

Prestatieafspraken Gemeente Boxtel – Woningcorporaties – Huurdersvertegenwoordigers – 2024

Algemeen

De Jaarschijf voor 2024 in de gemeente Boxtel is bijzonder. Enerzijds zijn er in 2020 Meerjarige prestatieafspraken gemaakt met een looptijd van 2022-2025. Die waren gebaseerd op de Woonvisie 2016. Anderzijds heeft de gemeenteraad in oktober 2023 een geheel nieuwe woonzorgvisie, genaamd Programma Volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg, vastgesteld. Daarin zijn de ambities en opgaven flink aangescherpt. Deze is echter ná 1 juli vastgesteld zodat een bod vanuit de corporaties niet mogelijk was. Daarom kiezen we ervoor om voor 2024 eenmalig weer prestatieafspraken voor één jaar te maken. Met de het nieuwe programma volkshuisvesting als uitgangspunt. Tevens nemen we relevante afspraken uit het Meerjarige prestatieafspraken ook mee. En een belangrijke afspraak voor 2024 is dat we dan weer Meerjarige prestatieafspraken maken voor 2025 t/m/ 2028. In 2023 hebben ook een Duurzaamheidsakkoord afgesloten, waarin de gezamenlijke ambities op dit thema zijn beschreven. De bijdrage van Woonveste richt zich voornamelijk op Esch. Woonveste is volgend bij de te ontwikkelen activiteiten.

De (bewaking van de) uitvoering afspraken uit deze Jaarschijf 2024 wordt na ondertekening verdeeld over de volgende themagroepen.

1. Samenwerking (Ambtelijk Overleg)
2. Passend en betaalbaar huis (Themagroep Sociale Woningbouw)
3. Gevarieerde en creatieve woonvormen (Themagroep Sociale Woningbouw)
4. Wonen met welzijn en zorg voor ouderen (Themagroepen Wonen, Welzijn, Zorg en Sociale Woningbouw)
5. Een thuis voor iedereen (aandachtsgroepen) (Themagroepen Wonen, Welzijn, Zorg en Sociale Woningbouw)
6. Duurzaam wonen in wijken en dorpen (Leefbaarheid en Duurzaamheid). Themagroepen Wonen, Welzijn, Zorg en Duurzaamheid).

1. Samenwerking

Overleggen

- 3 of 4 x per jaar Tripartite overleg tussen corporaties , gemeente en huurdersorganisaties
- 1 keer per jaar overleg tussen corporaties bestuurders en het voltallig college B&W
- In de eerste helft van 2024 voeren (afgevaardigden van) RvC JOOST en Woonveste en (afgevaardigden van) college B&W Boxtel overleg en reflecteren op de grote opgaven en het strategisch partnerschap tussen gemeente en woningcorporaties.
- Meerjarenprestatieafspraken 2025-2028 op de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid
- Meerjarenprestatieafspraken Wonen Welzijn Zorg 2025-2028: zie themagroep WWZ. In de uitwerking wordt bekeken of er twee (parallel lopende trajecten) worden doorlopen of niet.
- Ordenen van het grote aantal overlegvormen op het thema Wonen Welzijn Zorg.
- Gemeente heeft met iedere woningcorporatie waar nodig bilateraal bestuurlijk overleg om de belemmeringen of kansen in de voortgang van de woningbouwrealisatie te bespreken.

