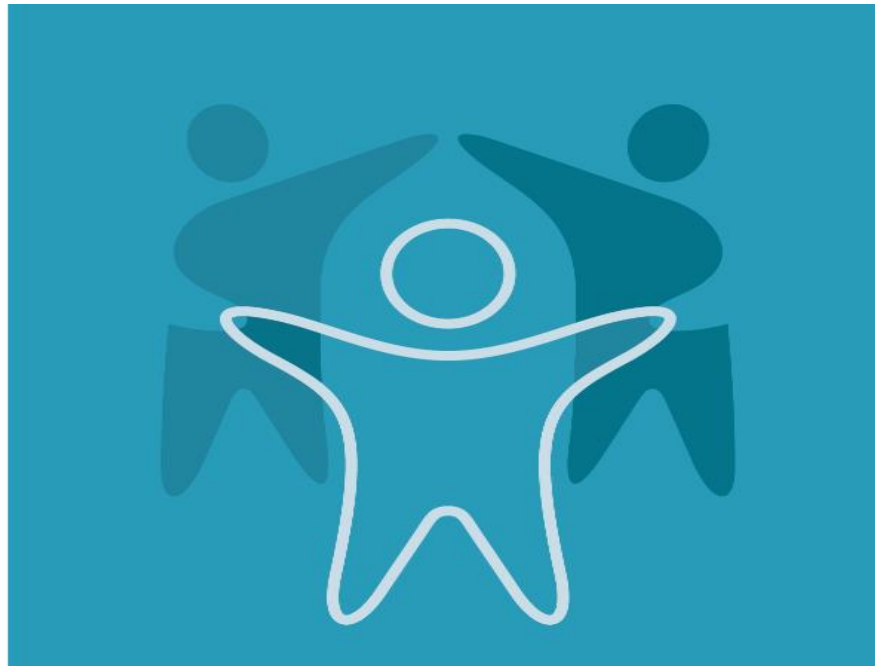


1^e voortgangsrapportage Prestatieafspraken 2024

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



Ondanks tegenwind maken we het ook in 2024 samen waar

Juli 2024

BESCHIKBAARHEID

Onderwerp	Toelichting	Inzet en verwachtingen partijen	Stand van zaken 1 juli 2024
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.	Vanaf juli worden de flexwoningen geplaatst. Met de NBU is Alwel tot overeenstemming gekomen voor de bouw van de 30 sociale huurappartementen.
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.	Alwel en gemeente hebben samen verkennend gesproken over 'het in positie brengen van Alwel' Voor Haansberg Oost gaat de gemeente er vanuit dat Alwel daar nieuwbouw realiseert. Voor heel Haansberg is 30% sociale huur uitgangspunt. Voor Lage Vaartkant is Alwel in gesprek met ontwikkelende partijen. Kaderstellend moet op deze locatie oa 27% sociale huur worden gerealiseerd. Alwel heeft de kansrijke opties kenbaar gemaakt. De komende tijd worden deze vertaald in acties die onder andere betrokken worden bij uitwerking van meerjarige kaderafspraken en prestatieafspraken 2025.
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.	Gelet op beschikbare capaciteit bij de gemeente en signalen van Enexis over aansluiting van de woningen op het stroomnet wordt een tweede project pas in 2025 opgepakt. Doel: opleveren in 2026.
Specifieke woonvormen	Eerder spraken Alwel en gemeente af in de nieuwe woonwijk Haansberg een nog te bepalen aantal woonwagendplaatsen aan te leggen en daarop huurwoningwagens te plaatsen. Ook is eerder verkennend gesproken over het	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	Partijen zijn verkennend in gesprek. Wordt vanaf 2025 betrokken bij uitwerking plan.

