

Volkshuisvestelijk Manifest Oss

2016 – 2020



Volkshuisvestelijk Manifest Oss

Anders dan eerst! Samen sturen op effecten! 2016 – 2020

Voldoende, goede en betaalbare sociale huurwoningen in de gemeente Oss! Daar maken de gemeente Oss, de woningcorporaties BrabantWonen en Mooiland, de Huurdersbelangenvereniging Oss en de Huurderskoepel van Mooiland zich hard voor. In dit volkshuisvestelijk manifest staan de effecten die we willen bereiken.

Anders dan eerst! Samen sturen op volkshuisvestelijke effecten!

Met dit volkshuisvestelijk manifest maken we op een andere manier afspraken met elkaar dan voorheen.

Wat is er anders dan voorheen? Het is anders omdat:

- De vertegenwoordigers van de huurders vanaf het begin aan tafel zaten.
- Actieve deelname van huurders en raads- en burgerleden via workshops. Op deze manier gaven zij aan wat ze op verschillende thema's willen bereiken.
- We de volkshuisvestelijke effecten vastleggen voor de huurders. De meeste prestatieafspraken gaan over de 'activiteiten' die we inzetten én niet over de effecten die we met deze activiteiten willen bereiken. Dat is een groot verschil! In het kader hieronder kunt u hier meer over lezen.

We zijn trots op dit resultaat en beseffen ook dat het nu pas begint! Om de woorden uit dit manifest te vertalen in 'activiteiten' maken we jaarlijks afspraken waarin staat wat iedereen per jaar gaat doen om de volkshuisvestelijke effecten uit dit manifest te realiseren. Benieuwd wat we in 2016 doen? Lees in de bijlage het activiteitenprogramma 2016 waarin de belangrijkste onderdelen zijn opgenomen. Overigens zijn we al volop bezig met activiteiten waaronder het invoeren van de nieuwe woningwet met bijvoorbeeld het passend toewijzen vanaf 1 januari 2016.

Ook gaan we jaarlijks terugkijken. Hebben de activiteiten uit het voorgaande jaar het gewenste effect? Met deze werkwijze – afspraken maken, uitvoeren en terugkijken – zorgen we ervoor dat we samen gaan sturen op volkshuisvestelijke effecten.

Sturen op volkshuisvestelijke effecten in plaats van op activiteiten

Het huisvesten van huishoudens met lage inkomens is het belangrijkste onderwerp bij prestatieafspraken. Vaak gaan deze afspraken over het gewenste aantal sociale huurwoningen en hoe we die kunnen bereiken. Dit zijn afspraken over de activiteiten die je uitvoert. Het is echter niet gezegd dat deze afspraken bijdragen aan de beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor deze huishoudens oftewel de slaagkans. We moeten dus steeds kijken of de activiteiten een bijdrage leveren aan het volkshuisvestelijk effect: verbeteren van de slaagkans.

In Oss kiezen we daarom voor het maken van afspraken over de beschikbaarheid van woningen. Dit is immers het volkshuisvestelijke effect waarop we willen sturen. We zetten in op een gelijke slaagkans voor de huishoudens die zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Om de volkshuisvestelijke effecten te realiseren maken we jaarlijks afspraken over de activiteiten zoals nieuwbouw, verkoop en herstructurering, maar ook over zaken als de leefbaarheidsaanpak of het huurbeleid.

Door in dit manifest te sturen op volkshuisvestelijke effecten zijn we flexibeler in het kiezen van activiteiten om het gewenste volkshuisvestelijke effect te halen.

Huurders, corporaties en gemeente benoemen de Volkshuisvestelijke effecten op vijf thema's

Samen hebben we nagedacht over welke volkshuisvestelijke thema's we afspraken willen maken. Deze thema's – die onderling raakvlakken hebben – komen voort uit de gemeentelijke woonvisie 2013, de programmabegroting 2016 – 2019 gemeente Oss, de ondernemingsplannen van de corporaties en sluiten aan op actuele ontwikkelingen.

De vijf thema's zijn:

- A. Voldoende beschikbare en geschikte sociale huurwoningen;
- B. Zo lang mogelijk zelfstandig wonen;
- C. Betaalbare en duurzame woningen;
- D. Leefbare en veilige woonomgeving;
- E. Passende huisvesting en woonomgeving voor bijzondere doelgroepen.

