



Meerjaren Prestatieafspraken 2021 - 2025 Sint-Michielsgestel

Gemeente Sint-Michielsgestel
Woningcorporatie Woonmeij
Woningcorporatie JOOST
Woningcorporatie BrabantWonen
Huurdersbelang Woonmeij
Huurdersvertegenwoordiging JOOST (SHKM)

december 2020



1. Ondertekening

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

1. **Gemeente Sint-Michielsgestel**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw drs. L.A.G.P. van der Aa, wethouder, handelend namens het college van burgemeester en wethouders, hierna te noemen: '**gemeente**';
2. **Woonmeij**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder de heer M.A.W. Wonders, hierna te noemen: '**Woonmeij**';
3. **Woonstichting JOOST**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder de heer R. Dekker, hierna te noemen: '**JOOST**';
4. **BrabantWonen**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur de heer R. Bogaarts, hierna te noemen: '**BrabantWonen**';
5. **Huurdersvertegenwoordiging JOOST (SHKM)**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter de heer M. van Opdorp, hierna te noemen: '**SHKM**'.
6. **Huurdersbelang Woonmeij**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter de heer H. van Oorschot, hierna te noemen: '**HB Woonmeij**'.

Gemeente Sint-Michielsgestel, Woonmeij, JOOST, BrabantWonen, SHKM en HB Woonmeij gezamenlijk ook te noemen: '**Partijen**'.

Partijen werken vanuit een gezamenlijk gedragen volkshuisvestingsvisie voor de periode 2016-2021, door de gemeenteraad van de Gemeente Sint-Michielsgestel, vastgesteld op 23 juni 2016.

Deze Meerjaren Prestatieafspraken 2021-2025 zijn geldig vanaf 1 januari 2021 na ondertekening door alle partijen. Deze overeenkomst kan alleen met instemming van alle Partijen 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 15 december 2020 te Sint-Michielsgestel.

Gemeente Sint-Michielsgestel:
mevr. drs. L.A.G.P. van der Aa

Woonmeij:
de heer M.A.W. Wonders

Woonstichting JOOST:
de heer R. Dekker

Brabant Wonen:
de heer R. Bogaarts

SHKM:
de heer M. van Opdorp

HB Woonmeij:
de heer H. van Oorschot

1. Ondertekening

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

1. **Gemeente Sint-Michielsgestel**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw drs. L.A.G.P. van der Aa, wethouder, handelend namens het college van burgemeester en wethouders, hierna te noemen: 'gemeente';
2. **Woonmeij**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder de heer M.A.W. Wonders, hierna te noemen: 'Woonmeij';
3. **Woonstichting JOOST**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder de heer R. Dekker, hierna te noemen: 'JOOST';
4. **BrabantWonen**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur de heer R. Bogaarts, hierna te noemen: 'BrabantWonen';
5. **Huurdersvertegenwoordiging JOOST (SHKM)**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter de heer M. van Opdorp, hierna te noemen: 'SHKM'.
6. **Huurdersbelang Woonmeij**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter de heer H. van Oorschot, hierna te noemen: 'HB Woonmeij'.

Gemeente Sint-Michielsgestel, Woonmeij, JOOST, BrabantWonen, SHKM en HB Woonmeij gezamenlijk ook te noemen: 'Partijen'.

Partijen werken vanuit een gezamenlijk gedragen volkshuisvestingsvisie voor de periode 2016-2021, door de gemeenteraad van de Gemeente Sint-Michielsgestel, vastgesteld op 23 juni 2016.

Deze Meerjaren Prestatieafspraken 2021-2025 zijn geldig vanaf 1 januari 2021 na ondertekening door alle partijen. Deze overeenkomst kan alleen met instemming van alle Partijen 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 15 december 2020 te Sint-Michielsgestel.

Gemeente Sint-Michielsgestel:
mevr. drs. L.A.G.P. van der Aa

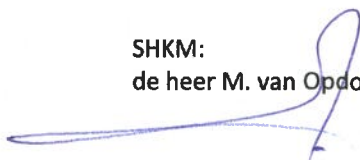
Woonmeij:
de heer M.A.W. Wonders

Woonstichting JOOST:
de heer R. Dekker

Brabant Wonen:
de heer R. Bogaarts

SHKM:
de heer M. van Opdorp

HB Woonmeij:
de heer H. van Oorschot



2. Naar meerjaren prestatieafspraken

Bij de partijen die in Sint-Michielsgestel betrokken zijn bij de jaarlijkse Prestatieafspraken is behoefte ontstaan om vanaf 2020 op een andere manier te werken aan deze afspraken en toe te werken naar meerjaren afspraken voor 2021 – 2025. In de Handreiking Prestatieafspraken Aedes/VNG/Min. BZK/Woonbond (sept. 2016) wordt gesteld:

“In de praktijk hebben korte- en lange termijn afspraken een heel verschillend karakter. Om bij de tijd te blijven is het noodzakelijk om de afspraken regelmatig aan te scherpen. De ervaring leert namelijk dat afspraken voor maximaal twee jaar echt concreet kunnen zijn. Toch is het weinig productief om elke twee jaar de afspraken volledig opnieuw uit te onderhandelen. Zinvoller is het om in een raamovereenkomst basisafspraken te maken voor de lange termijn en deze afspraken periodiek te concretiseren in prestatieafspraken.”

