

Meerjarige prestatieafspraken 2021-2025 Gemeente Boxtel

4 november 2020



meewerkend

boxtel



Huurders
Belangen
Vereniging

Stichting

JOOST.

thuis in
de meierij

1 Ondertekening

In dit document leggen we de meerjarige prestatieafspraken 2021-2025 vast tussen:

1. **Gemeente Boxtel**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P. van de Wiel, wethouder ruimtelijke ontwikkeling, volkshuisvesting, milieu en duurzaamheid, handelend namens het college van burgemeester en wethouders, hierna te noemen: '**de gemeente**';
2. **Woonstichting JOOST**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder de heer R. Dekker, hierna te noemen: '**Woonstichting JOOST**';
3. **HuurdersBelangenVereniging Boxtel/Liempde**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter de heer A. Boleij, hierna te noemen: '**de HBV**'.

Gemeente, Woonstichting JOOST en de H.B.V. gezamenlijk ook te noemen: '**partijen**'.

Partijen werken vanuit een gezamenlijk gedragen volkshuisvestingsvisie voor de periode 2016-2025, door de gemeenteraad van de Gemeente Boxtel vastgesteld op 28 juni 2016.

Deze meerjarige prestatieafspraken 2021-2025 zijn geldig vanaf 1 januari 2021 na ondertekening door alle partijen. Deze overeenkomst kan alleen met instemming van zowel de gemeente als Woonstichting JOOST, als de HBV worden ontbonden. Aanvullend op deze meerjarige afspraken wordt jaarlijks een zogenaamde 'jaarschijf' opgesteld. Hierin worden de afspraken voor het aankomende jaar geconcretiseerd.

Deze overeenkomst is ondertekend op 14 december 2020 te Boxtel.

Gemeente Boxtel:



De heer P. van de Wiel

meewerkend
boxtel

Woonstichting JOOST:



De heer R. Dekker

JOOST.
thuis in
de meierij

H.B.V.:



De heer A. Boleij


**Huurders
Belangen
Vereniging**
Boxtel

2 Inleiding

De Gemeente Boxtel, Woonstichting JOOST en de HuurdersBelangenVereniging Boxtel/Liempde (HBV) sluiten meerjarige prestatieafspraken af voor de periode 2021-2025. Daarmee willen zij een goede uitvoering geven aan de volkshuisvesting in de gemeente Boxtel. Partijen werken samen vanuit vertrouwen gericht op een gezamenlijke volkshuisvestelijke opgave in Boxtel. Aanvullend op deze meerjarige afspraken wordt jaarlijks een zogenaamde 'jaarschijf' opgesteld. Hierin worden de afspraken voor het aankomende jaar geconcretiseerd.

De zorg van de partijen gaat over huishoudens die niet volledig op eigen kracht in hun huisvesting kunnen voorzien. De focus van die visie ligt daarmee enerzijds op huishoudens met een laag inkomen tot € 39.055 belastbaar per jaar (prijspeil 2020, wettelijk de belangrijkste doelgroep van woningcorporaties) en anderzijds op de sociale huurvoorraad met een huurprijs tot € 737,14 van de woningcorporaties (prijspeil 2020, wettelijke grens sociale huurvoorraad).

De gemeente Boxtel, Woonstichting JOOST en HBV maken op basis van de woonvisie 2016-2025 prestatieafspraken. Hierin stellen wij vijf opgaven in de komende jaren centraal in het woonbeleid:

- Een betaalbare woning voor ieder huishouden.
- Verbeteren van de kwaliteit, de geschiktheid en de duurzaamheid van de bestaande woningportefeuille.
- Huisvesting van bijzondere (zorg)doelgroepen.
- Vraaggericht bouwen met oog voor de toekomst.
- Boxtel aantrekkelijke woongemeente.

Leeswijzer

In hoofdstuk 3 is de manier van samenwerken en verantwoorden omschreven. In hoofdstuk 4 staan per thema de meerjarige prestatieafspraken. Hier staan ook de indicatoren die we gaan monitoren.