	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.	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.	Vanuit de gemeente is dit gemeld aan initiatiefnemer. Tussen Alwel en het Knarrenhof is er een eerste verkennend contact geweest.
Verkoop/aankoop sociale, middeldure huurwoningen en goedkope koopwoningen	Alwel blijft een terughoudend verkoopbeleid voeren. 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.	Alwel verkoopt in 2024 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 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 informeert de HBV regelmatig over de verkoop van woningen.	Zie afspraak Zie afspraak Zie afspraak; concreet plan is nieuwbouw 32 koopappartementen Spoorlaan 19-21 Zie afspraak
Voldoende aanbod voor doelgroepen	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.	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.	De rapportage Klik 2023 is besproken. Per eind mei is het aantal mutaties en daarmee het aanbod fors lager dan in 2023. Belangrijkste cijfers 2023: -7500 meer woningzoekenden in de regio dan in 2022, totaal ruim 100.000 woningzoekenden;

		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.	-29% is hiervan actief woningzoekend; -494 woningen verhuurd in 2023, 100 meer dan in 2022, voornamelijk door nieuwbouw; -Gem. zoektijd van 2,8 jaar in 2022 naar 3,1 jaar in 2023 - Gem. inschrijfduur van 6,5 jaar in 2022 naar 8 jaar in 2023 -68% van de woningen wordt onder de tweede aftoppingsgrens verhuurd -88,6% wordt toegewezen aan 1-2 pp hh -23,5% wordt via lotingmodule bemiddeld -verhuringen met voorrang (excl statushouders) ligt met 16,4% lager dan in 2022. Voorlopige conclusies en aanbevelingen -Woningnood blijft aanhouden, daarbij heeft EL een regionale functie in de huisvesting van sociale huurders. Nieuwbouw is hard nodig. -Ouderen kunnen door lange inschrijftijd relatief snel een woning vinden, het labelen van woningen draagt daaraan bij -Jongeren/starters krijgen kans via de lotingmodule, vanwege de korte inschrijftijd hebben zij via de andere modules weinig kansen. Uitgaande van een regionale woningmarkt bezien we mogelijkheden om kansen voor eigen inwoners te vergroten.
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 2024. Partijen doen daarbij aanbevelingen voor sturing op wijkniveau.	Per 1 juli monitoren we de nieuwe cijfers per huurprijsklasse. De wensportefeuille is in aantallen niet aangepast, maar de verdeling over de huurprijsklassen wel, waarbij de eenmalige

		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.	huurverlaging is vertaald naar het aantal woningen onder € 577,91 (goedkope huurprijsklasse). De portefeuillestrategie 2024-2039 wordt aangepast en na de zomer besproken met HBV EL en gemeente. In 2023 is 11,4% van de woningen toegewezen aan midden- en hogere inkomens. Een deel daarvan valt binnen de vrije toewijzingsruimte, een ander deel wordt binnen de niet-daeb voorraad verhuurd.
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. 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.	Woningruil: 8 aanvragen waarvan 1 gerealiseerd Het Friendsconcept voor woningdelen wordt momenteel door Alwel onderzocht. Daarbij gaan we uit van een pilot in Breda, waarna we dit concept bij succes ook in Etten-Leur aan de slag kunnen.

BETAALBAARHEID

Onderwerp	Toelichting	Inzet en verwachting partijen	Stand van zaken 1 juli 2024
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: • 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.	Er wordt vanuit de gemeente gewerkt aan een voorstel Plan van Aanpak voor uitbreiding van het Pact.
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.	• 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.	In april jl. gelanceerd. Medewerkers Werkplein zijn getraind. In juni zijn er informatiebijeenkomsten voor netwerkpartners georganiseerd. Daarna volgt communicatie offensief.

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.	• De gemeente, HBV en Alwel zorgen ervoor dat het gebruik van beschikbare miniregelingen 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.	VoorzieningenWijzer draagt bij aan bekendheid regelingen. Vroegsignalering is actief, desondanks is een aantal casussen met problematische schulden ontstaan die pas laat in beeld zijn gekomen. Hierover is overleg geweest tussen de gemeente en Alwel op 5 juni.
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.	• Alwel en HBV besluiten uiterlijk in januari 2024 of de inzet van de medewerker serviceonderhoud voortgezet wordt.	De HBV heeft budget beschikbaar gesteld voor behoud van de medewerker serviceonderhoud
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.	• Alwel continueert de werkzaamheden van de maatwerkadviseur.	De functie van maatwerkadviseur is voortgezet door Alwel.

