

Regionale Prestatieafspraken

Jaarschijf 2024

Gemeente Halderberge



Gemeente
Halderberge

Gemeente Moerdijk



 **MOERDIJK**

Huurdersvereniging Fijn Wonen



Woonkwartier

woon'
kwartier

Inhoud

Inleiding	3
Thema 1 Samenwerking en organisatie	5
Thema 2 Beschikbaarheid en de gewenste ontwikkeling van de sociale woningvoorraad	9
Thema 3 Betaalbaarheid van de woningvoorraad	13
Thema 4 Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg	15
Thema 5 Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en woonomgeving	17
Thema 6 Inzet in kernen, wijken en buurten	20
Ondertekening.....	22
Bijlage 1 Ontwikkeling woningvoorraad Woonkwartier	23
Bijlage 2 Overzicht (sloop)- en nieuwbouwprojecten	27
Bijlage 3 Projecten.....	29

Inleiding

Voor u liggen de Jaarschijfsafspraken 2024. De basis van deze Jaarschijfsafspraken 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 april 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. 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 jaarschijfsafspraken.

De 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

Nationale woon- en bouwagenda

In maart 2022 heeft het Rijk de Nationale Woon- en bouwagenda vastgesteld. Onder deze agenda hangen 6 programma's. De agenda inclusief de programma's zijn vertaald in afspraken tussen Rijk en provincie, tussen Rijk en corporaties (de nationale prestatieafspraken) en tussen Rijk, provincies en regio / gemeenten (de regionale woondeal). Deze afspraken zijn op hun beurt weer vertaald in deze regionale prestatieafspraken en vormen kaders voor deze set van afspraken.

Voor 2024 richten wij ons op:

- Het versterken van de strategische samenwerking door in 2024 intensiever met elkaar in overleg te gaan en op ambtelijk en bestuurlijk niveau door te praten over specifieke thema's;
- Voldoende aanbod voor aandachtsgroepen zodat zij tijdig en passend gehuisvest kunnen worden en waarbij voldoende aanbod beschikbaar blijft voor de regulier woningzoekenden; indien dit niet mogelijk is, onderzoeken partijen alternatieve oplossingen.
- Gemeenten starten met het opstellen van een woon zorg analyse en een woonzorgvisie. De resultaten vormen de input voor de prestatieafspraken.
- Informeren van inwoners om ze bewust te maken van het langer zelfstandig (thuis) wonen en inwoners stimuleren door te stromen naar een geschikte woning.
- Het informeren over de mogelijkheden voor het treffen van energetische maatregelen en het vergroten van de bewustwording van alle inwoners ten aanzien van klimaatveranderingen en het verduurzamen van de woning en woonomgeving.
- Het opstellen en accorderen van (regionale) samenwerkingsafspraken en/ of overlegstructuren tussen gemeenten, corporaties en zorg- en welzijnsinstellingen

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.

Thema 1 Samenwerking en organisatie

Ambitie kaderafspraken 2021-2024

Onze ambitie is om op strategisch niveau samen te werken zodat de doelgroep¹ duurzaam, veilig, passend en betaalbaar gehuisvest kan worden en om hier concrete afspraken over te maken.

Jaarschijf afspraken 2024

Thema 1 Samenwerking en organisatie		Kaderafpraak	Trekker	Deadline
1	Het bod wordt door Woonkwartier aan de gemeenten Halderberge en Moerdijk en HV Fijn Wonen aangeboden.	1.3	WK	1 april 2024
2	De jaarschijf afspraken 2024 worden in het tweede en vierde kwartaal geëvalueerd. De basis hiervoor is de kwartaalrapportage van Woonkwartier. De jaarschijf 2024 is gemaakt door werkgroepen, bestaande uit medewerkers van alle organisaties. De werkgroepen die de thema's uitwerken in jaarschijven, beoordelen de voortgang van de afspraken. Iedere werkgroep wijst een persoon aan wie daarvoor verantwoordelijk is. Er vindt eens per kwartaal overleg plaats tussen de partijen over de voortgang van onderstaande afspraken en ontwikkelingen. Voor thema Samenwerking en organisatie; Voor thema Beschikbaarheid en betaalbaarheid; Voor thema Duurzaamheid en kwaliteit van de woningvoorraad en de woonomgeving; Voor thema sociaal maatschappelijke opgave en zorg en inzet in wijken en kernen:	1.7	Inplannen : allen Evalueren : Allen WK GH GM WK	31 oktober 2023 30 juni 2024 Doorlopend Doorlopend Doorlopend Doorlopend
3	Uiterlijk 30 maart 2024 vindt bestuurlijk overleg plaats over de evaluatie van de kaderafspraken 2021-2024 en de ambities voor de periode 2025-2028 met	1.8	Inplannen : WK	Q3 2023

¹Doelgroep: 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.

