

## Jaarschijf 2022 - Prestatieafspraken Sint-Michielsgestel



In dit document leggen we de jaarschijf 2022 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 2022. Deze overeenkomst kan alleen met instemming van alle ondertekenende partijen worden ontbonden.

Deze overeenkomst is ondertekend op 23 februari 2022 te Sint-Michielsgestel.

|                                       |                                  |                             |                               |                                 |                                    |
|---------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| Gemeente<br>Sint-Michielsgestel       | Woonmeij                         | Woonstichting JOOST         | BrabantWonen                  | Huurders van JOOST              | HB Woonmeij                        |
| <i>mevrouw</i><br>L.A.G.P. van der Aa | <i>de heer</i><br>M.A.W. Wonders | <i>de heer</i><br>R. Dekker | <i>mevrouw</i><br>M. de Weerd | <i>de heer</i><br>M. van Opdorp | <i>de heer</i><br>H. van Oorschoot |



| Thema 1: Goed samenwerken om de opgaven in het wonen aan te pakken - SAMENWERKING  | <i>Trekker</i>                        |
|--|---------------------------------------|
| <b>Ambities:</b> <ul style="list-style-type: none"> <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> |                                       |
| <b>Wat doen we in 2022?</b>  |                                       |
| 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.  | Gemeente                              |
| 2. Er wordt minimaal 3 maal per jaar een Tripartite-overleg georganiseerd hierin worden vertegenwoordigers van de huurdersorganisatie, directeurs woningcorporaties en de wethouder  | Gemeente en corporaties               |
| 3. In Q1 van 2022 werkt het 'ambtelijk overleg' een programma uit voor 2 informele ambtelijke bijeenkomsten bij de corporaties en gemeente (programma 'Kijkje in elkaars keuken') voor 2022.   | Ambtelijk overleg                     |
| 4. Corporaties en gemeente organiseren om en om een bijeenkomst (2 stuks in totaal) over een thema binnen het programma "Kijkje in elkaars keuken".  | Gemeente + corporaties                |
| 5. In 2022 stemmen corporaties en gemeente minimaal 1 keer het totale overzicht van activiteiten af voor werkzaamheden in de (openbare) buitenruimte, nieuwbouwprojecten en renovatie- en verduurzamingsprojecten.   | Gemeente                              |
| 6. In 2022 start de gemeente een structureel overleg op met corporaties en welzijns-/zorginstellingen op. Dit overleg richt zich op het thema vergrijzing.   | Gemeente (Teammanager Sociaal Domein) |
| 7. In Q2 2022 zal het eerste bestuurlijke overleg plaatsvinden met alle woningcorporaties en met het voltallige college.   | Gemeente                              |
| 8. In Q1 van 2021 bepalen de partijen de indicatoren die in het kader van de meerjaren prestatieafspraken zullen worden bijgehouden. Deze zullen in het bestuurlijke Voorjaarsoverleg worden vastgesteld.  | Ambtelijk overleg                     |

|   |          |
|---|----------|
| 9. De gemeente betreft de woningcorporaties in het proces van de totstandkoming van de Omgevingsvisie | Gemeente |
|---|----------|

| <b>Thema 2: Een woning die aansluit bij de woonbehoefte nu en straks - BESCHIKBAARHEID</b>  | <b>Trekker</b> |
|---|----------------|
| <p><b>Ambities:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gezien de toenemende vraag vanuit ouderen, starters en <u>bijzondere doelgroepen</u> 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.</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> |                |
| <b>Wat doen we in 2022?</b>   |                |
| <p>1. Het aanjaagteam organiseert 1x per kwartaal een projectenoverleg, waarbij twee keer per jaar ook de beleidsmedewerkers volkshuisvesting/wonen van de gemeente en corporaties aansluiten. Het aanjaagteam zal in februari 2022 geëvalueerd worden door de betrokken projectleiders. Hierbij wordt gekeken of de provinciale subsidieregeling flexpool versnelling woningbouw uitkomst kan bieden. Dit is een regeling waar gemeenten (of samenwerkingsverbanden van gemeenten) een bijdrage mee kunnen krijgen om hun bestaande woningbouwplannen sneller uitvoeringsgereed te krijgen.</p>  | Gemeente       |

|   |                        |
|---|------------------------|
| 2. In 2022 wordt een woningmarktonderzoek gerealiseerd als belangrijke bouwsteen voor de actualisatie van de woonvisie voor Sint-Michielsgestel. De gemeente en woningcorporaties trekken samen op in dit onderzoek. Hierin wordt de opgave van sociale huur en middenhuur meegenomen. Tevens wordt hierin de woonzorganalyse meegenomen (zie ook thema 5). | Gemeente + corporaties |
| 3. In 2022 wordt de nieuwe woonvisie voor de gemeente Sint-Michielsgestel opgesteld.  | Gemeente               |
| 4. Partijen gaan in 2022 met een in Q1 gezamenlijk te formeren werkgroep zoeken naar een geschikte locatie voor tijdelijke woningen. Deze zal voor de zomer worden voorgelegd aan het College. Realisatie van de tijdelijke woningen zou dan het liefst nog in 2022 doch uiterlijk begin 2023 plaatsvinden.   | Gemeente + corporaties |
| 5. Nieuwbouw Meidoorn Seringenlaan (herstructurering) Sint-Michielsgestel (sloop 16 woningen, nieuwbouw 23 woningen) – oplevering in 2022.<br>6. Start bouw Irenestraat Sint-Michielsgestel (38 woningen) - oplevering verwacht in 2023.<br>7. Voorbereidingen treffen ontwikkeling Veldstraat Den Dungen.  | Woonmeij               |
| 8. 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                  |
| 9. 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<br>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> |                        |
| Wat doen we in 2022?   |                        |
| 1. In 2022 wordt de Werkwijze rondom vroegsignalering bij schulden vastgesteld, geëvalueerd en verbeterd. De werkwijze leidt tot concrete samenwerkingsafspraken tussen gemeente en corporaties. Daarmee worden de   | Corporaties + gemeente |

