

2025

Prestatieafspraken Altena



**BAZALT
WONEN**



- **Huurdersbelangenvereniging Land van Heusden en Altena**
- **Huurdersvereniging Inbreg**

2025

Inleiding

Prestatieafspraken zijn afspraken tussen gemeente, woningcorporaties en huurderorganisaties, waarbij het de bedoeling is om resultaten te boeken rond het onderwerp wonen die door alle partijen als belangrijk worden aangemerkt.

In essentie betekent dit dat er rond het onderwerp wonen ambities met elkaar worden beschreven waar de partijen individueel of gezamenlijk hun bijdrage aan willen leveren. Het gaat daarbij om onderwerpen op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid van het wonen in de gemeente Altena.

Prestatieafspraken zijn, al sinds de verplichting door de Woningwet is ontstaan, onderdeel van het werk van de gemeente Altena, de corporaties Land van Altena en Bazalt Wonen en de in de gemeente actieve huurdersorganisaties Huurdersvereniging Inbrengh en Huurdersbelangenvereniging Land van Heusden en Altena.

Met de huidige druk op de woningmarkt en op diverse andere terreinen waar ook beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid een aspect bij zijn, ontstaat er een beleidsterrein wonen dat niet los te zien is van regionale ontwikkelingen, landelijke ontwikkelingen of zelfs mondiale ontwikkelingen.

De prestatieafspraken 2024 waren vooral gebaseerd op de Woonvisie 2021-2025 van de gemeente. Met de Woondeal SRBT en de behoefte aan regie in de volkshuisvesting is het goed om de afspraken 2024 te actualiseren en niet te wachten op het op handen zijnde lange termijnperspectief Wonen in Altena 2025-2035 dat in 2025 zal worden gemaakt. Wonen in Altena 2025-2035 zal voor 2026 en de jaren daarna leidend zijn voor de gezamenlijke prestatieafspraken. De start van ieder proces rond prestatieafspraken ligt bij de corporaties. De corporaties doen voor 1 juli een zgn. bod aan de gemeente over de bijdrage die de corporaties willen leveren aan de volkshuisvesting in de gemeente. Zo ook in Altena waar beide corporaties een gezamenlijk bod hebben gedaan. In 2023 is hiervoor een bod neergelegd dat door de gemeente en de huurdersorganisaties is gebruikt voor het samen opstellen van de gezamenlijke prestatieafspraken 2024 en de hier geactualiseerde afspraken voor 2025.

Leeswijzer

De belangrijkste onderwerpen voor prestatieafspraken gaan over (1) de samenwerking, (2) de beschikbaarheid, (3) de betaalbaarheid en woonlasten, (4) de duurzaamheid en kwaliteit van woningen en (5) de leefbaarheid en zelfredzaamheid in buurten en kernen. Deze indeling wordt in de prestatieafspraken 2025 gevolgd.

Bij samenwerking gaat het vooral om het proces om tot prestatieafspraken en resultaten te komen. Bij beschikbaarheid staat het aantal beschikbare woningen centraal. Bij betaalbaarheid en woonlasten gaat het vooral om de kosten van wonen voor de huurders. Bij duurzaamheid en kwaliteit gaat het vooral om energiemaatregelen en milieuaspecten en bij leefbaarheid en zelfredzaamheid gaat het vooral om de buurten en kernen waar huurders samen wonen.

Naast deze indeling wordt per categorie geprobeerd scherp te zijn in het formuleren van de prestatie zodat partijen weten wat er afgesproken is, maar ook om regie te houden op de voortgang van de gemaakte afspraken. Deze voortgang is onderdeel van de overleggen die gemeente, corporaties en huurdersorganisaties al regulier hebben.

Afspraken zijn soms gezamenlijk door gemeente en corporaties, soms van de gemeente of de corporaties en dit is in de prestaties inzichtelijk gemaakt.

In bijlage 1 is de stand van zaken opgenomen van de voortgang van de prestatieafspraken 2024 en deze heeft als input gegolden voor de prestatieafspraken 2025 zoals deze hier opgenomen zijn. In bijlage 2 is het proces rondom de prestatieafspraken beschreven. In bijlage 3 staat een overzicht van de bouwprogrammering van de corporaties.

1. Samenwerking - Proces prestatieafspraken

De prestatieafspraken zijn gezamenlijke afspraken. Samenwerken kan om verschillende redenen zinvol zijn. Het wordt bijvoorbeeld noodzakelijk als het zonder elkaar niet of lastiger wordt om resultaten te behalen of dat er een zekere afhankelijkheid van elkaar ontstaan is of als diverse perspectieven kunnen bijdragen aan het doen van de juiste dingen en deze goed te doen. Dit betekent dat samenwerken geen gegeven is maar een werkwoord waar telkens weer invulling aan gegeven moet worden.

