

RUCPHEN

P r e s t a t i e a f s p r a k e n
2 0 2 3

Gemeente Rucphen
Ondertekend op 15 december 2022



Huurdersvereniging
Gemeente Rucphen

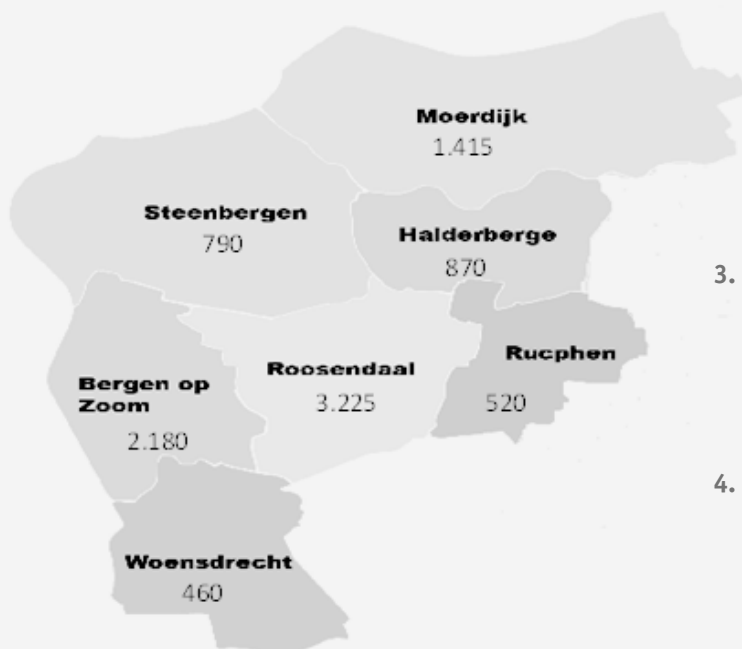



**Thuis
vester**

Algemeen

Per 2023 betalen corporaties geen verhuurdersheffing meer aan de overheid. Dit biedt corporaties mogelijkheden om meer te investeren in woningen en leefbaarheid. Via nationale prestatieafspraken worden per regio woondeals gemaakt.

Gemeente Rucphen behoort tot regio West-Brabant West (zie kaart).



De onderstaande regionale afspraken gelden:

1. Verhoging van de woningbouwproductie

- 9.460 extra woningen in regio West Brabant-West. Er is nog geen doorvertaling naar aantallen per gemeenten gemaakt.
- Inzetten op meer tijdelijke/flexibele woningen

2. Betaalbaarheid

- 30% sociale huur. Dit betekent 2.838 extra sociale huurwoningen in regio West Brabant-West.
- Invoeren van normhuren mogelijk in 2024. Eénmalig wordt de huur van bewoners met een inkomen tot 120% van het minimum aangepast naar €550,- (prijsspeil 2022).

3. Intensivering verduurzaming

- Corporaties verbeteren met voorrang de slechte energielabels (E,F en G).

4. Leefbare en vitale wijken

- Corporaties en gemeenten dragen bij aan een gevarieerd woningaanbod in de wijken
- Corporaties en gemeenten meten de tevredenheid van bewoners in de wijken

Liberalisatie en verkoop

**Actiehouders
Gemeente (G) en Thuisvester (T)**

T 1.1 Corporaties hebben meer mogelijkheden om voor middeninkomens te bouwen. Bij nieuwe uitbreidingen in de gemeente is Thuisvester bereid om, naast sociale huur,

- 10% middel dure huur (€763,47 - €1000,-- prijspeil 2022) en
- 10% sociale koop (koop prijs tot maximaal €315.000,- (prijspeil 2023) te ontwikkelen.

G/T 1.2 Uit een enquête onder woningzoekenden in de gemeente Rucphen is naar voren gekomen dat er een vraag is naar gelijkvloerse woningen in de middeldure huur. Thuisvester wil de mogelijkheden met gemeente Rucphen onderzoeken voor het project Rucphen Noord-West (voorheen Leijkens). In 2023 wordt hiervoor een concreet bouwprogramma geformuleerd op de grondpositie van Thuisvester.

H/T 1.3 Thuisvester verkoopt in principe geen sociale huurwoningen in gemeente Rucphen. Dit vanwege het tekort aan sociale huurwoningen op de woningmarkt. Alleen in uitzonderlijke situaties verkoopt Thuisvester maximaal 3 woningen per jaar. Dat doet Thuisvester als een vrijgekomen woning alleen met zeer hoge kosten weer verhuurbaar te maken is. Op een verkochte woning zit een antispeculatiebeding van 2 jaar en een zelfbewoningsplicht.



