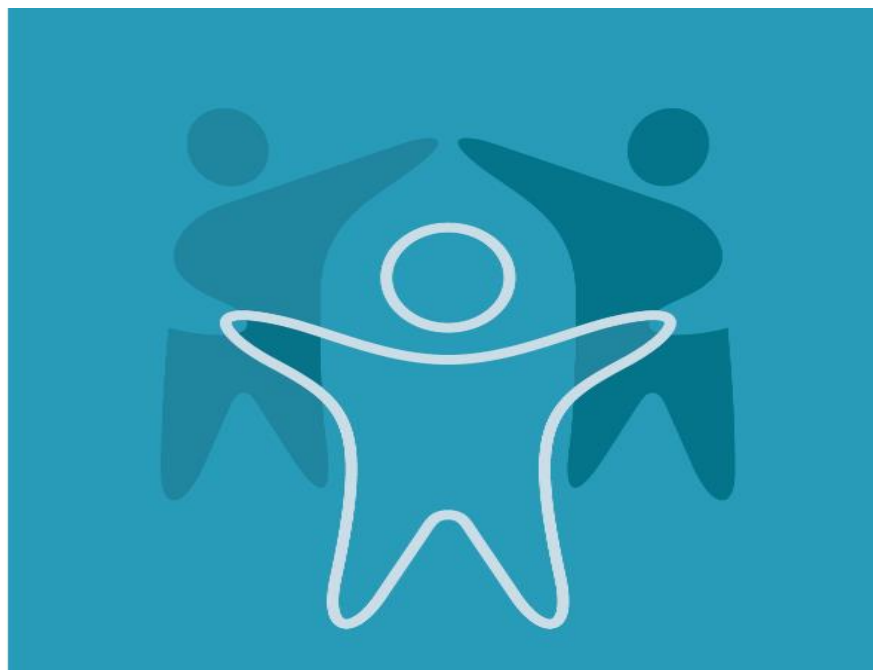


Prestatieafspraken 2023

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



“Samen werken aan betaalbare nieuwbouw en duurzame woningen in veerkrachtige wijken”

Januari 2023

Inhoudsopgave	Pagina
Toelichting/Samenvatting	3
Beschikbaarheid	7
Betaalbaarheid	10
Duurzaamheid	16
Urgenten/bijzondere doelgroepen	21
Wonen, zorg, welzijn	25
Leefbaarheid/wijken	26
Onderzoek	29
Financiën	30
Samenwerking	31
Overige afspraken	32

BIJLAGEN:

- **Bod Alwel nav landelijke prestatieafspraken**
- **Regionale Woondeal**

Toelichting/Samenvatting

Inleiding/algemene toelichting afspraken jaarschijf 2023

Nog meer dan vorig jaar stellen we vast dat de (urgente) vraag naar goedkopere en betaalbare huur- en koopwoningen verder toeneemt. Door de in 2021 vastgestelde kaderafspraken waar te maken is het mogelijk een belangrijke bijdrage te leveren aan diverse opgaven. Toch is er alle reden die kaderafspraken opnieuw tegen het licht te houden.

Landelijk zien we veel ambities bij het rijk. Er wordt van gemeenten en corporaties een forse inspanning gevraagd op diverse terreinen. Het rijk en de corporaties legden hun inzet vanaf 2023 vast in de landelijke prestatieafspraken. Het rijk heeft de verhuurdersheffing in 2022 al deels verminderd. Vanaf 2023 vervalt deze heffing helemaal. Dit betekent dat corporaties extra kunnen investeren in nieuwbouw, betaalbaarheid, verduurzamen en leefbaarheid. Alwel heeft eind 2022 een bod uitgebracht aan de gemeente en de HBV. Een bod dat voor de meeste onderwerpen in de pas loopt van wat landelijk is afgesproken. Voor de nieuwbouw handhaaft Alwel haar eerder vastgestelde wensportefeuille. Grote verschil is dat ze de gewenste circa 1000 woningen niet in 2035 maar al in 2030 beschikbaar wil hebben. Hiervan zijn er reeds circa 360 woningen concreet in de planning opgenomen. Dat vraagt enerzijds om het versneld beschikbaar stellen van locaties door de gemeente. Dat lijkt vooralsnog alleen mogelijk als het gaat om het plaatsen van tijdelijke (flex)woningen. Anderzijds om snelle besluiten welke andere oplossingen kansrijk zijn. Oplossingen dienen op diverse terreinen gezocht te worden, denk aan herprogrammering en prioritering om het aandeel huur en goedkopere koop van binnenstedelijke plannen te vergroten, aankoop en transformatie van diverse (kantoor)panden en het nog beter benutten van bestaande woningen van Alwel.

We zijn er samen van overtuigd dat de door Alwel gewenste versnelling een belangrijke bijdrage levert aan de ambities van het rijk, waarvoor onder andere Etten-Leur samen met gemeenten van de regio begin 2023 een Woondeal sluit met het rijk en de provincie. Daarmee verwachten we de ruimte te krijgen om de nieuwe woonwijk Haansberg vanaf 2025 te realiseren om zo tenminste een maximale bijdrage te kunnen leveren aan het versneld realiseren van sociale en middeldure huur en tevens goedkopere koop. Ten opzichte van de kaderafspraken van 2021 stellen we vast dat een groter aandeel van de wensportefeuille binnenstedelijk gevonden moet worden.

Energiecrisis is gedeeld actueel zorgpunt

Dit zien we actueel bij huurders van Alwel tot uiting komen door een verdubbeling van het aantal huishoudens met een betaalachterstand. De toestand in de wereld stemt ons niet gerust, deze crisis zal zeker in 2023 nog de nodige gevolgen hebben voor een groot aantal huishoudens dat is aangewezen op een huurwoning. Dat is voor ons (mede gelet op recente resultaten van een onderzoek naar de actuele behoeften en woonlasten) een speerpunt als het gaat over de betaalbaarheid van het wonen. De crisis dwingt ons serieus te kijken naar mogelijkheden om het verduurzamen van woningen, zeker die met een slecht energielabel, te versnellen. Waarbij eventuele sloop en vervangende nieuwbouw niet wordt uitgesloten. Dat vraagt een heldere visie en besluiten in 2023, want we weten dat dergelijke processen vaak nog langer duren dan reguliere plannen voor nieuwbouw.

Vaststellen woonzorgvisie

Mede op basis van de resultaten van het woonbehoeftenonderzoek, een studie van KAW en een (regionale) woonzorganalyse werken we in overleg met diverse lokale partijen wonen, zorg en welzijn en belangengroepen aan deze visie, die medio 2023 door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Met de opgaven die we formuleren in de visie dragen we ook bij aan regionale vraagstukken.

Specifieke inhoudelijke toelichting per thema:

Beschikbaarheid

In 2023 oogsten we wat we de afgelopen jaren hebben gezaaid. Alwel levert 164 reguliere woningen op en gezamenlijk maken we ons sterk voor circa 100 tijdelijke woningen. Echter, de woningbouwproductie moet de komende jaren nog verder omhoog. De in 2021 vastgestelde kaders worden bijgesteld om ervoor te zorgen dat er in 2024 minstens 50 (tijdelijke) woningen bijkomen. We zetten vooral in op een forse bouwstroom vanaf 2025 met betaalbare huur- en koopwoningen. De noodzakelijke opgaven voor onze gemeente worden als harde plannen opgenomen in de regionale Woondeal die de gemeente begin 2023 sluit met de minister, provincie en regio Breda-Tilburg.