Huurders, hun vertegenwoordiging, burger- en raadsleden en vertegenwoordigers van de gemeente en corporaties hebben tijdens een middag vol workshops ingebracht wat de effecten zijn die zij willen bereiken op het terrein van de volkshuisvesting. Op basis hiervan zijn de te bereiken effecten bepaald. Lees hieronder het resultaat met enkele activiteiten die we eruit lichten!

A. Voldoende beschikbare en geschikte sociale huurwoningen



De doelgroepen die we onderscheiden zijn huishoudens tot de kwaliteitskortingsgrens (veelal jongeren, tot € 410), alle huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens (€587; €629) en overige huishoudens die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning (€ 711).

We zorgen voor voldoende beschikbare en geschikte sociale huurwoningen voor mensen met een laag inkomen of voor mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden.

De volkshuisvestelijke effecten die we willen bereiken:

- Een gelijke slaagkans voor de doelgroepen door er voor te zorgen dat het aanbod aan vrijkomende woningen per huurprijsklasse aansluit bij de omvang van de inkomensdoelgroepen.
- Een aanbod aan sociale huurwoningen dat aansluit bij de veranderende kwalitatieve woonvraag van huurders van sociale huurwoningen in Oss. De focus ligt hierbij op het levensloopbestendig maken van de huurwoningen. Er zijn voldoende woningen geschikt om levensloopbestendig te maken. Als het kan doen we dit bij renovaties van deze woningen.

Uitgelichte activiteit: Jaarlijks monitoren we de slaagkans van deze groep. Daarmee hebben we de vinger aan de pols en kunnen we bijsturen als dit nodig blijkt.

Uitgelichte activiteit: Vanaf 1-1-2016 passend gaan toewijzen. Woningen met een huur tot € 587 alleen aan de primaire doelgroep; van € 587 tot € 629 alleen aan 3- en meerpersoonshuishoudens binnen de primaire doelgroep en aan de secundaire doelgroep; van € 629 tot € 711 alleen aan de secundaire doelgroep en lage middeninkomens, binnen de kaders van de inkomensstoets.

Voor realisatie van dit effect gaat het over het aanpassen van de woning en het benutten van de WMO-gelden.

De overige activiteiten die we in 2016 oppakken staan in de bijlage.

B. Zo lang mogelijk zelfstandig wonen

De meeste mensen kunnen op eigen kracht zelfstandig wonen. Bij veranderende lichamelijke en/of geestelijke conditie wordt dat minder vanzelfsprekend en zijn er fysieke aanpassingen nodig. Soms moet er een beroep worden gedaan op de (professionele) omgeving.

De volkshuisvestelijke effecten die we willen bereiken:

- Huurders kunnen zo lang mogelijk zelfstandig wonen, ook bij veranderende lichamelijke en geestelijke conditie door een passende sociale huurwoningvoorraad;
- Huurders zijn zich bewust van hun eigen en toekomstige situatie en anticiperen daar op;
- Een sterk sociale netwerk dat mensen ondersteunt bij een veranderende lichamelijke en/of geestelijke conditie. Bij een uitgelichte activiteit van thema E gaan we hier in een bredere context op in.

Uitgelichte activiteit: we brengen vraag en aanbod goed in beeld om helder de opgave voor een levensloopbestendige sociale woningvoorraad te formuleren. Dit wordt een voortdurende handeling. Wanneer het nodig is kunnen we bijsturen.

Er is sprake van een getrapte lijn bij het zelfstandig wonen in de eigen of meer passende woning. Van eigen verantwoordelijkheid, ondersteuning van familie en vrienden naar uiteindelijk professionele zorg.

De overige activiteiten die we in 2016 oppakken staan in de bijlage.



C. Betaalbare en duurzame woningen

Onder meer de veranderingen in de woningmarkt, veranderende wet- en regelgeving en (rijks-) bezuinigingen hebben hun invloed op de woonlasten. Deze nemen toe en staan daarom hoog op de Osse woonagenda.

De volkshuisvestelijke effecten die we willen bereiken:

- Tegen de trend in zorgen voor een gelijkblijvend aandeel huurders van sociale huurwoningen dat niet in de eerste levensbehoefte kan voorzien. De corporaties, de gemeente en de vertegenwoordigers van de huurders willen de woonlasten voor huurders met lage inkomens betaalbaar houden, zodat het risico op betaalbaarheidsproblemen beperkt blijft. Daarvoor betrekken we ook andere partijen die hier invloed op uitoefenen.
- Minder betalingsproblemen doordat betrokken partijen de huurders ondersteunen en begeleiden;
- Een duurzame huurwoningvoorraad en een door huurders duurzaam gebruik van deze voorraad, door;
 - o nieuwbouw naar label A of beter;
 - o renovatie bestaande bouw waar realistisch naar label B;
 - o pilots zoals renoveren naar 'Nul op de Meter'. Corporaties en gemeente Oss maken zich er hard voor om minimaal een project te realiseren.