Op basis hiervan is besloten om voor Sint-Michielsgestel ook te gaan werken met korte- en lange-termijnafspraken in de vorm van:

- **Meerjaren Prestatieafspraken** met de ambities, doelen en prestaties voor de komende 5 jaar.
- **Jaarlijkse schijven** met telkens voor het volgende jaar de concrete inzet/prestaties (zo SMART mogelijk).

Gericht op samenwerking

Het proces om te komen tot deze Meerjaren Prestatieafspraken en de Jaarschijf 2021 was gericht op samenwerking en zo nodig het verbeteren hiervan. Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties hebben vanuit hun eigen rol bijgedragen aan een goede en respectvolle samenwerking, waarbij rekening is gehouden met elkaars belangen en verantwoordelijkheden.

Doorlopen stappen

De volgende stappen zijn doorlopen in dit proces:

- o Stap 1: aan het begin van het jaar is bestuurlijk commitment bereikt over de aanpak om te komen tot Meerjaren Prestatieafspraken 2021-2025 en de Jaarschijf voor 2021.
- o Stap 2: partijen hebben intern bepaald wat de bijdragen aan de realisatie van de doelen uit de woonvisie kan zijn, wat zij verwachten van de andere partijen en rekening houdend met actuele ontwikkelingen.
- o Stap 3: met vertegenwoordigers vanuit alle partijen (huurdersorganisaties, corporaties en gemeente) zijn vervolgens sessies gehouden rond de thema's van deze meerjaren prestatieafspraken.
- o Stap 4: op basis van de uitkomsten van de themasessies zijn door vertegenwoordigers van de gemeente en corporaties concepten opgesteld voor de meerjarenafspraken en de jaarschijf. Deze zijn zowel intern bij partijen als met de bestuurders gezamenlijk besproken.
- o Stap 5: daarna zijn de meerjaren afspraken en jaarschijf, na aanpassing in besluitvorming gebracht.

Overlegstructuur

De gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties voeren drie keer per jaar bestuurlijk overleg. Tijdens deze bijeenkomsten informeren en consulteren partijen elkaar over hun activiteiten en plannen. De woningcorporaties en gemeente initiëren om de beurt dit bestuurlijke Tripartite-overleg. Los van dit gezamenlijke bestuurlijke overleg kunnen partijen op verzoek bilateraal overleg voeren. Daarnaast is er ten minste zes keer per jaar ambtelijk overleg. Dit overleg is voorbereidend van aard voor het bestuurlijk overleg (inhoudelijk en qua agendavorming). In dit overleg vindt overall afstemming plaats over lopende zaken en is de voortgang in de prestatieafspraken een vast agendapunt. Eén keer per jaar staat de samenwerking en het proces van de prestatieafspraken centraal tijdens een ambtelijk en bestuurlijk overleg. Voor de jaaragenda wordt verwezen naar BIJLAGE 1.

Verantwoording/evaluatie

In het eerste kwartaal evalueren de drie partijen het resultaat van de uitvoering van afspraken naar inhoud en proces over het voorgaande jaar in een gezamenlijke voortgangsrapportage. De gezamenlijke voortgangsrapportage wordt besproken tijdens een bestuurlijk overleg. Daarnaast verantwoorden de woningcorporaties zich jaarlijks met het jaarverslag over hun lokale activiteiten en prestaties richting gemeente en stakeholders.

3. De Meerjaren Prestatieafspraken

Vigerende Woonvisie 2016-2021

Deze Prestatieafspraken zijn gericht op het realiseren van de doelen en ambities uit de nog vigerende Woonvisie 2016-2021, door de gemeenteraad van de Gemeente Sint-Michielsgestel, vastgesteld op 23 juni 2016. Binnen dit vastgestelde kader zijn actuele ontwikkelingen/vraagstukken wel meegenomen in deze Prestatieafspraken. Ook is geconstateerd door partijen dat de noodzaak tot actualisering van de Woonvisie aanwezig is. In 2021 gaan partijen hiermee aan de slag!

Onvoorziene omstandigheden

Er kunnen zich onvoorziene externe omstandigheden voordoen, waarbij het realiseren van deze Meerjaren Prestatieafspraken onder druk komt 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.

De Thema's

De Meerjaren Prestatieafspraken 2021 – 2025 zijn verdeeld in de volgende thema's:

- Thema 1: Goed samenwerken om de opgaven in het wonen aan te pakken - SAMENWERKING
- Thema 2: Een woning die aansluit bij de woonbehoefte nu en straks - BESCHIKBAARHEID
- Thema 3: Een betaalbare woning voor ieder huishouden - BETAALBAARHEID
- Thema 4: Verduurzamen van de sociale voorraad DUURZAAMHEID
- Thema 5: Wonen, welzijn en zorg voor ouderen en bijzondere doelgroepen - WONEN WELZIJN EN ZORG
- Thema 6: Prettig wonen in leefbare en veilige wijken en buurten - LEEFBAARHEID EN VEILIGHEID

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

Thema 1 - Goed samenwerken om de opgaven in het wonen aan te pakken.

