

PRESTATIEAFSPRAKEN

Altena 2024



**BAZALT
WONEN**



Huurderorganisaties:

Huurdersvereniging Inbrengh (Bazalt Wonen)

Huurders Belangen Vereniging Land van Heusden en Altena (Bazalt Wonen)

Huurdersvereniging

"INBRENCH"

Wierkendam Aalburg Woudrichem



Prestatieafspraken Altena 2024

Versie 29-11-2023

Inleiding

Per 1 juli 2023 hebben Woonstichting Land van Altena en Bazalt Wonen hun bod uitgebracht om te komen tot nieuwe prestatieafspraken voor het jaar 2024.

Tegelijkertijd zijn eerder dit jaar binnen de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) de regionale Woondeals gesloten. Altena maakt in dit kader onderdeel uit van de Stedelijke Regio Breda Tilburg (SRBT).

De afspraken die elders op nationaal (NPA) of provinciaal/SRBT-niveau (Woondeal) gemaakt worden, vormen al een belangrijk uitgangspunt voor corporaties en gemeente. Daarom hebben we in de voorliggende prestatieafspraken de focus aangebracht op de onderwerpen waar we op gemeentelijk niveau aan willen werken.

Voor de volledigheid staan in onderstaand kader de zaken die vanuit landelijk beleid (wettelijk) sowieso aangepakt moeten worden in het kader van de Nationale Prestatieafspraken. Daar hoeven dus geen aanvullende afspraken over gemaakt worden, maar het is wel goed om te duiden dat deze dus ook door de corporaties moeten worden uitgevoerd.

Wat corporaties sowieso doen op basis van de nationale prestatieafspraken:

- *Huurmatiging.* Corporaties gaan de komende 3 jaar voor alle huurders de huren matigen. Daarbij wordt de koppeling met de inflatie losgelaten en wordt de maximale huursomstijging 0,5% lager dan de CAO-loonontwikkeling. Daardoor stijgen de huren minder hard dan de lonen;
- *Éénmalige huurverlaging lage inkomens.* Om de huur voor huurders met een laag inkomen te verbeteren krijgen huurders met een inkomen op of onder 120% van het sociaal minimum een wettelijk verplichte éénmalige huurverlaging tot € 550 (prijspeil 2020);
- *EFG-labels.* Corporaties gaan al hun woningen met een E-, F-, of G-label tot en met 2028 versneld verduurzamen;
- *Geen huurverhoging bij isolatie.* Huurders krijgen geen huurverhoging na isolatiemaatregelen die leiden tot een beter energielabel;
- *Onderhoud.* Vanaf 2026 zijn er geen woningen meer met een slechte staat van onderhoud (met uitzondering van woningen die door nieuwbouw vervangen worden).

In 2024 staat er zowel lokaal als landelijk veel te gebeuren. Denk hierbij aan de invoering van de Omgevingswet, de voorbereidingen voor het volkshuisvestingsprogramma, de woonzorgvisie en de ontwikkeling van beleid voor duurzaam bouwen, een nieuw kabinet en het wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting. Deze ontwikkelingen hebben invloed op de afspraken voor 2025 en zijn tevens de reden om ditmaal voor één jaar afspraken te maken.

Met de prestatieafspraken voor 2024 leggen we een ambitieus pakket vast en creëren we al een mooie basis om gezamenlijk verder te bouwen richting 2025 en verder.

Leeswijzer & Planning

De volkshuisvestelijke Rijksprioriteiten zijn terug te vinden in voorliggende prestatieafspraken. De hoofdstukindeling volgt de aangegeven prioritering. In aanvulling hierop is de samenwerking tussen de partijen als eerste uitgewerkt. We benadrukken hiermee dat we een gezamenlijke opgave hebben en erkennen de onderlinge verhoudingen.

De hoofdstukken volgen het stramien van een korte inleiding. Hierin is aangegeven waar we in 2024 aan werken. De afspraken zijn uitgewerkt in acties, voor elke partij afzonderlijk als wel voor de partijen gezamenlijk.

Na ondertekening van de voorliggende afspraken starten we gelijk met de totstandkoming van de prestatieafspraken 2025 en verder. Beginnend met een omschrijving van het proces en de overlegstructuur.

