woningvoorraad spreken partijen af nader onderzoek in te stellen naar alternatieve

	(maatwerk) oplossingen om inwoners langer thuis te laten wonen, bijvoorbeeld via tijdelijke en/of flexibele uitbreiding aan de woning, en de financiële consequenties daarvan. Dit zal door partijen verder uitgewerkt worden in onderlinge werkafspraken.
--	--

Thema 5: Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en woonomgeving

1. Inleiding

Verbeteren van de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad hangt samen met de betaalbaarheid (huurlasten c.q. woonlasten) en daarmee komen ook kwalitatief betere woningen beschikbaar voor de doelgroep. Het gaat binnen dit thema over de kwaliteit van het wonen en de fysieke woonomgeving. In thema 4 wordt de kwalitatieve kant vanuit de functionele aanpasbaarheid en toekomstbestendigheid van de woning meegenomen. De leefbaarheid van de woonomgeving komt in thema 6 aan bod.

De kwaliteit van de woningvoorraad bepaalt mede de aantrekkelijkheid van de woon- en de leefomgeving. De kwaliteit van de woning vormt het uitgangspunt voor de huurprijs. De energetische maatregelen vragen om investeringen en daarmee om de nodige financiële dekking. Daar staat tegenover dat de huren voor wooneenheden betaalbaar moeten worden gehouden. Een uitdaging voor de woningcorporatie. De kwaliteitsaanpak van woningen en de woonomgeving vertaalt zich onder andere in verbeteringen in de veiligheid, het wooncomfort en op het gebied van duurzaamheid. Bij het verduurzamen van de (sociale)woningvoorraad worden maatregelen getroffen om klimaatverandering tegen te gaan en het is voor de woningcorporatie een manier om de woonlasten van de huurder zo laag mogelijk te houden. De huurprijs van de woning is gebaseerd op de kwaliteit van de woning. De huurlast van de bewoner staat vast (afgezien van de jaarlijkse huurverhoging). Het gedrag van de bewoner is uiteindelijk bepalend voor de woonlast. Bij verduurzaming van de woningvoorraad hoort ook het aanpassen van de woningvoorraad en de woonomgeving aan de klimaatverandering: klimaatadaptatie. Partijen zetten zich in dit kader in voor een groene, gezonde leefomgeving die beter bestemd is extremer weer op te vangen. (wateroverlast, verdroging en hittestress) In Nederland hebben we afspraken vastgelegd in het Klimaatakkoord. In 2030 willen we de CO₂-uitstoot met de helft ten opzichte van 1990 hebben verminderd. In 2050 met 95%. De opgave waar we gezamenlijk voor staan is groot. Gemeenten zullen gezamenlijk met de woningcorporatie de route naar een aardgasvrije samenleving beschrijven in een Transitievisie Warmte.

2. Ambitie

Onze ambitie is het samen werken aan de realisatie van een kwalitatieve en duurzame woningvoorraad tegen een betaalbare huurprijs c.q. woonlasten. Partijen spannen zich daarbij in voor een groene en gezonde leefomgeving.

3. Kaderafspraken

5.1	Woonkwartier garandeert de afspraak uit de Fusie-Effectrapportage: Woonkwartier investeert op grond van de bestaande investeringsplanningen van 2016 tot en met 2025 ruim € 250 miljoen in onderhoud, woningverbetering en verduurzaming en ruim € 50 miljoen in nieuwbouw huurwoningen. In de jaarschijven worden doelen en activiteiten geconcretiseerd. Resultaten worden jaarlijks gezamenlijk gemonitord. Woonkwartier
-----	---

	rapporteert de resultaten en brengt per gemeente, waar mogelijk per kern, de resultaten in kaart.
5.2	Partijen informeren elkaar tijdig over projecten van Woonkwartier binnen de bestaande woningvoorraad en projecten in het openbare gebied van de gemeente, zodat aanpak, planning en bewonerscommunicatie met elkaar kan worden afgestemd. Ervaringen met innovatieve renovaties en energieneutrale nieuwbouwprojecten worden met elkaar gedeeld.
5.3	Woonkwartier, huurdersvereniging en gemeenten zetten zich gezamenlijk en individueel in om duurzaam gedrag van inwoners te stimuleren. Partijen verstrekken informatie en communiceren over het bewuster omgaan met energieverbruik en de veiligheid van de eigen woning en woonomgeving. Woonkwartier geeft voorlichting over energieverbruik en comfort aan huurders van nieuwbouwwoningen met complexe installaties. Partijen ondersteunen daarbij bewonersinitiatieven op het gebied van duurzaamheid.
5.4	Woonkwartier investeert in verduurzaming van haar huurwoningvoorraad, met als doelen woonlastenreductie voor de huurders, bijdragen aan landelijke milieudoelstellingen en reductie van CO ₂ -uitstoot in de periode tot 2050. Partijen bespreken jaarlijks ambitieniveau, jaardoelen en planning voor het verduurzamen van de woningvoorraad in de gemeenten en nemen afspraken hierover op in de jaarschijf. De afspraken uit het Aedes convenant en de Woonagenda worden hierbij meegenomen. Partijen monitoren jaarlijks de verduurzaming op basis van de Aedes Benchmark Prestatieveld Duurzaamheid.
5.5	Waar energiebesparende maatregelen worden ingezet, streven partijen minimaal naar behoud van gelijke woonlasten voor de huurders waarbij de energiecomponent is vastgesteld op het moment van aanbrengen van de energiebesparende maatregel. Dit betekent dat indien de Rijksoverheid een energieprijsverhoging (of een verhoging van de belasting op energie) oplegt nadat de energiebesparende maatregel in de woning is uitgevoerd, deze verhoging ten laste komt van de huurder.
5.6	Gemeenten stimuleren particuliere eigenaren om verbetermaatregelen te kunnen laten treffen aan hun woning, zoals via de stimuleringslening en het uitvoeren van duurzaamheidsscans van de woning. Woonkwartier biedt particuliere eigenaren de kans om bij renovatieprojecten aan te haken voor de verbetering van de eigen woning. Woonkwartier heeft hierbij alleen een faciliterende rol, het aanbod wordt door de aannemer gedaan rechtstreeks aan de eigenaren.
5.7	In Klik voor Wonen is bij de geadverteerde huurwoningen een indicatie opgenomen van de totale woonlasten van de woning (huurprijs en energiekosten).
5.8	Woonkwartier investeert in de beveiliging van haar bestaande (bij ingrijpende renovatie) en nieuwe woningvoorraad volgens de eisen van het Politie Keurmerk Veilig Wonen. Voor de bestaande woningvoorraad geldt dat waar dit niet mogelijk is, afstemming met de gemeenten plaatsvindt en kan in overleg worden afgeweken. In de jaarschijf worden

	per gemeente concrete afspraken vastgelegd over aantallen te realiseren beveiligde woningen per jaar. Afstemming over de voortgang van deze aanpak en over het overleggen van betreffende certificaten vindt jaarlijks plaats.
5.9	Gemeenten spannen zich in het kader van de regionale energiestrategie (RES 2030) in om inzicht te krijgen in beschikbare (duurzame) warmtebronnen en de behoefte aan bijbehorende infrastructuur binnen de regio West-Brabant. Uiterlijk in 2021 leidt dit in beide gemeenten tot een Transitievisie Warmte. In de daaropvolgende jaarschijven worden door partijen concrete afspraken op wijkniveau geformuleerd om de wijken en het woningbezit samen in de afgesproken volgorde van het gas af te sluiten en aan te sluiten op alternatieve warmtebronnen.
5.10	Partijen zetten zich in het kader van klimaatadaptatie in tegen het verstenen van en het voorkomen van afwateringsproblemen in tuinen en openbare ruimten. Gemeenten doen dit voor de openbare ruimte, Woonkwartier voor haar huurders. Partijen maken in de jaarschijf afspraken over de uitvoering en waar dit gezamenlijk kan worden opgepakt. Partijen nemen maatregelen om extremer weer op te vangen. Woonkwartier stimuleert haar huurders actief en faciliteert waar mogelijk om tuinen te vergroenen. De huurdersvereniging informeert haar huurders en bevordert bewustwording bij huurders om klimaatadaptieve maatregelen te treffen. Bij renovatie, transformatie en nieuwbouw zal Woonkwartier ook zelf (verdere) initiatieven nemen waarbij rekening wordt gehouden met natuur en biodiversiteit en aandacht wordt gegeven aan klimaat-adaptieve maatregelen.
5.11	In jaarschijven wordt door de partijen stapsgewijs invulling gegeven aan een kwalitatieve woningvoorraad en de overgang naar een duurzame en toekomstbestendige samenleving, zowel voor de sociale als de particuliere woningvoorraad.
5.12	Woonkwartier licht jaarlijks in een overleg met gemeenten en huurdersvereniging haar plannen voor het onderhoud toe.

Thema 6: Inzet in kernen, wijken en buurten

1. Inleiding

De partijen hechten grote waarde aan de leefbaarheid van kernen, wijken en buurten. In een aantal wijken binnen de gemeenten staat de leefbaarheid door tal van maatschappelijke ontwikkelingen en opgaven onder druk. Partijen werken samen en kiezen bij de inzet op leefbaarheid voor een integrale en gebiedsgerichte benadering om zo kernen veerkrachtig te houden. Met een hechte sociale structuur in de kernen voelen bewoners zich sterk betrokken bij de identiteit en het toekomstperspectief van hun kern.

