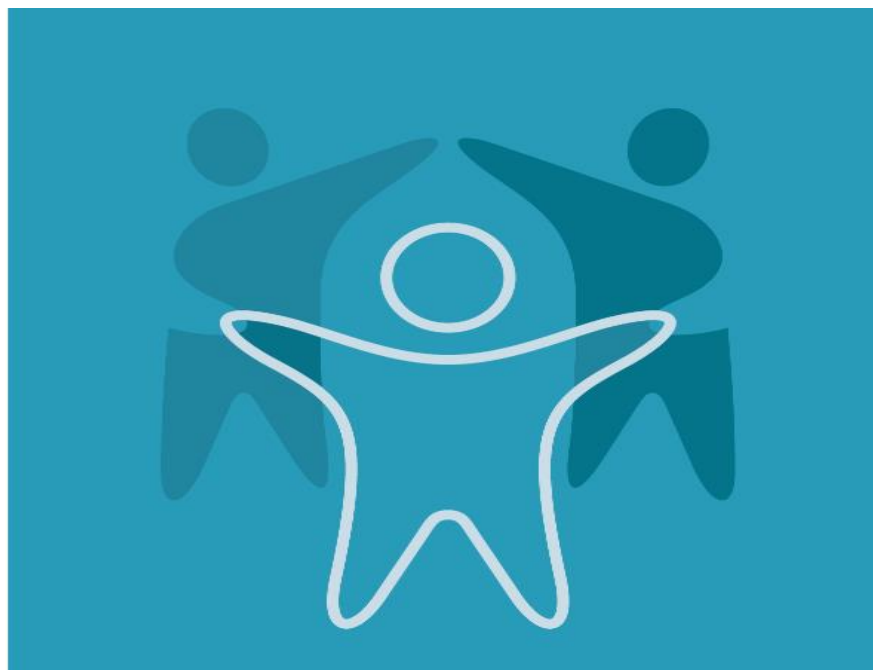


Prestatieafspraken 2024

HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur
&
Gemeente Etten-Leur
&
Alwel Etten-Leur



Ondanks tegenwind maken we het ook in 2024 samen waar

December 2023

Inhoudsopgave	Pagina
Toelichting/Samenvatting	3
Beschikbaarheid	9
Betaalbaarheid	11
Duurzaamheid	15
Urgenten/bijzondere doelgroepen	18
Wonen, zorg, welzijn	20
Leefbaarheid/wijken	22
Onderzoek	24
Financiën	24
Samenwerking	25
Overige afspraken	26

Toelichting/Samenvatting

Inleiding/algemene toelichting afspraken jaarschijf 2024

We meldden eind 2022 dat de woningmarkt vrij turbulent is. Eind 2023 is landelijk geconstateerd dat er sprake is van tegenwind. Lokaal merken we ook iets van een briesje. We bewegen waar mogelijk en nodig mee om stappen vooruit te kunnen (blijven) zetten. Voorlopig lijkt het erop dat we de wind er vooral onder hebben. De ambitie van de gemeenteraad voor de komende jaren gaan we zeker halen. Getalsmatig meer dan dat zelfs. Dat wil niet zeggen dat we het allemaal kant-en-klaar voor elkaar hebben. We zullen scherp aan de wind moeten blijven zeilen.

Het afgelopen jaar is onder regie van het rijk veel in gang gezet om het woningtekort en met name het betaalbare deel huur en koop op gang te brengen en houden. Daarvoor ondertekenden Alwel en de gemeente op 9 maart 2023 de regionale Woondeal. Hiermee verplichten partijen zich om de komende jaren te voldoen aan het op orde brengen van het aandeel sociale huurwoningen. Woningen die vooral nodig zijn om groeiende aandachtsgroepen maar ook eigen inwoners de komende jaren een kans te bieden op een passende, betaalbare, woning. Als het nodig is met ondersteuning en zorg.

HBV en gemeenten stemden medio 2023 in met het bod dat Alwel uitbracht om (extra/versneld) te investeren in nieuwbouw, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. We zien kansen om geformuleerde ambities samen waar te maken. Dat gaat niet vanzelf. We hebben daar ook de medewerking en inzet van andere partijen voor nodig. Met die partijen maken we in de loop van 2024 specifieke afspraken.

Enkele feiten en cijfers

Actuele cijfers van Klik voor Wonen tonen een verdere groei van het aantal woningzoekenden. De zoektijd is iets opgelopen (momenteel 2.8 jaar in Etten-Leur), al zien we dat de inschrijftijd bij toewijzing na jaren van stijging is afgenomen (van 8 jaar naar 6.5 jaar). We stellen tegelijk vast dat er een sterke en meer urgente vraagstijging is naar deels goedkope, vaak betaalbare, maar ook middeldure huurwoningen. Ook de vraag naar betaalbare koopwoningen neemt toe. Dat blijkt uit diverse regionaal uitgevoerde onderzoeken en analyses.

In het bouwprogramma voor de komende jaren zit een behoorlijk aandeel betaalbare koopwoningen, waaronder 32 appartementen die Alwel via KoopGarant aanbiedt. Ook voorzien diverse plannen in de bouw van middeldure huurwoningen. In 2024 worden zoals bekend geen reguliere sociale huurwoningen gebouwd en opgeleverd. Wel worden voorbereidingen getroffen voor de bouw van 30 sociale huurwoningen in het plan Van Bergenpark. Het beperkt toevoegen van reguliere nieuwbouw vangen we deels op door in 2024 100 flexwoningen te realiseren. In 2024 treffen we ook voorbereidingen voor de plaatsing van nog eens 100 flexwoningen.

Aan de slag met het bod van Alwel

In 2023 spraken we waardering uit voor het bod dat Alwel uitbracht. Met name als het gaat om de ambitie om versneld nog 650 reguliere huurwoningen te willen realiseren tot en met 2030. We gaan er ondanks enkele 'magere jaren' alles aan doen om die ambitie waar te maken. Daarbij weten we dat een groot deel van de woningen vooral in de nieuwe wijk Haansberg gebouwd gaat worden. Verder doet Alwel voorstellen voor kansen voor uitbreiding van bezit in bestaande wijken, waarbij ze onder andere gebruik maakt van studie van KAW en feiten cijfers Veerkracht.

Met deze ambitie dragen we stevig bij aan regionaal gemaakte afspraken zoals vastgelegd in de Woondeal van maart 2023. We stellen eind 2023 vast dat er sinds uitbrengen van het Bod eind 2022 heel wat gebeurt als het gaat om ambities en middelen om die waar te maken. Conform de Nationale Prestatieafspraken ontving bijna een derde (33%) van de huurders van Alwel in Etten-Leur een eenmalige huurverlaging in 2023. Hierdoor zijn de huurinkomsten in 2023 voor het eerst minder dan het vorige jaar, terwijl de kosten voor materiaal en arbeid bij Alwel hard zijn gestegen. Verder zien we de prijzen voor (ver)bouwen nog steeds stijgen. Alwel geeft aan dat er nog een redelijke investeringsruimte is. Er is wel alle reden om de komende jaren te zoeken naar een goede balans tussen het optimaliseren van de huuropbrengsten en mogelijke andere inkomsten versus de betaalbaarheid van alle gewenste investeringen.

Woonzorgvisie als gedeelde basis voor onze afspraken en inzet

Uiterlijk medio 2024 wordt deze visie vastgesteld. We werken nu samen aan een stevig document met heldere visie en kansrijke opgaven. De bestaande woningvoorraad krijgt een belangrijke rol in onze visie. Of het nu gaat om verduurzamen, zorgconcepten of simpelweg zorgen voor een (gedeeld) dak boven het hoofd van allerlei aandachtsgroepen.

