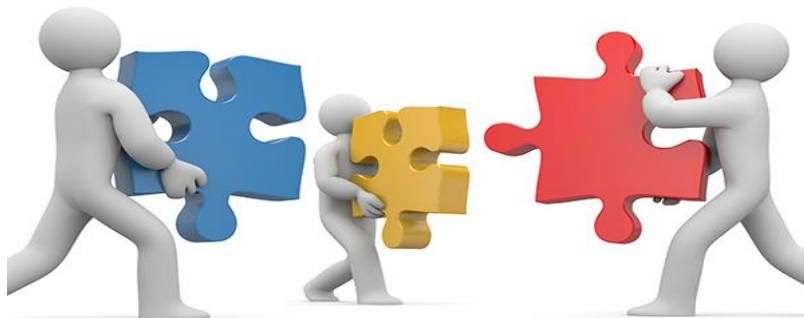


Prestatieafspraken 2025

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



Ook in 2025 leggen we samen de puzzel

December 2024

Inhoudsopgave	Pagina
Toelichting/Samenvatting	3
Beschikbaarheid	9
Betaalbaarheid	12
Duurzaamheid	17
Urgenten/bijzondere doelgroepen	23
Wonen, zorg, welzijn	26
Leefbaarheid/wijken	28
Onderzoek	30
Financiën	30
Samenwerking	31
Overige afspraken	32
Bijlagen:	
• Woonzorgvisie 2024-2029	
• Meerjarige kaderafspraken	
• Jaarplan HBV	
• Jaarplan Alwel	
• Samenwerkingsovereenkomst 'Samen leven in de wijk'	

Toelichting/Samenvatting

Inleiding/algemene toelichting afspraken jaarschijf 2025

Voor 2024 was ons credo 'Ondanks tegenwind maken we het ook in 2024 samen waar'. Dat hebben we laten zien en we zijn er trots op.

Ondanks alle inspanningen hebben we niet kunnen voorkomen dat het aantal woningzoekenden weer is toegenomen. We stellen ook vast dat er meer druk staat op de veerkracht van wijken en inwoners. Met de in 2024 vastgestelde Woonzorgvisie en de meerjarige kaderafspraken hebben we goed voor ogen dat en hoe we maximaal in kunnen spelen op de vraagstukken die in 2025 en volgende jaren onze aandacht en inzet vragen.

Voor de nieuwbouw wordt 2025 een belangrijk jaar. Samen met diverse ontwikkelaars maken we goede afspraken en zorgen we ervoor dat nog in 2025 gestart kan worden met plannen waarvan circa 70% bestaat uit betaalbare huur- en koopwoningen. Het gaat zowel om reguliere woningbouw als het realiseren van een volgend project flexwoningen. We gaan er daarbij vanuit dat de provincie en regio ons maximaal de ruimte geven om kwalitatief goede plannen toe te voegen. Behalve focus op nieuwbouw staat de bestaande voorraad volop in de spotlight. Natuurlijk is er het reguliere planmatige en grootschalige onderhoud, inclusief verduurzamen.. Het gaat er ook om dat we de ruimte optimaal laten benutten. En dat tegen een voor iedereen betaalbare prijs.

We willen de (toekomstige) huurders behalve een kwalitatief goede woning vooral een leefbare en veilige woonomgeving bieden. We rekenen daarbij op hun inzet en acceptatie. Ook in 2025 zullen heel wat zogeheten 'aandachtsgroepen' aan een passende woonruimte geholpen moeten worden.

De lokale opgaven vragen niet alleen inzet van onze partijen. Met het vaststellen van de Woonzorgvisie hebben ook onze partners welzijn en zorg en diverse lokale organisaties hun steun betuigd. Onderdeel van deze set afspraken zijn overeenkomsten die we inmiddels met verschillende partijen hebben gemaakt. In 2025 is het een gedeelde wens om ook voor andere onderwerpen tot afspraken te komen. Tot zover op hoofdlijnen de lokale aspecten.

In 2025 werken we regionaal vooral aan het (versneld) realiseren van nieuwbouw en het zo eerlijk mogelijk verdelen van alle (taakstellende) huisvestingsopgaven. Dit doen we zowel op het niveau van de Baronie als de stedelijke regio Breda-Tilburg. In 2025 werken we de resultaten samen uit van diverse onderzoeken, onder andere die naar schaarste en verdringing. We houden er in lijn met het landelijke Regeerprogramma rekening mee dat:

- Er eerste helft 2025 een nieuwe regionale Woondeal wordt gesloten. Dit is in ieder geval tot 2030 bepalend voor wat we samen mogen/moeten bouwen en andere afspraken om woonopgaven te realiseren.
- De wet versterking regie op de volkshuisvesting per 1 januari 2026 in werking treedt. Waarmee we de verplichting hebben om een volkshuisvestingsprogramma vast te stellen en een huisvestingsverordening voor verplicht urgente groepen woningzoekenden.

Enkele feiten en cijfers

Actuele cijfers van Klik voor Wonen tonen een verdere groei van het aantal woningzoekenden. Actueel zijn er 114.368 woningzoekenden , waarvan 8439 nu wonend in EL. Van die groep is bekend dat 692 huishoudens het afgelopen jaar minimaal 50 keer op een woning hebben gereageerd. De zoektijd is nu 2 jaar en 9 maanden. Vorig jaar was dat 3 jaar en 2 maanden. De gemiddelde inschrijftijd is gestegen van 8 jaar naar 9 jaar en 11 maanden.

Verder zien we via woningmarktonderzoek en in de belangstelling voor middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen een groeiende vraag in deze segmenten.

In 2025 worden door Alwel geen nieuwe reguliere en tijdelijke sociale huurwoningen opgeleverd. Wel is eind 2024 gestart met de bouw van 30 reguliere sociale huurappartementen in het Van Bergenpark. In 2025 verwachten we procedures af te ronden en vergunningen te verlenen voor de bouw namens Alwel van zeker 100 reguliere sociale en middeldure huurwoningen en nog eens circa 40 betaalbare koopwoningen. In 2025 willen we ook op papier alles rond hebben voor minimaal 100 nieuwe flexwoningen.

Daarnaast zijn er nog diverse andere bouwinitiatieven van derden die een substantieel aantal middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen zullen toevoegen.

