

## Jaarschijf 2023 - Prestatieafspraken Sint-Michielsgestel *Concept*



In dit document leggen we de jaarschijf 2023 vast tussen de Gemeente Sint-Michielsgestel, Woonmeij, Woonstichting JOOST, Brabant Wonen, Huurders Belangenvereniging Woonmeij en Huurders van JOOST

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 2023. Deze overeenkomst kan alleen met instemming van alle ondertekenende partijen worden ontbonden.

Deze overeenkomst is ondertekend op ..... te Sint-Michielsgestel.

Gemeente  
Sint-Michielsgestel

Woonmeij

Woonstichting JOOST

BrabantWonen

Huurders van JOOST

HB Woonmeij

*de heer*  
*M.A.W. Wonders*

*Mevrouw*  
*M. Vossen*

*mevrouw*  
*M. de Weerd*

*de heer*  
*M. van Opdorp*

*de heer*  
*H. van Oorschoot*

Thema 1: Goed samenwerken om de opgaven in het wonen aan te pakken - SAMENWERKING	<i>Trekker</i>
<p><b>Ambities:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vanuit het Nationale Woon- en Bouwprogramma wordt momenteel door gemeenten en corporaties in RNOB gewerkt aan de regionale woondeal.</li> <li>- Vanuit de aanstaande Wet Regie op de Volkshuisvesting worden gemeenten verplicht om per 2024 een woonzorgvisie te hebben en de samenwerking tussen Wonen, Welzijn en Zorg te versterken.</li> <li>- De Woonzorgvisie Sint-Michielsgestel is opgestart en wordt in 2023 aan de gemeenteraad ter vaststelling voorgelegd.</li> <li>- Bij het opstellen van deze jaarschijf is deze nieuwe Woonzorgvisie Sint-Michielsgestel nog niet bekend, deze prestatieafspraken worden waar nodig geactualiseerd of aangevuld zodra de visie is vastgesteld.</li> <li>- 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.</li> <li>- Tussen onze organisaties willen we de verbinding tussen het ruimtelijk en sociale domein versterken.</li> </ul>	
Wat doen we in 2023?	
<p>1. Er wordt minimaal 6 keer een ambtelijk overleg gepland tussen gemeente en woningcorporaties. Deelnemers zijn de beleidsadviseur wonen van de gemeente en de strategische beleidsadviseurs van de corporaties. Afhankelijk van de onderwerpen kunnen hier inhoudsdeskundigen van de gemeente en corporaties worden uitgenodigd.</p>	Gemeente
<p>2. Er wordt minimaal 3 maal per jaar een Tripartite-overleg georganiseerd hierin worden vertegenwoordigers van de huurdersorganisaties, directeuren woningcorporaties en de wethouder uitgenodigd.</p>	Gemeente en corporaties
<p>3. In 2023 stemmen corporaties en gemeente minimaal 1 keer het totale overzicht van activiteiten af voor werkzaamheden in de (openbare) buitenruimte, nieuwbouwprojecten en renovatie- en verduurzamingsprojecten.</p>	Gemeente
<p>4. Jaarlijks vindt een bestuurlijk overleg plaats met alle woningcorporaties en met het voltallige college. En jaarlijks vindt er tenminste een raadsavond over wonen plaats waaraan de corporaties deelnemen.</p>	Gemeente

Thema 2: Een woning die aansluit bij de woonbehoefte nu en straks - BESCHIKBAARHEID	<i>Trekker</i>
<p><b>Ambities:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- De herijking van de Woonvisie gaat hiervoor het kader bieden. De woningcorporaties en hun huurdersverenigingen worden hierbij betrokken.</li> <li>- We verhogen de verhuismobiliteit en –ambities van ouderen om de doorstroom voor andere doelgroepen te vergroten.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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).</li> <li>- 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.</li> </ul>	
<p><b>Wat doen we in 2023?</b></p>	
<p>1. De themagroep Sociale Woningbouw is gestart in 2022-Q4 en bevorderen van de realisatie van de benodigde aantallen en passende nieuwbouwwoningen in de sociale huur en mindere mate ook middeldure huur, flexwoningen en nieuwe woonvormen. In 2023 komt de themagroep minimaal 1x per kwartaal bij elkaar. De themagroep Sociale Woningbouw evalueert medio 2023</p>	<p>Gemeente</p>
<p>2. Partijen gaan in de eerste helft van 2023 onderzoeken of d.m.v. een doelgroepenverordening het aandeel sociale huurwoningen in nieuwbouwplannen voor lange tijd geborgd kan worden. Sociaal is voor lange tijd ook echt sociaal.</p>	<p>Gemeente + corporaties</p>

