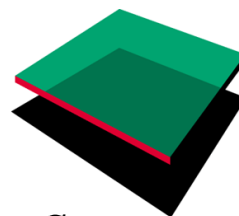


Companen

**Concept Woonconvenant tussen gemeente
Oisterwijk en Woonstichting Leystromen**

Concept Woonconvenant tussen gemeente Oisterwijk en Woonstichting Leystromen



Companen
waar wonen beweegt

Projectnummer: 824.100
20 augustus 2013

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

Telefoon (026) 3512532
Telefax (026) 4458702

E-mail info@companen.nl
Internet www.companen.nl

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
Inleiding	2
1. Evaluatie convenant 2004-2008: accent op nieuwbouw	4
2. Begrippen	7
3. Samenwerking	9
3.2 Taken en verantwoordelijkheden convenantpartijen	9
3.3 Structuur samenwerking	10
4. Doelgroepen	11
4.1 Primaire en secundaire doelgroep	11
4.2 Starters	11
4.3 Senioren	12
4.4 Personen met een beperking en/of een zorgvraag	12
4.5 Toekenning extra inschrijftijd/toewijzing buiten de wachtlijst	13
4.6 Arbeidsmigranten	13
4.7 Overige doelgroepen	13
4.8 Woonwagens	13
5. Preventie en vroegsignalering	14
6. Leefbaarheid en woonomgeving	15
7. Milieubewust, duurzaam bouwen en beheren	16
8. De woningvoorraad	17
8.1 De omvang van de kernvoorraad	17
8.2 Toewijzing van woningen	17
8.3 Nieuwbouw	17

Inleiding

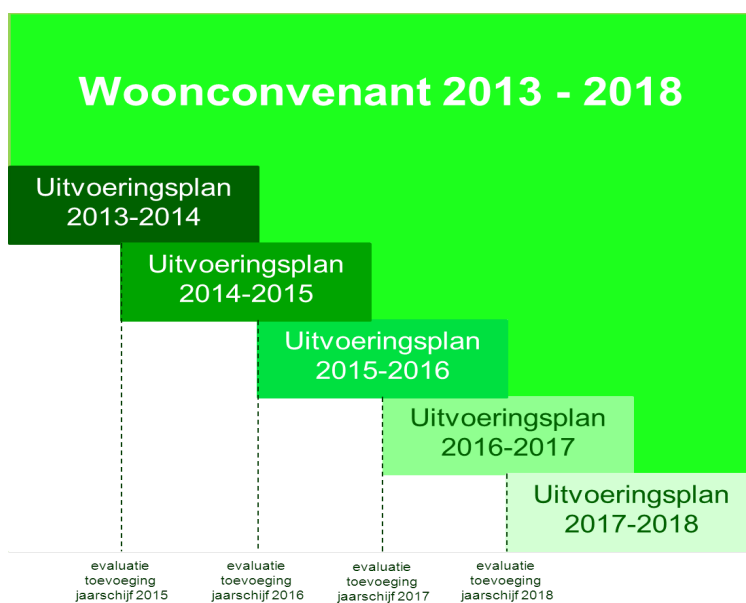
De gemeente heeft in 2011 een nieuwe woonvisie opgesteld. Naar aanleiding van deze visie heeft het college overleg gevoerd met de directie van woonstichting Leystromen over het afsluiten van een Woonconvenant. Ook Leystromen heeft recent het eigen beleid herijkt. In het Koersplan 2012-2016 worden de gevolgen beschreven van de crisis op de woningmarkt en de verhuurdersheffing voor het strategisch beleid van de corporatie.

De gemeente Oisterwijk en woonstichting Leystromen dragen allebei vanuit hun eigen verantwoordelijkheid bij aan een evenwichtig en gedifferentieerd aanbod aan woningen, leefbare wijken en buurten en wonen 'op maat' voor inwoners die wegens inkomen, ouderdom, ziekte, beperking of anderszins daarop zijn aangewezen. Samenwerking is voor de gemeente en Leystromen vanzelfsprekend. Een Woonconvenant is een goed instrument om afspraken vast te leggen.

Het maken van 'harde' afspraken over investeringen in wonen is op dit moment lastig. De wereld van het wonen is omgeven met tal van onzekerheden. Deels zijn die het gevolg van de crisis op de woningmarkt, deels van rijksbeleid. Zowel op het gebied van het wonen als op aangrenzende beleidsterreinen heeft het kabinet-Rutte II veel voorstellen/plannen gepresenteerd. Het al dan niet doorgaan van deze plannen en de wijze waarop ze worden uitgevoerd, bepalen voor een belangrijk deel de financiële mogelijkheden van beide partijen.