	gemeenten Halderberge en Moerdijk, HV Fijn Wonen en Woonkwartier. Woonkwartier plant dit in.			
4	We zien dat er allerlei vraagstukken landen in de wijk, zoals duurzaamheid, vitaliteit, voorzieningen, sociaal-maatschappelijke vraagstukken, demografische ontwikkelingen, etc. Dat vraagt twee dingen: een integrale benadering, werken vanuit meerdere perspectieven. Maar ook de balans vinden tussen koppelkansen en zaken nodeloos ingewikkeld maken. De gemeenten en Woonkwartier gaan gezamenlijk het strategische gesprek aan over de integrale ontwikkeling van de kernen. Op basis van de gesprekken vindt er uitwerking plaats in gebiedsgerichte plannen. Gemeenten en Woonkwartier organiseren 2x per jaar een bijeenkomst gericht op de integrale samenwerking. Een van deze bijeenkomsten is gericht op integrale afstemming op de opgaven op volkshuisvesting die in de vorm van prestatieafspraken opgepakt/geborgd worden. Een tweede bijeenkomst wordt door de partijen nader ingevuld, waarbij gedacht wordt aan het gezamenlijk bezoeken van een project of een andere activiteit die de partijen met elkaar verbindt. In het kader van strategisch partnerschap maken gemeente Moerdijk en Woonkwartier afspraken over de fysieke pijler, de sociale pijler en de economische pijler in de wijken, dorpen en steden waar beiden actief zijn. De fysieke pijler behelst afspraken om via nieuwbouw en onderhouds- of herstructureringsprojecten de leefbaarheid in stand te houden dan wel te bevorderen. De sociale pijler betreft het aangaan van gezamenlijke gesprekken om te zien of de leefbaarheid binnen de diverse kernen zich ontwikkelt en tot keuzes te komen, die de leefbaarheid handhaven of verbeteren door het combineren van wonen, zorg en welzijn. In 2024 gaan we hiermee, samen met betrokken gemeentelijke organisatie, aan de slag in: Helwijk, Klundert en één van de kleinere kernen langs de A16.	1.12 en 1.17 1.12 en 1.17 1.13 en 1.14 en 1.15 1.12 en 1.17	Gemeenten, WK	Q1 en Q3 2024
5	Gemeenten en Woonkwartier stemmen op bestuurlijk niveau de investeringsagenda c.q. strategische uitvoeringsagenda op elkaar af.	1.13	WK	Eerste bestuurlijke overleg en doorlopend

	Woonkwartier plant een bijeenkomst in over de financiën in december 2024.	1.13	WK	December 2024
6	Partijen hebben 6x per jaar een overleg op directie en managementniveau waar in het kader van strategische samenwerking elkaar wordt opgezocht en knelpunten worden besproken.	1.12	Allen	Doorlopend
7	Partijen nemen deel aan een informatiebijeenkomst over Centrum voor Wonen en Welzijn en nemen geleerde lessen mee als input voor de gezamenlijk gedragen woonzorgvisies.	1.12	Allen	Q1/Q2 2024
8	Woonkwartier presenteert zich minimaal 1 keer aan de gemeenteraad. Indien er meer behoefte is, worden extra bijeenkomsten gepland.	1.16	WK, gemeente n	Q2/Q3 2024
9	Partijen zoeken binnen de wettelijke mogelijkheden naar een systematiek om op een minder intensieve manier tot prestatieafspraken te komen.	1.2, 1.3, 1.4 en 1.5	Allen	Q4 2024
10	Partijen streven de uitgangspunten van de Woondeal na en partijen vinden elkaar voor monitoring en afstemming over de invulling van de afspraken van de woondeal in de woningbouwprojecten.	1.12	WK, GH en GM	Doorlopend

11.	Wet goed verhuurderschap Gemeenten richten per 1 januari 2024 een meldpunt in. Woonkwartier informeert huurders over de rechten en plichten die de huurder hebben en informeert over het bestaan van het meldpunt bij de gemeenten.	1.12	GH en GM	Q1 2024
-----	---	------	----------	---------

Thema 2 Beschikbaarheid en de gewenste ontwikkeling van de sociale woningvoorraad

Ambitie kaderafspraken 2021-2024

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.

Jaarschijfafspraken 2024

Thema 2 Beschikbaarheid en de gewenste ontwikkeling van de sociale woningvoorraad				
		Kaderafpraak	Trekker	Deadline
1	Beschikbaarheid	2.1, 2.3		
	Partijen stemmen in het kader van strategisch partnerschap de ontwikkeling van de woningvoorraad per gemeente c.q. per kern intensiever met elkaar af.		WK, GH, GM	Q2 2024
	Vanuit de regiodeal WBW en het regionale Woningbehoefteonderzoek wordt per gemeente en per kern door Woonkwartier de wensportefeuille geactualiseerd.		WK, GH, GM	Doorlopend
	Gemeenten werken in het kader van het wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting een volkshuisvestingsprogramma uit.		GH, GH	Doorlopend

2	Woonruimteverdelingssysteem Partijen gaan tijdens het bestuurlijk overleg Q2 2024 met elkaar in gesprek over de jaarcijfers 2023 van het regionale woonruimtebemiddelingssysteem Klik voor Wonen. Tijdens dit gesprek zal stilgestaan worden bij de ontwikkelingen op de woningmarkt, de doorlooptijden (inschrijftijden en zoektijden) van de woningzoekenden en eventuele oplossingen.	2.6	WK	Q2 2024
3	Woningtoewijzing bijzondere doelgroepen Partijen streven ernaar om maximaal 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen direct toe te wijzen aan bijzondere doelgroepen, zoals urgent woningzoekenden (incl. Wmo), uitstroom Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang, statushouders. Als het ernaar uit ziet dat de 25% overschreden wordt, gaan partijen met elkaar in overleg over oorzaken en mogelijke oplossingen, zodat ook voor regulier woningzoekenden voldoende aanbod beschikbaar komt.	2.6, 2.7, 4.4	Allen	Doorlopend

