

Regionale Prestatie afspraken Jaarschijf 2022

Gemeente Halderberge



Gemeente
Halderberge

Gemeente Moerdijk



Huurdersvereniging Fijn Wonen



Woonkwartier



Inhoudsopgave

Inleiding.....	4
Thema 1 Samenwerking en organisatie	5
Thema 2 Beschikbaarheid en de gewenste ontwikkeling van de sociale woningvoorraad	7
Thema 3 Betaalbaarheid van de woningvoorraad	9
Thema 4 Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg.....	10
Thema 5 Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en woonomgeving	12
Thema 6 Inzet in kernen, wijken en buurten	14
Ondertekening.....	15
Bijlage 1 Ontwikkeling woningvoorraad Woonkwartier	16
Bijlage 2 Overzicht sloop- en nieuwbouwprojecten	18
Bijlage 3 Projecten.....	20

Inleiding

Voor u liggen de Jaarschijfafspraken 2022. De basis van deze Jaarschijfafspraken ligt in de Woningwet 2015. Deze wet schrijft voor dat corporaties naar redelijkheid bij moeten dragen aan het gemeentelijk woonbeleid. Corporaties doen hiertoe jaarlijks voor 1 juli een bod aan de gemeenten waarmee zij aangeven hoe zij uitvoering willen geven aan het gemeentelijk woonbeleid. Op basis van dit bod treden gemeenten, corporaties en huurdersvertegenwoordigingen met elkaar in overleg en leggen zij afspraken op verschillende thema's vast in prestatieafspraken. In de wet is bepaald dat woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten in dit proces gelijkwaardige partners zijn. De afspraken komen dus alleen tot stand als alle partijen erachter staan. Volgens de Woningwet moeten de prestatieafspraken jaarlijks vóór 15 december worden ondertekend.

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

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

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

Voor 2022 richten wij ons op:

- het versterken van de strategische samenwerking door in 2022 intensiever met elkaar in overleg te gaan en op ambtelijke 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;
- het organiseren van een informatiebijeenkomst of -markt met als doel ouderen te informeren over het langer zelfstandig (thuis) wonen;
- de afstemming met zorg- en welzijnsinstellingen om tot een goede samenwerking te komen bij de huisvesting van kwetsbare doelgroepen;
- het informeren over de mogelijkheden voor het treffen van energetische maatregelen en het vergroten van de bewustwording van alle inwoners op het verduurzamen van de woning en woonomgeving;
- het aangaan van een convenant gegevensdeling.

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 2022

Thema 1 Samenwerking en organisatie				
		Kaderafpraak	Trekker	Deadline
1	Het bod wordt in juni 2022 door Woonkwartier aan de gemeenten Halderberge en Moerdijk en HV Fijn Wonen aangeboden.	1.3	WK	1 juli 2022
2	De thema's Duurzaamheid en Inzet in wijken en kernen zijn in 2021 in groepen behandeld met diverse medewerkers uit de diverse organisaties. Dat wordt in 2022 voortgezet. De andere thema's worden in 2022 ook besproken en behandeld in groepen met de betrokken medewerkers van de gemeente Halderberge, en Moerdijk, de HV Fijn Wonen en Woonkwartier.	1.4	WK	Q3 2022
3	De samenwerkingsovereenkomst tussen HV Fijn Wonen en Woonkwartier wordt in 2022 geëvalueerd.	1.5	WK en HVFW	Q4 2022
4	De kaderafspraken worden vóór 30 juni 2022 geëvalueerd. De jaarschijf afspraken 2022 worden in het tweede en derde kwartaal geëvalueerd. De basis hiervoor is de tertiaalrapportage van Woonkwartier. Woonkwartier plant afspraken in voor ambtelijke afstemming.	1.7	Evaluëren: Allen Inplannen: WK	30 juni 2022 30 okt. 2022
5	Uiterlijk 30 september 2022 vindt bestuurlijk overleg plaats over de evaluatie onder punt 4 met gemeente Halderberge en Moerdijk, HV Fijn Wonen en Woonkwartier. Woonkwartier plant dit in.	1.8	Inplannen: WK	Q3 2022
6	Partijen leggen plannings van projecten, zoals onderhoud, herstructurering, renovaties en Transitievisie Warmte samen en stemmen deze projecten op elkaar af en bespreken hoe particulier woningeigenaren mee te nemen zijn in de planning (gespikkeld bezit). Dit doen we 2x per jaar (april/mei en oktober/november).	1.12, 5.1	Inplannen: WK	april / mei 2022 oktober / november 2022

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.