Partijen willen dat inwoners veilig kunnen wonen, mee kunnen doen in de samenleving en zo zelfredzaam mogelijk zijn. Gemeenten dragen zorg voor een leefbare gemeente in brede zin: een prettige woonomgeving met aandacht voor een schone, hele (geen schade) en veilige leefomgeving. In het kader van de leefbaarheid en veiligheid is de aanpak van oneigenlijk gebruik van de woning wenselijk. Gedacht moet worden aan woonfraude, vervaardigen en verhandelen van hennep/drugs etc. Ook is de aanpak van (woon)overlast van groot belang. Partijen werken samen waar sprake is van criminaliteit/ondermijning en burenruzies. Om (op casuïstiek niveau) de samenwerking tussen gemeenten (veiligheidsambtenaar), Woonkwartier en de politie te verbeteren, worden samenwerkingsconvenanten en –afspraken gemaakt. Ook de inzet van buurtbemiddeling draagt bij aan het terug dringen van overlast. Gemeenten zetten in op het bevorderen van de eigen verantwoordelijkheid en zelfredzaamheid van bewoners, kernen, wijken en buurten. De woningcorporatie draagt daaraan bij vanuit haar rol en verantwoordelijkheid in wijken en buurten waar zij een substantieel deel van het bezit hebben. De Woningwet stelt kaders voor investeringen van woningcorporaties in de woonomgeving c.q. leefbaarheid. De huurdersvereniging kan als lokale partij ondersteunen bij leefbaarheid en een belangrijke rol spelen in signalering, het geven van informatie en het versterken van de sociale cohesie. Investeren in leefbaarheid is een gedeelde verantwoordelijkheid van de gemeenten, Woonkwartier en de inwoners zelf.

2. Ambitie

Onze ambitie is dat de leefbaarheid van kernen, wijken en buurten goed is en dat er een fijne woonbeleving is, waarin inwoners veilig kunnen wonen, mee kunnen doen in de samenleving en zo zelfredzaam mogelijk zijn, van bewoners (huurders en inwoners) wordt geborgd.

3. Kaderafspraken

6.1	Partijen zijn omgevingsbewust en delen relevante informatie afkomstig uit diverse participatietrajecten, zodat zij weten wat er leeft in de wijken en kernen. Deze informatie wordt gebruikt bij beleidsontwikkeling, projecten en activiteiten.
6.2	Een veilige, schone en toegankelijke woonomgeving (openbare ruimte) is een verantwoordelijkheid van gemeenten met andere partners. De gemeente draagt zorg voor het beleid op dit gebied en een zorgvuldige en efficiënte afhandeling van meldingen openbare ruimte.

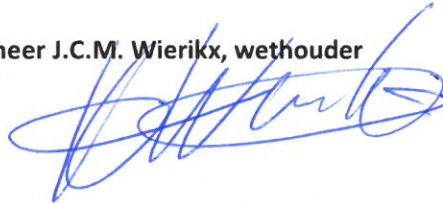
6.3	Partijen continueren buurtbemiddeling.
6.4	Partijen stimuleren buurtpreventieteams en pakken de signalen die hieruit voortkomen op.
6.5	Partijen werken samen in de signalering en aanpak van woonfraude (overlast, hennepsteelt). Goede samenwerking middels werkafspraken en convenanten voor gegevensdeling, en sluitend netwerk van corporatie, gemeente, politie en zorgverlenende instanties is belangrijk voor aanpak, begeleiding en bestrijding.
6.6	Partijen werken aan een afgestemde analyse van de situatie en opgaven per kern (kernvisies, lokale woningbehoeftepeilingen, gebiedsplannen en dergelijke). Ook de (beleving van de) leefbaarheid en de sociale cohesie van de kernen maakt hier onderdeel van uit. Op basis van een gedeeld beeld van de volkshuisvestelijke opgaven per kern worden prioriteiten gesteld en plannen gemaakt. In de komende periode wordt de samenwerking op het terrein van gebiedsgericht werken met partners geëvalueerd, verbeterd en doorontwikkeld. Activiteiten worden opgenomen in de jaarschijf.
6.7	Partijen dragen bij aan vitale gemengde wijken in kernen waarin verschillende mensen wonen, bewoners zich thuis voelen en elkaar ontmoeten. Partijen zetten zich in om wijken en buurten leefbaar te houden en te investeren in de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Voorbeeld hiervan is het project in de Spuilaan ⁵ in de gemeente Halderberge.
6.8	Partijen hebben de ambitie verschillende doelgroepen gespreid over de kernen te huisvesten. Om te komen tot optimale spreiding van de verschillende doelgroepen wordt maximaal ingezet op de wettelijke mogelijkheden van het passend toewijzen en het woonruimteverdelingssysteem van beschikbare woningen. Partijen werken mogelijkheden uit in de jaarschijf afspraken.
6.9	Gemeenten, Woonkwartier en de huurdersvereniging bepalen jaarlijks de gezamenlijke inzet en prioriteiten op het gebied van leefbaarheid. Deze leefbaarheidsactiviteiten worden opgenomen en geconcretiseerd in de jaarschijven.

⁵ In de wijk Spui in Oudenbosch organiseerde Woonkwartier, samen met de politie en de gemeente Halderberge, 6 weken lang een open huis. Met als doel om bij bewoners op te halen hoe we samen voor een fijne woon- en leefomgeving kunnen zorgen. De opkomst was groot. Met de waardevolle input die we kregen gaan we samen aan de slag.

Aldus overeengekomen op 19 juli 2021

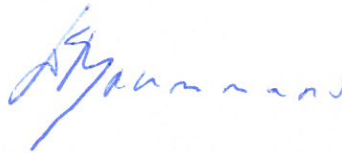
Namens gemeente Halderberge

de heer J.C.M. Wierikx, wethouder



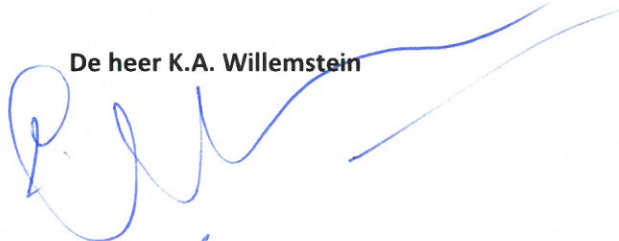
Namens gemeente Moerdijk

Mevrouw D.J. Brummans, wethouder



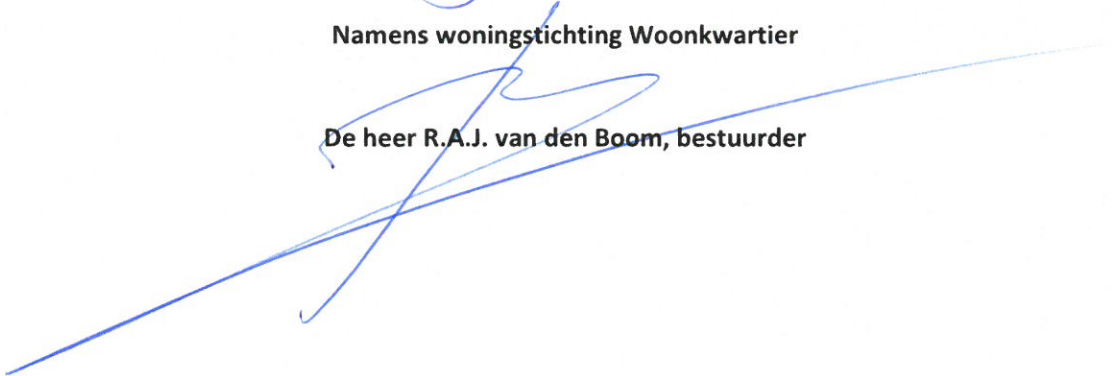
Namens Huurdersvereniging Fijn Wonen

De heer K.A. Willemstein



Namens woningstichting Woonkwartier

De heer R.A.J. van den Boom, bestuurder



Bijlage 1: Relatie duurzame ontwikkelingsdoelen met de kaderafspraken

Nieuw in deze kaderafspraken is de koppeling met de Duurzame Ontwikkelingsdoelen (Sustainable Development Goals, SDG). Onderstaand is een illustratie weergegeven van alle 17 duurzame ontwikkelingsdoelen.

Onze ambitie is om met de prestatieafspraken bij te dragen aan de verdere ontwikkeling van een duurzame samenleving. Woonkwartier, gemeenten Moerdijk en Halderberge en de huurdersvereniging Fijn Wonen hebben een aantal doelen uitgekozen die in het bijzonder richting (kunnen) geven aan onze ambities en activiteiten in de kaderafspraken en jaarschijfafspraken. In deze bijlage is in onderstaande tabel de verbinding van de SDG's met de thema's van de Kaderafspraken weergegeven.



