



## Prestatieafspraken 2019 – 2023



## Inhoud

1	Ondertekening .....	3
2	Inleiding.....	4
3	Samenwerking.....	5
4	Gezamenlijke doelen 2019 - 2023.....	8
5	Bijlage A: Tabel prestatieafspraken 2019-2023 .....	11
6	Bijlage B: Begrippenlijst.....	12

# 1 Ondertekening

In dit document leggen we de prestatieafspraken 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 St. Joseph**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder de heer R. Dekker, hierna te noemen: **'Woonstichting St. Joseph'**;
3. **HuurdersBelangenVereniging Boxtel/Liempde**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter de heer A. Boleij, hierna te noemen: **'de HBV'**.

Gemeente, Woonstichting St. Joseph 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.

In 2016 hebben partijen voor het eerst prestatieafspraken gemaakt. In 2017 en 2018 zijn de afspraken herijkt. Deze prestatieafspraken 2019-2023 zijn geldig vanaf 1 januari 2019 na ondertekening door alle partijen en worden jaarlijks per 1 januari het jaar erna herijkt. Deze overeenkomst kan alleen met instemming van zowel de gemeente als Woonstichting St. Joseph, als de HBV worden ontbonden.

Deze overeenkomst is ondertekend op 13 december 2018 te Boxtel.

Gemeente Boxtel:

De heer P. van de Wiel

Woonstichting St. Joseph:

De heer R. Dekker

H.B.V.:

De heer A. Boleij

meewerkend  
**boxtel**

Woonstichting  
**St. Joseph**

  
**Huurders  
Belangen  
Vereniging**  
Boxtel

## 2 Inleiding

De Gemeente Boxtel, Woonstichting St. Joseph en de HuurdersBelangenVereniging Boxtel/Liempde (HBV) sluiten prestatieafspraken af. Daarmee willen zij een goede uitvoering geven aan volkshuisvesting in de gemeente Boxtel. Partijen werken samen vanuit vertrouwen gericht op een gezamenlijke volkshuisvestelijke opgave in Boxtel. De gemeente Boxtel, Woonstichting St. Joseph en HBV maken op basis van de woonvisie 2016-2025 jaarlijks prestatieafspraken. Woonstichting St. Joseph heeft op 12 juni 2018 haar bod uitgebracht. Op grond van het bod zijn partijen met elkaar in gesprek gegaan over de te leveren prestaties. Dit is verwerkt in deze set prestatieafspraken. Daarnaast wordt bekeken in hoeverre de afgesproken prestaties zijn geleverd, wat de eerste effecten hiervan zijn en in hoeverre partijen op schema liggen voor het behalen van de doelstellingen. In hoofdstuk 3 staat verder omschreven hoe de verantwoordelijke partijen de voortgang van de prestatieafspraken monitoren om vervolgens op basis daarvan het resultaat te evalueren. Indien bepaalde resultaten tegenvallen wordt bekeken waar de oorzaken liggen en welke maatregelen genomen moeten worden. Vervolgens worden nieuwe prestatieafspraken voor het komende jaar gemaakt.

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 € 36.798 belastbaar per jaar (prijspeil 2018, wettelijk de belangrijkste doelgroep van woningcorporaties) en anderzijds op de sociale huurvoorraad met een huurprijs tot € 710,68 van de woningcorporaties (prijspeil 2018, wettelijke grens sociale huurvoorraad).

In de Woonvisie 2016-2025 stellen wij vijf opgaven in de komende jaren centraal in het woonbeleid:

- 1) een betaalbare woning voor ieder huishouden;
- 2) verbeteren kwaliteit, de geschiktheid en de duurzaamheid van de bestaande woningportefeuille;
- 3) huisvesting van bijzondere (zorg)doelgroepen;
- 4) vraaggericht bouwen met oog voor de toekomst;
- 5) Boxtel aantrekkelijke woongemeente.

