Prestatieafspraken Meierijstad
2025 tot 2030

Voorwoord prestatieafspraken Meierijstad 2025 tot 2030
De meerjarenprestatieafspraken zijn een bundeling van gezamenlijke ambities, doelen en inzet van gemeente Meierijstad, woningcorporaties Area, BrabantWonen en Woonmeij, Huurdersbelang Woonmeij en Bewonersraad Area, voor de volkshuisvesting in Meierijstad. De meerjarenafspraken vormen een kader van vijf jaar. Per jaar is er een uitvoeringsagenda.

We hanteren de volgende kaders:
- Woonzorgvisie 2024 Gemeente Meierijstad
- Koersplannen/strategische plannen Woonmeij, Area en BrabantWonen
- Nationale prestatieafspraken
- Regionale Woondeal
- Strategische visie Sociaal Domein
- Rijksprogramma's

Proces
In 2024 zijn we gestart met het proces om te komen tot nieuwe meerjaren prestatieafspraken, als logisch vervolg op de woonzorgvisie van de gemeente Meierijstad, vastgesteld in september 2024. Alle themagroepen (samenwerking, dynamiek van de woningmarkt, vitale leefgemeenschappen en duurzaamheid) hebben daarbij een eigen proces in het geheel doorlopen. Met name bij duurzaamheid en vitale leefgemeenschappen willen we hier even stilstaan.

Duurzaamheid
Voor duurzaamheid geldt dat de doelen zijn vastgelegd in landelijke afspraken, zoals de Nationale Prestatieafspraken en geborgd bij de verschillende lokale organisaties. Om deze doelen te behalen hebben we als gemeente, corporaties en huurdersorganisaties elkaar echter hard nodig; samenwerken op basis van vertrouwen is daarom het uitgangspunt bij deze meerjaren prestatieafspraken. Bij duurzaamheid richt de themagroep zich dus met name op punten waar er een afhankelijkheid van elkaar is en waarbij we elkaar kunnen versterken.

Vitale leefgemeenschappen
Bij vitale leefgemeenschappen geldt dat er wordt samengewerkt tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisaties, als vastgelegd in deze prestatieafspraken, maar er wordt ook met een aantal andere organisaties samengewerkt vanuit het Pact WWZ. Vanuit de beide samenwerkingen is de wens uitgesproken om de prestatieafspraken op het gebied van vitale leefgemeenschappen uit te breiden met zorg- en welzijnspartijen. Op dit moment verkennen we deze uitbreiding met elkaar en krijgt dit, naar verwachting later dit jaar, een verdere uitwerking.

Leeswijzer
Voor de indeling van de meerjarenprestatieafspraken zijn de doelen uit de Woonzorgvisie als vertrekpunt gebruikt. De meerjarenafspraken zijn gericht op de volkshuisvestelijke thema's waar gemeente, corporaties en huurdersverenigingen aan samenwerken. Jaarlijks wordt er een uitvoeringsagenda apart bijgevoegd.

De thema indeling is als volgt:

- Samenwerking
- Dynamiek van de woningmarkt
- Vitale leefgemeenschappen
- Duurzaamheid