3. In 2023 worden 19 flexwoningen gerealiseerd en wordt (in de Woonzorgvisie) de nieuwe ambitie voor flexwoningen vastgesteld en worden nieuwe locaties aangewezen. De pilot wordt geëvalueerd en daarin wordt o.a. geadviseerd over het versnellen van dit soort projecten	Gemeente + corporaties
4. Oplevering nieuwbouw Irenestraat Sint-Michielsgestel (38 woningen) 5. Voorbereidingen treffen ontwikkeling Veldstraat Den Dungen.	Woonmeij
6. Doorlopen bestemmingsplanprocedure project De Ploeg 3 in Berlicum (max. 27 woningen) – start bouw verwacht in 2023, indien er geen bezwaren uit de buurt komen.	JOOST
7. Voortzetten van de 65+ verhuisregeling om doorstroming te bevorderen. Hiermee beogen zij 65-plussers met een inkomen behorend tot de doelgroep te verleiden om te verhuizen van een eengezinswoning naar een appartement.	Woonmeij JOOST

<b>Thema 3: Een betaalbare woning voor ieder huishouden - BETAALBAARHEID</b>	<b>Trekker</b>
<b>Ambities:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- We voorkomen huisuitzettingen in Sint-Michielsgestel als gevolg van betalingsproblemen. De ambitie is om dit tot 0 te reduceren.</li> <li>- We hebben aandacht voor energiearmoede in zowel de huur- als de koopsector.</li> </ul>	
<b>Wat doen we in 2023?</b>	
1. Corporaties en gemeenten sturen op betaalbaarheid. 80% van de woningen die in 2023 worden aangeboden heeft een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag. Dit is € 633,25 voor één en twee persoonshuishoudens, € 678,66 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2022). Zo zijn de woningen betaalbaar voor mensen met de laagste inkomens.	Corporaties
2. In 2023 stelt de gemeente een doelgroepenverordening op. In deze verordening worden de uitgangspunten voor de bouw van sociale huurwoningen opgenomen. Daarin wordt een exploitatietermijn voor sociale huur en huurprijs opgenomen passend bij de behoefte die er is, nu en in de toekomst.	Gemeente en corporaties
3. Partners blijven huisuitzettingen voorkomen door in een eerder stadium en preventief in te grijpen (bijvoorbeeld bij schulden of overlast). Hiermee voorkomen we dak- en thuisloosheid en dat beroep op Maatschappelijke Opvang wordt gedaan.	Corporaties + gemeente

4. In 2023 monitoren we de effecten rondom vroegsignalering bij schulden en bepalen we of extra inzet nodig is om onder andere dak-en thuisloosheid te voorkomen.	Gemeente en corporaties
5. Gemeente zet in 2023 het project energiearmoede in werking. Inwoners kunnen gebruik maken van de diensten van een energiecoach en klusbus voor kleine energiebesparende maatregelen. De corporaties sluiten aan bij deze aanpak. We monitoren het aantal deelnemers in sociale huurwoningen.	Gemeente
6. Doordat meer mensen het financieel moeilijk zullen hebben is het belangrijk dat mensen op de hoogte zijn van alle regelingen van de gemeente waar ze voor in aanmerking komen. In 2023 weten huurders met een laag inkomen beter voor welke (financiële) regelingen van de gemeente ze in aanmerking komen. De gemeente verbetert de bekendheid van het Loket WegWijs onder inwoners met een laag inkomen.	Gemeente