Dit verandert niets aan onze ambities om te komen tot een goede samenwerking die is gebaseerd op wederzijdse afspraken. 'Harde' afspraken over financiële investeringen in woningen en wijken kunnen we op dit moment echter alleen onder voorbehoud maken. De financiële positie van zowel de gemeente Oisterwijk als woonstichting Leystromen staat onder druk en is bovendien onzeker.

De vorm die daarom is gekozen om de samenwerking voor de periode 2013-2018 vast te leggen, is een Woonconvenant dat beschrijft wat de convenantpartijen *willen* en een jaarlijks op te stellen uitvoeringsplan waarin zij beschrijven *wat ze kunnen*. Jaarlijks evalueren de convenantpartijen het aflopende uitvoeringsplan, stellen ze een nieuw uitvoeringsplan op en kijken ze vooruit naar het jaar volgend op het nieuwe uitvoeringsplan. Zo blijven ze voortdurend met elkaar in gesprek over de inzet die zij kunnen leveren om gezamenlijke ambities te verwezenlijken.



Leeswijzer

Het eerste hoofdstuk van dit Woonconvenant bevat een evaluatie van het vorige woonconvenant dat de gemeente afsloot met Woonstichting St. Joseph in 2004. Hoofdstuk 2 bevat een toelichting op de gebruikte begrippen. In de daarop volgende hoofdstukken zijn de afspraken vastgelegd die de gemeente Oisterwijk en woonstichting Leystromen hebben gemaakt voor de periode 2013-2018.

1. Evaluatie convenant 2004-2008: accent op nieuwbouw

Het laatste Woonconvenant werd afgesloten voor de periode 2004-2008 (toen met Woonstichting St. Joseph). In dit convenant lag het accent op afspraken over de bouw van nieuwe (sociale huur)woningen. Reden hiervoor was het toen gestarte project 'Bouwen binnen strakke contouren' dat de gemeente de kans gaf om binnen een periode van vijf jaar veel woningen te bouwen. Woonstichting St. Joseph wilde daarbij met de bouw van 375 sociale huurwoningen een belangrijke rol spelen¹. In het convenant werd ervan uitgegaan dat Woonstichting St. Joseph in de periode 2008-2013 nog eens 128 sociale huurwoningen zou bouwen.

- *In de periode 2004-2013 zijn 304 sociale huurwoningen (incl. zorgwoningen) gebouwd door Woonstichting St. Joseph en haar rechtsopvolger Leystromen*.*

De omstandigheden waaronder het nieuwe Woonconvenant tot stand komt, zijn wezenlijk anders dan in 2004. De economische crisis heeft het bouwtempo ernstig vertraagd. Door de Europese Richtlijn is de doelgroep die Leystromen mag bedienen met sociale huurwoningen ingeperkt. Ook financieel zijn de omstandigheden van zowel gemeente als van Leystromen anders dan in 2004. Het nieuwe Woonconvenant legt daarom minder nadruk op nieuwbouw en meer op samenwerking rondom leefbaarheid en wonen met zorg.

Onrendabele investeringen

In 2004 werd afgesproken dat Woonstichting St. Joseph terughoudend zou zijn met het verkopen van woningen (nodig om financiële ruimte te creëren voor onrendabele investeringen). Uitgegaan werd van 150 woningen in de periode 2004-2008. Afsproken werd deze woningen eerst (met korting) aan te bieden aan zittende huurders. Vrijkomende woningen zouden met voorrang worden verkocht aan huurders van Woonstichting Sint Joseph en aan inwoners van Oisterwijk. Binnen deze doelgroep werd afgesproken voorrang te verlenen aan jongeren tot 30 jaar.

Door 'compensatieprojecten' aan te bieden waarop de woningstichting ontwikkelwinst kon maken, is het aantal te verkopen woningen beperkt gebleven. Ook zou de gemeente een Volkshuisvestingsfonds oprichten, gevoed uit algemene middelen en opbrengsten van de bouw van duurdere woningen door andere partijen. Hieruit kon de gemeente een bijdrage leveren in de onrendabele investeringen in sociale huurwoningen (vervangings-nieuwbouw was hiervan uitgesloten).

- *Woonstichting St. Joseph heeft in de periode 2004-2008 57 woningen verkocht. (Het is niet meer inzichtelijk hoeveel aan zittende huurders verkocht zijn.)*
- *De gemeente heeft St. Joseph de volgende compensatieprojecten aangeboden:*
 - *Bibliotheek Oisterwijk*
 - *Torenbeemd*

¹ Een deel hiervan betrof vervangingsnieuwbouw voor te slopen woningen.