3 Samenwerking

Gemeente, Woonstichting JOOST en HBV dragen vanuit hun eigen rol bij aan een goede en respectvolle samenwerking, waarbij rekening wordt gehouden met elkaars belangen en verantwoordelijkheden. Partijen zijn transparant naar elkaar, informeren elkaar pro-actief en betrekken elkaar bij elkaars beleidsvorming op het gebied van wonen. Dit onder meer door een adequate overlegstructuur en een actieve bijdrage aan overleggen. Gemeente, Woonstichting JOOST en HBV werken samen aan een gemeenschappelijke woningmarktanalyse en zijn bereid tot uitwisseling van (markt)informatie. De partijen zorgen ervoor dat de communicatie over projecten met een wederzijds belang in gezamenlijk overleg wordt afgestemd.

Er kunnen zich onvoorziene externe omstandigheden voordoen, waarbij het realiseren van deze meerjaren prestatieafspraken onder druk komen te staan. Indien deze situatie zich voordoet of de financiële positie van een partij in de toekomst ontoereikend blijkt om afspraken na te kunnen komen, gaan partijen met elkaar in overleg over de gevolgen voor deze prestatieafspraken en over de mogelijkheden om zoveel als mogelijk bij het beoogde resultaat van deze afspraken te komen.

Overleg

De gemeente, Woonstichting JOOST en de HBV voeren drie keer per jaar bestuurlijk overleg. Tijdens deze bijeenkomsten informeren en consulteren partijen elkaar over hun activiteiten en plannen. De gemeente initieert het bestuurlijk overleg en fungeert als gastheer. Los van het gezamenlijke bestuurlijke overleg kunnen partijen op verzoek bilateraal overleg voeren.

Daarnaast is er ten minste drie keer per jaar ambtelijk overleg. Dit overleg is voorbereidend van aard voor het bestuurlijk overleg. In dit overleg vindt afstemming plaats over lopende zaken, vastgoedprojecten en is de monitoring van de prestatieafspraken een vast agendapunt.

Verantwoording

In het eerste kwartaal evalueren de drie partijen het resultaat van de uitvoering van de prestatieafspraken op proces en inhoud over het voorgaande jaar in een gezamenlijke monitoringsrapportage. Daarnaast verantwoordt Woonstichting JOOST zich jaarlijks met het jaarverslag over haar lokale activiteiten en prestaties richting gemeente en stakeholders.

Jaaragenda

Eerste kwartaal: Evaluatie van het voorgaande jaar

De drie partijen evalueren het resultaat van de uitvoering van de afspraken op proces en inhoud over het voorgaande jaar in een gezamenlijke monitoringsrapportage. Indien gewenst schuiven naast de reguliere deelnemers dan ook vertegenwoordigers van de andere beleidsvelden/afdelingen aan.

Tweede kwartaal, vóór 1 juli: Activiteitenoverzicht Woonstichting JOOST

Conform de Woningwet 2015 brengt Woonstichting JOOST jaarlijks voor 1 juli haar bod uit. Zij doet dit in de vorm van een activiteitenoverzicht. Hierin geeft Woonstichting JOOST aan welke activiteiten zij voornemens is om in het volgende jaar te doen, om de doelstellingen uit de meerjarige prestatieafspraken te kunnen behalen. Bovendien geeft Woonstichting JOOST daarbij aan welke prestaties zij van de gemeente en de HBV nodig hebben om een effectieve bijdrage te kunnen leveren. Woonstichting JOOST overlegt met de HBV over het concept-bod. Het definitieve volkshuisvestelijke bod is een bod van Woonstichting JOOST.

Derde/vierde kwartaal: Samen werken aan prestatieafspraken

In het najaar zijn er twee bestuurlijke overleggen, welke ambtelijk worden voorbereid. De gemeente en Woonstichting JOOST hebben samen de rol van penvoerder. Tijdens het eerste bestuurlijke overleg worden de concept afspraken voor de jaarschijf besproken. Vertrekpunt is het volkshuisvestelijke bod van Woonstichting JOOST. Tijdens het tweede bestuurlijke overleg wordt de definitieve jaarschijf vastgesteld.

Jaarlijks vóór 15 december: Besluit over jaarschijf

Partijen ronden vóór 15 december de jaarschijf voor het aankomende jaar af, zodat besluitvorming tijdig vóór 15 december plaatsvindt.