Inhoudsopgave

Prestatieafspraken Altena 2024.....	1
Inleiding.....	2
Leeswijzer & Planning.....	3
Inhoudsopgave.....	4
1. Samenwerking.....	5
Afspraak:	5
2. Beschikbaarheid van sociale huurwoningen.....	5
2.1 Realiseren permanente sociale huurwoningen	5
Acties gemeente:	5
Actie corporaties	5
Gezamenlijke acties:	6
2.2 Realiseren flexwoningen	6
Acties gemeente:	6
Acties corporaties:	6
Gezamenlijke actie:.....	6
3. Betaalbaarheid & Woonlasten.....	6
Acties gemeente:	7
Acties corporaties:	7
Gezamenlijke actie:.....	7
4. Kwaliteit	7
4.1 Verduurzaming woningvoorraad	7
Acties gemeente:	8
Acties corporaties:	8
Gezamenlijke acties:	8
5. Zelfredzaam & leefbaarheid	9
5.1 Zelfredzaam.....	9
Acties gemeente:	9
Acties corporaties:	10
Gezamenlijke acties:	10
5.2 Leefbaar en Veilig.....	10
Actie gemeente:.....	10
Acties corporaties:	10
Gezamenlijke acties:	10
Bijlagen.....	12

1. Samenwerking

We vinden het belangrijk dat we als gemeente en corporaties gezamenlijk de prioriteiten bepalen ten aanzien van wonen & leven in Altena op alle hieronder genoemde thema's. Dat betekent dat we over en weer elkaars mogelijkheden, beperkingen en dilemma's kennen.

Direct na de vastlegging van deze prestatieafspraken starten we een traject met als doel het proces te formuleren om te komen tot meer strategische en samenhangende afspraken. En daarnaast willen we de bestuurlijke overleggen beter vormgeven. We doen dit aan de hand van de verschillende opgaven die we met elkaar te vervullen hebben en goede voorbeelden die er al zijn. Daarnaast werken we op veel verschillende onderwerpen al samen. Deze onderwerpen komen niet allemaal rechtstreeks terug in de prestatieafspraken. De prestatieafspraken gaan in op actuele thema's waar we de samenwerking nader uitwerken.

Afspraak:

1. We beschrijven het proces om te komen tot prestatieafspraken, inclusief opzet voor de bestuurlijke overleggen. Hierbij steken we in op de thema's die spelen en/of aandacht vragen en gaan op zoek naar goede voorbeeldprojecten.
2. Na vaststelling van de voorliggende prestatieafspraken gaat de gemeente aan de slag met de verschillende thema's op het gebied van wonen die zij verder wil uitwerken. Dit ter voorbereiding op de bespreking in Q2 met de woningcorporaties om de gezamenlijke richting, omvang en prioriteiten voor de prestatieafspraken 2025 en verder beter vorm te geven.

2. Beschikbaarheid van sociale huurwoningen

De gemeente heeft in de woonvisie van 2021 een ambitie uitgesproken om 3.000 woningen te realiseren in 10 jaar. De totale toevoeging van sociale huurwoningen is 900 woningen tot 2030. In de SRBT Woondeal is afgesproken dat nieuwbouwplannen minimaal 30% sociale huurwoningen bevatten. Voor tabel: zie bijlage.

2.1 Realiseren permanente sociale huurwoningen

We spreken het volgende af:

Acties gemeente:

- Nieuwbouwplannen waarvoor nog geen ontwerp bestemmingsplan ligt, moeten minimaal 30% sociale huurwoningen bevatten. De gemeente verplicht initiatiefnemers in een vroeg stadium van de ontwikkeling in contact te treden met de woningcorporaties.
- De gemeente onderzoekt in 2024 de mogelijkheid voor het instellen van een vereveningsfonds indien realisatie van 30% sociale huur in nieuwbouwplannen niet wordt gehaald.
- De gemeente verkoopt gemeentelijke grond voor sociale huurwoningen binnen een project rechtstreeks aan de corporaties in plaats van aan ontwikkelaars.

Actie corporaties

- De netto toevoeging van een transformatie- of sloop nieuwbouwproject zal altijd positief zijn.