2

Nieuwbouw en aankoop

Actiehouders
Gemeente (G) en Thuisvester (T)

T 2.1 Thuisvester bouwt de onderstaande nieuwbouwwoningen. De investering voor de 206 huurwoningen, die in de periode 2023-2026 worden opgeleverd, bedraagt bij benadering €55.000.000.

G/T 2.2 In het kader van de realisatie van de nationale prestatieafspraken werken gemeente Rucphen en Thuisvester in 2023 in de regio West-Brabant West intensief samen. De doorvertaling van de nationale prestatieafspraken naar regio West-Brabant West laat een bouwopgave zien van 9.460 woningen in de periode tot 2030. In gemeente Rucphen zijn in totaal 520 extra woningen nodig. Uitgaande van de vereiste 30% sociale huur betekent dit 156 extra sociale huurwoningen. In de bouwprogrammering van Thuisvester staan 206 woningen opgenomen voor de periode 2023-2026.

T 2.3 In de nationale prestatieafspraken worden tijdelijke/flexibele woningen genoemd als een van de oplossingen voor de woningnood. Thuisvester realiseert tijdelijke/flexibele woningen bij:

- het project in studie (77 eenheden)
- het project Dorpstraat (11 eenheden)

H/G/T 2.4 Huurdersvereniging Rucphen ziet graag nieuwbouw van sociale huur- en/of sociale koopwoningen in de kerkdorpen in Schijf en Zegge. Dit is nodig om de dorpen vitaal te houden. Thuisvester en gemeente Rucphen onderzoeken in 2023 de mogelijkheden van nieuwbouw in beide kerkdorpen.

G/T 2.5 Gemeente Rucphen en Thuisvester zien mogelijkheden voor de ontwikkeling van de locatie Kerkeheidestraat. In 2023 maakt Thuisvester een programma voor deze locatie.

G/T 2.6 In 2022 bestaat 30% van de totale woningvoorraad in gemeente Rucphen uit sociale huurwoningen (bron CBS 2021 en Thuisvester 2022). In de nationale prestatieafspraken wenst de overheid een omvang van 30% sociale huurwoningen per gemeente. Om ook in de periode tot 2030 aan deze eis te blijven voldoen streven gemeente Rucphen en Thuisvester naar maximaal 30% sociale huurwoningen bij ontwikkellocaties in eigendom van derden.

Projectnaam	Plaats	Sociale huur	Jaar
Hofstede	Rucphen	38	2023
Project tijdelijke woningen	Rucphen	77	2023
Dorpsstraat 151-155	Sint Willebrord	11	2025
Rucphen Noord-West	Rucphen	80	2026
Totaal		206	

3 Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep

Actiehouders Huurdersvereniging (H), Gemeente (G) en Thuisvester (T)

- G/T** 3.1 In gemeente Rucphen is sinds 2021 de huisvestingsverordening van kracht. Eén op de vier woningen wordt door Thuisvester toegewezen aan woningzoekenden met binding met de gemeente.
- Gemeente Rucphen maakt aan Thuisvester duidelijk welke klantgroep(en) een beperkte slagingskans hebben.
 - Thuisvester adverteert woningen (met bindings-eis) die voor deze klantgroep geschikt zijn.
 - Twee keer per jaar (juli en december) wordt geëvalueerd en bepaald of de slagingskans van de betreffende doelgroep(en) is verbeterd. Indien nodig wordt de werkwijze aangepast.

Als de wettelijke mogelijkheden voor toewijzing aan woningzoekenden met binding worden vergroot in 2023, dan gaan partijen in gesprek om tot nieuwe afspraken te komen.

- H/G/T** 3.2 Thuisvester start in 2023 een project om de doorstroming van huurders te stimuleren.
- Oudere huurders van een eengezinswoning worden actief benaderd met de vraag of hun woning voor hen nog passend is. Als de woning niet passend meer is, kunnen de oudere huurders met voorrang verhuizen naar vrijgekomen gelijkvloerse woningen. Oudere huurders betalen voor hun nieuwe huurwoning nagenoeg dezelfde woonlasten als voor hun bestaande huurwoning. Andere huurders die al langer bij Thuisvester (woonduur wordt nog bepaald) huren wordt de mogelijkheid geboden om door te stromen naar een passende woning.