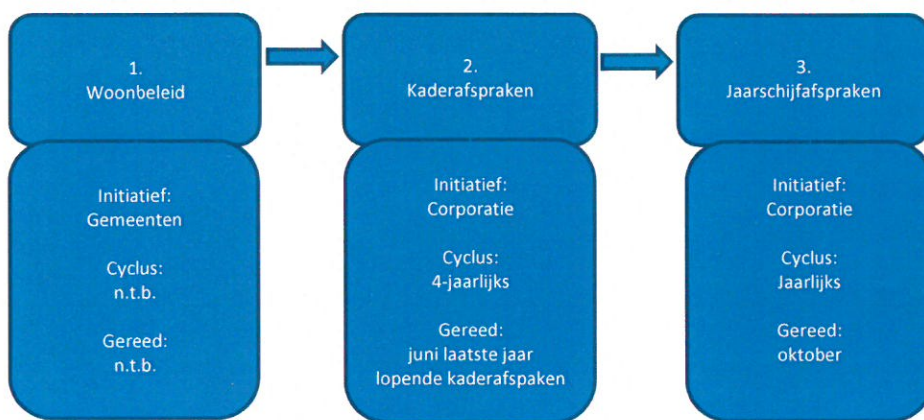
Duurzaam ontwikkelingsdoel	Hoofdstuk prestatie afspraken	Verbinding (Ambitie)
Geen armoede (1)	Betaalbaarheid en beschikbaarheid	Toegang tot de sociale huurwoningvoorraad hebben personen met een laag inkomen, zoals wettelijk is bepaald (Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV)) Bij huurders die in financiële problemen zijn gekomen, staat het helpen om uit die problemen te komen, voorop.
Goede gezondheid en welzijn (3)	Kwaliteit en Duurzaamheid	De sociale huurwoningen zijn kwalitatief goed en dragen bij aan het welzijn en de gezondheid van de bewoners.

		Iedere partij an sich en allen tezamen dragen gezamenlijk bij aan een goede leefomgeving waar onze bewoners met plezier wonen.
Schoon water en sanitair (6)	Kwaliteit en Duurzaamheid	De sociale huurwoningen en de voorzieningen daarin (Badkamer, Keulen, Toilet) zijn kwalitatief goed en dragen bij aan het welzijn en de gezondheid van de bewoners.
Betaalbare en duurzame energie (7) Klimaatactie (13)	Kwaliteit en Duurzaamheid	De sociale woningvoorraad maakt (op termijn) gebruik van zoveel mogelijk hernieuwbare energie (zon, wind) die zo efficiënt mogelijk wordt gewonnen. De sociale huurwoningvoorraad heeft zo min mogelijk energie nodig en is in 2050 CO2 neutraal.
Duurzame steden en gemeenschappen (11)	Sociaal maatschappelijke opgave, zorg en langer thuis Inzet wijken en buurten	We dragen gezamenlijk bij aan het in stand houden van voor een gemeenschap belangrijke voorzieningen en een prettig leefklimaat.
Vrede, justitie en sterke publieke diensten (16)	Samenwerking en organisatie	Woonkwartier is een toegelaten instelling in het kader van de Woningwet. De verdeling van schaarse betaalbare woningen vindt plaats op basis van een objectief en controleerbaar systeem. Jaarlijks vindt openbare verantwoording plaats van al het handelen. Onze doelgroep (de huurders via de Huurdersvereniging Fijn Wonen) wordt actief bij beleidsvorming betrokken.
Partnerschap om de doelen te bereiken (17)	Organisatie en samenwerking	Regionale samenwerkingsvisie voor het wonen 2021-2024

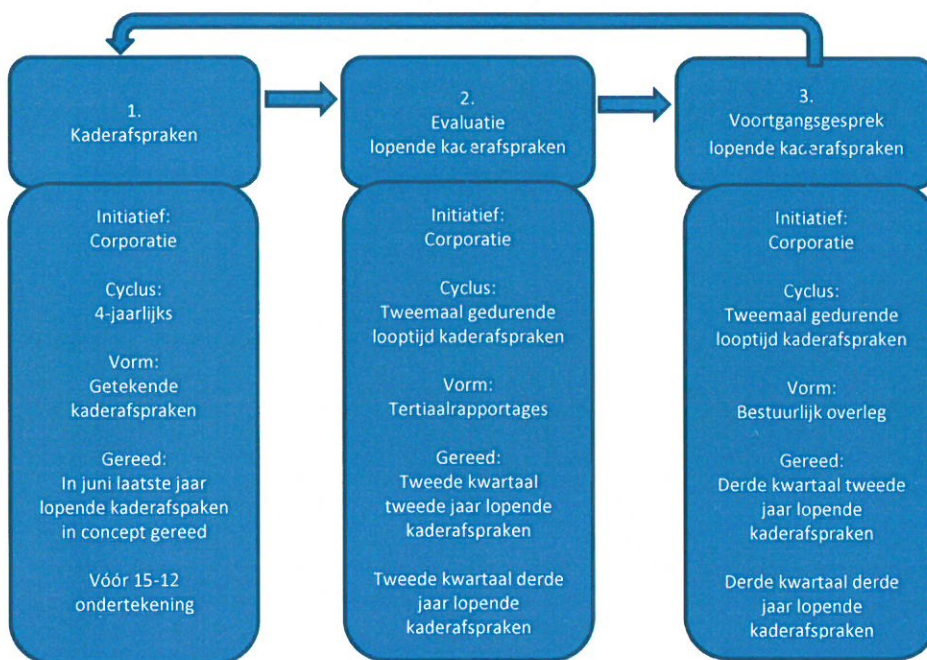
		Partijen zoeken actief de samenwerking met elkaar op en met andere relevante maatschappelijke instellingen om zo de gezamenlijk geformuleerde opgave zo goed mogelijk te kunnen realiseren.
--	--	--

Bijlage 2: Proces kaderafspraken en prestatie afspraken

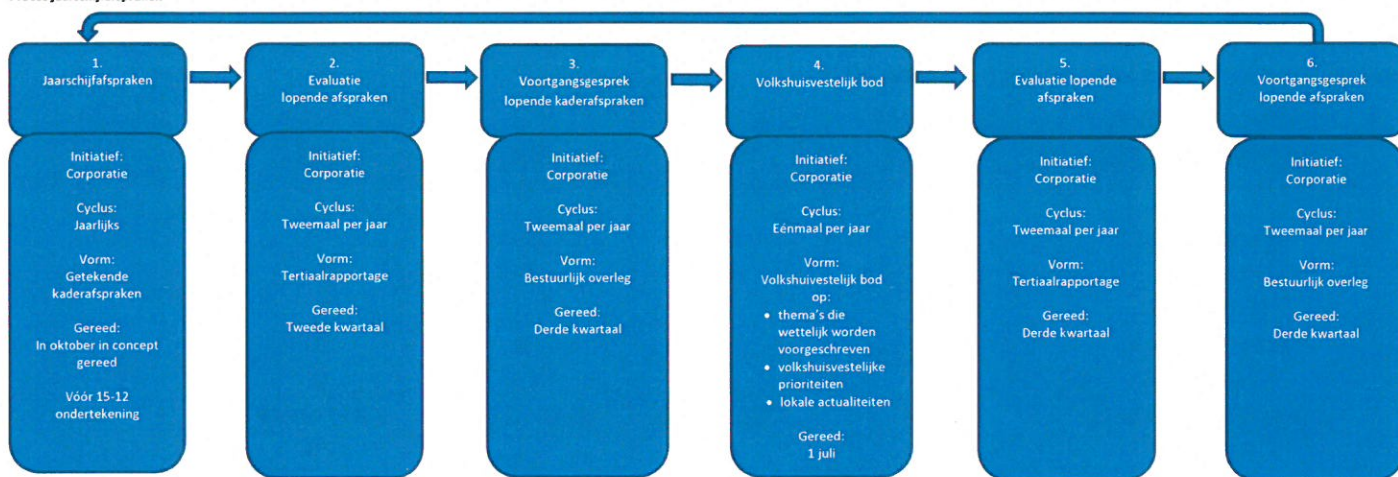
Algemeen proces



Proces kaderafspraken



Proces jaarschijfafspraken



Bijlage 3: Ontwikkeling woningvoorraad Woonkwartier

1. Wensportefeuille en doorkijk van 5 jaar

In onderstaande tabel staat de gewenste ontwikkeling (wensportefeuille) van de sociale DAEB woningvoorraad per kern tot 2035. Het gaat, zeker op kernniveau, niet om exacte aantallen, maar om een richting. Vanuit meerdere toekomstscenario's (bron: regionaal woningmarktonderzoek 2019) zorgen die voor een bandbreedte in gewenste aantallen. Per kern is dit ingevuld met een ontwikkelrichting ten op zichte van de huidige voorraad met +, 0 of - om die te duiden. Uitgangspunt is huidige wet- en regelgeving. Ontwikkelingen worden gemonitord, onderzocht (door bijvoorbeeld nieuw provinciaal en gemeentelijk woningmarktonderzoek) en zijn aanleiding om deze wensportefeuille regulier te actualiseren en waar nodig bij te stellen. Dit is de GEWENSTE doorontwikkeling, de wensportefeuille. Dit is een aanvulling tabel met een doorkijk van 5 jaar met eventuele aankoop, verkoop, nieuwbouw en sloop die wel die doorontwikkeling laat zien. De aantallen per 1 juli 2020 zijn als uitgangspunt genomen, dat is de basis voor de begroting van 2021.

