

Prestatieafspraken

2024

t/m

2028

Gemeente Woensdrecht
Woningstichting Woensdrecht
Stadlander
Huurdersbelangenvereniging
Putte
Huurdersbelangenvereniging
Woningstichting Woensdrecht

Gemeente **Woensdrecht**

Stadlander



WONINGSTICHTING WOENSDRICHT



Voorwoord

De Gemeente Woensdrecht, Woningstichting Woensdrecht, Stadlander, Huurdersbelangenvereniging Woningstichting Woensdrecht en Huurdersbelangenvereniging Putte willen dat mensen fijn kunnen wonen in de gemeente Woensdrecht. We werken daarom al jaren met elkaar en andere partners aan de volkshuisvestelijke opgaven. We zijn blij met deze basis. De huidige opgaven zijn immers onverminderd groot en een goede samenwerking is essentieel voor de benodigde integrale aanpak.

Sinds de herziening van de Woningwet in 2015 hebben we ook de wettelijke verplichting om afspraken over het werken aan volkshuisvestelijke opgaven vast te leggen; prestatieafspraken over ieders bijdrage aan de uitvoering van de gemeentelijke woonvisie.

Nu het Rijk, omwille van de grote landelijke opgaven, meer regie voert op de volkshuisvesting middels de Nationale Woon- en Bouwagenda (maart 2022), spelen ook de daaruit voortkomende Nationale Prestatieafspraken (juni 2022) en Woondeal West-Brabant West (februari 2023) een belangrijke rol bij het maken van de lokale prestatieafspraken.

Dit jaar is gewerkt aan het komen tot meerjarige prestatieafspraken voor de periode 2024 t/m 2028. Rekening houdend met de verschillende beleidskaders van de partijen (waaronder het coalitieakkoord 2022-2026 Stabiel en daadkrachtig voor Woensdrecht en het ondernemingsplan van Woningstichting Woensdrecht en Stadlander) beschrijven we in dit document voor welke opgaven we ons zien staan en hoe we de komende periode, ieder vanuit de eigen maatschappelijke rol, daar een bijdrage aan zullen leveren.

R. Schuurbijs

Wethouder
Gemeente Woensdrecht

L. van der Beek

Wethouder
Gemeente Woensdrecht

C. Mol

Bestuurder
Woningstichting Woensdrecht

M. van der Steen

Bestuurder
Stadlander

H.J. Schober-Aardema

Voorzitter
Huurdersbelangenvereniging
Woningstichting Woensdrecht

C. Mooijman

Voorzitter
Huurdersbelangenvereniging
Putte

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
2. Volkshuisvestelijke thema's, doelstelling en ontwikkelingen	7
2.1 Beschikbaarheid	7
2.2 Kwaliteit en verduurzaming woningvoorraad	9
2.3 Betaalbaarheid	9
2.4 Leefbaarheid	10
2.5 Zorg en welzijn	11
2.6 Circulariteit	11
3. Prestatieafspraken 2024 t/m 2028	12
4. Procesafspraken	13
4.1 Uitvoering prestatieafspraken	13
4.2 Evalueren prestatieafspraken	13
4.3 Monitoren actuele ontwikkelingen	14
4.4 Actualiseren prestatieafspraken	14
4.5 Rolverdeling	14
Bijlage 1: Overzicht bestaande afspraken/beleid	16
Bijlage 2: Prestatieafspraken 2024 t/m 2028	18
Bijlage 3: Begrippenlijst	22

1. Inleiding

Voor het maken van prestatieafspraken is een gedeeld beeld van de opgaven het vertrekpunt. Gemeente, Woningstichting Woensdrecht, Stadlander en de Huurdersverenigingen hebben daarom allereerst zes volkshuisvestelijke thema's gedefinieerd en per thema de belangrijkste doelstellingen en ontwikkelingen in kaart gebracht (zie hoofdstuk 2). Logischerwijs zijn niet alle thema's en doelstellingen even omvangrijk en is er altijd sprake van samenhang/interactie tussen de thema's en doelstellingen.

Vervolgens zijn afspraken gemaakt over de wijze waarop partijen individueel of gezamenlijk in de periode t/m 2028 een bijdrage kunnen leveren aan de doelstellingen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen bijdragen die al onderdeel zijn van beleid of waarover reeds afspraken zijn gemaakt (zie bijlage 1) en hetgeen we aanvullend op de bestaande bijdragen afspreken te gaan doen: de prestatieafspraken (zie hoofdstuk 3 en bijlage 2).

Tot slot hebben we afspraken gemaakt over het verdere proces omtrent de prestatieafspraken in de periode t/m 2028. Het gaat dan om afspraken over uitvoering, evaluatie en actualisatie van de prestatieafspraken en de wijze waarop we de actuele ontwikkelingen blijven monitoren (zie hoofdstuk 4). Een begrippenlijst is opgenomen in bijlage 3.





2. Volkshuisvestelijke thema's, doelstelling en ontwikkelingen

In de volgende paragrafen volgt een korte toelichting op de volkshuisvestelijke thema's die gemeente, Woningstichting Woensdrecht, Stadlander en de huurdersverenigingen onderscheiden, de doelstellingen die daaruit voortkomen en een schets van de belangrijkste ontwikkelingen binnen deze thema's.

2.1 Beschikbaarheid

Definitie

Het thema 'beschikbaarheid' gaat over;

- de aansluiting van de woningvoorraad, zowel kwantitatief (aantallen) als kwalitatief (typologie), op de (toekomstige) vraag.
- de verdeling van de beschikbare sociale woningvoorraad onder de diverse doelgroepen.

Doelstellingen

Kwantitatief

- Voldoende sociale huurwoningen op korte en lange termijn voor de primaire en secundaire doelgroep met behoud van gezonde spanning tussen vraag en aanbod (zoektijden tussen 6 maanden en uiterlijk 2 jaar).
- Voldoende vrijesectorhuurwoningen.