Nieuwe wet- en regelgeving

Voor de afspraken 2024 houden we rekening met invoering van de Wet regie volkshuisvesting en in het bijzonder het met de regio Baronie opstellen van een huisvestingsverordening als instrument om diverse wettelijk aangewezen groepen met voorrang te huisvesten. Daarbij gaan we er vanuit dat het aandeel beschikbare woningen nog hoger zal liggen dan in voorgaande jaren, toen de afgesproken grens van maximaal 20% - exclusief statushouders- al werd overschreden.

Verder maken we praktische afspraken die aansluiten bij de verwachtingen van de Wet goed verhuurderschap en volgen we met belangstelling wat de Spreidingswet voor ons gaat betekenen.

Betaalbaarheid van het wonen blijft een aandachtspunt

We stellen vast dat als gevolg van landelijke afspraken veel huurders van Alwel hun huur de afgelopen jaren stevig naar beneden bijgesteld zagen worden. Tegelijk speelde de energiecrisis, waar veel huurders gelukkig voor konden worden gecompenseerd. Actualiteit is dat de energieprijzen iets minder zorgen baren. Wat wel speelt in 2024 is dat de huren mogelijk met 5,3% stijgen. Daarnaast blijft inflatie een grote hap uit de portemonnee nemen. Alle reden om regionaal nadere studie te laten doen naar betaalbaarheid/woonlasten. We gaan er voorsnog vanuit dat we samen de vinger goed aan de pols hebben. Niet in de laatste plaats omdat er diverse mogelijkheden zijn voor huurders om aan de bel te trekken.

Het is fijn om vast te stellen dat na het succes van het zonnepanelenproject van de HBV in 2023, de HBV in de eerste helft 2024 een tweede project voor nog eens 250 woningen afrondt en ook Alwel daarna verder gaat met het aanbieden van zonnepanelen.

Specifieke inhoudelijke toelichting per thema:

Beschikbaarheid

In 2024 realiseren we 100 flexwoningen bij de wijk Haansberg. Verder starten we de procedure voor nog eens 100 flexwoningen. Alwel rondt afspraken af over de bouw van 30 sociale huurwoningen in het Van Bergenpark. Alwel en gemeente besluiten over mogelijkheden voor (ver)nieuwbouw in bestaande wijken. Samen gaan we in gesprek met beoogde bouwers over nieuwbouw in de wijk Haansberg en aan de Lage Vaartkant. Samen maken we ook concrete afspraken over realisatie van woonwagendplaatsen en woningdelen. Via een actualisering van meerjarige kaderafspraken en door vaststelling van de Woonzorgvisie leggen we vast waar, voor wie en wanneer we versneld sociale en middeldure huur en betaalbare koopwoningen toevoegen tot en met 2030. Verder spelen we een actieve rol in de uitwerking van regionale ambities.

Betaalbaarheid

Uit regionaal woningmarktonderzoek van eind 2022 blijkt dat maatregelen van Alwel in de vorm van beperkte huurverhoging, bevriezing en huurverlaging hebben bijgedragen aan minder betaalrisico voor veel huurders. Duidelijk is dat ook middelen van het rijk voor demping van energielasten daaraan hebben bijgedragen. We blijven samen alert op mogelijke betaalproblemen/-risico's en zetten maximaal in op het informeren van huurders over beschikbare regelingen en voorzieningen.

Wat betreft de huurprijsaanpassing volgt Alwel de lijn van de landelijke prestatieafspraken. Na jaren van lage huurstijging, bevriezing en verlaging zal Alwel de huren nu naar boven aanpassen. Deze aanpassing is nodig wil Alwel ook aan haar andere volkshuisvestelijke prestaties kunnen blijven voldoen, zoals op het gebied van nieuwbouw en duurzaamheid.

De huurprijsaanpassing volgt niet de hoogte van de inflatie, maar wel de gemiddelde loonstijging in Nederland minus een half procent. Ruim 5% dus. Dat klinkt als veel, maar de meeste huurders hebben een vergelijkbare loon-of uitkeringsstijging gehad.

Ondanks deze huurverhoging gaan we er vanuit dat het percentage van het inkomen dat huurders aan hun huur kwijt zijn gelijk blijft of zelfs nog iets daalt. Eerste helft 2024 komt aanvullend regionaal onderzoek beschikbaar. We stellen dan opnieuw vast hoe het zit met huur- en woonlasten. Zijn aanvullende afspraken/maatregelen nodig dan formuleren we die in goed overleg.

Duurzaamheid

Alwel heeft een belangrijke rol bij de energietransitie. Dit wordt door steeds meer huurders gewaardeerd, want zij zien dat terug in de uitgaven voor energielasten. Alwel kiest op korte termijn voor het toekomst klaar maken van diverse complexen. Dit doet ze daar waar het kan volgens de Standaard voor woningisolatie.

Alwel investeert fors in het verduurzamen van haar woningen. Ze benadert verduurzaming vanuit het oogpunt van betaalbaarheid, milieu en comfort. Alwel zet niet alleen in op grote projecten, maar verduurzaamt ook delen van het bezit door zonnepanelen op daken te leggen en door het vervangen van enkel en oud dubbel glas door HR++ beglazing.

Voor het gasloos maken van woningen is Alwel afhankelijk van gemeenten en energiebedrijven. Onder meer vanwege het ontbreken van concrete plannen over de uitvoering van de Transitievisie Warmte zijn projecten om bestaande woningen aardgasvrij te maken voorlopig op de lange baan geschoven.

Afgelopen jaar waren gelukkig veel huurders voorbereid op de hoge energieprijzen en vielen de betalingsproblemen op dit gebied mee. Helaas zien we wel steeds vaker dat bewoners ervoor kiezen om geen verwarming aan te doen in de woningen. Slecht voor de gezondheid van de bewoners en voor de woningen. Onzeker is de toekomst: hoeveel stijgen de energieprijzen en kunnen onze bewoners een duurder stookseizoen nog aan?

Bij alles wat we vanaf 2024 doen hebben we nadrukkelijk oog voor het klimaat, zoeken we naar alternatieve bouwmethoden en gaan we uit van circulair gebruik van materialen.

Urgenten en bijzondere doelgroepen

De afgelopen jaren waren meer woningen nodig om diverse groepen met voorrang te huisvesten. Voor 2024 handhaven we het aandeel beschikbare woningen voor bijzondere doelgroepen op 20%. Daarnaast is het streven van Alwel om ook de huisvesting van statushouders grotendeels te regelen. Voor de eerste helft 2024 is bekend dat de taakstelling voor die groep naar beneden is bijgesteld. In de praktijk zien we echter de vraag van andere groepen toenemen. Er is alle reden om in 2024 scherper te monitoren. Dat doen we overigens nadrukkelijk regionaal in het kader van de uitwerking van de zogeheten 'faire share'. We willen daarbij lokaal tenminste scherp krijgen wat wijken en buurten nog aan kunnen. Dit heeft een relatie met het onderdeel veerkracht, waar we in het kader van het onderwerp Leefbaarheid inmiddels over in gesprek zijn en in 2024 verder uitwerken.