Doelstelling

Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties dragen vanuit hun eigen rol bij aan een goede en respectvolle samenwerking, waarbij rekening wordt gehouden met elkaars belangen en verantwoordelijkheden. Partijen zien het gezamenlijke belang in het realiseren van voldoende sociale huurwoningen en willen de samenwerking verder verbeteren om dit beter in te vullen. Waar nodig wordt de samenwerking met welzijns- en zorg partijen geïntensiveerd.

Wat zien we anno 2020?

De uitdagingen in het wonen zijn groot. De opgaven zijn complex. Wij kunnen dit alleen door goede samenwerking het hoofd bieden. Daarom denken wij met elkaar na over hoe we onze samenwerking kunnen verbeteren en onze inzet efficiënter en effectiever kunnen maken. Hoe gaan we elkaar als logische partner zien? We moeten elkaar nog beter leren kennen, elkaar nog beter weten te vinden. Begrip hebben voor elkaars belangen en positie, inzicht hebben in elkaars processen. Goed naar elkaar luisteren. En bovenal elkaar vertrouwen.

Ambities

- Kennis delen, elkaar goed en op tijd informeren, elkaar opzoeken en kennen, elkaar kunnen aanspreken en activiteiten afstemmen, zijn zaken waarop we de komende 5 jaar extra willen inzetten, waardoor we prettig, efficiënt en effectief kunnen samenwerken om onze gezamenlijke doelen te bereiken.
- Tussen onze organisaties willen we de verbinding tussen het ruimtelijk en sociale domein versterken.

<i>Procesafspraken</i>	<i>trekker</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeente en corporaties organiseren om en om jaarlijks 2 informele bijeenkomsten om bij elkaar een “kijkje in de keuken” te nemen. 	Corporaties +gemeente
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bij geplande activiteiten/projecten die raakvlakken hebben met de activiteiten van de ander, zoeken we elkaar op, informeren elkaar en stemmen zoveel mogelijk af. Minimaal twee keer per jaar stemmen we het totale overzicht van activiteiten af voor werkzaamheden in de (openbare) buitenruimte, nieuwbouwprojecten en renovatie- en verduurzamingsprojecten 	Gemeente +corporaties Gemeente
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Door middel van het aanjaagteam (zie bijlage 2: Opzet overlegstructuur ‘Aanjaagteam ontwikkeling sociale huurwoningen’) lossen we met elkaar knelpunten in projecten op om de productie van sociale huurwoningen beter mogelijk te maken en te versnellen. 	Gemeente
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeente en corporaties gaan vroegtijdig over projecten met elkaar in gesprek om de samenwerking te verbeteren, processen beter op elkaar afstemmen en knelpunten op te lossen en te voorkomen. Hierdoor kunnen gemeentelijke procedures en (vergunning)aanvragen die door de corporaties worden ingediend voor nieuwbouw, renovatie en (duurzaamheids-)verbeteringen van sociale huurwoningen efficiënter worden doorlopen. Daarnaast komen partijen tot een prioritering van projecten. 	Corporaties
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeente, woningcorporaties en welzijns-/zorginstellingen overleggen op structurele basis (zowel op beleidsmatig niveau als casusniveau) om samenwerking te versterken. 	Gemeente
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Corporaties hebben gezamenlijk jaarlijks een bijeenkomst met het voltallige College en een jaarlijkse bijeenkomst met de Gemeenteraad. 	Gemeente
<ul style="list-style-type: none"> ▪ We delen vroegtijdig belangrijke signalen, ontwikkelingen en afwijkingen van de afgesproken ambities met elkaar. Dit vindt in eerste instantie plaats in de ambtelijke overleggen, indien nodig wordt opgeschaald naar het bestuurlijk overleg. 	Gemeente + corporaties
<ul style="list-style-type: none"> • Partijen bepalen met elkaar welke indicatoren bij ieder thema zinvol en wenselijk zijn om te gaan monitoren. Als bronnen kunnen gebruikt worden: het woonruimteverdelingssysteem, de ‘Leefbaarometer.nl’, de data van GGD, waarstaatjegemeente.nl, de primaire systemen van corporaties etc. 	Gemeente + corporaties
<ul style="list-style-type: none"> ▪ In het kader van de Omgevingswet werkt de gemeente aan een Omgevingsvisie. Corporaties worden als stakeholder betrokken in dit proces. 	Gemeente

Thema 2: Een woning die aansluit bij de woonbehoefte nu en straks

Doelstelling vanuit de Woonvisie

Inwoners moeten kunnen wonen in een woning die aansluit bij hun woonbehoefte (kwalitatieve woonvraag).

Wat zien we anno 2020?

Het dorp kent al jarenlang circa 16% corporatiebezit, dit percentage is de afgelopen vijf jaar nagenoeg gelijk gebleven (Bron: CBS StatLine). Ondertussen groeit de doelgroep die in een corporatiewoning wil wonen. De inzet is dat mensen langer zelfstandig thuis moeten kunnen blijven wonen en er is een uitstroom van zorginstellingen naar reguliere woningen. Dit is terug te zien in het oplopen van de wachttijden voor een sociale huurwoning. Ook het (op tijd) huisvesten van bijzondere doelgroepen wordt steeds lastiger, we blijven bijvoorbeeld achterlopen met het huisvesten van statushouders.