4	Woonwagenbewoners Regionaal wordt de woonbehoefte van woonwagenbewoners en het aanbod van standplaatsen in kaart gebracht. De onderzoeksresultaten worden in 2024 uitgewerkt en vertaald naar een wachtlijstsystematiek en een Huisvestingsverordening voor de toewijzing van de woonwagenstandplaatsen.	2.2	WK, GH en GM	Q2 2024 Q4 2024
5	Urgentieregeling Naar aanleiding van de evaluatie van de huidige urgentieregeling en ter uitvoering van het wetsvoorstel Wet versterking regie Volkshuisvesting zijn gemeenten verplicht naar verwachting voor 1-1-2025 een urgentieregeling in de huisvestingsverordening vast te leggen. Gemeenten starten in 2024 met de voorbereiding. Daarin worden de uitkomsten van de evaluatie meegenomen.	2.6 en 2.8	GH en GM GH GM	Q4 2024 Q1 2024
6	Doorstroming Woonkwartier heeft een programma 'doorstroming' uitgewerkt in 2023. Hieruit komt een pakket aan doorstroommaatregelen naar voren. Afstemming en implementatie over deze	2.6	WK	Q2 2024

	maatregelen zullen in 2024 plaatsvinden.			
7	Flexwonen Partijen zetten stappen tot het realiseren van minimaal één locatie per gemeente voor de realisatie van flexibele of tijdelijke woningen voor spoedzoekers	2.3	WK, GH en GM	Q4 2024

Thema 3 Betaalbaarheid van de woningvoorraad

Ambitie kaderafspraken 2021-2024

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.

Jaarschijf afspraken 2024

Thema 3 Betaalbaarheid van de woningvoorraad				
		Kaderafpraak	Trekker	Deadline
1.	Huurbeleid Woonkwartier			
	Woonkwartier volgt het landelijk kader voor gematigd huurbeleid. Woonkwartier gaat begin 2024 in gesprek met de huurdersvereniging over de maatwerkafspraken voor lage inkomensgroepen, zoals (tijdelijke) huurkorting, die voor de huuraanpassing voor 2024 zullen gaan gelden.	3.1	WK	Q1 2024
	Gemeenten en Woonkwartier brengen mogelijkheden en ondersteuning bij financiële vraagstukken (huurachterstand, energiearmoede, woonlasten) onder de aandacht bij inwoners en huurders en wisselen kennis en ervaringen met elkaar uit.	3.3	Allen	Doorlopend
2	Herijking streefhuurbeleid	3.1	WK	Q1-Q2 2024
	Woonkwartier verkent het herijken van het streefhuurniveau en de inzet van de jaarlijkse huurverhoging en informeert gemeenten en HV Fijn Wonen over de uitkomsten			

	en stemmen vervolgafspraken af.			
3.	Verkoop onder voorwaarden Woonkwartier onderzoekt in 2024 de voorwaarden die kunnen worden verbonden aan de verkoop van sociale huurwoningen op de koopwoningmarkt (=sociale koopwoningen). Doel van de regeling is dat de woningen worden verkocht aan de doelgroep waarvoor het product bereikbaar is (lagere en middeninkomens). De uitkomsten worden afgestemd met de gemeenten en huurdersvereniging.	3.1 en 3.2	WK	Q1 2024

Thema 4 Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg

Ambitie kaderafspraken 2021-2024

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

Jaarschijf afspraken 2024

Thema 4 Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg				
		Kaderafpraak	Trekker	Deadline
1	Woonkwartier, gemeente Halderberge en zorg- en welzijnsinstellingen hebben met elkaar een overlegstructuur met én over terugkerende cliënten in de herkomstgemeenten om te zorgen voor een kansrijke terugkeer. Zodra er een hulpvraag ligt komen de betrokken partijen binnen 2 weken bijeen.	4.4 en 4.11	Waar komt het signaal binnen?	Halderberg e Ambitie Q2 2024 (mede afhankelijk van kaders regionale afspraken)
2	De regionale afspraken vormen de basis voor de huisvesting van aandachtsgroepen. Lokaal geven we hier uitvoering aan. De inwoners die uitstromen uit BW/MO komen via de regionale voorrangsregeling in aanmerking voor een eigen woonplek. Partijen geven uitvoering aan Convenant duurzame huisvesting en begeleiding van kwetsbare personen Woonkwartier, gemeente Moerdijk en zorgaanbieders werken voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang regio Breda samen in het Regionale huisvestingsnetwerk. De intentie is om via het huisvestingsplatform, op basis van de onderbouwde aanname, in Moerdijk 12 cliënten per jaar te huisvesten die uitstromen uit beschermd wonen regio Breda en/of maatschappelijke opvang regio Breda. Deze onderbouwde aanname is een ambitie waar in de regio in een ingroeiscenario naartoe gewerkt gaat worden. In de regio Breda is hiervoor een maandelijkse cyclus ingepland.	4.10 4.4	GH GM, WK	Evaluatie 4x per jaar Doorlopen d