Hoofdthema: Samenwerking

Ambitie Alle partijen investeren de komende jaren in de samenwerking voor de volkshuisvesting in de gemeente Meierijstad. Iedere partij geeft hier binnen de eigen verantwoordelijkheden en mogelijkheden richting aan. De ambitie van alle partijen is om door samen te werken, meer te bereiken voor de volkshuisvestelijke doelgroepen. We streven naar het uitbreiden en verder intensiveren van de samenwerking, ook met andere partijen als welzijn en zorg.		
Wat willen we bereiken?	**Wat gaan we daarvoor doen?**	**Wie?**
Voortgang prestatieafspraken bewaken.	• 5x tripartiet overleg met gemeente, corporaties en huurdersverenigingen. • 3x per jaar wordt een voortgangsmonitor opgeleverd, 1x per jaar wordt een rapportage op de effecten van de maatregelen uit de prestatieafspraken opgeleverd. • Jaarlijks vindt er een gesprek plaats tussen het voltallige college van B&W en de bestuurders van de woningcorporaties waarin ontwikkelingen met elkaar worden besproken. • Gemeente en corporaties organiseren jaarlijks een workshop om een thema uit de prestatieafspraken te verdiepen. Hierbij betrekken we de huurdersorganisaties en mogelijk andere belanghebbenden.	**Gemeente en corporaties**, **huurders-verenigingen**
Samenwerken op basis van vertrouwen.	We werken samen aan de volkshuisvestelijke doelstellingen op basis van vertrouwen en transparantie. Om de prestatieafspraken tot een succes te maken hebben we van alle deelnemende partijen ook een goede dosis lef nodig, het elkaar tijdig informeren en betrekken bij afwegingen van partijen, bereidheid tot actie en daarmee ook bereid zijn om de consequenties te aanvaarden. Dit doen we door in themagroepen (dynamiek van de woningmarkt, duurzaamheid en vitale leefgemeenschappen) samen te werken en voortgang en dilemma's daar te bespreken. Waar nodig stemmen we bestuurlijk af.	**Gemeente en corporaties**, **huurders-verenigingen**
Beïnvloeden van belemmerende factoren in het realiseren van sociale huurwoningen, met name gaat het dan om netcongestie en flora en fauna wetgeving.	• We brengen in beeld hoe we de belemmerende factoren kunnen beïnvloeden en wat daarvoor nodig is. • We bundelen lokaal de krachten en zoeken regionale of nationale afstemming over de belemmerende factoren om samen invloed uit te kunnen oefenen inzake netcongestie en flora en fauna wetgeving.	**Gemeente, corporaties, huurders-verenigingen**

Thema 1: De dynamiek van de woningmarkt

Ambitie
We voldoen ten minste aan de opgave zoals opgenomen in de Nationale Prestatieafspraken en de Regionale Woondeal Noordoost Brabant, waarbij we ons realiseren dat we soms worden ingehaald door aangescherpte ambities van de (landelijke) overheid. Landelijk is afgesproken dat vanaf 2029 ten minste 30.000 sociale huurwoningen per jaar worden opgeleverd.

De Woonzorgvisie 2024 heeft deze opgave op basis van de Provinciale behoefteprognose vertaald. Dit betekent een sociale opgave 2024-2040 van 1780 woningen (130% plancapaciteit: 2315 woningen). Opgave 2030: 846 woningen (130% plancapaciteit: 1100 woningen). Het betreft hier een netto toename (dus waarbij rekening wordt gehouden met eventuele herstructurering, sloop, verkoop of liberalisering). Om de komende jaren de versnelling aan te houden focussen we ons op de realisatie van de plannen die er nu liggen. Daarmee vullen we opgave tot 2030 volledig in en grotendeels de opgave tot 2040 (rekening houdend met 130% plancapaciteit). We houden ruimte voor plannen voor herstructurering en kansen binnen de bestaande voorraad (bijvoorbeeld splitsen en optoppen).

De realisatie van de sociale woningbouwopgave zien wij als een gezamenlijke opgave, waar we in dialoog met elkaar en met belanghebbenden (o.a. omwonenden) van plannen vorm aan geven en waarbij we samen zorgen voor voldoende locaties om de opgave te realiseren.

Wat willen we bereiken?	**Wat gaan we daarvoor doen?**	**Wie?**
Voortgang realisatie van sociale huurwoningen qua aantal en planning. En de randvoorwaarden om tot realisatie van sociale huurwoningen te komen zijn op orde.	• De gemeente voert regie over het woningbouwprogramma en hanteert in ieder woningbouwproject minimaal 30% sociale huur. • Gezamenlijk lossen we knelpunten binnen woningbouwprojecten op om de realisatie van woningen te versnellen. Hiervoor komt het realisatieteam minimaal 3x per jaar bij elkaar. • De gemeente hanteert een verlaagde kavelgrondprijs voor sociale huurwoningen van 25.000 euro per kavel (excl. BTW) voor een grondgebonden woning en voor appartementen 21.000 euro (excl. BTW). De gemeente indexeert deze in de periode 2025-2027 met het jaarlijks indexcijfer dat het Rijk hanteert voor de maximale bovengrens voor sociale huurwoningen.	**Gemeente** en corporaties
100% van de gemeentelijke projecten komt bij een toegelaten instelling terecht.	• Bij woningbouwlocaties in gemeentelijk eigendom verkoopt de gemeente de gronden die benodigd zijn voor de realisatie van het aandeel sociale huurwoningen direct aan de betreffende woningbouwcorporatie, tenzij dit door gegronde redenen niet haalbaar blijkt te zijn.	**Gemeente**
Bij woningbouwplannen van derden zorgt de gemeente dat de huurwoningen binnen het plan door een woningcorporatie geëxploiteerd worden.	• De gemeente neemt het initiatief om in de standaard Anterieure Overeenkomsten met ontwikkelaars op te nemen dat de realisatie van sociale huurwoningen met een toegelaten instelling dient plaats te vinden. • We houden gezamenlijk in de gaten wat er regionaal nog aan nieuwe betaalbaarheidsinstrumenten wordt opgeleverd en sluiten hierbij aan.	**Gemeente** en corporaties