Voortzetting ELK	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.	- 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.	Er is regelmatig overleg tussen gemeente, Alwel en HBV met kernteam over de ontwikkelingen waaronder het aantal aanvragen, de netwerkbijeenkomsten en de aansluiting bij het Armoedepact.
Actief ondersteunen huurders	We blijven actief zoeken naar inwoners waarvan we vermoeden dat zij ondersteuning en hulp kunnen gebruiken om niet in betaalproblemen te komen. 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. Alle partijen zorgen ervoor dat doelgroepen maximaal worden geïnformeerd over beschikbare instrumenten en informatie, zodat zij daar optimaal gebruik van kunnen maken.	- Het project “Vroeg erop af” met vroegsignalering als uitgangspunt loopt ook in 2024 door. Dit wordt nu uitgebreid door ook op eenvoudige 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	Zie afspraak
Streefhuren	Alwel is in 2022 gestart met de voorbereidingen voor een pilot met een tweehurenbeleid.	- We hebben ervaring opgedaan met het experiment tweehurenbeleid 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	Alwel heeft het twee hurenbeleid als pilot in 2023 neergezet en dit in het eerste kwartaal van 2024 geëvalueerd. We zien vooral positieve effecten van het tweehurenbeleid: er stromen meer secundaire doelgroep en middeninkomens in; woningen worden aangeboden met voor verschillende inkomensgroepen passende huurprijzen; voor alle

		effecten van het streefhuurbeleid inzichtelijk te maken.	inkomensgroepen geldt, dat woningzoekenden voor meer woningen in aanmerking komen; huurprijzen worden niet onnodig afgetopt. Op basis van de evaluatie is voorgesteld: het tweehurenbeleid in Etten-Leur te continueren en het uit te breiden naar de vestigingen Breda en Roosendaal. Op 6 juni is door de gezamenlijke HO's een positief advies uitgebracht.
Huurbeleid	Alwel hanteert een huurbeleid dat aansluit bij landelijke wet- en regelgeving.	- 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>. <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> - Het aantal woningen met een huurprijs tot € 575,03 blijft gedurende 2024 behouden.	De jaarlijkse huuraanpassing vindt plaats per 1 juli 2024. Alle huurders hebben de informatie hierover ontvangen. Met de jaarlijkse huuraanpassing volgt Alwel het Rijksbeleid en de in de nationale prestatieafspraken opgenomen lijn. Het gaat dit jaar om: - Een huuraanpassing van 5,3% voor de zelfstandige en onzelfstandige sociale huurwoningen en parkeergelegenheden - Een huuraanpassing van 5,5% voor de geliberaliseerde woningen De huurderkoepels hebben negatief geadviseerd op het inhoudelijke voorstel en het gelopen proces. Het inhoudelijke advies heeft Alwel niet opgevolgd, in reactie daarop heeft Alwel onderbouwd waarom de huuraanpassing toch als bovenstaand wordt doorgevoerd. De opmerkingen voor wat betreft het proces volgt Alwel op, door o.a. eerder te starten met het betrekken van de huurderkoepels