3	Woonkwartier en gemeenten treden in overleg bij vraag naar ruimte voor onvoorziene/extra sociaal maatschappelijke vraagstukken.	4.6	WK	Doorlopen d
4	Gemeente Halderberge en Woonkwartier zoeken actief de samenwerking op met andere partijen om tot een woonzorgvisie te komen. Naar aanleiding van de Woonzorgvisie maken gemeente Halderberge en Woonkwartier in samenwerking met zorg- en welzijnspartijen met elkaar een uitvoeringsplan waarin de opgaven en acties met elkaar afgesproken worden. Daarnaast monitoren partijen de keuzes die zorgorganisaties en welzijnspartijen maken. Woonkwartier en gemeente Moerdijk stemmen in 2024 de te nemen stappen af om te komen tot een woonzorgvisie afgestemd op het regionale Woonzorgvisie traject.	4.10	GH WK GM	GH Q2 2024 Doorlopen d
5	In Q1 treden Woonkwartier en gemeenten in overleg om de opgave huisvesting en begeleiding statushouders in relatie tot de reguliere vraag en overige kwetsbare doelgroepen het hoofd te bieden.	4.6	WK GH GM	Q1 2024
6	In maart en september delen gemeenten en Woonkwartier ontwikkelingen op het gebied van huisvesting van aandachtsgroepen met elkaar in een daarvoor ontwikkelde Teams-omgeving.	4.2, 4.3 en 4.4	WK GH GM	Doorlopen d

Thema 5 Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en woonomgeving

Ambitie kaderafspraken 2021-2024

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.

Jaarschijf afspraken 2024

Thema 5 Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en woonomgeving				
		Kaderafpraak	Trekker	Deadline
1	Er vindt eens per kwartaal overleg plaats tussen de partijen over de voortgang van onderstaande afspraken en ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid en kwaliteit van woningen en woonomgeving.	5.2	GM	Doorlopend
2	Woonkwartier geeft tijdig inzage in welke woningen wanneer en op welke wijze verduurzaamd worden. De (uitvoering van de) planning is een vast agendapunt op het kwartaaloverleg. Woonkwartier plant haar onderhoud op dit moment 2 jaar vooruit. Het streven is om dit in 2024 verder uit te bouwen tot een meerjarenplanning van 5 jaar. Woningcorporatie en Gemeenten Moerdijk en Halderberge stemmen hun meerjaren (onderhouds en gebieds)plannen zoveel mogelijk op elkaar af. Hierbij denken we in ieder geval aan het verbeteren van de integrale aanpak van de openbare ruimte (riolering/ vergroening/ afkoppelen regenpijpen en de warmtetransitie (Wijkuitvoeringsplannen en lokaal isolatieprogramma) in relatie tot aanpak van het vastgoed.	5.2 en 5.3 en 5.4	WK, GM en GH WK Woonkwartier en Gemeenten	Doorlopend 2024 doorlopend
3	Gemeente Moerdijk heeft opdracht gegeven voor het opstellen van een gebiedsdekkend Soortenmanagementplan (gereed Q1). In 2024 sluiten Woonkwartier en Moerdijk een	5.11	Moerdijk en WK	2024

	samenwerkingsovereenkomst over implementatie, gezamenlijke monitoring en het gebruik daarvan. Woonkwartier heeft nu voor haar projectlocaties een eigen SMP wat in 2024 vernieuwd moet worden. WK en gemeente Moerdijk onderzoeken de mogelijkheden om hierin samen te werken voor een betere en meer zichtbare bescherming van de soorten. Gemeente Halderberge bereidt een soortenmanagementplan voor.		Moerdijk en WK Halderberge	2024 2024
4	Bij verduurzaming van gespikkeld bezit biedt Woonkwartier ook particuliere woningeigenaren de mogelijkheid tot verduurzamen van de woningen. In 2024/2025 voeren Woonkwartier en gemeenten tenminste 1 pilotproject uit. Woonkwartier gaat met de desbetreffende gemeente in gesprek over eventuele drempels die zich in de praktijk voordoen (bv. Aannemers die niet meewerken of financieringsoplossingen voor particuliere woningeigenaren). De gemeenten sluiten aan bij de onderhoudsplanning van Woonkwartier voor uitvoering van het lokale isolatieprogramma. Gemeente neemt de communicatie richting particuliere woningeigenaren. Woonkwartier werkt in 2024 samen met de 3 gemeentelijke energie coöperaties. De energiecoöperaties bezoeken en adviseren een aantal huurders bij het verduurzamen van de huurwoningen. De resultaten van deze samenwerking worden gedeeld met de gemeenten en de HV Fijn Wonen. Voor het tegengaan van energiearmoede werken gemeenten en Woonkwartier zo mogelijk samen bij de inzet van een klusdienst voor kleine energiemaatregelen. De materiaalkosten voor de huurwoningen zijn voor rekening van Woonkwartier.	5.6	Gemeenten en WK Gemeenten WK Gemeenten en WK	2024 2024 Doorlopend tot en met 2025

5	Woonkwartier brengt de mogelijkheden voor het project “uit ons dak 2” in beeld. Hiervoor onderzoekt Woonkwartier of er daken toegevoegd kunnen worden en/ of het zinvol is zelf energieleverancier te worden	5.4 en 5.11	Woonkwartier	2024
6	Huurdersvereniging, corporatie en gemeenten gaan met elkaar verkennen welke rol de huurdersvereniging kan nemen in klimaat adaptief maken van de huurwoningen	5.10	HV, WK, Gemeenten	2024

Thema 6 Inzet in kernen, wijken en buurten

Ambitie kaderafspraken 2021-2024

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.

