

PRESTATIEAFSPRAKEN 2020

EEN DUURZAME SAMENWERKING TUSSEN WOONMEIJ, WOONSTICHTING JOOST, BRABANTWONEN, DE HUURDERSBELANGENORGANISATIES EN DE GEMEENTE SINT-MICHIELSGESTEL.

Voor 2020 deden de woningcorporaties wederom een bod op de Woonvisie van de gemeente. Dit bod is besproken met alle partijen. Voor 2020 hebben we een gezamenlijke doel: voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag van onze inwoners, waarbij de komende jaren de focus ligt op het vergroten van de sociale woningvoorraad.

Evaluatie 2019

De opgestelde prestatieafspraken voor 2019 zijn afgerond c.q. opgepakt. De corporaties hebben zich wederom ingezet voor de huisvesting van vergunninghouders en er is een aanjaagteam sociale woningbouw opgestart om te zorgen voor een vergroting van de voorraad sociale huurwoningen.

Prioriteiten voor 2020

Onderstaande afspraken geven de prioritering aan van de prestatieafspraken voor 2020. De overige prestatieafspraken over betaalbaarheid, doorstroming e.d. staan in de bijlage en worden gezien als lopende zaken.

Procesafpraak meerjarige prestatieafspraken

- De Gemeente, woningbouwcorporaties en huurdersbelangen verenigingen (HBV) zijn voornemens om in 2020 toe te werken naar meerjarige prestatieafspraken met een concrete inhoudelijke uitwerking per jaar. Door partijen is geconcludeerd dat het belangrijk is om nieuwe afspraken te maken over de vorm van de prestatieafspraken er hoe deze concreet uit te werken.

Nieuwbouw van woningen

- Hoogste prioriteit in de Woonvisie 2016 is de bouw van sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen in de gemeente. De samenwerking tussen gemeente en corporaties is in 2019 geïntensiveerd in het Aanjaagteam sociale woningbouw. In 2020 zetten we de intensieve samenwerking op dit gebied voort.

Duurzaamheid

- Duurzaamheid is een belangrijk thema in de gemeente. In 2019 is aan de duurzaamheidsvisie en de regionale energietransitie gewerkt. In 2020 wordt er een start gemaakt met de warmtevisie. De corporaties worden hier actief bij betrokken.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

- In 2020 verwachten we dat er meer duidelijkheid komt over de integrale opgave op wonen en zorg en de vertaling hiervan naar het benodigde zorgvastgoed t/m 2026. Deze opgave zullen gemeente en corporaties vertalen in bestaand beleid en concrete acties. Daarnaast geven we in 2020 aan welke interventies nodig zijn naar aanleiding van de notitie prangende (woning)situaties.

Vervolgproces

Voor 15 december moeten de prestatieafspraken ingediend zijn bij de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Deze nieuwe afspraken vervangen de prestatieovereenkomst van 2019.

Ondertekening

Sint-Michielsgestel, 16 december 2019

Namens het College van B&W
Weth. drs. L.A.G.P. van der Aa
Gemeente Sint-Michielsgestel



R. Dekker
Directeur-bestuurder
Woonstichting JOOST



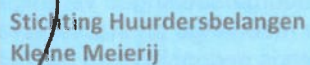
R. Bogaarts
Directeur BrabantWonen



M.A.W. Wonders CPC
Directeur-bestuurder Woonmeij



M. van Opdorp
Secretaris Stichting
Huurdersbelangen
Woonstichting JOOST



J.L. Wolven
Voorzitter Zelfstandige
Huurdersbelang
Woonmeij



De Klankbordgroep van BrabantWonen is, i.v.m. het geringe bezit van BrabantWonen in de gemeente, geïnformeerd.