Wonen en zorg

De bevolking vergrijsst: meer ouderen, die bovendien steeds ouder worden. Veel ouderen krijgen vroeg of laat te maken met mobiliteitsbeperkingen, specifieke zorgvragen of aandoeningen als dementie. De verdubbeling van de zorgvraag in de ouderenzorg de komende tien jaar, gaat naar verwachting gepaard met een afname van personele capaciteit van 30%. Ouderen blijven daardoor zo lang mogelijk zelfstandig thuis in de wijk wonen. Eenzaamheid en niet meer mee kunnen doen met de samenleving liggen op de loer. De wijkgemeenschap en het informele zorgnetwerk moet een deel van de traditionele zorg vervangen. En om de professionele zorg efficiënt te houden is clustering noodzakelijk.

Gemeenten, zorgpartijen en Alwel zijn volop in gesprek over de ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg en wat dat betekent voor onze bewoners. In 2024 willen gemeente, Alwel, Avoord en Surplus aan de slag gaan met pilots "Gewoon Langer Thuis", zodat we daadwerkelijk stappen in de goede richting zetten.

De instroom van bijzondere doelgroepen in ons werkgebied groeit. In de GGZ zorg en de maatschappelijke opvang zien we steeds vaker complexe casuïstiek en een toename van de bijzondere woonvraag. Onbegrepen gedrag van bewoners in Alwel woningen kost ons veel aandacht en inzet. In 2024 gaan gemeente,

Alwel, HBV en GGZ gezamenlijk een projectleider ‘Samen Leven in de Wijk’ werven die extra aandacht zal hebben voor onbegrepen gedrag. Uiteindelijk willen we er naar toe dat mensen die zich kwetsbaar voelen, zich in hun wijk meer begrepen, welkom en op hun plek voelen.

Leefbaarheid/wijken

Etten-Leur als geheel is al een behoorlijk veerkrachtige gemeente. Toch zijn er wijken die in dit opzicht nog extra aandacht nodig hebben. In 2024 willen we met diverse partijen voor Etten-Leur Noord daadwerkelijk stappen voorwaarts gaan maken. Dit moet leiden tot een concreet meerjarig wijkplan inclusief wijkagenda dat door diverse partijen gedragen wordt.

Na 2024 kan Etten-Leur Noord vervolgens als voorbeeld dienen voor meerjarige wijkplannen en agenda's van andere gebieden, zoals Hooghuis en Grauwe Polder.

Naast Etten-Leur Noord hebben we in 2024 ook al aandacht voor de toekomstige veerkracht van Haansberg. Door aan de voorkant met diverse partijen hier al over na te denken, zorgen we dat dit de veerkrachtige wijk van de toekomst wordt.

Financiële afspraken

Als onderdeel van de bij te stellen kaderafspraken voor toekomstige nieuwbouw wordt de grondprijs geactualiseerd. Omdat Alwel bereid is extra te investeren gaan we kijken of dit gevolgen heeft voor de borging van leningen. Is dat zo dan maken we er praktische afspraken over, indien nodig ook in regionaal verband.

Samenwerking

We blijven investeren in onze samenwerking. Daarbij kijken we lokaal, maar ook regionaal, naar kansen om meer projectmatig samen te werken en in te kopen. Per slot van rekening is het in de huidige markt lastig om aan goed geschoold personeel en vrijwilligers te komen.

Uitwerking en voortgang

De uitwerking en voortgang van onze afspraken worden elke drie maanden vastgelegd en bestuurlijk besproken. We laten via voortgangsrapportages zien of we erin slagen alle afspraken op tijd en volledig na te komen. Aan de hand van de rapportages worden waar nodig aanvullende of nieuwe afspraken gemaakt om de nakoming van de gemaakte afspraken te borgen. Indien afspraken niet kunnen worden nagekomen, overleggen partijen over de gevolgen hiervan voor de individuele partners en de inwoners.

Etten-Leur, 18 december 2023

Gemeente Etten-Leur

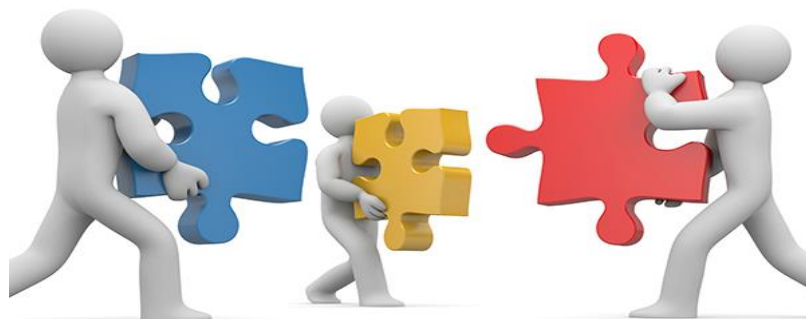
Stichting Alwel

HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur

De heer J.P. Schouw
wethouder

mevr. C. Pistorius
vestigingsmanager

De heer H. Smits
voorzitter



BESCHIKBAARHEID

Onderwerp	Toelichting	Inzet en verwachtingen partijen
Nieuwbouw (korte termijn)	In 2024 worden 100 flexwoningen opgeleverd. Daarnaast worden voorbereidingen getroffen voor de bouw van sociale huurwoningen in 2025.	In 2024 worden in de nieuwe wijk Haansberg 100 flexwoningen opgeleverd. In 2024 wordt het plan voor 30 sociale huurwoningen in het plan Van Bergenpark voorbereid.
Nieuwbouw (langere termijn)	In de notitie 'Meerjarige afspraken sociale woningbouw' die begin 2024 wordt vastgesteld staat hoe we samen vanaf 2026 invulling geven aan de ambitie van Alwel om tot en met 2030 nog circa 650 sociale huurwoningen te realiseren.	In 2024 wordt door Alwel en gemeente in ieder geval gesproken met beoogde bouwende partijen voor de locaties Haansberg (Oost) en Lage Vaartkant, waar 30% van het programma in de vorm van sociale huurwoningen moet worden gerealiseerd. Verder doet Alwel voorstellen voor kansen voor uitbreiding van bezit in bestaande wijken, waarbij ze onder andere gebruik maakt van studie van KAW en feiten cijfers Veerkracht.
Flexwoningen	Omdat enkele jaren geen reguliere huurwoningen worden gerealiseerd en de markt schreeuwt om dergelijke woningen zetten we extra in op het realiseren van flexwoningen.	In navolging van het project in de nieuwe wijk Haansberg maken Alwel en gemeente in 2024 een plan voor nog eens 100 flexwoningen op de locatie Meeuwisdijk. Die flexwoningen moeten uiterlijk in 2025 worden geplaatst.
Specifieke woonvormen	Eerder spraken Alwel en gemeente af in de nieuwe woonwijk Haansberg een nog te bepalen aantal woonwagendplaatsen aan te leggen en daarop huurwoonwagens te plaatsen. Ook is eerder verkennend gesproken over het realiseren van (tijdelijke) tiny houses, bijvoorbeeld in combinatie met een project flexwoningen. Andere woonvormen zijn altijd bespreekbaar. Denk hierbij aan participeren in een project Knarrenhof of een eco-woonwijk.	Voor eind 2024 maken Alwel en gemeente specifieke afspraken over woonwagendplaatsen, die uiterlijk in 2026 worden gerealiseerd. Bij de uitwerking van een plan voor 100 flexwoningen op de locatie Meeuwisdijk kijken partijen naar de mogelijkheid om daar tiny houses onderdeel van uit te laten maken. Alwel en gemeente gaan in gesprek met initiatiefnemers van een project Knarrenhof over mogelijkheden voor sociale huur.
Verkoop/aankoop sociale, middeldure	Alwel blijft een terughoudend verkoopbeleid voeren.	Alwel verkoopt in 2024 in principe geen woningen, tenzij onderstaande van toepassing is.