Voor samenwerken zijn een aantal zaken van groot belang en die zijn in het proces van het maken, realiseren, waarderen en door-ontwikkelen van prestatieafspraken opgenomen.

Het lange termijnperspectief dat nu centraal staat is de Woonvisie 2021-2025. Deze eindigt in 2025 en er wordt een nieuw lange termijnperspectief ontwikkeld met een scope op 2035 en een duidelijke integratie van wonen en zorg. Met een scope van 10 jaar, een lange periode waarin veel kan veranderen, is er ook behoefte aan flexibiliteit op de invulling en concreetheid voor uitvoeringsplannen.

Doel van het proces rond prestatieafspraken is om de lange en de korte termijn met elkaar te verbinden en aan te sluiten bij gangbare interne processen met oplossingsgerichte overleggen. Er ontstaat een lange termijnperspectief waar jaarlijks concrete afspraken over gemaakt worden. Regie op de resultaten en de voortgang wordt gewaarborgd in geregeld overleg tussen de partijen op bestuurlijk en ambtelijk niveau. Focus wordt gerealiseerd in thematafels waar een thema uit de prestatieafspraken centraal staat. Eventueel wordt in aanjaagteams oplossingsgericht gewerkt aan eventuele hobbels die het bereiken van een gewenste prestatie in de weg lijken te staan. Een complete beschrijving is als bijlage toegevoegd (zie bijlagen).

Gemeentelijke actie:

1. De gemeente neemt het initiatief om in 2025 samen met de corporaties en andere belangrijke stakeholders te komen tot een als urgent ervaren lange termijnperspectief op Wonen in Altena 2025-2035. Dit perspectief kent een lange termijnperspectief én concreetheid voor uitvoeringsplannen en prestatieafspraken. Het lange termijnperspectief is in Q3 2025 gereed.

Gezamenlijke actie:

2. Voor de samenwerking wordt een efficiënt en effectief stelsel in stand gehouden: bestuurlijk overleg, ambtelijk overleg en een aanjaagteam voor versnelling. Ambtelijk en bestuurlijk overleg leidt tot een goede monitoring en voortgang in de prestatieafspraken.
 - a. In 2025 wordt gestart met maximaal 3 thematafels (volkshuisvesting, sociale samenhang en duurzaamheid). Een aanjaagteam kan zo nodig worden opgestart om de samenwerking en resultaten verder te optimaliseren.
 - b. In de thematafels wordt themagericht gewerkt aan samenwerking en resultaten. De thematafels Volkshuisvesting en Sociale samenhang worden in januari 2025 ingericht en overleggen 3 á 4 keer per jaar over de voortgang en uitdagingen in de uitvoering van het onderwerp. Een thematafel Duurzaamheid is mogelijk als derde thematafel in 2025.
 - c. Minimaal aan het einde van 2025 wordt het proces en de structuur geëvalueerd en zo nodig doorontwikkeld.

2. Beschikbaarheid

Het aantal woningen dat beschikbaar is voor woningzoekenden moet omhoog. Daartoe zijn in 2024 en daarvoor ook al afspraken gemaakt. Met de landelijke en regionale woondeals zijn de aantallen woningen die nieuw gerealiseerd moeten worden in beeld. Die zijn in deze prestatieafspraken uitgangspunt. De Woondeal spreekt van 3000 nieuw te realiseren woningen tot en met 2030 en daarvan zijn 900 sociale huurwoningen. In Altena is ook in 2024 weer sprake geweest van een positieve netto toevoeging van woningen. Met de huidige nieuwbouwkosten en de financiële mogelijkheden van corporaties is verdichten bijna onontkoombaar. Verdichting levert nieuwe uitdagingen op.

Gezamenlijke actie:

3. In de thematafel Volkshuisvesting wordt de voortgang van de netto toevoeging en de verdere concretisering van woningtypes, locaties en kernen voortdurend besproken.
 - a. Daarbij worden data en gegevens uit Wonen in Altena 2025-2035, Infact-onderzoek, Nibudcijfers en andere relevante bronnen meegewogen.
 - b. In 2025 wordt minimaal 1 x een data-analyse gepresenteerd uit de thematafel ten behoeve van het ambtelijk en bestuurlijk overleg.
 - c. Daarnaast zal er in 2025 een brainstormsessie georganiseerd worden waarin de mogelijkheden, risico's en voordelen van verschillende woonvormen met elkaar worden verkend om alternatieve woonvormen waar mogelijk toe te voegen aan de aard van het woonruimteaanbod.
 - d. Naast de woonvorm en woningtypen zal het flankerend beleid bijdragen aan een integrale afweging in de nieuwbouw en de verruiming van het woonruimteaanbod.
 - e. Mogelijke woonvormen en de diversiteit aan doelgroepen wordt in een gezamenlijke thematafel Volkshuisvesting en Sociale samenhang behandeld waarbij splitsen van woningen, optoppen, flexwoningen, tiny houses, skaeve huizen en andere fysieke vormen en sociale behoeftes met elkaar worden verbonden. Met elkaar wordt gezocht naar mogelijkheden voor eventuele realisatie met oog voor fysieke en sociale integraliteit.
 - f. De gezamenlijke realisatiekracht is in 2024 toegenomen door krachten te bundelen. Corporaties en gemeente zoeken constructief naar mogelijkheden om de gewenste productie te realiseren. Dit wordt in 2025 voortgezet onder de thematafel Wonen. Daarbij is 30% sociaal van de totale nieuwbouwproductie het uitgangspunt.
 - g. In 2025 kan splitsing van woningen opnieuw als aanbodvergroter werken en wordt in de thematafel Volkshuisvesting gekeken welke beleidsregels/spelregels nodig zijn om deze voor de sociale huursector grootschaliger toe te passen is.
 - h. Het duurzaam prestatie-model van de corporaties kent grenzen, de gemeentelijke financiering staat in de komende jaren wellicht onder druk. De samenwerking is ook afhankelijk van de financiële mogelijkheden en dit wordt in 2025 met elkaar besproken en gekoppeld aan de woondeal SRBT en de kerntaken rondom volkshuisvesting.
 - i. In de uitwerking van het lange termijnperspectief Wonen in Altena 2025-2035 zullen vraag en behoefte van specifieke doelgroepen in wonen en zorg in 2025 en daarna bijdragen aan de concretisering van de bouwopgave.

Gemeentelijke actie:

4. De gemeente verkoopt gemeentelijke grond voor sociale huurwoningen rechtstreeks aan de corporaties. Eventuele tussenhandel wordt hiermee voorkomen en dit betekent minder hoge kosten. De gemeente hanteert de Nota Grondbeleid 2024 en kan in haar grondbeleid gebruik maken van het voorkeursrecht. De hoogte en indexatie van grondprijzen voor sociale woningbouw houdt de gemeente goed in het oog.
5. Nieuwbouwplannen waarvoor nog geen ontwerp bestemmingsplan bestaat zullen 30% sociale huurwoningen moeten bevatten. De gemeente stuurt actief op vroegtijdig overleg tussen de corporaties en ontwikkelaars, waarbij het Programma van Eisen (PVE) en de maximale stichtingskosten sociale woningbouw als kaders worden meegegeven.
6. De mogelijkheid van het realiseren van een vereveningsfonds is in 2024 verkend. Deze verkenning is input voor 2025 waarin we verder kijken naar de daadwerkelijke mogelijkheden van een vereveningsfonds.

Corporatie actie:

7. De corporaties hebben de ambitie om in 2025 t/m 2028 in totaal ongeveer 300 tot 400 woningen netto toe te voegen aan de woonvoorraad. De realisatie is mede afhankelijk van andere actoren op de woonmarkt (zie bijlagen).
8. Gedurende 2025 en in aanloop naar realisatie van flexwoningen of anderszins wordt bestaand vastgoed met een acute sloopbestemming ingezet als flexwoning.
9. De corporaties hebben een pilot doorstroombeleid geïmplementeerd medio 2024. Beide corporaties evalueren en monitoren dit doorstroombeleid en bekijken met de gemeente de effecten van de pilot op de woningtoewijzing en het woningaanbod om de doorstroming op gang te brengen en te houden en de mutatiegraad is daarvan de maatgevende norm. Het doorstroombeleid is uiteraard onderdeel van de woonruimteverdeling en de effecten kunnen de huisvesting van bijzondere doelgroepen vergemakkelijken.

3. Betaalbaarheid en woonlasten

Sociale woningbouw is gericht op het realiseren van voldoende betaalbare woningen. De beoogde doelgroepen van sociale verhuur zijn gebaad bij redelijke woonlasten. De wettelijke grens voor corporaties om bijna hun volledige woningbezit in te zetten voor de primaire en secundaire doelgroep wordt uiteraard aangehouden. Woonlasten betreffen ook de energielasten. Energiebesparing draagt bij aan de betaalbaarheid van het wonen doordat de woonlasten gereduceerd kunnen worden.

Gezamenlijke actie:

10. De samenwerking tussen gemeente en corporaties rond vroeg signalering van schuldenproblematiek wordt in 2025 voortgezet. Gekeken wordt welke verbeterlagen er nog gewenst zijn om huurders en inwoners van de gemeente van dienst te kunnen zijn om schulden te voorkomen.