### Leeswijzer

In hoofdstuk 3 is de manier van samenwerking, verantwoording en monitoring omschreven. In hoofdstuk 4 staan de strategische doelstellingen. Tenslotte vindt u in bijlage A de prestatieafspraken van de drie partijen voor de periode 2019-2023.

## 3 Samenwerking

### Samenwerking

Gemeente, Woonstichting St. Joseph en HBV dragen vanuit hun eigen rol bij aan een goede en respectvolle samenwerking, waarbij rekening wordt gehouden met elkaars belangen en verantwoordelijkheden. De partijen betrekken elkaar actief bij elkaars beleidsvorming op het gebied van wonen, onder meer door een adequate overlegstructuur en een actieve bijdrage aan overleggen. Gemeente, Woonstichting St. Joseph 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.

### Verantwoording

De partijen monitoren de voortgang van de afspraken. Daartoe geeft Woonstichting St. Joseph inzicht in de resultaten van woningtoewijzing. Hierin is aandacht voor opzeggingen, gemiddelde inschrijftijd van woningzoekenden per doelgroep (naar leeftijd, slaagkans, meettijd en het aandeel dat regulier is toegewezen en niet regulier is toegewezen). Jaarlijks worden de resultaten hiervan in een gezamenlijke voortgangsrapportage vastgelegd en besproken tijdens een bestuurlijk overleg. Aan de hand van deze rapportage en de invloeden van nieuw landelijk, gemeentelijk en/of beleid van Woonstichting St. Joseph, worden de prestatieafspraken waar nodig bijgesteld en wijzigingen schriftelijk vastgelegd.

### Monitoring voortgang

- Partijen stellen samen indicatoren op die inzicht geven in de populariteit van en doorstroming op de woningmarkt in Boxtel. Partijen spreken af dat zij in ieder geval de slaagkans van de actief woningzoekenden op woningmarkt blijvend monitoren. De set aan indicatoren wordt jaarlijks geëvalueerd, samen met ontwikkelingen in de woningportefeuille van Woonstichting St. Joseph;
- Partijen monitoren de vraagontwikkeling op de lange termijn en de effecten op de wachtlijst (inschrijftijd | slaagkans) voor de korte termijn. Als blijkt dat de vraagontwikkeling de doorstroming op de woningmarkt belemmert, komen partijen bijeen om de gezamenlijke opgave te bespreken;
- Partijen streven naar behoud van maatschappelijk draagvlak om urgent woningzoekenden met voorrang te huisvesten. Te denken valt aan medisch en sociaal urgente woningzoekenden en statushouders. Woonstichting St. Joseph verzorgt een jaarlijkse rapportage over de op te stellen indicatoren en de verhouding regulier/-niet regulier woningtoewijzingen;
- Partijen monitoren de omvang van de middengroep met een inkomen tussen € 36.798 en € 41.056 (prijspeil 2018) die in een sociale huurwoningen worden gehuisvest;

De resultaten van de monitoring worden jaarlijks met de partijen besproken in het eerste en derde kwartaal (voor het eerst in Q3 2018).

Woonstichting St. Joseph verantwoordt zich jaarlijks met het jaarverslag en de evaluatie van de prestatieafspraken over haar lokale activiteiten en prestaties richting gemeente en stakeholders. De gemeente informeert Woonstichting St. Joseph en de HBV over voorstellen en communicatie richting de gemeenteraad over onderwerpen die relevant zijn voor Woonstichting St. Joseph en de huurders, of voortvloeien uit afspraken tussen gemeente, Woonstichting St. Joseph en de HBV. Partijen informeren elkaar pro-actief.