Gezamenlijke acties:

- In 2024 leggen partijen procesafspraken vast over de manier waarop wordt samengewerkt bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwinitiatieven om het aandeel sociale huur te vergroten. Dit doen we om de totale toevoeging van 900 sociale huurwoningen (30% van 3.000 nieuw te realiseren woningen in de periode 2021-2031) te realiseren en om ervoor te zorgen dat de samenwerking tussen initiatiefnemer, gemeente en corporatie op een goede manier verloopt.
- In 2024 stellen partijen gezamenlijk spelregels op onder welke voorwaarden (woningkenmerken, omgevingskenmerken, financiering, regelgeving) splitsing van woningen mogelijk is om daarmee het woningaanbod te vergroten.

2.2 Realiseren flexwoningen

In de SRBT Woondeal heeft de gemeente de ambitie uitgesproken om tot 2030 150 flexwoningen te realiseren. De regio ziet flexwonen als middel om een snelle bijdrage te leveren aan verschillende actuele en urgente woonvraagstukken en om de woningmarkt in beweging te brengen en te houden. Flexwoningen kunnen voor de korte en middellange termijn een waardevolle bijdrage leveren aan de woningbouwopgave.

We spreken het volgende af:

Acties gemeente:

- De gemeente levert ambtelijke capaciteit en waar mogelijk locaties, daarnaast spant de gemeente zich tot het uiterste in om de ontwikkelingen gerealiseerd te krijgen.
- In 2024 stellen we spelregels en beleidslijn flexwoningen op.

Acties corporaties:

- Bazalt Wonen wil 2 x 20 flexwoningen in bij voorkeur een A-Kern realiseren. Hier vindt momenteel overleg over plaats tussen de gemeente en Bazalt Wonen.
- Land van Altena zet bestaand vastgoed met slooobestemming in als flexwoning. Bijvoorbeeld de bestaande woningen op ontwikkellocaties De Ster en Fabriciusstraat (tijdelijk contract met behoud van inschrijving of voor uitstroom opvang).

Gezamenlijke actie:

- Partijen blijven zich inzetten voor verplaatsbare woningen op tijdelijke locaties. Corporaties nemen verantwoordelijkheid voor de invulling hiervan. Er zijn echter uitdagingen om de business case rond te krijgen. De uitdagingen en belemmeringen worden besproken op de bestuurlijke tafel.

3. Betaalbaarheid & Woonlasten

Het is van belang dat er in de gemeente voldoende betaalbare woningen aanwezig zijn voor de doelgroepen die daar behoefte aan hebben. Uitgangspunt van de corporaties is dat ze nagenoeg hun volledige woningbezit onder de DAEB-grens hebben (DAEB-grens is € 808,07, prijspeil 2023). Corporaties bedienen daarmee hoofdzakelijk de primaire doelgroep (huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens) en de secundaire doelgroep (huishoudens met een inkomen tot de zogeheten EU-grens). De groep middeninkomens kan vanuit gewijzigde wet- en regelgeving voor de corporaties naar verwachting ook als DAEB aangemerkt worden (moet nog in de wetgeving uitgewerkt worden). Daarnaast wijzen de woningcorporaties hun woningen voor de primaire doelgroep voor minimaal 95% passend toe (conform wetgeving).

Voor de bewoner zijn de totale woonlasten van belang. Verduurzaming van de woningvoorraad, als opgenomen onder kwaliteit in de voorliggende prestatieafspraken, zorgt ook voor verlaging van de totale woonlasten.

We spreken het volgende af:

Acties gemeente:

- We zetten verschillende acties op om energiearmoede te voorkomen of op te lossen, zoals de tegemoetkoming energiekosten, een klusdienst, de witgoedregeling (tot maart 2024) en extra inzet bij Vroeg eropaf (tot september 2024).
- We stellen een addendum op bij de landelijke overeenkomst Vroegsignalering met daarin afspraken tussen woningcorporaties en de gemeente.

Acties corporaties:

- 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 passen tijdelijke huurverlaging toe bij huurders die er voor in aanmerking komen en passen maatwerk toe indien van toepassing. We monitoren jaarlijks om hoeveel gevallen dit gaat.
- De corporaties maken gebruik van de 15% vrije toewijzingsruimte om voldoende handelingsvrijheid te hebben alle doelgroepen een goed huis en thuis te bieden.

Gezamenlijke actie:

- We werken samen aan de doorontwikkeling van Vroeg Eropaf: onder andere door een verdere integrale ketenaanpak en verbeteren van afspraken met het algemeen maatschappelijk werk.