<b>Thema 4: Verduurzamen van de sociale voorraad DUURZAAMHEID</b>	<b>Trekker</b>
<b>Ambities:</b> - In 2050 zijn in St. Michielsgestel de woonwijken (woningen én woonomgeving) CO2-neutraal.	
<b>Wat doen we in 2023?</b>	
1. Gemeente en corporaties werken samen een aanpak gespikkeld bezit uit.	Gemeente en corporaties
2. Vastgoed met energielabel D-E-F-G (m.u.v. monumentale panden) worden met gepland onderhoud geüpgraded naar minimaal energielabel C.	Corporaties
3. In 33 woningen worden energiebesparende maatregelen uitgevoerd aan de schil van de woning (HR++ glas tijdens schilderwerk en ventilatie). Verder verduurzamen we tijdens mutatie en op verzoek van de bewoner (circa 7 woningen). 4. Bij 20 woningen worden zonnepanelen aangebracht.	JOOST
5. Start voorbereiding renovatie 16 woningen Hopstrepen met extra energiebesparende maatregelen als zonnepanelen. Uitvoering 2022/2023.	BrabantWonen
6. In 2023 worden bij ruim 80 woningen in Sint-Michielsgestel energiebesparende maatregelen uitgevoerd, zoals isolatie, ventilatie, etc. 7. Project 17 woningen naar nul-op-de-meter in Den Dungen wordt afgerond. 8. Bij mutatie worden zonnepanelen aangebracht.	Woonmeij

Thema 5: Wonen, welzijn en zorg voor ouderen en bijzondere doelgroepen - WONEN WELZIJN EN ZORG	<i>Trekker</i>
<p><b>Ambities:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- Tevens streven we naar voldoende woningen voor bijzondere doelgroepen, zodat: <ul style="list-style-type: none"> <li>o 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.</li> <li>o Statushouders</li> <li>o En andere bijzondere doelgroepen (zoals ex-gedetineerden) gehuisvest kunnen worden</li> </ul> </li> </ul>	
<p><b>Wat doen we in 2023?</b></p>	
<p>1. Partners maken samen inzichtelijk welke huisvestingsopgave voor de bijzondere doelgroepen geldt en welke afspraken gemaakt moeten worden om deze opgave te realiseren. We richten ons daarbij op de volgende doelgroepen: vluchtelingen/statushouders, uitstroom jeugdzorg, uitstroom Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang en tijdelijke huisvesting voor urgente huisvestingsverzoeken en de opgave a.v.g. vergrijzing. Deze opgave wordt ook in het woningmarktonderzoek meegenomen (zie ook thema 1).</p>	<p>Gemeente + corporaties</p>
<p>2. We nemen het functioneren van het de kleinschalige maatschappelijke opvang te Boxtel (9 opvangplekken voor de doelgroep met een acute woonvraag en WMO indicatie) op in de monitor van de prestatieafspraken. Daarbij kijken we naar in- en uitstroom i.r.t. de doelstelling van een maximale verblijfsduur van circa zes</p>	<p>JOOST</p>