Kwalitatief

- Een woningvoorraad die kwalitatief (typologie) gezien op korte en lange termijn goed aansluit op de (toekomstige) vraag.

Woonruimteverdeling

- Weloverwogen verdeling van de beschikbare sociale voorraad onder de diverse woningzoekende doelgroepen.

Ontwikkelingen

Kwantitatief

- Sociale huur:
 - In tegenstelling tot voorgaande jaren waarin er op termijn een afname van de groei en later krimp van huishoudens werd voorzien, wordt nu geconstateerd dat er meer sociale huurwoningen nodig zijn. Betreffende uitbreiding is enerzijds het gevolg van de lokale vraag en anderzijds van Rijksbeleid dat een betere spreiding van sociale huurwoningen over Nederland beoogt.
 - Conform de uitspraak van het College voor de Rechten van de Mens zijn de rijksoverheid, gemeenten en woningcorporaties verplicht om de woonwagencultuur te beschermen door het leven in de woonwagencultuur mogelijk te maken en waar nodig actief te faciliteren.

- Vrije sector huur: Er is sprake van een groep die niet voor sociale huur en niet voor koop in aanmerking komt. Deze groep is aangewezen op de vrijesectorhuur en met name in het middenhuursegment wordt er vraag gezien. In tegenstelling tot eerdere jaren ziet het Rijk daarin een grotere rol weggelegd voor corporaties.
- Hoewel er behoefte is aan meer woningen is er tegelijkertijd sprake van factoren die de bouw/versnelling belemmeren zoals beperkte beschikbaarheid van locaties, stikstofproblematiek, lange procedures, stijgende kosten en toenemende rente.

Kwalitatief

- De extramuralisering van de ouderenzorg vertaalt zich in een behoefte aan seniorenwoningen zoals zorggeschikte woningen, geclusterde woonvormen en nultreden woningen. We zien dat de huidige woningvoorraad nog onvoldoende is toegerust op de woonbehoeften van ouderen.
- De visie op beschermd wonen is veranderd. Het doel is om psychisch kwetsbare mensen zoveel als mogelijk zelfstandig in de wijk te laten wonen. Op die manier kunnen zij makkelijker een sociaal netwerk behouden en meer volwaardig deelnemen aan de maatschappij. Dat betekent dat de zorg en ondersteuning zich verplaatst van een intramurale setting naar de woning en wijk. Dat vraagt om woonproducten die aansluiten op de behoeften van deze doelgroep. De huidige sociale woningvoorraad is daar nog onvoldoende op toegerust.

Woonruimteverdeling

- Voor bepaalde (kwetsbare) woningzoekenden is het voor het persoonlijke welzijn van groot belang dat er snel een (specifieke) woning wordt gevonden. Daarbij valt te denken aan statushouders ten behoeve van snelle integratie, mensen die dak- en thuisloos zijn of dat dreigen te worden, uitstromers uit intramurale instellingen en medisch urgenten. Om deze reden ontvangen deze groepen tot op zekere hoogte voorrang bij huisvesting ten koste van de slagingskansen van andere groepen. Door veranderde visie op beschermd wonen, wordt deze groep steeds groter. Dat maakt dat woonruimteverdeling een steeds complexere aangelegenheid wordt.
- Conform de uitspraak van het College voor de Rechten van de Mens zijn de rijksoverheid, gemeenten en woningcorporaties verplicht om de woonwagencultuur te beschermen door het leven in de woonwagencultuur mogelijk te maken en waar nodig actief te faciliteren. Deze cultuur kenmerkt zich door het in familieverband samenwonen op een woonwagenlocatie. Op grond van het Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid van het Rijk moet bij toewijzing van woonruimte rekening worden gehouden met dit aspect.

2.2 Kwaliteit en verduurzaming woningvoorraad

Definitie

Het thema 'kwaliteit' gaat over;

- de basiskwaliteit van de woningvoorraad.
- het verduurzamingsniveau van de woningvoorraad.

Doelstellingen

- Een woningvoorraad die voldoet aan de basiskwaliteit (schoon, heel en veilig).
- Een CO₂-neutrale en aardgasvrije woningvoorraad.

Ontwikkelingen

De afgelopen jaren zijn duurzaamheidsopvattingen en wereldwijde doelstellingen daaromtrent sterk veranderd en steeds hoger op de agenda komen te staan. De lidstaten van de EU hebben afgesproken dat de EU in 2050 klimaatneutraal is en er in 2030 55% minder broeikasgassen wordt uitgestoten. Dit is de bijdrage van de EU aan het Klimaatakkoord van Parijs. Als gevolg van deze afspraken is er een grote transformatieopgave ten aanzien van de woningvoorraad ontstaan.

2.3 Betaalbaarheid

Definitie

Het thema 'betaalbaarheid' gaat over de redelijkheid van woonlasten.

Doelstelling

Betaalbare woonlasten voor alle huurders.

Ontwikkelingen

Als gevolg van een combinatie van verschillende ontwikkelingen, kunnen woonlasten zoals de energieprijzen, huurprijzen en servicekosten stijgen/sterk fluctueren. Een voorbeeld hiervan is de sterk gestegen energie- en gasprijs. Naar aanleiding van onder andere de oorlog in Oekraïne zijn de prijzen de afgelopen jaren dermate sterk toegenomen, dat er sprake is van een stijging van energiearmoede onder huishoudens.



2.4 Leefbaarheid

Definitie

Het thema 'leefbaarheid' gaat over de kwaliteit van de leefomgeving buiten de woning.