|  |                        |
|--|------------------------|
| kansen vanuit de vernieuwde Wet Schuldhulpverlening benut. Hiermee dragen we bij aan het voorkomen we dak- en thuisloosheid.   |                        |
| 2. 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 |

| <b>Thema 4: Verduurzamen van de sociale voorraad DUURZAAMHEID</b>   | <b>Trekker</b>                     |
|---|------------------------------------|
| <b>Ambities:</b><br>- In 2050 zijn in St. Michielsgestel de woonwijken (woningen én woonomgeving) CO2-neutraal.   |                                    |
| <b>Wat doen we in 2022?</b>   |                                    |
| 1. De gemeente heeft in 2021 een Transitievisie Warmte vastgesteld. In 2022 maakt de gemeente uitvoeringsplannen voor de uitvoering van de TVW: hoe stimuleren we bij woningen dat men stappen maakt richting aardgasvrij door isolatie, verbetering ventilatie, opwekken van energie en duurzaam verwarmen.  | Gemeente                           |
| 2. Partijen stellen in 2022 een Duurzaamheidsakkoord vast tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties met ambities, doelen en prestaties. Mogelijk kunnen andere partijen mede ondertekenen. Q1 is de startnotitie gereed waarin een procesbeschrijving is opgenomen.  | Gemeente en woningcorporaties      |
| 3. De Regeling Reductie Energiegebruik Woningen (RREW) is beschikbaar gesteld voor huurders van onder andere sociale huurwoningen, eind 2021, begin 2022 wordt dit in samenspraak met de corporaties uitgerold. Het betreft een subsidie (d.m.v. vouchers) van 70 euro per woning die kan worden ingezet voor energiebesparende maatregelen. Daarnaast is er een bedrag beschikbaar voor aanvullende activiteiten zoals het vergroten van bewustwording van duurzaam wonen en hulp bij het installeren van de energiebesparende maatregelen. We monitoren de deelname van huurders. | Gemeente                           |
| 4. De gemeente betreft de woningcorporaties bij de uitwerking van voorstellen door de gemeente om kwetsbare huishoudens met een hoge energierekening en/of een slechte energetische staat van hun woning te ondersteunen. Begin 2022 ontvangt de gemeente een bijdrage van de Rijksoverheid om energiearmoede tegen te gaan. Bij de besteding van deze gelden zal worden samengewerkt met de woningcorporaties.   | Gemeente (medewerker duurzaamheid) |
| 5. In 50 woningen worden energiebesparende maatregelen uitgevoerd aan de schil van de woning.   | JOOST                              |

|  |              |
|--|--------------|
| 6. Bij 25 woningen worden zonnepanelen aangebracht.  |              |
| 7. Start voorbereiding renovatie 16 woningen Hopstrepen met extra energiebesparende maatregelen als zonnepanelen. Uitvoering 2022/2023.  | BrabantWonen |
| 8. Er worden in 2022 36 woningen 't Liereke naar kwaliteit Nul-op-de-Meter gebracht.<br>9. In 2022 worden de voorbereidingen getroffen voor project energiebesparende maatregelen in 2023. Naar verwachting worden in 2022 al 7 woningen naar kwaliteit Nul-op-de-Meter gebracht (voorbeeld woningen).<br>10. Bij mutatie worden zonnepanelen aangebracht. | Woonmeij     |

|  |                |
|--|----------------|
| <b>Thema 5: Wonen, welzijn en zorg voor ouderen en bijzondere doelgroepen - WONEN WELZIEN EN ZORG</b>  | <b>Trekker</b> |
| <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> |                |
| Wat doen we in 2022?   |                |

|  |                                |
|--|--------------------------------|
| <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 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 Sociaal Pension te Boxtel (6 opvangplekken voor de doelgroep met een acute woonvraag) op in de monitor van de prestatieafspraken. Daarbij kijken we naar in- en uitstroom i.r.t. de doelstelling van een maximale verblijfsduur van twee jaar.</p>   | <p>JOOST</p>                   |
| <p>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.</p> | <p>Corporaties</p>             |
| <p>4. 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. In 2022 voeren we daartoe o.a. de nieuwe lokale werkwijze voor urgentieplus uit.</p>  | <p>Gemeente</p>                |
| <p>5. 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.</p>   | <p>Gemeente</p>                |
| <p>6. Laaggeletterdheid: De gemeente besteedt via het Taalhuis aandacht aan laaggeletterdheid. Corporaties spelen een rol bij de signalering en doorverwijzing. Aan medewerkers van de corporaties wordt een training gegeven om laaggeletterdheid te herkennen.</p>   | <p>Gemeente en corporaties</p> |



| Thema 6: Prettig wonen in leefbare en veilige wijken en buurten - LEEFBAARHEID EN VEILIGHEID  | <i>Trekker</i>         |
|---|------------------------|
| <b>Ambities:</b> <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 2022?  |                        |
| <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</li> </ol> </li> </ol>   | Woonmeij<br>JOOST      |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>4. Partijen (Gemeente SWT, Woonmeij en JOOST) stellen in 2022 een werkbaar AVG-verantwoord document op voor de aanpak van zorg- en overlastzaken. 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. Partijen evalueren de samenwerking tussen sociale wijkteams en wijkmakelaars</li> </ol>   | Gemeente + corporaties |

|   |                        |
|---|------------------------|
| 6. 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. | Gemeente + corporaties |
|---|------------------------|