

Prestatieafspraken 2022 voor gemeente Heusden tussen gemeente Heusden, Stichting Woonveste en Huurdersvereniging Heusden

1 Inleiding

De gemeente Heusden, Woonveste en Huurdersvereniging Heusden hebben inmiddels ruime ervaring met gezamenlijke prestatieafspraken. Deze samenwerking is door de jaren verder gegroeid. Met de nieuwe gemeentelijke woonvisie (t)Huis in Heusden, het ondernemingsplan en de portefeuillestrategie van Woonveste en de gezamenlijke woonzorgvisie, is er een logisch moment om de prestatieafspraken te herijken. Aan de hand van de genoemde visies en de voorgenomen inzet van de verschillende partijen zijn nieuwe afspraken voor de periode 2022-2025 geformuleerd. Jaarlijks werken de partijen deze meerjarenafspraken uit in een concreet overzicht van activiteiten voor het komende jaar:

Inspelen op actuele vraagstukken

Daarbij springt op voorhand een aantal onderwerpen eruit die anno 2021 actueel zijn. Zo zien we dat woningzoekenden op dit moment moeilijk een woning vinden. De doorstroming stagneert en het aantal huishoudens dat wacht op een woning groeit. Ook wonen meer mensen met een zorg of ondersteuningsvraag zelfstandig; vaak in een huurwoning van Woonveste. Afstemming van wonen en zorg verdient volop aandacht. Voor huurders is de leefbaarheid in hun wijken en dorpen een belangrijk zorgpunt. Deze en andere onderwerpen komen terug in de meerjarenafspraken 2022-2025.

Samenhang met ander beleid

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

Samenwerking

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

Gezamenlijke ambitie

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

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

Organisatie van de samenwerking

Bestuurlijk overleg prestatieafspraken: Er vindt minimaal drie keer per jaar (maart, juli, november) bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente, huurdersvereniging Heusden en Woonveste over (de uitvoering van) de prestatieafspraken. **De gemeente is de uitnodigende partij** en faciliteert het overleg. Het bestuurlijk overleg van maart staat in het teken van de evaluatie van de prestatieafspraken van het vorige jaar. Het bestuurlijk overleg van begin juli staat in het teken van het bod voor het komende jaar. Eind november worden de prestatieafspraken voor het volgende jaar ondertekend. De voortgang van de afspraken is een vast agendapunt voor het bestuurlijk overleg prestatieafspraken. Indien nodig kan het bestuurlijk overleg besluiten om bij te sturen.

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

Opzet afspraken

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

Jaarschijf 2022

De cyclus van samenwerking voor 2022 is als volgt:

- Woonveste nodigt in Q1 gemeente en Huurdersvereniging Heusden uit om samen het format voor een voortgangsoverzicht van kernindicatoren (monitoring) huurwoningmarkt uit te werken. Gemeente en Huurdersvereniging Heusden bereiden hun wensen schriftelijk voor. Alle partijen

leveren hieraan een bijdrage: de gemeente brengt onder andere gerealiseerde (koop)woningen over het voorgaande jaar in beeld, Woonveste doet dit voor haar sociale huurwoningen, inclusief veranderingen in de bestaande woningvoorraad door verkoop of herstructurering.

- In het bestuurlijk overleg van maart bespreken de partijen: de monitor toewijzing sociale huurwoningen, (zowel directe bemiddeling als WoonService Regionaal - zie eerste bullet), de evaluatie van de prestatieafspraken van het voorgaande jaar, het voortgangsoverzicht jaarschijf 2022, speerpunten voor het bod voor het komende jaar.
- In het bestuurlijk overleg van juni bespreken de partijen: het volkshuisvestelijke bod voor te maken uitvoeringsafspraken jaarschijf 2023 en het voortgangsoverzicht jaarschijf 2022.
- In het bestuurlijk overleg van november bespreken de partijen: de prestatieafspraken voor het komende jaar.