DUURZAAMHEID

Onderwerp	Toelichting	Inzet en verwachtingen partijen	Stand van zaken 1 juli 2024
Beïnvloeden bewonersgedrag	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. Een grote uitdaging/opgave voor gemeenten is om particuliere woningeigenaren zover te krijgen dat ze besluiten hun woning te verduurzamen.	- 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. 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.	- De HBV neemt interviews af bij huurders die deelnemen aan de pilot energiedisplays. Hun ervaringen en tips om energie te besparen komen in de (digitale) nieuwsbrieven. - In februari hebben we onder andere via Facebook de Energietoeslag en het Tijdelijk Noodfonds Energie nog een keer onder de aandacht gebracht. En natuurlijk hebben we ook aandacht gevraagd voor de energiedisplays van de HBV en het zonnepanelenproject. - De pilot met energiedisplays is eind 2023 gestart en loopt. In april (2024) is al meer dan de helft van het aantal energiedisplay geïnstalleerd door DuurSaam Etten-Leur. Actueel staat de teller op 96.
Warmtetransitie	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 wordt iedere 5 jaar geactualiseerd. 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.	- 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.	- De Transitievisie warmte is in 2021 vastgesteld. De eerste aanpak van de gemeente was in de focuswijken Centrum-West en delen van Baai/Noord. Huurders hebben in ruime meerderheid ingestemd met de renovatieplannen in Centrum West (133 woningen) en Grauwe Polder (55 woningen). In Grauwe Polder tekende zelfs 100% van de huurders de akkoordverklaring. We verwachten dat we in augustus kunnen starten bij de eerste woningen. - Alwel is betrokken bij de focuswijken Centrum-West en Baai/Noord, door hen als stakeholders te benaderen in het proces, maar de aanpak van de gemeente richtte zich op de koopwoningen. - Er heeft een pilot gelopen in Centrum

			West ten aanzien van gespikkeld bezit, zonder resultaat. Voor de nieuwe focuswijken wordt de aanpak gespikkeld bezit meer aan de voorkant van het proces opgepakt. De voorbereidingen lopen.
Duurzame installaties	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. 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. 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. Tenslotte kan inzicht in het verbruik helpen om besparingen te realiseren. 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.	- 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 van zonnepanelen op 800. Daarnaast heeft de HBV 134 gerenoveerde woningen in plan De Grient van zonnepanelen voorzien. - HBV blijft inzetten op communicatie op energiebesparing, ook in relatie tot koelen, verwarmen en ventileren (zie ook onder 1a) - 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. - Alwel gaat in 2024 zo'n 150 woningen in Etten-Leur voorzien van een hybride warmtepomp.	- Er is door HBV een tweede HBV-voor-zon project opgestart. Deze extra 250 woningen worden allemaal voor 1 juli 2024 van zonnepanelen voorzien. De gemeente Etten-Leur heeft een subsidieregeling voor huurders opgezet, waarbij zij een eenmalige tegemoetkoming kunnen krijgen van 150 euro wanneer huurders kiezen voor zonnepanelen op hun dak. Deze subsidie geldt niet voor deelnemers aan het HBV voor Zon project, maar stimuleert huurders wel om zonnepanelen aan te vragen bij Alwel. - Via social media en nieuwsbrieven geven we met regelmaat aandacht aan energiebesparing en de noodzaak van goed isoleren en ventileren. - De pilot is afgerond en geëvalueerd. Het communicatieconcept en plan van aanpak is mede op basis van de evaluatie aangepast en aangevuld. Alwel is in een aantal complexen gestart met de implementatie. Vanwege een gebrek aan capaciteit doen we dit stapsgewijs. Na de zomer gaan we met DuurSaam Etten-Leur in gesprek om de mogelijkheden voor samenwerking te bespreken. - De eerste warmtepompen zijn geplaatst. Een deel van de warmtepompen wordt gemonitord om de energieprestaties te beoordelen. Met alle huurders die een

			hybride warmtepomp krijgen, worden individuele gesprekken gevoerd. Deze verlopen soms moeizaam. Een deel van de bewoners is bang voor onder meer geluidsoverlast en hoge kosten. De aankondiging van het nieuwe kabinet, dat de hybride warmtepomp niet verplicht wordt, helpt niet.
Klimaatadaptatie en biodiversiteit	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. De gemeente Etten-Leur heeft in het najaar 2022 het Visiedocument Klimaatadaptatie met bijbehorend uitvoeringsprogramma vastgesteld. Alwel en de gemeente hebben gezamenlijk 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. Alwel heeft in 2023 een richting bepaald voor het vergroenen van de tuinen.	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. b. De gemeente heeft een “activiteitenstrategie” opgesteld met een planning voor communicatie en activiteiten in het kader van klimaatadaptatie. 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.	a. Groenbeleid is in concept gereed en wordt na de zomer ter vaststelling aangeboden aan het MT. b. In 2024 worden diverse acties uitgevoerd, zoals Tegelwippen, de demotuin en een SUP tocht. c. In 2024 worden diverse acties uitgevoerd, zoals Tegelwippen, de demotuin en een SUP tocht
Energiearmoede	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).	a. 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. b. Alle organisaties houden de ontwikkelingen en initiatieven bij op het gebied van de	a. De witgoedregeling is zo goed als “vol” (er kunnen geen nieuwe aanmeldingen meer gedaan worden) en de “klussendienst” loopt nog. Bij de klussendienst worden adressen in groepen aangeschreven, om het behapbaar te houden voor uitvoerder. b. Wanneer nodig, worden ontwikkelingen gedeeld. c. Woningen maken onderdeel uit van het