- *Pater van den Elsenstraat*
 - *Pater Helmerplein*
 - *Mozaïek*
- *Het Volkshuisvestingsfonds is in 2003 in het leven geroepen. Hierin is uit de algemene middelen € 500.000 gestort en door derde partijen € 780.000. Uit dit fonds is € 900.000 bijgedragen aan het dekken van onrendabele investeringen voor sociale woningbouw. Het Volkshuisvestingsfonds is in 2011 opgeheven en het restant van de middelen is ingezet voor startersleningen.*

Afspraken over de toewijzing van woningen

De huisvesting van ouderen en de kansen van jongeren op de woningmarkt waren in 2004 aandachtspunten in het Woonconvenant. Afsproken werd ca. 350 woningen te labelen voor jongeren en 300 voor senioren. In dit laatste geval ging het om woningen die specifiek geschikt zijn voor deze doelgroep.

- *In de gemeente Oisterwijk zijn op dit moment 202 woningen gelabeld voor starters en 526 voor senioren uit een voorraad van 2.400 huurwoningen.*

Overige afspraken

De belangrijkste overige afspraken in het convenant waren:

Afspraak	Uitvoering
<i>Sloop en vervangende nieuwbouw</i> Afspraak: Tussen 2003 en 2008 zal de woningcorporatie circa 140 bestaande woningen slopen. In de plaats van deze 140 woningen wordt minimaal hetzelfde aantal woningen teruggebouwd.	Circa 82 woningen
<i>Huurbeleid</i> Afspraak: Woonstichting Sint Joseph zal de huren geleidelijk laten toe groeien naar 70% van maximaal redelijk.	Gerealiseerd
<i>Woonvisie</i> Afspraak: De gemeente zal in 2004 het initiatief nemen tot het ontwikkelen van een woonvisie.	Gerealiseerd
<i>Leefbaarheid</i> Afspraak: In 2004 zal de corporatie haar speerpunten op het terrein van de leefbaarheid van wijken en buurten formuleren.	Niet meer bekend
<i>Woonwensen en monitoring</i> Afspraak: De gemeente voert onderzoek uit naar de woonwensen van inwoners.	Gerealiseerd
<i>Database woningzoekenden</i> Afspraak: Gemeente en woonstichting werken samen aan een database waarin informatie van woningzoekenden verzameld wordt.	Gegevens zijn opgenomen in het woningzoekendensysteem van Leystromen / St. Joseph.
<i>Woningtoewijzing actualiseren</i> Afspraak: Nieuw systeem van woningtoewijzing introduceren. Inschrijfduur bij de corporatie zal de woonduur in de woning gaan vervangen; het onderscheid tussen de categorieën starters en doorstromers komt te vervallen; sterkere koppeling tussen huurprijs en inkomen.	Gerealiseerd. Na 2008 deels herzien.
<i>Urgent woningzoekenden</i> Afspraak: Beperken aantal urgentieverklaringen tot ca. 20 per jaar.	In 2006 en 2008 gerealiseerd. Van overige jaren niet bekend.
<i>Gehandicapten</i> Afspraak: Woonstichting St. Joseph bouwt 35 zorgwoningen ten behoeve van de extramuralisering van verstandelijk gehandicapten.	Gerealiseerd

<i>Integrale gemeentelijke visie in 2004</i> Afspraak: Er wordt in 2004 een gemeentelijke visie opgesteld over wonen, zorg en welzijn, uitmondend in een gecoördineerd beleid.	Gerealiseerd
<i>Integrale veiligheid</i> Afspraak: Streven naar de aanstelling van een medewerker integrale veiligheid.	Gerealiseerd
<i>Milieubeleidsplan</i> Afspraak: Woonstichting Sint Joseph stelt in 2004 een milieubeleidsplan op voor zowel de nieuwbouw als voor de bestaande voorraad.	Beide partijen hebben het regionaal convenant duurzaam bouwen getekend.
<i>Energie Prestatie Advies</i> Afspraak: Voor alle (bestaande) woningen van Woonstichting Sint Joseph wordt in 2004 een Energie Prestatie Advies (EPA) opgesteld.	Gerealiseerd
<i>Levensloopbestendige woningen</i> Afspraak: Alle door de corporatie te bouwen nieuwe woningen zullen levensloopbestendig zijn.	Niet gerealiseerd.
<i>Groene stroom</i> Afspraak: Woonstichting Sint Joseph bevordert het gebruik van groene stroom bij haar huurders.	Middels informatievoorziening
<i>Kunst</i> Afspraak: Sint Joseph en de gemeente streven ernaar om per project gezamenlijk aandacht te besteden aan kunstobjecten.	Gerealiseerd
<i>Samenwerking</i> Afspraak: Jaarlijks met elkaar overleggen over de geleverde prestaties (over en weer).	Gerealiseerd