Betaalbaarheid

Meer dan ooit is betaalbaarheid voor bewoners belangrijk. Met de stijgende inflatie en energieprijzen wordt het dagelijks leven voor veel mensen onbetaalbaar en ligt energiearmoede op de loer. Partijen hebben voor 2023 diverse maatregelen afgesproken die ten gunste moeten komen van de betaalbaarheid. Denk hierbij aan het armoedepact, het monitoren van betaalisico's en tijdig acties hierop ondernemen tot aan een eenmalige huurverlaging naar 563 euro voor huishoudens met een inkomen tot 120% van sociaal minimum.

Duurzaamheid

Met stijgende energieprijzen is de noodzaak voor verduurzaming nog sterker dan voorheen. Voor bewoners draagt dit bij aan de betaalbaarheid van het wonen, daarnaast is verduurzaming minstens zo belangrijk voor het milieu en het wooncomfort. Partijen zetten daarom ook extra in op verduurzaming. Dat gebeurt in eerste instantie per wijk. Alwel geeft uitvoering aan de landelijke afspraken om woningen met labels E, F en G aan te pakken. De gemeente biedt particulieren via inzet van lokale adviseurs en het beschikbaar stellen van (rijks)middelen mogelijkheden om hun woning(en) te optimaliseren. Begin 2023 stelt de gemeente haar Klimaatvisie vast. Samen met diverse stakeholders wordt daar uitvoering aan gegeven. Het accent vanaf 2023 ligt nadrukkelijk bij vergroenen en aanpak van hittestress.

Urgenten en bijzondere doelgroepen

We schrapten in 2022 de sociale urgentieregeling en concluderen dat deze beleidswijziging niet tot problemen leidt bij de woningtoewijzing. Voor zover (groepen van) huishoudens met voorrang gehuisvest moeten worden, hebben we die goed in beeld en leveren waar nodig maatwerk. We monitoren periodiek en treden in overleg wanneer het maximum van 20% dreigt te worden overschreden en wanneer het aantal voor een specifieke doel- of aandachtsgroep te gering blijkt te zijn. De aantallen worden bijgehouden en bewaakt door Alwel ten behoeve van de verantwoording aan de HBV en de

gemeente. Het bestaande maatwerkoverleg crisishuisvesting (vanaf 1-1-2023 "Overleg Wonen, Zorg en Veiligheid"), wordt geïnformeerd over deze toewijzingen en adviseert minimaal twee keer per jaar over gewenste bijsturing van de indicatieve aantallen voor de verschillende groepen. Daarnaast zullen in de loop van 2023 de contingentafspraken die we hadden met SMO, GGZ en de SafeGroup plaatsmaken voor regionale afspraken (Uitstroom Beschermd Wonen).

Wonen en zorg

We zien een toename van bewoners met een zorgvraag. Daarom verdient wonen en zorg in de wijk extra aandacht. Zo vergrijsst de bevolking: meer ouderen, die bovendien steeds ouder worden en langer zelfstandig thuis blijven wonen, al dan niet met een zorgvraag. Ook hebben we te maken met een groeiende instroom van mensen die vragen om zorg en / of begeleiding, zoals mensen die uitstromen uit de GGZ, maatschappelijke opvang, beschermd wonen en statushouders. Alle opgaven brengen we samen met onze partners en stakeholders wonen, zorg en welzijn in beeld en vertalen die opgaven in een woonzorgvisie.

Leefbaarheid/wijken

In 2023 gaan we via wijkagenda's samen met inwoners en wijkpartners aan de slag. We doen dat in eerste instantie voor de wijken Etten-Leur Noord, Hooghuis en Grauwe Polder. Daarbij ligt de focus vooral op diverse onderwerpen van het sociaal domein, zoals armoede, eenzaamheid en laaggeletterdheid. Ook gaan we actief aan de slag met leefbaarheid en veiligheid. We maken hierbij onder andere gebruik van gedeelde data en veerkrachtkaarten

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, 1 februari 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	Trekker(s)
Nieuwbouw (korte termijn)	Tot en met 2023 zijn concrete afspraken gemaakt over op te leveren nieuwbouw. Voor het jaar 2023 gaan we uit van oplevering van tenminste 164 reguliere huurwoningen.	<p>In 2023 worden de volgende plannen opgeleverd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Van 't Hoffstraat: 60 sociale, 10 middeldure huurappartementen en 5 grondgebonden sociale huurwoningen. • Kloostervelden: 44 sociale huurappartementen. • Withof: 45 sociale huurappartementen <p>Alwel rondt in 2023 de onderhandelingen af met NBU over de bouw van 30 appartementen in het plan Van Bergenpark.</p>	<p>Alwel: Daan van Opstal, Maurice Theeuwes/projectleiders</p> <p>Gemeente: Peter Boekelman/projectleiders</p>
Nieuwbouw (langere termijn)	In 2021 stelden partijen de notitie 'Huurmarkt Etten-Leur: tijd voor impulsen en afgewogen keuzes' vast. Actualiteiten vragen nadrukkelijk om bijstelling van de nieuwbouwambities. We gebruiken daarvoor in ieder geval de resultaten van het (regionale) woningbehoefteonderzoek, nadere uitwerking studie KAW kansen opplussen bestaande voorraad, studie gemeente ontwikkeling gebied Haansberg, het bod van Alwel naar aanleiding van de landelijke prestatieafspraken en de Woondeal die wordt gesloten voor de stedelijke regio Breda-Tilburg.	Uiterlijk in juni 2023 stellen we een herijking vast van de notitie 'Huurmarkt Etten-Leur'	<p>Alwel: Tanja ten Brink, Evert van den Berg</p> <p>HBV: zaakvoerder</p> <p>Gemeente: Peter Boekelman</p>
Tijdelijke woningen en alternatieven voor reguliere huurwoningen	Eerder spraken partijen af nog eens 30 tijdelijke woningen te plaatsen. Actuele lokale en regionale woonopgaven vragen echter om veel meer tijdelijke woningen. De gemeenteraad gaf eind 2022 opdracht voor het uitwerken van plannen voor	De gemeente betreft Alwel en de HBV bij de uitwerking van plannen voor minimaal 100 tijdelijke huurwoningen die bij voorkeur voor eind 2023 moeten worden geplaatst.	<p>Alwel: Maurice Theeuwes /projectleider</p> <p>Gemeente: Peter Boekelman/projectleider</p>