Vraaggericht bouwen met oog voor de toekomst - Beschikbaarheid & Betaalbaarheid

	Prestatie afspraken	Trekker	Stoplicht	Toelichting op stoplicht	
Doel vanuit de Woonvisie	Doel vanuit de Woonvisie is dat alle inwoners in de gemeente kunnen wonen in een woning die aansluit bij hun woonbehoeften (de kwalitatieve woningvraag). Om de sociale huurvoorraad op peil te houden is verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen ongewenst; tenzij dit bijdraagt aan een gezonde woningvoorraad en er een evenredig aantal sociale huurwoningen wordt teruggebouwd in de gemeente.	Nieuwbouw en verkoop zijn instrumenten van de strategie van de corporatie om te komen tot een toekomstbestendige woningvoorraad. Verkoop vindt enkel plaats wanneer het aandeel te verkopen woningen maximaal 25% is van het aandeel nieuwbouw of terugkoop sociale huurwoningen. Het gezamenlijke uitgangspunt van corporaties en gemeente is om de sociale huurvoorraad te vergroten. Om realisatie van deze afspraak te monitoren houden gemeente en corporaties een overzicht bij van de verwachte voorraadontwikkeling t/m 2023. Aan de daadwerkelijk gerealiseerde voorraadontwikkeling worden de verkopen getoetst.	Gemeente/ Corporaties		
Ontwikkeling sociale woningbouw	Doel vanuit de Woonvisie is eveneens te voorzien in de kwantitatieve woningvraag van onze inwoners. De focus ligt de komende jaren op de groei van het sociale woningaanbod.	Het aanjaagteam werkt vanuit een gezamenlijke opgave aan 220 extra sociale huurwoningen in de periode 2016-2026. In 2020 wordt deze samenwerking voortgezet. Gemeente stelt locaties beschikbaar met een passende grondprijs voor sociale woningbouw en een proactieve houding t/m procedures. Corporaties zijn proactief in hun zoektocht naar mogelijke ontwikkellocaties en zorgen samen met de gemeente voor tempo in de ontwikkeling van plannen. In 2020 worden er locaties voor tijdelijke woningen geselecteerd.	Gemeente/ Corporaties		
Betaalbaarheid	Doel vanuit de Woonvisie is dat ieder huishouden moet een betaalbare woning kunnen vinden, ongeacht het inkomen. Ook voor zittende huurders moet het wonen betaalbaar blijven. We hebben de meest kwetsbare groepen in beeld en bekijken hoe we hen kunnen ondersteunen om de woonlasten de baas te blijven.	De corporaties bieden 75% van de vijfkomende woningen aan onder de afdopingsgrenzen van de huurtoeslag. Daarnaast blijft de huurverhoging binnen de wettelijke huursom (gemiddeld maximaal inflatie). Dit houdt wonen in een sociale huurwoning betaalbaar.	Corporaties		
Werken aan evenwichtige slaagkansen	Vanuit het in 2018 uitgevoerde onderzoek naar de knelpunten in vraag en aanbod, concluderen we dat op basis van de huidige situatie er geen sprake is van een onevenwichtige markt situatie. De woningvoorraad is echter te krap om de doelgroep die recht heeft op een sociale huurwoning te kunnen bedienen. Daarbij verdient de doelgroep jongeren tot 30 jaar en wonen met zorg voor kwetsbare inwoners extra aandacht.	Woonmeij zet pilot huisvesting jongeren tot 30 jaar voort in 2020.	Corporaties		
Doorstroming vanuit de sociale huursector	Om het scheefwonen in de sociale huursector te verminderen, is het wenselijk om te bouwen voor de lage middeninkomens. Het biedt hen mogelijkheden om door te stromen vanuit de sociale huursector.	De corporaties zijn aanspreekbaar voor de ontwikkeling woningen voor lage middeninkomens, indien uit de markttoets van de gemeente blijkt dat er geen marktpartijen zijn die deze vraag oppakken.	Corporaties		

Ouderenhuisvesting en bijzondere doelgroepen

	Doel	Prestatie afspraken	Trekker	Stoplicht	Toelichting op stoplicht
Langer Thuis Wonen	Doel vanuit de Woonvisie is dat er in iedere kern wordt gestreefd naar voldoende passende woningen voor ouderen en mensen met een beperking. Prognose behoefte tot 2024 (woonvisie p.11); Ca. 85 extra intramurale woningen, 155 extra aanleunwoningen en 715 extra levensloopbestendige woningen (huur en koop). Doel in de Woonvisie is om ervoor te zorgen dat ouderen langer verantwoord thuis kunnen blijven wonen.	De komende jaren brengen gemeente en corporaties samen de opgave wonen met zorg in beeld. Deze opgave zal worden vertaald naar zorgvastgoed. Uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen is een belangrijk onderdeel hiervan. In 2020 ligt de prioriteit op de nadere uitwerking van deze visie naar de lokale situatie.	Gemeente		
Duurzaam huisvesten van bijzondere doelgroepen	Doel vanuit de Woonvisie is dat er in iedere kern gestreefd wordt naar voldoende passende woningen voor mensen met een beperking. Voorbeelden daarvan zijn: zorgdoelgroepen die nu zelfstandig wonen i.v.m. de extramuralisering, jongvolwassenen na een jeugdzorg traject. Een deel van de opdracht wonen en zorg wordt hiermee in beeld gebracht.	Gemeente en corporaties werken aankomend jaar de nodige prangende woonkwesties verder uit. We vragen van partijen commitment om met elkaar proefondervindelijk aan de slag te gaan.	Gemeente		
Huisvesting urgenten	Doel vanuit de Woonvisie is om zorg te dragen voor de huisvesting van urgenten (incl. statushouders). We leveren een bijdrage aan de huisvesting van statushouders, 'urgente' woningzoekenden (bijvoorbeeld na een echtscheiding, ex-gedetineerden e.a.). We kijken daarbij kritisch naar de wijze waarop we het vrijkomende woningbezit kunnen verdelen.	Maximaal 25% van de vrijkomende woningvoorraad wijzen we met voorrang toe aan mensen die niet zelf in zelfstandige huisvesting kunnen voorzien (bijzondere doelgroepen). Dit is inclusief statushouders. Verdeling huisvesting statushouders gebeurt naar rato van het aantal woningen dat in bezit is van elke corporatie.	Corporaties		