*** Nieuwbouw sociale huur vanaf 2004**

Reli	18	2004
Lavendel	14	2006
Renata	2	2004
Beukendreef	10	2006
Willem de Zwijgerlaan	9	2006
Poststeeg	25	2007
Raadhuisstraat	18	2009
Kloosterdreef	69	2010
Poirterstraat	72	2012
Secr van den Hoevelstraat	6	2010
Tuinweg	23	2010
Van Rijckevorsellaan	12	2010
Boy Ecuriestraat	17	2012
Mark van de Snepscheutstraat	8	2012
	30	
Totaal	3	

2. Begrippen

BBSH	Besluit beheer sociale huursector
Convenantpartijen	De gemeente Oisterwijk en Woonstichting Leystromen
Dure huurwoning	Huurwoning met een huur boven de maximale huurgrens.
Drie transities	De drie transities zijn: <ul style="list-style-type: none">- Invoering van de Jeugdwet- Invoering van de Participatiewet- Invoering van de nieuwe Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)
Goedkope koopwoning	Een koopwoning met een maximale koopsom van € 185.000.
Herzieningswet	Wet waarin de taken van woningcorporaties worden beschreven, ter vervanging van (o.a.) het BBSH. Invoeringsdatum vooralsnog onbekend.
Huurharmonisatie	De huurprijs wordt na huuropzegging verhoogd naar de streefhuur.
Kernvoorraad	Alle woningen in Oisterwijk en Moergestel met een huur tot de maximale huurgrens.
Koopstarter	Een persoon met een maximale leeftijd van 36 ² jaar die voor het eerst een woning koopt.
Maximale huurgrens	De maximale huur waarbij nog een beroep kan worden gedaan op (gedeeltelijke) huurtoeslag; in 2013 € 681 per maand. Ook wel 'liberalisatiegrens'.
Passendheidseisen	Bij de aanbidding van woningen worden huurinkomens- en woningbezettingsnormen gesteld om te zorgen dat de woningen passend worden toegewezen.
Primaat van verhuizing	Wanneer de kosten van aanpassingen in de woning boven een vastgesteld bedrag komen, wordt voorkeur gegeven aan verhuizing naar een passende woning.

² Leeftijdsgrens komt voort uit de Verordening Starterslening die de gemeente Oisterwijk hanteert.

Primaire doelgroep	Huishoudens met een inkomen tot €34.229 (prijspeil 2013).
Secundaire doelgroep	Huishoudens met een inkomen tussen €34.229 en € 43.000 (prijspeil 2013).
Sociale huurwoning	Een huurwoning met een huur onder de maximale huurgrens.
Sociale huurwoning goedkoop	Een huurwoning met een huur onder de tweede aftoppingsgrens.
Sociale huurwoning middelduur	Een huurwoning met een huur tussen de tweede aftoppingsgrens en de maximale huurgrens.
Starter	Een persoon met een maximale leeftijd van 36 jaar of huishouden dat voor het eerst een zelfstandige woning gaat bewonen.
Starterslening	Regeling waarbij de gemeente via het SVN starters, onder voorwaarden, een tweede hypotheek verstrekken.
Startersrenteregeling	Een regeling waarbij de woningcorporatie een deel van de hypotheekrentelasten van een koopstarter betaalt.
Streefhuur	De huurprijs die passend is bij de kwaliteit van de woning. Gemiddeld is dit 71% van de maximaal toegestane huurprijs.
SVN	Stichting stimulering Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten.
Tweede Aftoppingsgrens	De maximale huur waarvoor volledig huurtoeslag ontvangen wordt; in 2013 € 575, - per maand.
Woningwaarderingssstelsel	Het systeem waarmee een corporatie een maximale huurprijs per woning moet vaststellen.

3. Samenwerking

3.1 Intentie tot samenwerking

De activiteiten van de convenantpartijen raken elkaar op tal van terreinen (wonen, leefbaarheid en in mindere mate ook zorg en welzijn). De convenantpartijen hebben de intentie om op deze terreinen open en constructief met elkaar samen te werken en elkaar waar mogelijk te ondersteunen.

De gemeente heeft haar woonbeleid voor de komende periode vastgelegd in de Woonvisie 2011-2021. Dit is gedaan in samenspraak met Leystromen en andere partijen. De Woonvisie 2011-2021 vormt een basis voor de samenwerking tussen beide partijen.

De gemeente kan bij het ontwikkelen van woningen samenwerken met andere partijen dan Leystromen. Als het programma dat de gemeente met derde partijen wil ontwikkelen van invloed kan zijn op de verhuurbaarheid van woningen van Leystromen treedt de gemeente hierover met Leystromen in overleg voordat met deze partijen verplichtingen worden aangegaan.

Als zich in de toekomst omstandigheden voordoen waarin een van de partijen van mening is dat nakoming van de afspraken in het Woonconvenant niet kan worden gevegd, treden partijen hierover met elkaar bestuurlijk in overleg.

