Samenwerkingsovereenkomst Wonen Maashorst 2022 – 2025

Meerjarige prestatieafspraken, eindversie 22 april 2022

Inhoudsopgave

Introductie: hoe werken we samen?

Vier thema's:
1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid
2. Duurzaamheid
3. Wonen en Zorg
4. Wijkontwikkeling, leefbaarheid en veiligheid

Bijlage 1: Onze inzet en afspraken

Bijlage 2: Gewenste ontwikkeling sociale woningvoorraad in 2025 (totaal) en 2030 (totaal en per kern)

Bijlage 3: Lijst van definities

Introductie: hoe werken we samen?

Samen meer bereiken
Wij – gemeente Maashorst, woningcorporaties Area en Mooiland, Bewonersraad Area en Huurderbelangen Landerd- maken via deze overeenkomst samenwerkingsafspraken met elkaar over de invulling van de lokale woonopgave zoals omschreven in de gemeentelijke woonvisies van de voormalige gemeenten Uden en Landerd. Dit jaar start het proces om deze te harmoniseren. We maken niet alleen prestatieafspraken omdat het een wettelijke verplichting is, maar ook en vooral omdat we ervan overtuigd zijn dat we niet zonder elkaar kunnen om prettig wonen voor eenieder in een groene gemeente Maashorst blijvend mogelijk te maken. Want daar gaan we voor. Samen kunnen we meer bereiken als we onze pijlen gelijk richten. Dat is onze belangrijkste drijfveer. Het woord *samenwerkingsovereenkomst* vinden we om deze reden dan ook passender dan de term prestatieafspraken.

Nieuwe gemeente, een nieuw 'samen'
Het woord 'samen' gaat in Maashorst bovendien over een nieuwe realiteit en gezamenlijkheid. Het is voor het eerst dat we in deze samenstelling afspraken met elkaar maken, nu de gemeenten Uden en Landerd per 1 januari 2022 gefuseerd zijn tot de gemeente Maashorst. Dit betekent een nieuwe dynamiek, die als gevolg heeft dat we in deze overeenkomst soms procesafspraken met elkaar maken als startpunt voor een verdere concretisering. De nieuwe context maakt ook, dat zich nieuwe kansen voordoen om elkaar te inspireren en van elkaar te leren. Deze kansen benutten we graag. We hebben het traject rondom de samenwerkingsovereenkomst bewust aangegrepen om elkaar al wat beter te leren kennen, gedachten en ideeën uit te wisselen en te werken aan een gedeeld beeld over de opgave. Per thema hebben we steeds met een brede en wisselende afvaardiging vanuit alle partijen gesproken over de belangrijkste uitdagingen, over de stip op de horizon, over de ambities die we nastreven en over de afspraken die daar bij horen voor de komende jaren. Zo werkten we onderweg al aan de onderlinge verbindingen die nodig zijn om onze ambities de komende jaren waar te kunnen maken.
Een nieuwe gezamenlijkheid betekent overigens niet dat we bij nul beginnen. Deze samenwerkingsovereenkomst bouwt voort op wat we eerder al in gang hebben gezet in de afzonderlijke gemeenten Uden en Landerd. Op volkshuisvestelijk gebied, maar ook in de aansluiting met het sociaal domein.

Meerjarige samenwerkingsovereenkomst als richtsnoer

Deze samenwerkingsovereenkomst hanteren we als een richtsnoer, een kompas. Het is een document dat ons 'langjarig' de weg wijst, richting geeft en helpt om steeds te toetsen of we (nog) de goede dingen doen. Of we op koers liggen dus. Om van daaruit bij te kunnen sturen en gerichte vervolgstappen te zetten. De overeenkomst is daarmee welbewust géén uitputtende opsomming van activiteiten. Zo creëren we ruimte om te 'doen' en ons onderweg te verstaan met veranderende omstandigheden.

Jaarlijks blikken we vroeg in het voorjaar terug en vooruit op basis van een gezamenlijke monitor. We stellen onszelf dan de vraag of we doen wat we hebben afgesproken en of onze inzet het beoogde effect heeft. Op basis daarvan bepalen we tevens eventuele inhoudelijke aandachtspunten voor het daaropvolgende jaar. Voor het eind van het jaar resulteert dit vervolgens in een (herijking van onze) uitvoeringsagenda, waarin ieders inzet voor het volgende jaar concreet wordt. Door al vroeg in het voorjaar de balans op te maken, zorgen we bovendien voor een goede aansluiting met de begrotingscyclus van gemeente en corporaties.

Onze gemeenschappelijke waarden

De evaluatie die we bij de start van dit proces uitvoerden leert, dat onze samenwerking (tussen de drie partijen: gemeente, corporaties, huurders) reeds rust op een stevige basis van onderling respect en vertrouwen en zich laat kenmerken als constructief, open, laagdrempelig en gelijkwaardig. Zowel ambtelijk als bestuurlijk. Daar zijn we trots op en dat willen we vasthouden. Het zijn belangrijke waarden voor de wijze waarop we met elkaar willen samenwerken. Tegelijkertijd willen we meer dan dat. We willen de komende jaren nadrukkelijker samenwerken vanuit gedeelde ambities, sturen op gezamenlijk resultaat en scherper zijn op ieders rol en verantwoordelijkheid daarbij. Zo verwachten we onze maatschappelijke *impact* verder te kunnen vergroten. Naast respect, vertrouwen en openheid vraagt dit ook om aandacht voor wederkerigheid, eigenaarschap en aanspreekbaarheid. En om het verstevigen van de samenwerking op tactisch niveau; bij diverse thema's maken we hier concrete afspraken over. Tijdens de jaarlijkse bespreking van de monitor bespreken we ook hoe eenieder de samenwerking ervaart, waarbij bovenstaande waarden het uitgangspunt vormen.

Overlegstructuur samenwerkingsovereenkomst

In de route naar deze samenwerkingsovereenkomst hebben we per thema een impuls gegeven aan de onderlinge verbinding binnen en tussen partijen. Dit zetten we voort in de wijze waarop we de uitvoering van de afspraken organiseren. Waarbij we scherp zijn op koppelkansen om gelijktijdig aan meerdere ambities te werken in wijken/kernen.

Bestuurlijk overleg Wonen:

- Minimaal tweemaal per jaar bestuurlijk overleg over de (uitvoering van de) samenwerkingsovereenkomst (gemeente Maashorst, Mooiland, Huurdersbelangen Landerd, Area, Bewonersraad Area).
- Stelt samenwerkingsovereenkomst en uitvoeringsagenda vast.
- Bespreekt de jaarlijkse monitor en stuurt waar nodig bij.
- Neemt besluiten die voortkomen uit de gemaakte afspraken.

Kerngroep samenwerkingsovereenkomst Wonen

- Bestaat uit (beleidsmatige) vertegenwoordiging van gemeente en corporaties en vertegenwoordiging vanuit beide huurdersorganisaties.
- Komt tenminste viermaal per jaar bijeen (en zo nodig vaker).
- Bereidt de samenwerkingsovereenkomst / uitvoeringsagenda voor.
- Monitort de uitvoering en de voortgang.
- Bewaakt de samenhang en integraliteit en verkent koppelkansen.
- Bereidt het bestuurlijk overleg voor.
- Organiseert periodieke inspiratiebijeenkomsten (zie verderop).