Iets meer kansen voor eigen inwoners

Daar wordt in 2025 zoveel mogelijk binnen de kaders van Klik voor Wonen op gestuurd. In ieder geval gebeurt dat via loting. Bedoeling is dat de slaagkansen voor met name jongeren en ouderen iets toenemen. We houden vanzelfsprekend rekening met afspraken die in de loop van 2025 worden gemaakt in de regio.

Specifieke inhoudelijke toelichting per thema:

Beschikbaarheid

In 2025 start de bouw van 30 sociale huurappartementen op de locatie Van Bergenpark en 32 KoopGarantappartementen aan de Spoorlaan. Alwel en gemeente gaan aan de slag met een volgend project flexwoningen en maken afspraken over een project sloop-nieuwbouw in de Kerkstraat en te realiseren woonwagendplaatsen in Haansberg. Dat jaar staat verder in het teken van afspraken maken met de partijen die gaan bouwen in het winkelcentrum, Haansberg (Oost) en de Lage Vaartkant.

Alwel verkoopt in 2025 geen sociale huurwoningen. Woningruil is in 2025 weer mogelijk. Alwel gaat in aanvulling op woningdelen via het project Onder de Pannen ook werken met zogeheten 'friendscontracten'.

Elke drie maanden bespreken we of afspraken over aanbieden van woningen aan diverse groepen woningzoekenden worden nagekomen en het gewenste effect sorteren.

Betaalbaarheid

Het landelijke beeld is dat we de kosten voor levensonderhoud zien stabiliseren. Wel op een fors hoger niveau dan enkele jaren geleden. Hoewel een groot deel van de huurders dit met een loonstijging en verhoogde uitkeringen kan opvangen, zien we ook dat een vijfde van de huurders te maken heeft met armoede. In wijken met veel huurwoningen is dit zelfs een kwart.

In Etten-Leur zagen we dat er in 2024 minder huurders waren met een huurachterstand. Wel was te zien dat deze huurders over het algemeen een hoger bedrag aan achterstand hadden. Het aantal betalingsregelingen bleef voor Etten-Leur in heel 2024 behoorlijk stabiel.

Wat betreft de huuraanpassing in 2025 conformeren partijen zich aan de uitkomst van de onderhandelingen over de huuraanpassing welke in de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) een plaats zullen krijgen. Daarnaast zetten partijen zich allemaal in via de respectievelijke koepelorganisaties, zoals Aedes (corporaties), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten VNG (gemeenten) en de Woonbond (huurdersorganisaties), om de betaalbaarheid van wonen onder de aandacht te brengen bij de landelijke politiek.

Verder continueert Alwel het tweehurenbeleid. Dit beleid zorgt voor een passende huurprijs bij het inkomen van de primaire en secundaire doelgroep, en de middeninkomens. Ook wordt hiermee een positief effect beoogd op de differentiatie in wijken en buurten door meer instroom van de secundaire doelgroep in de wijken.

Andere belangrijke initiatieven die de betaalbaarheid ten goede moeten komen blijven we ook in 2025 voortzetten, zoals het gebruik van de Voorzieningenwijzer, het project 'Vroeg erop af' en het Woonlastenfonds ELK.

Duurzaamheid

Alwel zet zich in om steeds meer woningen te verduurzamen, mede ingegeven door de landelijke verplichting. Daarbij heeft Alwel zich gecommitteerd aan het meer toepassen van biobased isolatiematerialen. Zonnepanelen zijn in navolging van het project van de HBV en Alwel aantrekkelijk gemaakt met een eenmalige subsidie van de gemeente. Door de groenplannen van de gemeente én Alwel, is er gerichte aandacht voor een groene omgeving en klimaatadaptatie. De mens blijft ook centraal staan door

aandacht voor gedrag, energiearmoede en gespikkeld bezit, waar alle partijen zich voor inzetten. De gemeente vervult hierbij een stimulerende rol, in 2025 nadrukkelijk in delen van de wijk Banakkers.

Urgenten en bijzondere doelgroepen

Naast een toenemende opgave voor het huisvesten van reguliere woningzoekenden hebben we ook een opgave om urgenten en zogenaamde bijzondere doelgroepen een dak boven hun hoofd te bieden. Deze laatste groep helpen we grotendeels buiten het woonruimteverdeelsysteem om aan een (tijdelijke)woning. In 2025 wijzen we maximaal 20% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe aan bijzondere doelgroepen. Hiermee zorgen we dat ook reguliere woningzoekenden voldoende slaagkansen behouden. Voor het beter kunnen huisvesten van bijzondere doelgroepen zet Alwel een maatwerkadviseur in. Deze brengt indien nodig huurders in contact met de juiste hulpverlener en vervult ook een belangrijke rol in het vinden van een passende woning.

Wonen en zorg

In 2025 gaan Alwel en gemeente samen met Avoord en Surplus aan de slag met het project 'Zorgzame buurten'. Het project kent veel invalshoeken en geeft invulling aan veel opgaven en doelen van de Woonzorgvisie; onze inwoners staan centraal. Dat laatste geldt ook voor een vervolg op het project Wonen op Maat, waarmee we ouderen voorzien van de nodige informatie om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen. Alwel en gemeente gaan ook verder met het project 'Samen leven in de wijk', waarmee we kwetsbare mensen een warm welkom heten in onze wijken en buurten. ...

Leefbaarheid/wijken

Etten-Leur als geheel is een behoorlijk veerkrachtige gemeente. Toch zijn er wijken die in dit opzicht nog extra aandacht nodig hebben. In 2025 willen we met diverse partijen voor Etten-Leur Noord daadwerkelijk stappen voorwaarts gaan maken. Dit aan de hand van het vastgestelde meerjarig wijkplan inclusief wijkagenda dat door diverse partijen gedragen wordt.

Na 2025 kan Etten-Leur Noord vervolgens als voorbeeld dienen voor meerjarige wijkplannen en agenda's van andere gebieden, zoals Hooghuis en Grauwe Polder. Naast Etten-Leur Noord hebben we in 2024 ook al aandacht voor de toekomstige veerkracht van Haansberg. Door aan de voorkant met diverse partijen hier al over na te denken, zorgen we dat dit de veerkrachtige wijk van de toekomst wordt. Naast de wijkaanpak willen we voor een aantal complexen een gezamenlijke aanpak ontwikkelen om de leefbaarheid te bevorderen.