	minimaal 100 tijdelijke woningen die in 2023 moeten worden geplaatst.		
Specifieke woonvormen	Concreet richten Alwel en gemeente zich op nieuwe woonwagendstandplaatsen en (tijdelijke) tiny houses. Andere woonvormen zijn altijd bespreekbaar. Denk hierbij aan participeren in een project Knarrenhof of een eco-woonwijk.	Voor eind 2023 maken Alwel en gemeente specifieke afspraken over woonwagendstandplaatsen, die uiterlijk in 2026 worden gerealiseerd. Streven van partijen is tiny houses onderdeel uit te laten maken van één van de in 2023/2024 te realiseren plannen voor tijdelijke woningen.	Alwel: Maurice Theeuwes/Stichting Woonwagendbeheer Gemeente: Peter Boekelman Alwel: Maurice Theeuwes Gemeente: Peter Boekelman/projectleider HBV: Henk Smits
Verkoop/aankoop sociale, middeldure huurwoningen en goedkope koopwoningen	Alwel blijft een terughoudend verkoopbeleid voeren. Als onderdeel van de herijking 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.	Alwel verkoopt in 2023 in principe geen woningen, tenzij onderstaande van toepassing is. 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. Alwel besluit in 2023 of ze 32 koopappartementen verwerft die op de locatie Spoorlaan 19 worden gerealiseerd. Inzet is de woningen via KoopGarant aan te bieden. 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. 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).	Alwel: Maurice Theeuwes Alwel: Maurice Theeuwes Alwel: Maurice Theeuwes Alwel: Maurice Theeuwes Gemeente: Peter Boekelman

		Alwel informeert de HBV regelmatig over de verkoop van woningen.	Alwel: Maurice Theeuwes HBV: zaakvoerder
Voldoende aanbod voor doelgroepen	Aan de hand van de jaarrapportage KlikvoorWonen 2022 en de portefeuillestrategie wordt gekeken of (bijzondere) doelgroepen van beleid inclusief specifieke aandachtsgroepen voldoende bediend (kunnen blijven) worden in Etten-Leur.	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. Alwel bespreekt uiterlijk in het tweede kwartaal 2023 met gemeente en HBV de uitkomsten van de jaarrapportage KlikvoorWonen 2022 en doet voorstellen voor sturing in de tweede helft van 2023.	Alwel: Tanja ten Brink HBV: zaakvoerder Gemeente: Peter Boekelman
Voldoende gedifferentieerd aanbod	De wensportefeuille van Alwel, actualiteiten in het Ondernemingsplan en het bod naar aanleiding van de landelijke prestatieafspraken zijn voor dit onderwerp vertrekpunt.	Alwel, HBV en gemeente monitoren de aantallen woningen per huurprijsklasse per 1 juli 2023. Partijen doen daarbij aanbevelingen voor sturing op wijkniveau. In 2023 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.	Alwel: Tanja ten Brink HBV: zaakvoerder Gemeente: Peter Boekelman
Woningruil en woning delen	We willen woningruil verder stimuleren en zien kansen om via woning delen meer woningzoekenden passend te kunnen huisvesten. Sinds 2022 draait voor woning delen concreet het project Onder de Pannen.	Via haar media brengen Alwel en HBV woningruil regelmatig onder de aandacht van woningzoekenden. Medio 2023 evalueren we 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.	Alwel: communicatie HBV: Betty Echten-Exalto Alwel: Maurice Theeuwes, Evert van den Berg HBV: zaakvoerder Gemeente: Peter Boekelman

BETAALBAARHEID

Onderwerp	Toelichting	Inzet en verwachting partijen	Trekker(s)
Armoede pact als extra impuls voor betaalbaarheid	<p>De gemeente ontwikkelde het zogeheten 'armoede pact'. Dat is door Alwel in 2022 ondertekend. In 2022 is onderzoek gedaan naar de juiste manier van implementeren. Hier is Alwel bij betrokken. De uitvoering is inmiddels gestart. Centraal daarbij staat op welke manier doorverwijzing van een huurder het beste vorm gegeven kan worden.</p> <p>Een onderdeel van het Pact is deelname aan de VoorzieningenWijzer. Doel van dit instrument is in een persoonlijk gesprek de situatie van de klant vast te leggen en te bespreken voor welke (armoede)voorzieningen hij in aanmerking kan komen. De voorzieningen kunnen meteen aangevraagd worden. Als dat nodig is wordt iemand 'warm overgedragen' naar de uitvoerder van de voorziening.</p>	<p>Doel 2023: Van bureau naar uitvoering brengen. Meer invulling geven aan het Pact.</p> <ul style="list-style-type: none">• Uitbreiden met andere partijen i.i.g. HBV en ELK• Mogelijkheid onderzoeken aansluiting van CZ groep• Publiciteit opzoeken ook binnen de organisaties: HBV, gemeente en Alwel• Concrete acties koppelen, waar hebben we het over en wat verwachten we van elkaar? <p>Op dit moment onderzoeken het Werkplein en De6 (gemeente Etten-Leur, Halderberge, Moerdijk, Roosendaal, Rucphen en Zundert) of en hoe zij de VoorzieningenWijzer kunnen implementeren. Alwel en de HBV sluiten hier graag bij aan. Wanneer implementatie binnen De6 niet haalbaar blijkt, dan bekijken Alwel, HBV en gemeente Etten-Leur hoe de VoorzieningenWijzer lokaal ingevoerd kan worden.</p>	<p>Alwel: Yasemin Bagci</p> <p>Gemeente: Frank Theys</p> <p>HBV: zaakvoerder</p>

<p>(Monitoren) concrete acties betaalrisico's</p>	<p>Onderzoek in 2019 wees uit dat de woonlasten van enkele groepen hoog zijn, waardoor sprake is van betaalrisico's. Begin 2023 zijn de resultaten van onderzoek 2022 beschikbaar gekomen. Partijen blijven maximaal inzetten op het voorkomen en aanpakken van betaalproblemen.</p> <p>Ons gedeelde streven is stijging van lasten voor de doelgroep van beleid voor sociale huur jaarlijks zoveel als mogelijk te beperken. De huishoudens met een inkomen tot 101% van het sociaal minimum kunnen een beroep doen op kwijtschelding.</p> <p>Onze gedeelde zorg zit bij de groep minima tot 120%. Uit overleg met In.Fact is gebleken dat het lastig is om hier een goed en actueel beeld van te krijgen. Na afstemming met In.Fact is in goed overleg afgesproken dit onderwerp (nadrukkelijker) onderdeel te maken van de opdracht voor het periodieke onderzoek wonen en woonlasten dat eind 2022 plaats vindt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Alwel en de gemeente continueren in ieder geval in Q1 2023 hun afspraak om de risicogroepen die worden genoemd in het woningmarktonderzoek van RIGO 2019 te monitoren. • We bespreken eerste kwartaal 2023 de uitkomsten van het onderzoek van In.Fact 2022 en vertalen die uitkomsten voor zover nodig naar nieuwe/aangepaste afspraken over dit onderwerp. • Voor 2023 verlaagt de gemeente tarieven voor reiniging en afvalstoffen. • De gemeente gaat ook in 2023 actief op zoek naar de doelgroep voor de kwijtschelding. • Partijen zetten maximaal in op bekendheid met de Voorzieningenwijzer. Dat doen we onder andere door een flyer op te stellen, die door partijen wordt verspreid 	<p>Alwel: Corrina Pistorius en Yasemin Bagci Gemeente: Frank Theys en Peter Boekelman HBV: Kees Joosen</p> <p>Alwel: Yasemin Bagci Gemeente: Frank Theys HBV: Kees Joosen</p>
--	--	---	--