Corporatie actie:

11. Gemeente en corporaties zien dat de toewijzingsruimte vraagt om voldoende handelingsvrijheid. Daarom wordt voor 2025 (wederom) 15% vrije toewijzingsruimte toegepast. Dit dient om zoveel mogelijk doelgroepen een huis en thuis te kunnen bieden en ook omdat soms wijken gebaad kunnen zijn bij een niet te eenzijdige huurdersopbouw. Om de leefbaarheid van wijken, complexen en buurten positief te kunnen beïnvloeden wordt in 2025 actief gebruik gemaakt van de vrije toewijzingsruimte. In 2025 worden de effecten van de vrije toewijzing gemonitord.
12. Bij toepassing wettelijke jaarlijkse huurverhoging volgen de corporaties het Sociaal Huurakkoord. Daarbij kunnen de corporaties ervoor kiezen gebruik te maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging voor huurders met een inkomen boven de EU-grens en deze extra middelen te gebruiken voor extra investeringen. De corporaties houden zich aan de wet- en regelgeving door in het huurbeleid rekening te houden met betaalbaarheid. Dit geldt voor huurverhogingen en tijdelijke huurverlagingen.

4. Duurzaamheid en kwaliteit

De gemeente heeft ambitieuze doelstellingen geformuleerd rond verduurzaming en aardgasvrij worden. Deze 2050-doelstellingen zijn een forse opgave. Zowel met betrekking tot de tijd die het kost om verduurzamingsprojecten te realiseren als met betrekking tot de kosten die er mee gepaard gaan. Corporaties kunnen door na-isolatie het energieverbruik reduceren bij bestaande woningen en middels ENG of BENG bouwen bij nieuwbouw de energiebehoefte reduceren.

Gemeentelijke actie:

13. Met het uitvoeringsprogramma van de Warmtevisie (Warmtevisie Altena 2021) scheidt de gemeente de randvoorwaarden die de corporaties nodig hebben om hun woningen aardgasvrij te maken. Op basis hiervan kunnen de corporaties bepalen welke oplossingen (all-electric, warmtenet, waterstof etc.) tot betaalbare warmtelevering voor hun huurders leiden en voor welk deel van het woningbezit voor welke oplossing gekozen kan worden.
14. Het aanbestedingstraject voor het vinden van een intermediair die zowel in spoor A als in spoor B uit de Warmtevisie Altena 2021 een ontzorgingsprogramma voor particuliere woningeigenaren organiseert wordt in Q1 van 2025 afgerond. Met de Warmtevisie focust de gemeente op het na-isoleren van woningen en deze gereedmaken voor elektrisch koken ('aardgasvrijgereed').
15. Het opstellen van het Soorten Management Plan (SMP) en het aanvragen van de omgevingsvergunning is een langdurig traject. Volgens de planning is het SMP in Q4 2026 gereed en zal in de eerste helft van 2027 de omgevingsvergunning worden verkregen. Het SMP richt zich op de instandhouding van beschermde gebouwen bewonende diersoorten tijdens isolatiewerkzaamheden in alle kernen van de gemeente en zal procedures kunnen verkorten.
16. De gemeente maakt in 2025 een hitteplan waarin maatregelen worden opgenomen die kwetsbare burgers preventief of curatief kunnen beschermen tegen de gevolgen van hitte.

Corporatie actie:

17. Het uitgangspunt voor de nieuwbouw van de corporaties is dat deze minimaal bijna energieneutraal (BENG, volgens bouwbesluit) is. Als het kan wordt energieneutraal (ENG) gerealiseerd. De voortgang rond BENG en ENG is onderwerp van voortdurend (project) overleg met de gemeente.

Corporatie actie:

- 18.** Uitgangspunt voor verduurzaming van de bestaande woningvoorraad is reductie van de warmtebehoefte uitgedrukt in de landelijke maat EP2 van gemiddelde warmtevraag in kwh/m². Beide corporaties liggen met hun doelstellingen rond energiebesparing op schema.
- a. Het woningbezit van Bazalt Wonen had per 2020 een EP2-waarde van 185 kwh/m² (dat is gemiddeld Label B of een (inmiddels afgeschafte) EI-waarde van 1,34). Vanuit dat vertrekpunt werkt Bazalt Wonen toe naar een gemiddelde EP2 van maximaal 75 kwh/m² in 2050. Hiervoor gelden de volgende tussentijdse doelen: 2022:180 kwh/m² - 2025: 160 kwh/m² - 2030: 140 kwh/m² - 2035: 120 kwh/m² - 2050: 75 kwh/m².
 - b. Woonstichting Land van Altena heeft de energiestaat van haar bezit uitgedrukt in de voor haar huurders bekende energielabels, met een minimale en maximale EP2 waarde. Zij werkt aan de volgende doelen: 2022 gemiddeld label B (EP2 160-190) - 2029 EFG-woningen uit gefaseerd; minimaal D (EP2 250-290) - 2030 gemiddeld label A (EP2 105-160) - 2050 CO₂-neutraal.
- 19.** Het uitgangspunt van de corporaties is dat zij de verduurzaming zo veel mogelijk 'laten landen' bij de huishoudens die dit het hardst nodig hebben. Verduurzaming en betaalbaarheid gaan hier 'hand in hand'. Daarom worden de woningen met een EFG-label zo veel mogelijk als eerste aangepakt. De corporaties houden bij het verduurzamen focus op de EFG-labels en daarmee wordt verduurzaming het meest effectief en financieel merkbaar voor deze huurders. Dit gevoerde beleid wordt voortgezet in 2025.
- 20.** De corporaties hanteren dezelfde standaarden voor het waarderen van de warmtebehoefte van woningen. In de communicatie met de huurders wordt waar nodig nog aangesloten bij de bekende terminologie van energielabels.

Gezamenlijke actie:

- 21.** Netwerkgroepen en verduurzaming blijven vragen om afstemming met diverse betrokkenen. In 2025 gaan gemeente en corporaties gezamenlijk op zoek naar een passende strategie richting de netbeheerder. Hiervoor wordt een brainstormsessie gestart in Q2 van 2025.
- 22.** Gemeente en corporaties vullen in 2025 samen de locaties uit het opgestelde hitteplan in waar kwetsbare groepen gebruik van kunnen maken als dit nodig is en verkoeling kunnen vinden.

5. Leefbaarheid en zelfredzaamheid

Voor de zelfredzaamheid en de leefbaarheid wordt aangesloten bij het rijks-programma Een thuis voor iedereen. Dit betekent dat iedereen een passende en prettige manier van wonen moet ervaren en dat dit uitgangspunt is voor een gedifferentieerd aanbod van wonen in prettige en zelfredzame kernen of complexen. Leefbaarheid gaat over prettig samen wonen, sociale cohesie en draagkracht van wijken, buurten en kernen. Zelfredzaamheid gaat over de individuele mogelijkheid om zelf dagelijkse zaken op te kunnen lossen en passende professionele of informele zorg of ondersteuning als aanvulling te kunnen ervaren.

De doelgroepen die bijzondere aandacht vragen als het gaat om wonen is divers. Het kan gaan om vluchtelingen, statushouders, uitstroom Beschermd Wonen, instromers vanuit de Jeugdzorg, mensen met verward gedrag, mensen met een fysieke of psychische beperking, sociaal of medisch urgenten, kwetsbare ouderen, dreigend daklozen, et cetera.

Ook ondermijning en andere verstoringen van de leefbaarheid in wijken en buurten kunnen van belang zijn om met elkaar op te handelen.

Gezamenlijke actie:

- 23.** In 2025 voeren we een gezamenlijk leefbaarheidsonderzoek (LEMON) uit op basis waarvan we het wonen in onze kernen en de behoeften van de inwoners kunnen monitoren.
 - a. Het onderzoek dient als instrument voor invulling van en sturing aan de gezamenlijke prioritering voor de inzet in onze kernen. We streven op de landelijk gemiddelde scores voor een middelgrote gemeente en onderschrijven dat er tussen de kernen verschillen mogen zijn over de waardering van het voorzieningenniveau.
 - b. De resultaten van de leefbaarheidsmonitor worden in minimaal 1 gezamenlijk overleg besproken en beoordeeld op consequenties voor de speerpunten om leefbaarheid en zelfredzaamheid te versterken.
 - c. De uitkomsten van het leefbaarheidsonderzoek worden gebruikt om de kernen in het werkgebied te kunnen vergelijken rond de thema's (1) maatschappelijke basis, (2) gezondheid, groen en bewegen, (3) wonen en zorg, (4) voorzieningen en ontmoeten en (6) bereikbaarheid en parkeren en wat deze data en interpretaties opleveren voor een integrale afweging over wonen.
 - d. Gemeente en corporaties maken in 2025 gebruik van elkaars expertise rondom de leerpunten die gehaald kunnen worden uit wijken en buurten waar samenleven bovengemiddeld goed gaat. Deze leerpunten worden met elkaar gedeeld in een startbijeenkomst met medewerkers van beide corporaties en gemeente. De gemeente organiseert deze in Q3 van 2025.
 - e. Het signaleren en bewaken van de veerkracht van wijken en buurten vindt in de werkprocessen regulier plaats. Zowel bij de corporaties als de gemeente zijn de ogen en oren van medewerkers in de kernen en straten hierop gericht. Objectieve onderbouwing via een leefbaarheidsmonitor kan de aandacht en focus versterken. Een koppeling met de programmering van wonen en zorg zal plaatsvinden.

