



gemeente
Oisterwijk

Prestatieafspraken Oisterwijk JAARSCHIJF 2023


HBO TBV WONEN SAMEN
huurdersbelangenorganisatie


SHL


Huurdersvereniging
Heusden

tbv wonen
ruimte voor mensen

Leystromen
verbindend | ondernemend


WOONVESTE

Prestatieafspraken Oisterwijk: Jaarschijf 2023

1. Beschikbaarheid: voldoende woningen

Corporaties

1.1. Stellen doorstroombeleid op, tenminste gericht op het laten doorstromen van haar zittende huurders binnen het woningbezit van de corporatie en onderzoeken de mogelijkheden tot doorstroming tussen corporaties onderling. De maatregelen die voortkomen uit dit beleid worden volgens huidige planning in 2023 geïmplementeerd.

Leystromen

1.2. Nieuwbouw van:

- 27 appartementen op KVL-terrein (alle doelgroepen, afhankelijk van bezwaren)
- herstructurering Tilburgseweg tot 46 nieuwe appartementen (deels herhuisvesting, deels niet-DAEB)
- onderzoek naar de ontwikkeling van 25 appartementen in Beekdal Park/ De Leye (deels voor senioren).

1.3. Ontwikkelen en hopelijk realisatie 24 flexwoningen.

Woonveste

1.4. Nieuwbouw van 7 grondgebonden seniorengeschikte sociale huurwoningen in Beekdal.

1.5. Woonveste verkoopt geen woningen tenzij er gegronde redenen zijn om hiervan af te wijken.

TBV Wonen

1.6. Voorbereidend gesprek over project "Flexwoningen brandweerkazerne Haaren".

Huurdersorganisaties

1.7. Huurderorganisaties werken mee aan het organiseren van voorlichtingsbijeenkomsten te houden voor de groep ouderen die mogelijk een verhuisbeweging willen maken, maar nog niet weten wat het financiële plaatje hiervan is.

Gemeente Oisterwijk

1.8. Per bouwlocatie geeft de gemeente kaders voor woningbouwontwikkeling richting de initiatiefnemers en organiseert het gesprek tussen de gemeente, grondeigenaar en betrokken lokale corporatie. De gemeentelijk projectleider van de locatie neemt hiertoe initiatief.

1.9. De gemeentelijk projectleider van de bouwlocatie stelt samen met de projectleider van de corporatie een planning op. Gemeentelijke beleidsmedewerkers betrokken bij de prestatieafspraken brengen dit steeds onder de aandacht.

1.10. Aanstellen van een versnellingsmanager/woonregisseur in Q1 2023.

1.11. Verkennen van de mogelijkheden voor een meer actief grondbeleid in Q1 2023.

1.12. Ontwikkelen van een datadashboard om planvorming en realisatie van woningbouw te kunnen volgen.

1.13. Informeren van de gemeenteraad over de voortgang van het meerjarenprogramma nieuwbouw in Q3 2023, als toelichting bij de begroting.