7	Woonkwartier plant een bijeenkomst in over de financiën in december 2022.	1.13	WK	Dec. 2022
8	WK organiseert een kennissessie voor de gemeenten en de huurdersvereniging met als mogelijke onderwerpen: kernvisies, veerkrachtkarten. Eerst zal een algemene toelichting voor alle partijen gezamenlijk worden gegeven. Daarna volgt een aparte sessie per gemeente om op de kernen in te zoomen. Hierbij kan eventueel externe ondersteuning worden ingehuurd.	1.14	WK	Q1 2022
9	Gemeenten organiseren een kennissessie voor Woonkwartier en de huurdersvereniging met als mogelijke onderwerpen: klimaatadaptatie, Omgevingswet.	1.15	GH en GM	Q2/Q3 2022
10	Na de verkiezingen presenteert Woonkwartier zich aan de nieuwe gemeenteraad. Indien er meer behoefte is, worden extra bijeenkomsten gepland. In Moerdijk wordt in ieder geval 2 keer per jaar een (informele) bijeenkomst ingepland.	1.16	WK	Q2/Q3 2022
11	In 2021 is een eerste verkenning gestart om te komen tot een gezamenlijke wijk-/kernaanpakken. Met de gemeente Halderberge wordt deze verkenning in 2022 verder uitgewerkt. Met de gemeente Moerdijk wordt onderzocht in hoeverre de gebiedsplannen zijn uit te breiden c.q. om te zetten naar gezamenlijke kernvisies.	Thema's: 1, 3, 4, 6	Allen	Q4 2022

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.

Jaarschijfsafspraken 2022

Thema 2 Beschikbaarheid en de gewenste ontwikkeling van de sociale woningvoorraad		Kaderafpraak	Trekker	Deadline
1	<p>De gewenste aantallen van de sociale woningvoorraad ultimo 2030 per gemeente en per kern zijn toegevoegd in bijlage 1.</p> <p>Een overzicht van geplande sloop- en nieuwbouwprojecten is opgenomen in bijlage 2.</p> <p>Gemeenten delen de woningbouwprogrammering met Woonkwartier en Huurdersvereniging Fijn Wonen.</p> <p>Gemeenten en Woonkwartier onderzoeken de mogelijkheid van het toevoegen van een flexibele schil (tijdelijke woonvormen).</p>	2.1, 2.3 4.13	WK WK GH, GM WK, GH, GM	n.v.t. n.t.b. Q1 2022
2	<p>Partijen gaan met elkaar in gesprek over de jaarcijfers 2022 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.</p> <p>Dit wordt ook op bestuurlijk niveau besproken.</p>	2.6	Allen	Doorlopend Q2 2022
3	<p>Partijen streven ernaar om maximaal 20% 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 20% overschreden wordt, gaan partijen met elkaar in overleg over oorzaken en mogelijke oplossingen, zodat ook voor regulier woningzoekenden voldoende aanbod beschikbaar komt.</p> <p>In 2022 treden partijen in overleg om per doelgroep die extra aandacht krijgt afspraken te maken over de huisvestingsopgave. Dit in combinatie met de mogelijkheden binnen het verhuurbeleid en het treffen van eventuele maatwerkoplossingen.</p>	2.6, 2.7, 4.4	Allen	Doorlopend

4	In 2021 is de urgentieregeling geëvalueerd. Partijen komen begin 2022 samen om de evaluatie door te nemen en indien nodig aanvullende afspraken te maken betreffende de huisvesting van urgentie- en/of aandachtsgroepen. In 2023 vindt opnieuw de evaluatie van de urgentieregeling plaats.	2.8 en 4.3	Allen	Q1 2022
5	Partijen bespreken met elkaar de mogelijkheden om het aanbod voor alle spoedzoekers ² uit te breiden. Gemeente Halderberge onderzoekt de duurzame woonbehoefte van woonwageneigenaren en zal naar aanleiding van dit onderzoek in overleg treden via Woonkwartier met Stichting Woonwageneigenaren West Brabant en Huurdersvereniging Fijn Wonen. Dit kan mogelijk een uitbreiding van het aanbod betekenen.	2.2	Allen GH	Doorlopend Q4 2022
6	In 2022 worden onderzoeken gestart naar de mogelijkheden om zowel jonge(re) als (oude(re)) mensen bewust te maken over tijdig inschrijven voor een sociale huurwoning.	2.7	Allen	Q4 2022