- H/T** 3.3 Thuisvester blijft woningen verhuren tegen een betaalbare huurprijs en hanteert voornamelijk daarbij een percentage van gemiddeld 72,5% van de maximale

huur. Bovendien topt Thuisvester waar nodig woningen af op de aftoppingsgrens zodat deze woningen beschikbaar blijven voor huishoudens met huurtoeslag. De nationale prestatieafspraken gaan ook over de betaalbaarheid van sociale huurwoningen. De overheid wenst éénmalig de huur van bewoners met een inkomen tot 120% van het minimum aan te passen naar € 550,- per maand (prijspeil 2022). Mogelijk wordt deze normhuur in 2024 ingevoerd.

- H/T** 3.4 Thuisvester doet in 2023 een pilot met loting als instrument om woningen te verhuren. Dit naast de reguliere aanpak van toewijzen op basis van langste inschrijfduur. Woningzoekenden met een korte inschrijfduur maken zo meer kans op een sociale huurwoning. Het gaat om 10 woningen die op deze manier worden aangeboden. De pilot wordt in december 2023 geëvalueerd met gemeente en huurdersvereniging.

- H/G/T** 3.5 Partijen werken nauw samen om betalingsproblemen en schulden bij huurders te beperken.
- In overleg met gemeente en huurdersvereniging, adviseert Thuisvester haar huurders minimaal 1 keer per jaar over de toegenomen energieprijzen.
 - Thuisvester onderzoekt in het kader van schuldenproblematiek met gemeente Rucphen de mogelijkheden van de applicatie de voorzieningenwijzer.
 - Thuisvester heeft een projectgroep in het leven geroepen speciaal gericht op (energie)armoede onder huurders.

- G/T** 3.6 In de regio West-Brabant West is eind 2022 een woningbehoefte onderzoek gestart. Op basis van dit onderzoek werken gemeente Rucphen en Thuisvester in 2023 de resultaten uit in de woningbouw strategie.

4

Huisvesting van specifieke doelgroepen

Actiehouders Gemeente (G) en Thuisvester (T)

G/T 4.1 De huisvesting van statushouders vormt een probleem:

- Statushouders voelen zich niet altijd welkom geheten door hun omgeving en verhuizen veelal snel. Er hebben zich meerdere incidenten voorgedaan.
- De taakstelling voor het aantal te huisvesten statushouders wordt in gemeente Rucphen niet gehaald.

Eind 2022 heeft gemeente Rucphen een plan van aanpak opgesteld voor de oplossing van dit probleem. Het bouwen van tijdelijke/flexibele woningen maakt onderdeel uit van het plan van aanpak en in dat kader is er een analyse gemaakt van nieuwbouwlocaties. In 2023 bepalen gemeente en Thuisvester in overleg een concreet bouwprogramma voor de huisvesting van (onder andere) statushouders.

G/T 4.2 In de regio behorend bij centrumgemeente Bergen op Zoom worden nieuwe afspraken gemaakt over de huisvesting van kwetsbare groepen in de verschillende gemeenten. In gemeente Rucphen worden in de toekomst meer kwetsbare groepen gehuisvest. In 2023 wordt bepaald of voor deze klantgroep een (tijdelijk) woonproduct kan worden gerealiseerd. Huisvesting van deze klantgroep in bestaande huurwoningen van Thuisvester wordt ook toegepast.

T 4.3 Thuisvester kent ook huurders die structureel overlast veroorzaken en daardoor ernstig het

woongenot van burens en omwonenden beperken. Ook voor deze klantgroep zoeken Thuisvester en gemeente Rucphen naar een concrete woonoplossing.

Thuisvester heeft bij nieuwbouw aandacht voor kleinere huishoudens en bijzondere doelgroepen zoals spoedzoekers* als aanvulling op de bestaande woningvoorraad. Zo staan voor de locatie Rucphen Noord-West (voorheen de Leijkens) 10-12 woningen voor spoedzoekers gepland.

* definitie spoedzoeker: een woningzoekende die niet in aanmerking komt voor een urgentieregeling, maar die wél met spoed (andere) woonruimte nodig heeft (Bron: Het bod van 200 woonplekken, 20-7-2020).

G/T 4.4 Gemeente Rucphen en Thuisvester hebben in 2022 gesprekken gevoerd over Camping De Witte Plas. De woonsituatie van de campingbewoners is zorgwekkend. Een deel van de bewoners van de camping behoort in principe tot de doelgroep van Thuisvester. Gemeente werkt een plan van aanpak uit voor een oplossing van het probleem. Thuisvester zal in 2023 als één van de maatschappelijke partners samen met de gemeente optrekken en richt zich daarbij op het onderdeel wonen.