Kartrekkers

- Op elk van de thema's uit de samenwerkingsovereenkomst (beschikbaarheid en betaalbaarheid; duurzaamheid; wonen en zorg; wijkontwikkeling, leefbaarheid en veiligheid) zijn er twee kartrekkers, één namens de gemeente en één namens de corporaties.
- Zij organiseren samen de uitvoering van het betreffende deel van de samenwerkingsovereenkomst en de uitvoeringsagenda in overleg met betrokken professionals en bewaken de voortgang.

Periodieke inspiratiebijeenkomsten

- Periodiek worden inspiratiesessies georganiseerd waarin de alledaagse praktijk van de samenwerkingsovereenkomst centraal staat. Deze ontmoetingen zijn bedoeld voor zowel bestuurders, huurdersorganisaties, beleidmakers als praktijkprofessionals. Desgewenst kunnen ook partnerorganisaties worden uitgenodigd, afhankelijk van het thema. Tijdens deze inspiratiebijeenkomsten staan concrete projecten, activiteiten en praktijkdilemma's centraal. Het maakt de cijfers in de monitor levend, de wereld achter de cijfers. Tellen en vertellen.

Monitoring
We monitoren zowel de samenwerkingsovereenkomst als de uitvoeringsagenda.

- **Samenwerkingsovereenkomst**: we stellen 1x per jaar een monitor op, die we in het voorjaar bespreken. Doel is inzicht te krijgen in de voortgang en effectiviteit van de gemaakte afspraken. Waar nodig kan dan worden bijgestuurd. De monitor is bovendien de basis voor een gesprek over de inhoudelijke accenten in het daaropvolgende jaar.
- **Uitvoeringsagenda:** we maken 2x per jaar een 'stoplichtrapportage' over de voortgang van de overeengekomen acties. Eén tussentijdse rapportage en een jaarrapportage, die gelijktijdig met de monitor van de samenwerkingsovereenkomst besproken wordt.

De jaarmonitor is tevens de basis voor een jaarlijks gesprek tussen de gemeenteraad en de corporaties.

Tot slot
Op dit moment worden landelijke prestatieafspraken gemaakt tussen de overheid en de woningcorporaties als uitvloeisel van het nieuwe regeerakkoord. Deze afspraken dienen lokaal hun vertaling te krijgen. Dit organiseren we langs de lijn van de uitvoeringsagenda. De prestatieafspraken zullen niet zozeer raken aan de reikwijdte van deze overeenkomst, maar mogelijk wel aan het ambitieniveau.
Ook andere ontwikkelingen, zoals de oorlog in Oekraïne, zullen invloed hebben op deze samenwerkingsovereenkomst en de prioritering van thema's. Dit zal steeds flexibiliteit van ons vragen. Via het gesprek over de jaarlijkse uitvoeringsagenda geven we hier nader invulling aan en waar nodig tussentijds.

Leeswijzer
Deze introductie omschrijft de wijze waarop we met elkaar willen samenwerken de komende jaren.
In de hiernavolgende hoofdstukken wordt per hoofdthema omschreven voor welke uitdagingen we staan, wat ons ideaalbeeld is en waar we willen staan over vier jaar.

Vervolgens is in bijlage 1 per thema een tabel opgenomen met de bijbehorende inzet en afspraken.

De thema's:
1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid
2. Duurzaamheid
3. Wonen en Zorg
4. Wijkontwikkeling, leefbaarheid en veiligheid

Thema 1

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Onze uitdagingen

Vanwege de druk op de woningmarkt heeft het kabinet de ambitie om de komende jaren circa 100.000 woningen per jaar te realiseren in Nederland (waarvan twee derde betaalbare koop en huur). Ook in Maashorst zien we dat de druk op de woningmarkt hoog is. Dat geldt voor zowel het particuliere als het sociale segment. We zullen ons dan ook tot het uiterste inspannen om de komende jaren op alle mogelijke manieren een netto groei van de sociale woningvoorraad te bewerkstelligen. Niet alleen door middel van traditionele bouw, maar ook door innovatieve en flexibele woonconcepten toe te passen. Door de potentie van verdichting, inbreiding en transformatie in kaart te brengen. Én door corporaties steviger te positioneren in marktontwikkelingen.

Ook zetten we in op versnelling. De periode tussen ontwikkeling en realisatie gaan we verkorten, bijvoorbeeld door procedures en overeenkomsten te standaardiseren waar het kan en door met vaste percentages sociaal en met vaste grondprijzen te werken.

Een stevige bouwopgave dus. Waarbij we wel precies zijn in welk product we op welke plek toevoegen (strategisch prioriteren). We streven naar gemixte kernen en wijken. Enerzijds om de balans tussen draagkracht en draaglast positief te beïnvloeden; dat is in toenemende mate nodig. Anderzijds om een wooncarrière in de eigen wijk of kern mogelijk te maken.

Ondanks onze inspanning om zoveel mogelijk woningen toe te voegen, blijft een sociale huurwoning voorlopig een schaars goed. We willen vrijkomende woningen dan ook zo goed mogelijk verdelen. Door ons instrumentarium slim in te zetten gaan we voor betere én gelijke(re) slaagkansen de komende jaren.

Tot slot, maar minstens zo belangrijk als het toevoegen van woningen, zetten we in op het betaalbaar houden van de totale woonlasten (huur, energie én gemeentelijke lasten) en het voorkomen van schulden. Geen sinecure, nu de energieprijzen de pan uit rijzen. Daar waar mensen in de problemen dreigen te geraken, willen we er vroeg bij zijn.

Onze ideale wereld

In de aanloop naar deze overeenkomst stelden we ons voor dat alle vraagstukken op het gebied van beschikbaarheid en betaalbaarheid waren opgelost in de gemeente Maashorst. Dit leverde het onderstaande beeld op:



Onze ambities: waar willen we in 2026 staan?

- **Netto groei sociale woningvoorraad:** We liggen op koers om eind 2030 netto ca. 630 (permanente én tijdelijke) sociale huurwoningen toegevoegd, in aanbouw of in harde plannen te hebben. Hiermee wordt voorzien in de (extra) woningbehoefte in de diverse kernen in Maashorst.
- **Versnelling:** De doorlooptijd van planontwikkeling tot en met realisatie is significant verkort, door onder andere een betere samenwerking en door standaardisatie en vereenvoudiging van afspraken en procedures.
- **Transitieopgave per kern/gebied**: Voor iedere kern/gebied hebben we de transformatieopgave van het vastgoed vastgesteld, met als vertrekpunten: behoud van het eigen karakter van (de kernen binnen) Maashorst, een mix aan doelgroepen, woonmilieus en mogelijkheden voor iedere levensfase. Dit dient als afwegingskader voor onze investeringsbeslissingen. In ten minste één gebied werken we met elkaar samen op basis van een integraal ontwikkelplan, waarbij de fysieke en sociale transformatieopgave hand in hand gaan.
- **Slaagkansen:** De slaagkansen op de sociale woningmarkt zijn gelijker verdeeld tussen leeftijds- en inkomensgroepen. Bovendien zijn de slaagkansen gemiddeld genomen verbeterd.
- **Betaalbare woonlasten:** We sturen op betaalbare totale woonlasten van huurders (huur/energie/gemeentelijke lasten). We ondersteunen huurders bij het voorkomen van betalingsproblemen en weten betalingsproblemen op z'n minst tijdig te signaleren en vervolgens op te lossen.