Doelstellingen

- Een schone, hele, veilige en toegankelijke leefomgeving
- Een natuurinclusieve en klimaatbestendige leefomgeving
- Voldoende voorzieningen in de nabije omgeving
- Een veilige leefomgeving
- Een goede sociale kwaliteit (sociale cohesie, afwezigheid van overlast, samenredzaamheid)

Ontwikkelingen

Fysieke kwaliteit

- Er is steeds vaker sprake van hitte, droogte, en hevigere regenbuien als gevolg van klimaatverandering. Veel leefomgevingen zijn op deze veranderende omstandigheden onvoldoende ingericht. Een leefomgeving waarin ruimte wordt geboden aan de natuur (toename van biodiversiteit) is beter in staat om de effecten van klimaatverandering op te vangen en bij te dragen aan het bestrijden van klimaatverandering.
- Als gevolg van de extramuralisering van de ouderenzorg moeten ouderen zo lang als mogelijk zelfstandig thuis blijven wonen. Naast passende woningen en zorg, vraagt dat ook om voldoende toegankelijke voorzieningen en openbare ruimten.

Sociale kwaliteit en veiligheid

Als gevolg van de extramuralisering van de psychische zorg en 'passend toewijzen', wordt het aandeel kwetsbare doelgroepen in wijken steeds groter en wordt het steeds lastiger om kwetsbare doelgroepen te spreiden over de wijken. Toenemende concentraties van kwetsbare bewoners kunnen leiden tot verminderde draagkracht van buurten en wijken en meer (sociale) problematiek (overlast, onveiligheid).

2.5 Zorg en welzijn

Definitie

Het thema 'zorg en welzijn' gaat over het voorzien in zorg- en ondersteuningsbehoeften.

Doelstellingen

- Passende zorg en ondersteuning aan mensen met financiële problemen.
- Passende zorg en ondersteuning aan ouderen bij zelfstandig wonen.
- Passende zorg en ondersteuning aan psychisch kwetsbaren bij zelfstandig wonen.
- Passende zorg en ondersteuning aan nieuwkomers.

Ontwikkelingen

- Met name huishoudens met lagere inkomens hebben steeds meer moeite om rond te komen. Uit regionaal woningmarktonderzoek (2023) blijkt dat onder huurders van de corporaties 19 a 20% van de huishoudens een betaalbaarheidsrisico lopen.
- Als gevolg van de extramuralisering van de ouderenzorg verplaatst de zorg en ondersteuning van ouderen zich van traditionele verzorgings- en verpleegtehuizen naar de eigen woning en wijk.
- De visie op beschermd wonen is veranderd. Het doel is om psychisch kwetsbare mensen zoveel als mogelijk zelfstandig in de wijk te laten wonen. Op die manier kunnen zij makkelijker een sociaal netwerk behouden en meer volwaardig deelnemen aan de maatschappij. Dat betekent dat de zorg en ondersteuning zich verplaatst van een intramurale setting naar de woning en wijk. In 2023 wordt gestart met de doordecentralisatie van beschermd wonen. Dat betekent dat niet alleen de centrumgemeenten, maar alle gemeenten zich volledig gaan inzetten voor inwoners die in aanmerking komen voor beschermd wonen.

2.6 Circulariteit

Definitie

Het thema 'circulariteit' gaat over het efficiënter en zorgvuldiger omgaan met grondstoffen, materialen en producten.

Doelstelling

Het reduceren van het gebruik van grondstoffen en het inzetten op recycling.

Ontwikkelingen

De vraag naar grondstoffen neemt wereldwijd toe terwijl de bronnen niet onuitputtelijk zijn. Om die reden is het van belang minder grondstoffen te verbruiken en met de gebruikte grondstoffen slimmer om te gaan. Rijksbeleid is erop gericht in 2030 50% minder primaire grondstoffen te gebruiken en in 2050 een volledig circulaire economie te zijn.



3. Prestatieafspraken 2024 t/m 2028

De gemeente Woningstichting Woensdrecht, Stadlander en de huurdersbelangenverenigingen werken al lange tijd goed samen. Reeds bestaande (werk)afspraken of bestaand beleid zijn opgenomen in een separaat overzicht (zie bijlage 1 'Overzicht bestaande afspraken/beleid'). Over de wijze waarop bovengenoemde partijen, naast de bestaande afspraken/beleid, in de periode t/m 2028 individueel of gezamenlijk een bijdrage kunnen leveren aan de beschreven doelstellingen, zijn prestatieafspraken gemaakt. Door de samenhang die er bestaat tussen de verschillende doelstellingen wordt met een aantal van de gemaakte afspraken een bijdrage geleverd aan meer dan één doelstelling. De prestatieafspraken, de relatie tot de doelstellingen/thema's en de uitvoeringsverantwoordelijke(n) zijn weergegeven in het overzicht in bijlage 2.

4. Procesafspraken

Over het proces in de periode t/m 2028 met betrekking tot uitvoering, evaluatie en actualisatie van de prestatieafspraken en het monitoren van actuele ontwikkelingen, zijn procesafspraken gemaakt.

4.1 Uitvoering prestatieafspraken

De exacte aard van een prestatieafpraak en de beschikbaarheid van tijd en middelen van partijen zijn bepalend voor de wijze en het moment waarop binnen de periode t/m 2028 uitvoering wordt gegeven aan de prestatieafspraken. Om deze reden is het van belang inzichtelijk te maken op welke wijze, door wie en wanneer er wordt gewerkt aan de uitvoering van de prestatieafspraken. Partijen spreken daarover het volgende af:

- Jaarlijks wordt er een uitvoeringsagenda (jaarschijf) opgesteld waarin de prestatieafspraken zijn vertaald naar concrete acties die in het betreffende jaar worden uitgevoerd.

4.2 Evalueren prestatieafspraken

Om tijdig bij te kunnen sturen op de uitvoering van de prestatieafspraken, acties uit de uitvoeringsagenda en procesafspraken, is het van belang de voortgang te evalueren. Partijen spreken hierover het volgende af:

- De voortgang van de prestatieafspraken, acties uit de uitvoeringsagenda en de procesafspraken worden tweemaal per jaar geëvalueerd.