huurwoningen en goedkope koopwoningen	<p>Als onderdeel van de uitwerking van meerjarige kaderafspraken en het realiseren van een substantieel aandeel middeldure huurwoningen en goedkopere koopwoningen, maken partijen praktische afspraken over het aanbieden van grond aan en het in positie brengen van Alwel om dergelijke woningen vanaf 2024 te realiseren.</p>	<p>Alwel kijkt kritisch naar de koopgarant woningen die haar door huidige eigenaren worden aangeboden. Deze woningen worden niet zonder meer regulier doorverkocht. Deze kunnen ook weer als huurwoning aan de portefeuille worden toegevoegd, of weer verkocht onder de koopgarantvoorwaarden.</p> <p>Alwel zoekt voortdurend samen met de gemeente naar mogelijkheden om meer woningen toe te voegen aan de portefeuille, onder andere via nieuwbouw van koop onder voorwaarden en middeldure huur.</p> <p>Bij het bepalen van prioriteiten in het woningbouwprogramma houdt de gemeente hier nadrukkelijk rekening mee en past de doelgroepenverordening toe (en aan als dat nodig is om het beoogde doel te bereiken).</p> <p>Alwel informeert de HBV regelmatig over de verkoop van woningen.</p>
Voldoende aanbod voor doelgroepen	<p>Aan de hand van de jaarrapportage KlikvoorWonen 2023 en de portefeuillestrategie wordt gekeken of (bijzondere) doelgroepen van beleid inclusief specifieke aandachtsgroepen voldoende bediend (kunnen blijven) worden in Etten-Leur.</p>	<p>Elke drie maanden monitoren Alwel, HBV en gemeente, onder andere met inbreng van de werkgroep 'Wonen, Zorg, Veiligheid' de toewijzingen. Partijen bepalen mede aan de hand van inzet van (extra) vrije ruimte of het nodig is tussentijds te sturen in de slaagkansen voor verschillende doelgroepen. We houden hierbij nauwlettend in de gaten hoeveel woningen er bij starters en ouderen terecht komen.</p> <p>Alwel bespreekt uiterlijk in het tweede kwartaal 2024 met gemeente en HBV de uitkomsten van de jaarrapportage KlikvoorWonen 2023 en doet voorstellen voor sturing in de tweede helft van 2024.</p>
Voldoende gedifferentieerd aanbod	<p>De wensportefeuille van Alwel, actualiteiten in het Ondernemingsplan en het bod naar aanleiding van de landelijke prestatieafspraken zijn voor dit onderwerp vertrekpunt.</p>	<p>Alwel, HBV en gemeente monitoren de aantallen woningen per huurprijsklasse per 1 juli 2024. Partijen doen daarbij aanbevelingen voor sturing op wijkniveau.</p> <p>In 2024 stellen we de lokale vrije toewijzingsruimte vast op 15% om Alwel voldoende mogelijkheden te geven te sturen op een evenwichtige spreiding van inkomensgroepen over de stad en de kansen voor lage middeninkomens te vergroten.</p>
Woningruil en woning delen	<p>We willen woningruil verder stimuleren en zien kansen om via woning delen meer woningzoekenden passend te kunnen huisvesten.</p> <p>Sinds 2022 draait voor woning delen concreet het project Onder de Pannen.</p>	<p>Via haar media brengen Alwel en HBV woningruil regelmatig onder de aandacht van woningzoekenden.</p> <p>We gaan verder met het project Onder de Pannen. In ons gesprek over kansen voor versneld uitbreiden van de sociale huurvoorraad kijken we ook naar andere opties voor woning delen.</p>

BETAALBAARHEID

Onderwerp	Toelichting	Inzet en verwachting partijen
Armoedepact	De gemeente en Alwel ondertekenden in 2022 het Armoedepact. Doel hiervan is met zoveel mogelijk relevante partijen binnen Etten-Leur samen te werken en afspraken te maken om armoede tegen te gaan en op te lossen.	In 2024: <ul style="list-style-type: none">• Zetten de gemeente en Alwel zich in voor uitbreiding van het Pact met meer organisaties. HBV is hierbij natuurlijk de eerste voor de hand liggende volgende partner. Ook het Werkplein en Surplus zijn organisaties die we graag zien toetreden. Bestuurders spannen zich in om het pact te promoten en uit te breiden.• Voeren de deelnemers overleg met hun uitvoerend medewerkers om knelpunten bij hun klanten en in de samenwerking te signaleren en op te lossen. Indien nodig wordt dit gesprek opgeschaald naar bestuur of MT.• Vullen we de afspraken uit het Pact aan met actuele afspraken die de bestrijding van armoede ten goede komen. De hierna (onder voorzieningenwijzer) geformuleerde afspraken dienen als uitgangspunt.
VoorzieningenWijzer	De gemeente zet de VoorzieningenWijzer in. Met dit instrument wordt in een persoonlijk gesprek de situatie van de inwoner in beeld gebracht. Aan de hand daarvan volgt een overzicht van welke gemeentelijke en Rijksvoorzieningen op het gebied van armoedeondersteuning de inwoner allemaal gebruik kan maken. Deze voorzieningen worden ook meteen aangevraagd en indien mogelijk zelfs meteen toegekend.	<ul style="list-style-type: none">• De gemeente, Alwel en HBV zetten zich in 2024 in voor een zo hoog mogelijk en effectief gebruik van de VoorzieningenWijzer onder haar inwoners en huurders.• Alwel stelt, afhankelijk van het gebruik onder haar huurders, cofinanciering tbv inzet van de VoorzieningenWijzer beschikbaar. Hier maken partijen, aan de hand van de resultaten van de VoorzieningenWijzer, in de loop van 2024 nadere afspraken over.

Voorkomen en aanpakken van betaalproblemen	Betaalproblemen zijn een concrete indicator van armoede. Wanneer het inkomen of de vaardigheden van de huurder inderdaad niet toereikend zijn om betaalproblemen te voorkomen, dan zetten Alwel en de gemeente zich in om hier verandering in te brengen.	<ul style="list-style-type: none"> • De gemeente, HBV en Alwel zorgen ervoor dat het gebruik van beschikbare minimaregelingen en -ondersteuning zo hoog mogelijk ligt. Hiervoor zetten zij in 2024 specifiek in op het vergroten van de bekendheid van de regelingen en ondersteuning. • De gemeente en Alwel zetten zich in op het vroegtijdig signaleren van betaalproblemen. • Alwel verwijst huurders met betaalproblemen door naar de beschikbare hulp.
Inzet medewerker serviceonderhoud	Deze medewerker voert een technische controle uit aan de woning en gaat in gesprek met de huurder. Daarmee heeft hij een signalerende rol, onder andere op het gebied van betaalbaarheid (maar vooral om van de huurder te horen wat 'achter de voordeur speelt'). De medewerker serviceonderhoud wordt getraind in het herkennen van armoede en het voeren van het gesprek hierover.	<ul style="list-style-type: none"> • Alwel en HBV besluiten uiterlijk in januari 2024 of de inzet van de medewerker serviceonderhoud voortgezet wordt.
Maatwerk(adviseur)	De Maatwerkadviseur werkt tot volle tevredenheid van partijen. Er is overleg gevoerd over mogelijke inzet van een 2e maatwerkadviseur. Na herverdeling van taken van de huidige maatwerkadviseur is besloten vooralsnog geen 2e maatwerkadviseur aan te stellen. De ontwikkelingen worden per kwartaal gemonitord.	<ul style="list-style-type: none"> • Alwel continueert de werkzaamheden van de maatwerkadviseur.