2 Betaalbaarheid

Situatieschets

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

Gezamenlijke ambities

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

Strategische afspraken over betaalbaarheid

1. De gemeente neemt betaalbaarheid van het wonen als uitgangspunt in het vormgeven van haar armoede- en schuldhulpbeleid. Zij zet gericht instrumenten in om schulden te voorkomen: waaronder, gerichte inkomensondersteuning vanuit de bijzonder bijstand en kwijtscheldingsbeleid. Daarnaast werkt zij vanuit haar schuldhulpbeleid aan vroeg-signalering en hulp bij problematische schulden.
2. De gemeente streeft ernaar de lokale lasten voor haar inwoners (eigenaren en huurders) laag te houden.
3. Woonveste voert een klantgericht incassobeleid en is partner in de uitvoering van de vroegsignalering.
4. Woonveste voert een huurprijsbeleid waarbij betaalbaarheid het uitgangspunt is. Woonveste stuurt hierop door aan complexen een huurprijsklasse toe te kennen op de jaarlijkse beschikbaarheid van betaalbare woningen. Zij toetst jaarlijks of dit aansluit bij de vraag van woningzoekenden. Indien dit niet het geval is, stuurt zij de huurprijsopbouw bij.

5. Woonveste beschouwt middeninkomens als secundaire doelgroep en de mate waarin wordt bepaald in relatie tot de druk op de sociale huurmarkt. Aangezien die druk op dit moment erg hoog is wordt het aandeel geliberaliseerde woningen (nu zo'n 5%) de komende periode zeker niet groter.
6. Gemeente, Woonveste en Huurdersvereniging Heusden zetten zich in het kader van beheersbare woonlasten samen in voor voorlichting aan bewoners door de inzet van bijvoorbeeld energiecoaches, budgetprogramma's, etc.

Jaarschijf 2022

- Woonveste volgt een inflatievolgend huurbeleid. En doet aan de Huurdersvereniging Heusden haar voorstel voor de jaarlijkse huurverhoging 2022. Huurdersvereniging Heusden geeft Woonveste een gekwalificeerd advies over het voorstel jaarlijkse huurverhoging.
- Woonveste stelt uiterlijk in Q1 een plan van aanpak op ten behoeve van energiebesparend gedrag van huurders op.
- Woonveste monitort per tertiaal de woningtoewijzing naar huurprijsegmenten. Zij informeert het bestuurlijk overleg over de resultaten en de eventuele maatregelen.
- Huurdersvereniging Heusden informeert Woonveste en de gemeente over signalen ten aanzien van armoedeproblematiek en wijst huurders op mogelijkheden om bij financiële problemen contact op te nemen met beide organisaties.

3 Beschikbaarheid

Situatieschets

De beschikbaarheid van sociale huurwoningen staat onder druk. De behoefte groeit door groei van de bevolking en gezinsverdunding. Door achterblijvende nieuwbouw stagneert de doorstroming. Gevolg is dat aan de onderkant van de woningmarkt de effecten van een stagnerende woningmarkt zich het meest laten voelen. Daarbij komt dat in de sociale huursector een aantal woningzoekenden met urgentie een woning toegewezen krijgen. Het gaat dan om mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen of Maatschappelijke Opvang, of om vergunninghouders. Regulier woningzoekenden komen bij een beperkte doorstroming dan nog meer op achterstand te staan.

Categorieën waarvoor directe bemiddeling geldt.

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

Uiteindelijk is het nodig om extra woningen toe te voegen. In de woonvisie is vastgesteld dat minimaal 25% van de nieuwbouw een sociale huurwoning is. Op basis van de gemeentelijke woningbouwplanning gaat het de komende tien jaar om circa 600 sociale huurwoningen.

Deze nieuwbouw moet bijdragen aan een omslag naar kleinere woningen in de sociale huursector. Nu zijn veel woningen van Woonveste een (traditionele) eengezinswoning.