DAEB/sociale huur - regionaal WMO 2019	Huidig WK 1-7-2020	2025	2030	2035
Oudenbosch	1.980	0 +	0 -	-
Hoeven	599	0 +	0	0 -
Oud Gastel	555	+	+	0
Bosschenhoofd	243	+	0	0
Stampergat	171	+	0 +	0
gemeente Halderberge	3.548	3.595 - 3.680	3.450 - 3.625	3.330 - 3.580
Fijnaart	736	+	- +	- 0
Heijningen	63	0 +	0 +	0 +
Helwijk	177	+	+	0 +
Klundert	810	+	+	- +
Langeweg	51	- 0	- 0	-
Moerdijk	68	+*	+*	0 +*
Noordhoek	54	0	0	0
Standdaarbuiten	203	+	+	0 +
Willemstad	245	- 0	-	-
Zevenbergen	1.485	+	- +	-
Zevenbergschen Hoek	122	+	+	0 +
gemeente Moerdijk	4.014	4.080 - 4.170	3.960 - 4.140	3.800 - 4.045

* af te stemmen met Woonvizier

- = Afname t.o.v. huidige voorraad
- 0 = Gelijk blijven t.o.v. huidige voorraad
- + = Groei t.o.v. huidige voorraad

De grote lijn is dat er eerst een (kleine) toename tot 2025 te zien is, die vervolgens weer afneemt naar steeds meer gelijk blijvend aantal woningen. Dit beeld wisselt per kern.

Doorontwikkeling in de komende 5 jaar

In deze 2 tabellen laten we zien wat het ingeschatte verloop is in de woningvoorraad in DAEB en Niet DAEB woningen in de komende 5 jaar. Het aantal "huidig" min de verkopen plus terugverkoop min sloop plus de nieuwbouw is de "totaal" stand na 5 jaar.

Tabel 1 DAEB, zelfstandige woningen, 1-7-2020 (aantal woningen)

Plaats	Huidig	Verkoop * **	Terugkoop (peildatum 1-1-2020)	Sloop	Nieuwbouw ***	Totaal
		2021-2025*	Totaal	2021- 2025	2021-2025	na 5 jaar
Bosschenhoofd	243	-2	0	-16	7	232
Hoeven	599	-8	0	-10	12	593
Oud Gastel	555	-3	0	0		552
Oudenbosch	1980	-21	0	0	30	1989
Stampersgat	171	0	0	0	9	180
TOTAAL HALDERBERGE	3548	-34	0	-26	58	3546
Fijnaart	736	-10	2	0	0	725
Heijningen	63	-1	1	0	0	63
Helwijk	177	-10	1	0	0	168
Klundert	810	-8	3	-9	31	826
Langeweg	51	0	-2	0	10	59
Moerdijk	68	0	-2	0	7	73
Noordhoek	54	0	0	0	0	54
Standdaarbuiten	203	-3	0	0	0	200
Willemstad	245	-1	0	0	0	244
Zevenbergen	1485	-15	0	0	78	1.550
Zevenbergschen Hoek	122	0	0	0	10	132
TOTAAL MOERDIJK	4014	-48	3	-9	136	4094

verkoop en terugkoop zijn afhankelijk van het vrijkomen van de daarvoor aangewezen woningen onder Totaal, hier is gerekend met een mutatiepercentage van 6%, naar boven afgerond op hele aantallen

* afhankelijk van de opgave per kern en de ontwikkelingsrichting van de nog op te stellen kernvisies en van het gemeentelijk woonbeleid wordt er bij invulling per kern met nieuwbouw bestaand bezit verkocht c.q. geherstructureerd, dit is per nieuwbouwproject benoemd en gaat in op het moment dat de nieuwbouw opgeleverd wordt

** Dit zijn de 'concrete' nieuwbouwprojecten opleveringsjaar t/m 2025 vanaf vastgestelde initiatieffase:

Tabel 2 Niet-DAEB, zelfstandige woningen, 1-7-2020 (aantal woningen)

Plaats	Huidig		Terugkoop (peildatum 1-1-2020)	Sloop	Nieuwbouw***	Totaal
		2021-2025*	Totaal	2021-2025	2021-2025	na 5 jaar
Bosschenhoofd	8	-1	0	0	0	7
Hoeven	3	0	0	0	0	3
Oud Gastel	17	-1	0	0	0	16
Oudenbosch	70	-5	0	0	0	65
Stampersgat	0	0	0	0	0	0
TOTAAL HALDERBERGE	98	-7	0	0	0	91
Fijnaart	11	0	0	0	0	11
Heijningen	1	0	0	0	0	1
Helwijk	0	0	0	0	0	0
Klundert	43	0	0	0	0	43
Langeweg	0	0	0	0	0	0
Moerdijk	0	0	0	0	0	0
Noordhoek	1	0	0	0	0	1
Standdaarbuiten	0	0	0	0	0	0
Willemstad	6	0	0	0	0	6
Zevenbergen	50	-3	0	0	0	47
Zevenbergschen Hoek	1	0	0	0	2	3
TOTAAL MOERDIJK	113	-3	0	0	2	112

In onderstaande tabel worden de nieuwbouwprojecten weergegeven, die volgens de huidige inzichten in de komende 5 jaar worden uitgevoerd.

Project	Type	Oplevering	Aantal DAEB
De Rebus Stampersgat	Woning DAEB	2022	9
Plein 1940 Zevenbergschen Hoek	Woning DAEB + niet-DAEB	2022	12 (10 DAEB + 2 Niet-DAEB)
Mauritsweg Klundert	Woning DAEB - Herstructurering	2022	12
Fase 3 Bosselaar Zuid Zevenbergen	Woning DAEB	2022	78
Fase 4 Bosschenhoofd	Woning DAEB - Herstructurering	2022	7
Centrumplan Moerdijk	Woning DAEB	2022	7
Wethouder Tromperstraat Langeweg	Woning DAEB	2023	10
Sportpark Pagnevaart Oudenbosch	Woning DAEB	2024	30
Blaauwe Hoef Klundert	Woning DAEB	2025	19
Constantijn Huygensplein Hoeven	Woning DAEB - Herstructurering	2025	12

2. Doorkijk huurprijzen per huurklasse.

Deze tabel is bedoeld als bespreekstuk om een doorkijk en inzicht te geven met de huidige kennis in de ontwikkeling van de huurprijzen van de zelfstandige woningvoorraad per kern. De tabel geeft per kern weer hoe de huidige woningvoorraad zich ontwikkelt in de komende 5 jaar qua huurprijs in de segmenten goedkoop, betaalbaar en duur.

Bij de uitwerking van de doorkijk zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Als basis zijn de huurprijzen per 1 juli 2020 gebruikt.
- Het huurprijsbeleid van streefhuur van 70% van DAEB woningen bij mutatie en minimaal 80% bij Niet DAEB bij mutatie, is toegepast.
- Nieuwbouwprojecten tussen nu en 5 jaar zijn hierin niet opgenomen
- Verwachte sloop- en verkoop zijn opgenomen. De geschatte verkopen zijn opgenomen op basis van de voor verkoop aangewezen woningen en de mutatiegraad
- Er is geen rekening met verbeteringen, zoals huurverhoging als gevolg energetische maatregelen en elektrisch koken.
- Aantallen per kern wijken af van eerdere gegevens omdat peildata waarop de overzichten gemaakt worden van elkaar verschillen.
- De cijfers worden nog gunstig beïnvloed door de huurbefriezing per 1 juli 2021.
- Aan deze tabellen kunnen geen rechten worden ontleend.

Huurcategorieën		2021	2022	2023	2024	2025
Goedkoop	Ondergrens	0	0	0	0	0
	Bovengrens	440,27	445,99	450,45	454,96	461,78
Kwaliteitskortingsgrens 1p en 2p	Ondergrens	440,27	445,99	450,45	454,96	461,78
	Bovengrens	630,1	638,29	644,68	651,12	660,89
Kwaliteitskortingsgrens 3p en meer	Ondergrens	630,1	638,29	644,68	651,12	660,89
	Bovengrens	675,31	684,09	690,93	697,84	708,3
Duur tot huurtoeslaggrens	Ondergrens	675,31	684,09	690,93	697,84	708,3
	Bovengrens	749,72	759,47	767,06	774,73	786,35
Duur boven huurtoeslaggrens	Ondergrens	749,72	759,47	767,06	774,73	786,35
	Bovengrens	106.546,91	107.932,02	109.011,34	110.101,45	111.752,97
BOSSCHENHOOFD	DAEB	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal woongelegenheden		237	237	237	236	235
Goedkoop		27	28	27	24	22
Kwaliteitskortingsgrens 1p en 2p		173	167	165	166	164
Kwaliteitskortingsgrens 3p en meer		20	23	25	26	26
Duur tot huurtoeslaggrens		17	19	20	20	23
Duur boven huurtoeslaggrens		0	0	0	0	0

HOEVEN	DAEB	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal woonegelegenheden		598	596	586	585	582
Goedkoop		86	84	75	74	73
Kwaliteitskortingsgrens 1p en 2p		429	421	412	403	396
Kwaliteitskortingsgrens 3p en meer		44	47	52	54	58
Duur tot huurtoeslaggrens		39	44	47	54	55
Duur boven huurtoeslaggrens		0	0	0	0	0