Voortzetting ELK	<p>In 2023 zijn het praktijknetwerk en het woonlastenfonds gesplitst. Het woonlastenfonds was de kerntaak van ELK. Hier blijven Alwel en de HBV op inzetten. Het praktijknetwerk is ontstaan om mensen die werken met inwoners in armoede aan elkaar te verbinden en zo meerwaarde te creëren. Dit onderdeel heeft de gemeente overgenomen. Hiermee wordt mede invulling gegeven aan de verbinding van partijen binnen het Pact tegen armoede.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • De HBV heeft voor de periode van het nieuwe ondernemingsplan van Alwel budget beschikbaar gesteld om het Woonlastenfonds ELK in stand te houden • Het Kernteam en de deelnemende partijen aan ELK zetten in op verdere bekendheid en gebruik van het woonlastenfonds. • De gemeente organiseert minimaal 3 bijeenkomsten voor het praktijknetwerk en zet, samen met de deelnemers aan het Armoedepact, in op vergroting van het bereik.
Actief ondersteunen huurders	<p>We blijven actief zoeken naar inwoners waarvan we vermoeden dat zij ondersteuning en hulp kunnen gebruiken om niet in betaalproblemen te komen.</p> <p>Als onderdeel van haar bedrijfsvoering zet Alwel maximaal op in met haar huurincassoproces en vroegsignalering. Ook de HBV levert hier een actieve bijdrage aan in de vorm van informatieverstrekking.</p> <p>Alle partijen zorgen ervoor dat doelgroepen maximaal worden geïnformeerd over beschikbare instrumenten en informatie, zodat zij daar optimaal gebruik van kunnen maken.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Het project “Vroeg erop af” met vroegsignalering als uitgangspunt loopt ook in 2024 door. Dit wordt nu uitgebreid door ook op enkelvoudige zaken in te spelen • Elk trimester informeren partners elkaar over inzet en resultaten hiervan. Minstens jaarlijks maken partners samen de balans op en doen aanbevelingen voor het nog beter informeren en ondersteunen van huurders. • Alwel biedt haar huurders budgetcoaching • Partijen wijzen nadrukkelijk op de Voorzieningenwijzer
Streefhuren	<p>Alwel is in 2022 gestart met de voorbereidingen voor een pilot met een tweehurenbeleid.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • We hebben ervaring opgedaan met het experiment twee hurenbeleid in Etten-Leur en evalueren dit experiment. Hierbij passen we de huurprijs aan afhankelijk van het inkomen van de huurder. • Ook in 2024 rapporteert Alwel 2x per jaar aan HBV over de toepassing van de streefhuur bij vrijkomende woningen om de effecten van het streefhuurbeleid inzichtelijk te maken.

Huurbeleid	Alwel hanteert een huurbeleid dat aansluit bij landelijke wet- en regelgeving.	<ul style="list-style-type: none"> Voor de huurprijsaanpassing in 2024 hanteert Alwel de afspraken zoals deze zijn vastgelegd bij de Nationale Prestatieafspraken: De gemiddelde loonsomstijging in Nederland minus 0,5%. Alwel verwacht de huur te laten stijgen met 5,8 % minus 0,5 % is 5,3 % Bij de niet-DAEB woningen hanteert Alwel maximaal de gemiddelde loonsomstijging plus 1% <i>(de percentages zijn de huidige prognoses van CPB; zoals ieder jaar worden de percentages door Ministerie vastgesteld in januari)</i>. <p><u>De HBV heeft adviesrecht over bovengenoemde huuraanpassing. Aan de hand van het door de HBV uitgebrachte advies stelt Alwel uiterlijk in Q1 2024 de definitieve huuraanpassing vast.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Het aantal woningen met een huurprijs tot € 575,03 blijft gedurende 2024 behouden.
-------------------	--	---

DUURZAAMHEID

Onderwerp	Toelichting	Inzet en verwachtingen partijen
Beïnvloeden bewonersgedrag	<p>Met kleine gedragsmaatregelen, zoals lampen uit, korter douchen en deuren dicht, zijn relatief gemakkelijk eerste besparingen te realiseren. Een verdiepingsslag zou zijn om inwoners meer inzicht te geven in hun verbruik, waardoor ze hun gedrag kunnen aanpassen. Met energie displays kan dit inzicht geboden worden. Uit onderzoek blijkt dat door energiedisplays tot 5% energie bespaard kan worden.</p> <p>Een grote uitdaging/opgave voor gemeenten is om particuliere woningeigenaren zover te krijgen dat ze besluiten hun woning te verduurzamen.</p>	<ol style="list-style-type: none"> HBV informeert met berichtjes in de nieuwsbrieven en op social media over (kleine) besparingstips. Ook Alwel blijft aandacht besteden in nieuwsbrieven, social media en op de website aan kleine (gedrags)maatregelen die inwoners kunnen nemen. In 2024 initieert en financiert de HBV een pilot waarbij 100 energiedisplays worden uitgezet bij huurders. Dit project is een samenwerking van Alwel, HBV, de gemeente en energie coöperatie DuurSaam Etten-Leur. <p>De gemeente gebruikt haar partijen en kanalen om particuliere eigenaren te informeren en faciliteren bij het verduurzamen van woningen in het kader van de wijkgerichte aanpak.</p>
Warmtetransitie	<p>In de vastgestelde Transitievisie Warmte (TVW) geeft de gemeente een eerste richting aan de aanpak van de weg naar een aardgasvrije gebouwde omgeving. Er wordt een tijdsfad inzichtelijk gemaakt en er wordt inzicht gegeven in mogelijke warmte alternatieven. De TVW wordt iedere 5 jaar geactualiseerd.</p> <p>In Etten-Leur is gekozen voor een isolatie aanpak, nog zonder concrete planning voor aardgasvrij. De gemeente moet een Wijk Uitvoeringsplan (WUP) maken, als er concrete plannen zijn om van het aardgas af te gaan. Dat moet minimaal 8 jaar van tevoren, zodat de bewoners zich kunnen voorbereiden.</p>	<ol style="list-style-type: none"> In de Nationale prestatieafspraken is afgesproken dat gemeenten streven voortvarend te starten met de uitwerking van hun transitievisies Warmte en deze in 2024 zoveel als mogelijk hebben uitgewerkt in uitvoeringsplannen, als startpunt voor de verduurzamingsinzet van corporaties. De gemeente Etten-Leur spant zich in om hier uitvoering aan te geven. Alwel spant zich op haar beurt in om in 2024 160 woningen toekomstklaar te isoleren. De gemeente betreft HBV en Alwel bij de aanpak van de focuswijken Baai/Noord en Centrum-West in Etten-Leur en zullen ook betrokken worden in 2024 bij de nieuwe focuswijken De gemeente heeft een stimulerende rol bij gespikkeld bezit, maar uiteindelijk beslist de eigenaar zelf of hij meedoet.
Duurzame installaties	<p>In een woning komen steeds meer (duurzame) installaties voor. Aansluitend op het project van de HBV gaat Alwel vanaf 2024 zonnepanelen aanbieden aan bewoners van eengezinswoningen.</p>	<ol style="list-style-type: none"> De HBV start een tweede project HBV-voor-Zon waarmee in de eerste helft van 2024 nog eens 250 sociale huurwoningen worden voorzien van zonnepanelen. Bovenop de 550 woningen uit 2023 komt hiermee het aantal woningen wat met dit project voorzien is