Thema 2
Duurzaamheid

Onze uitdagingen

De gevolgen van onze welvaartsgroei worden meer en meer zichtbaar. De aarde raakt uitgeput en het klimaat is verstoord. Verduurzaming is daarmee niet langer een keuze, maar een *must*. De duurzaamheidsopgave is urgent en groot. Dit maakt dat we elkaar hard nodig hebben om invulling te geven aan de opgave. Alleen door de pijlen gelijk(er) te richten kunnen we het beoogde effect bereiken. En ons broodnodige aandeel leveren aan de landelijke klimaatdoelstellingen.

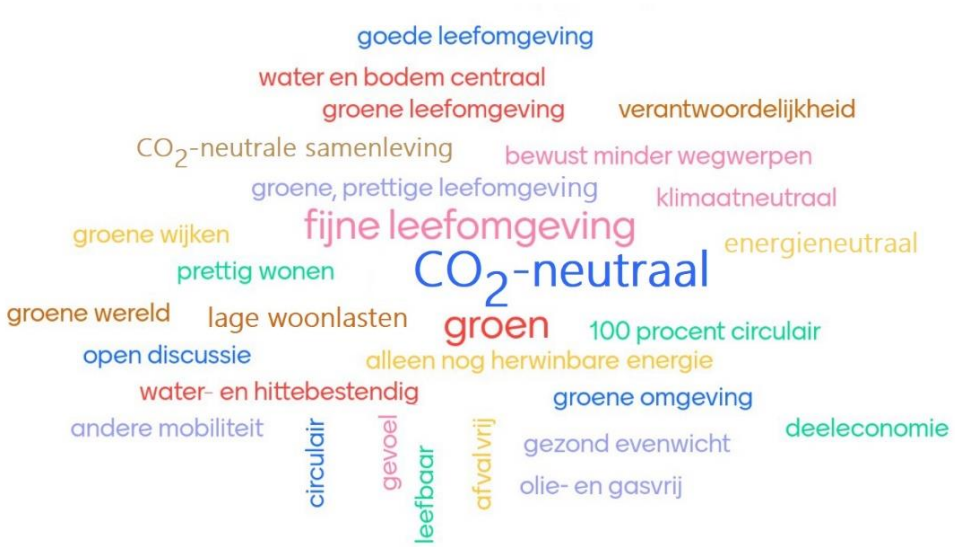
Het verbinden en afstemmen van ieders inzet op verduurzaming en het slim koppelen van onze opgaven zien we dan ook als onze allergrootste uitdaging voor komende jaren. Met elkaar willen we programmatisch gaan samenwerken aan een duurzame kwaliteit van de woon- en leefomgeving en bijdragen aan duurzaam wonen en leven. Duurzaamheid zien we daarbij in de eerste plaats als een manier van leven.

We kiezen dus voor een brede duurzaamheidsbenadering, waarbij we ons natuurlijk (blijven) richten op energiebesparing en -opwekking en op CO2-reductie, maar tegelijkertijd op heel veel meer dan dat. Het gaat de komende jaren nadrukkelijk ook over klimaatadaptief ontwikkelen en beheren om de effecten van het veranderende klimaat goed op te vangen, over het versterken van de biodiversiteit en de groenstructuren in onze gemeente en over circulariteit. We hebben geconstateerd dat we op deze terreinen nog het nodige te leren en te winnen hebben.

Tot slot realiseren we ons dat verduurzamen niet alleen over woningen en woonomgeving gaat, maar ook over mensen. Over onze bewoners dus. Ook zij zijn partner in verduurzaming. We zetten de komende jaren in op bewustwording en duurzaam gedrag van bewoners, stimuleren eigen initiatieven en hebben een scherp oog voor betaalbare woonlasten en een goed wooncomfort van bewoners. Energie-armoede willen we uitbannen in onze gemeente.

Onze ideale wereld

In de aanloop naar deze overeenkomst stelden we ons voor dat alle vraagstukken op het gebied van duurzaamheid waren opgelost in de gemeente Maashorst. Dit leverde het onderstaande beeld op:



Onze ambities: waar willen we in 2026 staan?

- **Verduurzaming als samenwerkingsopgave:** We werken met elkaar samen aan een duurzame kwaliteit van de woon- en leefomgeving op basis van een duurzaamheidsakkoord; de uitvoering verloopt volgens planning.
- **Energietransitie & CO2-reductie gebouwde omgeving:** We liggen op koers om in Maashorst de landelijke doelstelling van 55% CO2-reductie in 2030 (t.o.v. 1990) te behalen. Bovendien zijn de eerste complexen / straten in Maashorst aardgasvrij.
- **Klimaatadaptatie en biodiversiteit:** We weten op welke plekken we wat moeten doen om de effecten van klimaatverandering op te vangen in de gebouwde omgeving; we ontwikkelen en renoveren klimaatadaptief en bevorderen een bio-diverse gemeente met voldoende ruimte voor water en groen.
- **Circulariteit:** Op basis van inzicht in onze materiaalstromen werken we actief en planmatig (samen) aan het realiseren van een circulaire woningvoorraad in 2050 en dragen we bij aan een circulaire economie.
- **Bewoner als partner:** Bewoners zijn onze partner in verduurzaming (huurders én woningeigenaren) en ervaren een positief effect op hun woonlasten en/of hun woon- en leefcomfort.

Thema 3

Wonen en zorg

Onze uitdagingen

Mensen die vroeger in een beschermde woonomgeving woonden, wonen als gevolg van landelijk beleid steeds vaker ‘gewoon’ in de wijk. Dat geldt ook voor ouderen, die tegenwoordig zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen. Verzorgingshuizen bestaan niet meer en intramurale plekken zijn er alleen nog maar voor mensen met een zware zorgindicatie. De bewonerspopulatie in onze kernen verandert daarmee geleidelijk. Als je daar de effecten van de vergrijzing nog bij optelt, dan gaat dat best hard.

Dit betekent iets voor wat we samen te doen hebben de komende jaren. Met de nadruk op ‘samen’. Want we zijn ervan overtuigd dat we de grote opgave rondom wonen en zorg alleen kunnen invullen als we werken vanuit een gedeelde visie. Mensen met een zorgvraag zijn er namelijk niet met alleen een eigen plek. Er is ook flexibele zorg en ondersteuning nodig, voldoende financiële zekerheid en een zinvolle dagbesteding. En niet te vergeten een goede binding met de buurt.