Jaarschijf afspraken 2024

Thema 6 Inzet in kernen, wijken en buurten				
		Kaderafpraak	Trekker	Deadline
1	Woonkwartier en gemeente Halderberge willen de leefbaarheid en veerkracht in de wijk versterken. Dit doen we door in 2024 in Halderberge – samen met andere partijen en inwoners- te starten met een gebiedsgerichte aanpak in één specifieke buurt. In 2024 zetten we in deze aanpak de volgende stappen: Eén gezamenlijk doel formuleren, helderheid over rollen en bijdrage; concreet met een aantal activiteiten aan de slag gaan om hiervan te leren. Bij deze aanpak maken we gebruik van de lessen uit de pilot die Woonkwartier samen met de gemeente Moerdijk heeft opgezet om de leefbaarheid te versterken. Dit doen we in Moerdijk door in 2024, samen met andere partijen zoals Surplus Welzijn, in relatie met GALA, een project te starten gericht op community building in één specifiek gebied.	6.6, 6.7 en 7.8	WK GH	Q4 2024
2	Uitleg woonruimteverdelingssysteem	6.8	WK	Q4 2024
3	Om effectief met elkaar (op casusniveau) te kunnen overleggen is het nodig om gegevens te delen. Om dit rechtmatig (volgens AVG) te doen worden daartoe overeenkomsten gesloten. Hiervoor wordt in Q1 een start gemaakt.	4.10 en 6.5	WK, GH en GM	Q4 2024
4	Woonkwartier en de gemeente Moerdijk evalueren pilot “data gedreven werken” in het kader van vitaliteit en een gezamenlijke wijkaanpak. Afhankelijk van deze evaluatie gaan Woonkwartier en de	6.6 en 6.7	GH GM HB	Q4 2024

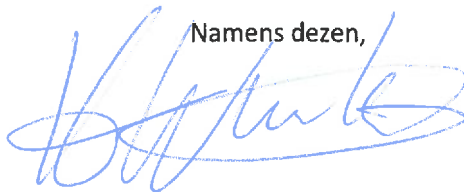
	gemeente Halderberge met elkaar in gesprek om te kijken naar de mogelijkheden.			
5	Jaarlijks in Q1 vindt afstemming plaats over voorgenomen projecten van Woonkwartier met accounthouders van de gemeente. Partijen organiseren in 2024 een brainstormsessie waarbij wordt gezocht naar een effectieve vorm van participatie met huurders, inwoners en maatschappelijke partners met als doel te betrokkenheid van de samenleving te vergroten.	6.9	WK GH, GM, WK, HV	Q1

Ondertekening

Aldus overeengekomen op

College van burgemeester en wethouders van de gemeente Halderberge

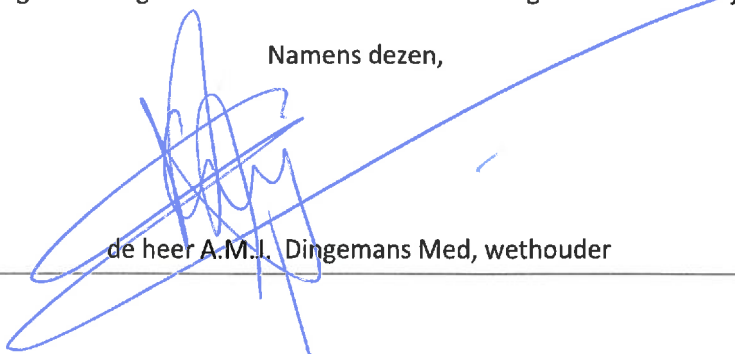
Namens dezen,



De heer J.C.M. Wierikx, wethouder

College van burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk

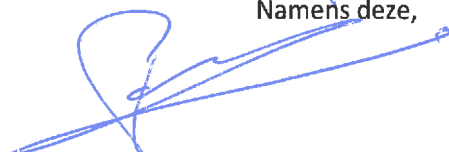
Namens dezen,



de heer A.M.L. Dingemans Med, wethouder

Huurdersvereniging Fijn Wonen,

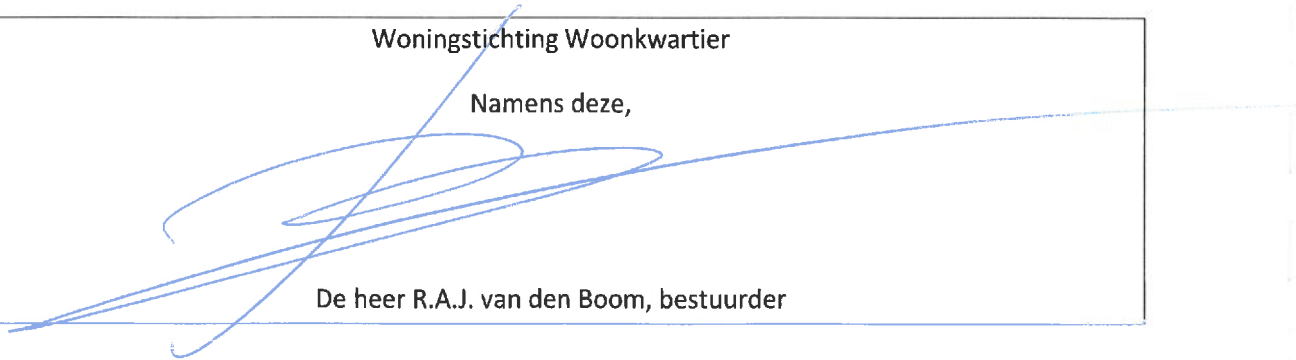
Namens deze,



De heer P.J.A. Karman , bestuurslid

Woningstichting Woonkwartier

Namens deze,



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

Bijlage 1 Ontwikkeling woningvoorraad Woonkwartier

In onderstaande tabel staat de gewenste ontwikkeling (wensportefeuille) van de 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 (een combinatie van) groei, gelijk of afname om die te duiden.