## Overleg

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

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. Eén keer per jaar staat de voortgang van de samenwerking en het proces van de prestatieafspraken centraal tijdens een ambtelijk en bestuurlijk overleg. Naast de reguliere deelnemers schuiven dan ook vertegenwoordigers van de andere beleidsvelden/afdelingen aan. Partijen gaan hierbij uit van de volgende omgangsregels:

- Gezamenlijkheid van gemeente, Woonstichting St. Joseph en de HBV is het uitgangspunt in de totstandkoming van de prestatieafspraken en de uitvoering hiervan. Dit vraagt optimale transparantie naar elkaar;
- De Woonvisie 2016-2025 en de woonagenda geven de kaders aan waarbinnen samengewerkt wordt. Dit is niet in beton gegoten. Bij ontwikkelingen buiten dit kader geldt dat dit in afstemming gebeurt tussen de drie partijen;
- Partijen benutten elkaars kennis en invloed om plannen verder te brengen. Dit vraagt een uitnodigende houding naar elkaar.

## Jaaragenda

Om te komen tot een werkbare en een zich ontwikkelende samenwerking en prestatieafspraken, zijn de volgende stappen jaarlijks van meerwaarde:

### Eerste kwartaal: Evaluatie van het uitvoeringsprogramma voorgaande jaar

In het eerste kwartaal, evalueren de drie partijen het resultaat van de uitvoering van afspraken naar inhoud en proces over het voorgaande jaar. Daarmee ontstaat ook de basis voor de verantwoording door Woonstichting St. Joseph in haar volkshuisvestingsverslag dat uiterlijk 1 mei moet zijn ingediend.

### Tweede kwartaal, vóór 1 Juli: Bod Woonstichting St. Joseph

Conform de Woningwet 2015 brengt Woonstichting St. Joseph jaarlijks voor 1 juli haar bod uit, voor de eerste twee jaar concreet met een doorkijk naar vijf jaar. In het bod volgt Woonstichting St. Joseph de gewenste prestaties uit de Woonvisie 2016-2025 en de woonagenda, zoals verwerkt in de gezamenlijke doelen van deze prestatieafspraken. Bovendien geeft Woonstichting St. Joseph daarbij aan welke prestaties zij van de gemeente en de HBV nodig hebben om een effectieve bijdrage te kunnen leveren aan de woonvisie. Woonstichting St. Joseph overlegt met de HBV over het conceptbod. Het definitieve volkshuisvestelijke bod is een bod van Woonstichting St. Joseph.

### Derde kwartaal: Samen werken aan prestatieafspraken

In juli wordt in het bestuurlijk overleg het bod van Woonstichting St. Joseph besproken en wordt dit vrij gegeven voor de onderhandelingen richting de prestatieafspraken. Hiertoe stellen zij een werkgroep in, bestaande uit ambtelijke vertegenwoordigers van de gemeente, Woonstichting St. Joseph en de HBV. De gemeente en Woonstichting St. Joseph hebben samen de rol van penvoerder.

De werkgroep komt na het bestuurlijk overleg minimaal 3 maal bijeen:

- Tijdens de eerste bijeenkomst wordt besproken in welke mate het bod aansluit bij de Woonvisie en de gezamenlijke doelen. Tevens zullen de gemeente en de HBV dan aangeven welke prestaties zij

voornemens zijn te leveren. Dit is in Q3 2017 voor het eerst en wordt toegelicht in het bestuurlijk overleg;

- Tijdens de tweede bijeenkomst wordt een eerste uitwerking van de prestatieafspraken besproken. Vertrekpunt is het volkshuisvestelijke bod van Woonstichting St. Joseph aan de gemeente en de HBV. Dit traject start na de zomer van 2017. Een eerste concept van de prestatieafspraken wordt ter bespreking voorgelegd in het bestuurlijk overleg;
- Tijdens de derde bijeenkomst rondt de werkgroep de definitieve set prestatieafspraken af en stuurt deze ter vaststelling toe aan het bestuurlijk overleg.

Jaarlijks vóór 15 december: Besluit over nieuwe prestatieafspraken

- Partijen ronden vóór 15 december de prestatieafspraken af, zodat besluitvorming tijdig vóór 15 december plaatsvindt.