Dit laatste is niet vanzelfsprekend. De druk op een aantal wijken neemt zienderogen toe. Dit vraagt van ons om aandacht te hebben voor het goed spreiden van mensen met een zorgvraag. Zodat de balans tussen draagkracht en draaglast niet verstoord raakt. Ook vraagt de opgave om andere, kleinschalige, geclusterde woonvormen. Tussen thuis en een beschermde woonomgeving in. Enige mate van clustering zal bovendien steeds harder nodig zijn om ook in de toekomst de zorg nog georganiseerd te krijgen.

Tot slot de ouder wordende gemeenschap. Dit vraagt onder meer om het vergroten van het aantal zorgtoegankelijke en levensloopbestendige woningen. Om andere woonoplossingen, zoals meergeneratiewoningen. Om snelle en effectieve woningaanpassingen en praktische oplossingen voor bijvoorbeeld het stallen van hulpmiddelen. En niet in de laatste plaats om een stuk bewustwording bij ouderen zelf.

Onze ideale wereld

In de aanloop naar deze overeenkomst stelden we ons voor dat alle vraagstukken op het gebied van wonen en zorg waren opgelost in de gemeente Maashorst. Dit leverde het onderstaande beeld op:



Onze ambities: waar willen we in 2026 staan?

- **Langer zelfstandig thuis:** Als mensen zorg of ondersteuning nodig hebben, kunnen ze in veel gevallen prettig en verantwoord in de eigen kern blijven wonen als ze dat willen; dit geldt niet alleen voor ouderen maar ook voor andere mensen met een zorgbehoefte.
- **Variatie aan woonvormen:** De gemeente Maashorst heeft in 2026 (zicht op) een rijke variatie aan geclusterde woonvormen met zorg, verspreid over de diverse kernen en aansluitend op de behoefte.
- **Huisvesting bijzondere doelgroepen:** Het lukt ons in Maashorst om structureel invulling te geven aan de huisvestingsbehoefte van bijzondere doelgroepen. Er zijn voldoende passende woningen beschikbaar om aan de vraag te kunnen voldoen. Als er sprake is van verminderde zelfredzaamheid worden mensen in Maashorst bovendien altijd op maat toegewezen. Dat betekent niet alleen aandacht voor een passend dak, maar ook voor zorg/ondersteuning, financiële zekerheid, dagbesteding en (verbinding met) de buurt.
- **Integraal samenwerken:** Met maatschappelijke partners samenwerken aan wonen met zorg is in Maashorst vanzelfsprekend (op het niveau van pand én klant).

Thema 4

Wijkontwikkeling, leefbaarheid, veiligheid

Onze uitdagingen

Het thema wijkontwikkeling is van een net wat andere orde dan de andere drie thema's. Want op het niveau van wijken en kernen komen opgaven, fysiek én sociaal, bij elkaar en worden ze concreet. Waarbij we signaleren dat de balans tussen draagkracht en draaglast in sommige buurten verstoord dreigt te raken, zoals we al bij thema 3 constateerden. Daarmee bedoelen we dat de leefbaarheid en de veiligheid steeds meer onder druk komen te staan en het samenleven tussen mensen krasjes en deukjes vertoont.

De komende jaren willen we daarom nadrukkelijker gebiedsgericht gaan ontwikkelen en (samen)sturen. Ieder gebied is namelijk anders, als je kijkt naar wat er leeft en speelt en naar de fysieke en sociale kansen die er zijn om specifieke vraagstukken op te lossen. Waarbij we vanzelfsprekend wel aandacht behouden voor de totale opgave. Ofwel; keuzes in het ene gebied hebben gevolgen voor het andere gebied. Gebiedsgericht sturen begint bij een gedeeld beeld en een gedeelde visie op de (transformatie)opgave van een gebied. Op basis daarvan maken we afspraken over interventies, die zowel fysiek als sociaal van aard kunnen zijn. Waarbij steeds de specifieke situatie van een gebied en van de mensen die er wonen het vertrekpunt is. Bewoners zijn onze partner. We versterken en stimuleren de komende jaren hun betrokkenheid bij de buurt om samen invulling te geven aan sociale veiligheid.

In algemene zin geldt dat we -in welk gebied dan ook- willen sturen op het voorkómen van concentraties van kwetsbare bewoners, omdat dit nogal eens tot overlast leidt voor de buurt. Daar hoort bij dat we inzetten op een mix aan doelgroepen naar leeftijd, huishoudenssamenstelling, leefstijl.

Dit laat onverlet dat we overlast niet altijd kunnen voorkomen. Wel willen we er op tijd bij zijn. Om de mensen die het betreft goed te kunnen ondersteunen en overlast in de kiem te smoren. Dit vraagt de komende jaren om het verstevigen van de samenwerking tussen professionals in de wijk. Om korte lijntjes en om stevige casusregie. De afgelopen tijd hebben we in pilots goede ervaringen opgedaan, die we verder willen uitbouwen.

Onze ideale wereld

In de aanloop naar deze overeenkomst stelden we ons voor dat alle vraagstukken op het gebied van wijkontwikkeling, leefbaarheid en veiligheid waren opgelost in de gemeente Maashorst. Dit leverde het onderstaande beeld op:



Onze ambities: waar willen we in 2026 staan?

- **Integrale gebiedsgerichte sturing:** Per gebied werken we (gemeente, corporaties, netwerkpartners én bewoners) samen aan leefbaarheid op basis van één visie en uitvoeringsplan. Deze zijn gestoeld op een gedeeld beeld van de opgave met aandacht voor o.a. differentiatie, ontmoeting, zorg, groen en sociaal beheer en waarbij de input van bewoners voor ons leidend is.
- **Gedifferentieerde en inclusieve buurten:** We zetten onze instrumenten effectief in, met als resultaat gemengde buurten en een betere balans tussen draagkracht en draaglast in (nu nog) kwetsbare complexen, straten en buurten. We realiseren ons dat dit vraagt om een langjarige inzet en beseffen dat niet alles maakbaar is; dat accepteren we.
- **Casusregie en (wijk)samenwerking:** We werken vanuit heldere rollen, werkwijzen en overlegstructuren ‘vanzelfsprekend en duurzaam’ samen aan het vroegtijdig signaleren en aanpakken van (sociale) problemen en ondermijning, zodat we overlast beperken en de weerbaarheid van mens en buurt versterken.
- **Samen met bewoners**: In buurten/kernen in de gemeente Maashorst geven bewoners met elkaar invulling aan fijn wonen en leven. Gemeente, corporaties en netwerkpartners versterken deze beweging door te verbinden, ontmoeting te faciliteren, voorzieningen te realiseren en vooral samen op te trekken.