4. Kwaliteit

4.1 Verduurzaming woningvoorraad

De gemeente Altena heeft als doel om in 2050 aardgasvrij te zijn. Om dit doel te bereiken heeft de gemeente Altena de Warmtevisie Altena 2021 opgesteld. Hierin beschrijft de gemeente hoe Altena ervoor gaat zorgen in 2050 aardgasvrij te zijn. De focus ligt tot 2030 op het aardgasvrijgemaakt maken van 3.000 woningen door deze na te isoleren en ze geschikt te maken voor elektrisch koken.

De corporaties hebben een kwart van de woningvoorraad in de gemeente in bezit en spelen een belangrijke rol in het realiseren van de '2050 doelstelling'. Om deze doelstelling te realiseren zetten de corporaties nu volop in op beperking van de energievraag van woningen. Dit kunnen zij realiseren door de huidige woningvoorraad na te isoleren en nieuwe voorraad energiezuinig te bouwen.

Tot voor kort werd voor de energetische kwaliteit van woningen uitgedrukt middels de term 'energie index' (EI) of 'energielabel'. Met de invoering van de BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen)-systematiek is de EP2 waarde, die te vergelijken is met de BENG2-norm, leidend geworden. In deze prestatieafspraken wordt hiermee voor het eerst gewerkt. Gezamenlijk zal in het eerste halfjaar van 2024 worden onderzocht op welke wijze en wanneer de EP-systematiek breed kan worden geïmplementeerd binnen de prestatieafspraken. Ook het in beeld brengen van tussentijdse stappen in de verlaging van de EP2 tot aan 2030 en zo mogelijk daarna is hier onderdeel van.

We spreken het volgende af:

Acties gemeente:

- De 2050-doelstelling is 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. Om doorlooptijden te verkorten en kosten te beperken, wordt door een ecologisch adviesbureau een Soorten Management Plan (SMP) opgesteld voor de kernen in de gemeente Altena. Dit SMP is naar verwachting operationeel vanaf de tweede helft van 2025. Met dit SMP zijn de corporaties slagvaardiger in het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad en kunnen middelen die anders aan 'overhead' besteed zouden moeten worden daadwerkelijk aan verduurzaming worden besteed. De gemeente Altena is trekker van de totstandkoming van dit SMP. De corporaties participeren.
- Met het uitvoeringsprogramma van de Warmtevisie 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. In dit kader verkennen we in 2024 mogelijkheden voor aquathermie.

Acties corporaties:

- Het uitgangspunt voor de nieuwbouw van de corporaties is dat deze energieneutraal (ENG) is. Als het niet anders kan, is deze *bijna* energieneutraal (BENG, conform bouwbesluit). Wanneer gekozen moet worden voor BENG, is dit vanwege financiële haalbaarheid of de fase waarin een nieuwbouwproject zich inmiddels bevindt (wanneer de corporaties woningen afnemen van een ontwikkelaar). Als dit het geval is, bespreken de corporaties dit vooraf met de gemeente, indien mogelijk in de fase waarin bijsturing nog mogelijk is. Afwijkingen worden op bestuurlijk niveau geaccordeerd.
- Uitgangspunt voor verduurzaming van de bestaande woningvoorraad is reductie van de warmtebehoefte uitgedrukt in de landelijke maat EP2 van gemiddelde warmtevraag in kwh/m². 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

Woonstichting Land van Altena heeft de energieprestatie 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 uitgefaseerd. Minimaal label D (EP2 250 - 290)
- 2030 gemiddeld label A (EP2 105 - 160)
- 2050 CO2 neutraal

Gezamenlijke acties:

- 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.

Daarnaast levert de gemeente een overzicht van buurten waar mogelijk sprake is van energiearmoede en bekijken de corporaties welke indicatoren zij in dit kader hebben (bijvoorbeeld betalingsachterstanden). Op basis van energielabels, indicatie energiearmoede en de technische uitvoerbaarheid, stellen de corporaties in Q1 2024 een prioritering voor de verduurzamingsaanpak van de corporatievoorraad op. Deze wordt met de gemeente besproken.

