

Prestatieafspraken Gemeente Boxtel - Jaarschijf 2021

In dit document leggen we de jaarschijf 2021 vast tussen de Gemeente Boxtel, Woonstichting JOOST, HuurdersBelangenVereniging Boxtel/Liempde (HBV), Woonveste en Huurdersvereniging Heusden (HVVH).

Per 1 januari 2021 zijn de meerjarige prestatieafspraken 2021-2025 geldig. Hierin is vastgelegd dat partijen, aanvullend op de meerjarige afspraken, jaarlijks een zogenaamde 'jaarschijf' opstellen. Hierin worden de afspraken voor het aankomende jaar geconcretiseerd. Dit document betreft de jaarschijf voor 2021. Deze overeenkomst kan alleen met instemming van zowel de gemeente, als Woonstichting JOOST, als de HBV, als Woonveste, als HVH worden ontbonden.

Als gevolg van een gemeentelijk herindeling heeft Woonveste met ingang van 2021 ook bezit in de gemeente Boxtel. In 2020 is hier op een pragmatische wijze mee omgegaan. Woonveste heeft voor 2021 aangegeven welke inspanning zij wil leveren in de kern Esch. In 2021 wordt bekeken op welke manier zij structureel kan bijdragen aan de volkshuisvesting in de gemeente Boxtel.

Deze overeenkomst is ondertekend op 14 december 2020 te Boxtel.

Gemeente Boxtel:



De heer P. van de Wiel



Woonstichting JOOST:



De heer R. Dekker



Woonveste:

De heer E. van den Einden



HBV:



De heer A. Boleij



HVVH:

De heer F. Kivits



Thema 1: Vraaggericht bouwen met oog voor de toekomst

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

2021: Wat doen we volgend jaar?**Wat willen we in 2021 bereiken?**

1. In 2021/2022 worden minimaal 58 nieuwbouwwoningen opgeleverd door JOOST
2. In 2021 versnellen we de doorlooptijd van gemeentelijke procedures voor nieuwbouw- en renovatieprojecten van JOOST.
3. In 2021 hebben we inzicht in de haalbaarheid van de minimaal 330 woningen die we conform de woonvisie willen realiseren in de periode 2016-2025.
4. De gemeente heeft geen actuele grondprijzenbrief en is ook niet voornemens om deze op korte termijn te actualiseren. Er is wel een actuele nota grondbeleid. In 2021 hebben partijen overeenstemming over de wijze waarop de sociale grondprijs wordt bepaald.
5. In 2021 hebben we een locatie aangewezen waar JOOST 10-15 tijdelijke woningen kan realiseren.

Wat gaan we daarvoor doen?

1. JOOST realiseert minimaal 58 nieuwbouwwoningen.
2. JOOST en gemeente gaan de samenwerking verbeteren en processen beter op elkaar afstemmen, zodat gemeentelijke procedures en (vergunning)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 tot een prioritering van projecten.
3. De gemeente en de woningcorporaties maken een overzicht van locaties met de aantallen sociale huurwoningen die we de komende jaren kunnen gaan realiseren. De gemeente geeft inzicht in de aantallen sociale huurwoningen waar zij per locatie op inzet.
4. De corporaties hebben de wens om een vaste grondprijs af te spreken bij sociale huurwoningen. De gemeente heeft een actuele nota grondbeleid. In 2021 voeren partijen overleg over dit beleid en hoe sociale grondprijzen tot stand komen in de gemeente Boxtel. Onderzocht wordt of de ambitie van de corporaties mogelijk is.
5. Om tot de realisatie van tijdelijke woningen te komen, stelt JOOST een Programma van Eisen op. Partijen gaan vervolgens in overleg om tot een geschikte locatie te komen.
6. De gemeente en Woonveste maken afspraken over de voorgenomen nieuwbouwplannen op de locatie Reigerskant in Esch (circa 6 woningen voor 1 à 2 persoonshuishoudens).
7. Woonveste actualiseert haar Portefeuilleplan. De huurwoningen in Esch zijn als volgt verdeeld (01-11-2020):

Huurprijscategorie	Woonveste
Tot € 432,51	9
Van € 432,51 tot € 619,01	81
Van € 619,01 tot € 663,40	18
Van € 663,40 tot € 737,14	24
Vanaf € 737,14	7
Totaal	139

Thema 2: Verbeteren van de duurzaamheid van de woningvoorraad

Ambitie: Uiterlijk in het jaar 2050 is de bestaande voorraad van JOOST CO 2 neutraal. In 2024 stoten de woningen van JOOST 20% minder CO2 uit.