Uitgangspunt is huidige wet- en regelgeving. Ontwikkelingen worden gemonitord, onderzocht (door bijvoorbeeld nieuw provinciaal, regionaal 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. Met een doorkijk van 10 jaar voor aankoop, verkoop, nieuwbouw en sloop. Bij de ontwikkeling van nieuwbouw en herstructurering wordt gestuurd op de borging van de leefbaarheid van de dorpen en worden opgaven uit gemeentelijk woonbeleid meegenomen in de woningbouw- en/of herstructureringsafweging.

Ontwikkeling portefeuille i.r.t. wensportefeuille per gemeente

Gemeente / kern huidig		Start 1-1-2023	Verkoop	Sloop	Nieuwbouw	Ultimo 2033	Wensportefeuille
Zelfstandige wooneenheden DAEB							
Halderberge		3.542	-102	-10	122	3.552	2025: 3.595 – 3.680 2030: 3.450 – 3.625 2035: 3.330 – 3.580
Bosschenhoofd		237	-3	0	7	241	groei/gelijk/gelijk
Hoeven		596	-21	-10	12	577	gelijk-groei/gelijk/gelijk
Oud Gastel		552	-5	0	15	562	k-afname
Oudenbosch		1.978	-73	0	88	1.993	groei/gelijk/gelijk
Stampersgat		179	0	0	0	179	gelijk-groei/gelijk-afname/afname
Moerdijk		4.009	-148	0	554	4.415	groei/gelijk-groei/gelijk
							2025: 4.080 – 4.170 2030: 3.960 – 4.140 + 300 LPM 2035: 3.800 – 4.045 + 300 LPM

Fijnaart		730	-22	0	0	708	groei/afname- groei/afname- gelijk gelijk- groei/gelijk- groei/gelijk- groei
Heijningen		62	-1	0	0	61	groei/groei/gelij k-groei
Helwijk		173	-25	0	20	168	groei/groei/afna me-groei
Klundert		807	-14	0	86	879	afname- gelijk/afname/af name
Langeweg		51	-5	0	10	56	groei/groei/gelij k-groei (kern totaal)
Moerdijk		68	-8	0	7	67	gelijk/gelijk/gelij k
Noordhoek		54	0	0	0	54	groei/groei/gelij k-groei
Standdaarbuiten		203	-6	0	0	197	afnam- gelijk/afname/af name
Willemstad		245	-8	0	0	237	groei/afname- groei/afname (zonder LPM)
Zevenbergen		1.484	-52	0	427	1.859	groei/groei- gelijk/groei
Zevenbergschen Hoek		132	-7	0	4	129	
Zelfstandige woongelegenheden niet-DAEB							
Halderberge		96	-11	0	0	85	opgave 2035: +55
Bosschenhoofd		7	-1	0	0	6	
Hoeven		3	0	0	0	3	
Oud Gastel		17	-1	0	0	16	
Oudenbosch		69	-9	0	0	60	
Stampersgat		0	0	0	0	0	
Moerdijk		111	-4	0	120	227	opgave 2035: +70 en + 30 LPM 2030
Fijnaart		10	0	0	0	10	
Heijningen		1	0	0	0	1	
Helwijk		0	0	0	0	0	
Klundert		43	0	0	13	56	
Langeweg		0	0	0	0	0	
Moerdijk		0	0	0	0	0	
Noordhoek		1	0	0	0	1	

Standdaarbuiten	0	0	0	0	0
Willemstad	6	0	0	0	6
Zevenbergen	49	-4	0	107	152
Zevenbergschen Hoek	3	0	0	0	3

Toelichting

Deze tabel is gebaseerd op de vastgestelde meerjarenbegroting Woonkwartier 2024-2033 d.d. november 2023.

Per kern is het verloop van de wensportefeuille van 2025 naar 2030 naar 2035 beschreven. Bijvoorbeeld groei / gelijk / krimp

Wensportefeuille: dit is de huidige (oud) wensportefeuille. Hierin zijn de resultaten van het nieuwe regionale

woningmarktonderzoek en de opgave uit de woondeal west brabant west niet verwerkt.

De wensportefeuille niet-DAEB is niet op kernniveau uitgewerkt.

Dit is de wensportefeuille in aantallen. Er wordt ook gestuurd op de

wensportefeuille woningtype (over het algemeen meer meergezinswoningen en minder eengezinswoningen), op de wensportefeuille leefbaarheid (aandeel sociale huur per wijk of buurt) en op de vervangingsopgave (nieuw voor oud).