## 4 Gezamenlijke doelen 2019 - 2023

De doelen voor de prestatieafspraken zijn primair vastgelegd in de gemeentelijke Woonvisie 2016-2025. Vanuit de Woningwet is dit de basis voor de te maken prestatieafspraken. Daarnaast maken Woonstichting St. Joseph en de HBV hun keuzes in hun beleidsdocumenten, vanuit bedrijfsmatige overwegingen en belangen van huurders. Ook hieruit volgen doelen die partijen omarmen. In de prestatieafspraken hebben de gemeente, Woonstichting St. Joseph en de HBV de volgende zes strategische doelstellingen bepaald. In dit hoofdstuk wordt per doelstelling in het kort beschreven wat de aanleiding is van deze doelstelling.

### 1. Een betaalbare woning voor ieder huishouden

*Inwoners van Boxtel met een inkomen tot € 36.798,- (prijspeil 2018) moeten binnen de sociale huurvoorraad een woning kunnen vinden die naar prijs aansluit bij de bestedingsmogelijkheden en naar omvang aansluit bij de gezinssamenstelling.*

Volgens de Woningwet moeten woningcorporaties zich richten op het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. Belangrijkste doelgroep hierbij zijn huishoudens met een inkomen tot € 36.798,-. Dit betekent dat inwoners van Boxtel met een inkomen tot € 36.798,- binnen de sociale huurvoorraad een woning moeten kunnen vinden die naar prijsstelling aansluit bij hun gezinssamenstelling en bestedingsmogelijkheden. Het stimuleringsbeleid gericht op doorstroming, staat aan de basis van het in voldoende mate beschikbaar hebben van woningen voor de doelgroep met een inkomen tot € 36.798,-.

Op dit moment bedraagt de gemiddelde wachttijd ongeveer 6 jaar. Voor starters bedraagt de wachttijd ongeveer 4 jaar. Van alle vrijgekomen woningen heeft bijna driekwart een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens. Dit zijn ongeveer 220 van de ruim 300 vrijgekomen woningen per jaar.

### 2. Verbeteren van de duurzaamheid van de bestaande woningvoorraad

*Het aanpassen van de bestaande woningvoorraad van St. Joseph zodat het gebruik van fossiele brandstoffen in woningen wordt teruggedrongen. Dit omdat partijen zorgvuldig willen omgaan met de aarde en de betaalbaarheid voor de huurders van St. Joseph willen verbeteren.*

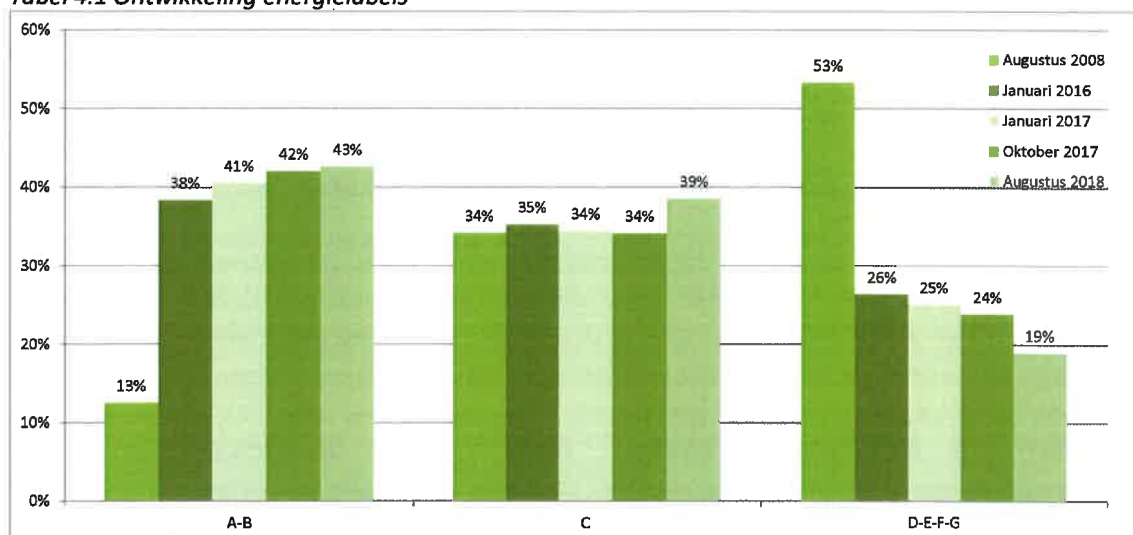
De gemeente heeft in 2017 ambitieuze energiedoelen geformuleerd: Boxtel volledig energie-neutraal in 2030. Een scenario-onderzoek volgt in 2019 om het optimale scenario voor energiebesparing/-opwekking in Boxtel te bepalen. Boxtel wil een regionale gids- en voorbeeldfunctie vervullen voor gemeentelijk duurzaamheidsbeleid. Verbetering van de energieprestaties van woningen is een belangrijke doelstelling om de ambities te verwezenlijken. Ook toekomstige nieuwbouw zal moeten voldoen aan hoge duurzaamheidseisen. In de bestaande woningvoorraad moet een forse slag worden gemaakt om de energieprestaties te verbeteren. De visie Duurzaam Boxtel 2030 is een zeer ambitieuze visie, St. Joseph wil hierin een rol nemen en hieraan bijdragen. St. Joseph zal een routekaart 2050 opstellen, om inzicht te krijgen welke stappen nodig zijn om het gewenste doel te bereiken. Met het scenario-onderzoek en de routekaart 2050 trekken partijen samen op, versterken partijen elkaar en wordt informatie gedeeld.