4.3 Monitoren actuele ontwikkelingen

De omgeving waarin partijen opereren is een onzekere, dynamische omgeving waarin ontwikkelingen binnen de volkshuisvestelijke thema's elkaar snel op kunnen volgen. Om deze reden is het van belang de ontwikkelingen op diverse niveaus nauwlettend te blijven monitoren zodat er tijdig op geanticipeerd kan worden. Partijen spreken daarover het volgende af:

- Partijen laten samen met andere gemeenten en corporaties uit de regio onderzoek uitvoeren naar de woonbehoefte (waaronder ook woonwagens).
- Partijen laten samen met andere gemeenten en corporaties uit de regio onderzoek uitvoeren naar leefbaarheid (LeMon: "LeefbaarheidsMonitor").
- Woningstichting Woensdrecht en Stadlander informeren de gemeente halfjaarlijks over;
 - de gerealiseerde woonruimteverdeling (waaronder specifiek toewijzingen aan inwoners afkomstig uit Woensdrecht).
 - de zoektijd van actief woningzoekenden
- Partijen ontwikkelen (o.b.v. data uit de eigen organisaties) een gezamenlijke monitor waarmee op diverse niveaus ontwikkelingen met betrekking tot volkshuisvestelijke thema's inzichtelijk kunnen worden gemaakt.

4.4 Actualiseren prestatieafspraken

Als gevolg van verschillende omstandigheden kunnen de beschreven doelstellingen, ontwikkelingen en prestatieafspraken niet meer actueel zijn. Om deze reden is het van belang ruimte te laten voor actualisatie van dit document. Partijen spreken daarover het volgende af:

- Minimaal eenmaal per jaar wordt overwogen of er aanleiding is om de in dit document beschreven doelstellingen, ontwikkelingen en gemaakte prestatieafspraken te actualiseren en wordt daaraan uitvoering gegeven.

4.5 Rolverdeling

In het kader van het proces met betrekking tot uitvoering, evaluatie en actualisatie van de prestatieafspraken en het monitoren van actuele ontwikkelingen worden de volgende twee overlevormen onderscheiden: de ambtelijke werkgroep en het bestuurlijk overleg.

Bestuurlijk overleg

Het bestuurlijk overleg bestaat in ieder geval uit de verantwoordelijk wethouder(s) van de gemeente, de bestuurders van de corporaties, de verantwoordelijk managers van de corporaties en de voorzitters van de Huurdersverenigingen. Op afroep kunnen ook andere vertegenwoordigers van betrokken partijen deelnemen aan het bestuurlijk overleg. Het bestuurlijk overleg vindt minimaal twee keer per jaar plaats. Het bestuurlijk overleg is besluitvormend.

Ambtelijke werkgroep prestatieafspraken

De ambtelijke werkgroep prestatieafspraken bestaat uit de Beleidsadviseur Wonen, Erfgoed en Asiel van de gemeente, Manager Wonen van Woningstichting Woensdrecht, Gebiedsmanager van Stadlander, Beleidsadviseur Volkshuisvesting van Stadlander, en een vertegenwoordiging van de Huurdersverenigingen. Op afroep kunnen ook andere vertegenwoordigers van betrokken partijen deelnemen aan de ambtelijke werkgroep prestatieafspraken. De ambtelijke werkgroep bereidt voorstellen voor het bestuurlijk overleg voor.

Bijlagen

Bijlage 1: Overzicht bestaande afspraken/beleid

Gemeente	Woningstichting Woensdrecht	Stadlander	Bestaande afspraken		Beschikbaarheid			Kwaliteit		Betaalbaarheid	Leefbaarheid			Zorg en welzijn				Circulariteit	THEMAS
					Voldoende sociale huurwoningen	Kwalitatieve aansluiting vraag en aanbod	Weloverwogen woonruimteverdeling	Goede basiskwaliteit	CO2-neutrale en aardgasvrije woningvoorraad (bezit corporatie)	Betaalbare woonlasten	Schone, hele en toegankelijke leefomgeving	Natuurinclusieve en klimaatbestendige leefomgeving	Veilige leefomgeving	Goede sociale kwaliteit	Passende zorg en ondersteuning aan psychisch kwetsbaren bij het zelfstandig wonen	Passende zorg en ondersteuning aan mensen met dreigende financiële problemen.	Passende zorg en ondersteuning aan ouderen bij zelfstandig wonen	Passende zorg en ondersteuning aan nieuwkomers	Circulair (ver)bouwen en slopen
	✓	✓	1.	Sociale huurwoningen worden uitsluitend verkocht indien dat strikt noodzakelijk wordt geacht (bezit dat sterk versnipperd is én een hoge investering vereist voor doorexplotatie). (wanneer mogelijk met voorrang aan lokale starters).	✓														
✓			2.	Verstrekken van starterslening die doorstroming vanuit sociale huurwoningen kunnen bevorderen.	✓														
		✓	3.	Meergezinswoningen worden altijd nultreden en levensloopbestendig gerealiseerd. Grondgebonden (eengezins-)woningen worden nultreden gerealiseerd tenzij er in de wijk of buurt al voldoende aanbod is van levensloopbestendige en thuiszorggeschikte woningen of fysieke omstandigheden van de ontwikkellocatie het niet mogelijk maken.		✓													
✓	✓	✓	4.	Uitvoering geven aan de afspraken zoals vastgelegd in de 'Regionale VoorrangRegeling West-Brabant'.			✓							✓					
✓	✓	✓	5.	Partijen spannen zich in om het, conform de taakstelling die het Rijk aan de gemeente heeft opgedragen, aantal statushouders te huisvesten.			✓												
		✓	6.	Het onderhoudsbeleid is gericht op het waarborgen van een minimaal gemiddelde score-3 (voldoende) ten aanzien van de technische staat van de woningvoorraad (conform NEN 2767).				✓											
		✓	7.	Nieuwbouwwoningen zijn altijd aardgasloos, in principe altijd Nul-op-de-Meter (tenzij dit voor de huurder financieel nadelig is en/of de investering op termijn voor Stadlander niet rendabel is) en waar mogelijk sluiten ze aan op collectieve warmtesystemen. Gestreefd wordt naar het aardgasloos opleveren van transformaties. Wanneer dit om financiële of praktische redenen niet mogelijk is, worden deze woningen aardgasloos-gereed opgeleverd.					✓	✓									
	✓		8.	Nieuwbouwwoningen zijn altijd aardgasloos en waar mogelijk sluiten ze aan op collectieve warmtesystemen. Gestreefd wordt naar het aardgasloos opleveren van transformaties. Wanneer dit om financiële of praktische redenen niet mogelijk is, worden deze woningen aardgasloos-gereed opgeleverd.					✓	✓									
		✓	9.	Verduurzaming van bestaande woningen vindt plaats op de volgende wijze: 1) Op aanvraag van een huurder van een grondgebonden woning worden zonnepanelen geïnstalleerd. 2) In geval van mutatie van een grondgebonden woning worden zonnepanelen geïnstalleerd. 3) Cv-ketels die aan vervanging toe zijn, worden vervangen door een duurzamer alternatief. 4) In geval van groot onderhoud en renovatie van zowel grondgebonden woningen als woongebouwen worden verduurzamingsmaatregelen getroffen. Daar waar de keuze voor de warmtevisie nog onzeker is, wordt gekozen voor een no-regret oplossing (optimale reductie van het energieverbruik door middel van een goed isolerende schil). Na verduurzaming hebben de woningen een warmtevraag van maximaal 100kWh per m2 per jaar en/of wordt zoveel als mogelijk aangesloten bij de Transitievisie Warmte.					✓	✓									