- Partijen onderzoeken in de eerste helft van 2024 de te hanteren systematiek om de energetische kwaliteit te kwalificeren (EP2-waarde) en komen tot een eenduidige weergave van deze systematiek in de prestatieafspraken voor 2025 en verder, inclusief tussenstappen tot 2030 en daarna.
- Netcongestie gaat de komende tijd een steeds grotere rol spelen in de mogelijkheden om woningen te realiseren. Gemeente en corporaties en spannen zich maximaal in om hier in Altena zo optimaal en slim mogelijk mee om te gaan. In het eerste kwartaal van 2024 onderzoeken we gezamenlijk welke aanknopingspunten er zijn.

5. Zelfredzaam & leefbaarheid

In het door de Minister van Volkshuisvesting gepresenteerde programma 'een thuis voor iedereen' wordt de focus gelegd op verschillende aandachtsgroepen. Waaronder:

- Kwetsbare ouderen
- Mensen met een fysieke en psychische beperking
- Mensen die uitstromen uit beschermd wonen, maatschappelijke opvang en jeugdzorg
- Sociaal en medisch urgente en dreigend daklozen
- Statushouders

Het huisvesten van deze aandachtsgroepen vraagt om een juiste balans in onze kernen. Er zijn grenzen aan draagkracht en draagvlak van de woonomgeving. Waarmee spreiding, zowel regionaal als lokaal, en differentiatie in onze kernen van belang is. Evenals dat het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid steeds vaker randvoorwaardelijk om aandacht vraagt. De druk kan zich daarbij gaan verleggen naar medewerkers die in onze kernen het werk verzetten. De problemen met individuele huurders kunnen hun weerslag hebben op een straat of buurt. Ter voorkoming van escalaties blijft samenwerking van essentieel belang en richten we ons op behoud van veerkracht, cohesie en begrip voor elkaar. Samengevat: behoud van leefbare kernen.

We conformeren ons aan het programma 'Thuis in de Wijk'. Van de totale directe bemiddelingen in Altena is 20% beschikbaar voor de verschillende aandachtsgroepen (exclusief woonzorgindicaties): vergunninghouders, uitstroom Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang, uitstroom jeugdzorg en crisisopvang. We willen borgen dat bewoners in Altena goed kunnen blijven wonen en zich thuis voelen.

We spreken daarom het volgende af:

5.1 Zelfredzaam

Acties gemeente:

- In 2024 evalueren we de voortzetting van maatschappelijke begeleiding en het financieel ontzorgen van nieuwe bewoners in Altena.

- In 2024 verbreden we de verbonden partijen aan het transferpunt van 'Thuis in de Wijk'; hierdoor kunnen meer partijen mensen voordragen om via het transferpunt uit te stromen. En lokaal kunnen er meer partijen ingezet worden om de ambulante begeleiding te bieden.

Acties corporaties:

- Huurders die zich niet meer thuis voelen in hun woning (buurt) krijgen vanaf 2024 de mogelijkheid om, ongeacht hun inschrijftijd, door te stromen binnen het woningbezit van Woonstichting Land van Altena. Deze in 2024 nader uit te werken regeling is niet bedoeld om een wooncarrière te maken en binnen de regeling wordt expliciet beschreven of en hoe ouderen gestimuleerd worden om door te stromen.
- Bazalt Wonen werkt aan doorstroming van haar woningvoorraad, door nieuwbouwprojecten in 2024 met voorrang beschikbaar te stellen voor huurders die een ruime eengezinswoning achterlaten.

Gezamenlijke acties:

- We stellen op basis van de regionale woonzorgvisie in Q1 24 de prioriteiten voor Altena vast en maken we op basis hiervan in Q2 24 afspraken.
- We doorlopen met alle betrokken partijen het proces (klantreis statushouder) van toewijzing aan een gemeente tot aan huisvesting en inburgering. Met tot doel om rollen en taken op elkaar af te stemmen en statushouders goed te laten landen in onze kernen.
- We organiseren bijeenkomsten over het wonen en leven in Altena voor specifieke subgroepen als statushouders en ouderen. De frequentie, omvang en opzet van de bijeenkomsten wordt afgestemd op de verwachte vraag en nieuwswaarde.
- De kwantitatieve en kwalitatieve vraag en het aanbod uit de woonzorganalyse en de vertaling daarvan in de woonzorgvisie is mede input bij planontwikkeling nieuwbouw en verbouw van een complex. Typologieën als een Knarrenhof en Skaeve Huse vinden van hieruit hun plek in Altena.
- Tot op heden is maximaal toewijzen van 20% aan maatschappelijke doelgroepen voldoende gebleken. We gaan met elkaar het gesprek aan wanneer 20% onvoldoende blijkt.