Gezamenlijke ambities

- We verhuren voldoende woningen zodat we invulling kunnen geven aan de behoefte van regulier woningzoekenden en aan de uitstroom van beschermd wonen en maatschappelijke opvang, huisvesting van vergunninghouders en urgenten. Hiertoe bevorderen we actief de doorstroming.
- In de periode 2022 t/m 2025 worden minimaal 300 sociale huurwoningen gerealiseerd, maar is het streven 400 nieuwe sociale huurwoningen.
- Er zijn meer woningen beschikbaar voor 1-2 persoonshuishoudens;
- We hebben een flexibele schil beschikbaar om spoedzoekers van woonruimte te kunnen voorzien

Strategische afspraken over beschikbaarheid

7. Woonveste monitort periodiek de slaagkansen van woningzoekenden in gemeente Heusden per woningtype en prijsklasse. De partijen bespreken jaarlijks in het voorjaar de bevindingen van deze monitoring, gericht op aanscherping van prestatieafspraken en kunnen leiden tot aanpassing van beleid en afspraken.
8. Binnen de wettelijke mogelijkheden en de afspraken die zijn gemaakt met Woonservice Regionaal gaan Woonveste en gemeente actief beleid voeren om de slagingskans van Heusdense woningzoekenden te vergroten. We stellen ons ten doel om de slagingskans voor Heusdense woningzoekenden minimaal op het regionaal gemiddelde te krijgen.
9. De gemeente zorgt er via haar regie op de woningbouwprogrammering voor dat minimaal 25% van de te bouwen woningen een sociale huurwoning is, waarbij het accent ligt op toevoeging van kleinere toegankelijke gestapelde woningen. Bij nieuwe uitbreidingslocaties neemt de gemeente als eis op dat minimaal 25% een sociale huurwoning is. Bij inbreidingslocaties betreft die eis minimaal 50% sociale huur-, starters- of seniorenwoningen. Bij gewenste invulling met sociale huurwoningen biedt de gemeente eigen grond eerst aan Woonveste aan. Bij grond van derden neemt zij als eis op dat voor realisatie van sociale huurwoningen het primaat bij Woonveste ligt, en betreft zij Woonveste actief bij het gesprek met de initiatiefnemer. De gemeente zorgt voor het zo vlot mogelijk doorlopen van de benodigde procedures.
10. De partijen werken samen aan een aanpak die doorstroming bevordert. Daarbij gaat het naast aanbieden van aantrekkelijk alternatief woningaanbod, ook om dienstverlening om mensen te begeleiden bij verhuizing of financiële ondersteuning bij verhuizing. Gemeente en Woonveste trekken hier samen in op. De gemeente hanteert hiertoe bij nieuwbouwprojecten als eis bij uitbreidingslocaties dat zeker 10% van de toe te voegen woningen koopwoningen tot 70 m², ten behoeve van starters zijn. Daarnaast moet minimaal 10% voor senioren en levensloopbestendig zijn. Op inbreidingslocaties is minimaal 50% een sociale huur, starters- of seniorenwoning. Ook werkt zij mee aan vernieuwende woonzorgconcepten. Dit is bedoeld om koopstarters een passend aanbod te bieden en doorstroming uit sociale huur te stimuleren.

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

Jaarschijf 2022

- De gemeente werkt een portfolioplan uit voor nieuwe locaties, ten behoeve van een actueel overzicht in planontwikkeling en als kwalitatief toetsingskader gericht op het realiseren van een bij de woonvisie passend programma, waaronder 25% sociale huur. Zij maakt in Q2 het portfolioplan inzichtelijk voor Woonveste en de Huurdersvereniging Heusden.
- In 2022 levert Woonveste de volgende aantallen woningbouw sociale huur op:

	Aantal in jaarplan
Vlijmen	
Geerpark 2b-1	28 (8 worden eind 2021 opgeleverd)
J. v. Lennepstraat	15
Tijdelijke woningen (Hoge Heide)*	19
V. Suppéstraat	20
Totaal	82

- Woonveste realiseert in 2022 een project flexwonen op locatie De Hoge Heide in Vlijmen. Dit project bestaat uit 19 tijdelijke woningen, mits sprake is van tijdige gemeentelijke besluitvorming (*).
- In 2022 heeft Woonveste ter voorbereiding voor realisatie van woningbouw in navolgende jaren, de volgende projecten onder handen:

	2023 t/m 2025
Vlijmen	
Geerpark	54
Vlijmense dijk	58
Hoogstraat	16
De Grassen 1 ^e deel	60
P. Smoldersstraat	36
Drunen	
Schoolstraat	15
De Voorste Venne	24
Politiebureau	32
Oudheusden	
Heverslo	28
Totaal	323

