

PRESTATIEAFSPRAKEN 2019

EEN DUURZAME SAMENWERKING TUSSEN WOONMEIJ, KLEINE MEIERIJ, BRABANTWONEN, DE HUURDERSBELANGENORGANISATIES EN DE GEMEENTE SINT-MICHIELSGESTEL.

Voor 2019 deden de woningcorporaties wederom een bod op de Woonvisie van de gemeente. Dit bod is besproken met alle partijen. Voor 2019 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 2018

De opgestelde prestatieafspraken voor 2018 zijn afgerond c.q. opgepakt. De corporaties hebben zich wederom geweldig 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 2019

Onderstaande afspraken geven de prioritering aan van de prestatieafspraken voor 2019. De overige prestatieafspraken over betaalbaarheid, doorstroming e.d. staan in de bijlage en worden gezien als lopende zaken.

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 wordt geïntensiveerd in het Aanjaagteam sociale woningbouw.

Duurzaamheid

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

Huisvesting bijzondere doelgroepen

- In 2019 onderzoekt de gemeente samen met de corporaties de integrale opgave op wonen en zorg en vertaalt dit naar het zorgvastgoed wat nodig is t/m 2026. Daarnaast kijken we welke interventies nodig zijn naar aanleiding van de verkenning over prangende (woon)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 2018.

Sint-Michielsgestel, 11 december 2018

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



H.G.P.F. Roozendaal
Directeur BrabantWonen



S. Jansen MRE MRICS
Directeur-bestuurder Kleine Meierij



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



M. van Opdorp
Secretaris Stichting Huurdersbelangen
Kleine Meierij

J.L. Wolven
Voorzitter Zelfstandige
Huurdersvereniging Schijndel



Stichting Huurdersbelangen Kleine Meierij

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

Prestatieafspraken 2019 Sint-Michielsgestel



Stichting Huurdersbelangen Kleine Meierij

Vraaggericht bouwen met oog voor de toekomst - Beschikbaarheid & Betaalbaarheid

	Doel vanuit Woonvisie	Prestatie afspraken	Trekker	Stoplicht	Toelichting op stoplicht
Ontwikkeling van de bestaande woningvoorraad	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. Uitgangspunt is het vergroten van de woningvoorraad sociale huurwoningen. In Q1 van 2019 komen we tot een totaal overzicht van de gerealiseerde en toekomstige ontwikkeling van de woningvoorraad. Hiermee wordt inzicht verkregen in de effecten op de woningvoorraad van onder andere verkoop van woningen.	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. Vanuit het aanjaagteam brengen we de plancapaciteit van de woningcorporaties tot realisatie. Gemeente stelt locaties beschikbaar met een passende grondprijs voor sociale woningbouw en een proactieve houding tav procedures. Corporaties zijn proactief in hun zoektocht naar mogelijke ontwikkellocaties en zorgen samen met de gemeente voor tempo in de ontwikkeling van plannen. Eind 2018 stellen we een short list vast van de te ontwikkelen locaties voor sociale woningbouw. Voor 2019 is het uitgangspunt dat er voor de projecten Irenestraat, Veldstraat en Kerkwijk het stedenbouwkundig plan wordt vastgesteld.	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 houden gezamenlijk 80% van de totale sociale woningvoorraad onder de aftoppingsgrenzen voor mensen met recht op huurtoeslag. De corporaties committeren zich aan de landelijk voorgeschreven huursom. Op basis van gemeentelijke signalen uit het sociaal domein (o.a. op basis van woonlastenbenadering en schulddienstverlening) onderzoeken we waar een integrale aanpak voor mensen met betaalproblemen nodig is. Corporaties sturen op het zo vroegtijdig mogelijk signaleren van betaalproblemen en verwijzen door naar de juiste instanties voor hulp en ondersteuning. In 2019 onderzoeken corporaties en gemeente óf en zo ja wáár extra inzet nodig is.	Gemeente/ 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 marktsituatie. 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.	Corporaties starten een pilot om de slaagkans van jongeren tot 30 jaar die behoren tot de doelgroep van de corporaties, te vergroten. Daarbij wordt, naast het realiseren van extra woningen, ook het nieuwe instrument van woonruimteverdeling ingezet. ¹	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 van lage middeninkomens, indien uit de markttoets van de gemeente blijkt dat er geen marktpartijen zijn die deze vraag oppakken. De mogelijkheden om doorstroming te bevorderen worden doorlopend onderzocht. Woonmeij zet de regeling voor de doorstroming van senioren voort.	Corporaties		