2021: Wat doen we volgend jaar?

Wat willen we in 2021 bereiken?

1. In 2021 is de samenwerking tussen JOOST en de gemeente op het gebied van duurzaamheid verbeterd.
2. Om uitvoering te geven aan de warmtevisie gaan partijen in 2021 minimaal in één wijk gericht aan de slag met acties om de wijk aardgasloos te krijgen richting 2030.

Wat gaan we daarvoor doen?

1. We gaan de processen bij de gemeente en JOOST stroomlijnen en op elkaar afstemmen, zodat we zo (kosten)efficiënt en effectief mogelijk energetische verbeteringen kunnen doorvoeren. Dit betekent bijvoorbeeld dat we vastgoed- en openbare ruimte-planningen van gemeente en JOOST naast elkaar te leggen om te bekijken of er koppelkansen zijn.
2. De gemeente stelt in 2021 een Transitievisie Warmte vast. Aan de hand van een uitvoeringsplan wordt een keuze gemaakt voor het definitieve warmtealternatief voor een wijk en het moment waarop het gebruik van aardgas in de wijk wordt beëindigd.
3. In 2021 voert JOOST in 200 woningen energiebesparende maatregelen uit aan de schil van de woning. Ook brengt JOOST bij 50 woningen zonnepanelen aan.
4. De gemeente realiseert de eerste zonnepanelenweide eind 2021/begin 2022.
5. De gemeente onderzoekt op welke manier de Regeling Reductie Energiegebruik (RRE) ook beschikbaar kan worden gesteld voor huurders. Het betreft een subsidie van 90 euro per woning die kan worden ingezet voor energiebesparende maatregelen. Vooralsnog is de subsidie alleen beschikbaar voor particuliere woningeigenaren.
6. De gemeente en JOOST hebben periodiek een samenwerkings-/voortgangsoverleg op het gebied van duurzaamheid.
7. Woonveste gaat in gesprek met de gemeente over planning en van de aanpak in het verduurzamen van de woningen in Esch.
8. Woonveste levert op verzoek van de gemeente Boxtel een bijdrage aan Warmte-transitievisie voor de woningen in Esch.
9. Woonveste gaat minimaal één keer per jaar gezamenlijk met de gemeente en Woonstichting JOOST in overleg over planning en uitvoering van verduurzamen woningen en ingrepen in openbare ruimte.
10. Woonveste ondersteunt, op initiatief van gemeente Boxtel, in Esch in voorlichtingscampagnes over bewustwording energiegebruik.
11. De HBV participeert bij diverse bijeenkomsten over energiebesparing.

Thema 3: Een betaalbare woning voor ieder huishouden

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.

2021: Wat doen we volgend jaar?

Wat willen we in 2021 bereiken?

1. In 2021 is de samenwerking tussen JOOST en de gemeente verbeterd op het gebied van vroegsignalering, zodat we mensen op tijd kunnen helpen bij betalingsproblemen.
2. In 2021 weten huurders van JOOST met een laag inkomen beter voor welke (financiële) regelingen van de gemeente ze in aanmerking komen.
3. In 2021 hebben we een beter beeld van welke woningen senioren als aantrekkelijk ervaren.

Wat gaan we daarvoor doen?