Rol medewerker serviceonderhoud	<p>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').</p>	<p>Continuering van serviceonderhoud is afhankelijk van de inzet van het vervolg op het fusiebudget/huurdersbudget. Duidelijkheid in Q1 2023.</p> <p>De opbrengst van de medewerker serviceonderhoud wordt door Alwel geanonimiseerd in kaart gebracht en per trimester gerapporteerd aan de HBV. Acties die Alwel mede op basis van deze informatie richting huurder onderneemt worden ook periodiek met de HBV gedeeld, voor zover de privacywetgeving dit toelaat. Daarbij wordt bezien of en zo ja, welke rol de HBV hierbij kan spelen.</p> <p>Zo nodig wordt contact gezocht met de adviseur Integrale Zorg van de gemeente om signalen verder op te pakken en uit te zetten.</p>	<p>Alwel: Maurice Theeuwes</p> <p>HBV: zaakvoerder</p>
Informereren jongeren	<p>We zorgen dat jongeren die 18 worden een kaartje krijgen met informatie over inschrijven via Klik voor woonruimte. Al heel wat jongeren hebben zich laten inschrijven.</p>	<p>We gaan door met het versturen van het kaartje. We vullen de informatie aan zodat jongeren zich (nog) meer bewust zijn van woonlasten als ze zelfstandig gaan wonen.</p>	<p>Alwel: Connie van Overveld, Yasemin Bagci</p> <p>HBV: Betty Echten-Exalto</p>

<p>Maatwerk(adviseur)</p>	<p>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.</p> <p>HBV en Alwel hebben afgesproken om ELK te evalueren waarbij de baten en lasten inzichtelijk worden gemaakt. Ook wordt de rol van het kernteam en de projectleider hierin meegenomen. Tevens wordt bezien of de aanvragen om financiële steun bij ELK en het netwerk van professionals dat is ontstaan los van elkaar kunnen worden voortgezet.</p>	<p>Alwel continueert de werkzaamheden van de maatwerkadviseur.</p> <p>Gedeelde wens is om ELK in 2023 voort te zetten. Partijen betrekken het resultaat van de evaluatie bij het verder uitrollen.</p>	<p>Alwel: Karin van Dongen</p> <p>HBV: Henk Smits, zaakvoerder</p> <p>Alwel: Karin van Dongen</p> <p>Gemeente: Frank Theys en Annelies Koopman</p> <p>HBV: Susanne Feenstra</p>
----------------------------------	---	--	---

<p>Energiearmoede</p>	<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). De belangrijkste oplossingen zijn landelijk onderwerp van gesprek. Ook lokale partijen kunnen een bijdrage leveren, denk aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het aanbieden van zonnepanelen: actueel zijn er circa 550 aanmeldingen voor het project zonnepanelen. • De gemeente verstrekt via het Werkplein rijksmiddelen (tot maximaal €1.300) aan huishoudens die ervoor in aanmerking komen. Mensen in de bijstand krijgen dit automatisch 	<ul style="list-style-type: none"> • Bij isolerende maatregelen berekent Alwel geen huurverhoging. • HBV voorziet met inzet van een deel van het huidige fusiebudget en nog af te spreken extra middelen zoveel mogelijk (streven is minimaal 550) huurwoningen van zonnepanelen • De gemeente regelt dat de landelijke middelen voor Energietoeslag bij de beoogde huishoudens terecht komen. • De gemeente heeft een Specifieke Uitkering (spuk) ontvangen voor de aanpak van Energie armoede. De uitvoering hiervan moet in 2024 gereed zijn. De plannen daartoe worden afgestemd met Alwel en HBV. 	<p>Alwel: Anke Struijs en Maurice Theeuwes</p> <p>Gemeente: Ruby van Diepen en Jac Beekers</p> <p>HBV: Jan van Iersel</p>
------------------------------	--	--	---

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 2023 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 Voorzieningswijzer 	<p>Alwel: Yasemin Bagci</p> <p>HBV: Betty Echten-Exalto</p> <p>Gemeente: Frank Theys</p>
Streefhuren	<p>Alwel is in 2022 gestart met de voorbereidingen voor een pilot met een tweehurenbeleid.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Pilot loopt door in 2023 • Ook in 2023 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. 	<p>Alwel: Tanja ten Brink</p> <p>HBV: Kees Joosen</p>
Huurbeleid	<p>Alwel hanteert een huurbeleid dat aansluit bij landelijke wet- en regelgeving.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Voor 2023 hanteert Alwel een eenmalige huurverlaging naar € 563 (prijspeil 2023) voor huishoudens met een inkomen tot 120% van sociaal minimum. 	<p>Alwel: Tanja ten Brink</p>

		<ul style="list-style-type: none">• t/m 2025 mag het aantal woningen met een huurprijs van <€563 niet afnemen• huurverhoging van 2023 is de maximale huursomstijging gelijk aan de CAO loonsontwikkeling minus 0,5%	
--	--	---	--