Financiën

Elke partij draagt onder andere financieel bij aan te realiseren opgaven en praktische uitwerking van afspraken. Voor zover aan de voorkant geen concrete afspraken zijn gemaakt en vastgelegd, gebeurt dat op een later moment. Dat kan leiden tot enige bijstelling van de nu gemaakte afspraken en te bereiken doelen

Samenwerking

We zijn tevreden over huidige vormen van lokale samenwerking, continueren dit in 2025 en zoeken steeds naar realistische versterking. Daarbij beperken we ons overigens niet alleen tot onze drie partijen. Diverse afspraken en opgaven vragen, zeker lokaal en met name op het gebied van wonen-welzijn-zorg, om andere coalities.

In 2025 is de samenwerking met de HBV, gelet op haar bemensing en diverse praktische onderwerpen en ontwikkelingen, een belangrijk aandachtspunt.

Alwel en gemeente werken ook regionaal actief samen aan diverse opgaven. De belangrijkste opgave is om tot goede afspraken te komen over een eerlijke verdeling voor huisvesting van diverse aandachtsgroepen. In 2025 dragen we ook actief bij aan de door het rijk gewenste update van de regionale Woondeal.

Uitwerking en voortgang

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

Etten-Leur, 18 december 2024

Gemeente Etten-Leur

Stichting Alwel

HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur

De heer J.P. Schouw
wethouder

mevr. C. Pistorius
vestigingsmanager

De heer H. Smits
voorzitter



BESCHIKBAARHEID

Onderwerp	Toelichting	Inzet en verwachtingen partijen
Nieuwbouw (korte termijn)	De nieuwbouw in 2025 is beperkt tot de start van twee kleinschalige projecten.	In november 2024 is de bouw van 30 sociale huurwoningen in het plan Van Bergenpark gestart. Deze woningen worden naar verwachting begin 2026 opgeleverd. In 2025 start de bouw van 32 koopappartementen aan de Spoorlaan. Ook deze woningen worden in 2026 opgeleverd.
Nieuwbouw (langere termijn)	In de meerjarige kaderafspraken die op 2 september 2024 zijn getekend staat hoe we samen vanaf 2025 invulling geven aan de ambitie van Alwel om tot en met 2039 circa 1000 woningen te realiseren.	In 2025 wordt door Alwel en gemeente verder gesproken met beoogde bouwende partijen voor de locatie Haansberg waar 30% van het programma in de vorm van sociale huurwoningen moet worden gerealiseerd. Daarnaast gaan we ook samen in gesprek met de ontwikkelende partijen voor het plan aan de Lage Vaartkant. Zij hebben de opdracht om 27% sociale huur en 23% middeldure huur en betaalbare koop tot maximaal € 270.000 te realiseren. Ook gaan we in gesprek met de eigenaar van het winkelcentrum die plannen heeft voor woningbouw. Verder werken we samen voorstellen uit om plannen te maken voor bestaand bezit en maatschappelijk vastgoed van Alwel, waarvoor zij in 2024 een Top 10 heeft vastgesteld.
Flexwoningen	Omdat er in 2025 en 2026 heel beperkt reguliere huurwoningen worden gerealiseerd zetten we in op het realiseren van een extra project flexwoningen.	In 2025 start de procedure om op de locatie Meeuwisdijk minstens 100 flexwoningen te realiseren. Deze woningen moeten uiterlijk in 2026 worden geplaatst en verhuurd.
Specifieke woonvormen	Alwel en gemeente zijn in gesprek over realisatie van acht huurwoonwagendplaatsen in de wijk Haansberg. Ook is eerder verkennend gesproken over het realiseren van (tijdelijke) tiny houses,	Voor eind 2025 maken Alwel en gemeente specifieke afspraken over realisatie, toewijzing en beheer van de nieuwe woonwagendplaatsen, die uiterlijk in 2027 worden gerealiseerd. Bij de uitwerking van een plan voor minstens 100 flexwoningen op de locatie Meeuwisdijk kijken partijen naar de mogelijkheid om daar tiny houses onderdeel van uit te laten maken.

	bijvoorbeeld in combinatie met een project flexwoningen. Andere woonvormen zijn altijd bespreekbaar. Denk hierbij aan participeren in een project Knarrenhof of een eco-woonwijk.	Alwel en gemeente gaan in 2025 verder in gesprek met initiatiefnemers van een project Knarrenhof over mogelijkheden voor sociale huur.
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 2025 geen sociale huurwoningen. 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 KoopGarant en middeldure huur. Bij het bepalen van prioriteiten in het woningbouwprogramma houdt de gemeente hier nadrukkelijk rekening mee en past binnen wettelijke mogelijkheden regelgeving aan als dat nodig is om het beoogde doel te bereiken. Alwel informeert de HBV tijdens reguliere overleggen over de verkoop van woningen.
Voldoende aanbod voor doelgroepen	Aan de hand van de jaarrapportage KlikvoorWonen 2024 en de portefeuillestrategie wordt gekeken of (bijzondere) doelgroepen van beleid inclusief specifieke aandachtsgroepen voldoende bediend (kunnen blijven) worden in Etten-Leur.	Elk half jaar monitoren Alwel, HBV en gemeente, onder andere met inbreng van de werkgroep ‘maatwerkoverleg crisishuisvesting’ 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 meerjarige kaderafspraken voor beide groepen zijn hierbij uitgangspunt. Alwel bespreekt uiterlijk in het tweede kwartaal 2025 met gemeente en HBV de uitkomsten van de jaarrapportage KlikvoorWonen 2024 en doet voorstellen voor sturing in de tweede helft van 2025.
Voldoende gedifferentieerd aanbod	Lokaal zijn de wensportefeuille en het jaarplan Alwel alsmede de meerjarige kaderafspraken 2024 voor dit onderwerp vertrekpunt.	Alwel, HBV en gemeente monitoren de aantallen woningen per huurprijsklasse per 1 juli 2025. Partijen doen daarbij aanbevelingen voor sturing op wijkniveau.