Gezamenlijke actie:

- f. De steunpunten in Altena zijn van belang voor ontmoeting van waaruit sociaal contact kan ontstaan en worden onderhouden. Zowel voor de huidige als nieuwe inwoners in Altena. We blijven de steunpunten ondersteunen en de vele actieve vrijwilligers begeleiden. Het streven van onze inzet blijft erop gericht dat elk steunpunt zo goed als zelfstandig kan draaien. Corporaties en gemeente werken met de besturen en Surplus mee aan verdere doorontwikkeling. In 2025 wordt het ter beschikking stellen van ruimte en de gemeentelijke bijdrage hieraan geëvalueerd.
 - g. Steunpunten vormen een onderdeel van de sociale basis. De sociale basis is voor verschillende doelgroepen in de gemeente Altena van belang. Community building is een investering die bij kan dragen aan het verhogen van de sociale basis. De Lemon onderzoeken kunnen aanleiding zijn om extra te investeren in community building.
- 24.** Gemeente en corporaties zetten zich gezamenlijk in om ondermijning en de aanpak van criminele activiteiten tegen te gaan. Hiermee doelen we op drugshandel, hennepsteelt, mensensmokkel en illegaliteit.
- a. In 2025 worden werkafspraken gemaakt over het delen van informatie delen en het gezamenlijk optreden bij de signalering en aanpak van criminele activiteiten. De gemeente organiseert minimaal twee keer per jaar de afstemming met de corporaties rondom leefbaarheid en veiligheid met als doel de inzet op elkaar af te stemmen, optimaal samen te werken en een gezamenlijke aanpak voor het volgende jaar op te stellen.
 - b. Samen worden wijkschouwen in diverse kernen/wijken waarbij ook de huurdersorganisaties worden uitgenodigd. Doel is om zicht te krijgen op wat er speelt op de gebieden leefbaarheid, veiligheid en bewonersgedrag.
- 25.** In de loop van 2024 zijn er meer instanties voordrager geworden van mensen die via het transferpunt kunnen uitstromen en zijn meer uitvoerende instanties actief geworden in de ambulante begeleiding rond het transferpunt 'Thuis in de wijk'.
- a. De gemeente en de corporaties monitoren goed welke effecten de toegenomen toegang tot het transferpunt heeft op de beschikbaarheid van woningen en de leefbaarheid van wijken, buurten en complexen.
 - b. In de eerste helft van 2025 vindt een verkenning plaats van de soorten, omvang en woonkenmerken die een rol spelen bij bijzondere aandacht groepen.
 - c. Voor verschillende doelgroepen worden ook in 2025 informatiebijeenkomsten gehouden. De frequentie en doelgroepen worden vraag gestuurd voorbereid. Gemeente en corporaties zullen aan dit soort initiatieven een bijdrage leveren als dit gewenst is.
 - d. Het toewijzingssysteem en urgentiesystemen zullen in een gezamenlijke programmatafel Volkshuisvesting en Sociale ontwikkeling in 2025 op hun merites worden besproken.

Gemeentelijke actie:

- 26.** In de prestatieafspraken met maatschappelijke organisaties komt meer focus te liggen op de cohesie in de wijk met tot doel dat burens goed naast elkaar kunnen wonen en leven. Dit nemen we mee in de halfjaarlijkse accountgesprekken met deze organisaties. Nieuwkomers en de huidige bewoners verdienen hierin beiden aandacht. De cohesie in de wijk is in 2025 onderdeel van het overleg van de gemeente met maatschappelijke organisaties. Er wordt op gestuurd om aan de sociale cohesie in de wijken en kernen actief bij te dragen.
- a. Zorgorganisaties worden gestimuleerd om steunpunten in lokale gemeenschappen en wijken in stand te houden/creëren en te ondersteunen. De gemeente gaat in 2025 hier actief op acteren.
 - b. Georganiseerde criminaliteit vraagt een gezamenlijke inspanning om zicht te krijgen in de problemen en aanpak. Hierbij neemt in 2025 de gemeente de regierol.
 - c. De gemeente organiseert jaarlijks een netwerkbijeenkomst met alle partijen met ogen en oren in de kernen/ wijken waaronder de woningcorporaties en huurdersorganisaties om de kennis die leeft bij betrokkenen in de wijk beter te benutten.
 - d. Ten aanzien van urgenties buiten de urgentieregeling wordt in 2025 als pilot een triage gestart om de afwegingen aan de vraagkant te stroomlijnen. Bij deze triage worden de verschillende woonvragen aangemeld en zal het interne proces gestroomlijnd worden. De triage-groep is voor de corporaties het aanspreekpunt voor de verdeling van de beschikbare toewijzingen voor maatschappelijke doelgroepen. Eind 2025 zal de pilot worden geëvalueerd.
 - e. In Q2 vindt een uitwerking plaats van de inventarisatie speeltuinen en de mogelijkheden die deze biedt voor het investeren in groen en bewegen. De gemeente vraagt de corporaties hierin mee te denken en mee te werken als dit tot uitvoering komt en er een positieve bijdrage verwacht mag worden aan de sociale cohesie.