Bijlage 1: Overzicht bestaande afspraken/beleid

Gemeente	Woningstichting Woensdrecht	Stadlander	Bestaande afspraken	Beschikbaarheid			Kwaliteit		Betaalbaarheid	Leefbaarheid				Zorg en welzijn				Circulariteit	THEMAS
				Voldoende sociale huurwoningen	Kwalitatieve aansluiting vraag en aanbod	Weloverwogen woonruimteverdeling	Goede basiskwaliteit	CO2-neutrale en aardgasvrije woningvoorraad (bezit corporatie)	Betaalbare woonlasten	Schone, hele en toegankelijke leefomgeving	Natuurinclusieve en klimaatbestendige leefomgeving	Veilige leefomgeving	Goede sociale kwaliteit	Passende zorg en ondersteuning aan psychisch kwetsbaren bij het zelfstandig wonen	Passende zorg en ondersteuning aan mensen met dreigende financiële problemen.	Passende zorg en ondersteuning aan ouderen bij zelfstandig wonen	Passende zorg en ondersteuning aan nieuwkomers	Circulair (ver)bouwen en slopen	DOELEN
	✓		10. Verduurzaming van bestaande woningen vindt plaats op de volgende wijze: 1) Cv-ketels die aan vervanging toe zijn, worden vervangen door een duurzamer alternatief. 2) In geval van groot onderhoud en renovatie van zowel grondgebonden woningen als woongebouwen worden verduurzamingsmaatregelen getroffen. Daar waar de keuze voor de warmtevisie nog onzeker is, wordt gekozen voor een no-regret oplossing (optimale reductie van het energieverbruik door middel van een goed isolerende schil). Na verduurzaming hebben de woningen een warmtevraag van maximaal 100kWh per m2 per jaar en/of wordt zoveel als mogelijk aangesloten bij de Transitievisie Warmte.				✓	✓											
	✓	✓	11. Het woonlastenbeleid t/m 2025 is gericht op een huursomontwikking ≤ CAO-loonontwikkeling (voorgaande jaar) minus 0,5 procentpunt waardoor de gemiddelde huur niet harder stijgt dan de lonen.						✓										
	✓	✓	12. Op basis van afspraken met de huurdersbelangenvereniging bedraagt de gemiddelde huur maximaal 75% van de gemiddelde maximale huurprijs conform het woningwaarderingstelsel.						✓										
	✓	✓	13. Bij het betrekken van woningen met duurzame installaties wordt aan bewoners voorlichting gegeven over het belang van energiebesparing en energiezuinig gebruik van de woning.						✓										
✓	✓	✓	14. Budget wordt beschikbaar gesteld voor het stimuleren en ondersteunen van initiatieven van bewoners gericht op het waarborgen/verbeteren van de leefbaarheid.							✓	✓	✓	✓						
✓		✓	15. Deelname project 'Samen één Putte'.							✓	✓	✓	✓						
		✓	16. In en rondom het woningbezit van Stadlander vindt zowel binnen- als buiten kantooruren toezicht en handhaving plaats gericht op het behoud van een schone, hele en veilige leefomgeving.							✓		✓							
✓	✓	✓	17. Op projectniveau wordt, afhankelijk van de locatiespecifieke omstandigheden, door gemeente en corporatie bepaald (mede op basis van informatie uit kernvisies) of/hoe bij de ontwikkeling invulling wordt gegeven aan klimaatbestendigheid/natuurinclusiviteit.								✓								
✓	✓	✓	18. Uitvoering geven aan de afspraken zoals vastgelegd in het Convenant Aanpak drugscriminaliteit Zeeland - West-Brabant 2023-2026.									✓							
	✓	✓	19. De toewijzing van woningen aan kwetsbare groepen wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met spreiding over de wijken/kernen.										✓						
✓	✓	✓	20. Uitvoering geven aan de afspraken zoals vastgelegd in de 'Samenwerkingsovereenkomst voor Buurtbemiddeling'.									✓							
	✓		21. Hanteren van een meerhurenbeleid waarmee doelgroepdifferentiatie wordt bewerkstelligd.									✓							