1.14. Actualiseren van het afwegingskader woningbouw in Q1 2023.

- 1.15. Halfjaarlijks een forecast geven van de verwachte huisvestingsopgave bijzondere doelgroepen. De taakstelling wordt in de eerste week van oktober bekend gemaakt. Verwachting: weer thuis 3 per halfjaar, taakstelling 40 per halfjaar.
- 1.16. Opleveren Plan van aanpak huisvesting statushouders in Q1 2023.
- 1.17. Bij nieuwbouw van sociale huurwoningen door derden afspraken maken over een evenredige bijdrage aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Onder evenredig verstaan we een soortgelijk percentage als de woningcorporaties op dat moment hebben gehuisvest.
- 1.18. Continueren de inzet van de projectleider Flexwonen om te komen tot realisatie van flexwoningen.
- 1.19. Vanuit het rijk wordt wetgeving voorbereid voor versnellen van de woningbouw; gemeente zet relevante maatregelen uit deze wetgeving in.
- 1.20. Verkennen van mogelijkheden om doorstroming in 2024 in de opdracht- & subsidieverstrekking als een structureel project (werkmethode, training etc.) op te nemen in de overeenkomst met ContourdeTwern. Ten tweede neemt de gemeente dit mee in de informatievoorziening vanuit Loket Wegwijs. Lessen geleerd uit de pilot in Westend nemen we hierin mee.
- 1.21. Continueren van mogelijkheid van verstrekken van verhuisvergoeding. Samen met de corporaties verkennen of de verhuisvergoeding wellicht ruimer kan worden ingezet (nu: in het kader van strijdplan maatregel; we kennen de goedkoopste adequate oplossing toe; als dit verhuizen is kan het zijn dat mensen hiervoor een verhuisvergoeding krijgen).
- 1.22. In samenwerking met corporaties mogelijkheden van woningdelen verder uitwerken. En voor extra huisvestingskansen andere mogelijkheden binnen de bestaande bouw verkennen in Q1 2023.

2. Betaalbare woningen

Corporaties

- 2.1. Volgen de overheidsregelgeving in huurbeleid en de uitvoering van jaarlijkse huurverhoging, ook wat betreft de beoogde huurverlaging voor de bewoners t/m 120% van het minimum en de huurmatiging.
- 2.2. Leystromen, Woonveste en TBV Wonen werken in 2023 samen met de gemeente en energiecoöperatie DEC-Oisterwijk in het bestrijden van energiearmoede door concrete informatievoorziening aan mensen die aanmerking komen voor energietoeslag. Daarbij brengen zij maatregelen onder de aandacht als led-lampen, tochtstrips, radiatorfolie en/of leidingisolatie.

Huurdersorganisaties

- 2.3. Nemen initiatief voor een themabijeenkomst met de corporaties en gemeente om in gesprek te gaan over ervaringen en oplossingsrichtingen ten aanzien van betaalbaarheid en armoede in relatie tot maatschappelijke ontwikkelingen.

Gemeente Oisterwijk

- 2.4. Continueert aanpak energiearmoede.
- 2.5. Continueert inzet van het voorliggend veld (Sociaal Huis, Contour de Twern, Wijk-GGD, etc.) om armoede tijdig te signaleren en aan te pakken.

3. Wonen met zorg

Corporaties

- 3.1. Stellen woningen ter beschikking voor bijzondere doelgroepen (statushouders, uitstromers uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang, urgentie en maatwerk). Omdat verwacht wordt dat signaalwaarde van 15% van de toewijzingen in 2023 wordt overschreden, wordt begin Q2 en begin Q4 besproken welke extra maatregelen nodig zijn, mede op basis van een gezamenlijke inschatting begin 2023.
- 3.2. Leveren een bijdrage in het bewust maken van (oudere) huurders in het zelfstandig blijven wonen in huidige huurwoning en doorstromen naar een andere woning.

Huurdersorganisaties

- 3.3. Hanteren in gesprekken met corporaties het uitgangspunt dat iedereen die daarvoor in aanmerking komt recht heeft op een dak boven het hoofd en gaan ervan uit dat er transparante verdeling plaats zal vinden van de woningen tussen speciale doelgroepen en reguliere woningzoekenden.

Gemeente Oisterwijk

- 3.4. Brengt (vroeg in januari en in juli) een forecast uit over de verwachte huisvestingsopgave van bij haar bekende bijzondere doelgroepen en de taakstelling van aantal te huisvesten statushouders in 2023.
- 3.5. Werkt binnen haar woningbouwplanning en -programmering, en in samenwerking met initiatiefnemers voor woningbouw uit waar en in welke mate woningen levensloopgeschikt ontwikkeld worden.
- 3.6. Neemt initiatief tot regionaal overleg met zorg- en welzijnspartijen op managementniveau en nodigt de woningcorporaties daar op agenda basis voor uit.
- 3.7. Neemt initiatief om tot een gezamenlijke visie op toekomstbestendig wonen te komen, samen met woningcorporaties en welzijnsinstellingen.
- 3.8. Continueert de stimuleringsregeling duurzaam en langer thuis blijven wonen.