3.2 Taken en verantwoordelijkheden convenantpartijen

1. Leystromen heeft als primaire taak het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en het daaraan ondergeschikte direct verbonden maatschappelijke vastgoed. Daarnaast vervult Leystromen taken op het gebied van leefbaarheid en wonen met zorg. De taken van Leystromen staan vermeldt in het BBSH dat op termijn wordt vervangen door de Herzieningswet. Leystromen betreft huurders bij de voorbereiding en de uitvoering van het beleid zoals beschreven in hoofdstuk 3, paragraaf 4 van het BBSH.
2. De gemeente heeft een brede verantwoordelijkheid op het gebied van het wonen en hieraan grenzende beleidsgebieden (zoals ruimtelijke ontwikkeling, maatschappelijke ondersteuning en sociaal beleid). Deze verantwoordelijkheid vult zij in, in overleg en samenwerking met bewoners, bewonersorganisaties en professionele partijen actief in Oisterwijk en Moergestel.
3. De gemeente voert regie over de uitvoering van het woonbeleid door:
 - het initiatief te nemen tot het voeren van overleg met betrokken partijen over (de uitvoering van) het beleid;
 - met hen afspraken te maken over uitvoeringsaspecten van het beleid;
 - de inzet van publiekrechtelijke instrumenten;
 - de aan- en verkoop van grond onder voorwaarden.
4. De convenantpartijen verstrekken elkaar alle informatie die nodig is voor een goede uitvoering van deze taken.

3.3 Structuur samenwerking

1. De convenantpartijen formuleren hun gezamenlijke ambities in dit Woonconvenant. Elk jaar wordt in onderling overleg een uitvoeringsplan opgesteld waarin de convenantpartijen vastleggen wat ze het daarop volgende jaar gaan doen om de gezamenlijke ambities te verwezenlijken. Het uitvoeringsplan bevat een vooruitblik op het jaar volgend op het jaar waarop het uitvoeringsplan betrekking heeft.
2. Voor 1 juni van elk jaar vindt - met het oog op het opstellen van de begrotingen van beide partijen - overleg plaats over de kaders van het uitvoeringsplan voor het jaar daarop. Het uitvoeringsplan wordt door het college van burgemeester en wethouders en het bestuur van Woonstichting Leystromen vastgesteld vóór 1 januari van het jaar waarop het plan betrekking heeft.
3. Op specifieke terreinen maken de convenantpartijen werkafspraken of werken zij samen in tijdelijke of permanente werkgroepen.
4. De uitvoering van de afspraken in het Woonconvenant, de uitvoeringsplannen en de werkafspraken wordt jaarlijks voor 31 december geëvalueerd in een bestuurlijk overleg tussen de convenantpartijen.

4. Doelgroepen

De samenwerking tussen de convenantpartijen richt zich zowel op de huisvesting van de primaire als de secundaire doelgroep. Binnen deze primaire en secundaire doelgroep geven de convenantpartijen enkele doelgroepen bijzondere aandacht: starters, senioren en mensen met een beperking en/of een zorgvraag.

4.1 Primaire en secundaire doelgroep

Op grond van Europese mededingingsregels moet Leystromen minimaal 90% van haar woningen toewijzen aan huishoudens in de primaire doelgroep. Door deze richtlijn is het voor huishoudens in de secundaire doelgroep moeilijker een voor hun betaalbare woning te vinden. De convenantpartijen streven er naar de kansen van de secundaire doelgroep om een (huur- of koop-)woning te vinden die past bij hun inkomen te vergroten.

1. Leystromen richt zich bij de verkoop van woningen uit haar bezit bij voorkeur op de secundaire doelgroep. Als er in Oisterwijk en Moergestel meer vraag is naar goedkope woningen dan Leystromen er te koop aanbiedt, biedt Leystromen woningen eerst aan woningzoekenden binnen de secundaire doelgroep aan.
2. De convenantpartijen maken afspraken over het tijdelijk verhuren van woningen die Leystromen te koop aanbiedt aan inwoners die met spoed een tijdelijke woning nodig hebben en niet voor urgentie in aanmerking komen.
3. De gemeente streeft, overeenkomstig de Woonvisie 2011-2021 en het daarin opgenomen referentieprogramma, naar een toename van de woningtypologieën waaronder begrepen goedkope koop- en huurwoningen.
4. Indien de gemeente op gemeentelijke locaties voornemens is sociale woningbouw (huur) te realiseren fungeert Leystromen als eerste gesprekspartner.

4.2 Starters

Starters op de woningmarkt hebben vaak moeite om een voor hun betaalbare woonruimte te vinden. De convenantpartijen vinden het belangrijk dat nieuwe huishoudens zich in Oisterwijk en Moergestel kunnen vestigen. Zij streven ernaar deze groep waar nodig en mogelijk te ondersteunen.