		aanpak van energie-armoede en delen deze met elkaar. c. 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.	groot onderhoudsproject in Centrum West. Het verduurzamen van versnipperd bezit blijkt complexer dan gedacht, maar er is inmiddels een plan van aanpak. Verwachting is dat we in 2024 47 ‘versnipperde’ woningen met een EFG-label verduurzamen tot minimaal label D.
Circulariteit	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.	a. 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. b. 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). c. 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.	a. In februari hebben we de commitmentverklaring Van Plant naar Pand ondertekend. De komende jaren gaan we, waar mogelijk, het gebruik van biobased isolatiematerialen, liefst uit de regio, opschalen. b. We hebben op dit moment geen sloopproject in Etten-Leur. c. Het proces voor het circulair ambachtscentrum loopt.

URGENTEN / BIJZONDERE DOELGROEPEN

Onderwerp	Toelichting	Inzet en verwachtingen partijen	Stand van zaken 1 juli 2024
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: • Beschermde wonen & maatschappelijke opvang • Maatwerk • Medisch urgenten • WMO-geïndiceerde jongeren 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.	Cijfers t/m medio juni 2024: • Uitstroom MO: 1 • WMO/med. Urgentie: 9 • Beheermaatregel: 2 • Cooptatie: 1 • Maatwerk: 3 • Doorstroming: 2 Totaal aantal verhuringen: 128 Aantal verhuringen in sociale sector: 122
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. Inclusief achterstand moeten 55 personen voor 1 juli worden gehuisvest. 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.	Volgens het registratiesysteem zijn actueel 51 personen gehuisvest. De taakstelling voor de tweede helft van 2024 is huisvesting te regelen voor 43 personen.
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 Beschermde Wonen'.	Uiterlijk in Q4 2024 vindt een evaluatie plaats van het project Housing First.	Met SMO wordt periodiek gesproken over ervaringen tot nu toe en wensen voor de komende tijd. Vooruitlopend op de evaluatie is bekend dat er een behoefte is aan 2 woningen.
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.	De grote behoefte aan passende huisvesting kan deels worden opgelost door een betere doorstroming op de woningmarkt. Als ouderen doorstromen van een eengezinswoning naar een levensloopgeschikt appartement, kan een gezin

			verhuizen van hun kleine appartement naar een eengezinswoning en is een starter blij met een klein, betaalbaar appartement. Alwel stimuleert op verschillende manieren doorstroming: - door inzet van maatwerkadviseurs worden senioren verleid om te verhuizen van een eengezinswoning naar een levensloopgeschikte woning; - daarbij kunnen senioren, die aan bepaalde inkomensvoorwaarden voldoen, huurgewenning krijgen; - bij doorverkoop van Koopgarant woningen hebben zittende huurders in het sociale segment van Alwel voorrang; - in Breda wijst Alwel 1 op de 5 nieuwe verhuringen toe op basis van woonduur van zittende huurders, dit breiden we uit naar Etten-Leur.
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.	Gemeente en Alwel maken uiterlijk Q1 2024 afspraken over de kostenverdeling voor het opknappen/verbouwen van het pand Lambertushof.	Binnenkort is duidelijk of het beoogde pand ingezet kan worden voor deze aandachtsgroep.