De aantallen zijn de huidige vastgestelde aantallen voor nieuwbouw, sloop en verkoop. Voor nieuwbouw zijn dit

alle projecten die vrij zeker / hard zijn. Voor Zevenbergen: de inmiddels opgeleverde woningen Bosselaar Zuid tellen hier

nog mee als project.

Er lopen daarnaast - ook vanuit de opgave woondeal west brabant west - veel projecten die nog in het beginstadium zijn en daarom meer onzeker/zachter:

- gemeente Halderberge: 145 DAEB en 32 niet-DAEB

- gemeente Moerdijk: 82 DAEB en 20 niet-DAEB

En er is ook een additionele opgave (DAEB). Dit zijn de aantallen die nodig zijn om bovenop de vastgestelde plannen

de wensportefeuille in aantal woningen en/of woningtype per kern te realiseren.

En ook de vervangingsopgave (nieuw voor oud, nieuwbouw met daar tegenover sloop of verkoop) in te vullen.

- gemeente Halderberge: 32

- gemeente Moerdijk: 138

Ook een deel van de hier gekwantificeerde aantallen verkoop zijn nog onzeker.

Bovenop de huidige vastgestelde verkoop

is er een additionele opgave verkoop. De mate waarin we deze in willen en kunnen zetten onderzoeken we verder

i.r.t. de opgave vanuit de regiodeal west brabant west, de resultaten van het regionale woningmarktonderzoek en de inzet

van verkoop van bestaand bezit als betaalbare koop.

- huidige verkoop, Halderberge 60 en Moerdijk 84

- additionele verkoop: totaal 106, Halderberge 42 en Moerdijk 64

De aantallen additionele verkoop zijn op basis van vastgoedcriteria zoals woningtype verdeeld over de kernen.

Bijlage 2 Overzicht (sloop)- en nieuwbouwprojecten

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

Bouwjaar	Nieuwbouwcomplex	Gemeente	Type	Aantal
2023/2024	Fase IV - Bosschenhoofd	Halderberge	Huurwoning EGW	7
2025	Constantijn Huygensplein - Hoeven	Halderberge	Huurwoning EGW	10
2025	Mariabouw, Thomas op Kamers, Oudenbosch	Halderberge	Huurwoning MGW	15
2025	Mariabouw, kantoor Woonkwartier, Oudenbosch	Halderberge	MOG	1
2026	Hoeven Zuid (uitbreidingslocatie)	Halderberge	Huurwoning EGW/MGW	ntb
2023/2024	Mauritsweg Klundert	Moerdijk	Huurwoning EGW	11
2024	Centrumplan Moerdijk	Moerdijk	Huurwoning EGW	7
2024	Wethouder Tromperstraat - Langeweg	Moerdijk	Huurwoning EGW	10
2024	Zevenbergschen Hoek Sporenbergstraat)	Moerdijk	Huurwoning EGW	12
2025-2027	Zevenbergen Oost Markvelden Noord (DAEB)	Moerdijk	Huurwoning EGW/MGW	105
2026	Westschans (Blauwe Hoef) - Klundert	Moerdijk	Huurwoning EGW	Ca 40
2026	Studie Transformatie 't Sluiske (1), Oud- Gastel	Moerdijk	Huurwoning MGW	Ca 18
2026	Studie nieuwbouw Willemshof nieuwbouw Willemstad	Moerdijk	Huurwoning EGW	Ca 4-6
2026	Studie Klundert locatie schoolgebouw Cocon	Moerdijk	Huurwoning EGW/MGW	Ca 15- 25
2026	Studie Willemstad Oost	Moerdijk	Huurwoning EGW	ntb
2026-2030	Studie Zevenbergen Oost Zwanenveld (DAEB)	Moerdijk	Huurwoning EGW	ntb
2026-2030	Studie Zevenbergen Oost De Hil (DAEB)	Moerdijk	Huurwoning EGW/MGW	ntb
2027-2031	Zevenbergen Oost Markvelden Zuid (DAEB)	Moerdijk	Huurwoning EGW/MGW	ntb

Deze tabel is gebaseerd op de vastgestelde meerjarenbegroting Woonkwartier 2024-2033 d.d. november 2023. Niet opgenomen in bovenstaand overzicht, is een aantal projecten (toen nog geen initiatieffase document) waarop nu wel al wordt gestudeerd. Dit zijn onder meer:

- * Herontwikkeling gebied Maria ten Engelen / Sint Anna
- * Oudendijk Oud-Gastel
- * Studie Hoeven (Lindenlommer)
- * Revitalisering st Josephplein Zevenbergen
- * Schoolgebouw de Ruigenhil Helwijk
- * Terrein gasfabriek Klundert
- * Transformatie Kristallaan 1 Zevenbergen
- * Studie flexwoningen in Halderberge en Moerdijk

Bijlage 3 Projecten

Projectmatig onderhoud in 2024

Projectmatig onderhoud bestaat uit een combinatie van verbeteringen voor duurzaamheid, levensduurverlenging en instandhoudingsonderhoud. Op basis van assetmanagement en complexstrategieën zijn 605 woningen geselecteerd voor 2023. In de veel gevallen kan een projectmatige aanpak als een ingrijpende verbouwing worden gezien en daarmee volledig als verbetering beschouwd worden. De meerjaren onderhoudsbegroting is hierop ingericht en voor het projectmatig onderhoud 2023 is hier rekening mee gehouden.