DUURZAAMHEID

Onderwerp	Toelichting	Inzet en verwachtingen partijen	Trekker(s)
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. HBV onderzoekt de mogelijkheid voor het inzetten van een energiedisplay bij bewoners (roulerend). De Woonbond faciliteert deze mogelijkheid, via Slimmermetjeenergie.nl. Dit onderzoek is uiterlijk in Q1-2023 door HBV afgerond en afhankelijk van de resultaten wordt het project – eventueel als pilot – in Q2-2023 uitgerold. Ook Alwel blijft aandacht besteden in nieuwsbrieven, social media en op de website aan kleine (gedrags)maatregelen die inwoners kunnen nemen. <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>	<p>Gemeente: Jac Beekers</p> <p>Alwel: Anke Struijs</p> <p>HBV: Jan van Iersel</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 tijdspad inzichtelijk gemaakt en er wordt inzicht gegeven in mogelijke warmte alternatieven. De TVW moet iedere 5 jaar geactualiseerd worden.</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. De gemeente Etten- 	<p>Gemeente: Jac Beekers en Ruby van Diepen</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>	<p>Leur spant zich in om hier uitvoering aan te geven</p> <ul style="list-style-type: none"> b. De gemeente betreft HBV en Alwel bij de aanpak van de focuswijken Baai/Noord en Centrum-West in Etten-Leur; c. In projecten met gespikkeld bezit zet Alwel zich in door naastliggende eigenaar-bewoners een aanbod te doen om mee te doen met de verduurzamingsaanpak van Alwel. d. De gemeente heeft een stimulerende rol bij gespikkeld bezit. <p>Verder:</p> <ul style="list-style-type: none"> -In 2023 start Alwel in Grauwe Polder met de verduurzaming van 69 kleinere woningen -De verduurzamingsopgave in de Grient zet Alwel in 2023 door. -Naast isoleren is er ook aandacht voor het elektrificeren van de kookfunctie, ook in andere wijken. 	<p>Alwel: Anke Struijs</p> <p>HBV: Henk Smits, Susanne Feenstra</p>
<p>Duurzame installaties</p>	<p>In een woning komen steeds meer (duurzame) installaties voor. HBV wenst het zonnepanelenproject dat al eerder gestart is, door te zetten in 2023. Dit is afhankelijk van financiën. In dit project kunnen bewoners kosteloos zonnepanelen laten installeren en betalen zij alleen een klein bedrag per maand voor onderhoud en verzekering. 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>	<ul style="list-style-type: none"> a. De HBV blijft inzetten op communicatie over energiebesparing, ook in relatie tot koelen, verwarmen en ventileren b. Het zonnepanelenproject HBV-voor-Zon (550 woningen) loopt in ieder geval tot 1-1-2024. De HBV zal het project blijven promoten. c. Alwel onderzoekt de mogelijkheden voor maatadvies aan bewoners over koelen, verwarmen en ventileren. Dit onderzoek is Q1-'23 afgerond. Wanneer het haalbaar wordt geacht, zal Alwel het 	<p>HBV: Jan van Iersel</p> <p>Alwel: Anke Struijs</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>breed uitrollen en met communicatie onder de aandacht brengen.</p> <p>d. Alwel gaat in 2023 verder met onderzoek naar duurzame alternatieven voor een CV ketel (project warmtewissel). Daarbij betreft zij ervaringen van andere corporaties.</p> <p>Concreet n.a.v. bod prestatieafspraken: Bij Valpoort worden circa 100 woningen die zijn aangesloten op een wko-installatie volledig gasloos gemaakt.</p>	
Klimaatadaptatie en biodiversiteit	<p>Klimaatadaptatie is het aanpassen van de leefomgeving aan de gevolgen van klimaatverandering. Hiermee worden de effecten van wateroverlast, overstroming, 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 stelt Q1 2023 het Visiedocument Klimaatadaptatie met bijbehorend uitvoeringsprogramma vast.</p> <p>Eerder al hebben Alwel en de gemeente samen het “soortenmanagementplan beschermde diersoorten” opgesteld. Hierin is onderzocht waar beschermde diersoorten zitten en welke maatregelen noodzakelijk zijn bij verbouwingen, waaronder bijv. isolatie. Op basis van dit plan is een generieke ontheffing Wet Natuurbescherming verkregen.</p>	<p>a. Alwel onderzoekt in 2023 de mogelijkheden om de hoeveelheid/verhouding groen/grijs in tuinen bij mutatie schriftelijk vast te leggen met de bewoner(s).</p> <p>b. De gemeente stelt uiterlijk in Q2 2023 een “activiteitenstrategie” op met een planning voor communicatie en activiteiten in het kader van klimaatadaptatie.</p> <p>c. De gemeente organiseert in het kader van het vast te stellen Visiedocument Klimaatadaptatie 4 activiteiten (incl. communicatie) per jaar om inwoners te inspireren en ondersteunen in de start met het afkoppelen van de hemelwaterafvoer en vergroenen van de eigen tuin. Voorbeelden van activiteiten zijn een plantenmarkt, een masterclass aanleg groene daken, een tegel eruit-plantje erin actie en een tegeltax</p>	<p>Gemeente: Ingrid Staps/Nicole Hazelzet</p> <p>Alwel: Anke Struijs</p> <p>HBV: Betty Echten-Exalto</p>

<p>Circulariteit</p>	<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> <p>De gemeente wil voorwaarden scheppen zodat bedrijven hun productieprocessen circulair in kunnen richten. De gemeente geeft zelf het goede voorbeeld.</p>	<ol style="list-style-type: none"> a. Alwel onderzoekt de mogelijkheden voor een pilot houtbouw binnen het werkgebied van Alwel b. Beleid van Alwel bij toekomstige sloop is 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). c. De nieuwbouw van Alwel gebeurt zoveel mogelijk volgens de circulaire uitgangspunten. d. De gemeente werkt aan een aanpak om te voldoen aan landelijke uitgangspunten voor en realisatie van een circulaire economie. Daarvoor stimuleert en faciliteert de gemeente bedrijven en onderwijs in Etten-Leur die innovatieve oplossingen bieden. 	<p>Gemeente: Ingrid Staps</p> <p>Alwel: Anke Struijs</p> <p>HBV: Jan van Iersel</p>
-----------------------------	---	--	---

URGENTEN / BIJZONDERE DOELGROEPEN

Onderwerp	Toelichting	Inzet en verwachtingen partijen	Trekker(s)
<p>Sociale urgenties / spoedzoekers en bijzondere doelgroepen (algemeen)</p>	<p>Voor 2022 zijn onder andere in verband met het afschaffen van het sociale urgentiesysteem afspraken gemaakt welke doel- en aandachtsgroepen we jaarlijks buiten het reguliere woonruimteverdeelsysteem aan een passende woning willen of moeten helpen. Daarbij is het uitgangspunt dat op jaarbasis maximaal 20% van de vrijkomende sociale huurwoningen hiervoor mag worden ingezet.</p> <p>De aantallen worden bijgehouden en bewaakt door Alwel ten behoeve van de verantwoording aan de HBV en de gemeente. Het bestaande maatwerkoverleg crisishuisvesting (vanaf 1-1-2023"Overleg Wonen, Zorg en Veiligheid), wordt geïnformeerd over deze toewijzingen en adviseert minimaal twee keer per jaar over gewenste bijsturing van de indicatieve aantallen voor de verschillende groepen.</p>	<p>Partijen zetten voor 2023 in op urgente huisvesting voor diverse groepen woningzoekenden.</p> <p>We monitoren elke vier maanden waar we staan en betrekken daarbij het advies van leden van het overleg Wonen, Zorg en Veiligheid.</p>	<p>Alwel: Connie van Overveld, Karin van Dongen</p> <p>Gemeente: Simone Zimmerman, Jaap Malcontent</p> <p>HBV: zaakvoerder</p>

Contingentafspraken	In de notitie "Huurmarkt Etten-Leur: Tijd voor impulsen en afgewogen keuzes" zijn contingentafspraken met de SMO, GGz en de SafeGroup meegenomen. In de praktijk blijkt dat hier geen gebruik van gemaakt wordt. De gemeente is in gesprek met de SMO Breda om de samenwerking te verbeteren. Onderwerp van gesprek is onder andere het beschikbaar stellen van een woning voor het project Housing First.	Voorstel is om voor 2023 geen contingentafspraken meer te maken met deze of andere partijen. Toewijzingen aan deze zorgpartners worden verantwoord onder de afgesproken aantallen voor de 'Uitstroom Beschermd Wonen'. Intentie is met de SMO Breda afspraken te maken over het in 2023 beschikbaar stellen van een woning voor het project Housing First. De woning die wordt aangeboden valt onder de afgesproken aantallen voor de 'Uitstroom Beschermd Wonen'.	Alwel: Connie van Overveld Gemeente: Elly Kerstens en Joyce Laurijssen
Beschermd wonen & maatschappelijke opvang	Alwel en gemeente zijn partijen die deelnemen aan het regionaal huisvestingsnetwerk. Daar zijn voor 2022 indicatieve aantallen afgesproken. Actueel werken alle betrokken partijen van het netwerk via een regionale transferpunt en lokale matchpunten om zo passende huisvesting te bieden aan mensen die daarvoor in aanmerking komen.	Alwel en gemeente leveren een actieve bijdrage aan het verder vorm en inhoud geven aan het regionaal huisvestingsnetwerk en realiseren voor 2023 vooralsnog weer een taakstelling voor maximaal 14 huishoudens. In de loop van 2023 kan deze taakstelling worden bijgesteld. Het is aan de lokale partijen om daar nadere afspraken over te maken.	Alwel: Judith van den Bos/Tanja ten Brink Gemeente: Peter Boekelman en Joyce Laurijssen HBV: zaakvoerder
Maatwerk	De maatwerkadviseur van Alwel kan binnen de 20% in voorkomende gevallen gebruik maken van een	De functie van maatwerkadviseur wordt voortgezet in 2023. De maatwerkadviseur houdt rekening met de vooraf indicatief geformuleerde aantallen.	Alwel: Karin van Dongen HBV: Henk Smits