4 Prestatieafspraken

De meerjarige prestatieafspraken 2021-2025 zijn, conform de woonvisie, verdeeld in de volgende thema's:

- Thema 1: Vraaggericht bouwen met oog voor de toekomst.
- Thema 2: Verbeteren van de duurzaamheid van de woningvoorraad.
- Thema 3: Een betaalbare woning voor ieder huishouden.
- Thema 4: Huisvesting van bijzondere doelgroepen.
- Thema 5: Boxtel aantrekkelijke woongemeente.

In de volgende paragrafen komen de thema's één voor één aan bod.

Thema 1: Vraaggericht bouwen met oog voor de toekomst

De vraag naar sociale huurwoningen is al jaren onverminderd hoog. Het aantal actief woningzoekenden neemt toe, maar ook verhuren we steeds meer woningen met voorrang, bijvoorbeeld aan mensen die uitstromen uit een zorginstelling. Hierdoor moeten mensen steeds langer wachten op een huurwoning. Er moeten woningen bij om aan de vraag te kunnen voldoen. In de Woonvisie 2016-2025 hebben we het over een toename van 330 tot 600 sociale huurwoningen. Ook hebben we te maken met een veranderende bevolkingssamenstelling en een toename van kleine huishoudens. Daardoor ligt de uitdaging niet alleen in de uitbreiding van aantallen, maar ook in het verbeteren van de kwaliteit van de huidige voorraad. In de volgende thema's wordt hier verder op ingegaan.

Ambitie

Uitbreiden van de woningvoorraad met minimaal 330 zelfstandige woningen in de periode 2016-2025, conform de Woonvisie.

Prestatieafspraken

1. JOOST zet zich in om minimaal 330 woningen conform woonvisie te realiseren. Indien op basis van de inventarisatie van beschikbare locaties en aantallen te realiseren sociale huurwoningen blijkt dat dit niet haalbaar is, gaan partijen in gesprek over deze ambitie.
2. JOOST verkoopt in de periode 2021-2025 maximaal 5 woningen per jaar. Het betreft woningen in versnipperd bezit, die niet passen binnen de portefeuille, door de hoge marktwaarde.
3. JOOST zet zich actief in bij de zoektocht naar kansrijke projectlocaties voor nieuwbouw van sociale huurwoningen.
4. JOOST zet zich actief in bij de zoektocht naar het vergroten van de sociale huurvoorraad in bestaand (te transformeren) vastgoed.
5. Bij woningbouw op gemeentelijke locaties hanteert de gemeente sociale grondprijzen, passend binnen de grondprijzenbrief van de gemeente én de ontwikkelingskosten van een sociale huurwoning van JOOST.
6. Bij woningbouw op locaties van derden, gelden de volgende afspraken:
 - De gemeente geeft de ontwikkelaars een kader mee, dat bijdraagt aan de ambities uit de woonvisie op het gebied van sociale woningbouw.
 - Woningcorporaties werkzaam in de gemeente Boxtel hebben bij ontwikkeling van sociale huurwoningen op deze locaties het primaat. Er wordt in beginsel geen sociale voorraad toegevoegd door andere partijen. Bij eventuele uitzonderingen dient er overeenstemming te zijn tussen de gemeente, woningcorporaties en derde partij. Dit alles naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid.
 - De gemeente spant zich in voor de realisatie van sociale huurwoningen middels anterieure overeenkomsten en bepalingen in het bestemmingsplan. Zij ondersteunt woningcorporaties, binnen haar mogelijkheden, in de onderhandeling met de ontwikkelende partij om te komen tot een sociaal huurprogramma dat voorziet in de gewenste kwantiteit, kwaliteit en financiële haalbaarheid.

7. Partijen houden bij nieuwbouw en transformatie rekening met de veranderende woonbehoeften van bijvoorbeeld jongeren of senioren. Ook wordt ingezet op levensloopbestendige woningen, waardoor ze geschikt zijn voor meerdere doelgroepen. Daarnaast wordt bij de programmering rekening gehouden met de toename van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens. De gemeente en JOOST gaan hier per locatie met elkaar over in gesprek.