Het woonwensenonderzoek uit 2019 concludeert dat er in Sint-Michielsgestel een groot tekort is aan huurappartementen. De vraag komt vooral van starters, maar ook van doorstromers. Door meer gelijkvloerse betaalbare woningen toe te voegen kunnen senioren doorstromen en starters vanuit het ouderlijke huis verhuizen. De doorstroming van senioren brengt vaak meerdere verhuisbewegingen op gang, waardoor er meer woningen in de gemeente beschikbaar komen.

Ambities

- Wij hebben het gezamenlijke uitgangspunt (Woonvisie) om de sociale huurvoorraad tussen 2016 en 2026 te vergroten met 279 woningen. Vanaf juli 2018 moesten hiervan nog 220 sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Partijen zoeken naar versnellingsmogelijkheden voor het realiseren van deze woningen.
- Gezien de toenemende vraag vanuit ouderen, starters en bijzondere doelgroepen willen partijen meer sociale huurwoningen realiseren. Het mogelijk inzetten van tijdelijke woningen en het bevorderen van doorstroming spelen hierbij ook een belangrijke rol.
- De herijking van de Woonvisie gaat hiervoor het kader bieden.
- We verhogen de verhuismobiliteit en –ambities van ouderen om de doorstroom voor andere doelgroepen te vergroten.
- Bij alle nieuw op te leveren woningen is aandacht voor toekomstbestendigheid, met als doel dat woningaanpassingen als gevolg van ouderdom of ziekte niet of beperkt nodig zijn.
- Naast toekomstbestendige woningen kijkt de gemeente ook hoe zorg- en ondersteuning dichtbij huis mogelijk is, waardoor er zo goed mogelijk invulling kan worden gegeven aan langer zelfstandig thuis wonen.
- We houden rekening met de veranderende behoeften. Dit vraagt om meer inzicht hoe bijvoorbeeld jongeren of ouderen nu en in de toekomst willen wonen en samenleven (bijvoorbeeld meer gebruik maken van gezamenlijke ruimten of tuinen of juist wonen binnen een hofje waarmee de sociale cohesie in een dorp of wijk wordt bevorderd).

Meerjaren prestatieafspraken (2021 – 2025)	trekker
○ De corporaties bouwen minimaal 220 sociale huurwoningen te bouwen in de periode van 2018-2026. Hiertoe wordt een projectenlijst bijgehouden van alle kansrijke locaties voor sociale woningbouw door gemeente en corporaties.	Corporaties
○ Bij woningbouw op locaties van derden, geeft de gemeente ontwikkelaars een kader (m.b.t. woningbouwprogramma) mee, dat bijdraagt aan de ambities uit de woonvisie op het gebied van sociale woningbouw.	Gemeente
○ 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.	Gemeente

○ In het aanjaagteam wordt samengewerkt om belemmeringen weg te nemen om deze gezamenlijke opgave tijdig te kunnen realiseren. Alle partijen zetten zich hier extra voor in.	Gemeente + corporaties
○ Alle locaties in eigendom van de gemeente waarop sociale huurwoningen (al of/niet in combinatie middeldure huur) geprogrammeerd staan in de periode 2021-2026, aan de corporaties worden voorgelegd. De gemeente geeft de kaders (o.a. met betrekking tot doelgroep, huurprijzen, grondopbrengst) mee en de corporaties onderzoeken de haalbaarheid.	Gemeente
○ De projectenlijst wordt aangevuld met locaties voor sociale woningbouw die na 2025 tot ontwikkeling gaan komen. Gemeente en corporaties houden deze lijst gezamenlijk bij.	Gemeente + corporaties
○ Indien op basis van de inventarisatie van beschikbare locaties en de hierop te realiseren aantallen sociale huurwoningen, blijkt dat bovengenoemde aantal hier niet binnen de beoogde periode 2021-2025 kunnen worden gerealiseerd, benoemt de gemeente aanvullende locaties voor nieuwbouw van sociale huurwoningen.	Gemeente
○ De corporaties brengen kansrijke (transformatie) locaties in voor nieuwbouw van sociale huurwoningen.	Corporaties
○ Corporaties zijn bereid om tijdelijke woningen te realiseren op daarvoor geschikte locaties met als doel doorstroming te bevorderen en flexibiliteit op de woningmarkt toe te voegen. Gemeente en corporaties zoeken gezamenlijk geschikte locaties voor de realisatie van tijdelijke woningen.	Gemeente + corporaties
○ Op centrumlocaties voegen de corporaties in principe alleen gelijkvloerse woningen toe zodat senioren kunnen doorstromen. Afwijking van dit principe alleen in overleg met de gemeente.	Corporaties
○ De corporaties wijzen minimaal 75% van de vrijkomende voorraad toe aan 'regulier' woningzoekenden. Dit monitoren en evalueren we jaarlijks.	Corporaties
○ De woningcorporaties zijn bereid waar nodig op verzoek van de gemeente, voor de middeninkomens en om de leefbaarheid van wijken te verbeteren, de mogelijkheden te benutten om woningen boven de liberalisatiegrens tot € 950 maandhuur te realiseren. Indien de gemeente middeldure huurwoningen opneemt in het woningbouwprogramma, dan geldt voor deze woningen binnen de wettelijke kaders een buitenwerkingstelling van de markttoets (2021-2023).	Corporaties
○ Met deze prestatieafspraken leggen we vast dat de corporaties in Sint-Michielsgestel indien wenselijk gebruik kunnen maken van de 7,5% extra toewijzingsruimte (totaal: 7,5% + 7,5% = 15%) ten behoeve van de middeninkomens.	Corporaties