	maatwerkoplossing en daarvoor een woning aanbieden.	Per kwartaal maken we de balans op en bepalen we bestuurlijk de prioriteiten.	
Beheermaatregel	Alwel hanteert een beheermaatregel op grond waarvan per jaar per vestiging maximaal 6 woningen vrij mogen worden toegewezen. Praktijk is dat hier beperkt gebruik van wordt gemaakt.	De beheermaatregel wordt vooralsnog gehandhaafd voor 2023. Nut en noodzaak worden betrokken bij het periodiek opmaken van de balans.	Alwel: Karin van Dongen
Schrijnende situaties	Partijen zijn tevreden over de hiervoor gehanteerde werkwijze, die duidelijk in een behoefte voorziet.	In de indicatieve verdeling van woningen met voorrang is nadrukkelijk rekening gehouden met de mogelijkheid om een aantal woningen onder de noemer 'maatwerk' toe te wijzen voor schrijnende situaties.	Alwel: Karin van Dongen Gemeente: Simone Zimmerman
Crisisopvang / Time-outvoorziening	Regionaal is crisisopvang en een time-outvoorziening aanwezig. Regionaal worden met de gemeente afspraken gemaakt over het beschikbaar houden van woningen voor personen uit Etten-Leur. In 2022 heeft Alwel toegezegd een crisiswoning beschikbaar te stellen aan de SMO.	De gemeente sluit in goede afstemming met Alwel begin 2023 een samenwerkingsovereenkomst met de SMO voor de crisiswoning.	Gemeente: Wendy Veeke/Joyce Laurijssen Alwel: Connie van Overveld
Medisch urgenten	Passende en tijdige huisvesting van medisch urgenten levert de nodige problemen op. We zien kansen voor praktische oplossingen om tenminste de wachtlijst – en tijden te reduceren.	De huidige samenwerkingsafspraken zoals vastgelegd in de bijlage bij het WMO-convenant worden voortgezet. Uiterlijk Q1 2023 ronden Alwel en gemeente een onderzoek/inventarisatie af naar woningen die aangepast zijn. Op basis hiervan maken we voor 1 juni nadere afspraken om doorstroom te bevorderen.	Alwel: Karin van Dongen Gemeente: Anne-Marie Hector

	Eerder gaf Alwel aan dat de medische urgenten een voorrangspostie krijgen bij Klik voor Wonen en zelf de verantwoordelijkheid krijgen voor het verkrijgen van een geschikte woning door zelf te “klikken”.	Woningzoekenden met een specifieke medische indicatie wordt via maatwerk een woning aangeboden.	
Doorstroomplan ouderen	We zien nog steeds dat ouderen te lang wachten met ‘vooruit denken’. Door geen of onvoldoende preventieve maatregelen te treffen, zien we dat het aantal ouderen dat urgent moet verhuizen steeds meer in aantal toeneemt. Hier wordt dan een medische verhuisindicatie voor aangevraagd. Door ouderen meer bewust te maken dat ze preventieve acties kunnen ondernemen, kunnen urgente verhuizingen worden beperkt. Alwel heeft hiervoor in 2022 een doorstroomplan vastgesteld.	Alwel bevordert de doorstroming van ouderen met een medische urgentie aan de hand van een doorstroomplan. Het doel van het doorstroomplan van Alwel wordt nader toegelicht aan de gemeente en de HBV. De HBV blijft ook in 2023 voorlichting geven aan ouderen om op deze manier meer doorstroming mogelijk te maken.	Alwel: Karin van Dongen Gemeente: Anne-Marie Hector en Elly Kerstens HBV: Henny Nooijens
Huisvesting Wmo geïndiceerde jongeren	Bij de gemeente/Wmo is een groep jongeren bekend die met WMO-geïndiceerde begeleiding in staat wordt geacht op redelijke termijn zelfstandig te kunnen wonen.	Alwel doet in Q1 een voorstel aan de gemeente over beschikbaar stellen van het pand Lambertushof aan de Lambertusstraat over de huisvesting van jongeren met een WMO-indicatie begeleiding. De gemeente draagt zorg voor (kosten van) de begeleiding en aanpassingen aan het pand.	Alwel: Maurice Theeuwes, Evert van den Berg Gemeente: Elly Kerstens en Wendy Veeke

WONEN, ZORG, WELZIJN

Onderwerp	Toelichting	Inzet en verwachting partijen	Trekker(s)
Visie en opgaven wonen-zorg	<p>Sinds september 2022 is het project 'Het verpleeghuis in de wijk' opnieuw opgepakt. Betrokken partijen werken aan voorstellen waarover uiterlijk medio 2023 besluiten moeten worden genomen.</p> <p>Dit onderwerp maakt daarmee in beginsel deel uit van de Woonzorgvisie die de gemeente medio 2023 vast stelt.</p> <p>Voor deze visie maakt de gemeente gebruik van input van diverse partijen wonen-zorg-welzijn. Die input wordt als onderdeel van een regionale Woonzorganalyse bij alle partijen opgehaald en in samenspraak vastgesteld.</p>	<p>Uiterlijk in september 2023 worden besluiten genomen over een gedeelde visie op vormen van clustering van wonen en zorg en de rol en inzet van betrokken partijen. Ook worden uiterlijk per 1 juli besluiten genomen over de praktische uitrol van het project 'Het verpleeghuis in de wijk' en producten zoals VPT.</p> <p>Partijen betrekken bij hun visie en concrete plannen onder meer de resultaten van de Woonzorganalyse.</p>	<p>Alwel: Corrina Pistorius en Evert van den Berg Gemeente: Elly Kerstens en Peter Boekelman</p>
Langer Thuis	<p>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.</p>	<p>Uiterlijk 1 maart besluit de gemeente of er voor 2023 opnieuw een opdracht wordt verstrekt aan het Centrum voor Wonen.</p> <p>Alwel en HBV informeren de huurders periodiek over dit onderwerp.</p>	<p>Gemeente: Elly Kerstens en Peter Boekelman</p>