Procesafspraken

1. Partijen gaan de samenwerking verbeteren en processen beter op elkaar afstemmen zodat gemeentelijke procedures en (vergunnings)aanvragen die door JOOST worden ingediend voor sociale huurwoningen op het gebied van nieuwbouw, renovatie en (duurzaamheids)verbeteringen sneller kunnen worden doorlopen. Daarnaast komen partijen gezamenlijk tot een prioritering van projecten waar JOOST bij betrokken is.

Dit gaan we monitoren:

Het aantal toegevoegde woningen (nieuwbouw, transformatie, aankoop) minus het aantal onttrokken woningen (verkoop, sloop, samenvoeging woningen vanaf 2016 tot heden (overzicht per jaar, inclusief prognose)).

Thema 2: Verbeteren van de duurzaamheid van de woningvoorraad

Verduurzaming van de woningvoorraad is één van de belangrijkste opgaven voor de komende jaren. Vanuit onze zorg en verantwoordelijkheid voor de volgende generatie. Maar ook vanwege de energierekening en de invloed daarvan op de woonlasten van huurders.

Ambitie

Uiterlijk in het jaar 2050 is de bestaande voorraad van JOOST CO₂ neutraal. In 2024 stoten de woningen van JOOST 20% minder CO₂ uit.

Prestatieafspraken

1. Partijen werken samen aan diverse acties om huurders te coachen op duurzaamheid zoals energieverbruik, biodiversiteit, klimaatadaptatie en afval scheiden, met als doel inzetten op houding en gedrag. De HBV participeert bij diverse bijeenkomsten hierover.
2. Partijen geven voorlichting over duurzaamheid op De Kleine Aarde.
3. Partijen werken samen om bewoners zoveel mogelijk te faciliteren bij het scheiden van afval.
4. Partijen werken samen op locaties met versnipperd bezit van JOOST en particulieren om mensen mee te krijgen bij het verduurzamen van de woningen.
5. JOOST realiseert alle nieuwbouw met de volgende uitgangspunten wat betreft duurzaamheid:
 - Het principe van Trias Energetica wordt gehanteerd (eerst verbruik beperken, daarna duurzame bronnen gebruiken).
 - Alle nieuwbouw is bij voorkeur NOM of heeft een EPC van nul.
 - Eenvoudige (gebruiksvriendelijke) installaties worden toegepast, waarbij er aandacht is voor de kwaliteit van het binnenklimaat.
6. JOOST verbetert in de periode 2020-2023 jaarlijks gemiddeld 200-250 woningen energetisch met minimaal één maatregel. Uitgangspunt is het isoleren van de schil en het aanbrengen van zonnepanelen, waar dit nog niet is gebeurd.
7. In de periode 2019-2023 plaatst JOOST minimaal tussen de 1.000-2.000 zonnepanelen op haar woningportefeuille.
8. Om beter bestand te zijn tegen weersextremen onderzoekt JOOST bij nieuwbouwprojecten, bij groot onderhoud en op andere natuurlijke momenten de mogelijkheden om de klimaatadaptatie te verbeteren. Voorwaarde is dat JOOST dit direct bij aanvang van het project, samen met bewoners (vanuit participatie) en partners (waaronder de gemeente) kan oppakken. Denk hierbij aan natuur-inclusief bouwen en onderhouden, het afkoppelen van hemelwater en het aanbrengen van groene daken.
9. JOOST werkt in een groeimodel aan het steeds verder circulair maken van de materiaalstromen in en uit hun vastgoed.
10. De gemeente realiseert in de periode 2018-2022 de eerste collectieve zonnepanelenweide en minimaal twee grootschalige energieprojecten. Onderzocht wordt in hoeverre JOOST en de HBV hierin kunnen participeren.

Dit gaan we monitoren:

- De CO₂ uitstoot en reductie van de woningen van JOOST (overzicht met totalen per jaar)
- Het gemiddeld werkelijk energieverbruik van de woningen van JOOST (overzicht met totalen per jaar)
- Aantal woningen dat energetisch is verbeterd (overzicht met totalen per jaar).
- Het aantal projecten dat is uitgevoerd ter verbetering van de biodiversiteit en klimaatadaptatie (overzicht per jaar).