WONEN, ZORG, WELZIJN

Onderwerp	Toelichting	Inzet en verwachting partijen	Stand van zaken 1 juli 2024
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.	- Resterend deel van de oude opdracht is afgerond - Er is veel kennis tussen partijen uitgewisseld over VPT (Volledig Pakket Thuis) en de aanpak in de wijk -Voorbeelden hiervan zijn mogelijkheden van inzet op het gebied van welzijn en welke meerwaarde een VPT kan bieden voor cliënten, ondanks een hogere eigen bijdrage. -Bij de pilotcomplexen zijn gesprekken gestart met cliënten. Vanuit visie zijn Surplus en Avoord op diverse andere plekken ook in gesprek. -Er is een stijging waarneembaar in het aantal cliënten met VPT waarmee meer ingezet kan worden op de kwaliteit van bestaan i.p.v. de kwaliteit van zorg -Uit gesprekken met bewoners blijkt dat de samenredzaamheid hoog is, behoefte aan ondersteuning wordt vaak al onderling opgelost. Dit past bij het 'dorpse gevoel' van Etten-Leur Er is nu behoefte aan meer domein overstijgend samenwerken. De woonzorgvisie voor de periode 2024 tot 2029 met een uitvoeringsprogramma is hierbij een goed vertrekpunt waarbij de gemeente de regie pakt. Partijen hebben in juni afspraken gemaakt, onder andere over een goede governance, die aansluit bij de gehanteerde structuur van de Woonzorgvisie.
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	Aan het Centrum voor Wonen is een vervolgopdracht verstrekt tot en met 2024 voor het uitvoeren van het project Wonen op Maat.	Loopt. Ervaring leert dat volgende stap (na advies te hebben gekregen) daadwerkelijk zetten lastig blijkt en is eigen verantwoordelijkheid bewoners.

	over het verduurzamen van woningen en valpreventie.		
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 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.	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.	-Coördinator is gestart in Q1 -1x per kwartaal is er voortgangsoverleg -Er ligt een jaarplan met acties

LEEFBAARHEID/WIJKEN

Onderwerp	Toelichting	Inzet en verwachting partijen	Stand van zaken 1 juli 2024
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.	Wijkplan Etten-Leur Noord is fors vertraagd. Vanuit de gemeente krijgt dit nu hoge prioriteit. Vooruitlopend op vaststellen van het plan worden diverse acties waar inwoners en organisaties positief over zijn uitgevoerd/opgepakt.
Nieuw accommodatiebeleid	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.	Raad bespreekt deze nota in de cyclus van juni/juli 2024 (naam is: maatschappelijke accommodaties)
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	Er worden periodiek avonden gelopen. In juni hebben Alwel en gemeente periodiek overleg gehad.
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.	In 2024 is nog geen sprake van een drugsgerelateerde zaak die speelt in een woning van Alwel. Vooralsnog gaat de nieuwe burgemeester uit van het huidige beleid.

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. 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.	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.	Uit evaluatie blijkt het volgende: De voordelen: -Voor Alwel : Zichtbaarheid vergroot, laagdrempeliger aanwezig in de wijk, veel kortelijntjes-contacten/verbinding met huurders, verbinding/netwerken met netwerkpartners (gemeente, wijkvereniging, vluchtelingenwerk, maatschappelijk werk/Surplus, ggz e.a.) -Voor de gemeente: ongeveer dezelfde onderwerpen -Er is nog steeds “meer uit te halen”. De nadelen: - De wijkvereniging, Alwel en de huurders zijn de enige constanten De aanwezigheid van de overige netwerkpartners neemt af. -Er zou “meer uit te halen” moeten zijn maar het kost veel energie om partners mee te krijgen. -Het idee was om te starten en t.z.t. het stokje (deels) over te geven aan netwerkpartners. Dit lukt (nog) niet. Desondanks meerwaarde voor Alwel om dit voort te zetten. -Veelal dezelfde bezoekers (het is een overduidelijk een “gezellig uitje” voor een vaste groep van 10-15 huurders). Uit te rollen naar andere wijken? -Mogelijk op te pakken door een netwerkpartner. -Half jaar uitgevoerd in de wijk Banakkers (na overleg met de enthousiaste wijkvereniging) in wijkgebouw het Praathuis. Gestopt na geringe opkomst.
---------------------------------------	--	---	---