LEEFBAARHEID/WIJKEN

Onderwerp	Toelichting	Inzet en verwachting partijen	Trekker(s)
Wijkplannen/ wijkagenda's (focus)wijken	<p>Uiterlijk 1 april 2023 worden de wijkplannen voor Etten-Leur Noord, Hooghuis en Grauwe Polder afgerond en vastgesteld. Onderdeel van het te doorlopen proces is dat de wijkplannen worden afgestemd met inwoners en andere stakeholders.</p> <p>Daarna gaan we via wijkagenda's samen met inwoners en wijkpartners aan de slag. Daarbij ligt de focus vooral op diverse onderwerpen van het sociaal domein, zoals armoede, eenzaamheid en laaggeletterdheid. Ook gaan we actief aan de slag met leefbaarheid en veiligheid. De gemeente doet dat onder andere via brede wijkdeals. Alwel via gerichte projecten voor haar huurders.</p>	<p>Voor de wijken Etten-Leur Noord, Hooghuis en Grauwe Polder gaan wijkmanagers en wijkconsulenten samen met wijkpartners en inwoners aan de slag met de uitwerking van de wijkagenda's. In Q2, of zoveel eerder, wordt hiermee gestart. De gemeente neemt hiertoe het initiatief.</p> <p>Voor 2023 maken Alwel en gemeente een nadere afspraak over het opstellen van een volgend wijkplan.</p>	<p>Wijkconsulenten Alwel</p> <p>Wijkmanagers gemeente</p> <p>(Stuurgroep: Maurice Theeuwes, Elly Kerstens en Peter Boekelman)</p>
Wijkvoorzieningen	<p>De gemeente is eind 2022 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.</p>	<p>Voor medio 2023 stelt de Gemeente de Visie op Wijkvoorzieningen vast.</p> <p>Procesmatig en inhoudelijk worden Alwel en de HBV hierbij betrokken.</p>	<p>Gemeente: Rick den Haan</p>
Inzet data	<p>In 2022 is verkend welke behoeften partijen hebben aan data over leefbaarheid en hoe deze data praktisch ingezet en vertaald kunnen worden. Data is opgenomen in een dashboard waar Alwel en gemeente samen optimaal gebruik van maken.</p>	<p>Bij aanpak en uitwerking van diverse wijkgerichte acties maken we maximaal gebruik van gedeelde data/het dashboard. Intentie is de data ook op andere terreinen onderdeel te maken van het dashboard.</p>	<p>Gemeente: Stefan van Dartel/Dennis Pimmelaar en wijkmanagers</p> <p>Alwel: Maurice Theeuwes en wijkconsulenten</p>
Gegevensdeling o.a ten behoeve van tegengaan woonfraude	<p>Sinds 2020 delen Alwel en gemeente informatie op basis van een convenant. Het convenant wordt jaarlijks geëvalueerd. De laatste keer was in september 2022. Toen</p>	<p>Voor eind 2023 wordt de werking van het convenant weer geëvalueerd.</p> <p>In 2023 houden de gemeente en Alwel weer periodiek casusoverleggen en integrale</p>	<p>Alwel: Cas van de Ven, Maurice Theeuwes</p>

	<p>is besloten het convenant met enkele kleine wijzigingen opnieuw vast te stellen.</p> <p>In 2022 spraken we af leegstandslijsten naast elkaar te leggen, met als centrale doel: tegengaan ongewenste bewoning en woonfraude. Deze aanpak draagt bij aan een betere beschikbaarheid en leefbaarheid.</p>	<p>actieavonden met als doel woonfraude gezamenlijk aan te pakken.</p> <p>De gemeente en Alwel doen in 2023 onderzoek om te bepalen of ze een pilot gaan draaien zoals in Breda.</p> <p>Leegstandslijsten geven inzicht of de basisregistratie personen en de administratie van Alwel overeen komen. Door deze proactieve manier van werken genereren we ook signalen die kunnen bijdragen aan het oppakken van woonfraude casuïstiek. Gemeente en Alwel leggen in 2023 leegstandslijsten naast elkaar en maken indien nodig nadere afspraken over acties om onnodige leegstand te voorkomen.</p>	<p>Gemeente: Karin Verhagen</p>
Bestuurlijke sluitingen (13b sluitingen)	<p>In 2023 willen we een verdergaande samenwerking op het gebied van 13b sluitingen.</p>	<p>Er zullen in 2023 tussen gemeente en Alwel afstemmingsoverleggen zijn waar casussen worden geëvalueerd.</p>	<p>Alwel: Cas van de Ven</p> <p>Gemeente: Ton Vissers, Angela van den Hondel en Martijn Spruijt</p>
Netwerk/kennisdeling	<p>In 2023 willen we diverse momenten organiseren om kennis te delen en met het netwerk (gemeente, Alwel, politie, zorg etc) bij elkaar te komen. Denk aan een netwerkdag en/of wijkschouw op diverse thema's zoals woonfraude, veiligheid, zorg, schoon, heel en veilig.</p>	<p>1). We houden wijkschouwen</p> <p>2). We organiseren nog nader te bepalen bijeenkomsten/workshops</p>	<p>Alwel: Cas van de Ven</p> <p>Gemeente: wijkmanagers</p>
Eenzaamheid	<p>Het college heeft een plan van aanpak 'Etten-Leur, een tegen eenzaamheid' voor de jaren 2022 t/m 2025 vastgesteld. De activiteiten die daarin vermeld staan, worden gespreid over deze vier jaren uitgevoerd.</p>	<p>Plan van aanpak wordt uitgevoerd onder regie van de gemeente met partners, zoals Surplus, Present in Vriendschap, de Seniorenraad en afhankelijk van de activiteiten worden ook andere (wijk) partners zoals Alwel betrokken.</p> <p>De HBV sluit in 2023 aan bij de werkgroep.</p>	<p>Alwel: Maurice Theeuwes</p> <p>Gemeente: Laura Hamers</p> <p>HBV: Henny Nooijens</p>

	De HBV besteedde in 2022 op verzoek en afgestemd met de gemeente ook aandacht aan dit onderwerp.	Verder zal de HBV ook in 2023 diverse initiatieven nemen in het kader van eenzaamheidsbestrijding.	
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 herkenbare locatie dichtbij huis, zonder kosten, regelarm. We organiseren hiervoor als pilot sinds oktober concreet een wekelijks koffie uurtje in het Wijkgebouw De Gong in de wijk Grauwe Polder. We nodigen een aantal straten hiervoor uit en zoeken hierbij nadrukkelijk de verbinding met onze netwerkpartners.	In 2023 willen Gemeente Etten-Leur en Alwel dit koffie uurtje voortzetten en verder uitbouwen. Hiernaast willen we ook andere partijen bij het koffie uurtje betrekken en minimaal 6 keer een thema aan de bijeenkomst koppelen. Zodat we de deelnemers ook iets informatiefs kunnen bieden, maar partijen ook laagdrempelig informatie kunnen delen. We willen eind 2023 evalueren wat ut koffie uurtje heeft gebracht/ toegevoegd. We bekijken of dit op eenzelfde manier in andere wijken kan worden opgepakt.	Alwel: Michel Kieneker (Alwel) Gemeente: wijkmanager Grauwe Polder

