

# Jaarschijf prestatieafspraken 2025

## Gemeente Boxtel – Woningcorporaties – Huurdersvertegenwoordigers

### Algemeen

De huidige meerjarige prestatieafspraken lopen van 2022-2025. Dit betekent dat komend jaar het laatste jaar zal zijn onder deze meerjarige afspraken. In 2023 heeft gemeente Boxtel het programma Volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg vastgesteld met aangescherpte ambities en opgaven. Komend jaar gaan gemeente, corporaties en huurdersorganisaties hard aan de slag met het opstellen van de meerjarige prestatieafspraken voor de periode 2026-2029. Omdat we ook komend jaar nog in een transitie zitten van beleid, zal de jaarschijf voor 2025 worden opgesteld met uitgangspunt het programma Volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg. Belangrijke afspraken uit de meerjarige prestatieafspraken 2022-2025 worden hier ook in meegenomen.

In 2023 is een Duurzaamheidsakkoord afgesloten, waarin de gezamenlijke ambities op dit thema zijn beschreven. De bijdrage van Woonveste richt zich voornamelijk op de kern Esch. Woonveste is in de hieronder genoemde te ontwikkelen activiteiten volgend en stemt haar bijdrage in overleg met Joost en gemeente Boxtel af.

De (bewaking van de) uitvoering afspraken uit deze Jaarschijf 2025 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

- In het kader van de prestatieafspraken is 3 of 4 x per jaar Tripartite bestuurlijk overleg tussen corporaties, gemeente en huurdersorganisaties
- 1 keer per jaar overleg tussen corporaties bestuurders en het voltallig college B&W
- Gemeente, huurdersorganisaties en corporaties bereiden meerjarige prestatieafspraken 2026-2029 voor op de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid en Wonen, welzijn en zorg. In de uitwerking wordt bekeken of er twee parallel lopende trajecten worden doorlopen of niet.
- 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 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.
- Middenhuur: JOOST is terughoudend in het realiseren van woningen in de middeldure huur.
- Flexwoningen: Gemeente blijft zich in 2025 inspannen om locaties te vinden en geschikt te maken voor flexwoningen. Gemeente zal in dit proces corporaties nauw betrekken.
- Voor het beter benutten van de bestaande woningvoorraad voeren corporaties en gemeente pilots uit voor inwoning en hospitagewijs verhuren; Gemeente en corporaties onderzoeken in 2025 de mogelijkheden om deze vormen te 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'.
- Realisatie van 46 sociale huurwoningen, waarvan 12 flexwoningen.
- De corporaties zijn voornemens om de huren in 2025 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.

## Themagroep WWZ

### Meerjarenprestatieafspraken Wonen-Welzijn-Zorg 2026-2029

- 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 2025 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 2025 wordt er een nieuwe regeling voor doorstroming vanuit Thuispoort geïmplementeerd. 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 2025 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 2025 hun portefeuilles op levensloopgeschiktheid en potentieel levensloopgeschikte geclusterde woonvormen.
- **Bewustwording ouderen over langer zelfstandig thuis wonen (WOWW campagne)**.

- In 2025 maken we afspraken over bekostiging, uitvoering en onderhoud van woningaanpassingen én de toewijzing van aangepaste woningen.
- Samenwerkende partijen breiden de aanpak **hartjes in de wijk** uit.

### **Jongvolwassenen:**

Er zijn in de gemeente te weinig betaalbare woningen. Gemeente onderzoekt 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.** In 2024 is het probleem goed in kaart gebracht. De omvang van het vraagstuk is duidelijk, in 2025 wordt hier vervolg en uitvoering aan gegeven.
- **Plan van aanpak om slaagkansen van jongvolwassenen in het algemeen te verbeteren.**
- **Jongeren informeren over wat het betekent om 18 te worden op het gebied van regelzaken.**

### **Preventie dak- en thuisloosheid:**

- Regionaal actieplan dak- en thuisloosheid vertalen naar lokale situatie en laten landen in meerjarige prestatieafspraken per 2026.
- We bekijken of er een aanpak preventie dak- en thuisloosheid gemaakt kan worden met aandacht voor tijdig ingrijpen bij overlastsignalen. Hierbij ook aandacht hebben voor de meldingsbereidheid van inwoners en proactieve inzet vanuit professionele partijen.
- We onderzoeken of Wonen Eerst geïmplementeerd kan worden in 2025.
- We onderzoeken of Onder de pannen ook geïmplementeerd kan worden in Boxtel (pilot loopt al in Vught en Den Bosch).

### **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. We sluiten ook aan bij regionale ontwikkelingen.
- **Taakstelling huisvesting statushouders:** Het behalen van de taakstelling is een zware opgave, die in veel gemeenten in Nederland zo wordt ervaren. Gemeente en corporaties gaan door met het, waar mogelijk, geschikt maken van woningen voor grotere gezinnen. Daarnaast onderzoeken gemeente en corporaties alternatieve (tijdelijke) woonvormen die voor huisvesting kunnen worden ingezet. Gemeente en corporaties maken afspraken over de uitstroom uit doorstroomvoorzieningen voor statushouders.

### **Kleinschalige voorzieningen opvang/begeleid wonen:**

- In 2025 is het woonconcept voor het **nieuwe Sociaal Pension/MO** uitgewerkt. We gebruiken daarvoor ook de resultaten van het ETHOS onderzoek en brengen de doelgroep en hun behoefte in beeld. In 2025 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.

### **Woonwagenebeleid:**

- Om in de toekomst woonwagenebeleid te maken stellen we in 2025 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.

Deze overeenkomst is ondertekend op 19 december 2024 te Boxtel.

**Gemeente Boxtel**

de heer  
W. van der Zanden

**Woonstichting JOOST**

mevrouw  
M. Vossen

**Woonveste**

de heer  
E. Damen

**Huurders van JOOST**

de heer  
A. Boleij

**HVH**

de heer  
F. Kivits

## **Bijlage – Op te leveren corporatiewoningen 2025**

- Pastoor van Besouwplein : 12x flexwoningen JOOST
- Rondootje : 12x sociale huur JOOST
- De Kleine Aarde : 18x sociale huur JOOST
- Heem van Selis : 16x sociale huur JOOST