ONDERZOEK

Onderwerp	Toelichting	Inzet en verwachting partijen	Stand van zaken 1 juli 2024
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.	Offerte is eind juni ontvangen. Inzet gemeente is nog in juli opdracht te verstrekken.
Overig onderzoek	Regionaal wordt als onderdeel van een lokaal vast te stellen huisvestingsverordening onderzoek gedaan naar schaarste en nut/noodzaak invoeren van opkoopbescherming. Regionaal is eind 2023 opdracht gegeven voor de vertaling van de Woonzorganalyse naar een afsprakenkader, als onderdeel van de Woondeal	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. Alwel en gemeente zijn betrokken bij dit proces. Ze praten de HBV periodiek bij.	Gemeenten Baronie hebben dit onderwerp 12 juni 2024 besproken. Brede wens van alle gemeenten is om samen opdracht te geven voor een schaarste-onderzoek. Resultaten moeten in het najaar van 2024 bekend zijn. Proces loopt. Na de zomervakantie zijn resultaten van werkgroepen bekend

FINANCIEN

Onderwerp	Toelichting	Inzet en verwachtingen partijen	Stand van zaken 1 juli 2024
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.	Alwel heeft 6 mei inzicht gegeven in benodigde investeringen voor plannen in Breda, Etten-Leur en Roosendaal
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.	Alwel is over de actuele grondprijs inclusief factor kostenverhaal geïnformeerd door de gemeente.

SAMENWERKING

Onderwerp	Toelichting	Inzet en verwachtingen partijen	Stand van zaken 1 juli 2024
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.	Zie afspraak Alwel en gemeente hebben in april een eerste verkennend gesprek over Haansberg gehad. De komende maanden gaan gesprekken verder. Partijen houden daarbij rekening met (uitgangspunten) Masterplan en Visie die de gemeenteraad uiterlijk in oktober vaststelt. Dit loopt in beginsel via periodiek bestuurlijk overleg, waar indien nodig ook de HBV aansluit.
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.	Overleg loopt om te komen tot aanpassing van de samenwerkingsovereenkomst.
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.	Partijen maken in het najaar 2024 weer een afspraak met de raad.
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.	Periodiek overleg loopt naar tevredenheid.

OVERIGE AFSPRAKEN

Onderwerp	Toelichting	Inzet en verwachtingen partijen	Stand van zaken 1 juli 2024
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 2024 een nieuw mobiliteitsplan op. In 2024 worden ook parkeernormen tegen het licht gehouden.	De gemeente evalueert in 2024 het bestaande parkeerbeleid en aanbod van parkeerplaatsen/-voorzieningen Alwel wordt bij dit proces betrokken om in samenspraak te komen tot normen voor alle nieuwbouw die vanaf 2024 wordt gerealiseerd.	Planning gemeente is gericht op vaststellen nieuw beleid eind 2024. Alwel ontvangt nog informatie over planning/aanpak.
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 de aanpak laaggeletterdheid .	HBV en Alwel zetten zich actief in om laaggeletterdheid te voorkomen en te verminderen. Dat doen zij door: 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. .	Zie afspraak HBV is hier niet actief bij betrokken. Wel stellen we het huurdershuis beschikbaar aan TaalIdee voor taallessen aan Oekraïners
Stallen scootmobielen	Alwel heeft het voornemen een scootmobielbeleid vast te stellen. Alwel wil vooruitlopend daarop praktische afspraken maken met de gemeente over dit onderwerp.	Praktisch bespreken Alwel en gemeente mogelijkheden om waar nodig extra stallingsruimte te realiseren. Er komt in ieder geval uitbreiding bij de Van Kuijk- en Oederkerkparkflats.	Uitbreiding Van Kuijk- en Oederkerkparkflats is geregeld.