BIJLAGE 1:
Onze inzet en afspraken

Thema 1: Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Netto groei sociale woningvoorraad: aantallen sociale huurwoningen	
1.1	In de periode 2022-2025 hebben de corporaties de ambitie om in totaal netto ca. 380 sociale huurwoningen toe te voegen (netto ontwikkeling is de uitkomst van bouwen, verkopen en sloop-nieuwbouw). De bruto en netto ontwikkeling per kern is opgenomen in bijlage 2.
1.2	Gemeente en corporaties stellen in 2022 een gezamenlijke woningbouwmonitor op (t.b.v. de sociale huurwoningvoorraad), waarbij zowel aantallen als product marktcombinaties inzichtelijk worden gemaakt in relatie tot de opgave/ambitie. De monitor is een handvat voor zowel de kwantitatieve als kwalitatieve (bij)sturing. In de monitor worden alle plannen verwerkt: harde én zachte plannen, permanente én tijdelijke bouw. Daarbij wordt zowel een totaaloverzicht gepresenteerd als een overzicht per kern. Omdat de netto groei een resultante is van nieuwbouw minus sloop en verkoop worden ook sloop- en verkoop aantallen in kaart gebracht. Over de uitgangspunten m.b.t. sloop en verkoop: zie 1.13 en 1.14.

Netto groei sociale woningvoorraad: andere woonconcepten	
1.3	Partijen zetten de komende jaren in op het realiseren van innovatieve en tijdelijke woonconcepten zoals flexwonen, om snel woningen te kunnen toevoegen. Gemeente en corporaties geven gezamenlijk invulling aan de zoekopgave naar locaties en versterken het onderlinge samenspel dat hiervoor nodig is. De gemeente zet vervolgens actief haar mogelijkheden en bevoegdheden in om locaties ook daadwerkelijk in ontwikkeling te brengen. Daarbij is het denkbaar om -omwille van de snelheid- in eerste instantie te kiezen voor concentraties van flexwoningen, die goed te beheren zijn, en deze op een later tijdstip te verplaatsen met het oog op de gewenste mix aan woningen en doelgroepen ('flexwonen nieuwe stijl'). Aantallen te realiseren tijdelijke woonconcepten worden nader onderzocht.
1.4	Corporaties en gemeente onderzoeken samen de potentie van en geven invulling aan de randvoorwaarden voor woningsplitsing en woning delen en stimuleren initiatieven van huurders op dit terrein. Daarbij houden de partijen rekening met de draagkracht van de verschillende gebieden / kernen.
1.5	Partijen brengen verdichtings-, inbreidings- en transformatiekansen gebiedsgericht in kaart. Of en hoe deze kansen worden benut, is mede afhankelijk van de draagkracht in de verschillende gebieden / kernen. Zodoende voorkomen partijen dat er congestie ontstaat van kwetsbare huishoudens in bepaalde gebieden. Bij transformatie kan o.a. gedacht worden aan leegkomende scholen, kantoorpanden en vrijkomende agrarische bebouwing.
1.6	Gemeente en corporaties creëren een mogelijkheid voor inwoners om een initiatief te ontwikkelen voor innovatieve, nieuwe sociale woonvormen in de gemeente Maashorst (*challenge*). Waar de gemeente grondposities heeft ten behoeve van woningbouw, stelt zij deze (gedeeltelijk) beschikbaar ten behoeve van de realisatie van geschikte plannen.

Netto groei sociale woningvoorraad: bevorderen sociale huur algemeen	
1.7	Corporaties en gemeente zijn samenwerkingspartner bij de realisatie van huurwoningen in de sociale sector. Beide corporaties realiseren en exploiteren sociale huurwoningen in de gemeente Maashorst.
1.8	De gemeente harmoniseert (2022/2023) het bestaande woonbeleid van de twee rechtsvoorgangers in een nieuwe woonvisie, die draagvlak heeft bij o.a. burgers, corporaties en zorgorganisaties, en maakt in het harmonisatie-proces (gebiedsgericht) afspraken met de corporaties over het aandeel sociale huurwoningen dat bij nieuwbouw ten minste gerealiseerd wordt.
1.9	De gemeente stelt op grond van de woonvisie voorwaarden aan marktpartijen om de bouw van sociale huur te stimuleren en corporaties een positie te geven: • De gemeente stuurt bij nieuwbouwprojecten door marktpartijen op voldoende realisatie van (blijvende) sociale huurwoningen via het aandeel sociaal dat wordt vastgelegd in de woonvisie. • Ontwikkelaars worden uitgenodigd om de corporaties vroegtijdig te betrekken in hun plannen. • De gemeente wil eisen stellen t.a.v. het langjarig verhouden van woningen in de sociale voorraad, ook als deze door commerciële partijen wordt ontwikkeld. Daarom gaat de gemeente de mogelijkheid verkennen om hier via de doelgroepenverordening in te voorzien.
1.10	In de planontwikkeling zoeken partijen naar een optimalisatie van gronduitgifte passend bij een sociale huurwoning en de gewenste product marktcombinatie(s). De corporaties worden -voor zover het gemeentelijke woningbouwontwikkelingen/-locaties betreft- in een vroegtijdig stadium betrokken bij de stedenbouwkundige opzet, met name waar het gaat over aantallen woningen en de verkaveling.

Netto groei sociale woningvoorraad: nieuwbouw voor doelgroepen	
1.11	Gemeente en corporaties stemmen in het harmonisatieproces van het nieuwe woonbeleid (woonvisie) met betrokken zorgaanbieders af hoe doelgroepen met een zorgvraag passend gehuisvest kunnen worden. Zie ook hoofdstuk 3.
1.12	Area heeft de ambitie vóór 2025 één nieuwbouwproject voor en met jongeren te realiseren van ca. 50 woningen en daarnaast één project in de planfase te hebben (realisatie vanaf 2025) van ca. 50 woningen. De gemeente spant zich in om dit mogelijk te maken.

Netto groei sociale woningvoorraad: onttrekken sociale huurwoningen	
1.13	Partijen maken in 2022 nadere afspraken met elkaar over de wijze waarop sloopbesluiten worden genomen en over de bijbehorende rollen, met als uitgangspunt een integrale afweging en vroegtijdige afstemming en overleg. Daarbij vindt ook afstemming plaats over de planning, om te voorkomen dat er onnodige (tijdelijke) extra druk ontstaat op de sociale huur.
1.14	De corporaties zijn zeer behoudend als het gaat om verkoop. Voor zover verkoop aan de orde is, staat het altijd ten dienste van de portefeuille-, wijkdoelstellingen en/of gemeentelijke woondoelstellingen, bijvoorbeeld door via verkoop meer aanbod van betaalbare koopwoningen te creëren.