Thema 3: Een betaalbare woning voor ieder huishouden

Met sociale huurwoningen bedienen we de laagste inkomens. Dat betekent dat een aanzienlijk aandeel van de mensen die leven onder de armoedegrens en/of problematisch schulden hebben in deze woningen wonen. Aangezien de woonlasten een groot onderdeel van de totale lasten vormen, is de betaalbaarheid van deze woningen erg belangrijk. We hebben het dan over de huur, maar ook over energielasten en gemeentelijke heffingen.

De actualiteit van de Coronacrisis maakt dat een prettige woonplek extra belangrijk is. Huisuitzettingen door huurachterstanden willen we dan ook voorkomen. Hiermee voorkomen we dak- en thuisloosheid en dat een beroep op Maatschappelijke Opvang wordt gedaan.

Daarnaast zien we dat de vraag naar sociale huurwoningen hoog is. Daarbij is het voor bepaalde doelgroepen, zoals starters, extra moeilijk is om aan een woning te komen. Om de schaarste zo goed en eerlijk mogelijk te verdelen zetten we in op evenwichtige slaagkansen.

Tot slot zet de vergrijzing onverminderd door. Dat betekent dat senioren een steeds groter aandeel van de huurders zal innemen. Steeds meer van deze huurders zal moeten of willen verhuizen, omdat de huidige woning niet meer in de zorgbehoeften voorziet. We zetten ons in om voor deze mensen voldoende aantrekkelijke woningen beschikbaar te hebben. Dit is ook goed voor de doorstroming.

Ambitie

- De betaalbaarheid van het wonen is voor de doelgroep verbeterd, door te sturen op de totale woonlasten.
- Huisuitzettingen door huurachterstanden worden voorkomen door in een vroeg stadium en preventief in te grijpen.
- De slaagkansen voor het verkrijgen van een nieuwe woning zijn voor de verschillende doelgroepen beter in evenwicht.
- De inschrijftijd en slaagkans voor starters worden voor 31-12-2021 gehalveerd ten opzichte van 2017. Dit betekent dat de wachttijd op 31-12-2021 ten hoogste 31,2 maanden is en dat de slaagkans minimaal 35% bedraagt.
- Er zijn voldoende aantrekkelijke woningen beschikbaar voor senioren.

Prestatieafspraken

Passend huurbeleid

1. JOOST houdt minimaal 70% van de vrijkomende woningen onder de aftoppingsgrenzen. Hiertoe zet JOOST een twee huurprijzenbeleid in voor eengezinswoningen. Hierdoor hebben huishoudens van 3 of meer personen en een inkomen onder de huurtoeslaggrens meer kans op een eengezinswoning.
2. JOOST heeft aandacht voor de beschikbaarheid van woningen onder de kwaliteitskortingsgrens. Kleine appartementen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens blijven beschikbaar voor de (bijzondere) doelgroep met de laagste inkomens.
3. JOOST beperkt haar inkomensafhankelijke huurverhoging voor de doelgroep tot € 43.574,- (prijspeil 2020). De extra inkomsten die die door de inkomensafhankelijke huurverhoging worden gegenereerd worden ingezet voor de volkshuisvesting in de gemeente Boxtel.

Gezamenlijke aanpak op betaalbaarheidsproblemen

4. Partijen zetten zich in om huisuitzettingen op basis van huurachterstand te voorkomen. Hierbij wordt ingezet op continuering en verdere verbetering van de goede samenwerking met de teams uit het sociaal domein.
5. JOOST, de HBV en ContourdeTwern bieden budgetondersteuning aan voor huurders van JOOST met betaalbaarheidsproblemen. Dit initiatief heet 'De Budgetcoach'. Dit wordt binnen ContourdeTwern en de gemeente ook 'Maatjesproject Schulddienstverlening' genoemd.
6. De gemeente biedt hulp aan mensen met schuldproblemen door bijvoorbeeld een betalingsregeling te treffen met de schuldeiser of een budgetoverzicht op te stellen. De gemeente streeft naar het treffen van een betalingsregeling binnen een termijn van drie maanden.
7. Onder voorwaarden hanteert de gemeente kwijtschelding van gemeentelijke heffingen (OZB, rioolheffing en afvalstoffenheffing) en heffingen van het waterschap (waterzuiveringsheffing en watersysteemheffing) voor huishoudens met de laagste inkomens.