- 14% van huurders in Oss loopt het risico te moeten besparen op uitgaven voor eerste levensbehoefte. Nog eens 11% moet besparen op uitgaven aan sociale participatie, zoals deelname van gezinsleden aan sportverenigingen en sociale activiteiten. De verwachting is dat deze percentages in de toekomst stijgen.
- Oorzaken van stijgende lasten zijn onder meer: huur, servicekosten, energielasten, gemeentebelasting en uitgaven aan zorg (verhoogd eigen risico en stijgende zorgpremie). Recent onderzoek laat zien dat het steeds minder mogelijk is deze lasten te beïnvloeden (Nibud, 2015). Daartegenover staat dat het besteedbaar inkomen van lage inkomens maar gering stijgt.

Uitgelichte activiteiten:

- vóór de zomer van 2016 sluiten we een woonlastenakkoord in Oss. Doel is tegen de trend in stabilisering aantal huurders met te hoge woonlasten en verminderen betalingsproblemen.
- we wisselen informatie uit tussen gemeente en corporatie om betaalbaarheidsproblemen te voorkomen.
- het ondersteunen en begeleiden van huurders wanneer er toch betaalbaarheidsproblemen zijn pakken we samen op. Indien nodig door middel van een woonlastencoach.

De overige activiteiten die we in 2016 oppakken staan in de bijlage.

D. Leefbare en veilige woonomgeving



Met de nieuwe Woningwet is het terrein van leefbaarheid aangescherpt. Corporaties mogen niet meer als voorheen investeren in leefbaarheid. De 'nieuwe' leefbaarheidsthema's waar corporaties volgens de wet op mogen investeren hebben vooral betrekking op schoon, heel, veilig, kleinschalige infrastructuur en woonmaatschappelijk werk. De corporaties, gemeente en huurdersvertegenwoordiging in Oss vinden het belangrijk dat zij een bijdrage blijven leveren aan de kwaliteit van wonen en samenleven van hun huurders. Deze wens sluit goed aan bij de ambities vanuit de ontwikkelde voorzieningenkaarten in de wijken en kernen van de gemeente Oss.

De volkshuisvestelijke effecten die we willen bereiken:

- Een prettige en veilige woonomgeving voor de bewoner waarin ze elkaar blijven ontmoeten en de betrokkenheid met de eigen omgeving wordt vergroot;
- Minder woonoverlast door gezamenlijke inzet en afstemming.

Leefbaarheid is de mate waarin de fysieke en sociale omgeving voldoet aan wensen van bewoners. Die kwaliteit wordt bepaald door een groot aantal factoren waaronder woonomgeving, ervaren overlast, sociale activiteiten en voorzieningenniveau. Een positieve waardering draagt bij aan een grotere lokale betrokkenheid van bewoners. Die betrokkenheid wordt ook beïnvloed door de omvang en de aard van de sociale infrastructuur binnen een gemeenschap.

Uitgelichte activiteit: doorgaan met leefbaarheidsactiviteiten die gericht zijn op sociale cohesie en burgerkracht.

Uitgelichte activiteit: we maken duidelijke afspraken over rol- en taakverdeling over de woonomgeving en woonoverlast. De gemeente is hierin de kartrekker.

De overige activiteiten die we in 2016 oppakken staan in de bijlage.

E. Passende huisvesting en woonomgeving voor bijzondere doelgroepen

Met bijzondere doelgroepen hebben we het over mensen die voorheen in een beschermde omgeving woonden of een plek zouden krijgen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan cliënten van de geestelijke gezondheidszorg. Deze doelgroepen wonen steeds meer in wijken en kernen. Daarnaast zijn er doelgroepen met een directe huisvestingsvraag. Bijvoorbeeld vergunninghouders en hun gezinshereniging, ex-gedetineerden, arbeidsmigranten en andere snelzoekers. De bijzondere doelgroepen zijn vaak kleinere huishoudens en geven extra druk op de woningmarkt en woonomgeving.