Versnelling woningbouwproductie	
1.15	De gemeente stelt in samenspraak met de corporaties (en ontwikkelaars) een versnellingsagenda met bijbehorende routekaart op voor de invulling van de woonopgave. Het benutten van de mogelijkheden van conceptueel bouwen en tijdelijke woningen is hier onderdeel van. Net als het verkorten en standaardiseren van het proces van acquisitie, ontwikkeling en realisatie. Samen beoordelen partijen hoe procedures verkort, vereenvoudigd en gestandaardiseerd kunnen worden met als doel de realisatie te versnellen.
1.16	Gemeente en corporaties onderzoeken samen hoe de meest optimale kaderafspraken voor nieuwbouw en transformatie vorm te geven. Deze afspraken zijn vervolgens richtinggevend voor de (anterieure) overeenkomsten die partijen met elkaar afsluiten.
1.17	Partijen stellen voldoende capaciteit (kwalitatief en kwantitatief) beschikbaar om van plan tot realisatie te komen in de gemeente Maashorst.
1.18	De gemeente harmoniseert in 2022 het grondprijsbeleid ten aanzien van de realisatie van sociale huurwoningen. Daarbij is het streven om te komen tot een vaste, sociale jaarlijks te indexeren m2-grondprijs (in lijn met het Udense model).
1.19	De gemeente hanteert bij nieuwbouw een (gebiedsgericht) vast percentage sociale huurwoningen. Het percentage wordt vastgesteld in de geharmoniseerde woonvisie: zie 1.8.
1.20	a. Partijen monitoren gezamenlijk de voortgang van de woningbouwproductie, qua aantal, product marktcombinaties en planning (zie ook 1.2). Eens in de twee maanden overleggen de bij de versnelling betrokken collega's van corporaties en de gemeente (op ambtelijk topniveau) over de voortgang van projecten en over eventuele belemmeringen in de uitvoering (= voortgangsoverleg). b. Daarnaast wordt een acquisitie-overleg gestart om potentiële nieuwe locaties in kaart te brengen (acquisitieoverleg).

Transitieopgave in beeld per kern / gebied	
1.21	Partijen vertalen de gemeentelijke woonopgave (als uitwerking van de routekaart, zie 1.15) naar een woon- en transformatieopgave per kern: aantallen sociale huurwoningen per kern, te specificeren naar doelgroep en type woningen. Ook benoemen partijen (potentiële) locaties om deze te realiseren. De woon- en transformatieopgave per kern dient als afwegingskader voor investeringsbeslissingen en wordt jaarlijks geactualiseerd.
1.22	Naast de gebiedsgerichte aanpak, die zich vertaalt in wijkvisies voor de (middel)lange termijn, starten partijen gezamenlijk op korte termijn een pilot in één kern/gebied (gekoppeld aan de invoering van de Omgevingswet). In deze pilot worden opgaven (woningbouwopgave, duurzaamheid, wonen en zorg, leefbaarheid) met elkaar verbonden om samen meer te kunnen bereiken. Zie ook: thema 4.
1.23	Partijen brengen in het voortgangsoverleg (zie 1.20) de mate van differentiatie/spreiding en de mogelijkheden voor een wooncarrière letterlijk in kaart per gebied/kern. Als basis voor (bij)sturing, rekening houdend met de versnellingsambitie die op gespannen voet kan staan met de specifieke behoeften in een gebied/kern.
1.24	Partijen streven naar een goede spreiding van sociale huur over de wijken. Dit betekent onder meer dat sociale huur het liefst wordt toegevoegd in wijken waar nog relatief weinig sociale huur voorkomt.

Gelijkere en betere slaagkansen	
1.25	De corporaties maken de vraagdruk (inschrijftijden en actieve zoektijden) en de slaagkansen van de diverse doelgroepen inzichtelijk. De vraagdruk en de slaagkansen zijn ten minste jaarlijks zowel ambtelijk als bestuurlijk onderwerp van gesprek, als onderdeel van de monitor van deze

	samenwerkingsovereenkomst. Op dat moment wordt tevens in gezamenlijkheid bepaald welke doelgroepen extra aandacht behoeven.
1.26	Corporaties zetten hun instrumentarium in om tot gelijkere slaagkansen te komen tussen verschillende doelgroepen, bijvoorbeeld via gerichte aanpassing van de regels voor woonruimteverdeling en labeling.
1.27	Partijen zetten zich specifiek in om de slaagkansen van jongeren en starters te verbeteren, bijvoorbeeld via labels, loting, mogelijkheid van inschrijving op jongere leeftijd. Ook via toevoeging (zie 1.12) wordt ingezet op het verbeteren van de slaagkansen van jongeren en starters in kernen waar dit nodig is.
1.28	Als dit wenselijk is om de draagkracht in bepaalde gebieden te versterken of om de slaagkansen te verbeteren, kunnen de corporaties (na uitdrukkelijk overleg hierover met gemeente en huurdersorganisaties) de wettelijke mogelijkheid benutten om de vrije toewijzingsruimte voor middeninkomens te verruimen van 7.5% naar 15%.
1.29	Partijen zetten zich in om verdringing in het sociale segment te beperken. Eén van de instrumenten hierbij kan zijn om actiever het segment middeldure huur in ontwikkeling te brengen (i.v.m. doorstroming). Hiervoor kiezen de corporaties, als de markt dit niet oppakt en/of als het een plus betreft op de sociale opgave.
1.30	Corporaties hebben een medeverantwoordelijkheid in het huisvesten van woonwagenbewoners, voor zover deze tot de doelgroep behoren. Corporaties worden door de gemeente in een zo vroeg mogelijk stadium betrokken bij de ontwikkeling van nieuwe en bestaande locaties. De gemeente maakt, mede op basis van het regionaal handelingsperspectief, afspraken met corporaties over invulling, uitvoering, rollen en taakverdeling.

Betaalbare woonlasten	
1.31	Minimaal 80% (Mooiland) / 85% (Area) van de sociale huurwoningen in Maashorst heeft een huur onder de aftoppingsgrenzen.
1.32	De corporaties hanteren een voorgenomen huuraanpassing die (gemiddeld) uitkomt op inflatievolgend niveau voor de reguliere woningvoorraad. De definitieve huuraanpassing wordt jaarlijks na advies van de huurdersorganisaties vastgesteld.
1.33	De toepassing van de eventuele inkomensafhankelijke huurverhoging door de corporaties valt buiten de huursom. De extra huurinkomsten worden ingezet voor het verduurzamen van woningen.
1.34	Bij huren lager dan € 300 geldt een huurverhoging van maximaal € 25 per maand.
1.35	De corporaties passen waar nodig maatwerk toe in hun huurbeleid.
1.36	Corporaties en gemeente maken op complexniveau de totale woonlasten (huur, servicekosten, gemiddelde energielasten, gemeentelijke lasten) inzichtelijk en gaan na hoe ze dit kunnen vertalen naar hun huur- en woonbeleid. Daarnaast spannen corporaties en gemeente zich in om huurders ook op individueel niveau bewust te maken van (de ontwikkeling van) hun totale woonlasten.
1.37	De gemeente zorgt via het gemeentelijk armoedebeleid voor lastenverlichting van minima (= 120% van bijstandsniveau), onder meer door kwijtschelding van de gemeentelijke belastingen/heffingen en de eigen bijdrage Wmo-voorzieningen en door het aanbieden van collectieve voorzieningen.
1.38	De corporaties wijzen passend toe. Niet alleen vanuit financieel oogpunt, maar ook in relatie tot de draagkracht en draaglast. Dit betekent dat ‘passend’ ook kan gaan over bijvoorbeeld huishoudenssamenstelling, leeftijd en/of leefstijl.
1.39	De corporaties voeren actief beleid om huurachterstanden te voorkomen en spannen zich tot het uiterste in om een huisuitzetting door huurachterstand te voorkomen en mensen na uitzetting een tweede kans te bieden.
1.40	Partijen onderzoeken in 2022 of de inzet van de Voorzieningenwijzer een goed instrument is in het verlagen van de vaste lasten en daarmee het voorkomen van betalingsachterstanden en schulden. De Voorzieningenwijzer geeft inzicht in landelijke en lokale inkomensondersteunende voorzieningen en is een praktisch instrument voor gemeenten, woningcorporaties en welzijnsorganisaties bij hun armoedebeleid, waarmee mensen
1.41	Gemeente en corporaties zetten de aanpak vroegsignalering door die op 1 september 2021 gestart is, met als doel om problematische schulden te voorkomen. De aanpak wordt tweejaarlijks geëvalueerd. Op basis daarvan scherpen partijen waar nodig de afspraken en rolverdeling verder aan.
1.42	Partijen spannen zich in om het aandeel en de toegankelijkheid van de goedkope woningvoorraad te behouden.