² Spoedzoeker: een woningzoekende die niet in aanmerking komt voor een urgentie, maar die wel met spoed (andere) woonruimte nodig heeft zoals echtscheiders, jongeren met onhoudbare thuissituatie, arbeidsmigranten (pilot voor enkele midstay arbeidsmigranten in 2022, evaluatie in 2023)

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 2022

Thema 3 Betaalbaarheid van de woningvoorraad				
		Kaderafpraak	Trekker	Deadline
1	De stijging van energieprijzen worden door gemeenten en Woonkwartier gemonitord, alsook het effect van deze stijging voor de woonlasten van de huurders. De huurdersvereniging neemt signalen op van huurders en deelt deze met gemeenten en Woonkwartier. Huurders worden geïnformeerd over de mogelijkheid voor de ondersteuning bij financiële vraagstukken, zoals het in aanmerking komen voor kwijtschelding van gemeentelijke heffingen.	3.3	Allen	Doorlopend
	Geen aanvullende afspraken voor 2022. De kaderafspraken 2021-2024 blijven doorlopend gelden.			

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.

Jaarschijfsafspraken 2022

Thema 4 Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg				
		Kaderafpraak	Trekker	Deadline
1	<p>In 2022 wordt gezamenlijk een informatiebijeenkomst of informatiemarkt (senioreninfo via kraampjes plus aparte ruimten voor specifieke projecten of vragen) georganiseerd die op hoofdlijnen inwoners informeert om langer zelfstandig thuis te wonen. Doel is mensen aan het denken te zetten. De voorkeur gaat uit naar een bijeenkomst in het voorjaar. Thema's zijn o.a. wonen met gemak, veiligheid, zorg en welzijn, waarbij partners in die domeinen wordt gevraagd deel te nemen.</p> <p>HV doet een voorstel om het serviceabonnement aan te passen zodat huurders worden ondersteund in het verrichten van kleine klusjes in en rondom het huis, waaronder het aanpassen van de woning voor het langer zelfstandig kunnen blijven wonen.</p>	4.1	Allen HV	Q2 2022 Q4 2022
2	<p>Het is van belang bij de huisvesting van bijzondere doelgroepen afspraken te maken met zorg- en welzijnsinstellingen over de begeleiding in het zelfstandig wonen en leven. De begeleiding wordt verzorgd via een zorginstelling bij het huisvesten. Als de openbare orde in het geding is, dan pakt de gemeente het verder op.</p> <p>Partijen plannen een overleg in met samenwerkingspartners om tot een goede samenwerking met zorg- en welzijnsinstellingen bij de huisvesting van kwetsbare doelgroepen te komen.</p>	4.10	Allen	Q1/Q2 2022
3	In Moerdijk nemen gemeente en Woonkwartier deel in het Huisvestingsplatform en het Regionaal Transferpunt.	4.4	Allen	Q4 2022
4	Op 1 januari 2022 treedt de nieuwe Wet Inburgering in werking. Het Werkplein Hart van West-Brabant voert deze wet namens de De6 gemeenten uit (zowel Halderberge als Moerdijk maken deel uit van De6). De regievoerder inburgering is voor de statushouders het eerste aanspreekpunt. Deze regievoerder is ook aanspreekpunt voor de maatschappelijke	4.6	WK, GH, GM	n.v.t.