We monitoren de netto toename van de sociale huurwoningvoorraad.	• Onttrekkingen aan de sociale voorraad door verkoop, sloop of liberalisering worden gecompenseerd door extra (> 30%) toevoeging van sociale huur in nieuwbouw welke wordt vertaald in de opgave tot 2030 en 2040 met als doel de middeninkomens en sociale doelgroep beter te bedienen.	**Gemeente en corporaties**
We zoeken gezamenlijk naar andere/vernieuwende mogelijkheden om woonplekken toe te voegen.	De bestaande voorraad wordt beter benut om extra sociale huurwoningen toe te voegen.	**Gemeente en corporaties**
Er wordt een bijdrage geleverd aan het huisvesten van de doelgroep in het middensegment.	Aan de hand van de Woonzorgvisie brengen we de vraag concreter in beeld en nemen de corporaties het aanbod voor het middensegment op in hun portefeuillestrategie.	Gemeente en **corporaties**
We brengen de opgave na 2030 in beeld. Eind 2026 is helder welke woningbouwopgave nog resteert, wat het sociale aandeel daarvan is en wat de inzet is deze opgave in te vullen (uitbreiding, inbreiding, transformatie, benutten bestaande voorraad).	In 2026 starten we een onderzoek naar de noodzakelijke woningbouwopgave voor de langere termijn na 2030. Hierbij betrekken we de voortgang van de woningbouw op dat moment en de transformatie- en herstructureringskansen. We trekken hierin ook samen op met de regio om ook de regionale opgave te bepalen.	**Gemeente**
De corporaties monitoren de slaagkansen van woningzoekenden.	• We monitoren de effecten van de beleidsmaatregelen op de slaagkansen en presenteren dit een keer per jaar (Q1). Op basis van de uitkomst bespreken we of bijsturen nodig is. Denk bij maatregelen bijvoorbeeld aan: stimuleringsmaatregelen voor doorstroming, (ont)labeling of aanpassing van het toewijzingsbeleid. • De corporaties in Meierijstad kunnen indien wenselijk gebruik maken van de 7,5% extra toewijzingsruimte (totaal: 7,5% + 7,5% = 15%) ten behoeve van de huisvesting middeninkomens.	**Corporaties**
In geval inkomensafhankelijke huurverhoging investering in de volkshuisvesting.	• Meeropbrengsten als gevolg van een eventuele inkomensafhankelijke huurverhoging worden hoe dan ook ingezet voor investeringen in de volkshuisvesting in Meierijstad.	Corporaties

Thema 2: Vitale leefgemeenschappen

Ambitie
In Meierijstad doet iedereen mee en gaan we uit van de eigen kracht van mensen en dat zij zelf, maar ook samen, sturing geven aan hun directe leefomgeving, onderlinge sociale contacten en gezondheid. Samen zorgen we voor een vangnet voor wie het (nog) niet zelf kan.

Op basis van de ambities en kaders werken gemeente en woningcorporaties aan drie thema's:
1. **Lokale samenwerking**

Beter aansluiten op de behoefte van inwoners in wijken en kernen.
2. **Passende huisvesting aandachtsgroepen**

Passende huisvesting van aandachtsgroepen die 'zacht' landen in een wijk of buurt.
3. **Leefbaarheid**

Inwoners doen het zelf als het kan, krijgen laagdrempelige ondersteuning als het nodig is en de zorg wordt hierdoor ontzien als dat mogelijk is. We stimuleren veerkrachtige wijken, waarbij inwoners naar elkaar omzien en er sprake is van gemeenschapszin.