Thema 2: Duurzaamheid

Verduurzaming als samenwerkingsopgave	
2.1	Partijen stellen samen met andere belanghebbenden op het gebied van duurzaamheid in de gemeente Maashorst een duurzaamheidsakkoord op waarin op lokaal niveau invulling wordt gegeven aan de landelijke klimaatdoelstellingen. In het duurzaamheidsakkoord worden concrete doelstellingen en uitvoeringsafspraken (met afspraken over welke partij op welk moment welke bijdrage levert) opgenomen over in ieder geval de volgende onderwerpen: • Circulaire economie; • Klimaatadaptatie; • Biodiversiteit; • Energietransitie; • Bewoners als partner (participatie, gebruik woning, deeleconomie, etc). Het duurzaamheidsakkoord dient bovendien als vehikel voor het verstevigen van de onderlinge samenwerking op zowel strategisch, tactisch als operationeel niveau. Partijen benutten voor de inhoud en het proces de kennis en ervaring die zij elders hebben opgedaan in andere trajecten op het gebied van duurzaamheidsafspraken. Partijen streven ernaar het convenant begin 2023 vast te stellen. Vanaf 2023 start het uitvoeringsprogramma. In aanloop naar dit uitvoeringsprogramma continueren partijen hun inzet.
2.2	Bij het opstellen / actualiseren van de duurzaamheidsagenda vindt vooraf afstemming plaats tussen het gemeentelijk beleid en het duurzaamheidsbeleid van de corporaties, om zodoende koppelkansen te kunnen verzilveren. Hiermee starten partijen per direct.
2.3	Voor de langere termijn kiezen gemeente en corporaties voor ‘samen programmeren’, waarbij (duurzaamheids)investeringen in woningen en de directe woonomgeving zoveel mogelijk op elkaar worden afgestemd en beschikbare data op gemeentelijk, wijk- en straatniveau actief worden gedeeld. Daar hoort ook bij dat gemeente en corporaties samen optrekken bij het aanpakken en vergroenen van gebieden. Het gaat dus om woningen én woonomgeving, zowel openbaar als niet-openbaar. Gemeente en corporaties streven hierbij naar een goede afstemming van de begrotingscycli.
2.4	Partijen zetten in op de inrichting van een gezamenlijk leer- en kennisplatform rondom duurzaamheid. Doel is het versterken van de gemeenschappelijkheid in taal en perspectief, het actief ontwikkelen en delen van kennis (samen slimmer worden) en het voorkomen dat ieder opnieuw het wiel uitvindt. Daar hoort ook het samen uitdagen van marktpartijen bij en het actiever benutten van kennis uit de markt. Jaarlijks worden inhoudelijke accenten bepaald.

Energietransitie en CO_2-reductie	
2.5	Partijen volgen in principe de landelijke doelstellingen: CO2-reductie van 55% in 2030 ten opzichte van 1990 en een aardgasvrije totale woningvoorraad in 2050.
2.6	Corporaties verbeteren de energieprestatie van hun woningvoorraad door aansluiting bij natuurlijke onderhoudsmomenten, een gerichte terugdringing van slechte labels en reductie van CO2-uitstoot via een mix van onderhouds- en investeringsprogramma’s.
2.7	De corporaties stellen met de gemeente een gezamenlijk dashboard op voor de monitoring van de energietransitie en CO_2-reductie van zowel de corporatievoorraad als de particuliere voorraad, om daarmee de voortgang ten opzichte van de landelijke doelstellingen te volgen en waar nodig bij te sturen. Eind 2022 presenteren de corporaties een eerste concept voor het dashboard.
2.8	Partijen werken samen, wisselen informatie uit en stemmen werkzaamheden op elkaar af om met name gespikkeld bezit in de wijken/kernen efficiënt en doelmatig aan te kunnen pakken in de transitie: zie ook 2.2 en 2.3.
2.9	Daar waar mogelijk betrekken de corporaties bij een complexgerichte aanpak particuliere woningeigenaren en bieden de corporaties hen de mogelijkheid om aan te sluiten in een project. De corporatie heeft daarbij een faciliterende rol.
2.10	De gemeente vertaalt de transitievisie warmte naar een gebiedsgerichte aanpak, in samenspraak met corporaties en huurdersorganisaties.
2.11	Corporaties dragen actief bij aan gemeentelijke warmteplannen en -projecten. De gemeente faciliteert door middel van een soepel proces en regelgeving. De gemeente en corporaties onderzoeken hierbij gezamenlijk de mogelijkheden voor de uitvoering per wijk/kern (warmtetransitie-scenario’s) en informeren bewoners over en betrekken hen tijdig bij concrete uitvoeringsplannen.
2.12	Ten aanzien van het aanbrengen van zonnepanelen zetten de corporaties en de gemeente het huidige beleid voort. Aantallen worden jaarlijks inzichtelijk gemaakt via de monitor. Op basis van het op te zetten dashboard (zie 2.7) kan worden afgestemd waar extra inzet gepleegd kan worden.

Circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit	
2.13	De samenwerkingsafspraken op het gebied van circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit werken partijen uit in het op te stellen duurzaamheidsakkoord (2.1). De in deze samenwerkingsovereenkomst geformuleerde ambities voor 2026 gelden daarbij als vertrekpunt.