De volkshuisvestelijke effecten die we willen bereiken:

- Bijzondere en soms kwetsbare doelgroepen vallen niet buiten de boot door een sociale huurwoningenvoorraad die voldoende en passend is;
- Een grotere absorptiekracht van wijken en dorpen in de veranderende samenleving waarbij de bijzondere doelgroepen meer zijn aangewezen op hun eigen woonvoorziening. Daarbij wordt uit een oogpunt van leefbaarheid spreiding over de wijken en kernen bevorderd;
- Een volledige invulling van de huisvesting van vergunninghouders volgens de taakstelling van het Rijk.

Uitgelichte activiteit: We brengen vraag en aanbod van de bijzondere doelgroep goed in beeld om helder de opgave voor de sociale woningvoorraad te formuleren.

Uitgelichte activiteit: Het vraagstuk over de absorptiekracht vóór de zomer oppakken en breder trekken door afspraken te maken met partijen die deze doelgroepen huisvesten, begeleiden en ondersteunen. Naast gemeente en corporatie zijn dat de zorg- en welzijnsorganisaties Thuiszorg, ONS Welzijn, sociale wijkteams en zorgcorporaties. De gemeente is hierin kartrekker.

Uitgelichte activiteit: We maken afspraken over informatie en communicatie naar omwonenden voor acceptatie van bijzondere doelgroepen.

Uitgelichte activiteit: Voor verblijfsgerechtigden zoeken we de oplossing in kamergewijze verhuur, plaatsing van (tijdelijke) huisvesting, en benutting van bijzonder vastgoed.

De overige activiteiten die we in 2016 oppakken staan in de bijlage.





Huurdersbelangenvereniging Oss,

R.Surstedt



Huurderskoepel Mooiland,

J.Sengers



BrabantWonen,

H.Roozendaal



Mooiland,

M.Kräwinkel



Gemeente Oss,

G.Wagemakers

Bijlage: Activiteitenprogramma Volkshuisvestelijk Manifest Oss 2016

De volkshuisvestelijke effecten die we tussen 2016 en 2020 in de gemeente Oss willen bereiken zijn geformuleerd in het Volkshuisvestelijk Manifest. De komende jaren gaan we hier invulling aan geven. Jaarlijks maken we afspraken over de activiteiten die we gaan uitvoeren en kijken we ook terug of de afspraken hebben bijgedragen aan de effecten. Hieronder leest u de plannen voor 2016. In dit overzicht lichten we er de belangrijkste activiteiten uit die de ondertekenaars van het manifest in 2016 gaan uitvoeren en bijdragen aan de volkshuisvestelijke effecten.

A. Voldoende beschikbare en geschikte sociale huurwoningen

- Woningverbetering van bijna 400 huurwoningen aan de Da Costastraat en omgeving en Wagenaarstraat (afronding) in Oss (BrabantWonen) en in Herpen en Ravenstein (Mooiland)
- Opknappen van badkamers, keukens, waaronder zo'n 60 door BrabantWonen, schilderwerk, liftinstallaties, kozijnen, cv-ketels, waaronder 600 door BrabantWonen (BrabantWonen en Mooiland)
- Veel dagelijks- en mutatieonderhoud (BrabantWonen en Mooiland)
- Start nieuwbouw van 82 huurwoningen in plan Horzak, Hoeve 2 (BrabantWonen), Centrumplan-Berghem en Waterstraat in Herpen en een oriënterend onderzoek naar nieuwbouw van nulredenwoningen in Lith (Mooiland)
- verkoop van zo'n 54 huurwoningen na vertrek huidige huurder (BrabantWonen; 40, Mooiland; 14)
- Onderzoek mogelijke aanpassingen woonruimteverdeling om knelpunten aan te pakken (BrabantWonen)
- Inrichten slaagkansmonitor voor de jaarlijkse monitoring (gemeente, BrabantWonen, Mooiland en de huurdersvertegenwoordiging)
- Afstemming corporaties en gemeente over behoefte aan/versnelling van sociale woningbouw en inzet bestaand vastgoed (gemeente, BrabantWonen en Mooiland)
- Overleg corporaties en gemeente over grondprijs sociale woningbouw (gemeente, BrabantWonen en Mooiland)

B. Zo lang mogelijk zelfstandig wonen

- Wijkteams doorontwikkelen zodat professionals beter kunnen bijdragen aan het persoonlijk welbevinden bewoners en langer prettig thuis blijven wonen (meerdere partijen)
- Inventariseren vraag en aanbod naar levensloopbestendige woningen om opgave beter in beeld te krijgen (BrabantWonen)
- Doorontwikkeling van het concept Zorgwonen (BrabantWonen)
- Plaatsen van videofooninstallatie (BrabantWonen)