In het Convenant Energiebesparing Huursector is als doelstelling opgenomen dat alle woningen in 2020 gemiddeld een energielabel B (EI < 1,40) hebben. In figuur 4.1 is het verloop van de energielabels van de woningen van St. Joseph weergegeven. In augustus 2018 heeft 43% van de woningen een



energielabel B of hoger. Op dit moment zijn er nog geen woningen die CO<sub>2</sub> neutraal of gasloos zijn. Begin 2019 zullen de eerste woningen worden opgeleverd.

Tabel 4.1 Ontwikkeling energielabels



### 3. Verbeteren van de geschiktheid van de bestaande woningvoorraad voor senioren

*Voldoende levensloopbestendige woningen beschikbaar hebben voor senioren.*

Als gevolg van de vergrijzing zal er een toenemende behoefte komen aan geschikte woningen voor senioren. Rond 2025-2035 komt de 'babyboom-generatie' op een leeftijd dat zij naar verwachting gaat uitstromen naar intramurale zorg of overlijdt (ze zijn dan tussen de 70 en 90 jaar oud). Als gevolg hiervan neemt de woningbehoefte in de gemeente Boxtel vanaf 2034 af.

Het is van belang om ook binnen de bestaande woningvoorraad in Boxtel de mogelijkheden te verkennen om langer zelfstandig thuis te wonen mogelijk te maken. Te denken valt aan woningverbeteringen ten behoeve van de groeiende groep ouderen.

In totaal zijn 1.048 woningen van St. Joseph rollator- of rolstoeltoegankelijk, dit is ongeveer 25% van de woningvoorraad van St. Joseph. Op dit moment hebben 462 woningen een seniorenlabel. De vraag naar deze woningen is echter beperkt, in vergelijking met woningen zonder seniorenlabel.

### 4. Huisvesting van bijzondere doelgroepen

*Voldoende woningen beschikbaar hebben om statushouders en bijzondere doelgroepen die uitstromen vanuit instellingen of opvang in sociale huurwoningen te kunnen huisvesten.*