	<p>partners die betrokken zijn bij inburgering en statushouders. De huisvesting blijft een gemeentelijke verantwoordelijkheid en wordt in opdracht van het Werkplein uitgevoerd door Vluchtelingenwerk Nederland.</p>			
5	<p>Halderberge voert in 2022 een woonzorganalyse uit en streeft ernaar om eind 2022 een woonzorgvisie vast te stellen.</p> <p>Moerdijk verwacht in 2023 met de woonzorgvisie aan de slag te gaan.</p> <p>De gemeente Halderberge, de Adviesraad Sociaal Domein en Woonkwartier participeren gezamenlijk in een pilot van Platform 31 om doorstroming van ouderen op de woningmarkt op gang te krijgen.</p> <p>Woonkwartier heeft in 2021 3 pilots gehouden om in nieuwbouwcomplexen in kleine kernen doorstroming op gang te brengen. Woonkwartier heeft dit bij een medewerker belegd, die doorstroming (doorstroommakelaar) specifiek in haar takenpakket heeft. De evaluatie van de pilots vindt in 2022 plaats.</p>	4.10	<p>GH</p> <p>GH, WK</p> <p>WK</p>	Q2 en Q4 2022

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.

Jaarschijfsafspraken 2022

Thema 5 Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en woonomgeving				
		Kaderafpraak	Trekker	Deadline
1	Partijen zetten zich in om de bewustwording bij alle inwoners te vergroten. Bewoners (huurders en inwoners) worden gezamenlijk door de partijen geïnformeerd over de duurzaamheidsmaatregelen die zij kunnen treffen en worden door partijen gemotiveerd in de keuzemogelijkheden die de inwoners hebben.	5.3	Allen	
2	Het energieloket wordt ingezet om laagdrempelig inwoners te informeren. Gemeente Moerdijk start het energieloket op. Gemeente Halderberge zet energieloket voort.	5.3	GH en GM	
3	Gemeenten willen inwoners stimuleren om (energiebesparende) maatregelen te treffen. Halderberge verstrekt vanuit de Regeling Reductie Energiegebruik Woningen (RREW) onder andere cadeaubonnen aan huurders om energiebesparende maatregelen te treffen En biedt via energiecoaches en/of webinars informatie aan huurders en kopers over mogelijkheden van energiebesparing en subsidie voor het treffen van energiebesparende maatregelen. Partijen streven naar een maximaal bereik onder alle inwoners (woningeigenaren en huurders). Huurdersvereniging legt contact met de huurders en informeert huurders via de nieuwsbrief en website. Woonkwartier zet een energiecoach in voor het verstrekken van informatie en bieden van ondersteuning. Energiescans worden door beide gemeenten gratis aangeboden voor een maximum beperkt aantal en voor particuliere wooneigenaren.	5.3	Allen	
4	Woonkwartier en gemeenten verkennen het nieuwe 'energielabel' en welke maatregelen nodig zijn om te voldoen aan de Benchmark.	5.4	WK, GH en GM	
5	Gemeente Moerdijk continueert de stimuleringslening. Deze regeling is bedoeld voor particuliere woningeigenaren en verenigingen. Met de stimuleringslening kunnen maatregelen	5.6	GM	

	in het kader van duurzaamheid, klimaatadaptatie, levensloopbestendigheid en veiligheid worden gefinancierd.			
6	Gemeenten en Woonkwartier maken procesafspraken om de duurzaamheidsopgave bij (onderhouds)projecten te bespreken en daarbij de mogelijkheid voor het betrekken van particuliere eigenaren te intensiveren. Daarbij wordt de deelname van particuliere woningeigenaren in (onderhouds)projecten gemonitord. Huurders worden door Woonkwartier tijdig geïnformeerd over en betrokken bij de geplande (onderhouds)projecten.	5.6	WK, GH en GM	
7	Woonkwartier inventariseert het aantal en de status van de rookmelders in de huurwoningen. Waar nodig worden rookmelders vervangen of extra opgehangen. Woonkwartier informeert de huurder over de noodzaak van het regelmatig testen van de rookmelders en hoe dit moet gebeuren. Tevens verstrekt Woonkwartier de huurders informatie over hoe te handelen bij een storing van de rookmelders.	5.8	WK en HVFW	Doorlopend
8	Gemeenten stemmen de transitievisies Warmte af met Woonkwartier. In 2022 wordt de eerste stap gezet met verkennings- / startwijken. Gemeenten en Woonkwartier informeren elkaar over inhoud gesprekken met Enexis. Zeker van belang bij wijkaanpak.	5.9	GH en GM	Q4 2022
9	Woonkwartier start in 2022 met pilotproject groene daken op garageboxen en deelt haar ervaring met de gemeenten en HV Fijn Wonen.	5.10	WK	Q4 2022
10	Gemeente Moerdijk onderzoekt of je een managementplan in het kader van flora en fauna op kunt stellen met geldigheid van 10 jaar. Financiering is nog een bespreekpunt. Resultaten worden gedeeld.	5.10	GM	Q4 2022
11	Overzicht levensloopbestendige woningen is te maken, maar vergt tijd. Woonkwartier onderzoekt hoe dat in het systeem opgenomen kan worden.		WK	Q4 2022
12	Bij mutatie wordt elektrificering van de kookfunctie in de woning meegenomen, maar gas gaat er niet af.		WK	Doorlopend