Slaagkansen

8. Afwijkend van de reguliere manier van toewijzen hanteert JOOST voor 30% van de vrijkomende woningen een lotingmodel. Dit is een pilot van 2 jaar (2020/2021). Gedurende deze twee jaar worden de resultaten gemonitord en geëvalueerd. Zo krijgen ook mensen die nog maar kort staan ingeschreven (zoals jongeren) de kans om snel een huurwoning te krijgen. Dit vergroot de slaagkansen voor deze groep.
9. JOOST zet in bepaalde complexen jongerencontracten in. Dit zijn tijdelijke huurcontracten voor jongeren tot 28 jaar. Tijdelijke woningen worden met jongerencontracten aangeboden, om de slaagkans voor starters te verbeteren.
10. JOOST zet het doorstromingsproject 65+ in. Hiermee beoogt JOOST 65-plussers te verleiden om te verhuizen van een eengezinswoning naar een appartement.

Langer zelfstandig thuis wonen

11. JOOST zet in op het vergroten van het aantal woningen dat door senioren als aantrekkelijk wordt ervaren.
12. Partijen dragen actief bij aan Thuis in de Wijk en voeren gezamenlijk met andere betrokken partners (zoals zorgaanbieders) projecten uit die aantoonbaar bijdragen aan het langer thuis blijven wonen van onze inwoners
13. Vanuit WMO zijn middelen beschikbaar voor o.a. senioren om langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen.

Dit gaan we monitoren:

- Het aantal vrijgekomen woningen per huurprijscategorie ten opzichte van het totaal aantal vrijgekomen woningen (overzicht per jaar).
- Het aantal huishoudens met een huurachterstand van meer dan een maand (overzicht per jaar).
- Het aantal huisuitzettingen (overzicht per jaar).
- De slaagkans per leeftijdscategorie bij nieuwe verhuringen (overzicht per jaar).
- De inschrijftijd per leeftijdscategorie bij nieuwe verhuringen (overzicht per jaar).
- De zoektijd per leeftijdscategorie bij nieuwe verhuringen (overzicht per jaar).
- Aantal klanten 65+ verhuisregeling (overzicht per jaar)

Thema 4: Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Het aantal sociale huurwoningen dat met voorrang wordt verhuurd neemt toe. Het gaat om bijvoorbeeld statushouders of mensen die uitstromen vanuit instellingen of opvang. We hebben nog onvoldoende inzicht in om hoeveel mensen het gaat en welke woonbehoefte zij hebben. Hier gaan we mee aan de slag.

Deze toename heeft een effect op het samenleven van mensen in onze wijken. Steeds meer mensen met een (complexe) zorgvraag wonen zo gewoon mogelijk in de wijk. Dat gaat niet altijd vanzelf. Daarnaast nemen de verschillen in hoe mensen willen wonen en leven toe. En door landelijke toewijzingsregels concentreert problematiek zich nadrukkelijker in bepaalde buurten. Samenwerking met alle betrokken netwerkpartners is belangrijk om de sociale druk op wijken te verlichten. Hier maken we afspraken over.

Ambitie

Voldoende woningen beschikbaar hebben om statushouders en bijzondere doelgroepen die uitstromen vanuit instellingen of opvang in sociale huurwoningen te kunnen huisvesten op een manier waardoor er voldoende draagkracht in buurten en wijken blijft.