	Daar komt vanaf 2025 een nieuwe regionale Woondeal bij en een regionaal Afsprakenkader wonen-zorg, met taakstelling voor (urgente) huisvesting van diverse aandachtsgroepen.	In 2025 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.
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, zoals werken met Friendscontracten

BETAALBAARHEID

Onderwerp	Toelichting	Inzet en verwachting partijen
Armoedepact	De gemeente ,Alwel, HBV, Surplus, De Nobelaer, Avoord, Werkplein, GGZ Breburg en GGD West-Brabant ondertekenden eind 2024 een vernieuwde versie van 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 2025: • Levert iedere partij inzet op een aantal specifieke thema's die we gezamenlijk bepalen. • Komen partijen een aantal keer bij elkaar waarbij verbinding en elkaar versterken belangrijke uitgangspunten zijn.
VoorzieningenWijzer	In de VoorzieningenWijzer zijn alle lokale armoede- en minimaregelingen gebundeld. Inwoners kunnen zelf online een check doen via datgeldtvoormij.nl. Vervolgens kunnen zij zelfstandig of met hulp van het Werkplein een aanvraag indienen. Inwoners kunnen ook direct in gesprek met het Werkplein. Surplus en Werkplein kunnen ondersteunen bij het indienen van een aanvraag.	De gemeente, Alwel en HBV zetten zich in 2025 in voor een zo hoog mogelijk en effectief gebruik van de VoorzieningenWijzer onder haar inwoners en huurders. We streven er in 2025 naar om met Zorgweb (leverancier Voorzieningenwijzer) een impactmeting te doen.

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 2025 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. Bij zorgmijndend gedrag, of als huurder niet in staat is zelf om hulp te vragen, zal Alwel - enkel met toestemming van de huurder - zorgen voor een warme overdracht." • Alwel heeft de samenwerkingsafspraken met de vaste deurwaarderskantoren hernieuwd. Hierbij is een gezamenlijk doel geformuleerd: "Duurzaam oplossen vóór dagvaarden". Hiermee proberen we kostenverhogende maatregelen voor huurders te voorkomen. Ook hebben de deurwaarders een taak om de huurders actief naar (schuld)hulpverlening te begeleiden. • We blijven alle aanzeggingen tot ontruiming nauwkeurig met partijen voorbespreken om zo de daadwerkelijke ontruiming te voorkomen. • Er is vanuit Alwel ook een consulent huurachterstanden aangesteld bij Huurincasso, die zich specifiek met dit onderwerp bezighoudt.
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.	De HBV heeft budget beschikbaar gesteld voor behoud van de medewerker serviceonderhoud voor de periode t/m 2026. De inzet van de medewerker serviceonderhoud wordt door de meerderheid van de huurders positief gewaardeerd. Ze zijn met name blij dat er aandacht is voor de woning en de huurder. Kleine herstellingen worden direct uitgevoerd en signalen die opvolging vergen worden onder de aandacht van collega's gebracht. Dit bevordert de algehele klanttevredenheid en brengt in een vroeg stadium een eerste beeld van de kwaliteit van de woning en het welbevinden van de huurder.

Voortzetting ELK	Etten-Leurse Kracht (ELK) is er voor professionals die werken met kwetsbare bewoners. In de praktijk blijkt dat deze professionals behoefte hebben aan snel en vrij besteedbaar geld. Geld waarmee zij iemand kunnen helpen om uit een complexe, vaak acute situatie te komen. Die speelruimte heeft en geeft ELK. Etten-Leurse Kracht is een initiatief van HuurdersBelangenVereniging (HBV), woningcorporatie Alwel ,gemeente Etten-Leur en Surplus. Het biedt financiële hulp voor een duurzame, structurele oplossing. Dit betekent dat we snel geld kunnen vrijmaken om meer kosten te voorkomen. De financiële bijdrage uit het fonds moet in een aantal gevallen ook weer terugbetaald worden. Dit gebeurt achteraf door de verantwoordelijke organisatie(s). Ook de burger die geholpen is, kan soms geheel of gedeeltelijk terugbetalen.	• 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. Waar mogelijk worden deze bijeenkomsten gecombineerd met bijeenkomsten t.b.v. 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 hier	• Het project “Vroeg erop af” met vroegsignalering als uitgangspunt loopt door in 2025 . 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 in de vorm van doorverwijzing naar externe partijen. Dit zetten we ook preventief in, o.a. bij secundaire doelgroep en

	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.	middeninkomens. Ook zorgen we ervoor dat er bij doorverwijzing van huurders contact is met Surplus (met toestemming van huurders). • Partijen wijzen nadrukkelijk op de VoorzieningenWijzer
Streefhuren	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 inkomensgroepen geldt, dat woningzoekenden voor meer woningen in aanmerking komen; huurprijzen worden niet onnodig afgetopt.	Op basis van de evaluatie in 2024 is besloten het tweehurenbeleid in Etten-Leur in 2025 te continueren.

Huurbeleid	Alwel hanteert een huurbeleid dat aansluit bij landelijke wet- en regelgeving. Wet Betaalbare Huur (van kracht sinds 1 juli 2024) Woningen met 144-186 punten met een max. huurprijs van € 1157,95 behoren ook tot het gereguleerde segment. Woningwaarderingstelsel is vernieuwd. Rol van de gemeente is per 1 januari 2025 te handhaven als verhuurders zich niet houden aan deze wet.	Partijen conformeren zich aan de uitkomst van de onderhandelingen over de huuraanpassing welke in de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) een plaats zullen krijgen. Tevens zetten partijen zich allemaal in via de respectievelijke koepelorganisaties, zoals Aedes (corporaties), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten VNG (gemeenten) en de Woonbond (huurdersorganisaties), om de betaalbaarheid van wonen onder de aandacht te brengen bij de landelijke politiek. Gemeente, Alwel en HBV bespreken in de eerste helft van 2025 wat de uitkomst van de onderhandelingen over de Nationale Prestatieafspraken (m.b.t. huuraanpassing) betekent voor Etten-Leur. Het aantal woningen met een huurprijs tot € 577,91 blijft gedurende 2025 behouden. Alwel informeert betrokken partijen over de ontwikkelingen als gevolg van de Wet Betaalbare Huur. Partijen maken afspraken over de handhaving en middeldure huur.
-------------------	---	--