Procesafspraken

- Om voor de komende jaren vast te stellen voor wie en wat gebouwd moet worden en in welke omvang, wordt begin 2022 een woonvisie vastgesteld. In 2021 wordt hiervoor een woningmarktonderzoek uitgevoerd en afgerond. De gemeente betreft daarbij stakeholders zoals huurdersorganisaties en belangenorganisaties voor ouderen. De woningcorporaties hebben hierin een actieve inbreng.

trekker

Gemeente

Thema 3: Een betaalbare woning voor ieder huishouden

Doelstelling vanuit de Woonvisie

Ieder huishouden moet in een voor hen betaalbare woning kunnen wonen, ongeacht het inkomen.

Wat zien we anno 2020?

Het thema betaalbaarheid speelt uiteraard ook een rol in Sint-Michielsgestel. De sociale huurprijzen zijn relatief laag, lager dan het landelijk gemiddelde. De ontwikkeling van betaalbaarheid speelt zich veel meer af in het kader van woonlasten. De huurprijzen kunnen immers wel laag zijn, maar de energierekening kan tegelijkertijd torenhoog zijn. Uit het woonwensenonderzoek 2019 blijkt dat huurders sneller in de knel zitten qua betaalbaarheid dan kopers. Ze besparen eerder op andere zaken om hun woonlasten te kunnen betalen. De corporaties zetten in op het terugdringen van het energieverbruik en het behoud/terugdringing van woonlasten.

Ambities

- We houden de woonlasten in de sociale huursector in Sint-Michielsgestel betaalbaar
- We voorkomen huisuitzettingen in Sint-Michielsgestel als gevolg van betalingsproblemen. De ambitie is om dit tot 0 te reduceren.

Meerjaren prestatieafspraken (2021 – 2025)	trekker
<ul style="list-style-type: none">○ De corporaties zijn zeer terughoudend in het verkopen en liberaliseren van woningen, tenzij daar aanleiding toe is, bijvoorbeeld om in eenzijdig opgebouwde wijken een gedifferentieerder woningaanbod te creëren. Per saldo mag het aantal sociale huurwoningen in de periode van deze meerjarige afspraken niet afnemen.	Corporaties
<ul style="list-style-type: none">○ Gemiddeld 75% van de woningen wordt jaarlijks toegewezen onder de aftoppingsgrenzen voor huishoudens met recht op huurtoeslag.	Corporaties
<ul style="list-style-type: none">○ De corporaties voeren een gematigd huurbeleid. Corporaties volgen hierbij de landelijk afspraken van het sociaal huurakkoord.○ Inkomensafhankelijke huurverhoging valt buiten de huursomberekening. Wanneer de corporaties inkomensafhankelijke huurverhoging doorvoeren zetten we de meeropbrengsten uit Sint-Michielsgestel in voor investeringen in de volkshuisvesting binnen Sint-Michielsgestel.○ Bij verduurzaming van de woning is het uitgangspunt dat de woonlasten/ energieverbruik (huur + energielasten) voor de huurder gelijk blijven of afnemen.	Corporaties
<ul style="list-style-type: none">○ Partners voorkomen huisuitzettingen door in een eerder stadium en preventief in te grijpen (bijv. bij schulden of overlast). Hiermee voorkomen we dak- en thuisloosheid en dat beroep op Maatschappelijke Opvang wordt gedaan.	Corporaties + gemeente

Procesafspraken	trekker
<ul style="list-style-type: none">▪ We trekken samen proactief op in het kader van vroegsignalering bij betaalproblemen/-achterstanden en de follow-up daarvan. De werkwijze leggen we zo nodig vast in een convenant en zorgen dat het mogelijk wordt (AVG-proof) om informatie tussen betrokken partijen uit te wisselen.	Gemeente + corporaties

Thema 4: Verduurzamen van de sociale woningvoorraad

Doelstelling vanuit landelijk beleid

Gemeente Sint-Michielsgestel en woningcorporaties zet erop in om in 2050 en CO₂-neutraal te zijn.

Wat zien we anno 2020?

In 2019 is een nationaal Klimaatakkoord voor Nederland gesloten. Het nationale Klimaatakkoord heeft een centraal doel: het terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen in Nederland in 2030 met 49 % ten opzichte van 1990. Gemeente, woningcorporaties en huurders dragen allemaal bij aan het klimaatakkoord.

Het thema duurzaamheid is veelomvattend. Het is veel meer dan energie besparen, het gaat ook over betaalbaar wonen, circulariteit, klimaatadaptatie & biodiversiteit en bewustwording. Wat willen we hierin bereiken, wat is ieders rol hierin en waar hebben we samen invloed op? Voordat we een gezamenlijke ambitie kunnen bepalen is het van belang om bovenstaande vragen te beantwoorden. Met een gezamenlijke ambitie kunnen vervolgens prestatieafspraken maken. Dat betekent dat we nu nog niet zover zijn om alle prestatieafspraken te maken op dit onderwerp. Dat betekent natuurlijk niet dat we stilstaan.