Kwaliteit van woningen en omgeving

	Doel	Prestatie afspraken	Trekker	Stoplicht	Toelichting op stoplicht
Duurzaamheid bestaande voorraad	Doel vanuit de Woonvisie is minder energieverbruik: goed voor het milieu en goed voor de betaalbaarheid van het wonen. Alle aardgasvrije warmteconcepten zijn gebaseerd op lage temperatuur verwarming. Een goed geïsoleerde woning op minimaal label B is hiervoor een voorwaarde. Het coalitieakkoord is gericht op energie neutraal in 2040. Uitgangspunt is dat de Energie Index in de periode tot 2050 richting nul (energie-neutraal) moet bewegen. Uitgaande van een lineaire lijn houdt dat een jaarlijkse verbetering in Energieindex over de gehele woningportefeuille van de woningcorporaties in van 0,05.	<p>Gemeente en corporaties willen samen het doel nastreven om in 2050 CO₂-neutraal te zijn.</p> <p>De gemeente start met het opstellen van een warmtevisie, die in 2021 gereed moet zijn. Corporaties worden daarbij betrokken.</p> <p>WOONNEI gaat verduurzamen naar minimaal label B.</p> <p>Woonneil gaat verduurzamen middels het NOM Musbedo traject. Daarnaast worden diverse woningen bij mutatie van zonnepanelen voorzien en wordt bij collectieve complexen Led verlichting aangebracht (circa 50 woningen). Het woningbezit van BrabantWonen is reeds gemiddeld label A.</p>	Gemeente/ Corporaties		
Leefbaarheid en gedifferentieerde wijken.	Doel vanuit de Woonvisie is dat de we een woonomgeving creëren die aansluit bij de woonwensen van de inwoners. Hierbij hoort een bepaald voorzieningenniveau, dat duurzaam beschikbaar blijft bij voldoende inwoners. Een belangrijk aandachtspunt is dat er aanpasbaar wordt gebouwd zodat de woningvoorraad zoveel als mogelijk mee kan bewegen met de demografische ontwikkelingen in de dorpen. We werken aan prettige, leefbare wijken voor iedereen. Onze huurders spelen daarbij een essentiële rol. Daar waar zelfstandig wonen voor huurders niet vanzelfsprekend is, ondersteunen we hen waar mogelijk. Een sluitende partneraanpak is daarbij onontbeerlijk. Samen zorgen we voor vitale dorpen en kernen.	<p>De inzet van corporaties op leefbaarheid betreft zowel activiteiten die horen bij het signaleren en melden van zorgen over huurders ofwel woonmaatschappelijk werk als bij investeringen in de woonomgeving in de nabijheid van bezit. Het gaat onder andere om:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fysieke maatregelen gericht op schone, hele en veilige algemene ruimten van complexen en directe woonomgeving (semi-openbare ruimte). - Inzet van budgetten voor buurten om eigen initiatieven van bewoners (fysiek en sociaal) te faciliteren. Brabant Wonen heeft hiervoor het buurcultuurfonds ingericht. - Inzet van personele capaciteit op aanwezigheid in de wijk, woonfraude en woonoverlast. 	Corporaties		

: we zijn gestart en verwachten de einddatum zeker te halen

: we zijn gestart en verwachten de einddatum te halen, maar dit is nog niet zeker

: we zijn nog niet gestart/verwachten de einddatum niet te halen

Bijgewerkt 26-11-2018