DUURZAAMHEID

Onderwerp	Toelichting	Inzet en verwachtingen partijen
Bewonersgedrag	Energie besparen kan eenvoudig zijn, zonder dat er investeringen nodig zijn. Voorbeelden zijn de deuren sluiten, korter douchen, lampen uit en apparaten niet op standby laten staan. Hiermee is makkelijk energie en daarmee geld te besparen. We willen inwoners informeren over dit laaghangend fruit. Zie ook onder “energiearmoede”. In 2024 is een pilot gestart vanuit HBV, in samenwerking met Alwel, gemeente Etten-Leur en energie coöperatie DuurSaam Etten-Leur, waarbij energiedisplays bij 100 huishoudens (huurders) zijn geplaatst.	- HBV informeert in de nieuwsbrieven en op social media over (kleine) besparingstips. - Alwel besteedt in nieuwsbrieven, social media en op de website aandacht aan kleine (gedrags)maatregelen die inwoners kunnen nemen. - In 2025 integreert Alwel stapsgewijs het communicatieconcept van Tante Tip (tante-tip.nl). Deze is samen met de 7 andere Brabantse “Lentecorporaties” ontwikkeld en richt zich onder andere op energiebesparing (zie ook onder “duurzame installaties”) - HBV monitort en evalueert in 2025 de resultaten van de pilot met energiedisplays. - HBV en DuurSaam Etten-Leur onderzoeken in 2025 de mogelijkheid van het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst met als doel om huurders nog beter te kunnen adviseren en ondersteunen bij een goed gebruik van installaties in de woning, het realiseren van een goed binnenklimaat en het besparen van energie.
Warmtetransitie	In de Transitievisie warmte (TVW, 2021) van de gemeente Etten-Leur staat de eerste richting in de aanpak naar een aardgasvrije gebouwde omgeving. De lijn is om tot 2030 inwoners niet te verplichten om van het aardgas af te gaan, maar om inwoners te helpen met het isoleren van de woningen. Dit doet de gemeente per wijk, die focuswijk genoemd wordt, en samen met stakeholders.	- Alwel zal in 2025 ca. bij 190 woningen groot onderhoud doen, waarbij zij “toekomst klaar” geïsoleerd worden (ca. 90 woningen hiervan hebben een energielabel E, F of G). Een groot deel van deze woningen bevindt zich in Centrum-West. - Daarnaast verduurzaamt Alwel in 2025 30-40 woningen met een energielabel E, F of G tot minimaal label D door middel van een zogenaamd N=1 aanpak. - Alwel heeft als doel om in 2028 (bijna) alle woningen met een energielabel E, F of G verduurzaamd te hebben. - De gemeente gaat in 2025 in focuswijk Banakkers 1 en 2 aan de slag om inwoners te stimuleren te isoleren. Daarbij is extra aandacht voor gespikkeld bezit. De gemeente betreft de stakeholders, waaronder Alwel en HBV. De uitvoering van gespikkeld bezit zal naar verwachting in 2026 starten, samen met de uitvoering van Alwel. - De gemeente gaat in 2025 door het met het gestarte traject met Nicolaas Veltman Participaties voor de aanpak van gespikkeld bezit in Banakkers 1 en 2. Alwel en HBV zijn actief aangesloten bij deze aanpak. Alwel gaat in 2026 aan de slag met onderhoud in

	De TVW wordt iedere 5 jaar vernieuwd. De naamgeving van de TVW verandert naar Warmteprogramma. En in 2026 moet de gemeente Etten-Leur dit Warmteprogramma vaststellen. Etten-Leur zal in 2025 beginnen met de voorbereiding van dit Warmteprogramma. Alwel kent het N=1 project, waarbij woningen worden verduurzaamd. Het gaat vaak om versnipperd bezit. Hierbij zijn voormalige corporatiewoningen overgekocht door particuliere eigenaren, waardoor er dus in een rij of complex een enkele corporatiewoning overblijft. Of om woningen die bij een eerder onderhouds- en verduurzamingsproject niet meegedaan hebben	Banakkers. De gemeente heeft een stimulerende rol bij gespikkeld bezit, maar uiteindelijk beslist de eigenaar zelf of hij meedoet.
Duurzame installaties	In een woning komen steeds meer (duurzame) installaties voor. Systemen voor koelen, verwarmen en ventileren worden slimmer en inventiever. Het is daarbij wel van belang dat bewoners weten hoe ze ermee kunnen omgaan. Het rijksbeleid van de overheid over het verduurzamen is niet consistent en onzeker. Voorbeeld is dat de voorgenomen verplichting	- Huurders van Alwel kunnen een set van maximaal 6 zonnepanelen voor de huurwoning aanvragen en betalen hiervoor een vaste bijdrage via de servicekosten. - De gemeente heeft een (tijdelijke) subsidieregeling voor huurders van Alwel die een set zonnepanelen laten aanbrengen. Zij kunnen dan bij de gemeente eenmalig subsidie ontvangen van 150 euro. - HBV blijft inzetten op communicatie op energiebesparing, ook in relatie tot koelen, verwarmen en ventileren (zie ook onder bewonersgedrag) - In 2025 integreert Alwel stapsgewijs het communicatieconcept van Tante Tip (tante-tip.nl). Deze is samen met de 7 andere Brabantse "Lentecorporaties" ontwikkeld en richt zich op een goed gebruik van installaties voor een gezonde, comfortabele en energiezuinige woning.

	tot hybridewarmtepomp vervallen is. Ook de salderingsregeling voor zonnepanelen komt zo goed als zeker te vervallen. Onduidelijk is of daar iets voor in de plaats komt. Dit beïnvloedt het verduurzamingsplan van Alwel en zorgt ervoor dat Alwel nu terughoudend is met het plaatsen van deze warmtepompen. Om het effect van de warmtepompen inzichtelijk te krijgen, worden de resultaten van enkele hybride warmtepompen gemeten. Om zonnepanelen aantrekkelijk te houden stelt de gemeente Etten-Leur eenmalig € 200.000 aan subsidie beschikbaar voor huurders van Alwel.	e. Alwel gaat in 2025 circa 50 woningen in Etten-Leur voorzien van een hybride warmtepomp. f. Alwel meet de resultaten van de hybride warmtepompen. Deze data wordt gedeeld met de 7 andere Brabantse “Lente corporaties”, die ook andere meetgegevens met elkaar uitwisselen.
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.	a. In 2025 start Alwel met implementatie van ‘groenbeleid’ met 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. Deze strategie heet “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 2025 ligt de focus van de activiteiten op het thema biodiversiteit. c. Uit het uitvoeringsprogramma klimaatadaptatie volgt een samenwerkingsprogramma met Alwel. d. De gemeente neemt initiatief om te komen tot een nieuw SMP. Alwel wordt hierbij betrokken.