Bijlage 1: Overzicht bestaande afspraken/beleed

Gemeente	Woningstichting Woensdrecht	Stadlander	Bestaande afspraken	Beschikbaarheid			Kwaliteit		Betaalbaarheid	Leefbaarheid			Zorg en welzijn			Circulariteit	THEMAS	
				Voldoende sociale huurwoningen	Kwalitatieve aansluiting vraag en aanbod	Weloverwogen woonruimteverdeling	Goede basiskwaliteit	CO2-neutrale en aardgasvrije woningvoorraad (bezit corporatie)	Betaalbare woonlasten	Schone, hele en toegankelijke leefomgeving	Natuurinclusieve en klimaatbestendige leefomgeving	Veilige leefomgeving	Goede sociale kwaliteit	Passende zorg en ondersteuning aan psychisch kwetsbaren bij het zelfstandig wonen	Passende zorg en ondersteuning aan mensen met dreigende financiële problemen.	Passende zorg en ondersteuning aan ouderen bij zelfstandig wonen	Passende zorg en ondersteuning aan nieuwkomers	Circulair (ver)bouwen en slopen
	✓	✓	22. Het incassobeleid is gericht op het voorkomen van olopende betalingsachterstanden en huisuitzettingen.												✓			
✓	✓	✓	23. Uitvoering geven aan de afspraken zoals vastgelegd in het Landelijke Convenant Vroegsignalering om escalatie van (huur)schuld en huisuitzettingen te voorkomen.												✓			
		✓	24. Op aanvraag van huurtoeslaggerechtigde huurders, bekostigt en verzorgt Stadlander de aanschaf en het aanbrenge van een select aantal hulpmiddelen voor keuken, badkamer en toilet.													✓		
✓			25. Maatschappelijk begeleiden van statushouders (uitvoering BWI).														✓	
	✓	✓	26. Hergebruik van WMO gerelateerde (tijdelijke) voorzieningen bij mutatie.															✓
	✓	✓	27. Keuze voor materialen die minder milieubelastend zijn, bij productie dan wel later bij sloop (renovatie, nieuwbouw, dagelijks werk/mutaties)															✓
	✓	✓	28. Verantwoord slopen; eerst herbruikbare elementen verwijderen, daarna gescheiden afvoeren en waar mogelijk hergebruik van materialen															✓

Bijlage 2: Overzicht prestatieafspraken 2024/2028

Gemeente	Woningstichting Woensdrecht	Stadlander	Huurdersbelangenverenigingen	PRESTATIEAFSPRAAK 2024 T/M 2028																				
				Proces				Beschikbaarheid				kwaliteit en verduurzaming woning-voorraad		Betaalbaarheid	Leefbaarheid			Zorg en welzijn			Circulariteit	THEMAS		
				Uitvoering prestatieafspraken	Evaluëren prestatieafspraken	Monitoren actuele ontwikkelingen	Actualiseren prestatieafspraken	Voldoende sociale huurwoningen	Voldoende middenhuur woningen	Kwalitatieve aansluiting vraag en aanbod	Weloverwogen woonruimteverdeling	Goede basiskwaliteit	CO2-neutrale en aardgasvrije woningvoorraad (corporatiebezit)	Betaalbare woonlasten	Schone, hele en toegankelijke leefomgeving	Natuurinclusieve en klimaatbestendige leefomgeving	Veilige leefomgeving	Goede sociale kwaliteit	Passende zorg- en ondersteuning aan psychisch kwetsbaren bij het zelfstandig wonen.	Passende zorg en ondersteuning aan mensen met (dreigende) financiële problemen.	Passende zorg en ondersteuning aan ouderen bij zelfstandig wonen.	Reduceren grondstoffengebruik	DOELEN	
✓	✓	✓	✓	1.	Jaarlijks wordt er een uitvoeringsagenda opgesteld waarin de prestatieafspraken zijn vertaald naar concrete acties die in het betreffende jaar worden uitgevoerd.	✓																		
✓	✓	✓	✓	2.	De voortgang van de prestatieafspraken, acties uit de uitvoeringsagenda en de procesafspraken worden tweemaal per jaar geëvalueerd (juni en oktober).		✓																	
✓	✓	✓		3.	a			✓		✓	✓	✓												
✓	✓	✓	b		• Partijen laten periodiek samen met andere gemeenten en corporaties uit de regio onderzoek uitvoeren naar de huisvestingsbehoefte (waaronder woonwagens). • Partijen laten samen met andere gemeenten en corporaties uit de regio onderzoek uitvoeren naar leefbaarheid (LEMON). • Partijen ontwikkelen (o.b.v. data uit de eigen organisaties) een gezamenlijke monitor waarmee op diverse niveaus ontwikkelingen met betrekking tot volkshuisvestelijke thema's inzichtelijk kunnen worden gemaakt.			✓							✓	✓	✓	✓						
	✓	✓	c		• Partijen spreken af dat, indien uit monitoring van de zoektijden blijkt dat de gemiddelde zoektijd voor een doelgroep voor een onacceptabele periode boven de 24 maanden dreigt te gaan uitstijgen, partijen tijdig in gesprek gaan over passende maatregelen om deze terug te brengen tot onder de norm van gemiddeld 24 maanden.			✓				✓												
✓	✓		d					✓				✓												
✓	✓	✓	✓	4.	Minimaal eenmaal per jaar wordt overwogen of er aanleiding is om de in dit document beschreven opgaven, ontwikkelingen en gemaakte prestatieafspraken te actualiseren en wordt daaraan uitvoering gegeven.																			
	✓	✓		5.	In de 'Woondeal West-Brabant West, 2023' is bepaald dat minimaal 30% van de nieuwbouwpoging gerealiseerd dient te worden in het sociale huursegment. Dit resulteert in een uitbreidingsopgave van minimaal 125 sociale huurwoningen in de periode 2022 t/m 2030. Corporaties dragen zorg voor een voorraadontwikkeling van 1.574 in 2022 naar 1.699 in 2030.							✓	✓											
✓				6.	a	"Het (versneld) realiseren van de genoemde uitbreidingsopgave is uitsluitend mogelijk indien er minimaal aan bepaalde randvoorwaarden wordt voldaan. Een aantal van die randvoorwaarden zijn reeds benoemd in de 'Woondeal West-Brabant-West, 2023'. Gemeente en corporaties gaan nadere afspraken maken over borging van de volgende randvoorwaarden;																		
✓	✓	✓	b		• Voldoende locaties				✓	✓	✓													
✓			c		• Voldoende ambtelijke capaciteit				✓															
✓	✓	✓	d		• Reële grondprijzen • Gezamenlijk bepalen ambtities op projectniveau (stapeling eisen t.a.v. parkeernormen, esthetische kwaliteit etc.) • 30% sociale huur in huidige en toekomstige woningbouwplannen • Versnellen van vergunningsprocedures."				✓				✓	✓			✓							✓
✓	✓	✓		7.	Indien een woningbouwproject vastloopt op bepaalde wet- en regelgeving (zoals stikstof) wordt gezamenlijk gekeken of en hoe het project vlot getrokken kan worden.																			