1. Leystromen monitort jaarlijks de kansen van starters op de sociale huurwoningmarkt en rapporteert hierover schriftelijk. In het jaarlijkse bestuurlijk overleg bespreken de convenantpartijen of bijzondere maatregelen nodig zijn om de positie van starters op de woningmarkt te versterken.
2. Om de positie van koopstarters te verbeteren:
 - a. verstrekt de gemeente startersleningen (op basis van de hiervoor ingestelde Verordening Startersleningen);
 - b. verkoopt Leystromen woningen uit de bestaande woningvoorraad;
 - c. neemt Leystromen deel aan de Startersrenteregeling.
3. Wanneer Leystromen een Koopgarantwoning terugkoopt, wordt deze woning als reguliere verkoopwoning of als huurwoning op de markt gebracht. Als blijkt dat de

positie van starters versterking behoeft, kan Leystromen besluiten deze woningen eerst aan te bieden aan starters.

4.3 Senioren

De bevolking in de gemeente Oisterwijk vergrijsst. De convenantpartijen streven ernaar dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen.

1. De convenantpartijen houden bij uitbreiding en aanpassing van de woningvoorraad nadrukkelijk rekening met de woonwensen van ouderen.
2. Bij renovatie van woningen neemt Leystromen waar mogelijk maatregelen om de levensloopbestendigheid van woningen te verbeteren. De convenantpartijen maken afspraken over het aanpassen van individuele woningen (zie paragraaf 4.4 onder 6).
3. Vanuit de Woonvisie 2011-2021³ is het project "Blijvend thuis in eigen huis" opgestart en Leystromen participeert hierin.
4. Alle door Leystromen te bouwen nieuwe woningen zullen levensloopbestendig zijn.

4.4 Personen met een beperking en/of een zorgvraag

Als gevolg van rijksbeleid komen steeds minder mensen in aanmerking voor een plaats in een intramurale instelling. Het aantal mensen met een zorgvraag (ouderen, mensen met een lichte verstandelijke beperking en psychiatrische patiënten) dat zelfstandig woont, zal toenemen. De convenantpartijen streven er naar inwoners met een beperking en/of een zorgvraag zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen en zelf regie te laten voeren over hun dagelijks leven.

1. Leystromen zet zich in voor het bieden van zelfstandige huisvesting voor mensen met een beperking en/of een zorgvraag. Om de vraag naar huisvesting voor deze doelgroepen in beeld te brengen, zoeken de convenantpartijen samenwerking met in de gemeente actieve zorgaanbieders.
2. De convenantpartijen onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheden van toepassing van domotica bij realisatie van nieuwe woningen. Dit is verweven in het project "Blijvend thuis in eigen huis".
3. De gemeente heeft, op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning, de compensatieplicht om voor inwoners met een beperking compenserende maatregelen te treffen met als resultaat het wonen in een geschikt huis. De gemeente kan een indicatie geven voor een woningaanpassing.
4. Mensen kunnen op de gronden genoemd in de Wmo-verordening in aanmerking komen voor een aangepaste woning (primaat van verhuizing).

³ Woonvisie 2011-2021, paragraaf 4.3: "Om een groter deel van de bestaande voorraad koopwoningen geschikt te maken voor huisvesting van ouderen zal de gemeente Oisterwijk aanpassingen in de bestaande woningvoorraad stimuleren door pro-actief voorlichting te geven aan eigenaar-bewoners over de mogelijkheden. De gemeente werkt de wijze waarop dit gebeurt nader uit in samenwerking met ouderenorganisaties in Oisterwijk."

5. De convenantpartijen streven ernaar dat sociale huurwoningen die op kosten van de gemeente zijn aangepast, na het vertrek van de huurder voor wie de aanpassingen zijn gedaan, beschikbaar blijven voor mensen met een beperking en/of zorgvraag.
6. De convenantpartijen stellen hierover schriftelijke werkafspraken op.

4.5 Toekenning extra inschrijftijd/toewijzing buiten de wachtlijst

Iedereen verdient een gelijke kans bij het vinden van een woning. Voor ingrijpen in de volgorde van de wachtlijst moeten goede redenen zijn. De convenantpartijen vinden dat alleen in bijzondere gevallen kan worden overgegaan tot het toekennen van extra inschrijftijd.