Corporatie actie:

- 27.** In het contact met nieuwe huurders wordt (wederom) in 2025 expliciet aandacht besteed aan de woon- en leefgewoontes in de betreffende straat. Waar gewenst worden nieuwe huurders in contact gebracht met maatschappelijke initiatieven en/of organisaties. Nieuwe huurders worden door de corporaties actief geïnformeerd over de wijk of kern waar de nieuwe huurder komt te wonen.
- 28.** Daar waar het doorstroombeleid betekent dat huurders of speciale doelgroepen zoals ouderen een prettiger woonvorm of -omgeving wensen en een eengezinswoning achterlaten voor doorstroming, dan wordt dit door de corporaties ondersteund.

Corporatie actie:

- 29.** Tot op heden is het toewijzen van maximaal 20% van beschikbare woningen aan maatschappelijke doelgroepen voldoende gebleken. In 2025 wordt dit onderdeel van de woonruimteverdeling meegenomen als discussieonderwerp. De schaarste van woningen en een nieuwe vorm of invulling voor maatschappelijke doelgroepen wordt gezien in het licht van ook de reguliere woningzoekenden. De bemiddelingsruimte is nu 20% en in 2025 wordt deze ook gehanteerd met de kanttekening dat de druk op de bemiddelingsruimte met elkaar in regelmaat wordt geëvalueerd.
- 30.** In samenwerking met gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties verkennen we op minimaal 2 locaties in Altena hoe de woningcorporatie met (zorg)vastgoed ondersteunend en faciliterend kan zijn aan de maatschappelijke opgaven. Dit wordt uitgewerkt in een visie, strategie en plan van aanpak.

Ondertekening

 <p>Gemeente Altena</p>	<p>Namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Altena</p> <p>De heer J.P. Tanis, wethouder</p>	
 <p>BAZALT WONEN</p>	<p>Namens Bazalt Wonen</p> <p>De heer H. Jetten, directeur-bestuurder</p>	
 <p>Woonstichting Land van Altena</p>	<p>Namens Woonstichting Land van Altena en haar huurders</p> <p>Mevrouw A. Verdaasdonk van Weerlee, directeur-bestuurder</p>	
<p>Huurdersvereniging "INBRENG"</p> <p>Werkendam Aalburg Woudrichem</p> 	<p>Namens Huurdersvereniging Inbrenge</p> <p>De heer M. Boogaarts en/of De heer C. Sluijk, lid</p>	
 <p>HUURDERS BELANGEN VERENIGING</p> <p>LAND VAN HEUSDEN EN ALTENA</p>	<p>Namens Huurders Belangen Vereniging Land van Heusden en Altena</p> <p>Mevrouw H. Visser, voorzitter</p>	