Bijlage 2: Overzicht prestatieafspraken 2024/2028

Gemeente	Woningstichting Woensdrecht	Stadlander	Huurdersbelangenverenigingen	PRESTATIEAFSPRAAK 2024 T/M 2028																					
				Uitvoering prestatieafspraken	Evaluatie prestatieafspraken	Mnitoreren actuele ontwikkelingen	Actualiseren prestatieafspraken	Voldoende sociale huurwoningen	Voldoende middenhuur woningen	Kwalitatieve aansluiting vraag en aanbod	Weloverwogen woonruimteverdeling	Goede basiskwaliteit	CO2-neutrale en aardgasvrije woningvoorraad (corporatiebezit)	Betaalbare woonlasten	Schone, hele en toegankelijke leefomgeving	Natuurinclusieve en klimaatbestendige leefomgeving	Veilige leefomgeving	Goede sociale kwaliteit	Passende zorg- en ondersteuning aan psychisch kwetsbaren bij het zelfstandig wonen.	Passende zorg en ondersteuning aan mensen met (dreigende) financiële problemen.	Passende zorg en ondersteuning aan ouderen bij zelfstandig wonen.	Reduceren grondstoffengebruik	DOELEN	THEMAS	
✓	✓			8.	a	De gemeente en corporaties onderzoeken de mogelijkheid om door middel van flexwoningen versneld invulling te kunnen geven aan de woningbehoefte.						✓													
✓	✓	✓		8.	b	De gemeente en corporaties onderzoeken de mogelijkheid om door middel van flexwoningen versneld invulling te kunnen geven aan de woningbehoefte.						✓													
✓	✓	✓		9.		Woningcorporatie Mooiland is voornemens op termijn 90 sociale huurwoningen in de gemeente Woensdrecht te verkopen. Gemeente en corporaties hechten er belang aan dat deze woningen behouden blijven als sociale huurwoningen. Gemeente en corporaties spreken af dat de corporaties bij verkoop in overleg gaan met Woningcorporatie Mooiland over overname.						✓													
✓	✓	✓		10.		Doorstroming van huurders naar andere woningen kan een bijdrage leveren aan de opgaves om te zorgen voor voldoende sociale huurwoningen en ouderen langer zelfstandig thuis te laten wonen. Gemeente en corporaties onderzoeken of zich knelpunten voordoen waar het stimuleren van doorstroming een oplossing voor biedt. Indien dat het geval blijkt, gaan gemeente en corporaties na welke maatregelen het beste kunnen worden genomen om de doorstroming te stimuleren.						✓			✓						✓	✓			
	✓	✓		11.		Naar verwachting maximaal 32 sociale huurwoningen verkopen (10 (WsW) + 22 (Stadlander)).						✓													
	✓			12.		De huidige voorraad middenhuurwoningen (125 per 1-1-2022) uitbreiden met 20-30 woningen in de periode t/m 2030.							✓	✓											
✓	✓	✓		13.		Er vindt een verschuiving plaats in de doelgroepen die door corporaties in reguliere woningen moeten worden gehuisvest. Die verschuiving vraagt om andere woon(zorg)producten/concepten. Gemeente en corporaties voeren (vooruitlopend op de woonzorgvisie) (samen met zorgen welzijnsorganisaties) onderzoek uit naar de ontwikkeling van passende woon(zorg)producten voor huisvesting van specifieke doelgroepen (o.a. 'Gemengd wonen', woningen geschikt voor senioren).											✓	✓	✓	✓					
✓	✓	✓		14.		Gemeenten zijn verplicht vóór 1 januari 2026 een integrale woonzorgvisie op te stellen in lokaal en regionaal verband. Deze visie bevat in ieder geval een analyse van zowel de kwantitatieve als kwalitatieve woon-, zorg- en ondersteuningsbehoefte van aandachtgroepen in de eigen gemeente (onderdeel van Rijksprogramma 'Een thuis voor iedereen', 2022). De gemeente stemt hierover af met regiogemeenten en corporaties. Bij het opstellen van de woonzorgvisie wordt in ieder geval gebruik gemaakt van de inhoud van het convenant 'Duurzame huisvesting en begeleiding kwetsbare groepen (2021)'. Vooruitlopend op de oplevering van de regionale woonzorgvisie wordt bepaald hoe de opgave om zorggeschikte en geclusterde woningen te realiseren, wordt vertaald naar de verschillende kernen.												✓		✓					
✓	✓	✓		15.		Begin 2024 wordt een regionaal onderzoek naar de behoefte aan standplaatsen/woonwagens afgerond. Naar verwachting blijkt hieruit een uitbreidingsopgave voor de doelgroep van woningcorporaties. Regiogemeenten en corporaties maken afspraken over de wijze waarop invulling wordt gegeven aan deze uitbreidingsopgave (onderdeel van regionale bestuursopdracht 'Woonwagens en standplaatsen').						✓		✓											