maanden. In 2023 zetten we in op de stigmatiserende werking van de doelgroep van het Sociaal Pensioen (richting de buurt).	
3. 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). De daadwerkelijke aandeel per groep nemen we mee in de monitor van de prestatieafspraken.	Corporaties
4. Met oog op de hoge asielinstream en het beperkte aantal sociale huurwoningen spannen gemeente en wooncorporaties zich in om vooral (grote) statushoudersgezinnen te huisvesten. Gemeente stelt, waar mogelijk, beperkt budget beschikbaar voor noodzakelijke woningaanpassing (bijv. dakkapel, zoldertrap etc.).	Gemeente en corporaties
5. Partijen dragen actief bij aan Thuis in de Wijk en voeren gezamenlijk met andere betrokken partners (zoals Maatschappelijke Opvang en andere zorgaanbieders) projecten uit die aantoonbaar bijdragen aan het zoveel mogelijk zelfstandig in de wijk wonen van onze inwoners. Aandachtspunten voor 2023 zijn goede inbedding van noden bijzondere doelgroepen in woonzorgvisie, antistigma bijzondere doelgroepen onder inwoners, kennisontwikkeling professionals en vrijwilligers en netwerkbevordering (elkaar weten te vinden).	Gemeente en corporaties
6. Langer zelfstandig Thuis: we leggen gezamenlijk afspraken vast over hoe we omgaan met woningaanpassingen voor mensen met een beperking. Zodanig dat het voor de klant duidelijker is en afhandeling van aanvragen efficiënter.	Gemeente en corporaties
7. Vervangen door: De gemeente besteedt via het Taalhuis aandacht aan laaggeletterdheid. Corporaties spelen een rol bij de signalering en doorverwijzing. Medewerkers van de corporaties krijgen een training om laaggeletterdheid te herkennen en informatie hoe het Taalhuis inwoners kan ondersteunen. Taalhuis onderzoekt met wooncorporaties hoe de samenwerking laagdrempelig verder versterkt kan worden.	Gemeente

Thema 6: Prettig wonen in leefbare en veilige wijken en buurten - LEEFBAARHEID EN VEILIGHEID	<i>Trekker</i>
<p><b>Ambities:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- We houden de woonomgeving schoon, heel en veilig;</li> <li>- We gaan overlast tegen en treden op tegen illegale activiteiten binnen de woningen;</li> <li>- We vullen de samenwerking tussen partijen in het kader van inzet voor leefbaarheid zo efficiënt en effectief mogelijk in.</li> </ul>	
Wat doen we in 2023?	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kiezen voor meer eigenaarschap bij de huurders en daar ook de verantwoordelijkheid leggen om de leefbaarheidsgelden gericht in te zetten. Zij wil hier intensief met de Huurdersraad, de bewonerscommissies én de bewoners van de complexen in optrekken.</li> <li>2. JOOST faciliteert projecten waarbij het eigenaarschap van bewoners wordt bevorderd.</li> </ol>	JOOST
<ol style="list-style-type: none"> <li>3. Hieronder een opsomming van de werkzaamheden t.a.v. leefbaarheid in 2022:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a. De inzet van wijkbeheerders door alle corporaties;</li> <li>b. De corporaties ondersteunen initiatieven die ervoor zorgen dat wijken en buurten schoon, heel en veilig worden/blijven.</li> <li>c. De corporaties ondersteunen bewonersinitiatieven die haar huurders ten goede komen.</li> </ol> </li> </ol>	Alle corporaties
<ol style="list-style-type: none"> <li> <ol style="list-style-type: none"> <li>d. Jaarlijks bijdragen aan Buurtbemiddeling. In 2023 hebben we extra aandacht voor het vergroten van de bekendheid van buurtbemiddeling onder inwoners. Dit doen we samen met BINT.</li> </ol> </li> </ol>	Corporaties
<ol style="list-style-type: none"> <li>4. Partijen (Gemeente SWT, Woonmeij en JOOST) hebben in 2022 gewerkt aan een werkbaar AVG-verantwoord document voor de aanpak van zorg- en overlastzaken. Deze wordt naar verwachting in 2023 ondertekend. In de praktijk lopen zaken over het algemeen goed en er zijn al diverse convenanten met elkaar opgesteld vanuit de huidige samenwerkingen met o.a. Sociaal wijkteam en Openbare orde en veiligheid. We maken dat een goede uitwisseling van informatie mogelijk is (AVG-proof) voor bijvoorbeeld multi-problem-situaties.</li> </ol>	Gemeente + corporaties
<ol style="list-style-type: none"> <li>5. Gemeente en corporaties blijven samenwerken rondom vroegsignalering door in een vroeg stadium en preventief in te grijpen bij woonoverlast. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid en het voorkomen van huisuitzetting door overlast.</li> </ol>	Gemeente + corporaties



CONCEPT