Ambities

- Terugbrengen van de CO₂ uitstoot in de woningen. Dit is goed voor het milieu, maar mag niet ten koste gaan van de woonlasten van bewoners.
- Ambities op het gebied van energietransitie zullen in 2021 in overleg met o.a. corporaties en huurdersorganisaties in een Transitievisie Warmte worden gespecificeerd.
- In 2021 worden de doelen op het gebied van energie, circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit en de mens vastgelegd in een duurzaamheidsakkoord.
- In 2050 zijn in St. Michielsgestel de woonwijken (woningen én woonomgeving) CO₂-neutraal.

Meerjaren prestatieafspraken	trekker
○ Woningcorporaties gaan verder met de verduurzaming (energiezuiniger maken) van hun woningbezit. Voorwaarde van de huurdersverenigingen zijn gelijkblijvende of afnemende woonlasten daarbij.	Corporaties
○ We werken gezamenlijk aan bewustwording ten aanzien van duurzaamheid bij inwoners en organisaties, waarbij ook de link wordt gelegd naar welzijn en gezondheid.	Corporaties + gemeente
○ Samen met de huurdersorganisaties werken woningcorporaties aan bewustwording bij huurders specifiek over het energieverbruik.	Corporaties en huurdersorg.

Procesafspraken	trekker
▪ Een in te stellen werkgroep van gemeente en corporaties voor het thema duurzaamheid, geeft input voor een gedeelde visie op het thema Duurzaamheid en de gemeentelijke Transitievisie Warmte met betrekking tot het corporatiebezit. De werkgroep komt ten minste 4 maal per jaar bij elkaar op initiatief van de gemeente.	Gemeente
▪ Wij werken naar een Duurzaamheidsakkoord tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties met ambities/doelen en acties in tijd. Hierin komen aan de orde: energietransitie, circulariteit, klimaatadaptatie & biodiversiteit en bewustwording.	Gemeente
▪ De gemeente ondersteunt de actie 'Met Elkaar Voor Elkaar'. Een succesvol burgerinitiatief waarbij zonnepanelen worden geplaatst en woningen worden voorzien van spouwmuurisolatie.	Gemeente

Thema 5: Wonen, welzijn en zorg voor ouderen en bijzondere doelgroepen

Doelstelling van de Woonvisie

Alle doelgroepen moeten in alle kernen in een passende woning (al of niet met aanvullende voorzieningen) kunnen wonen, die aansluit bij hun woon-, zorg- en ondersteuningsbehoefte.

Wat zien we anno 2020?

Gemeenten, corporaties en zorgorganisaties zien een flinke uitstroom van mensen uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang, statushouders en dak- en thuislozen, die gehuisvest moeten worden. Het aantal sociale huurwoningen dat met voorrang wordt verhuurd neemt toe. We hebben nog onvoldoende inzicht om hoeveel mensen het gaat en welke woonbehoefte zij hebben. Hier gaan we mee aan de slag. Daarnaast stijgt het aantal ouderen en neemt de gemiddelde leeftijd van ouderen toe. Zij blijven steeds langer (al dan niet alleenstaand) zelfstandig wonen. Het aanbod van geschikte woningen is beperkt, bestaande woningen zijn dikwijls onvoldoende comfortabel, veilig en toegankelijk. Nu investeren in een passende woon- en leefomgeving voor ouderen en mensen met een ondersteunings- of zorgvraag is essentieel en werkt preventief om grote problemen en zorgkosten in de komende jaren te voorkomen. Ook ten aanzien van woonwagens en standplaatsen ligt er een opgave. Het landelijk Beleidskader voor gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid dat in de zomer van 2018 door BZK is uitgegeven, reikt gemeenten de kaders aan waarmee zij het lokale woonwagenbeleid binnen het mensenrechtelijke kader kunnen ontwikkelen. In Noordoost Brabant hebben de gemeenten er samen voor gekozen een regionaal handelingsperspectief op te stellen, met handvatten om het nieuwe woonwagenbeleid te implementeren in de gemeente.

Ambities

- Wij streven ernaar om in iedere kern zo veel mogelijk naar behoefte voldoende passende woningen voor jongeren, ouderen, mensen met een beperking te hebben, waarbij het doel is om ervoor te zorgen dat deze groepen langer verantwoord thuis kunnen blijven wonen en dat ze gefaciliteerd worden in de welzijn- en zorgbehoeften
- We zien een veranderende vraag en behoefte aan huisvesting vanuit verschillende doelgroepen bijvoorbeeld voor ouderen, kleinere huishoudens (waaronder jongeren) en mensen uit de maatschappelijke opvang. Vanuit de wonen-/zorgopgaven kijken partijen naar woonvormen die passen bij de behoefte van de betreffende doelgroep.
- Tevens streven we naar voldoende woningen voor bijzondere doelgroepen, zodat:
 - mensen met een ondersteunings- of zorgvraag (bijvoorbeeld mensen die nu zelfstandig wonen i.v.m. de extramuralisering, jongvolwassenen met een jeugdzorgtraject, mensen met GGZ-problematiek) verantwoord zelfstandig kunnen blijven wonen en faciliteren met voldoende zorg en ondersteuning.
 - statushouders en andere bijzondere doelgroepen (zoals ex-gedetineerden) gehuisvest kunnen worden.
- Gemeente zorgt in overleg met de corporaties dat het regionaal handelingsperspectief woonwagenbeleid NOB nader wordt uitgewerkt in beleid.