Bijlage 3: Begrippenlijst

Begrip	Definitie
Beschermd wonen	Vorm van wonen voor mensen met psychische of psychosociale problemen die ondersteuning nodig hebben. Dit kan in een instelling zijn als er 24-uurstoezicht nodig is, of een vorm van zelfstandig wonen als begeleiding op afstand of afroep afdoende is.
Bestaande afspraken	Bepaalde afspraken zijn zo vanzelfsprekend of reeds vastgelegd in het beleid van de betrokken partijen, dat deze niet apart genoemd hoeven te worden.
Biodiversiteit	De verscheidenheid aan leven in een bepaald gebied.
Buurtbemiddeling	Vorm van bemiddeling gericht op het verminderen van woonoverlast en voorkomen van escalaties die voortkomen uit horizontale conflicten tussen burens en buurtbewoners.
Centrumgemeente	Een gemeente die in een intergemeentelijk samenwerkingsverband volgens de Wet gemeenschappelijke regelingen (WGR), een bepaalde functie uitvoert voor omliggende gemeenten.
Circulariteit	Hergebruik van producten als grondstof voor nieuwe producten of materialen.
Circulaire economie	Een economie waarin zoveel mogelijk duurzame hernieuwbare grondstoffen worden gebruikt, producten en grondstoffen worden hergebruikt en waarin afval niet bestaat.
Collectief warmtesysteem	Systeem waarbij één of meer warmtebronnen doormiddel van een warmtenet ontsloten worden voor de levering van warmte aan verbruikers.
Doordecentralisatie	Het overdragen van bevoegdheden/verantwoordelijkheden van (sub)regionaalniveau naar gemeentelijk niveau.
Extramuralisering	Het streven om buiten de muren van een instelling gelijkwaardige zorg te bieden.
Gemeentelijke taakstelling	Aantal statushouders dat de gemeente in opdracht van de rijksoverheid binnen een periode van een half jaar moet huisvesten.
Gemiddelde maximale huurprijs	Huurprijs die op basis van het woningwaarderingssysteem (dat de kwaliteit van een huurwoning in punten weergeeft op basis waarvan een redelijke huurprijs wordt vastgesteld) maximaal gevraagd mag worden voor een sociale huurwoning.
Grondgebonden woning	Een woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de woonlagen aansluit op het maaiveld.
Klimaatbestendig	De mate waarin iets (bijv. een woning of openbare ruimte) beschermd is tegen de effecten van klimaatverandering.
Levensloopbestendige woning	Woning waarbij woonkamer, keuken, sanitaire groep en minimaal één slaapkamer zonder traplopen bereikbaar zijn.
Meergezinswoning	Woning die samen met andere woonruimten/bedrijfsruimten een geheel pand vormt. Hieronder vallen flats, galerij-, portiek-, beneden- en bovenwoningen, appartementen en woningen boven bedrijfsruimten.

Begrip	Definitie
Medisch urgenten	Voor inwoners die vanwege een medische beperking (niet zijnde ouderdomsklachten) niet langer kunnen blijven wonen in hun huidige woning (woning is ongeschikt en niet aanpasbaar), kan een WMO-verhuisindicatie worden afgegeven. Daarmee kan worden gereageerd op woningen die door de corporaties worden aangeboden voor deze doelgroep.
Middeldure huurwoning	Vrijesectorhuurwoning met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en circa € 980,- (prijspeil 2023).
Natuurinclusief	Bewust ruimte creëren voor biodiversiteit op, aan of in het gebouw of de (openbare) omgeving, zodat er meer diverse planten- en diersoorten kunnen leven.
Nul-op-de-meter woning	Woning die over het hele verbruiksjaar gezien net zoveel energie op duurzame wijze opwekt, als er gemiddeld verbruikt wordt.
Passend toewijzen	Wettelijke toewijzingsregels om te voorkomen dat de doelgroep met de laagste inkomens te dure sociale huurwoningen krijgt toegewezen..
Primaire doelgroep	Huishoudens die op basis van hun inkomen een woning toegewezen moeten krijgen conform de regels van 'Passend toewijzen'.
Rijksprogramma 'Een thuis voor iedereen'	Onderdeel van de Nationale Woon- en Bouwagenda. Dit programma heeft als doel te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding.
Secundaire doelgroep	Huishoudens die op basis van hun inkomen recht hebben op een sociale huurwoning, maar geen woning toegewezen hoeven krijgen conform de regels van 'Passend toewijzen'.
Sociale cohesie	De samenhang in een buurt of wijk, de manier waarop bewoners met elkaar omgaan en het samen tot een hechte buurt maken.
Sociale huurwoning	Woning met een huurprijs tot de liberalisatiegrens.
Statushouder	Persoon die officieel erkend is als vluchteling en een (tijdelijke) verblijfsvergunning heeft.
Thuiszorggeschikte woning	Woning geschikt voor het verlenen van thuiszorg of waar toepassing van een traplift goed mogelijk is waardoor de mogelijkheid tot thuis wonen met zorg blijft bestaan.
Transitievisie Warmte	Beleidsdocument van gemeente waarin een eerste richting wordt gegeven aan de aanpak van het isoleren en aardgasvrij maken van de gebouwde omgeving.
Uitvoeringsagenda (jaarschijf)	Vanuit de meerjarige prestatieafspraken komen concrete afspraken die in het lopende jaar zullen worden uitgevoerd. Het overzicht hiervan wordt jaarschijf of uitvoeringsagenda genoemd.
Vrijesectorhuurwoning	Woning met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens.
Woonruimteverdeling	Een stelsel van wetten en regels om huurwoningen verantwoord te kunnen verdelen.
Woonvisie	Beleidsdocument van de gemeente Woensdrecht waarin de doelstellingen op het gebied van wonen voor een periode van vijf jaar zijn vastgelegd.
Zoektijd	De periode tussen de eerste reactie van een woningzoekende op een woningadvertentie en het ondertekenen van een huurcontract.