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 2022

Thema 6 Inzet in kernen, wijken en buurten				
		Kaderafpraak	Trekker	Deadline
1	Partijen gaan gezamenlijk aan de slag om de leefbaarheid te bespreken aan de hand van omgevingsvisie, veerkrachtkarten, etc. Partijen gaan 1 keer per jaar in gesprek met elkaar om te bepalen hoe de leefbaarheid zich ontwikkelt en waar de vraagstukken of opgaven liggen. En bespreken hoe in de samenwerking deze vraagstukken en opgaven kunnen worden opgelost.	6.6, 6.7 en 7.8	Allen	Q4 2022
2	In 2022 wordt uitleg gegeven over het woonruimteverdelingsbeleid. In iedere gemeente worden in 1 sessie de inwoners uitgenodigd om informatie te krijgen. Jaarlijks 1 keer in elke gemeente, en jaarlijks per kern rouleren.	6.9	Allen	Q4 2022
3	Het convenant gegevensdeling wordt voorbereid. De bedoeling is om het convenant door beide partijen in 2022 te ondertekenen.	4.10 en 6.5	WK, GH en GM	Q4 2022

Ondertekening

Aldus overeengekomen op 21 februari 2022

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,

Mevrouw D.J. Brummans, wethouder

Huurdersvereniging Fijn Wonen,

Namens deze,

De heer P. 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 sociale DAEB woningvoorraad per kern tot 2035. Het gaat, zeker op kernniveau, niet om exacte aantallen, maar om een richting. Vanuit meerdere toekomstscenario's (bron: regionaal woningmarktonderzoek 2019) zorgen die voor een bandbreedte in gewenste aantallen. Per kern is dit ingevuld met een ontwikkelrichting ten op zichte van de huidige voorraad met +, 0 of - om die te duiden. Uitgangspunt is huidige wet- en regelgeving. Ontwikkelingen worden gemonitord, onderzocht (door bijvoorbeeld nieuw provinciaal en gemeentelijk woningmarktonderzoek) en zijn aanleiding om deze wensportefeuille regulier te actualiseren en waar nodig bij te stellen.

Dit is de gewenste doorontwikkeling, de wensportefeuille. Dit is een aanvulling tabel met een doorkijk van 5 jaar met eventuele aankoop, verkoop, nieuwbouw en sloop die wel die doorontwikkeling laat zien. De huidige projecten uit bijlage 2 zijn opgenomen in onderstaande tabel. 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. Voor gemeente Halderberge betekent dit concreet dat bij elke uitbreiding en/of transformatie gestreefd wordt naar een aantal sociale huurwoningen per wijk of dorp binnen een bandbreedte van 25% (ondergrens) en 35% (bovengrens) ten opzichte van het totaal woningaanbod. Voor gemeente Moerdijk wordt afgesproken dat bij elk nieuwbouw- en/of herstructureringsproject wordt bekeken of toevoeging van sociale huurwoningen gewenst is.