5.2 Leefbaar en Veilig

Actie gemeente:

- 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.

Acties corporaties:

- In het contact met nieuwe huurders wordt 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.
- We maken gebruik van de 15% vrije toewijzingsruimte om voldoende handelingsvrijheid te hebben om verschillende doelgroepen een goed huis en thuis te bieden.

Gezamenlijke acties:

- In 2024 voeren we een gezamenlijk leefbaarheidsonderzoek uit op basis waarvan we het wonen in onze kernen en de behoefte van de inwoners kunnen monitoren. 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.

- We zien de verdeling van aandachtsdoelgroepen en het gericht sturen hierop als een gezamenlijk opgave waarbij de signalerende rol dat de veerkracht in een straat of buurt onder druk staat en bijsturing behoeft bij de corporaties ligt. Dit nemen we ook mee in de woonzorgvisie.
- We zien het belang van de steunpunten in Altena als punt van ontmoeting van waaruit sociaal contact kan ontstaan en worden onderhouden. Zowel voor de huidige als nieuwe inwoners in Altena. We blijven de punten ondersteunen en de vele actieve vrijwilligers begeleiden. Bieden ruimte voor nieuwe initiatieven. Het streven van onze inzet blijft erop gericht dat elk steunpunt zo goed als zelfstandig kan draaien. Zorgorganisaties worden gestimuleerd om steunpunten in lokale gemeenschappen en wijken in stand te houden/creëren en te ondersteunen.
- Daarnaast gaan we kijken hoe we dit mee kunnen nemen in de versterking van de sociale basis en daarmee goed kunnen borgen.

Bijlagen

Nieuwbouwplanning

Onderstaande nieuwbouwplanning is een momentopname. Drie keer per jaar (per tertiaal) ontvangt de gemeente een actualisatie van deze nieuwbouwplanning. Daarnaast vindt regelmatig overleg plaats over de nieuwbouwplannen.

Nieuwbouwplanning Sociale Huur Bazalt Wonen in Altena

31-8-2023

Projectnaam	Type	Kern	Huur of Koop	Jaar oplevering	Aantal	Projectstatus	Percentage
Bloesemhoff	zorg	Andel	Soc. huur - zorg	2021	18	Opgeleverd	100%
Andel fase 2 (Romboutshoff)	appartement	Andel	Soc. huur	2021	20	Opgeleverd	100%
Centrumplan Giessen Rijswijk	appartement	Rijswijk	Soc. huur	2021	8	Opgeleverd	100%
Bronkhorst	appartement	Andel	Soc. huur	2021	15	Opgeleverd	100%
De Burcht	woning	Werkendam	Soc. huur	2022	14	Opgeleverd	100%
Zandweide rug aan rug	woning	Dussen	Soc. huur	2022	8	Opgeleverd	100%
Poort van Woudrichem	MGW appartement	Woudrichem	Soc. huur	2023	7	In Aanbouw	100%
Zandweide huurappartementen fase 1	MGW appartement	Dussen	Soc. huur	2024	20	in aanbouw	100%
Achter de Schans Werkendam - fase 1B	GGB EGW rij	Werkendam	Soc. huur	2024	10	Hard	100%
De Burcht - 8 huurappartementen	MGW appartement	Werkendam	Soc. huur	2024	8	Zacht	100%
De Dotter	MGW appartement	Hank	Soc. huur	2024	2	Suspect	100%
Roode Camer fase 6	MGW appartement	Hank	Soc. huur	2025	20	Hard	90%
Den Eng Zuid Fase 1	GGB EGW rij	Veen	Soc. huur	2025	10	Hard	90%
Andel fase 4 (Koolmeespas)	GGB EGW rij	Andel	Soc. huur	2025	6	Hard	90%
Hof van Courtine	MGW appartement	Sleeuwijk	Soc. huur	2025	7	Prospect	30%
Roode Camer fase 7 Huur	GGB EGW rij	Hank	Soc. huur	2025	5	Hard	90%
Langestraat - fase 3	GGB EGW rij	Wijk en Aalburg	Soc. huur	2026	16	Hard	90%
Langestraat - fase 3	MGW appartement	Wijk en Aalburg	Soc. huur	2026	12	Hard	90%
Morgenster	MGW appartement	Sleeuwijk	Soc. huur	2026	22	Zacht	60%
Genderen-Zuid	MGW appartement	Genderen	Soc. huur	2026	10	Prospect	30%
Bronckhorst Andel (fase 3)	MGW appartement	Andel	Soc. huur	2026	4	Prospect	30%
Bronckhorst Andel (fase 3)	GGB EGW rij	Andel	Soc. huur	2026	3	Prospect	30%
Achter de Schans Werkendam - fase 1B	MGW appartement	Werkendam	Soc. huur	2026	21	Prospect	30%
Achter de Schans Werkendam - fase 2	GGB EGW rij	Werkendam	Soc. huur	2026	14	Zacht	60%
Achter de Schans Werkendam - fase 2	MGW appartement	Werkendam	Soc. huur	2026	14	Zacht	60%
Zalmpassage Rijswijk	MGW appartement	Rijswijk	Soc. huur	2027	5	Prospect	30%
Kerkverreweide	GGB EGW rij	Wijk en Aalburg	Soc. huur	2027	23	Prospect	30%
Bijteliskil (Van Wanrooij)	MGW appartement	Sleeuwijk	Soc. huur	2028	24	suspect	10%
Bijteliskil (Van Wanrooij)	GGB EGW rij	Sleeuwijk	Soc. huur	2028	12	suspect	10%
Gemeentehuis Aalburg	GGB EGW rij	Wijk en Aalburg	Soc. huur	2029	6	Zacht	60%
Gemeentehuis Aalburg	MGW appartement	Wijk en Aalburg	Soc. huur	2029	22	Zacht	60%
Regenboogschool	GGB EGW rij	Dussen	Soc. huur	2030	8	suspect	10%
Woudrichem-zuid	GGB EGW rij	Woudrichem	Soc. huur	2030	75	suspect	10%
Lijnbaan	MGW appartement	Werkendam	Soc. huur	2032	28	Suspect	10%
Flexwonen	diverse	nbn	Soc. huur	2024-2026	40	acquisitie	-