Prestatieafspraken

1. Partijen zoeken pro-actief de samenwerking op in complexe casuïstiek op individueel niveau. De gemeente beschouwt JOOST als een partner in de driehoek gemeente/hulpverleningsinstantie/JOOST en stemt de informatieverstrekking richting JOOST hierop af. Het intensiveren van de samenwerking tussen wijkconsulenten en gemeente bevordert de eigen verantwoordelijkheid van huurders en is gericht op het voorkomen van huisuitzetting en intensieve overlast in de buurt. Partijen stellen hiervoor uren beschikbaar. Daarnaast werken gemeente en JOOST nauw en voortdurend samen met Maatschappelijke Opvang en zorginstellingen, om de langdurige betrokkenheid van alle partijen bij complexe casussen te bewerkstelligen. Hierbij maken partijen wederkerige afspraken over ieders inzet. JOOST verzorgt de huisvesting en de gemeente en zorginstellingen zijn verantwoordelijk voor voldoende ondersteuning en begeleiding van de huurder.
2. Partijen zien het als een gezamenlijke verantwoordelijkheid om statushouders te huisvesten. JOOST spant zich maximaal in om de jaarlijkse opgave te realiseren. Zij geeft statushouders voorrang bij de toewijzing van woningen. Als JOOST meer statushouders huisvest dan in de taakstelling is vastgelegd, wordt dit het jaar opvolgend gecompenseerd.
3. Daar waar JOOST extra heeft geïnvesteerd ten behoeve van de gemeentelijke taakstelling, spreken partijen het volgende af: Als blijkt dat de continuïteit niet geborgd kan worden en een alternatieve invulling op de locatie niet haalbaar is, dan gaan partijen met elkaar in gesprek over de verdere exploitatie.
4. JOOST huisvest in het Sociaal Pension de doelgroep met een acute woonvraag gedurende een periode van maximaal twee jaar. JOOST heeft als doel bewoners door te laten stromen naar passende woonvormen. De leefbaarheid wordt dagelijks geborgd door intensief beheer. JOOST is voornemens deze locatie in te zetten als locatie voor kleinschalige maatschappelijke opvang ten behoeve van de regio.

5. Woonstichting JOOST en zorgorganisatie Stichting Koraalgroep De La Salle hebben een samenwerkingsovereenkomst om structureel twee tot vijf cliënten te huisvesten in een (semi)zelfstandige huurwoning van JOOST.

Procesafspraken

1. Op dit moment is de totaalopgave voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen niet in beeld. Partijen gebruiken 2021 om deze opgave inzichtelijk te maken. Op basis daarvan worden aanvullende afspraken gemaakt. Onder andere over het organiseren van uitstroom uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang, tijdelijke huisvesting voor urgente huisvestingzoekenden en het organiseren van een lokale wonen-zorgtafel daarvoor. Partijen delen relevante data en er wordt bepaald op welke wijze nieuwe afspraken gemonitord worden.

Dit gaan we monitoren:

- De jaarlijkse taakstelling voor de huisvesting van statushouders wordt behaald (overzicht per jaar)
- Het aandeel sociale huurwoningen dat via directe bemiddeling verhuurd wordt aan bijzondere doelgroepen (overzicht per jaar).
- Zie ook thema 5.

Thema 5: Boxtel aantrekkelijke woongemeente

Een woonomgeving die schoon, heel en veilig is, zien we als een basisvoorwaarde. Partijen trekken gezamenlijk op rond investeringen in leefbaarheid en investeren waar dit de leefbaarheid ten goede komt. Uitgangspunt voor JOOST is dat we bewoners stimuleren om zelf initiatieven te nemen in hun buurt en faciliteren hen waar gewenst.

Ambitie

Verbeteren en versterken van de leefbaarheid in wijken en kernen met als doel een leefomgeving die goed onderhouden, toegankelijk en veilig is.

Prestatieafspraken

1. Partijen komen tot een convenant woonoverlast met gemeente, politie en zorginstellingen over een gezamenlijke AVG-verantwoorde aanpak op zorg- en overlastzaken.
2. Partijen werken op wijkniveau intensief samen en wisselen informatie uit rond werkzaamheden op het terrein van sloop, nieuw- en verbouw, herinrichting en reconstructie op het vlak van wonen en openbare ruimte. Partijen zoeken hierin pro actief jaarlijks de afstemming.
3. Partijen geven prioriteit aan leefbaarheidsinvesteringen in wijken en dorpen die beneden gemiddeld scoren.
4. Partijen initiëren initiatieven ter verbetering van de leefbaarheid. Deze inzet van wijkmakelaars, wijkplatforms, HBV en JOOST wordt door partijen afgestemd. Daarbij gaat het om de jaarlijkse afstemming van leefbaarheidsthema's, budgetten en menskracht.

Dit gaan we monitoren:

- De score per wijk van de Leefbaarometer (opgesteld door het Ministerie van BZK, www.leefbaarometer.nl). Indien door gemeente en corporatie besloten wordt tot het opzetten van een eigen leefbaarheidsmonitor, zal deze de Leefbaarometer vervangen.