Themagroep Sociale Woningbouw

- De woningcorporaties werken in onderlinge afstemming hun portefeuillestrategie uit als uitwerking van de opgaven uit het programma volkshuisvesting. De portefeuillestrategie wordt waar nodig verwerkt in de meerjaren prestatieafspraken.
- Daarbinnen voeren de woningcorporaties een scan uit binnen hun portefeuilles op potentiële complexen voor geclusterd levensloopbestendig wonen bijvoorbeeld door realisatie van gezamenlijke ruimtes. Ook is er aandacht voor eventuele grondposities die geschikt zijn voor deze woningen.
- De gemeente voert actief grondbeleid en verwerft waar nodig locaties voor woningbouw.
- De corporaties voeren waar mogelijk een actief verwervingsbeleid waarbij de gemeente waar nodig faciliteert met snelle advisering en/of een ondersteunende verklaring.
- Bij gronduitgifte door de gemeente t.b.v. sociale huurwoningen van een woningcorporatie hanteert de gemeente de volgende grondprijzen: Deze worden in 2024-Q1 vastgesteld.
- Middenhuur: De woningcorporaties zijn bereid waar nodig en financieel mogelijk, voor de middeninkomens en om de leefbaarheid van wijken te verbeteren, de mogelijkheden te benutten om woningen in de middeldure huur te realiseren. Omdat deze opgave in het programma volkshuisvesting is opgenomen, geldt voor deze woningen binnen de wettelijke kaders een buitenwerkingstelling van de markttoets (2021-2023). JOOST werkt beleidskaders uit waarbinnen zij middeldure huur kan en wil realiseren.
- Flexwoningen: in 2024 is duidelijk op welke wijze de opgave voor flexwoningen gerealiseerd gaat worden.
- Voor het beter benutten van de bestaande woningvoorraad voeren we pilots uit voor inwoning en hospitagewijs verhuren; we werken een concept uit waarbij we deze vormen kunnen inzetten voor een lange termijn oplossing (in plaats van een tijdelijke voorziening).
- Vernieuwende woonvormen: binnen de gemeente wordt door gemeente waar mogelijk het initiatief genomen om tot een gecombineerd project van CPO en Sociale huur t.b.v. seniorenhuisvesting/mix jong-oud te komen. Ook wordt concreet gemaakt wat verstaan wordt onder 'woonvorm'.
- Ook wordt een leidraad ontwikkeld voor CPO projecten.
- Realisatie van 70 sociale huurwoningen, waarvan 12 flexwoningen.
- Bepaling overgenomen uit Meerjarige Prestatieafspraken 2021-2025: Met deze prestatieafspraken leggen we vast dat de corporaties in Boxtel indien wenselijk gebruik kunnen maken van de 7,5% extra toewijzingsruimte (totaal: 7,5% + 7,5% = 15%) ten behoeve van de middeninkomens.
- De corporaties zijn voornemens om de huren in 2024 gemiddeld met de loonontwikkeling minus 0,5% te verhogen. Dit is conform Nationale Prestatieafspraken.
- Meeropbrengsten als gevolg van een eventuele inkomensafhankelijke huurverhoging worden hoe dan ook ingezet voor investeringen in de volkshuisvesting.
- JOOST en Woonveste gaan verder met het proces dat in 2022 is ingezet om te komen tot het regionaal woonruimtevindingsysteem Thuispoort. Gemeente en HBV's ondersteunen deze ontwikkeling en verlenen waar nodig hun medewerking om tot een regionaal woonruimtevindingsysteem te komen. De planning is om Thuispoort rond zomer 2024 van start te laten gaan.

Themagroep WWZ

Meerjarenprestatieafspraken Wonen-Welzijn-Zorg 2025-2028

- De gemeente maakt met de strategische partners vanuit wonen, welzijn en zorg alsmede hun huurdersvertegenwoordigers en cliëntorganisaties meerjaren prestatieafspraken WWZ. Dit doet gemeente in samenwerking met corporaties en zorg- en welzijnspartijen. We huren gezamenlijk een externe partij in om dit proces te begeleiden. Daarmee wordt uitvoering gegeven aan het Programma Volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg, alsmede aanverwant beleid. In 2024 worden de meerjarenafspraken WWZ opgesteld en ondertekend. De daaropvolgende jaren wordt telkens een jaarschijf voor het aankomende jaar opgesteld.

Senioren:

- Om **doorstroming** te blijven stimuleren zetten de corporaties de 65+ verhuisregeling voort. In 2024 wordt er een nieuwe regeling voor doorstroming vanuit Thuispoort opgesteld. JOOST komt met een aanpak om de doorstroming verder te verbeteren.
- **Toegankelijkheidskeurmerk/ Levensloopgeschiktheid**: label met criteria voor levensloopgeschiktheid (woningplattegrond, gebouw en ligging t.o.v. voorzieningen). Voorlopig gaat de gemeente uit van Woonkeur. In 2024 realiseren we samen met partners een specifiek lokaal uitgangspunt voor toegankelijke woningen. Trekker: JOOST en Gemeente (i.s.m. marktpartijen, zorgorganisaties en ouderenverenigingen).
- **Seniorengeschiktheid/Levensloopgeschiktheid bestaande voorraad corporaties**: de corporaties scannen in 2024 hun portefeuilles op levensloopgeschiktheid en potentieel levensloopgeschikte geclusterde woonvormen.

Jongvolwassenen:

Er zijn in de gemeente te weinig betaalbare woningen. We onderzoeken samen met de woningcorporaties en ontwikkelaars hoe we goedkope woningen kunnen toevoegen, en hoe we bestaande woonruimte optimaler kunnen inzetten, bijvoorbeeld door het makkelijker te maken woonruimte te delen ('Friendscontracten') en/of kamers onder te verhuren, zowel in de huur- als in de koopsector. Dit om jongeren meer kansen te geven op de woningmarkt.

- **Plan van aanpak huisvesting jongvolwassenen die uitstromen uit de jeugdzorg**. Duidelijk wat we nodig hebben. En plan maken voor realisatie.
- **Plan van aanpak om slaagkansen van jongvolwassenen in het algemeen te verbeteren**.

Preventie dak- en thuisloosheid:

- In 2024 **evalueren** we de **aanpak preventie dak- en thuisloosheid** met aandacht voor het eerder ingrijpen bij overlasteringen en huidige situatie van lage meldingsbereidheid. We komen met voorstellen die de meldingsbereidheid van inwoners vergroten en/of met voorstellen voor proactievere inzet door professionele partijen.