	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. Het Soortenmanagementplan (SMP) loopt tot 1 april 2026. De gemeente zal in 2025 het initiatief nemen om tot een herziene versie te komen. Alwel wordt hier actief bij betrokken. In 2025 wordt het groenbeleid van Alwel vastgesteld en dat gaat over tuinen en gemeenschappelijke tuinen/buitenruimte. Uitgangspunten daarbij zijn klimaatadaptief inrichten in een gebiedsgerichte aanpak.	
Energiearmoede	Door hoge energieprijzen hebben steeds meer huishoudens een te hoge energierekening ten opzichte van hun inkomen. Energiearmoede wordt (jaarlijks door TNO) gemeten als het percentage huishoudens met enerzijds een laag inkomen anderzijds óf een hoge energiekosten óf een woning met	- De gemeente faciliteert het project klussendienst tot en met medio 2025, voor zowel huurders als woningeigenaren. - Alle organisaties houden de ontwikkelingen en initiatieven bij op het gebied van de aanpak van energie-armoede en delen deze met elkaar. - Alwel streeft ernaar om in 2028 geen woningen met energielabels E, F of G meer te hebben. In 2025 worden 90 woningen met een EFG label verduurzaamd in combinatie met groot onderhoud. Daarnaast verduurzaamt Alwel enkele tientallen “versnipperde” woningen met een EFG label.

	een relatief laag energetische kwaliteit (slechte isolatie). De gemeente heeft het project van de klussendienst lopen. Hierbij kunnen bewoners – huurders en woningeigenaren – hulp krijgen bij het aanbrengen van kleine energiebesparende maatregelen, zoals tochtstrips, LED-lampen en radiator folie.	
Circulariteit	In een circulaire economie bestaat geen afval en worden grondstoffen steeds opnieuw gebruikt. Afval is daarbij dan de nieuwe grondstof of de grondstof komt uit natuurlijke bronnen, zoals hout en vlas. Ook bij de bouw zijn mogelijkheden voor circulariteit. Alwel heeft in 2024 met 4 andere West-Brabantse woningcorporaties de commitmentverklaring “van plant tot pand” ondertekend en gaan biobased isolatiematerialen vaker toepassen in nieuw- of verbouw. Alwel ontwikkelde al 100 deels biobased en modulaire woningen in deelgebied Veldbloemenhof in Haansberg. In Centrum-West heeft Alwel in 2024 in een modelwoning	- Alwel geeft uitvoering aan de commitmentverklaring “van plant tot pand” en past biobased isolatiematerialen vaker toe in nieuw- of verbouw. - Alwel zorgt bij sloop voor hoogwaardig hergebruik van materialen. Wanneer mogelijk worden bewoners in de gelegenheid gesteld om producten (zoals deuren, deurknoppen, planten) kosteloos over te nemen (R3 Reuse en R4 Repair/refurbish/remanufacturing/repurpose). - De gemeente stelt in 2025 beleid circulaire economie vast - De gemeente zet vervolgstappen in onderzoek en haalbaarheid van het opzetten van een circulair ambachtscentrum.

	(inblaas)stro als isolatiemateriaal toegepast, bij wijze van proef. De gemeente werkt aan de stappen om te komen tot een circulair ambachtscentrum, waar partijen samenwerken aan het verminderen van afvalstromen en het realiseren van hoogwaardig product- en materiaalhergebruik. Dit proces gaat in 2025 door (in navolging van besluitvorming door de gemeenteraad).	
--	--	--

URGENTEN EN BIJZONDERE DOELGROEPEN

Onderwerp	Toelichting	Inzet en verwachtingen partijen
Toewijzing aan bijzondere doelgroepen	Onder de hier bedoelde bijzondere doelgroepen wordt verstaan: • Beschermd wonen & maatschappelijke opvang) • Maatwerk • Medisch urgenten • Wmo-geïndiceerde jongeren Een goede registratie en eenduidigheid is hierbij noodzakelijk.	In 2025 wijzen we maximaal 20% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe aan bijzondere doelgroepen. Mocht uit de Wet Regie op de Volkshuisvesting blijken dat er extra aandachtsgroepen met voorrang gehuisvest moeten worden, dan wordt in gezamenlijk overleg gezien of ophoging van het percentage 'bijzondere toewijzingen' nodig is.
Huisvesting Statushouders en AMV-ers	De statushouders houden we buiten de afspraak over maximale toewijzing van woningen aan bijzondere doelgroepen. De taakstelling te huisvesten personen voor de 1e en 2e helft van 2024 bedroeg 55 en 43 personen. Eind 2024 stellen we vast dat er 30 woningen, waaronder 10 flexwoningen, zijn ingezet door Alwel. Hiermee zijn 76 statushouders gehuisvest. Dat is inclusief gezinshereniging. Verder zijn 4 AMV/-ers in 2024 gehuisvest. Zij stromen door in 2025.	Alwel levert ook in 2025 een bijdrage aan de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Voor de eerste helft van 2025 bedraagt de taakstelling 45 statushouders en 8 AMV-ers.

Uitstroom beschermd wonen	Zorgorganisaties kunnen een beroep doen op huisvesting volgens de regionaal afgesproken taakstelling. Met SMO Breda zijn afspraken gemaakt over het beschikbaar stellen van een woning voor het project Housing First. De woning die is aangeboden valt onder de afgesproken aantallen voor de 'Uitstroom Beschermd Wonen'. Housing First heeft nu twee woningen. Afgesproken is om nu eerst te evalueren. Voor het einde van het jaar kan er geen woning meer worden aangeboden aan HF.	Op basis van nu bekende inzichten is de wens van betrokken partijen om het aantal trajecten Housing First uit te breiden. Begin 2025 is de evaluatie gereed. Vooruitlopend daarop houden voor onze afspraken 2025 rekening met onderstaande drie routes voor de huisvesting van uitstroom beschermd wonen: 1. Lokale route, aanbieder neemt contact op met Alwel wanneer iemand woonachtig in Etten-Leur een stap naar zelfstandigheid kan maken. 2. Regionale transferoute (inwoner heeft Etten-Leur als herkomst gemeente en komt terug naar Etten-Leur vanuit een andere gemeente) 3. Huisvesting via het maatwerkoverleg crisishuisvesting.
Doorstroomplan	Als onderdeel van de meerjarige afspraken en uitwerking van de Woonzorgvisie formuleren partijen beleid en gerichte acties die bijdragen aan doorstroming.	Alwel hanteert ook in 2025 in Etten-Leur een doorstroomplan. Hiermee wordt bij de toewijzing van 'Doorstroomwoningen' voorrang gegeven aan doorstromers. De woningen zijn op Klik voor Wonen herkenbaar aan het label 'Doorstroming'. De spelregels voor doorstromen zijn: - Je staat ingeschreven bij Klik voor Wonen; - Je huurt minimaal 5 jaar aan elkaar dezelfde woning; - Je laat een huurwoning achter als je verhuist - Je kan alleen doorstromen in de gemeente waar je woont. De HBV blijft ook in 2025 voorlichting geven aan met name ouderen om op deze manier meer doorstroming mogelijk te maken. Ook woningruil en het project 'Onder de Pannen' zal met regelmaat onder de aandacht worden gebracht als een instrument om sneller door te stromen naar een beter passende woning c.q. kamer.
Huisvesting Wmo geïndiceerde jongeren	Bij de gemeente/Wmo is een groep jongeren bekend die met WMO-geïndiceerde begeleiding in staat	De gemeente heeft een bijdrage toegezegd van € 50.000,- in de kosten om het pand geschikt te maken voor de doelgroep. Aan de hand van de offerte wordt uiterlijk in het eerste kwartaal 2025 beoordeeld of de bijdrage van de gemeente voldoende is.