	<p>Daarvoor betalen zij een vergoeding in de servicekosten. Gelet op de ontwikkelingen van het afschaffen van de salderingsregeling en de terugleveringskosten die sommige energieleveranciers in rekening brengen, komt het voordeel voor huurders wel onder druk te staan.</p> <p>Daarnaast worden de systemen voor koelen, verwarmen en ventileren slimmer en inventiever. Het is daarbij wel van belang dat bewoners weten hoe ze ermee kunnen omgaan.</p> <p>Tenslotte kan inzicht in het verbruik helpen om besparingen te realiseren.</p> <p>Een risico is dat Enexis het aanpassen van de meterkasten niet kan uitvoeren; bij elektrisch of inductie-koken is een aanpassing wenselijk; bij een warmtepomp noodzakelijk.</p>	<p>van zonnepanelen op 800. Daarnaast heeft de HBV 134 gerenoveerde woningen in plan De Grient van zonnepanelen voorzien.</p> <p>b. HBV blijft inzetten op communicatie op energiebesparing, ook in relatie tot koelen, verwarmen en ventileren (zie ook onder 1a)</p> <p>c. Alwel zet zich, samen met de 7 andere Brabantse “Lentecorporaties”, in voor een goed gebruik van installaties voor een gezonde, comfortabele en energiezuinige woning. Daarvoor hebben zij gezamenlijk een communicatieconcept ontwikkeld met als hoofdpersoon Tante Tip (www.tante-tip.nl). Ook hebben zij concreet gemaakt welke inspanning corporaties moeten leveren in en aan hun woningen, zodat de installaties optimaal kunnen worden gebruikt. Tot eind 2023 wordt het communicatieconcept ‘getest’ in een pilot bij 3 Lente-corporaties (niet Alwel). In 2024 gaat Alwel ‘Een goed gebruik’ stapsgewijs implementeren in bestaande werkprocessen.’ Het betreft een langjarige aanpak.</p> <p>d. Alwel gaat in 2024 zo’n 150 woningen in Etten-Leur voorzien van een hybride warmtepomp.</p>
<p>Klimaatadaptatie en biodiversiteit</p>	<p>Klimaatadaptatie is het aanpassen van de leefomgeving aan de gevolgen van klimaatverandering. Hiermee worden de effecten van wateroverlast, overstrooming, hittestress en droogte beperkt of voorkomen. Dat kan onder andere door het creëren van natuurlijk schaduw (bomen), minder verharding, regenwater langer in het gebied vasthouden, etc.</p> <p>De gemeente Etten-Leur heeft in het najaar 2022 het Visiedocument Klimaatadaptatie met bijbehorend uitvoeringsprogramma vastgesteld.</p> <p>Alwel en de gemeente hebben gezamenlijk het “soortenmanagementplan beschermde diersoorten” opgesteld. Hierin is onderzocht waar beschermde diersoorten zitten en welke</p>	<p>a. In 2024 wordt het ‘groenbeleid’ vastgesteld en start Alwel met het voorbereiden van de gebiedsgerichte aanpak. Een communicatieplan maakt onderdeel uit van het groenbeleid.</p> <p>b. De gemeente heeft een “activiteitenstrategie” opgesteld met een planning voor communicatie en activiteiten in het kader van klimaatadaptatie.</p> <p>c. Jaarlijks organiseert de gemeente activiteiten voor inwoners, deze activiteiten vallen onder de noemer “Vergroen Etten-Leur”. Hiermee wil de gemeente de bekendheid en het draagvlak van de onderwerpen klimaatadaptatie en biodiversiteit vergroten en inwoners stimuleren om ermee aan de slag te gaan. In 2024 ligt de focus van de activiteiten op het thema water. De activiteiten worden nog verder voorbereid en uitgewerkt.</p>

	<p>maatregelen noodzakelijk zijn bij verbouwingen, waaronder bijv. isolatie. Op basis van dit plan is een generieke ontheffing Wet Natuurbescherming verkregen.</p> <p>Alwel heeft in 2023 een richting bepaald voor het vergroenen van de tuinen.</p>	
Energiearmoede	<p>Door de sterk stijgende energieprijzen hebben steeds meer huishoudens een te hoge energierekening ten opzichte van hun inkomen. Energiearmoede wordt gemeten als het percentage huishoudens met enerzijds een laag inkomen anderzijds óf een hoge energiekosten óf een woning met een relatief laag energetische kwaliteit (slechte isolatie).</p>	<ol style="list-style-type: none"> De gemeente heeft een Specifieke Uitkering (spuk) ontvangen voor de aanpak van Energie armoede. Daarvoor worden de projecten “witgoedregeling” en “energieklusser” uitgevoerd. Zowel woningeigenaren als huurders komen in aanmerking. De gemeente bepaalt de doelgroep. Alle organisaties houden de ontwikkelingen en initiatieven bij op het gebied van de aanpak van energie-armoede en delen deze met elkaar. Alwel streeft ernaar om in 2028 geen woningen met energielabels E, F of G meer te hebben. In 2024 worden 40 woningen met een EFG label verduurzaamd in combinatie met groot onderhoud. Daarnaast verduurzaamt Alwel enkele tientallen “versnipperde” woningen met een EFG label.
Circulariteit	<p>In een circulaire economie bestaat geen afval en worden grondstoffen steeds opnieuw gebruikt. Afval is daarbij dan de nieuwe grondstof. Ook bij de bouw zijn mogelijkheden voor circulariteit. De website van RVO biedt hier handvatten met een stappenplan, net als de site van Pianoo t.b.v. inkoop.</p>	<ol style="list-style-type: none"> Alwel heeft een aantal houtbouwprojecten in voorbereiding binnen het werkgebied van Alwel. Alwel zet zich ook in voor het gebruik van biobased (isolatie)materialen in de bestaande bouw. Alwel is betrokken bij het opzetten van een keten van boeren, verwerkers en bouwers in West-Brabant en Zeeland om de teelt van vezelgewassen voor bouwmaterialen op te schalen. Alwel zorgt bij sloop voor hoogwaardig hergebruik van materialen. Wanneer mogelijk worden bewoners in de gelegenheid gesteld om producten (zoals deuren, deurknoppen, planten) kosteloos over te nemen (R3 Reuse en R4 Repair/refurbish/remanufacturing/repurpose). De gemeente richt zich primair op een ambachtscentrum en scheiden van afval. In de loop van 2024 wordt gezien of de aandacht breder moet worden gericht.