OUD GASTEL	DAEB	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal woonegelegenheden		555	553	551	550	548
Goedkoop		86	87	85	87	88
Kwaliteitskortingsgrens 1p en 2p		356	349	350	345	338
Kwaliteitskortingsgrens 3p en meer		61	60	55	55	55
Duur tot huurtoeslaggrens		52	57	61	63	67
Duur boven huurtoeslaggrens		0	0	0	0	0

OUDENBOSCH	DAEB	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal woonegelegenheden		1978	1974	1970	1964	1961
Goedkoop		244	246	242	242	236
Kwaliteitskortingsgrens 1p en 2p		1403	1385	1378	1363	1356
Kwaliteitskortingsgrens 3p en meer		185	192	194	198	196
Duur tot huurtoeslaggrens		146	151	156	161	173
Duur boven huurtoeslaggrens		0	0	0	0	0

STAMPERSGAT	DAEB	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal woonegelegenheden		170	170	170	170	170
Goedkoop		9	9	8	7	7
Kwaliteitskortingsgrens 1p en 2p		128	125	125	126	126
Kwaliteitskortingsgrens 3p en meer		20	21	21	21	21
Duur tot huurtoeslaggrens		13	15	16	16	16
Duur boven huurtoeslaggrens		0	0	0	0	0

HALDERBERGE	DAEB	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal woongelegenheden		3538	3530	3514	3505	3496
Goedkoop		452	454	437	434	426
Kwaliteitskortingsgrens 1p en 2p		2489	2447	2430	2403	2380
Kwaliteitskortingsgrens 3p en meer		330	343	347	354	356
Duur tot huurtoeslaggrens		267	286	300	314	334
Duur boven huurtoeslaggrens		0	0	0	0	0
		3538	3530	3514	3505	3496

Huurcategorieën		2021	2022	2023	2024	2025
Goedkoop						
	Ondergrens	0	0	0	0	0
	Bovengrens	440,27	445,99	450,45	454,96	461,78
Kwaliteitskortingsgrens 1p en 2p						
	Ondergrens	440,27	445,99	450,45	454,96	461,78
	Bovengrens	630,1	638,29	644,68	651,12	660,89
Kwaliteitskortingsgrens 3p en meer						
	Ondergrens	630,1	638,29	644,68	651,12	660,89
	Bovengrens	675,31	684,09	690,93	697,84	708,3
Duur tot huurtoeslaggrens						
	Ondergrens	675,31	684,09	690,93	697,84	708,3
	Bovengrens	749,72	759,47	767,06	774,73	786,35
Duur boven huurtoeslaggrens						
	Ondergrens	749,72	759,47	767,06	774,73	786,35
	Bovengrens	106.546,91	107.932,02	109.011,34	110.101,45	111.752,97

FIJNAART	DAEB	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal woongelegenheden		728	726	724	721	718
Goedkoop		131	128	126	125	129
Kwaliteitskortingsgrens 1p en 2p		478	470	464	454	443
Kwaliteitskortingsgrens 3p en meer		73	78	83	88	91
Duur tot huurtoeslaggrens		46	50	51	54	55
Duur boven huurtoeslaggrens		0	0	0	0	0

HEIJNINGEN	DAEB	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal woongelegenheden		63	63	63	63	63
Goedkoop		17	15	15	15	15

Kwaliteitskortingsgrens 1p en 2p	45	47	47	47	47
Kwaliteitskortingsgrens 3p en meer	1	1	1	1	1
Duur tot huurtoeslaggrens	0	0	0	0	0
Duur boven huurtoeslaggrens	0	0	0	0	0

KLUNDERT	DAEB	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal woonegelegenheden		793	792	789	787	784
Goedkoop		125	118	116	113	112
Kwaliteitskortingsgrens 1p en 2p		480	475	466	458	452
Kwaliteitskortingsgrens 3p en meer		82	87	111	113	111
Duur tot huurtoeslaggrens		106	112	96	103	109
Duur boven huurtoeslaggrens		0	0	0	0	0

LANGEWEG	DAEB	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal woonegelegenheden		51	51	51	51	51
Goedkoop		1	1	1	1	1
Kwaliteitskortingsgrens 1p en 2p		37	37	37	37	37
Kwaliteitskortingsgrens 3p en meer		5	5	5	4	3
Duur tot huurtoeslaggrens		8	8	8	9	10
Duur boven huurtoeslaggrens		0	0	0	0	0

MOERDIJK	DAEB	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal woonegelegenheden		67	67	67	67	67
Goedkoop		21	21	21	21	21
Kwaliteitskortingsgrens 1p en 2p		42	41	41	40	40
Kwaliteitskortingsgrens 3p en meer		2	3	3	3	3
Duur tot huurtoeslaggrens		2	2	2	3	3
Duur boven huurtoeslaggrens		0	0	0	0	0

NOORDHOEK	DAEB	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal woonegelegenheden		54	54	54	54	54
Goedkoop		0	0	0	0	0
Kwaliteitskortingsgrens 1p en 2p		43	43	43	43	42
Kwaliteitskortingsgrens 3p en meer		9	9	9	9	10

Duur tot huurtoeslaggrens	2	2	2	2	2
Duur boven huurtoeslaggrens	0	0	0	0	0

STANDDAARBUITEN	DAEB	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal woongelegenheden		200	198	196	195	195
Goedkoop		20	20	22	24	26
Kwaliteitskortingsgrens 1p en 2p		140	140	135	131	129
Kwaliteitskortingsgrens 3p en meer		22	19	19	20	20
Duur tot huurtoeslaggrens		18	19	20	20	20
Duur boven huurtoeslaggrens		0	0	0	0	0

MILLEMSTAD NB	DAEB	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal woongelegenheden		418	413	410	407	404
Goedkoop		119	115	113	109	108
Kwaliteitskortingsgrens 1p en 2p		248	247	243	242	240
Kwaliteitskortingsgrens 3p en meer		25	25	24	26	26
Duur tot huurtoeslaggrens		26	26	30	30	30
Duur boven huurtoeslaggrens		0	0	0	0	0

ZEVENBERGEN	DAEB	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal woongelegenheden		1479	1474	1468	1463	1459
Goedkoop		160	160	161	162	161
Kwaliteitskortingsgrens 1p en 2p		931	916	902	887	874
Kwaliteitskortingsgrens 3p en meer		230	233	231	233	238
Duur tot huurtoeslaggrens		158	165	174	181	186
Duur boven huurtoeslaggrens		0	0	0	0	0

ZEVENBERGSCHEN HOEK	DAEB	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal woongelegenheden		122	122	122	121	121
Goedkoop		27	26	26	26	26
Kwaliteitskortingsgrens 1p en 2p		68	64	62	58	57
Kwaliteitskortingsgrens 3p en meer		17	18	18	17	17

Duur tot huurtoeslaggrens	10	14	16	20	21
Duur boven huurtoeslaggrens	0	0	0	0	0

MOERDIJK	DAEB	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal woonegelegenheden		3975	3960	3944	3929	3916
Goedkoop		621	604	601	596	599
Kwaliteitskortingsgrens 1p en 2p		2512	2480	2440	2397	2361
Kwaliteitskortingsgrens 3p en meer		466	478	504	514	520
Duur tot huurtoeslaggrens		376	398	399	422	436
Duur boven huurtoeslaggrens		0	0	0	0	0

Huurcategorieën		2021	2022	2023	2024	2025
Goedkoop	Ondergrens	0	0	0	0	0
	Bovengrens	440,27	445,99	450,45	454,96	461,78
Kwaliteitskortingsgrens 1p en 2p	Ondergrens	440,27	445,99	450,45	454,96	461,78
	Bovengrens	630,1	638,29	644,68	651,12	660,89
Kwaliteitskortingsgrens 3p en meer	Ondergrens	630,1	638,29	644,68	651,12	660,89
	Bovengrens	675,31	684,09	690,93	697,84	708,3
Duur tot huurtoeslaggrens	Ondergrens	675,31	684,09	690,93	697,84	708,3
	Bovengrens	749,72	759,47	767,06	774,73	786,35
Duur boven huurtoeslaggrens	Ondergrens	749,72	759,47	767,06	774,73	786,35
	Bovengrens	106.546,91	107.932,02	109.011,34	110.101,45	111.752,97

BOSSCHENHOOFD	Niet0DAEB	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal woonegelegenheden		7	7	6	6	6
Goedkoop		0	0	0	0	0
Kwaliteitskortingsgrens 1p en 2p		0	0	0	0	0
Kwaliteitskortingsgrens 3p en meer		0	0	0	0	0
Duur tot huurtoeslaggrens		0	0	0	0	0
Duur boven huurtoeslaggrens		7	7	6	6	6

HOEVEN	Niet0DAEB	2021	2022	2023	2024	2025
--------	-----------	------	------	------	------	------

Aantal woonegelegenheden	2	2	2	2	2
Goedkoop	0	0	0	0	0
Kwaliteitskortingsgrens 1p en 2p	0	0	0	0	0
Kwaliteitskortingsgrens 3p en meer	0	0	0	0	0
Duur tot huurtoeslaggrens	0	0	0	0	0
Duur boven huurtoeslaggrens	2	2	2	2	2

DUUD GASTEL	Niet0DAEB	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal woonegelegenheden		17	17	17	17	17
Goedkoop		0	0	0	0	0
Kwaliteitskortingsgrens 1p en 2p		0	0	0	0	0
Kwaliteitskortingsgrens 3p en meer		0	0	0	0	0
Duur tot huurtoeslaggrens		0	0	0	0	0
Duur boven huurtoeslaggrens		17	17	17	17	17