1. Vóór aanpassing van haar beleid met betrekking tot het toekennen van extra inschrijftijd of toewijzing van woningen buiten de wachtlijst om, treedt Leystromen in overleg met de gemeente.
2. De gemeente heeft een wettelijke taak waar het gaat om de huisvesting van statushouders. Leystromen stelt voor deze doelgroep buiten de wachtlijst om voldoende woningen beschikbaar zodat de gemeente aan haar wettelijke taak kan voldoen.
3. Mensen die op grond van de Wmo-verordening in aanmerking komen voor een aangepaste woning krijgen van Leystromen 60 maanden extra inschrijftijd. Het streven is om deze inwoners naar redelijkheid binnen een halfjaar een woning van Leystromen huren.

4.6 Arbeidsmigranten

De convenantpartijen werken mee aan de totstandkoming van een regionaal convenant huisvesting arbeidsmigranten.

4.7 Overige doelgroepen

Leystromen levert een bijdrage aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen zoals ex-gedetineerden en dak- en thuislozen.

4.8 Woonwagens

1. Convenantpartijen maken afspraken over het beheer en onderhoud van de woonwagens aan de Ambachtstraat.
2. Bij herontwikkeling van het woonwagencentrum, biedt Leystromen vervangende huisvesting aan de eventueel nog aanwezige bewoners.

5. Preventie en vroegsignalering

De convenantpartijen willen problemen rond kwetsbare burgers/huishoudens zoals eenzaamheid, verwaarlozing of mishandeling van kinderen, psychische problemen, verslaving, schulden, armoede, etc. zo snel mogelijk signaleren opdat adequate ondersteuning kan worden geboden.

De gemeente is verantwoordelijk voor het bevorderen van de participatie van haar inwoners. Schulden kunnen een belemmering vormen voor het participeren in de samenleving. De convenantpartijen werken samen bij preventie en het terugdringen van schuldsituaties. Uitgangspunt daarbij is dat hoe eerder wordt ingegrepen bij het ontstaan van schulden, hoe beter.

1. Leystromen draagt bij aan het vroeg signaleren van problemen door medewerkers die bij huurders 'achter de voordeur' komen goed te instrueren voor welke signalen zij oog moeten hebben en wat zij met signalen kunnen doen.
2. De gemeente reageert snel en adequaat op signalen die door Leystromen worden opgevangen en aan de gemeente worden doorgegeven.
3. Convenantpartijen werken samen aan de preventie en het vroegtijdig signaleren van schulden en het integraal aanpakken van de achterliggende problematiek.
4. Als zich betalingsproblemen voordoen bij huurders, bespreekt Leystromen dat met de gemeente in het kader van de vroegsignalering.
5. Bij huurschuld en de daarmee samenhangende totale schuldenproblematiek zet Leystromen zich in om ontruiming en (verdere) verhoging van de huurschuld met incassokosten te voorkomen.
6. De convenantpartijen stellen schriftelijke werkafspraken op voor de samenwerking bij vroegsignalering, het voorkomen van betaalachterstanden en over de aanpak van schuldhulpverlening. Hierbij werken zij samen met andere betrokken partijen.
7. De gemeente betreft Leystromen bij het formuleren van beleid in het kader van de drie transities.

6. Leefbaarheid en woonomgeving

De convenantpartijen spannen zich in voor de verbetering van de leefbaarheid door te zorgen voor veilige woningen en een veilige leefomgeving.

1. De gemeente zorgt voor een (sociaal) veilige en goed onderhouden openbare ruimte.
2. Bij renovatie- en onderhoudsprojecten verbetert Leystromen de inbraakveiligheid van haar bezit.
3. Leystromen stimuleert huurders om achterpaden netjes te houden en ondersteunt initiatieven van huurders om in achterpaden verlichting aan te leggen.
4. Leystromen zet buurtconciërges in om problemen op het gebied van leefbaarheid tijdig te signaleren en aan te pakken.
5. De woonconsulenten van Leystromen nemen deel aan het buurtregie overleg.
6. Leystromen ondersteunt bewonerscommissies en kleine leefbaarheidinitiatieven vanuit bewoners.
7. De convenantpartijen starten samen met Juvans met een pilot 'buurtbemiddeling'; een planning hiervoor wordt opgenomen in het eerste uitvoeringsplan.
8. De gemeente streeft naar het aanleggen van een open glasvezelnetwerk. Leystromen geeft huurders de mogelijkheid hieraan deel te nemen door toestemming te verlenen voor de uitvoering van de noodzakelijke werkzaamheden in en om haar woningen.

7. Milieubewust, duurzaam bouwen en beheren

De convenantpartijen vinden duurzaam bouwen en beheren van vastgoed van groot belang. Duurzaam bouwen en beheren draagt bij aan het behoud van een leefbare wereld voor toekomstige generaties, maar ook aan de betaalbaarheid van het wonen.