	Huidig*	Nieuwbouw	Sloop	Verkopen**	Totaal (1)	Nieuwbouw	Totaal (2)		WENS	
	31-12-2021	Huidig 2022-2026	Huidig 2022-2026	Huidig 2022-2026	Huidig 31-12-2026	Additionele opgave*** 2022-2026	Incl. additionele opgave 31-12-2026	2025	2030	2035
DAEB										
BOSSCHENHOOFD	239	7	0	-4	242	20	262	+	0	0
HOEVEN	597	27	-10	-9	605	0	605	0+	0-	-
OUD GASTEL	554	15	0	-7	562	35	597	+	+	0
OUDENBOSCH	1976	87	0	-9	2054	0	2054	0+	0-	-
STAMPERSGAT	170	9	0	0	179	0	179	+	0+	0
Totaal Halderberge	3536	145	-10	-29	3642	55	3697	3595 - 3680	3450 - 3625	3330 - 3580
FIJNAART	730	0	0	-13	717	0	717	+	-+	
HEUNINGEN	62	0	0	0	62	0	62	0+	0+	0+
HELWIJK	172	0	0	-14	158	0	158	+	+	0+
KLUNDERT	807	31	-9	-11	818	0	818	+	+	-+
LANGEWEG	51	10	0	0	61	0	61	-0	-	
MOERDIJK	68	7	0	0	75	0	75	+(totaal)	+(totaal)	0+(totaal)
NOORDHOEK	54	0	0	0	54	0	54	0	0	
STANDDAARBUITEN	201	0	0	-5	196	0	196	+	+	0+
WILLEMSTAD NB	245	0	0	-1	244	15	259	-	-	
ZEVENBERGEN	1483	113	0	-13	1583	0	1583	+	-+	-
ZEVENBERGSCHE HOEK	122	10	0	-1	131	0	131	+	+	0+
Totaal Moerdijk	3995	171	-9	-58	4099	15	4114	4080 - 4170	3960 - 4140	3800 - 4045

Niet-DAEB

BOSSCHENHOOFD	7	0	0	0	7	0	7	
HOEVEN	3	0	0	0	3	0	3	
OUD GASTEL	17	0	0	-1	16	0	16	
OUDENBOSCH	68	0	0	-4	64	0	64	
Totaal Halderberge	95	0	0	-5	90	0	90	Gewenste ontwikkeling tot 2035: +50****
FIJNAART	11	0	0	0	11	0	11	
HEIJNINGEN	1	0	0	0	1	0	1	
KLUNDERT	43	0	0	0	43	0	43	
NOORDHOEK	1	0	0	0	1	0	1	
WILLEMSTAD NB	6	0	0	0	6	0	6	
ZEVENBERGEN	49	0	0	-1	48	0	48	
ZEVENBERGSCHE HOEK	1	2	0	0	3	0	3	
Totaal Moerdijk	112	2	0	-1	113	0	113	Gewenste ontwikkeling tot 2035: +70****

* Huidig aantal 31-12-2021 met prognose te realiseren verkopen 2021

** Aantallen verkoop zijn exclusief aantale terugkoop van woningen met een terugkoopverplichting die vervolgens doorverhuurd worden. Dit zijn jaarlijks slechts kleine aantallen.

*** Additionele opgave:

Met alle maatregelen van de huidige portefeuillestrategie zijn we op weg naar de gewenste portefeuille, maar bereiken we die nog niet. Er is nog een additionele opgave. En die is zowel kwantitatief als kwalitatief: in aantal woningen en in te realiseren kwaliteit zoals ander woningtype en verduurzaming. Met de uitdaging om die kwaliteit te realiseren terwijl we zien dat op termijn – na een eerste periode van lichte stijging en met de huidige druk op de woningmarkt – de behoefte weer afneemt. De vervangingsopgave (nieuw voor oud) neemt toe ten opzichte van de uitbreidingsopgave. De additionele opgave is ingevuld met nieuwbouw, verkoop en sloop. Voor het grootste deel valt deze opgave in de periode 2026 en verder. De additionele opgave is onderdeel van de (interne) opdracht om de portefeuillestrategie te realiseren met projecten en het bestaande bezit / complex strategieën. Dan kan het zijn dat bijvoorbeeld de opgave om meer appartementen te realiseren in een kern niet ingevuld wordt met nieuwbouw en verkoop van bestaand bezit maar door transformatie van het bezit zelf. Dat vraagt nadere uitwerking.

**** De invulling van de gewenste ontwikkeling nDAEB per gemeente vraagt nog nadere uitwerking. In onze strategie is deze opgave al wel gereserveerd voor na 2026.

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. Er wordt voorzien dat in de periode 2022 -2026 19 woningen worden gesloopt.