1. De gemeente en JOOST maken afspraken over vroegsignalering van betaalachterstanden (en hoe hiermee om te gaan) en stellen zonodig een convenant vroegsignalering op.
2. De gemeente verbetert de bekendheid van het Loket WegWijs.
3. Partijen bepalen op basis van het Regionale Woonwensenonderzoek 2019 het volgende:
 - Wat de kenmerken zijn van woningen die als aantrekkelijk worden ervaren door senioren en de mate waarin senioren bereid zijn om hiervan af te wijken.
 - In hoeverre er een behoefte is aan bijzondere woonconcepten.
4. Woonveste denkt mee over onderzoeksvragen die voortkomen uit het Regionale Woonwensenonderzoek 2019.
5. Woonveste zet in op samenwerking met gemeente en relevante partners in het beperken van huurachterstanden en het voorkomen van huisuitzetting. Onze ervaringen met vroegsignalering delen we met gemeente, HVB en JOOST en denken mee in het op te stellen convenant vroegsignalering.
6. Woonveste sluit zich voor urgentieaanvragen van huurders in Esch aan bij urgentieregeling WoonService Regionaal.
7. Bij vragen van huurders over huurtoeslag en huurverhoging informeert de HBV deze huurders hierover.

Thema 4. Huisvesting van bijzondere doelgroepen

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.

2021: Wat doen we volgend jaar?

Wat willen we in 2021 bereiken?

1. We hebben de totaalopgave in beeld wat betreft de bijzondere doelgroepen die uitstromen vanuit instellingen of opvang.
2. In 2021 is de samenwerking tussen gemeente, JOOST en Maatschappelijke Opvang en zorgpartijen verbeterd.
3. De tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten wordt verbeterd, zodat er minder overlast is in buurten en wijken.
4. De taakstelling voor de huisvesting van statushouders wordt gehaald.

Wat gaan we daarvoor doen?

1. Partijen gaan de totaalopgave inzichtelijk maken op de volgend onderdelen:
 - Welke bijzondere doelgroepen willen we huisvesten (definieren wie we verstaan onder bijzondere doelgroepen)? En geldt er een prioritering binnen deze doelgroepen (is de nood bij iedereen even hoog)?
 - Wat is de aard en omvang van de huisvesting die nodig is voor de huisvesting van deze bijzondere doelgroepen?
 - Op welke manier wijzen we deze woningen toe en hoe zorgen we ervoor dat de reguliere woningzoekenden niet verdrongen worden?
 - Welke randvoorwaarden zijn nodig om bijzondere doelgroepen duurzaam te huisvesten?
2. Woonveste maakt met JOOST afspraken over bijdrage die zij kan leveren in het inzichtelijk maken van de totaalopgave en definiëring van bijzondere doelgroepen.
3. Gemeente en JOOST gaan in gesprek met Maatschappelijk Opvang en zorgpartijen over hun langdurige betrokkenheid bij complexe complexe casuïstiek op individueel niveau. Woonveste maakt met gemeente en JOOST afspraken over samenwerking in complexe casuïstiek op individueel niveau voor huurders in Esch.
4. De gemeente gaat in overleg met de VION en uitzendbureau's om een oplossing te vinden voor de tijdelijke huisvesting van het toenemende aantal arbeidsmigranten.
5. In 2020 wordt het beleid huisvesting arbeidsmigranten ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad van Boxtel. In 2021 wordt dit beleid tot uitvoering gebracht.
6. De gemeente versterkt de regionale samenwerking met andere gemeenten en marktpartijen om te zoeken naar langdurige en kwalitatief goede oplossingen voor het toenemende aantal arbeidsmigranten dat op zoek is naar (tijdelijke) huisvesting. Zodra hier aanleiding voor is zullen corporaties worden gevraagd mee te denken in hun mogelijkheden voor het realiseren van oplossingen.
7. JOOST en Woonveste zetten zich in om de taakstelling voor de huisvesting van statushouders te realiseren, naar rato van het aantal en type woningen dat iedere corporatie heeft. Woonveste richt zich hierin op de kern Esch. De vergunninghouders worden met voorrang gehuisvest.

Thema 5. Boxtel aantrekkelijke woongemeente

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

2021: Wat doen we volgend jaar?

Wat willen we in 2021 bereiken?