1. In het jaarlijkse bestuurlijk overleg spreken de convenantpartijen maatregelen af om de energieprestaties van de sociale huurwoningvoorraad te verbeteren. Deze afspraken worden opgenomen in het Uitvoeringsplan.
2. De convenantpartijen stimuleren en ondersteunen duurzaam woongedrag van inwoners. Zij moedigen bewoners aan om zelf initiatieven te nemen ter verduurzaming van hun woningen.
3. Huurders van Leystromen die dat willen, kunnen tegen een huurverhoging energiebesparende werkzaamheden uit laten voeren in woningen. Leystromen stelt daarvoor beleid op.
4. De gemeente streeft er naar de regenwaterafvoer van woningen los te koppelen van de riolering en treedt bij de planmatige uitvoering telkens in overleg met Leystromen en bewoners. Leystromen verleent in gebieden waar 'ontkoppeling' plaatsvindt toestemming voor de noodzakelijke aanpassingen aan de regenwaterafvoer van haar woningen.

8. De woningvoorraad

8.1 De omvang van de kernvoorraad

Veel inwoners kunnen op eigen kracht in hun woonwensen voorzien. Voor inwoners met een inkomen dat niet toereikend is om een kwalitatief goede woning te kopen of huren op de vrije woningmarkt, biedt Leystromen sociale huurwoningen aan. De convenantpartijen streven naar een omvang van de kernvoorraad die in overeenstemming is met de omvang van de primaire doelgroep.

Naast het verhuren van sociale huurwoningen verkoopt Leystromen woningen. Dit betreft beperkt nieuwbouwwoningen in de vrije verkoop, maar vooral woningen uit haar bestaande woningvoorraad. Verkoop van woningen dient twee doelen: het vergroot de toegankelijkheid van de woningmarkt voor huishoudens in de secundaire doelgroep en het genereert investeringsmiddelen die nodig zijn om nieuwe woningen te bouwen of te investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Bij het verkopen van woningen uit de bestaande woningvoorraad houdt Leystromen rekening met de noodzakelijke omvang van de kernvoorraad.

8.2 Toewijzing van woningen

1. Het woningaanbod van Leystromen is gedifferentieerd naar type, bouwjaar en prijsklasse. Leystromen hanteert geen passendheidseisen naar inkomen. Woningzoekenden uit de primaire doelgroep zijn vrij te reageren op woningen in iedere prijsklasse.
2. Leystromen adviseert woningzoekenden over het huurniveau dat past bij hun inkomen. Ingeval een huurder in afwijking van het geadviseerde huurniveau een hogere huur aanvaardt, meldt Leystromen dit aan de gemeente in het kader van de vroegsignalering (hoofdstuk 4).
3. Leystromen streeft er naar, door huurharmonisatie bij mutatie, het huurniveau van woningen in haar bezit te laten stijgen van gemiddeld 62,6% nu naar gemiddeld 71% van de maximaal redelijke huur (op basis van de huidige normering in het woningwaarderingstelsel). Als Leystromen voornemens is de streefhuur verder te verhogen, meldt Leystromen dat aan de gemeente. De gemeente kan besluiten dit in het jaarlijkse bestuurlijk overleg te bespreken.
4. In geval een mutatie op basis van de toepassing van het primaat van verhuizing ziet Leystromen af van huurharmonisatie als de woonlasten van de betreffende huurder daardoor hoger zijn dan die van de woning die wordt verlaten.

8.3 Nieuwbouw

De convenantpartijen willen de vraag naar woningen in Oisterwijk en Moergestel zoveel mogelijk bedienen. Die vraag neemt toe omdat de omvang van de bevolking in de regio beperkt toeneemt en de omvang van huishoudens kleiner wordt. Het is onzeker hoeveel

ruimte er is om de komende jaren woningen toe te voegen. De convenantpartijen volgen de ontwikkelingen op de woningmarkt nauwgezet. In de Uitvoeringsplannen bij het Woonconvenant maken de convenantpartners afspraken over de gewenste omvang van de kernvoorraad en eventueel daarvoor benodigde vervangende c.q. nieuwbouw van woningen.

1. Leystromen spant zich in om, binnen de financiële mogelijkheden die zij heeft, bij te dragen aan de gewenste kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkeling op de woningmarkt. De Woonvisie 2011-2021 en de regionale woningbouwafspraken geven aan deze ontwikkeling richting.
2. De gemeente faciliteert woningbouw door het aanwijzen van locaties voor woningbouw en het voeren van een faciliterend grondbeleid.
3. De gemeente hanteert een vaste kavelprijs van € 23.319 excl. btw voor de bouw van sociale huur- en koopwoningen. Jaarlijks stelt de gemeente nieuwe grondprijzen vast.
4. Partijen streven ernaar in nieuwbouwprojecten hoge kwaliteit te realiseren op het gebied van architectuur, stedenbouw en duurzaamheid.