4. Kwalitatief goede en duurzame woning

Leystromen

- 4.1. Gaat 230-250 woningen projectmatig verduurzamen (afhankelijk van deelname, vergunningen etc).
- 4.2. Heeft in de gemeente Oisterwijk nog ca 150-180 woningen met EFG-label. Rekening houdend met wetgeving (o.a. flora- en faunawet) zal in 2024 gestart worden met de verduurzaming van deze woningen (is excl. de woningen van de herstructureringsprojecten).

Woonveste

- 4.3. Begin 2023 zijn alle woningen met een E, F en G energielabel in beeld. De focus ligt op het verduurzamen van deze woningen en hiervoor wordt het duurzaamheidsbeleid herijkt. Dit leidt tot een nadere planning van de aanpak van te verduurzamen woningen in Haaren.

TBV Wonen

- 4.4. Verduurzaamt 18 woningen in Kerkstraat/ Pastoor Verrijtlaan (18 woningen).

Huurdersorganisaties

- 4.5. Werken actief mee in het bewust maken van huurders in de mogelijkheden die er zijn tav energiebeperkende maatregelen en duurzaamheidsacties. Zowel de corporaties als de huurders hebben daarbij een gezamenlijk belang.

Gemeente Oisterwijk

- 4.6. Neemt het initiatief om samen met de corporaties basiskwaliteitseisen te formuleren voor nieuwbouw sociale huurwoningen. Dit wordt opgenomen in het afwegingskader nieuwbouwprojecten.
- 4.7. Aanstellen kwartiermaker Warmtetransitie.

5. Natuurinclusieve, leefbare en gezonde kernen en wijken

Gemeente Oisterwijk

- 5.1. Ontwikkelt een inspiratiedocument natuurinclusief bouwen. Daartoe organiseert zij een inspiratiemiddag en betreft daarbij in ieder geval de corporaties en huurdersorganisaties. Natuurinclusief bouwen wordt opgenomen in het afwegingskader nieuwbouwprojecten.
- 5.2. De gemeente werkt in Westend samen met Leystromen en ContourdeTwern, en met actieve bewoners en wijkraad aan een gezamenlijke wijkaanpak om tijdens de vernieuwing van de wijk ook de verbindingen tussen bewoners te verstevigen. Samen met hen wordt vervolgens geïnterviewd welke gezamenlijke wensen er voor de wijk liggen, zoals gezamenlijke activiteiten en vergroening van de wijk.
- 5.3. Voor Beekdalpark samen met Leystromen de inrichting van het gebied in 2023 verder vorm geven. Hierbij betrekken partijen omwonenden.
- 5.4. Continueren aanpak afstemming openbare ruimte en woningen om overlast te voorkomen. We haken hier TBV Wonen en Woonveste op aan.
- 5.5. Voeren regeling aanleg geveltuintjes en buurtmoestuinen in ten behoeve van groene en inclusieve wijken.
- 5.6. Implementeren van het initiatievenloket voor inwonersparticipatie en stimuleren van initiatieven voor sociale cohesie in wijken. Voor dergelijke initiatieven passen wij onze subsidieregeling aan.



Oisterwijk, 15 december 2022



WETHOUDER ERIC LOGISTER



SECRETARIS JAN VAN GESTEL
NAMENS VOORZITTER ROB VAN VUGT



BESTUURSLID
INE SPRANGERS



VOORZITTER FRANS KIVITS



DIRECTEUR-BESTUURDER
PAUL KOUIJZER



DIRECTEUR-BESTUURDER
MARIE-THÉRÈSE DUBBELDAM



DIRECTEUR-BESTUURDER
ERIC VAN DEN EINDEN