1. Partijen komen tot een convenant woonoverlast met gemeente, politie en zorgpartijen over een gezamenlijke AVG-verantwoorde aanpak op zorg- en overlastzaken.
2. De huidige inzet ter verbetering van de leefbaarheid in buurten en wijken worden voortgezet en nieuwe initiatieven worden ingezet.
3. De leefbaarheid in wijken en buurten kan beter gemonitord worden.

Wat gaan we daarvoor doen?

1. Partijen stellen een convenant woonoverlast op, hierbij wordt gekeken of het convenant dat in 's-Hertogenbosch wordt gemaakt als voorbeeld kan dienen.
2. Woonveste signaleert en bespreekt overlastsituaties in Esch met gemeente Boxtel en maatschappelijke-/zorgpartners.
3. JOOST begroot in 2021 € 450.000,- aan middelen om de leefbaarheid in haar wijken, buurten en kernen op peil te houden. JOOST kiest voor meer eigenaarschap bij de huurders en legt daar ook de verantwoordelijkheid om de leefbaarheidsgelden gericht in te zetten. Zij wil hier intensief met de Huurdersraad, de bewonerscommissies én de bewoners van de complexen in optrekken. Het volgende wordt in ieder geval uit het bovenstaande leefbaarheidsbudget betaald:
 - De inzet van wijkbeheerders.
 - initiatieven die ervoor zorgen dat wijken en buurten schoon, heel en veilig worden/blijven.
 - JOOST investeert in 2021 € 60.000,- in de WOP ploeg.
 - JOOST ondersteunt bewonersinitiatieven die haar huurders ten goede komen.
 - JOOST faciliteert projecten waarbij het eigenaarschap van bewoners wordt bevorderd, bijvoorbeeld de huiskamer op Hoogheem.
 - JOOST draagt in 2021 bij aan het project buurtbemiddeling. Zij betaalt jaarlijks € 17.500,- (+ jaarlijkse indexatie) voor buurtbemiddeling aan ContourdeTwern.
4. Woonveste heeft € 129 per verhuureenheid begroot voor activiteiten leefbaarheid.
6. De gemeente werkt via een integrale wijkaanpak, waarbij sociale en fysieke aspecten in onderlinge samenhang op wijkniveau worden benaderd. Hierbij wordt gebruik gemaakt van zes wijkplatforms. In 2021 wordt het wijkorgaan PEP uit Esch hieraan toegevoegd. De wijkplatforms hebben elk jaar recht op een bedrag, dat in totaal uitkomt op € 69.000,-. Mogelijk wordt dit bedrag na toevoeging van Esch iets verhoogd.
7. De gemeente heeft twee wijkmakelaars in dienst.
8. De gemeente heeft jaarlijks een budget voor wijkinitiatieven van ca. € 90.000,-.
9. Medio 2020 is de gemeente gestart met een pilot voor de doorontwikkeling van wijkgericht werken in de wijk Selissenwal. Partners in de pilot: Contour de Twern, Woonstichting JOOST, Wijkteam van Sociaal Domein, wijkorgaan Selissenwal. Deze pilot loopt door in 2021.
10. Gemeente en JOOST dragen evenredig bij aan de wijkcommunicatie ad. € 4.000,-. Indien een volgende wijk zich meldt, dan stijgt dit bedrag naar rato van de verhouding aantal koop-/huurwoningen in de wijk.
11. Partijen bepalen gezamenlijk welke informatie/gegevens nodig is/zijn om de leefbaarheid in wijken te meten en welke gegevens al via bestaande instrumenten bijgehouden worden. Op basis hiervan bepalen partijen het nut, de noodzaak en de mogelijkheid voor een eigen leefbaarheidsmonitor.
12. De HBV stimuleert eigen verantwoordelijkheid onder bewoners rond de aanpak van leefbaarheid. De HBV en haar leden signaleren pro actief vraagstukken en stemmen dit in nauw overleg af met JOOST. De HBV ontwikkelt zich tot een partner die vraagstukken in de buurten signaleert en mede organiseert.
13. De HBV faciliteert bij de organisatie van één tot twee straatspeeldagen per jaar en heeft budget ter beschikking om evenementen te sponsoren gericht op een prettige wijk en buurt.