	wordt geacht op redelijke termijn zelfstandig te kunnen wonen. Gemeente en Alwel maken uiterlijk 2024 afspraken over de kostenverdeling voor het opknappen/verbouwen van het pand Lambertushof, Lambertusstraat 13-15, voor de huisvesting van jongeren met WMO-geïndiceerde begeleiding.	Er zal voldoende aandacht zijn voor begeleiding van de doelgroep en goed huurderschap. De gemeente denkt na over hoe ze dat kan borgen en doet hiervoor uiterlijk in het eerste kwartaal van 2025 een voorstel aan Alwel.
Maatwerkadviseur	Voor het beter kunnen huisvesten van bijzondere doelgroepen zet Alwel een maatwerkadviseur in	De maatwerkadviseur brengt indien nodig huurders in contact met de juiste hulpverlener, maar ze vervult ook een belangrijke rol in het vinden van een passende woning en het bevorderen van doorstroming.

WONEN EN ZORG

Onderwerp	Toelichting	Inzet en verwachting partijen
Zorgzame buurten	Alwel en gemeente werken samen met Avoord en Surplus het concept zorgzame buurten uit. Te starten bij Contrefort en omgeving (Avoord) en Valpoort en omgeving (Surplus). Insteek is de zelfredzaamheid en samenredzaamheid te bevorderen.	Het concept Zorgzame Buurten vraagt van alle partijen inzet: - Alwel: geschikte woningen en gericht toewijzen om een mix van zorgvragers en zorgdragers te krijgen - Surplus en Avoord: beschikbaarheid van zorg en ondersteuning - Gemeente: diverse welzijns- en ondersteuningsvoorzieningen Eventueel andere zorgaanbieders wanneer binnen de omgeving andere doelgroepen gehuisvest zijn. De vier partijen pakken minimaal de komende drie jaar gezamenlijk de financiering op.
Advies wonen op maat	Langer zelfstandig wonen is voor veel ouderen een uitdrukkelijke wens. Al jaren regelt de gemeente dat ouderen informatie krijgen over langer thuis wonen. De afgelopen jaren is dat door het Centrum voor Wonen gedaan. Behalve informatie over langer thuis wonen wordt ook informatie verstrekt over het verduurzamen van woningen en valpreventie.	De gemeente is voornemens om het Centrum voor Wonen ook voor 2025 opdracht te verstrekken. Definitief besluit wordt Q1 genomen.
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.	De drie samenwerkingspartners, de gemeente Etten-Leur, woningcorporatie Alwel (inclusief de HBV) en GGz Breburg spannen zich gezamenlijk in om sociale inclusie in de wijken van Etten-Leur blijvend te bevorderen. Ggz Breburg, Alwel en gemeente financieren gezamenlijk het project (projectleider en activiteiten) In 2025 evalueren we het project. Het project loopt door tot en met 2028.

	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.	
Nieuwe (gemengde) woonvormen	Partijen stimuleren en faciliteren om gemengde woongebouwen te realiseren. Jong en oud of verschillende doelgroepen wonen samen en dragen maatschappelijk bij. Ze committeren zich om klaar te staan voor elkaar.	Gemeente en Alwel onderzoeken in 2025, waar mogelijk/nodig samen met lokale partners en/of initiatiefnemers, de mogelijkheden voor een project gemengde woonvorm

LEEFBAARHEID/WIJKEN

Wijkplan/wijkagenda Etten-Leur Noord en volgende wijken	In 2024 is een begin gemaakt met het opstellen van een wijkplan voor Etten-Leur Noord. In November 2024 staat het wijkplan op de agenda bij de Raad. Bij het wijkplan hoort ook een wijkagenda. Deze wijkagenda willen we in 2025 verder uitrollen.	Het uitrollen van de wijkagenda en actieplan van Etten-Leur Noord. Regie van de wijkagenda ligt bij de wijkmanager. Alwel en HBV ondersteunen het plan en de acties die uit het plan voortvloeien. In de loop van 2025 bepalen we of we de gekozen aanpak verder uitrollen en zo ja in welke wijk(en). Dit bepalen we gezamenlijk op basis van de nieuwe veerkrachtskaarten en de ontwikkelingen die we daarin zien. De wijk Hooghuis en Grauwe Polder zijn hierbij eerder bedacht en lijken logisch.
Groene en schone wijken	De fysieke leefbaarheid laat in sommige wijken nog wel eens te wensen over. We hebben het hierbij over vervuilde / slecht onderhouden tuinen. Maar ook bijvoorbeeld verwaarloosde achterpaden.	Alwel, HBV en gemeente Etten-Leur brengen deze plekken in kaart. Waarbij er ook gekeken wordt of er een actieplan kan worden opgesteld om deze problematiek in de toekomst te verminderen/ cq voorkomen.
Woonfraude / Bestuurlijke sluitingen (13b sluitingen)	In 2025 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. Tijdens de periodieke overleggen wordt ook de samenwerking op het gebied van de 13b sluiting besproken.	Vanaf Q1 2025 organiseren Alwel en gemeente gemeenschappelijke actieavonden Er zullen in 2025 tussen gemeente en Alwel minimaal twee afstemmingsoverleggen zijn waar casussen worden geëvalueerd.
Wildbaan / Lange Schoor	Deze complexen staan in 2025 gepland voor groot onderhoud. In dit complexen wonen relatief veel bewoners die zorg nodig hebben.	Alwel, Gemeente, Politie, wijk GGZ werken gezamenlijk naar een beter leefklimaat. Waarbij de werkgroep onderling haalbare doelen formuleert en men zelf aangeeft wanneer het project geslaagd is.