- Gemeente en Woonveste zijn voornemens om op de plek van de bibliotheek in Drunen sociale huurwoningen te bouwen.
- Gemeente en Woonveste verkennen de mogelijkheden tot het ombouwen van de vrijkomende schoolgebouwen in Drunen naar sociale huurwoningen of het realiseren van sociale huurwoningen op de plek van de vrijkomende schoolgebouwen in Drunen.
- Gemeente en Woonveste onderzoeken locaties die mogelijkheid bieden tot het realiseren van tijdelijke woningen.
- Woonveste monitort per tertiaal toewijzing via 15% directe bemiddeling aan bijzondere doelgroepen (urgente, vergunninghouders en uitstroom beschermd wonen). Huurdersvereniging Heusden informeert Woonveste over signalen rondom toewijzing bij directe bemiddeling. Woonveste rapporteert over de resultaten aan het bestuurlijk overleg.
- Woonveste werkt voor medio 2022 een samenhangend geheel van mogelijke maatregelen uit gericht op het verbeteren van slaagkansen van Heusdense woningzoekenden, en op doorstroming van senioren binnen hun vertrouwde omgeving. Bij deze doorstroombevorderende maatregelen betreft Woonveste ook het eventuele effect op Wmo-voorzieningen. Zij betreft de gemeente (Wmo) in die gevallen bij de uitwerking van maatregelen.
- Woonveste evalueert de pilot woningtoewijzing via loting. Huurdersvereniging Heusden levert vanuit signalen onder huurders input voor de evaluatie.

- Een projectgroep van de gemeente en Woonveste verkennen in de 1^e helft van 2022 mogelijkheden voor toevoeging van alternatieve woonvormen als woningdelen, tijdelijke woningen.
- De gemeente neemt in Q1 een besluit over aansluiting bij de regionale urgentiecommissie.

4 Wonen en zorg

Situatieschets

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

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

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

Ambities

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

Strategische afspraken over wonen en zorg

14. Gemeente, Woonveste en de huurdersvereniging zoeken samenwerking met zorgaanbieders. Zij gaan na op welke wijze dit lokaal georganiseerd kan worden.
15. Woonveste spant zich in om een bijdrage te leveren aan de huisvestingsopgave 'Weer Thuis'. Zij volgt daarbij de uitstroomafspraken vanuit de regio Hart van Brabant. De gemeente zorgt dat er noodzakelijke ondersteuning is van mensen die uitstromen.
16. De gemeente neemt regie op de uitstroom door op zowel uitvoerend als op strategisch niveau de samenwerking te versterken, met aandacht voor begeleiding van cliënten met een zorgvraag. Maar ook door aandacht voor de omwonenden (veerkracht in wijken).

17. In de samenwerking rond wonen en zorg richt Woonveste zich op adequate huisvestingsvoorzieningen. Zij voegt toegankelijke woningen toe. Dit doet zij bij voorkeur op plekken waar de bewoners zorg kunnen ontvangen en nabij voorzieningen. Het primaat voor zorgvoorzieningen ligt bij de zorgaanbieders en de gemeente (Wmo). Dan is te denken aan domotica en realisatie van gemeenschappelijke (ontmoetings)voorzieningen in de nabijheid van complexen.
18. Gemeente, Woonveste en Huurdersvereniging Heusden communiceren duidelijk over de opgave die Heusden heeft om invulling te geven aan de uitstroom: naar omvang, noodzaak, en de werkwijze (met of zonder begeleiding / waar kunnen mensen zich melden als er iets aan de hand is). Zij zorgen voor gezamenlijke signalering en overleg over signalering en opvolging van knellende situaties.