¹ Met ingang van 1 juli 2018 kent WoonService (woonruimteverdeelsysteem BrabantWonen en Kleine Meierij) een uitbreiding van haar werkgebied door aansluiting van enkele andere woningcorporaties. Deze regionalisering stelt de woningzoekende in staat om binnen een groter gebied een woning naar wens te vinden.




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 corporaties zijn allen vanuit de eigen verantwoordelijkheid actief wanneer het gaat om "langer zelfstandig thuis wonen" en kijken naar transformatiestrategieën voor de bestaande sociale woningvoorraad. Er wordt maatwerk geleverd op basis van vragen vanuit huurders. De gemeente zet in op de informatievoorziening, zodat ouderen weten bij welke instanties zij moeten zijn voor hulp of ondersteuning. Het Aanjaagteam sociale woningbouw neemt de behoefte aan dit type woningen mee in haar overwegingen voor nieuwbouw.	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.	In 2019 onderzoekt de gemeente samen met de corporaties de integrale opgave op wonen en zorg en vertaalt dit naar het zorgvastgoed wat nodig is t/m 2026. Gezamenlijk zetten we acties hierop uit en brengen we prioritering aan. De corporaties leveren een bijdrage aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Daarbij kijken we steeds kritisch naar de wijze waarop we het beschikbare woningbezit kunnen verdelen. In 2018 startten corporaties en gemeente met een verkenning van de prangende situaties die vragen om een huisvestingsoplossing. Op basis van de verkenningsnotitie bekijken we in 2019 welke interventies verder nodig zijn.	Corporaties		
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. Dit is inclusief statushouders. Verdeling huisvesting statushouders gebeurt naar rato van het aantal woningen dat in bezit is van elke corporatie. De corporaties monitoren doorlopend de urgentieregeling. Daarnaast focussen de corporaties zich in 2019 op het vergroten van de bekendheid van de bestaande regelingen, zoals urgentieregeling en mogelijkheden voor spoedzoekers, bij de gemeente en haar partners. Corporaties zijn en blijven verbonden aan de aanpak Volwaardig Meedoen (geïnitieerd door de gemeente) en leveren een actieve bijdrage via het overleg over prangende woonkwesties.	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 (energieneutraal) 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.	Gemeente en corporaties willen samen het doel nastreven om in 2050 CO ² -neutraal te zijn, door o.a. de grootschalige opwek van duurzame energie. Duurzaamheid gaat daarbij voor ons-naast energie - ook over biodiversiteit, circulariteit en bewust gedrag van onszelf en de huurders. Dit doel reikt verder dan alleen die van de corporaties en daarom pakken we dit gezamenlijk op. De gemeente start in 2019 met het opstellen van een duurzaamheidsvisie. Daarna start de gemeente met het opstellen van een warmtevisie, die in 2021 gereed moet zijn. ² Corporatie Kleine Meierij verduurzaamt in 2019 30 woningen naar label B. Woonmeij plaatst in 2019 zonnepanelen op alle mutatie woningen die daarvoor geschikt zijn.	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.	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: - 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 buurtcultuurfonds ingericht. - Inzet van personele capaciteit op aanwezigheid in de wijk, woonfraude en woonoverlast.	Corporaties		

² In een warmtevisie is bepaald wanneer een kern of wijk afgekoppeld wordt van het aardgasnet en welk alternatief warmteconcept de gemeente voorziet. De corporaties worden hierbij actief betrokken. De warmtevisie en investerings- en onderhoudsplanningen van de corporaties kunnen vervolgens op elkaar worden afgestemd waarna er een plan van aanpak gemaakt wordt hoe te komen tot aardgasloze wijken.

-  : 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