Meerjaren prestatieafspraken	trekker
○ 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). Bij de toewijzing van bijzondere doelgroepen wordt ook rekening gehouden met de leefbaarheid en de druk op de wijken (draagkracht van de wijk).	Corporaties
○ Vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid met de gemeente voorzien corporaties de statushouders, vanuit de taakstelling voor de gemeente van huisvesting. De	Corporaties

gemeente is verantwoordelijk voor een goede begeleiding van de statushouder in het kader van de participatie en integratie.	
○ Partners 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.	Allen

<i>Procesafspraken</i>	<i>trekker</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Op dit moment is de totaalopgave voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen niet in beeld. Partijen maken in 2021 de behoefte en de daaruit volgende huisvestings-/zorgopgave inzichtelijk. Op basis daarvan worden mogelijk aanvullende afspraken gemaakt. Onder andere over het organiseren van uitstroom uit zorg en het organiseren van een lokale wonen-zorgtafel daarvoor. 	Gemeente
<ul style="list-style-type: none"> ▪ We komen in gezamenlijkheid tot een werkwijze (samenwerking, route en organisatie) voor de opgave in het kader van de regiovisie Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang. Het gaat dan om de uitstroom uit zorg en het voorzien in een passende lokale oplossing. 	Gemeente + corporaties
<ul style="list-style-type: none"> ▪ De gemeente stelt in overleg met de corporaties haar woonwagen- en standplaatsenbeleid op aan de hand van het regionaal handelingsperspectief, waarin afspraken zijn vastgelegd over realisatie, beheer, wachtlijst en kosten. 	Gemeente
<ul style="list-style-type: none"> ▪ De gemeente informeert woningcorporaties tijdig over de voortgang en monitort ontwikkelingen, ten aanzien van statushouders. De gemeente initieert 4x per jaar een voortgangsoverleg met de corporaties. 	Gemeente

Thema 6: Prettig wonen in leefbare en veilige wijken en buurten

Doelstelling van de Woonvisie

We zorgen voor leefbare en veilige wijken/dorpen waar onze inwoners prettig kunnen wonen.

Wat zien we anno 2020?

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.

Ambities

- We streven naar een goede mix in wijken/kernen van goedkope en duurdere woningen, waarbij inclusiviteit en draagkracht van de wijk in balans moet zijn;
- We houden de woonomgeving schoon, heel en veilig;
- We gaan overlast tegen en treden op tegen illegale activiteiten binnen de woningen;
- We vullen de samenwerking tussen partijen in het kader van inzet voor leefbaarheid zo efficiënt en effectief mogelijk in.

Meerjaren prestatieafspraken	trekker
○ We houden de samenwerking met de sociale wijkteams en wijkmakelaars in stand. We evalueren jaarlijks de samenwerking.	Gemeente + corporaties
○ We bestendigen en verbeteren de Buurtbemiddeling.	Gemeente + corporaties
○ We maken dat een goede uitwisseling van informatie mogelijk is (AVG-proof) voor bijvoorbeeld multi-problem-situaties (bijvoorbeeld opstellen van convenant voor sociaalwijkteam en netwerkpartners).	Gemeente

Procesafspraken	trekker
▪ Partijen willen inzicht hebben in de ontwikkeling van de leefbaarheid op wijkniveau om op basis hiervan zo nodig met elkaar in gesprek te gaan over wat er nodig is gezien de ontwikkelingen in de betreffende wijk. Partijen formuleren gezamenlijk welke indicatoren hiervoor van belang zijn. Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van informatie uit bronnen die reeds voorhanden zijn.	Gemeente + corporaties

BIJLAGE 1: Jaaragenda op hoofdlijnen

Om te komen tot een werkbaar en een zich ontwikkelende samenwerking en geactualiseerde prestatieafspraken voor het komende jaar (jaarschijf), worden de volgende stappen jaarlijks doorlopen:

Eerste kwartaal: Evaluatie van het voorgaande jaar – Voorjaarsoverleg

In het eerste kwartaal (voorjaarsoverleg) medio maart, 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 woningcorporaties in hun volkshuisvestingsverslag. Deze moet uiterlijk 1 mei zijn ingediend en beïnvloedt mede, naast de opgaven uit de Woonvisie, het 'bod' van de afzonderlijke woningcorporaties voor de prestatieafspraken/jaarschijf van het komende jaar. Ook wordt voor het lopende jaar de voortgang in de prestatieafspraken doorgenomen.