Jaarschijf 2022

- De gemeente informeert ter voorbereiding op ieder bestuurlijk overleg Woonveste en de Huurdersvereniging Heusden over de voortgang Weer Thuis, naar aantallen te huisvesten personen en zorgorganisaties die hierbij betrokken zijn, zodat Woonveste en de Huurdersvereniging Heusden in staat zijn eventuele signalen rondom huisvesting te adresseren bij de juiste zorgorganisaties.
- Woonveste huisvest mensen vanuit de aanpak Weer Thuis. Zij spant zich hierbij in om zoveel mogelijk rekening te houden met spreiding op basis van kwetsbaarheid en draagkracht in buurten. Huurdersvereniging Heusden informeert Woonveste bij eventuele signalen van knelsituaties in buurten.
- In het kader van uitwerking notitie 'Langer en beter thuis wonen voor ouderen in Heusden' werken Mijzo, Bijeen Heusden, gemeente en Woonveste op initiatief van O3 aan een plan van aanpak om in de kernen Oudheusden en Vlijmen-centrum een beeld te krijgen van hoe ouderen hun woon- en leefomgeving ervaren en wat er beter kan. Het voornemen is een pilot project te starten in Oudheusden in samenhang met de mogelijke nieuwbouw door Woonveste op de locatie Heverslo en de mogelijke plannen voor een multifunctionele accommodatie aan de Kasteellaan. In Q1 nemen de betrokken partijen gezamenlijk een besluit over de uitvoering van het plan van aanpak. Huurdersvereniging Heusden vervult een rol als klankbord bij de uitvoering van het plan van aanpak.
- De gemeente voert in Q1 een woonwensenonderzoek in Oudheusden uit. Zij organiseert dat dit onderzoek input kan leveren voor het plan van aanpak.
- In het kader van het plan van aanpak gaat de gemeente met Woonveste en betrokken zorgpartijen na of het wenselijk is dat dit uitgewerkt kan worden naar prestatieafspraken wonen en zorg.
- Gemeente en Woonveste nemen deel aan het opstellen van een woonzorganalyse die wordt uitgevoerd in en door de regio Hart van Brabant. De resultaten worden besproken in het bestuurlijk overleg en met zorgpartijen.
- Gemeente neemt het initiatief tot het starten van een Platform Wonen en Zorg zoals aangegeven in de notitie 'Langer en beter thuis wonen voor ouderen in Heusden'.
- De gemeente blijft Vluchtelingenwerk ondersteunen in de begeleiding en ondersteuning van vergunninghouders.

5 Leefbaarheid en veiligheid

Situatieschets

De dorpen en wijken in de gemeente Heusden hebben doorgaans een goede leefbaarheid. Dit blijkt onder meer uit de Wijkatlas van de gemeente Heusden <https://heusden.buurtmonitor.nl/>. Ook is er een grote betrokkenheid vanuit inwoners bij verbeteringen aan hun buurt, bijvoorbeeld via initiatieven als Buurt Bestuurt. De leefbaarheid van dorpen en wijken staat door maatschappelijke trends onder druk. Zo

kennen mensen elkaar minder, is voor wijkvoorzieningen het (economische) draagvlak steeds kleiner, en zien we in sommige wijken een concentratie van aandachtsgroepen die niet volledig zelfstandig kunnen functioneren. Zij leunen op hun omgeving en hulpverleners. Dat wordt bezwaarlijk als het evenwicht tussen dragende en vragende groepen verdwijnt en veerkracht onder druk staan. Dit speelt in sommige buurten met veel sociale huurwoningen. Gemeente en Woonveste volgen hier een aanpak van gebiedsgericht werken.

Ambitie

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

Strategische afspraken over leefbaarheid

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

Jaarschijf 2022

- De gemeente informeert en betreft waar mogelijk Woonveste en Huurdersvereniging Heusden bij de voorbereiding (opzet) en uitvoering van leefbaarheidsonderzoeken (bijvoorbeeld bij periodieke metingen in het kader van de wijkatlas / bewonerspanels / GGD-sessies). Woonveste en de Huurdersvereniging Heusden ondersteunen de onderzoeken door informatievoorziening richting hun achterban. De resultaten worden in een gezamenlijke bijeenkomst van betrokken (gebieds)medewerkers van de gemeente, Woonveste en Huurdersvereniging Heusden gedeeld.
- Als uit de metingen blijkt dat buurten op onderdelen slecht scoren, werken de gemeente, Woonveste en de Huurdersvereniging Heusden aanpakken / maatregelen uit.