Een aantal doelgroepen is in het bijzonder afhankelijk van specifiek aanbod in de (sociale of particuliere) huursector. Onder deze doelgroepen worden onder andere verstaan de kwetsbare ouderen die een beroep doen op specifieke woonvormen, omdat zelfstandig wonen niet meer mogelijk is. Specifieke zorggerelateerde huisvestingsvraagstukken komen ook van andere groepen, die als gevolg van het rijksbeleid ook niet meer terecht kunnen in intramurale zorg. Het gaat daarbij in het bijzonder om mensen met een (lichte) verstandelijke beperking en mensen met een psychiatrische aandoening. De coördinatie voor het bieden van 'beschermd en begeleid wonen' voor mensen met psychische klachten, ligt sinds de invoering van de nieuwe WMO in 2015 bij de centrumgemeente in de regio (Den Bosch). Boxtel is samen met de andere regiogemeenten verantwoordelijk voor een evenwichtige spreiding van deze woonvoorzieningen. De veranderingen in de zorg en ondersteuning hebben ook consequenties

voor jongeren die in Boxtel worden gehuisvest en begeleid in De La Salle. Tenslotte zijn vluchtelingen met een verblijfsstatus ook een bijzondere doelgroep die om aandacht vragen.

De partijen hechten waarde aan de mogelijkheden van deze kwetsbare groepen om in de eigen sociale omgeving een passende woning te vinden.

#### **5. Vraaggericht bouwen met oog voor de toekomst**

*Het realiseren van nieuwbouw die wat betreft aantal, doelgroep, woningtype en energieprestatie aansluit bij de toekomstige vraag van de huurders van sociale huurwoningen in de gemeente Boxtel.*

In Woonvisie 2016-2025 is aangegeven dat de verwachte groei van de woningvoorraad 330-600 sociale huurwoningen betreft. Deze exacte groei is door vele factoren te beïnvloeden, zoals de doorstroming van senioren. Gelet op de impact van senioren op deze opgave en de complexiteit om deze doelgroep te bewegen, is de verwachting dat maatwerk noodzakelijk is. De opgave om te voldoen aan de verwachte groei van de woningvoorraad wordt gerealiseerd in de nieuwbouw, aankopen van vastgoed en aanpassing van de bestaande voorraad. Daarbij gebruikt Woonstichting St. Joseph stimuleringsmaatregelen om de doorstroming in de bestaande voorraad te bevorderen.

#### **6. Boxtel aantrekkelijke woongemeente**

*Ervoor zorgen dat de inwoners van de gemeente Boxtel prettig kunnen wonen in hun wijk of dorp.*

Een woonomgeving die schoon, heel en veilig is, zien we als een basisvoorwaarde. Partijen trekken gezamenlijk op rond investeringen in leefbaarheid. Woonstichting St. Joseph is bereid om de komende jaren daar te investeren waar dit de leefbaarheid ten goede komt en past binnen de mogelijkheden van de Woningwet. Uitgangspunt voor de corporatie is dat de verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid meer en meer bij de inwoners van de wijken en kernen wordt neergelegd.