Wat willen we bereiken?	**Wat gaan we daarvoor doen?**	**Wie?**
Lokale samenwerking 1. Een actieve bijdrage van gemeente, woningcorporaties, zorgorganisaties, veiligheidspartners en formele en informele welzijnsorganisaties in lokale samenwerkingen. 2. Op uitvoerend, tactisch/strategisch, management en bestuurlijk niveau weten de lokale partijen elkaar te vinden en samen te werken op thema's die er voor hen toe doen. 3. Gericht aansluiten op de behoefte van inwoners in wijken en kernen (maatschappelijk doel).	We zetten een samenwerkingsstructuur op waarbij we drie lokale netwerken opzetten in Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel. We stellen prestatieafspraken met gemeente, woningcorporaties, zorgorganisaties, veiligheidspartners en formele en informele welzijnsorganisaties samen op. Waar het nu nog afspraken zijn tussen gemeente en corporaties gaan we de komende jaren de andere organisaties betrekken, zodat we integraal de maatschappelijke opgave het hoofd kunnen bieden. Met prestatieafspraken als middel stellen we rollen, taken en verantwoordelijkheden duidelijk vast. Met deze afspraken kunnen we concretere actie van elkaar verwachten.	**Gemeente** en corporaties
Passende huisvesting aandachtsgroepen 1. We werken samen aan voldoende passende woningen voor aandachtsgroepen. 2. We houden rekening met de omgeving en zachte landing in de buurt.	Op gemeentelijke schaal zijn al afspraken gemaakt over het beschikbaar stellen van woningen voor aandachtsgroepen. We volgen daarin ook de richting van de regionale samenwerking. We stellen maximaal 30% van de woningen beschikbaar via directe bemiddeling en houden 5% ruimte voor maatwerk.	**Gemeente en corporaties**

	Daarnaast werken we aan meer inzicht in de benodigde woningen voor aandachtsgroepen. In de afwegingskaders per kern worden ook de benodigde woningen voor aandachtsgroepen meegenomen en de draagkracht van het dorp of de wijk. In de komende jaren gebruiken we afwegingskaders om wooninitiatieven in de dorpen en wijken te toetsen.	
Leefbaarheid 1. Onze inwoners voelen zich thuis in hun eigen wijk of kern. Ze kunnen daar een groot deel van hun leven blijven wonen. Dat draagt bij aan het kennen van elkaar en vormen van een gemeenschap. De voorzieningen en dienstverlening van onze partners in de zorg, welzijnswerk en de veiligheidssector ondersteunen de gemeenschap 2. Doordat we dicht bij de inwoners staan, signaleren en voorkomen we problemen in de wijken. Onze diensten sluiten daardoor goed aan op de behoefte in de wijken en kernen. Samen zorgen we ervoor dat wijken heel, schoon en veilig zijn. 3. We streven naar veerkrachtige wijken. Er is een balans tussen mensen die aandacht, ondersteuning en zorg nodig hebben en de inwoners die iets kunnen geven aan de samenleving. We streven ernaar om wijken die zwaardere problematieken kennen meer te ondersteunen. 4. We gebruiken elkaars krachten om wijken leefbaar te houden. We zetten samen in op preventie om problemen te voorkomen en als het nodig is steunen we elkaar als het aankomt om repressieve maatregelen.	We werken samen op lokaal niveau. In eerste instantie in de drie voormalige gemeenten met de op te zetten lokale netwerken. In het netwerk leren we elkaar kennen op uitvoerend niveau en weten we elkaar te vinden als het op de cohesie of leefbaarheid in de wijk aankomt. We zetten in op versterking van de samenwerking. We proberen daarmee te voorkomen dat we ieder afzonderlijk extra inzet plegen in een bepaald dorp of wijk. In de aanpak in de drie gebieden wordt ook bekeken in hoeverre inwoners betrokken kunnen worden. De aanpak op lokale schaal is immers bedoeld om onze diensten beter aan te laten sluiten op de behoefte. In het proces kunnen we de opgestelde beelden van de wijk toetsen aan de beelden van onze inwoners. Daarnaast biedt het de mogelijkheid om burgers te verbinden en de sociale cohesie te versterken. Doordat we lokaal werken, kunnen we samen de agenda bepalen. Wat is nodig of wenselijk in een bepaalde wijk? Waar liggen de grote uitdagingen en dus ook de prioriteit qua ondersteuning vanuit onze samenwerking?	**Gemeente en corporaties**