URGENTEN / BIJZONDERE DOELGROEPEN

Onderwerp	Toelichting	Inzet en verwachtingen partijen
Toewijzing aan bijzondere doelgroepen	In 2024 wijzen we maximaal 20% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe aan bijzondere doelgroepen	Onder de hier bedoelde bijzondere doelgroepen wordt verstaan: <ul style="list-style-type: none"> • Beschermd wonen & maatschappelijke opvang • Maatwerk • Medisch urgenten • WMO-geïndiceerde jongeren <p>Een goede registratie en eenduidigheid is hierbij noodzakelijk. Partijen evalueren uiterlijk in Q4 2024 kritisch hoe lokaal in de praktijk wordt omgegaan met regionale afspraken en werkwijze. Mocht uit de Wet Regie op de Volkshuisvesting blijken dat er extra aandachtsgroepen met voorrang gehuisvest moeten worden, dan wordt in gezamenlijk overleg bezien of ophoging van het percentage 'bijzondere toewijzingen' nodig is.</p>
Statushouders	De statushouders houden we buiten de afspraak over maximale toewijzing aan bijzondere doelgroepen.	In de eerste helft van 2024 levert Alwel een bijdrage aan de huisvesting van 47 statushouders. Ook in de tweede helft van 2024 levert Alwel een bijdrage aan de huisvesting van statushouders. Zodra bekend is om welke aantallen het gaat maken partijen hier nadere afspraken over.
Evaluatie Housing first	Met SMO Breda zijn in 2023 afspraken gemaakt over het beschikbaar stellen van een woning voor het project Housing First. De woning die is aangeboden valt onder de afgesproken aantallen voor de 'Uitstroom Beschermd Wonen'.	Uiterlijk in Q4 2024 vindt een evaluatie plaats van het project Housing First.
Doorstroomplan	We zien mogelijkheden om via gerichte maatregelen diverse groepen door te laten stromen.	Als onderdeel van de meerjarige afspraken en uitwerking van de Woonzorgvisie formuleren partijen beleid en gerichte acties die bijdragen aan doorstroming. De HBV blijft ook in 2024 voorlichting geven aan ouderen om op deze manier meer doorstroming mogelijk te maken.
Huisvesting Wmo geïndiceerde jongeren	Bij de gemeente/Wmo is een groep jongeren bekend die met WMO-geïndiceerde begeleiding in staat wordt geacht op	Gemeente en Alwel maken uiterlijk Q1 2024 afspraken over de kostenverdeling voor het opknappen/verbouwen van het pand Lambertushof.

	redelijke termijn zelfstandig te kunnen wonen.	
--	--	--

WONEN, ZORG, WELZIJN

Onderwerp	Toelichting	Inzet en verwachting partijen
Gewoon langer thuis	Alwel en gemeente hebben met Avoord en Surplus afgesproken dat die partijen aan de slag gaan met pilots VPT als onderdeel van de bestuursopdracht 'Gewoon Langer Thuis'.	Gemeente, Alwel, Avoord en Surplus maken afspraken voor de uitvoering VPT in geclusterde en gespikkelde complexen.
Advies wonen op maat	Langer zelfstandig wonen is voor veel ouderen een uitdrukkelijke wens. Al jaren regelt de gemeente dat ouderen informatie krijgen over langer thuis wonen. De afgelopen jaren is dat door het Centrum voor Wonen gedaan. Behalve informatie over langer thuis wonen wordt ook informatie verstrekt over het verduurzamen van woningen en valpreventie.	Aan het Centrum voor Wonen is een vervolgoopdracht verstrekt tot en met 2024 voor het uitvoeren van het project Wonen op Maat.
Samen leven in de wijk	Samen leven in de wijk draagt er blijvend toe bij dat iedere bewoner in de wijk prettig kan wonen en zich veilig voelt, doordat inwoners beter in staat zijn om onbegrepen gedrag te plaatsen en waar nodig mee om te gaan. Mensen die zich kwetsbaar voelen, voelen zich in hun wijk begrepen, welkom, op hun plek. Uitgangspunt daarbij is dat maatschappelijke integratie een leefbare samenleving bevordert. Het bundelen van initiatieven en krachten is een van de doelen waarmee we de komende jaren in de gemeente gezamenlijk aan de slag willen gaan. De gemeente Etten-Leur is rijk aan initiatieven maar verbinding tussen deze, nu vaak op zichzelf	De drie samenwerkingspartners, de gemeente Etten-Leur, woningcorporatie Alwel (inclusief de HBV) en GGZ Breburg willen zich gezamenlijk inspannen om sociale inclusie in de wijken van Etten-Leur blijvend te bevorderen. Uiterlijk in Q1 2024 start er een coördinator die door vier partijen -gemeente, Alwel, HBV en GGZ- wordt geworven en gefinancierd.

	staande, initiatieven kan het resultaat van ieders inspanning vergroten. Het opbouwen van een krachtig netwerk van organisaties die zich bezig houden met sociale inclusie is dan ook een belangrijk doel voor de aankomende jaren.	
--	---	--

LEEFBAARHEID/WIJKEN

Onderwerp	Toelichting	Inzet en verwachting partijen
Wijkplannen/ wijkagenda's /veerkrachtige wijken	In 2023 is een begin gemaakt met het opstellen van een wijkplan voor Etten-Leur Noord, dat als voorbeeld dient voor andere wijken. We maken daarbij dankbaar gebruik van gegevens over veerkracht die Alwel beschikbaar stelt en die we als onderdeel van de pilot voor Etten-Leur in de praktijk toetsen en uitwerken.	Eerste helft 2024 ronden we dit voorbeeld in Etten-Leur Noord in samenspraak met wijkpartners en inwoners af en starten we met de uitwerking hiervan. In de loop van 2024 bepalen we of we de gekozen aanpak verder uitrollen en zo ja in welke wijk(en). Ook hebben we in 2024 aandacht voor de toekomstige veerkracht van Haansberg. Door aan de voorkant met diverse partijen hier al over na te denken, zorgen we dat dit de veerkrachtige wijk van de toekomst wordt.
Nieuw accomodatiebeleid	De gemeente is in 2022/2023 gestart met het opstellen van een Visie op Wijkvoorzieningen. Onder andere in het belang van sterke gemeenschappen, sterkere mantelzorg(ondersteuning) en bevorderen van ontmoeting. De visie moet onder andere duidelijk maken welke activiteiten van belang worden geacht, waar, hoe en door wie ze het beste geregeld en ondersteund kunnen worden moeten landen. Eind 2023 is de analysefase afgerond.	Uiterlijk Q2 2024 stelt de Gemeente de Visie op Wijkvoorzieningen vast. Procesmatig en inhoudelijk worden Alwel en de HBV hierbij betrokken.
Woonfraude	In 2024 houden de gemeente en Alwel periodiek casusoverleggen en integrale actieavonden met als doel woonfraude gezamenlijk aan te pakken. Partijen zien een meerwaarde om meer samen op te trekken en uitvoering te geven aan het convenant woonfraude.	Vanaf Q1 2024 organiseren Alwel en gemeente gemeenschappelijke actieavonden
Bestuurlijke sluitingen (13b sluitingen)	In 2024 willen we een verdergaande samenwerking op het gebied van 13b sluitingen.	Er zullen in 2024 tussen gemeente en Alwel minimaal twee afstemmingsoverleggen zijn waar casussen worden geëvalueerd. De gemeente informeert Alwel hoe de nieuwe burgemeester met dit onderwerp om wil gaan.
Pilot ut koffie uurtje.	Vanuit het landelijke actieprogramma Een tegen eenzaamheid staat ontmoeten en verbinden centraal. We zien de grote meerwaarde van 'elkaar kennen' en 'naar elkaar omkijken'. Dat begint al in de eigen buurt. Randvoorwaardelijk is wel dat dit laagdrempelig is: een	Q1 2024 evalueren Alwel en gemeente wat ut koffie uurtje heeft gebracht/ toegevoegd. We bekijken of we deze pilot vervolgens voortzetten en of dit op eenzelfde manier in andere wijken kan worden opgepakt.