C. Betaalbaar en duurzame woningen

- Vóór de zomer van 2016 sluiten we in Oss een woonlastenakkoord. Doel is tegen de trend in stabilisering aantal huurders met te hoge woonlasten en verminderen betalingsproblemen. (gemeente Oss, BrabantWonen, Mooiland en de huurdersvertegenwoordiging)
- Corporaties wijzen woningen passend toe (BrabantWonen, Mooiland)
- Introductie van laatste kansbeleid ter voorkoming van huisuitzettingen en telefonische benadering van huurders met huurachterstand (Mooiland en BrabantWonen)
- Inzet preventieve woonbegeleiding bij multi-problem-situaties in samenwerking met Verdihuis Oss (Mooiland)
- Uitwerking mogelijkheden van informatie-uitwisseling tussen gemeente en corporatie om betaalbaarheidsproblemen te voorkomen (gemeente, BrabantWonen en Mooiland)
- Samen oppakken van het ondersteunen en begeleiden van huurders wanneer er toch betaalbaarheidsproblemen zijn (gezamenlijk)
- Start pilotproject Nul-op-de-Meter waarin bestaande woningen zeer grondig worden gerenoveerd (BrabantWonen en gemeente)
- twee projecten voor bewustwording over woonlasten en duurzaamheid bij huurders bij renovatieprojecten Wagenaarstraat en Da Costastraat (BrabantWonen)
- onderzoek en invulling van tijdelijke modelwoning voor bewustwording woonlasten en duurzaamheid (samenwerking partners Wonen in Oss)

D. Leefbare en veilige woonomgeving

- Samenwerking met de sociale wijkteams en een pilot preventieve woonbegeleiding (BrabantWonen)
- In gebruik name van het in 2015 opgeleverde gezondheidscentrum Oss (BrabantWonen)
- Opstellen van minimaal één wijkvisie waarin fysieke en sociale interventies bepaald worden op het gebied van woningvoorraad of leefbaarheid (Mooiland)
- Proeftuin Ruwaard; gebiedsgerichte financiering (BrabantWonen en gemeente)
- Extra inzet in Schadewijk door enquête over leefbaarheid en veiligheid en inzet van wijkregisseur (BrabantWonen en gemeente)
- Doorgaan met leefbaarheidsactiviteiten zoals kernteam en ondersteunende budgetten voor huurders ten behoeve van sociale activiteiten zoals burgerkracht en sociale cohesie
- Participeren in buurtbemiddeling en nazorgtrajecten (BrabantWonen en Mooiland)
- Intensieve aanpak woonfraude en zware woonoverlast (BrabantWonen en gemeente)
- In combinatie met opknappbeurten voeren we ook sociale projecten uit, zoals buurtcultuurprojecten (BrabantWonen)
- Project Voorzieningenkaart (gemeente)
- Uitwerking enquête leefbaarheid i.c.m. voorzieningenkaart in Overlangel (gemeente)
- Start project Ogen en Oren voor de signalering problematische situaties door onderhoudsbedrijf richting sociaal consultants (Mooiland)

E. Passende huisvesting en woonomgeving voor bijzondere doelgroepen

- woningen beschikbaar stellen voor verschillende maatschappelijke instellingen die zich inzetten voor bijzondere en/of kwetsbare doelgroepen (BrabantWonen; 30, Mooiland; 20 (in regio NO-Brabant))
- Zo goed mogelijk in beeld brengen van de vraag en het aanbod van de bijzondere doelgroepen om helder de opgave voor de sociale woningvoorraad te formuleren (gemeente, BrabantWonen en Mooiland)
- Het vraagstuk over de absorptiekracht van wijken en kernen van bijzondere doelgroepen vóór de zomer oppakken en breder trekken door afspraken te maken met partijen die deze doelgroepen huisvesten, begeleiden en ondersteunen. (meerdere partijen, gemeente is kartrekker)
- Invulling geven aan taakstelling van huisvesting vergunninghouders door inzet van reguliere huurwoningen, kamergewijze verhuur, tijdelijke woonunits en/of transformatie van onroerend goed (BrabantWonen; 2/3, Mooiland; 1/3, gemeente)
- We maken afspraken over informatie en communicatie naar omwonenden voor acceptatie van bijzondere doelgroepen

Dit activiteitenprogramma 2016 is ontleend aan de activiteitenoverzichten die BrabantWonen en Mooiland voor 2016 aan de gemeente Oss hebben toegestuurd in het kader van de vereisten uit de Woningwet.