Thema 3: Duurzaamheid

Wat willen we bereiken?	Wat gaan we daarvoor doen?	Wie?
Bewustwording: De betrokkenheid en het draagvlak onder bewoners vergroten en hen stimuleren actief bij te dragen.	Bij elke activiteit of elk project de bewustwording van inwoners, en specifiek huurders, centraal stellen, en actief communiceren naar inwoners en huurders over het belang van gezamenlijke inspanningen.	**Gemeente en corporaties**
Integrale afstemming: Streven naar een integrale en geïntegreerde aanpak van verschillende thema's.	We stemmen onze beleidskeuzes, planningen en activiteiten op elkaar af.	**Gemeente en corporaties**
Warmtetransitie: Een integrale aanpak voor de warmtetransitie.	We stemmen warmteoplossingen van de gemeente en de planningen van woningcorporaties op elkaar af. Hier betrekken we ook de netbeheerders bij.	**Gemeente en corporaties**
Netcongestie: Het ontwikkelen van gezamenlijke oplossingen voor netcongestie en het waarborgen van de voortgang.	Gezamenlijk overleg met Enexis om kennis uit te wisselen en invloed te bevorderen.	**Gemeente en corporaties**
Gebiedsontwikkeling: Duurzame realisatie van bestaande en nieuwe bouw in nieuwe gebiedsontwikkelingen.	Samen de mogelijkheden verkennen voor net-neutraal, energiezuinig, natuurinclusief, klimaatadaptief en circulair ontwerpen.	**Gemeente en corporaties**
Gespikkeld bezit: Zo veel mogelijk particuliere woningeigenaren vanuit het gespikkelde bezit betrekken bij verduurzamingsinitiatieven.	Samenwerken aan een uniforme aanpak en gezamenlijk een communicatieplan opstellen.	**Gemeente en corporaties**
Energiearmoede: Energiearmoede zo veel mogelijk te bestrijden	Samenwerken aan structurele oplossingen op systeemniveau en inwoners ondersteunen via het sociaal domein door bestaande acties en regelingen te benutten en te versterken.	**Gemeente en corporaties**
Biodiversiteit: Een optimale uitvoering van het soortenmanagement-plan (SMP) om verduurzamings-trajecten te realiseren met minder obstakels, terwijl flora en fauna worden beschermd en behouden.	We trekken gezamenlijk op bij de planvorming, het onderzoek, de monitoring en de realisatie van de benodigde compenserende voorzieningen. Waar mogelijk maken we gebruik van elkaars bezit (gemeente en corporaties) om deze voorzieningen efficiënt en effectief te implementeren.	**Gemeente en corporaties**
Klimaat-adaptatie: We blijven met elkaar in gesprek over onze inspanningen om woningen en wijken klimaatbestendiger te maken.	We stemmen onze planningen en werkzaamheden met betrekking tot verduurzamingsprojecten corporaties in het openbaar gebied op elkaar af en zoeken waar mogelijk naar manieren om elkaar te versterken.	**Gemeente en corporaties**
Circulariteit & biobased: We zetten ons maximaal in om circulaire en biobased bouwmaterialen te gebruiken en stimuleren dit bij zowel nieuwbouw als renovaties.	We delen actief kennis en ervaringen en benutten de expertise van organisaties om het gebruik van duurzame bouwmaterialen te bevorderen.	**Gemeente en corporaties**

Ondertekening

Aldus overeengekomen en getekend op 24 maart 2025,

Namens de gemeente Meierijstad:

Wethouder R. Compagne

Namens de corporaties:

Area,
P. Barské

Brabant Wonen,
M. Lamme

Woonmeij,
M. Wonders

Namens de huurdersbelangenorganisaties:

Bewonersraad Area
P. Quekel

Huurdersbelang Woonmeij
J. van Santvoort