	<p>herkenbare locatie dichtbij huis, zonder kosten, regelarm. Eind 2022 startten we het koffieuurtje op donderdagmiddag in wijkgebouw De Gong. Wekelijks zit de huiskamer van De Gong nu gevuld met 10-15 bewoners uit de wijk die met elkaar het gesprek aan gaan. Er sluiten regelmatig andere wijkprofessionals bij aan. Ook zien we dat we er vragen kunnen stellen die helpen bij het invullen van onze actieplannen op het gebied van welzijn. Dit kan nog verder uitgroeien. In navolging op de pilot in Grauwe Polder is nu ook een koffie-uurtje gestart in Ut Praotuis in de wijk Banakkers.</p>	
--	--	--

ONDERZOEK

Onderwerp	Toelichting	Inzet en verwachting partijen
Scan toekomstgerichte wijken	Actiepunt van de Woonzorgvisie is een dergelijke scan uit te laten voeren door de STEC groep. Alwel brengt daarbij onder andere informatie Veerkracht(kaarten) in.	De gemeente geeft uiterlijk in juni 2024 opdracht voor het uitvoeren van de scan toekomstgerichte wijken. Als onderdeel van het proces maken Alwel en gemeente nadere afspraken over praktische toepassing van de beoogde resultaten.
Overig onderzoek	<p>Regionaal wordt als onderdeel van een lokaal vast te stellen huisvestingsverordening onderzoek gedaan naar schaarste en nut/noodzaak invoeren van opkoopbescherming.</p> <p>Regionaal is eind 2023 opdracht gegeven voor de vertaling van de Woonzorganalyse naar een afsprakenkader, als onderdeel van de Woondeal</p>	<p>De gemeente geeft uiterlijk eerste helft 2024 samen met gemeenten van de regio Baronie opdracht voor een schaarsteonderzoek. Alwel en de HBV worden periodiek over de voortgang geïnformeerd.</p> <p>Alwel en gemeente zijn betrokken bij dit proces. Ze praten de HBV periodiek bij.</p>

FINANCIEN

Onderwerp	Toelichting	Inzet en verwachtingen partijen
Borging leningen Alwel	De gemeente is door het WSW gevraagd voor 1 mei 2024 in te stemmen met een gewijzigde achtervangovereenkomst.	De gemeente beoordeelt begin 2024 de door het WSW aangeleverde informatie over de achtervang. Voor zover dat gevolgen heeft of kan hebben voor borging van leningen van Alwel informeert de gemeente Alwel hier tijdig over.
Grondprijzen	De gemeente indexeert grondprijzen. Alwel is hierover geïnformeerd.	Alwel en gemeente hanteren voor afspraken over nieuwbouw vanaf 2024 gewijzigde en periodiek te indexeren grondprijzen.

SAMENWERKING

Onderwerp	Toelichting	Inzet en verwachtingen partijen
Samenwerking Alwel en gemeente	Alwel en gemeente streven naar optimale samenwerking en willen hier structureel in investeren.	Alwel en gemeente zijn tevreden over de bestaande periodieke ambtelijke momenten van afstemming en overleg. Afhankelijk van de behoefte/noodzaak spreken partijen af om thematisch een meer inhoudelijk gesprek aan te gaan. Standaard bespreken we in ieder geval mogelijkheden om woningbouw te versnellen, zowel voor Haansberg als in bestaande wijken. Bestuurlijk wordt in 2024 weer minimaal twee keer per jaar over lopende en toekomstige ontwikkelingen gesproken.
Samenwerking Alwel en HBV	Alwel en HBV hebben afspraken over de wijze waarop ze samenwerken (grotendeels vloeit dit voort uit de Overlegwet)	Op basis van de actuele samenwerkingsovereenkomst hebben partijen in 2024 diverse overlegmomenten waar beleid, uitvoering en andere relevante onderwerpen aan de orde komen. In 2024 wordt de samenwerkingsovereenkomst geactualiseerd. Dit is nodig in verband met de in 2022 doorgevoerde statutenwijziging en de verenigingsstructuur van de HBV.
Afstemming HBV, Alwel en gemeente	In 2022 is twee keer informeel met de raad gesproken over actualiteiten en de prestatieafspraken. Ook is thematisch met de raad gesproken over de mogelijkheden voor het bouwen van goedkope koopwoningen. Sessies met de raad worden in goed ambtelijk en bestuurlijk overleg voorbereid.	Ook in 2024 wordt enkele keren met de raad gesproken. Die momenten worden in goed overleg afgestemd en voorbereid met de griffie. Uitgangspunt voor partijen is 'natuurlijke momenten' hiervoor te benutten. Het eerste moment is op 30 januari en staat in het teken van de Woonzorgvisie.
Afstemming uitvoering plannen en projecten	Sinds 2023 wordt weer meer integraal afgestemd wat er wordt gebouwd en welke infrastructurele werkzaamheden plaatsvinden in wijken, concreet bij complexen waar Alwel plannen regulier& groot onderhoud voor heeft.	Alwel en gemeente bespreken als onderdeel van bestaand periodiek overleg over voortgang van bouwprojecten op welke wijze geplande werkzaamheden optimaal kunnen worden afgestemd. Ook of er mogelijkheden zijn om samen (eventueel ook met andere partijen) meer te bereiken.

OVERIGE AFSPRAKEN

Onderwerp	Toelichting	Inzet en verwachtingen partijen
Parkeernorm	<p>Voor de overwegend kleinere woningen die Alwel na 2023 nog gaat bouwen bestaat al wat langer de wens om samen met de gemeente te kijken naar de parkeernorm.</p> <p>De gemeente stelt in 2024 een nieuw mobiliteitsplan op. In 2024 worden ook parkeernormen tegen het licht gehouden.</p>	<p>De gemeente evalueert in 2024 het bestaande parkeerbeleid en aanbod van parkeerplaatsen/-voorzieningen</p> <p>Alwel wordt bij dit proces betrokken om in samenspraak te komen tot normen voor alle nieuwbouw die vanaf 2024 wordt gerealiseerd.</p>
Laaggeletterdheid	<p>Een deel van de huurders van Alwel hoort tot de groep laaggeletterden. De gemeente nodigt Alwel en de HBV uit om een bijdrage te leveren aan de aanpak laaggeletterdheid.</p>	<p>HBV en Alwel zetten zich actief in om laaggeletterdheid te voorkomen en te verminderen. Dat doen zij door:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Meer bewustzijn te creëren onder het eigen personeel. Bijvoorbeeld door het inzetten van de Escapekoffer en/of de e-learning aanpak laaggeletterdheid voor medewerkers. 2. De huurders actief te informeren over de scholingsmogelijkheden van het digi-taalhuis en het Vraagpunt in De Nobelaer. 3. Bekend te zijn met het Informatie Punt Digitale Overheid in De Nobelaer. Hier kunnen mensen bijv. hulp krijgen om zich bijvoorbeeld in te schrijven bij Klik voor Wonen of met het aanvragen van een Dig-d code. 4. Het netwerk actief te informeren bij wijzigingen die voor minder taalvaardige huurders relevant zijn om te weten. .
Stallen scootmobielen	<p>Alwel heeft het voornemen een scootmobielbeleid vast te stellen. Alwel wil vooruitlopend daarop praktische afspraken maken met de gemeente over dit onderwerp.</p>	<p>Praktisch bespreken Alwel en gemeente mogelijkheden om waar nodig extra stallingsruimte te realiseren. Er komt in ieder geval uitbreiding bij de Van Kuijk- en Oderkerkparkflats.</p>