Project	Type	Classificatie	Oplevering	Aantal
Fase IV Bosschenhoofd	Huurwoning EGW	DAEB woningen	2022	7
Bovendonksestraat Hoeven (in samenwerking met Thuisvester)	Huurwoning EGW	DAEB woningen	2026	15
C Huygensplein Hoeven	Huurwoning EGW	DAEB woningen	2025	12
't Sluiske Oud-Gastel	Huurwoning EGW	DAEB woningen	2023	15
Mariabouw Oudenbosch	Huurwoning EGW	DAEB woningen	2023	15
Pagnevaart Oudenbosch	Huurwoning EGW	DAEB woningen	2024	24
Maria ter Engelen Oudenbosch	Huurwoning EGW	DAEB woningen	2023	48
Rebus Stampersgat	Huurwoning EGW	DAEB woningen	2022	9
Blauwe hoef Klundert	Huurwoning EGW	DAEB woningen	2025	19
Mauritsweg Klundert	Huurwoning EGW	DAEB woningen	2023	12
Weth Tromperstraat Langeweg	Huurwoning EGW	DAEB woningen	2023	10

Centrum plan Moerdijk	Huurwoning EGW	DAEB woningen	2023	7
Oostrand tijdelijke huisvesting Zevenbergen	Huurwoning MGW	Niet DEAB woningen	2023	35
Bosselaar Zuid deelgebied 3-13 Zevenbergen	Huurwoning EGW	DAEB woningen	2024	65
Bosselaar Zuid deelgebied 3-13 Zevenbergen	Huurwoning EGW	DAEB woningen	2023	13
Plein 1940 Zevenbergschen Hoek	Huurwoning MGW	DAEB woningen	2023	10
Plein 1940 Zevenbergschen Hoek	Huurwoning MGW	Niet DEAB woningen	2022	2
Garages Helwijk	garages	Niet woningen en onzelfstandig	2022	44

Het projectinitiatief Willemshof van inwoners in Willemstad met vier dure huurwoningen is nog niet apart ingerekend. Deze opgave valt onder additionele nieuwbouw Moerdijk niet-DAEB.

Bijlage 3 Projecten

Projectmatig onderhoud in 2022

Projectmatig onderhoud bestaat uit een combinatie van verbeteringen voor duurzaamheid, levensduurverlenging en instandhoudingsonderhoud. Op basis van assetmanagement en complexstrategieën zijn 406 woningen geselecteerd voor 2022:

- Projectmatig Onderhoud 372 eenheden;
- Schilderwerk + 34 eenheden.

In de veel gevallen kan een projectmatige aanpak als een ingrijpende verbouwing worden gezien en daarmee volledig als verbetering beschouwd worden¹. De meerjaren onderhoudsbegroting is hierop ingericht en voor het projectmatig onderhoud 2022 is hier rekening mee gehouden.

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.

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 marktperikelen (capaciteitsperikelen 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 2022

Aantal woningen	Straat	Plaats
13	Valenciennesstraat	Fijnaart
17	Prins Mauritsstraat, Rode Kruisstraat, Koningin Emmastraat, Willem de Zwijgerstraat	Fijnaart
55	Prins Mauritsstraat, Rode Kruisstraat, Prinses Magrietstraat, Koningin Emmastraat, Frederik Hendrikstraat	Fijnaart
70	Scheldelaan, Kloosterstraat, Akkerlingen, Domeinstraat, Rentmeesterstraat, Scheldelaan	Hoeven
10	Odastraat	Klundert
5	Odastraat	Klundert
11	Mauritsweg	Klundert
11	Ringweg, Wethouder Trompersstraat	Langeweg
11	Ringweg	Langeweg
36	Het laag, Topaard, Achterdijk	Oud Gastel
35	Drimmelaarstraat, Praamstraat	Oudenbosch
17	St. Annaplein	Oudenbosch
59	Aakstraat, Boeierstraat, Drimmelaarstraat, Koggestraat, Tjalkstraat	Oudenbosch
4	Vijverstraat	Standdaarbuiten
7	Groene Slinger	Standdaarbuiten
6	Jan van Glymesstraat	Willemstad
5	Norbertusdreef	Willemstad
372		

Schilderwerk +energetische maatregelen

Aantal woningen	Straat	Plaats
3	Valenciennesstraat	Fijnaart
4	Bovendonksestraat	Hoeven
10	Magrietstraat	Bosschenhoofd
13	Koolmees	Fijnaart
4	Ds. Eigemanlaan	Willemstad
34		

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.