Tweede kwartaal, vóór 1 Juli: 'Bod' van woningcorporaties – Midzomeroverleggen

Conform de Woningwet 2015 brengen de woningcorporaties jaarlijks voor 1 juli hun bod uit, voor het eerstvolgende jaar. In het bod geven de woningcorporaties de activiteiten aan waarmee zij nadere invulling geven aan de afspraken uit de meerjaren-prestatieafspraken en waarmee zij een bijdrage leveren aan de realisatie van de ambities en doelen uit de vigerende Woonvisie. Bovendien geven de woningcorporaties aan welke inzet zij van de gemeente en de huurdersorganisaties nodig hebben om een effectieve bijdrage te kunnen leveren aan de woonvisie. De woningcorporaties overleggen met hun huurdersorganisaties over het concept-bod. Het definitieve volkshuisvestelijke bod is een bod van de betreffende woningcorporatie.

Derde/vierde kwartaal: Samen werken aan de jaarschijf van de prestatieafspraken

In het najaar zijn er twee bestuurlijke overleggen, die ambtelijk worden voorbereid. De gemeente en woningcorporaties hebben samen de rol van penvoerder voor de jaarschijf van de prestatieafspraken. Tijdens het eerste bestuurlijke overleg wordt de concept jaarschijf en eventuele knelpunten besproken. Tijdens het tweede bestuurlijke overleg wordt de jaarschijf vastgesteld/getekend.

December: nieuwe jaarschijf!

Partijen ronden in december de jaarschijf af.

BIJLAGE 2: Opzet overlegstructuur ‘Aanjaagteam ontwikkeling sociale huurwoningen’

Sint-Michielsgestel is in 2018/2019 begonnen met een aanjaagteam sociale woningbouw

Voor Sint-Michielsgestel is per 1-2-2020 een nieuwe ‘anjaager’ binnen het kader van de motie “vlottrekken woningbouw Sint-Michielsgestel” aangesteld die de overall projectleiding voor de sociale woningbouw gaat doen. Hij houdt nauw contact met de gemeentelijke projectleiders. Daarnaast heeft hij geregeld contacten met de vastgoedmanagers van de drie corporaties (zij sturen immers hun projectleiders aan), om eventuele knelpunten tijdig gezamenlijk te signaleren en gezamenlijk op te lossen. Zo nodig kunnen de overall projectleider van gemeente en de vastgoedmanagers van de corporaties in het uiterste geval naar een bovenliggende laag in de organisatie van zowel gemeente als de corporaties, escaleren.

Als de projecten lopen conform afspraak valt er niets aan te jagen. Dat kan prima via het project- en/of beleidsoverleg, zoals onderstaand omschreven.

Beleid: Volkshuisvesting-beleidsoverleg (ambtelijk)

- Frequentie: circa 6 x per jaar per gemeente
- Deelnemers: beleidsmedewerkers corporaties en gemeente
- Onderwerpen: monitoring prestatieafspraken, maken van nieuwe prestatieafspraken, inhoudelijk uitwerken verschillende thema’s corporaties/gemeente, etc.
- Doel: Maken, uitvoeren en monitoren van prestatieafspraken tussen corporaties en gemeente
- Organisator: gemeente/corporaties > nader in te vullen n.a.v. proces meerjarige prestatieafspraken (John Waas)

Eén van de onderwerpen van de prestatieafspraken is de voorraad sociale woningen. Deze moet worden uitgebreid middels (onder andere) nieuwbouw. Voor deze nieuwbouw is het Aanjaagteam in het leven geroepen om de nieuwbouw sociale woningen aan te jagen en in beeld te brengen. Voor het SMG Aanjaagteam 2020 wordt de volgende overlegstructuur voorgesteld:

Projectoverleg

- Frequentie: 1 x per kwartaal per gemeente
- Deelnemers: projectleiders gemeente en corporaties
- Onderwerpen: stand van zaken projecten, samenhang tussen de projecten per gemeente, woningbouwprogramma per project
- Doelstelling: overzicht houden over het aantal te realiseren sociale huurwoningen (halen we de opgave?), verbinden, ervaringen delen
- Organisator: overall projectleider gemeente

Project- en beleidsoverleg

Bij het projectoverleg sluiten in kwartaal 2 en kwartaal 4 ook de beleidsmedewerkers volkshuisvesting van gemeente en corporaties aan:

- Deelnemers: projectleiders/beleidsmedewerkers gemeente en corporaties
- Onderwerpen: stand van zaken projecten (halen we de doelstelling), welke kwalitatieve opgaven moeten in de projecten landen (denk aan typen woningen, zorgvastgoed, etc.), welke ontwikkelingen binnen de projecten vragen om beleidsmatige keuzen, etc.
- Doelstelling: linking-pin tussen beleids- en projectoverleg, informatie delen, integraliteit tussen projecten en beleid versterken, verbinden

Rondom de lopende projecten worden bilateraal afspraken gemaakt tussen de projectleiders van de gemeente en de corporaties.

Nieuwe projecten/locaties

Nieuwe projecten/locaties worden gelijktijdig en op basis van gelijke informatie per mail onder de aandacht gebracht van de corporaties om deze allen in gelijke positie te brengen en hun bijdrage te leveren aan mogelijke ontwikkeling van nieuwe sociale huurwoningen.

Verder initiatief ligt bij de ontwikkelaars op basis van gelijke kansen voor de corporaties.