- Huurdersvereniging Heusden informeert gemeente en Woonveste over gesignaleerde problemen in de leefomgeving (bewoning, onderhuur, vervuiling, verwaarlozing). Partijen leggen in 2022 vast waar en op welke wijze hierover gerapporteerd kan worden.
- Woonveste informeert gemeente en Huurdersvereniging Heusden over de aanpak rond het in beeld brengen van kwaliteit van tuinen en gemeenschappelijke ruimten.
- Woonveste onderzoekt, in navolging van het voortuinenprojecten in Oudheusden, samen met Buurt Bestuurt, gemeente en Baanbrekers of het mogelijk is om met vrijwilligers voortuinen op te knappen van huurders die het zelf niet kunnen doen.
- Woonveste en gemeente werken samen in verbeteren van afvalscheiding bij complexen. Per complex worden de problemen geïnventariseerd en worden gezamenlijk oplossingen uitgevoerd. In het maandelijks overleg wordt selectie van complexen bepaald en worden interventies geëvalueerd.

6 Verduurzaming

Situatieschets

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

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

Naast zuinig omgaan met brandstoffen is er ook aandacht nodig voor het veranderende klimaat. We hebben te maken met meer hitte, droogte en wateroverlast. Gebruik van materialen en inrichting van de openbare ruimte moet zorgen voor een klimaatbestendige woon- en leefomgeving.

Ambitie

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

Strategische afspraken over verduurzaming

24. De gemeente Heusden en Woonveste stemmen hun Transitievisie Warmte en CO₂-koersplan op elkaar af. Waarbij de gemeente kijkt naar het gebiedsniveau en Woonveste naar het complexniveau. Door deze afstemming is de uitvoering efficiënt en effectief; ook door bijvoorbeeld te bevorderen dat werkzaamheden zoveel mogelijk gelijk oplopen (niet twee keer de weg openbreken). Doelstelling is om samen kansen voor lokale opwekking optimaal te benutten.
25. Woonveste benadert het CO₂-neutraal maken van de woningvoorraad vanuit het trias-energetica-principe. Zij optimaliseert de isolatie van de woningen en zet in op de juiste investeringen op het

juiste moment. Deze eerste stappen mogen vervolgstappen niet onmogelijk maken op technisch en financieel vlak. Bij complexverbeteringen geeft Woonveste prioriteit aan isoleren. Doel is om door deze verbeteringen het energieverbruik, de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen, en te hoge energierekeningen terug te dringen.

26. De gemeente stelt de RRE-subsidie ook beschikbaar voor huurders. Zij kunnen hiermee kleinschalige energiezuinige maatregelen bekostigen. Zij zal samen met Woonveste en de Huurdersvereniging huurders informeren over de subsidiemogelijkheden.
27. Voor een klimaatbestendige openbare ruimte willen we groene ruimte in de woonomgeving zo veel mogelijk behouden. Daarnaast besteden gemeente, Woonveste en huurdersvereniging Heusden samen aandacht aan de kwaliteit van groen in buurten; door informatievoorziening samen met partners als Energiek Heusden en de Natuur- en Milieuvereniging Heusden.

Jaarschijf 2022

- Woonveste werkt aan verbeteringen van woningen. Tot en met 2025 staan de volgende aantallen woningen op de planning om te verduurzamen. Uitvoering is mede afhankelijk van vergunningverleningen en instemming huurders.

	2022	2023	2024	2025
Aantal te verduurzamen woningen	99	269	281	59

- Woonveste en de gemeente nemen het initiatief om kleinschalige projecten op te starten die bijdragen aan de duurzaamheidsdoelstellingen uit de transitie visie warmte.
- De gemeente informeert en betreft Woonveste en Huurdersvereniging Heusden bij de uitvoering van besteding van gelden uit de RRE-subsidie en mogelijk nieuwe subsidiemogelijkheden die zich aandienen.
- Huurdersvereniging Heusden komt in 2022 met een voorstel over installatie en / of gebruik PV-panelen voor huurders. Zij legt dit voorstel voor aan het bestuurlijk overleg.