## **5 Bijlage A: Tabel prestatieafspraken 2019-2023**

*Zie tabel met de prestatieafspraken 2019, met doorkijk naar 2023.*

## 6 Bijlage B: Begrippenlijst

Definitie	Toelichting
Budget voor wijkinitiatieven	De gemeente elk jaar een budget voor wijkinitiatieven. Het bedrag is niet nader verdeeld per wijk/dorp, dus beschikbaar voor de gehele gemeente Boxtel. Het budget is snel en flexibel inzetbaar, zodat direct ingespeeld kan worden op ontwikkelingen en initiatieven. Het budget is niet bedoeld als een subsidie, die initiatiefnemers kunnen aanvragen als bijdrage voor de uitvoering van hun idee/plan. Het is wel bedoeld om initiatieven te ondersteunen, in de vorm die het beste aansluit bij het initiatief. Het is bedoeld om initiatieven op gang te helpen.
De Budgetcoach	St. Joseph, de HBV en ContourdeTwern bieden budgetondersteuning aan voor huurders van St. Joseph met betaalbaarheidsproblemen. St. Joseph stuurt bij deze groep actief aan op de mogelijkheid tot hulpverlening door ContourdeTwern. Het doel is om huurders inzicht te geven in hun inkomsten en uitgaven. Binnen het project worden geen betalingsregelingen met schuldeisers getroffen.
Huurachterstand	Er is sprake van een huurachterstand als gedurende drie of meer aaneengesloten maanden de huur niet, niet volledig of niet tijdig betaald is.
Integrale wijkaanpak	De gemeente werkt via een integrale wijkaanpak, waarbij sociale en fysieke aspecten in onderlinge samenhang op wijkniveau worden benaderd. Zij doen dat omdat elke wijk anders is en omdat daarmee ook de problematiek en de verbeterpunten in elke wijk anders zijn. Door integrale wijkaanpak proberen zij tevens zodanig de ontwikkelingen te kunnen volgen en bij te sturen dat eventueel verval van wijken wordt voorkomen. Wijkontwikkelingsplannen en per wijk een overlegplatform met bewoners, zijn in Boxtel al jaren de aangewezen instrumenten.
Jongerencontracten	Jongerencontracten zijn huurcontracten met een looptijd van maximaal vijf jaar voor jongeren tot 28 jaar. Na afloop van het contract moet de woning weer aan jongeren worden verhuurd. De jongeren behouden hun inschrijftijd na acceptatie van een de woning. Door de inzet van jongerencontracten blijven deze woningen beschikbaar voor jongeren/starters.
Kwijtschelding van gemeentelijke lasten	De gemeente zorgt voor kwijtschelding van gemeentelijke lasten voor huishoudens met een laag inkomen (die hier volgens de normen voor in aanmerking komen). Hierbij gaat het om onroerendezaakbelasting (OZB), afvalstoffenheffing en rioolheffing.
Lotingsmodel	St. Joseph hanteert een lotingsmodel voor twee woningen per maand (indien er geschikte woningen zijn vrijgekomen). Zo krijgen ook mensen die nog maar kort staan ingeschreven de kans om snel een huurwoning te krijgen. Bijvoorbeeld starters en mensen die gescheiden zijn. Eengezinswoningen komen niet in aanmerking voor loting, het gaat dus vooral om appartementen en duplexwoningen.
Maatwerk in Wonen	Hiermee beoogt St. Joseph 55-plussers met een inkomen tot € 36.798 te verleiden om te verhuizen van een eengezinswoning naar een appartement. Zij biedt daartoe onder voorwaarden behoud van de huurprijs of korting op de huurprijs van de nieuwe woning aan. Daarnaast zet St. Joseph 'verhuisregisseurs' in. Zij verzorgen de verhuizing van start tot finish.
Twee huurprijzenbeleid	De invoer van twee huurprijzen is bedoeld om uitsluitend daar een huurkorting te geven, waar dit naar inkomen toebehoort. Huurders met een inkomen tot aan de huurtoeslaggrens betalen een lagere huur dan huurders met een inkomen daarboven. Als gevolg van de pilot van St. Joseph wordt het aanbod vergroot voor gezinnen van drie personen of meer en een inkomen onder de huurtoeslaggrens. Ook wordt het aanbod voor senioren met een inkomen boven de € 36.798,- vergroot.
Streefprogramma	In het streefprogramma wordt globaal (woningtype, huurprijs, doelgroep en BVO) aangegeven op welke locatie toevoeging van sociale huurwoningen mogelijk is cq. is gewenst. Jaarlijks in het tweede kwartaal wordt het streefprogramma geactualiseerd waarbij partijen elkaar informeren over nieuwe locaties.
Wijkmakelaars	Wijkmakelaars leggen de verbinding tussen de gemeente en de inwoners en tussen inwoners onderling. Wat de wijkmakelaars 'buiten' horen en zien, nemen ze mee terug naar 'binnen', zodat de gemeente kan aansluiten en ondersteunen. Het initiatief komt vanuit inwoners en zij voeren, ondersteund door de overheid, hun idee zelf uit. De behoeften en wensen van inwoners staan centraal bij overheidsparticipatie. De gemeente sluit aan bij wat er in de samenleving speelt en maakt zoveel mogelijk ruimte voor mensen met goede initiatieven. Daarbij kan het zowel gaan om ideeën die zich richten op de fysieke leefomgeving, als op sociaal gebied. De wijkmakelaars fungeren als smeermiddel in dit proces.