DUUDENBOSCH	Niet0DAEB	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal woonegelegenheden		69	69	68	67	66
Goedkoop		0	0	0	0	0
Kwaliteitskortingsgrens 1p en 2p		0	0	0	0	0
Kwaliteitskortingsgrens 3p en meer		3	4	5	5	5
Duur tot huurtoeslaggrens		3	4	7	8	8
Duur boven huurtoeslaggrens		63	61	56	54	53

DUUTAMPERSGAT	Niet0DAEB	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal woonegelegenheden		0	0	0	0	0
Goedkoop		0	0	0	0	0
Kwaliteitskortingsgrens 1p en 2p		0	0	0	0	0
Kwaliteitskortingsgrens 3p en meer		0	0	0	0	0
Duur tot huurtoeslaggrens		0	0	0	0	0
Duur boven huurtoeslaggrens		0	0	0	0	0

DUUDHALDERBERGE	Niet0DAEB	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal woonegelegenheden		95	95	93	92	91

Goedkoop	0	0	0	0	0
Kwaliteitskortingsgrens 1p en 2p	0	0	0	0	0
Kwaliteitskortingsgrens 3p en meer	3	4	5	5	5
Duur tot huurtoeslaggrens	3	4	7	8	8
Duur boven huurtoeslaggrens	89	87	81	79	78

Huurcategorieën		2021	2022	2023	2024	2025
Goedkoop	Ondergrens	0	0	0	0	0
	Bovengrens	440,27	445,99	450,45	454,96	461,78
Kwaliteitskortingsgrens 1p en 2p	Ondergrens	440,27	445,99	450,45	454,96	461,78
	Bovengrens	630,1	638,29	644,68	651,12	660,89
Kwaliteitskortingsgrens 3p en meer	Ondergrens	630,1	638,29	644,68	651,12	660,89
	Bovengrens	675,31	684,09	690,93	697,84	708,3
Duur tot huurtoeslaggrens	Ondergrens	675,31	684,09	690,93	697,84	708,3
	Bovengrens	749,72	759,47	767,06	774,73	786,35
Duur boven huurtoeslaggrens	Ondergrens	749,72	759,47	767,06	774,73	786,35
	Bovengrens	106.546,91	107.932,02	109.011,34	110.101,45	111.752,97

FIJNAART	DAEB	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal woonegelegenheden		728	726	724	721	718
Goedkoop		131	128	126	125	129
Kwaliteitskortingsgrens 1p en 2p		478	470	464	454	443
Kwaliteitskortingsgrens 3p en meer		73	78	83	88	91
Duur tot huurtoeslaggrens		46	50	51	54	55
Duur boven huurtoeslaggrens		0	0	0	0	0

HEIJNINGEN	DAEB	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal woonegelegenheden		63	63	63	63	63
Goedkoop		17	15	15	15	15
Kwaliteitskortingsgrens 1p en 2p		45	47	47	47	47
Kwaliteitskortingsgrens 3p en meer		1	1	1	1	1
Duur tot huurtoeslaggrens		0	0	0	0	0
Duur boven huurtoeslaggrens		0	0	0	0	0

KLUNDERT	DAEB	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal woongelegenheden		793	792	789	787	784
Goedkoop		125	118	116	113	112
Kwaliteitskortingsgrens 1p en 2p		480	475	466	458	452
Kwaliteitskortingsgrens 3p en meer		82	87	111	113	111
Duur tot huurtoeslaggrens		106	112	96	103	109
Duur boven huurtoeslaggrens		0	0	0	0	0

LANGEWEG	DAEB	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal woongelegenheden		51	51	51	51	51
Goedkoop		1	1	1	1	1
Kwaliteitskortingsgrens 1p en 2p		37	37	37	37	37
Kwaliteitskortingsgrens 3p en meer		5	5	5	4	3
Duur tot huurtoeslaggrens		8	8	8	9	10
Duur boven huurtoeslaggrens		0	0	0	0	0

MOERDIJK	DAEB	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal woongelegenheden		67	67	67	67	67
Goedkoop		21	21	21	21	21
Kwaliteitskortingsgrens 1p en 2p		42	41	41	40	40
Kwaliteitskortingsgrens 3p en meer		2	3	3	3	3
Duur tot huurtoeslaggrens		2	2	2	3	3
Duur boven huurtoeslaggrens		0	0	0	0	0

NOORDHOEK	DAEB	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal woongelegenheden		54	54	54	54	54
Goedkoop		0	0	0	0	0
Kwaliteitskortingsgrens 1p en 2p		43	43	43	43	42
Kwaliteitskortingsgrens 3p en meer		9	9	9	9	10
Duur tot huurtoeslaggrens		2	2	2	2	2
Duur boven huurtoeslaggrens		0	0	0	0	0

STANDDAARBUITEN	DAEB	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal woonegelegenheden		200	198	196	195	195
Goedkoop		20	20	22	24	26
Kwaliteitskortingsgrens 1p en 2p		140	140	135	131	129
Kwaliteitskortingsgrens 3p en meer		22	19	19	20	20
Duur tot huurtoeslaggrens		18	19	20	20	20
Duur boven huurtoeslaggrens		0	0	0	0	0

WILLEMSTAD NB	DAEB	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal woonegelegenheden		418	413	410	407	404
Goedkoop		119	115	113	109	108
Kwaliteitskortingsgrens 1p en 2p		248	247	243	242	240
Kwaliteitskortingsgrens 3p en meer		25	25	24	26	26
Duur tot huurtoeslaggrens		26	26	30	30	30
Duur boven huurtoeslaggrens		0	0	0	0	0

ZEVENBERGEN	DAEB	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal woonegelegenheden		1479	1474	1468	1463	1459
Goedkoop		160	160	161	162	161
Kwaliteitskortingsgrens 1p en 2p		931	916	902	887	874
Kwaliteitskortingsgrens 3p en meer		230	233	231	233	238
Duur tot huurtoeslaggrens		158	165	174	181	186
Duur boven huurtoeslaggrens		0	0	0	0	0

ZEVENBERGSCHEN HOEK	DAEB	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal woonegelegenheden		122	122	122	121	121
Goedkoop		27	26	26	26	26
Kwaliteitskortingsgrens 1p en 2p		68	64	62	58	57
Kwaliteitskortingsgrens 3p en meer		17	18	18	17	17
Duur tot huurtoeslaggrens		10	14	16	20	21
Duur boven huurtoeslaggrens		0	0	0	0	0

MOERDIJK	DAEB	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal woongelegenheden		3975	3960	3944	3929	3916
Goedkoop		621	604	601	596	599
Kwaliteitskortingsgrens 1p en 2p		2512	2480	2440	2397	2361
Kwaliteitskortingsgrens 3p en meer		466	478	504	514	520
Duur tot huurtoeslaggrens		376	398	399	422	436
Duur boven huurtoeslaggrens		0	0	0	0	0

Huurcategorieën		2021	2022	2023	2024	2025
Goedkoop						
	Ondergrens	0	0	0	0	0
	Bovengrens	440,27	445,99	450,45	454,96	461,78
Kwaliteitskortingsgrens 1p en 2p						
	Ondergrens	440,27	445,99	450,45	454,96	461,78
	Bovengrens	630,1	638,29	644,68	651,12	660,89
Kwaliteitskortingsgrens 3p en meer						
	Ondergrens	630,1	638,29	644,68	651,12	660,89
	Bovengrens	675,31	684,09	690,93	697,84	708,3
Duur tot huurtoeslaggrens						
	Ondergrens	675,31	684,09	690,93	697,84	708,3
	Bovengrens	749,72	759,47	767,06	774,73	786,35
Duur boven huurtoeslaggrens						
	Ondergrens	749,72	759,47	767,06	774,73	786,35
	Bovengrens	106.546,91	107.932,02	109.011,34	110.101,45	111.752,97

FIJNAART	Niet0DAEB	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal woongelegenheden		11	11	11	11	11
Goedkoop		0	0	0	0	0
Kwaliteitskortingsgrens 1p en 2p		0	0	0	0	0
Kwaliteitskortingsgrens 3p en meer		0	0	0	0	0
Duur tot huurtoeslaggrens		2	2	2	2	2
Duur boven huurtoeslaggrens		9	9	9	9	9

HEIJNINGEN	Niet0DAEB	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal woongelegenheden		1	1	1	1	1
Goedkoop		0	0	0	0	0
Kwaliteitskortingsgrens 1p en 2p		0	0	0	0	0

Kwaliteitskortingsgrens 3p en meer	1	1	1	1	1
Duur tot huurtoeslaggrens	0	0	0	0	0
Duur boven huurtoeslaggrens	0	0	0	0	0

KLUNDERT	Niet0DAEB	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal woongelegenheden		43	43	43	43	43
Goedkoop		0	0	0	0	0
Kwaliteitskortingsgrens 1p en 2p		0	0	0	0	0
Kwaliteitskortingsgrens 3p en meer		2	2	2	2	2
Duur tot huurtoeslaggrens		6	6	5	4	3
Duur boven huurtoeslaggrens		35	35	36	37	38