ONDERZOEK

Onderwerp	Toelichting	Inzet en verwachting partijen	Trekker(s)
Woningmarktonderzoek en woonzorganalyse	<p>In september 2022 is regionaal opdracht gegeven voor een behoeftenonderzoek, vergelijkbaar met eerdere lokale onderzoeken. De resultaten zijn eind 2022 bekend geworden. Partijen betrekken de resultaten waar mogelijk bij de prestatieafspraken voor 2023.</p> <p>De woonzorganalyse is eind 2022 gestart. Resultaten worden in april 2023 verwacht.</p>	<p>Alwel gebruikt de resultaten voor een eventuele update van de wensportefeuille.</p> <p>De gemeente betreft de resultaten van het behoeftenonderzoek en de woonzorganalyse bij de woonzorgvisie die ze medio 2023 in samenspraak met partners vast wil stellen.</p>	<p>Alwel: Tanja ten Brink HBV: zaakvoerder, Henk Smits Gemeente: Peter Boekelman</p>
Overig onderzoek	<p>Alwel gaf in 2022 opdracht aan KAW voor een onderzoek naar kansen in het bestaande bezit voor uitbreiding van het aantal woningen (zie ook het thema Beschikbaarheid).</p> <p>In opdracht van Aedes, koepel van de corporaties, heeft in 2022 een update plaats gevonden van de zogeheten Veerkrachtkaarten. Bureau CircusVis heeft de resultaten namens Alwel vertaald.</p>	<p>Alwel bespreekt uiterlijk in het eerste kwartaal van 2023 de resultaten van onderzoek van KAW met de gemeente en de HBV om te bepalen of en zo ja op welke manier de Kaderafspraken voor nieuwbouw moeten worden bijgesteld.</p> <p>Resultaten van de Veerkrachtkaarten worden betrokken bij het opstellen van wijkplannen en wijkagenda's. In de eerste helft van 2023 gaan we gezamenlijk (Alwel, gemeente, HBV) m.b.v. de veerkrachtkaarten aan de slag voor Etten-Leur Noord.</p>	<p>Alwel: Tanja ten Brink Gemeente: Peter Boekelman HBV: zaakvoerder, Henk Smits</p> <p>Alwel: Maurice Theeuwes, Evert van den Berg</p>

FINANCIEN

Onderwerp	Toelichting	Inzet en verwachtingen partijen	Trekker(s)
Investeringsruimte	In november 2022 bracht Alwel een bod uit aan de gemeente en de HBV naar aanleiding van landelijke afspraken/schrappen Verhuurdersheffing.	Partijen bespreken in Q1 2023 wat het bod precies betekent voor de investeringsmogelijkheden van Alwel vanaf 2023 en wat het vervolgens vraagt aan bijstelling van Kaderafspraken en lopende prestatieafspraken.	Alwel: Tanja ten Brink HBV: zaakvoerder Gemeente: Peter Boekelman
Borging leningen Alwel	In 2022 zijn als gevolg van wijzigingen in het landelijke borgingsstelsel via het WSW nieuwe afspraken gemaakt over de rol en inbreng van gemeenten in de achtervang. Omdat Alwel actief is in Breda, Etten-Leur en Roosendaal en in alle gemeenten een bod uitbrengt moet worden gezien of dat nog gevolgen heeft voor actuele afspraken.	Alwel geeft uiterlijk in januari 2023 aan of actuele ontwikkelingen gevolgen hebben voor de bestaande afspraken over achtervang.	Alwel: Ronald van Isselt/Marcel Broekhoff Gemeente: Henk Buesink, Peter Boekelman
Grondprijzen	In 2019 maakten Alwel en gemeente voor de laatste keer afspraken over grondprijzen. Met het bod dat Alwel heeft uitgebracht, maar ook ontwikkelingen bij de gemeente zoals invoering van een Hemelwaterverordening, is het logisch te kijken wat dit voor financiële gevolgen kan hebben voor bijvoorbeeld de huidige grondprijzen.	Als onderdeel van uitwerking bod en update Kaderafspraken bezien Alwel en gemeente eerste helft 2023 de huidige grondprijzen.	Alwel: Maurice Theeuwes Gemeente: Peter Boekelman/ Kees Velkers

SAMENWERKING

Onderwerp	Toelichting	Inzet en verwachtingen partijen	Trekker(s)
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. In 2023 wordt in ieder geval de samenwerking op wijkniveau verder verbeterd. Verder bespreken we mogelijkheden om woningbouw te versnellen. Bestuurlijk wordt in 2023 weer minimaal twee keer per jaar over lopende en toekomstige ontwikkelingen gesproken.	Alwel: Corrina Pistorius, Maurice Theeuwes en Daan van Opstal Gemeente: Peter Boekelman (coördinatie)
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 2023 diverse overlegmomenten waar beleid, uitvoering en andere relevante onderwerpen aan de orde komen.	Alwel: Corrina Pistorius HBV: Zaakvoerder / Huurdersraad
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 2023 wordt enkele keren met de raad gesproken. Die momenten worden in goed overleg afgestemd en voorbereid met de griffie. Er liggen nog geen momenten vast. Uitgangspunt voor partijen is 'natuurlijke momenten' zoals bij het opstellen van de woonzorgvisie hiervoor te gebruiken.	HBV: Henk Smits, zaakvoerder Gemeente: Griffie, wethouder wonen, Peter Boekelman Alwel: Corrina Pistorius, Tonny van de Ven.
Afstemming uitvoering plannen en projecten	Enkele jaren geleden spraken Alwel en de gemeente af periodiek plannen en projecten af te stemmen. Dit is enigszins verwaterd. Actueel wordt alleen de voortgang van bouwprojecten besproken. Partijen willen de draad weer oppakken van meer integrale afstemming.	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.	Alwel: Daan van Opstal/Maurice Theeuwes Gemeente: René Reijngoudt/Natascha Moerman/Ap van Heeren

OVERIGE AFSPRAKEN

Onderwerp	Toelichting	Inzet en verwachtingen partijen	Trekker(s)
Parkeernorm	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.	De gemeente stelt in 2023 een nieuw verkeers- en vervoersplan op. Onderdeel hiervan wordt het opnieuw tegen het licht houden van parkeernormen. Daarbij wordt de aanpak van Breda als voorbeeld gebruikt. Alwel wordt bij dit proces betrokken om in samenspraak te komen tot normen voor alle nieuwbouw die na 2023 wordt gerealiseerd.	Alwel: Maurice Theeuwes Gemeente: Roger Buurstede
Laaggeletterdheid	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 het in 2019 vastgestelde Taalakkoord.	De gemeente informeert de HBV en Alwel periodiek over de uitwerking van het Taalakkoord.	Gemeente: Laura Hamers
Stallen scootmobielen	Alwel heeft het voornemen een scootmobielbeleid vast te stellen. Alwel wil vooruitlopend daarop praktische afspraken maken met de gemeente over dit onderwerp.	Intentie is om in 2023 een pilot "deelscootmobielen" uit te voeren bij het complex Contrefort. Praktisch bespreken Alwel en gemeente mogelijkheden om waar nodig extra stallingsruimte te realiseren.	Alwel: Eefje Bruijns, Maurice Theeuwes Gemeente: Elly Kerstens/Annemarie Hector