	We willen deze complexen multidisciplinair met onze samenwerkingspartners benaderen. Om zo naast de fysieke ingreep ook te werken aan een beter woonklimaat.	
Onderzoek inzet Communitybuilder	Met SMO en Surplus wordt onderzocht of er bij de tijdelijke woningen aan het Veldbloemenhof, of wellicht op de complexen Lange Schoor / Wildbaan, een communitybuilder ingezet moet en kan worden.	Om de leefbaarheid binnen de complexen Lange Schoor en Wildbaan en de nieuwbouw Veldbloemenhof te bevorderen, onderzoeken Alwel en gemeente eerste helft 2025 samen met SMO en Surplus de meerwaarde van de inzet van een community builder.
Jaarkalender gemeente/ Surplus	Gemeente Etten-Leur maakt samen met partners (Surplus, onderwijs, sport, cultuur e.d) een jaarkalender voor de activiteiten die zij in de wijken willen gaan ontplooien. Ook voor 2025 zal deze jaarkalender worden opgesteld. Alwel en de HBV zouden graag tijdig aanhaken op de benoemde acties in deze jaarkalender.	Begin 2025 plannen we een bijeenkomst om met elkaar de jaarkalender te doorlopen. Waarbij we gezamenlijk kijken welke actiepunten door zowel de HBV als Alwel kunnen worden geadopteerd om verder mee op te pakken en uit te dragen.

ONDERZOEK

Onderwerp	Toelichting	Inzet en verwachting partijen
Scan toekomstbestendige 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.	Alwel en gemeente bespreken Q1 de resultaten van deze scan en wat ze betekenen voor lopende afspraken en meerjarige kaderafspraken.
Overig onderzoek	Regionaal is tweede helft 2024 als onderdeel van een bestuursopdracht en ten behoeve van een lokaal vast te stellen huisvestingsverordening onderzoek gedaan naar schaarste en nut/noodzaak invoeren van opkoopbescherming. Q1 start de actualisering van de regionale Woondeal. Hiervoor wordt mogelijk onderzoek verricht.	Ter uitvoering van regionaal genomen besluiten gaan de gemeente en Alwel aan de slag met lokale vertaling van resultaten, concreet in de vorm van een in 2025 vast te stellen Huisvestingsverordening. De HBV wordt hierbij betrokken. Alwel en gemeente dragen eerste helft 2025 actief bij aan de actualisering van de Woondeal. De HBV wordt regelmatig geïnformeerd.

FINANCIEN

Onderwerp	Toelichting	Inzet en verwachtingen partijen
Bijdragen Alwel, HBV en gemeente	Bij diverse afspraken wordt gemeld welke financiële bijdragen partijen leveren	Partijen houden in de begroting rekening met de toegezegde bijdragen.
Borging leningen Alwel	De gemeente is door het WSW gevraagd voor 1 mei 2024 in te stemmen met een gewijzigde achtervangovereenkomst.	De gemeente beoordeelt in 2025 de door het WSW aangeleverde informatie over de achtervang. Voor zover dat gevolgen heeft of kan hebben voor borging van leningen van Alwel informeert de gemeente Alwel hier tijdig over.
Grondprijzen	De gemeente indexeert grondprijzen. Alwel is hierover geïnformeerd.	Alwel en gemeente gaan voor nieuwbouw in 2025 uit van periodiek te indexerende grondprijzen van de gemeente. Voor de door Alwel te realiseren woonwagendplaatsen maken partijen specifieke afspraken.

SAMENWERKING

Onderwerp	Toelichting	Inzet en verwachtingen partijen
Samenwerking Alwel en gemeente	Alwel en gemeente streven naar optimale samenwerking en willen hier structureel in investeren.	Alwel en gemeente zijn tevreden over de bestaande periodieke ambtelijke momenten van afstemming en overleg. Afhankelijk van de behoefte/noodzaak spreken partijen af om thematisch een meer inhoudelijk gesprek aan te gaan. Standaard bespreken we in ieder geval mogelijkheden om woningbouw te versnellen, zowel voor Haansberg als in bestaande wijken. Bestuurlijk wordt in 2025 weer minimaal twee keer per jaar over lopende en toekomstige ontwikkelingen gesproken. Ambtelijk is er een aantal keer afstemming en voortgang van plannen. Verder is er jaarlijks een informeel moment.
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 2025 diverse overlegmomenten waar beleid, uitvoering en andere relevante onderwerpen aan de orde komen. De samenwerkingsovereenkomst tussen Alwel en de HBV wordt uiterlijk in het eerste kwartaal van 2025 geactualiseerd.
Afstemming HBV, Alwel en gemeente	Periodiek is er bestuurlijke afstemming. Verder spreken partijen periodiek de gemeenteraad bij over actualiteiten	Partijen bespreken minimaal vier keer per jaar alle onderwerpen die lokaal van belang (kunnen) zijn. Daarbij staat voortgang van prestatieafspraken centraal. Minimaal een keer per jaar wordt gesproken met de gemeenteraad.

OVERIGE AFSPRAKEN

Onderwerp	Toelichting	Inzet en verwachtingen partijen
Parkeernorm	De gemeente presenteert eerste helft 2025 haar nieuwe mobiliteitsplan. De parkeernormen zijn daar onderdeel van.	Ten behoeve van komende nieuwbouw en kansrijke (her)ontwikkelingen in bestaande wijken maken Alwel en de gemeente in 2025 afspraken over parkeernormen.
Stallen scootmobielen	Alwel heeft een scootmobielbeleid. Gelet op landelijke wet- en regelgeving moet Alwel kritisch kijken naar het beleid en maatregelen voor haar bestaande complexen.	Praktisch bespreken Alwel en gemeente mogelijkheden om waar nodig extra stallingsruimte te realiseren. Voor bestaande complexen brengt Alwel in beeld voor welke complexen, gelet op actuele wet- en regelgeving, maatregelen nodig zijn.