LANGEWEG	Niet0DAEB	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal woongelegenheden		0	0	0	0	0
Goedkoop		0	0	0	0	0
Kwaliteitskortingsgrens 1p en 2p		0	0	0	0	0
Kwaliteitskortingsgrens 3p en meer		0	0	0	0	0
Duur tot huurtoeslaggrens		0	0	0	0	0
Duur boven huurtoeslaggrens		0	0	0	0	0

MOERDIJK	Niet0DAEB	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal woongelegenheden		0	0	0	0	0
Goedkoop		0	0	0	0	0
Kwaliteitskortingsgrens 1p en 2p		0	0	0	0	0
Kwaliteitskortingsgrens 3p en meer		0	0	0	0	0
Duur tot huurtoeslaggrens		0	0	0	0	0
Duur boven huurtoeslaggrens		0	0	0	0	0

NOORDHOEK	Niet0DAEB	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal woongelegenheden		1	1	1	1	1
Goedkoop		0	0	0	0	0
Kwaliteitskortingsgrens 1p en 2p		0	0	0	0	0
Kwaliteitskortingsgrens 3p en meer		0	0	0	0	0

Duur tot huurtoeslaggrens	0	0	0	0	0
Duur boven huurtoeslaggrens	1	1	1	1	1

STANDDAARBUITEN	Niet0DAEB	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal woongelegenheden		0	0	0	0	0
Goedkoop		0	0	0	0	0
Kwaliteitskortingsgrens 1p en 2p		0	0	0	0	0
Kwaliteitskortingsgrens 3p en meer		0	0	0	0	0
Duur tot huurtoeslaggrens		0	0	0	0	0
Duur boven huurtoeslaggrens		0	0	0	0	0

MILLEMSTAD NB	Niet0DAEB	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal woongelegenheden		6	6	6	6	6
Goedkoop		0	0	0	0	0
Kwaliteitskortingsgrens 1p en 2p		0	0	0	0	0
Kwaliteitskortingsgrens 3p en meer		0	0	0	0	0
Duur tot huurtoeslaggrens		0	0	0	0	0
Duur boven huurtoeslaggrens		6	6	6	6	6

ZEVENBERGEN	Niet0DAEB	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal woongelegenheden		46	45	44	44	44
Goedkoop		0	0	0	0	0
Kwaliteitskortingsgrens 1p en 2p		0	0	0	0	0
Kwaliteitskortingsgrens 3p en meer		2	2	2	2	2
Duur tot huurtoeslaggrens		6	5	5	6	6
Duur boven huurtoeslaggrens		38	38	37	36	36

ZEVENBERGSCHEN HOEK	Niet0DAEB	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal woongelegenheden		1	1	1	1	1
Goedkoop		0	0	0	0	0
Kwaliteitskortingsgrens 1p en 2p		1	1	1	1	1
Kwaliteitskortingsgrens 3p en meer		0	0	0	0	0

Duur tot huurtoeslaggrens	0	0	0	0	0
Duur boven huurtoeslaggrens	0	0	0	0	0

MOERDIJK	Niet0DAEB	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal woongelegenheden		109	108	107	107	107
Goedkoop		0	0	0	0	0
Kwaliteitskortingsgrens 1p en 2p		1	1	1	1	1
Kwaliteitskortingsgrens 3p en meer		5	5	5	5	5
Duur tot huurtoeslaggrens		14	13	12	12	11
Duur boven huurtoeslaggrens		89	89	89	89	90

3. Doorkijk van energielabels.

Woonkwartier heeft per 31 december 2020 gemiddeld label B behaald.

Ook per afzonderlijke gemeente is een score van gemiddeld label B behaald.

Een doorkijk van 5 jaar is moeilijk te geven. De gemeenten stellen in 2021 eerst een warmtevisie op en op basis daarvan maakt

Woonkwartier plannen.

Als tweede factor geldt dat er vanaf 1 januari 2021 een nieuw landelijk systeem van labeling in werking is getreden.

Helaas kampt dit landelijk systeem met aanloopproblemen. Daardoor is het op dit moment niet mogelijk een doorkijk te geven voor de komende periode van 5 jaar.

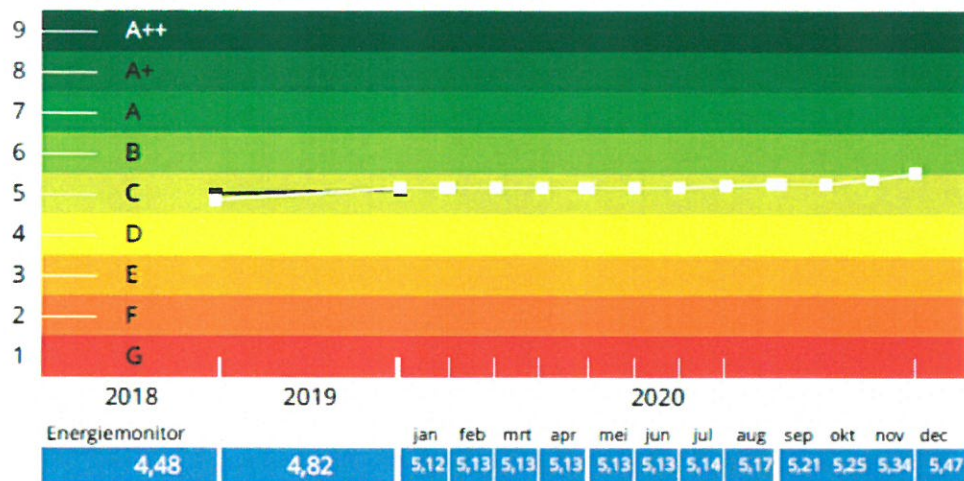
Labeling heeft effect op de woningwaardering en daarmee op de huurprijs. De gevolgen van het nieuwe landelijke systeem worden eerst in kaart gebracht en daarna gedeeld met externe partijen.

Woonkwartier continueert het treffen van energetische maatregelen bij projectmatig onderhoud.

Daarnaast kunnen huurders op verzoek zonnepanelen plaatsen en wordt bij mutatie voorzieningen aangebracht ten behoeve van elektrisch koken.

Halderberge

Labelklasse



Kengetallen

Halderberge

Gemiddeld bouwjaar	1975
Gemiddeld berekend gasverbruik	1.347
Woningen met PV panelen (%)	9,7
Kosten gemiddeld 6-B (miljoen euro)	9,7

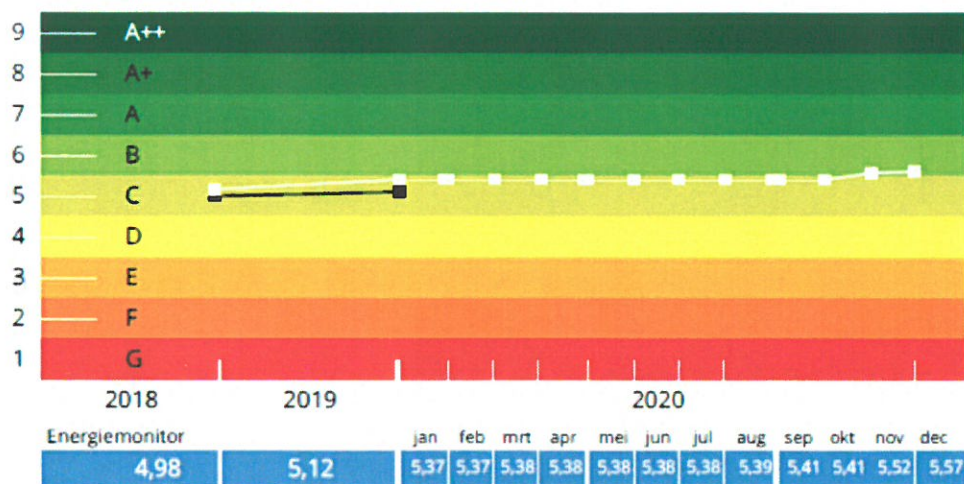
Labelklasse

Labelverdeling (afgemeld)

		Aantal woningen oude methodiek	Aantal woningen nieuwe methodiek	Totaal aantal woningen
> 8,5	A++	0	57	57
7,5 - 8,5	A+	0	104	104
6,5 - 7,5	A	24	860	884
5,5 - 6,5	B	286	660	946
4,5 - 5,5	C	324	464	788
3,5 - 4,5	D	252	134	386
2,5 - 3,5	E	167	142	309
1,5 - 2,5	F	87	41	128
< 1,5	G	18	23	41
		1.158	2.485	3.643

Moerdijk

Labelklasse



Kengetallen

Moerdijk

Gemiddeld bouwjaar	1977
Gemiddeld berekend gasverbruik	1.300
Woningen met PV panelen (%)	10,2
Kosten gemiddeld 6-B (miljoen euro)	8,8

Labelklasse

Labelverdeling (afgemeld)

		Aantal woningen oude methodiek	Aantal woningen nieuwe methodiek	Totaal aantal woningen
> 8,5	A++	0	25	25
7,5 - 8,5	A+	10	132	142
6,5 - 7,5	A	186	1.075	1.261
5,5 - 6,5	B	282	611	893
4,5 - 5,5	C	483	320	803
3,5 - 4,5	D	267	265	532
2,5 - 3,5	E	189	144	333
1,5 - 2,5	F	50	23	73
< 1,5	G	16	27	43
		1.483	2.622	4.105

4. Doorkijk op onderhoud

Deze tabel is bedoeld als bespreekstuk. De tabel is tevens bedoeld om een doorkijk en inzicht te geven op basis van de huidige

ennis in de onderhoudsprestaties van Woonkwartier in de sociale woningvoorraad. De tabel geeft het bedrag weer wat Voonkwartier voorziet uit te geven aan onderhoud en energetische maatregelen en het aantal woningen waaraan energetische maatregelen worden uitgevoerd.