Woonstichting Land van Altena

Totaal aantal nieuwbouw huur

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
25			6	35	39	35		30

Antoniaalaan/Graaf van Nieuwenaar (de Linde)

25

Nieuwbouwcomplex Fabriciusstraat (2025)

6

Nieuwbouwcomplex Ons Laant-Volkstuinen fase 1 (2026)

35

Nieuwbouwcomplex Ons Laant-Volkstuinen fase2 (2028)

35

Nieuwbouwcomplex Bouwlocatie Almkerk (2027)

39

Nieuwbouwcomplex Feestterrein / School (2030)

30

Totaal aantal aankoop sociale huur

10

Aankoopcomplex Mooiland (2023)

10

Definities

Status plannen
suspect/potentieel
prospect/initiatief
zacht
hard
in aanbouw
opgeleverd

Corporatie
10% locatie gespot, geen bouwtitel of anterieur overeenkomst, geen ontwerp/PVE, geen specifieke gegevens over de haalbaarheid.
30% Onderhandeling met grondeigenaar, in overleg met gemeente over bestemmingswijziging, haalbaarheidsstudie op programma concept en ontwerp, nog geen zicht op fin. haalbaarheid.
60% Intentie-overeenkomst, anterieure overeenkomst gemeente, SO ontwerp marktonderzoek visievorming, in overleg met stakeholders over programma, concept en ontwerp
90% grond in eigendom, bouwclaimovereenkomst, ontwikkelovereenkomst met eigenaar grond, bestemmingsplan onherroepelijk, VO/DO/TO ontwerp, commitment over programma, programma zit in begroting
100% 1e paal is geslagen
100% woningen zijn door aannemer opgeleverd aan Bazalt Wonen en Bazalt Wonen heeft de sleutels aan huurders uitgereikt.

Gemeente Altena
aanvullend: plan dat op intaketafel is besproken
aanvullend: plan dat op omgevingsstafel wordt besproken
Een gepubliceerd voorontwerp bestemmingsplan, een gepubliceerd ontwerp bestemmingsplan
een vastgesteld bestemmingsplan, een onherroepelijk bestemmingsplan, een verleende vergunning
melding start bouw is gedaan bij gemeente
woningen zijn gereed gemeld bij gemeente