Projectmatig onderhoud

Op basis van de opgenomen conditiescores is een meerjaren onderhoudsbegroting samengesteld. Dit betreft een instandhoudingsbegroting met technisch noodzakelijke ingrepen om de complexen in stand te kunnen houden, waarbij de huidige restant levensduur leidend is en het uitgangspunt is dat de laatste 5 jaar van de levensduur van een complex geen onderhoud meer wordt ingerekend. Levensduurverlenging vindt plaats bij projectmatig onderhoud. Onder planmatig onderhoud wordt onder meer bedoeld schilderwerk, cv-ketels, mechanische ventilatie, schuifdeuren, liftonderhoud/-vervanging. Ook is aanvullend een post voor het renoveren van badkamer, keuken en/of toilet opgenomen.

Om invulling te geven aan de ambities vanuit de duurzaamheidsvisie, zijn ook verduurzamingsingrepen in de begroting opgenomen bij het natuurlijk onderhoudsmoment (m.n. de schilderbeurt). Door deze investeringen te koppelen aan dit moment kan Woonkwartier grotere stappen zetten inzake haar verduurzamingsopgave.

Dagelijks onderhoud

Mutatieonderhoud wordt bepaald op basis van het te verwachten aantal mutaties en een norm per mutatie (mede op basis van het kwaliteitsbeleid). Het aantal mutaties wordt gesimuleerd aan de hand van een historische mutatiegraad van afgelopen jaren en bedraagt naar verwachting circa 630 mutaties. De reparatieonderhoud wordt bepaald op basis van een norm per verzoek. De norm en het aantal reparatieverzoeken is gebaseerd op de realisatie van afgelopen jaren.

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.
- **een overloop van projecten van vanwege de marktprikelen (capaciteitsprikelen bij Woonkwartier, aannemers en toeleveranciers).** We verwachten dat een deel van de opgave voor 2022 naar 2023 doorschuift. Projecten laten zich tenslotte niet begrenzen door kalenderjaren en daar spelen we dus nu met het begroten beter op in.

Specificatie projectmatig onderhoud 2024

Aantal woning en	Straat	Plaats
48	Margrietstraat, Oranjestraat, Christinastraat, Beatrixstraat	BOSSCHENHOOFD
15	Lindenplantsoen, Berkenlaan	BOSSCHENHOOFD
15	Marijkestraat	BOSSCHENHOOFD
29	Sint Pieter, Burg van Drieslaan, Kerketiend	OUDENBOSCH
26	Spoorlaan	OUDENBOSCH
15	Kon. Emmastraat	FIJNAART
42	Van Gaasbeekstraat, Molenvliet,	KLUNDERT
16	T'Hooren Werck	KLUNDERT
109	v Strijenstraat, Boudewijnstraat, v Abcoudestraat, Ambachtsherenweg	KLUNDERT
18	Zweedsestraat, v Polanenpark	KLUNDERT
20	Ringweg, Weth. Tromperstraat, Zuiddijk	LANGEWEG
10	Marijkestraat	MOERDIJK
14	Arembergstraat, Heesbeenstraat	ZEVENBERGEN
50	Droge Mark, Uilekoten, de Lignestraat, Noordeloosstraat, St. Elisabethstraat	ZEVENBERGEN
27	Het Hof, Kastanjelaan	OUD GASTEL
16	Hendrikstraat, Irenestraat	OUD GASTEL
17	Noordzeedijk	STAMPERSGAT
7	Dwarsstraat	STANDAARD BUITEN
484		

Schilderwerk (plus)

Aantal woning en	Straat	Plaats
8	Beukenlaan	OUDENBOSCH
2	Dr. Arienslaan	ZEVENBERGEN

Aanvulling:

Planmatig onderhoud

Op basis van de opgenomen conditiescores is een meerjaren onderhoudsbegroting samengesteld. Dit betreft een instandhoudingsbegroting met technisch noodzakelijke ingrepen om de complexen in stand te kunnen houden, waarbij de huidige restant levensduur leidend is en het uitgangspunt is dat de laatste 5 jaar van de levensduur van een complex geen onderhoud meer wordt ingerekend. Levensduurverlenging vindt plaats bij projectmatig onderhoud. Onder planmatig onderhoud wordt onder meer bedoeld schilderwerk, cv-ketels, mechanische ventilatie, schuifdeuren, liftonderhoud/-vervanging. Ook is aanvullend een post voor het renoveren van badkamer, keuken en/of toilet opgenomen.

Om invulling te geven aan de ambities vanuit de duurzaamheidsvisie, zijn ook verduurzamingsingrepen in de begroting opgenomen bij het natuurlijk onderhoudsmoment (m.n. de schilderbeurt). Door deze investeringen te koppelen aan dit moment kan Woonkwartier grotere stappen zetten inzake haar verduurzamingsopgave.

Dagelijks onderhoud

Mutatieonderhoud wordt bepaald op basis van het te verwachten aantal mutaties en een norm per mutatie (mede op basis van het kwaliteitsbeleid). Het aantal mutaties wordt gesimuleerd aan de hand van een historische mutatiegraad van afgelopen jaren en bedraagt naar verwachting circa 630 mutaties. De reparatieonderhoud wordt bepaald op basis van een norm per verzoek. De norm en het aantal reparatieverzoeken is gebaseerd op de realisatie van afgelopen jaren.