Onder onderhoud wordt in de tabel verstaan: de voorziene kosten voor contractonderhoud en planmatig en projectmatig onderhoud. Onder Energetisch wordt in deze tabel verstaan: de voorziene kosten aan energetische maatregelen en het aantal woningen waaraan energetische maatregelen (projectmatig onderhoud) worden getroffen.

De stand is gebaseerd op de inzichten die vanaf 1 januari 2021 in de begroting zijn weergegeven.

Afwijkingen treden in de loop van de tijd op door:

- Conditiemeting: Periodiek vindt conditiemeting plaats over (een gedeelte) van ons bezit. Deze conditiemeting kan aanleiding geven tot nieuwe prioritering
- Wijziging van prioriteiten: Verbeterde of andere clustering van werkzaamheden kan leiden tot andere prioritering
- Overschrijding van de financiële kaders; indien de kosten leiden tot overschrijding van financiële kaders, heeft dit gevolgen voor de uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden.

De bedragen zijn afgerond op een veelvoud van € 100.000. Het aantal woningen zijn afgerond een veelvoud van 5.

In deze bedragen is geen rekening gehouden met dagelijkse onderhoudskosten en mutatiekosten. Die komen hier bovenop.

Van deze tabellen kunnen geen rechten worden ontleend.

Periode		2022 - 2026		
Plaats	Gemeente	onderhoud	Energetisch	aantal Energetisch
BOSSCHENHOOFD	Halderberge	€ 2.100.000	€ 1.800.000	125
HOEVEN	Halderberge	€ 7.900.000	€ 3.500.000	360
OUD GASTEL	Halderberge	€ 7.700.000	€ 3.500.000	395
OUDENBOSCH	Halderberge	€ 18.100.000	€ 8.700.000	1.160
STAMPERSGAT	Halderberge	€ 1.000.000	€ 300.000	60
FIJNAART	Moerdijk	€ 5.900.000	€ 1.900.000	225
HEIJNINGEN	Moerdijk	€ 100.000	€ 0	0
KLUNDERT	Moerdijk	€ 3.800.000	€ 2.300.000	360
LANGEWEG	Moerdijk	€ 500.000	€ 300.000	25
MOERDIJK	Moerdijk	€ 400.000	€ 100.000	10
NOORDHOEK	Moerdijk	€ 200.000	€ 200.000	15
STANDDAARBUITEN	Moerdijk	€ 1.400.000	€ 1.100.000	90
WILLEMSTAD NB	Moerdijk	€ 2.200.000	€ 1.400.000	90
ZEVENBERGEN	Moerdijk	€ 12.200.000	€ 4.300.000	685
ZEVENBERGSCHEN HOEK	Moerdijk	€ 400.000	€ 0	0
Eindtotaal		€ 63.900.000	€ 29.400.000	4.025

Bijlage 4: Inwoners waar we extra aandacht voor hebben

Voor deze inwoners hebben we extra aandacht.

Het gaat hierbij om inwoners die reeds woonachtig zijn in onze gemeenten en al langere tijd een woning huren, maar waarbij op een gegeven moment kwetsbaarheid optreedt.

En het gaat om personen met kwetsbaarheid die allereerst een woning dienen te verkrijgen, omdat zij uitstromen uit voorzieningen voor jeugdzorg (18+), geestelijke gezondheidszorg, verslavingszorg, dak- en thuislozen, detentie en slachtoffers van huiselijk geweld waarbij vanaf de start van de huur ondersteuning wordt ingezet. Deze personen kunnen de volgende kenmerken hebben:

Personen met verward gedrag

het gaat om mensen die grip op hun leven (dreigen te) verliezen, waardoor het risico aanwezig is dat zij zichzelf of anderen schade berokkenen. Dit verlies kan eenmalig of chronisch zijn.

Kwetsbare ouderen

Ouderen die niet in staat zijn om eigen regie te voeren over hun leven en daarmee niet in staat zijn zelfstandigheid te behouden. De kwetsbaarheid van ouderen neemt toe naarmate de leeftijd stijgt. We onderscheiden vier gebieden waarop ouderen kwetsbaar kunnen zijn: fysiek (belemmeringen in hun fysieke functioneren door bijvoorbeeld gewichtsverlies, evenwichtsproblemen, vermoeidheid), cognitieve (belemmeringen in cognitie zoals geheugen en flexibiliteit), sociale (belemmeringen door eenzaamheid of verlies van sociale steun) en psychische kwetsbaarheid (belemmeringen door psychische aandoeningen zoals een depressie).

Dak- en thuislozen

We richten ons op de groep dak- en thuislozen die via de maatschappelijke opvang op zoek zijn naar woonruimte en een ondersteuningsvraag hebben. Hier verstaan we niet onder de personen die zelfstandig in staat zijn een woning te zoeken en vinden maar tijdelijk geen woonruimte tot hun beschikking hebben. Hieronder verstaan we ook jongeren tussen 17 en 24 jaar.

Slachtoffers van huiselijk geweld

Is geweld gepleegd door een partner, ex-partner, familielid, vriend of vriendin. Dit kan lichamelijk, seksueel en emotioneel geweld zijn. Kindermishandeling en oudermishandeling zijn ook vormen van huiselijk geweld. Eerwraak en iemand uithuwelijken of dwingen om te trouwen vallen ook onder huiselijk geweld.

Personen met ernstige psychische aandoeningen

Er sprake is van een psychiatrische stoornis (inclusief middelenmisbruik en verslaving) die zorg/behandeling noodzakelijk maakt (niet in symptomatische remissie);
die met ernstige beperkingen in het sociaal en/of maatschappelijk functioneren gepaard gaat (niet in functionele remissie);
waarbij de beperking oorzaak en gevolg is van een psychiatrische stoornis;
die niet van voorbijgaande aard is (structureel c.q. langdurig, ten minste enkele jaren);

en waarbij gecoördineerde zorg van professionele hulpverleners in zorgnetwerken geïndiceerd is om het behandelplan te realiseren

Jongeren

Jongeren vanaf 18 jaar, die een woon- en ondersteuningsvraag hebben. Dit kunnen zijn dak- en thuisloze jongere, uitstromers uit voorzieningen voor jeugdzorg.

Statushouders

Op grond van de Huisvestingswet dragen burgemeester en wethouders zorg voor de huisvesting van statushouders in de gemeente volgens de aan de gemeente opgelegde halfjaarlijkse taakstelling. Deze taakstelling wordt naar inwonertal over de gemeenten verdeeld. De gemeenten zijn op grond van de Huisvestingswet verplicht om deze taakstelling binnen de wettelijk vastgestelde termijn van een half jaar te behalen. De provincie ziet er op toe dat die taakstelling gerealiseerd wordt. Behalve dat de gehele taakstelling binnen een half jaar gerealiseerd moet worden, moet elke individuele statushouder binnen 10 weken na koppeling aan de gemeente gehuisvest zijn. Woonkwartier draagt hiervoor zorg.

Op 1 juli 2021 treedt de nieuwe Wet inburgering in werking. Met de nieuwe wet wordt beoogd dat inburgeringsplichtigen zo snel mogelijk de taal leren, richting werk worden geactiveerd en volwaardig aan de Nederlandse samenleving gaan deelnemen. De Minister van Sociale Zaken en Werkgelegenheid (SZW) is en blijft verantwoordelijk voor de inrichting en de werking van het inburgeringsstelsel als geheel. En de inburgeringsplichtige is en blijft zelf verantwoordelijk voor zijn inburgeringstraject. Wel krijgt de gemeente de regie over de uitvoering van de inburgering. In het geval van asielstatushouders krijgen gemeenten de regie over de uitvoering van de inburgering al op het moment dat de asielstatushouder aan een gemeente wordt gekoppeld en niet pas wanneer de asielstatushouder zich daar daadwerkelijk vestigt. De gemeenten zullen in overleg met maatschappelijke partners, waaronder Woonkwartier, onderzoeken hoe deze nieuwe rol ingevuld kan worden.

Mensen met een schuldproblematiek

Mensen die een of meer rekeningen voor zorgpremie, energie, water en/of huur niet hebben betaald, ondanks een herinnering of contactpoging van de leverancier. De betalingsachterstand is minimaal:

25 dagen oud (huur)

30 dagen oud (zorgpremie en water)

50 dagen oud (energie).

Mensen met een lichamelijke beperking

Op grond van het VNG verdrag inzake de rechten van personen met een handicap zijn partijen verplicht om zorg te dragen voor een toegankelijke woning en woonomgeving. Iemand die door zijn lichamelijke beperking een aangepaste woning nodig heeft om zelfredzaam te kunnen zijn.

Mensen met een verstandelijke beperking die zelfstandig kunnen wonen met (ambulante) begeleiding

In de jaarschijf opnemen wat precies afgesproken gaat worden. Onderzoeken wat de behoefte is en dan afspraken maken.