Huisvesting urgente woningzoekenden:

- **Maximaal 25% (signaalpercentage)** van de vrijkomende voorraad wijzen we met voorrang toe aan bijzondere doelgroepen (statushouders, sociaal- en medisch urgenten, uitstroom uit (zorg)instellingen, ex-gedetineerden e.a.). Op het moment dat het aantal toewijzingen dit signaalpercentage nadert hebben partijen nader overleg (over aanpassen signaalpercentage of prioritering van de doelgroepen).
- Indien de Wet versterking regie volkshuisvesting wordt ingevoerd wordt een **huisvestingsverordening met minimaal een urgentieregeling** verplicht. In dat geval: We werken de urgentieverordening met voorrangscategorieën uit, inclusief de uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijk opvang. We nemen ook statushouders op in onze urgentieverordening. Afhankelijk van het doorgaan van dit wetsvoorstel.
- **Taakstelling huisvesting statushouders**: met de reguliere inzet vanuit het team huisvesting statushouders wordt de taakstelling voor 2024 vermoedelijk niet gehaald.

Vanuit de gemeente komen we daarom met ondersteunende maatregelen die helpen om toch aan de taakstelling te voldoen.

- Gemeente en JOOST maken afspraken over de **toekomstige invulling van de Tijvert**.

Kleinschalige voorzieningen opvang / begeleid wonen:

- De resultaten van het **ETHOS onderzoek 2023** zijn beschikbaar. Partijen gaan in overleg over welke consequenties dit heeft en bepalen welke aanpak wordt gekozen om dakloosheid te voorkomen.
- In 2024 verkennen we de **invulling van één kleinschalige BW-voorziening**. Daaronder verstaan we een clustering van 8 á 12 plaatsen. De realisatie kan voor, maar ook na, 2025 plaatsvinden. Realisatie hiervan hangt ook samen met of en welke aanbieder dit in onze gemeenten wil bieden. De gemeente is hierbij trekker en voert de eerste verkenning uit.
- Woonzorgconcept voor het **nieuwe Sociaal Pension / MO** is in 2024 gereed. We gebruiken daarvoor ook de resultaten van het ETHOS onderzoek en brengen de doelgroep en hun behoefte in beeld. In 2024 is duidelijk wanneer de uitverhuizing en de realisatie van de nieuwbouw is.
- Partijen dragen actief bij aan Thuis in de Wijk en voeren gezamenlijk met andere betrokken partners (zoals Maatschappelijke Opvang en andere zorgaanbieders) projecten uit die aantoonbaar bijdragen aan het zoveel mogelijk zelfstandig in de wijk wonen van onze inwoners. Aandachtspunten voor 2024: laagdrempelig meldpunt voor info, vragen en advies; centraal aanspreekpunt in de wijk; lichte ondersteuning (in huis).

Woonwagenbeleid:

- Om in de toekomst woonwagenbeleid te maken stellen we in 2024 samen met de corporaties een **nulmeting** op van de huidige situatie en **herijken** we de **afspraken rondom het beheer van woonwagens/standplaatsen**. We verbeteren onder andere het beheer van de wachtlijsten, de communicatie met bewoners en passen de regionale spelregels voor woningtoewijzing toe.

Leefbaarheid:

- De gemeente werkt via een **integrale wijkaanpak**, waarbij sociale en fysieke aspecten in onderlinge samenhang op wijkniveau worden benaderd. Hierbij wordt gebruik gemaakt van zeven wijkplatforms.
- We verkennen of en hoe te komen tot een aanpak voor een **integraal wijkontwikkelingsplan Boxtel-Oost en/of Boxtel-Noord**. We bekijken welke vraagstukken er in de wijk liggen op sociaal en fysiek vlak en in hoeverre een integraal ontwikkelingsplan hierbij kan helpen. Daarbij is aandacht voor vergrijzing, verduurzaming, openbare ruimte, woningvoorraad, voorzieningen, e.d.
- JOOST levert jaarlijks een bijdrage aan het project buurtbemiddeling. Woonveste levert een financiële bijdrage aan buurtbemiddeling voor huurders in de kern Esch.

Themagroep Duurzaamheid

Prestatieafspraken over Duurzaamheid zijn afgeleid van de doelen zoals opgenomen in het Duurzaamheidsakkoord Boxtel 2023 en het Programma Volkshuisvesting Wonen-Welzijn-Zorg Boxtel 2023-2028. In het Duurzaamheidsakkoord staan de activiteiten vermeld die worden uitgevoerd.

In 2024 wordt de organisatie van het ondertekende Duurzaamheidsakkoord verder vormgegeven door in verschillende werkgroepen (per thema) de doelstellingen uit te werken in een uitvoeringsagenda/-programma.

Deze overeenkomst is ondertekend op 21 december 2023 te Boxtel.

**Gemeente
Boxtel**

Woonstichting JOOST

Woonveste

*de heer
W. van der Zanden*

*mevrouw
M. Vossen*

*de heer
E. van den Einden*

Huurders van JOOST

HVH

*de heer
A. Boleij*

*de heer
F. Kivits*

Bijlage – Op te leveren corporatiewoningen 2024

- Pastoor van Besouwplein : 12x flexwoningen (wordt waarschijnlijk 2025) JOOST
- Albinonistraat : 27x sociale huur JOOST
- Heem van Selis : 31 x sociale huur JOOST