Nieuwbouwplanning 2025 - Bazalt Wonen

Project-nummer	Projectnaam	Type	Ge-meente	Kern	Type woning	Opgenomen in prestatie-afspraken	Jaar start bouw	Jaar ople-ving	Aan-tal	Projectstatus	% rea-lisatie	Gewogen gemid-delde
PRJ101-00018	Zandweide huur-appartementen - fase 1	MGW appartement	Altena	Dussen	Soc. huur	ja	2023	2024	20	0. Opgeleverd	100%	20
PRJ101-00042	Achter de Schans Werkendam - fase 1B	GGB EGW rij	Altena	Werken-dam	Soc. huur	ja	2023	2024	10	0. Opgeleverd	100%	10
PRJ101-00004	Roo de Camer - fase 6	MGW appartement	Altena	Hank	Soc. huur	ja	2023	2025	20	1. In Aanbouw	100%	20
PRJ101-00032	Andel Koolmees-pad - fase 4	GGB EGW rij	Altena	Andel	Soc. huur	ja	2024	2025	6	1. In Aanbouw	100%	6
PRJ101-00057	Roo de Camer huur - fase 7	GGB EGW rij	Altena	Hank	Soc. huur	ja	2024	2025	5	1. In Aanbouw	100%	5
PRJ101-00055	Hof van Courtine	MGW appartement	Altena	Sleeuwijk	Soc. huur	ja	2024	2025	7	2. Hard	100%	7
PRJ101-00071	Woningsplitsing Wijk & Aalburg	MGW appartement	Altena	Wijk en Aalburg	Soc. huur	ja	2025	2025	1	3. Zacht	60%	1
PRJ101-00052	Achter de Schans Werkendam - fase 1B	MGW appartement	Altena	Werken-dam	Soc. huur	ja	2024	2026	21	2. Hard	100%	21
PRJ101-00028	Den Eng Zuid - fase 1	GGB EGW rij	Altena	Veen	Soc. huur	ja	2025	2026	10	2. Hard	90%	10
PRJ101-00064	Achter de Schans Werkendam - fase 2	GGB EGW rij	Altena	Werken-dam	Soc. huur	ja	2025	2026	14	2. Hard	100%	14
PRJ101-00021	Langestraat - fase 1	MGW appartement	Altena	Wijk en Aalburg	Soc. huur	ja	2025	2026	12	2. Hard	100%	12
PRJ101-00021	Langestraat - fase 1	GGB EGW rij	Altena	Wijk en Aalburg	Soc. huur	ja	2025	2026	16	2. Hard	100%	16
PRJ101-00039	Tuin van Morgen	MGW appartement	Altena	Sleeuwijk	Soc. huur	ja	2026	2027	22	3. Zacht	60%	22
PRJ101-00065	Achter de Schans Werkendam - fase 2	MGW appartement	Altena	Werken-dam	Soc. huur	ja	2026	2027	20	3. Zacht	60%	20
PRJ101-00027	Gemeentehuis Aalburg	MGW appartement	Altena	Wijk en Aalburg	Soc. huur	ja	2028	2029	24	3. Zacht	60%	24
Diverse	Diverse projecten Altena	GGB EGW rij	Altena	Diverse	Soc. huur	overige	2025-2033	2026-2038	425	4. Suspect & Prospect	10% - 30%	56
Totalen									633			264

Informatief

Project-nummer	Projectnaam	Type	Ge-meente	Kern	Huur of Koop	Opgenomen in prestatie-afspraken	Jaar start bouw	Jaar ople-ving	Aan-tal	Projectstatus	% rea-lisatie	Gewogen gemid-delde
Diverse	Diverse projecten Altena	GGB EGW rij	Altena	Diverse	Koop	overig	2024-2026	2025-2026	125	Hard / In aanbouw	90 - 100%	121
Diverse	Diverse projecten Altena	GGB EGW rij	Altena	Diverse	Koop	overig	2027	2028	25	Suspect	10%	3
Diversen	Diverse projecten Altena	MGW appartement	Altena	Diversen	Koop	overig	2030	2032	14	Suspect	10%	1
Totalen									164			125

Nieuwbouwplanning 2025 - Woonstichting Land van Altena

Nieuwbouw (huur)

Projectnaam	Type	Gemeente	Kern	Doel	Jaar start	Aantal	Status
Fabricusstraat	EGW-Vrijstaand	Altena	Almkerk	Soc. Huur	2025	-2	Hard
Fabricusstraat	EGW-Rug aan Rug	Altena	Almkerk	Soc. Huur	2026	6	Hard
De Ster	EGW-Otrede	Altena	Almkerk	Soc. Huur	2026	-39	Hard
De Ster	MGW-appartement	Altena	Almkerk	Soc. Huur	2027	50	zacht
Volkstuinen-Ons Laant	MGW-appartement	Altena	Nieuwendijk	Huur	2027	45	zacht
Inbreidlocaties Almkerk	divers	Altena	Almkerk	Soc. Huur	2030	14	zacht
Ontwikkelprojecten; 30% sociaal	divers	Altena	Kernen wst. LvA	Soc. Huur	2032	20	suspect
Ontwikkelprojecten; 30% sociaal	divers	Altena	Kernen wst. LvA	Soc. Huur	2034	20	suspect
Totaal						114	

Informatief

Projectnaam	Type	Gemeente	Kern	Doel	Jaar start	Aantal	Status
Anjerstraat (overname Mooiland)	MGW-appartement	Altena	Almkerk	Soc. Huur	2024	10	Aangekocht
De Ster	Kavels	Altena	Almkerk	Koop	2028	7	zacht
Volkstuinen-Ons Laant (kavels)	Kavels	Altena	Nieuwendijk	Koop	2027	16	zacht
Totaal						33	