5

Kwaliteit en duurzaamheid

Actiehouders Huurdersvereniging (H), Gemeente (G) en Thuisvester (T)

T 5.1 De landelijke overheid wenst versnelling in het verduurzamen van het woningbezit door woningcorporaties met een focus op woningen met slechte energie labels (labels E, F en G). De huurwoningen van Thuisvester hebben inmiddels gemiddeld al een energielabel B door in de afgelopen jaren de woningen met slechte energielabels te verbeteren.

- Thuisvester heeft nog maar een beperkt aantal complexen met slechte labels in gemeente Rucphen. In 2023 doet Thuisvester energetische verbeteringen bij 63 woningen (zie tabel).

Projectnaam	Plaats	Aantal	Jaar
Julianastraat ea	Rucphen	10	2024
van Slotendreef	Rucphen	30	2024
Vasseurdreef ea	Rucphen	23	2025
Totaal		188	

- Thuisvester kiest bij de verdere verbetering van woningen met B- en C-labels voor een andere investeringsaanpak. We sluiten hierbij aan op de planning van het planmatige onderhoud.

G/T 5.2 Huurders van Thuisvester maken in toenemende mate gebruik van scootmobielen. Veel wooncomplexen zijn niet geschikt voor het manoeuvreren met scootmobielen en ook niet voor het stallen en opladen.

- Gemeente Rucphen (WMO) en Thuisvester gaan in 2023 in gesprek over geschikte types scootmobielen voor gebruiker en het woongebouw.
- Thuisvester gaat in 2023 scootmobielruimtes aanbrengen bij in ieder geval 2 wooncomplexen.

G/T 5.3 Gemeente Rucphen heeft in 2021 haar transitievisie warmte vastgesteld. Gemeente Rucphen en Thuisvester maken in 2023 samen een plan van aanpak voor de vertaling van de visie naar een concreet uitvoeringsprogramma.

G/T 5.4 Gemeente Rucphen en Thuisvester maken samen een plan van aanpak om huurders te stimuleren hun tuinen te 'vergroenen'. Er wordt minimaal 1 project uitgevoerd in 2023.



6

Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Actiehouders Huurdersvereniging (H), Gemeente (G) en Thuisvester (T)

G/T 6.1 We willen de samenwerking in wijken met gemeente en stakeholders nog verder intensiveren. Of het nu gaat om de samenwerking met de wijkagenten, de BOA (buitengewoon opsporingsambtenaar), maatschappelijk werk, schuldhulpverlening, WMO of OGGZ. Om die reden zouden we (als Corona dat toestaat) ook vaker fysiek in dezelfde ruimtes werken op het gemeentehuis in Rucphen. Dit bevordert een goede afstemming alsook de dienstverlening aan bewoners. In 2023 start gemeente Rucphen het OGGZ-overleg weer op. Als gevolg van Corona kon het overleg niet plaatsvinden. Bij dit overleg hebben de OGGZ, politie, gemeente en Thuisvester afstemming over huishoudens met multi problematiek.

G/T 6.2 In gemeente Rucphen bestaat druggerelateerde problematiek. Gemeente Rucphen en Thuisvester hebben in 2022 gesprekken gevoerd met de OGGZ en Novadic Kentron om de samenwerking te verbeteren. In 2023 leidt dit tot minimaal 1 project waarin in ieder geval gemeente Rucphen en Thuisvester participeren.

G/T 6.3 Gemeente en Thuisvester hebben een gedeelde zorg over de leefbaarheid in de Gagelrijzen en de 'Vogelbuurt'. In gezamenlijkheid wordt een actieplan opgesteld en uitgevoerd in 2023 om de leefbaarheid te verbeteren.

G/T 6.4 Het woonwagenkamp aan de Helakkerstraat in Rucphen moet nog een kwaliteitsimpuls ondergaan. Hierover zijn in het verleden afspraken gemaakt tussen gemeente Rucphen en Thuisvester.

In 2022 zijn 3 standplaatsen leeg gekomen. Dit geeft kansen om het kamp te verbeteren. In 2022 hebben gesprekken plaats gevonden met de 9 overgebleven huurders van een standplaats. Aan de bewoners is gevraagd naar hun wensen. Bovendien is de toekomstige vraag naar woonwagens geïnventariseerd. In 2023 maken gemeente Rucphen en Thuisvester mede op grond van de informatie van de bewoners een verbeterplan voor het kamp.

Deze prestatieafspraken 2023 zijn overeengekomen te Rucphen op 15 december 2022

Gemeente Rucphen
R. Lazeroms, Wethouder

.....

Huurdersvereniging gemeente Rucphen
A. Tack, Voorzitter

.....

Thuisvester
P.J.L. Hobbelen, Directeur-Bestuurder