Bewoners als partner	
2.14	Duurzaamheidsingrepen van corporaties leiden voor hun bewoners tot een reductie van de warmtevraag en/of een verhoogd leefcomfort. Om dit te bewerkstelligen besteden de corporaties bij duurzaamheidsingrepen nadrukkelijk aandacht aan een goed gebruik van de woning.
2.15	Partijen maken gezamenlijk werk van het aanpakken van energiearmoede. Hiertoe participeren zij onder meer in het initiatief rondom de energiefixers, waarbij inwoners vanuit de Rijksregeling direct geholpen worden om met eenvoudige en praktische ingrepen hun energieverbruik terug te dringen en kansen op energiearmoede te verkleinen. De inzet is om huishoudens met het grootste risico op energiearmoede als eerste te bereiken.
2.16	Partijen verkennen hoe de diverse initiatieven rondom energiecoaches kunnen worden samengebracht in een gezamenlijke energiecoachpoule. De intentie is om aansluiting te zoeken bij het regionale energieloket Brabant Woont Slim, waarin Maashorst participeert.
2.17	Partijen trekken samen op om een zuinig energiegebruik en waterbewust en groen gedrag te bevorderen en sluiten daarbij waar mogelijk aan bij landelijke en regionale acties en campagnes.
2.18	Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties trekken samen op bij wijk- en buurtbijeenkomsten over duurzaamheid.
2.19	In de uitvoering van het duurzaamheidsakkoord vervullen de huurdersorganisaties een actieve rol, door concrete acties uit te voeren en de ambassadeursrol te vervullen.

Thema 3: Wonen en zorg

Langer zelfstandig thuis	
3.1	Corporaties vergroten het aantal levensloopbestendige woningen en/of nultredenwoningen zodat huurders zo veel mogelijk in een passende woning zelfstandig thuis kunnen (blijven) wonen. De gemeente zet waar mogelijk collectief en preventief Wmo-gelden in voor maatregelen bij nieuwbouw (in plaats van achteraf en individueel). Daarvoor doorlopen de corporaties en gemeente eerst in 2022 gezamenlijk de volgende stappen: 1. Bepalen definities voor ‘thuis wonen’ en ‘levensloopbestendig’. 2. In kaart brengen van de huidige voorraad (nulmeting). 3. De kwantitatieve behoefte in beeld brengen, om opgave te kunnen bepalen. Voor de uitvoering van stap 2 en 3 onderzoekt de gemeente of gebruik gemaakt kan worden van de data van *WoonConnect*. Op basis van het inzicht dat ontstaat in voornoemde stappen, maken corporaties en gemeente verdere afspraken over welke woningen in welke mate levensloopbestendig gemaakt gaan worden om bij te dragen aan de diversiteit in het betreffende gebied. Per project worden bovendien afspraken gemaakt met de gemeente over bijdragen vanuit het sociaal domein vanuit preventief oogpunt.
3.2	Corporaties en gemeente lossen de problematiek rondom scootmobiel-stallingen op in sociale huurcomplexen waar veel zorgbehoevende mensen wonen. In wijken met een sterke vergrijzing anticiperen partijen door de komende jaren op zoek te gaan naar andere creatieve oplossingen voor het mobiliteitsvraagstuk (i.p.v. scootmobielen).
3.3	Corporaties en gemeente vernieuwen de afspraken rondom de Wmo en woningaanpassingen, zodat benodigde hulp, aanpassingen en voorzieningen snel en adequaat beschikbaar zijn. Bovendien vindt hiertoe structureel Wmo-overleg plaats op beleidsniveau, waarbij het gaat om zowel de klant als het pand.
3.4	Corporaties en gemeente participeren in het preventie-overleg: een structureel afstemmingsmoment dat erop gericht is een zodanig algemeen voorzieningenniveau te bewerkstelligen, dat kwetsbare inwoners zelfredzamer worden en minder afhankelijk zijn van besluitvorming op individueel niveau.

3.5	De corporaties benutten kansen tijdens onderhoud om met kleine ingrepen de toegankelijkheid van woningen en de woonomgeving te vergroten. Daartoe wisselen gemeente en corporaties relevante gegevens uit.
3.6	Corporaties, gemeente en huurders werken (samen met partners) aan bewustwording onder bewoners rondom ouder worden, zodat zij zich tijdig voorbereiden op hun toekomstige woonvraag.
3.7	De corporaties stimuleren oudere huurders proactief om door te stromen naar een andere, passende woning. Bij nog te realiseren nieuwbouw wordt per project nagegaan of en hoe invulling gegeven kan worden aan doorstroming (d.m.v. het toevoegen van levensloopbestendige woningen en/of technologische toepassingen).

Variatie / spreiding woonvormen met zorg	
3.8	Gemeente brengt in samenwerking met zorgorganisaties en corporaties in kaart in welke wijken/kernen er de komende jaren behoefte is aan extra woonvormen met zorg en voor welke doelgroepen (in kaart brengen van vraag en aanbod). Dit krijgt zo mogelijk een plek in de te harmoniseren woonvisie.
3.9	Corporaties en gemeente zorgen voor een goede spreiding van (geclusterde) woonvormen met zorg over de wijken / kernen, zodat mensen met een zorgbehoefte gelijkmatig worden verspreid en keuzemogelijkheden hebben.
3.10	Corporaties en gemeente richten een versnellingsgroep in om de komende jaren ten minste twee nieuwe woonvormen/ -concepten met zorg van de grond te krijgen, aansluitend op de opgave die voortvloeit uit 3.8 en 3.9.

Huisvesting bijzondere doelgroepen	
3.11	Het uitgangspunt bij woningtoewijzing met voorrang aan mensen met een (bewezen) verminderde zelfredzaamheid is maatwerk, waarbij gemeente, corporatie, netwerkpartners en de persoon in kwestie samen bepalen wat de juiste setting is en wat er nodig is in termen van ondersteuning en begeleiding. In deze afweging worden alle leefgebieden betrokken: wonen, financiële bestaanszekerheid, zinvolle daginvulling, zorg en ondersteuning, binding met de buurt.
3.12	Corporaties houden bij toewijzing aan bijzondere doelgroepen (met voorrang) rekening met voldoende spreiding over de wijken en met de balans tussen draagkracht en draaglast in een bepaald gebied.
3.13	Als richtpercentage (geen harde grens) zetten de corporaties maximaal 20% van de vrijgekomen woningen (met voorrang) in voor bijzondere doelgroepen (urgentie(plus)regeling, statushouders). Zodra de (signaal)waarde van 15% wordt bereikt, gaan partijen met elkaar in gesprek om een strategie te bepalen ingeval het percentage van 20% overschreden wordt: prioriteren in doelgroepen of (tijdelijke) verhoging van het percentage. Bij de huisvesting van bijzondere doelgroepen vindt de verdeling tussen Mooiland en Area in principe plaats naar rato van het woningbezit.
3.14	Gelet op de toenemende vraagdruk van bijzondere doelgroepen en het risico van verdringing, zetten gemeente en corporaties samen in op passende, betaalbare en creatieve alternatieven, zoals kamergewijze verhuur, flexwoningen, woningdelen en woningsplitsing. Ieder vanuit de eigen rol. Zie ook thema 1.
3.15	Corporaties en gemeente voeren (vanaf april 2022) de regionale urgentieplusregeling (inclusief implementatieplan) uit, die de individuele afspraken tussen zorgaanbieders en corporaties vervangt. Hiermee wordt invulling gegeven aan de uitstroom vanuit maatschappelijke opvang en beschermd wonen. De corporaties stellen hiervoor voldoende aantallen woningen beschikbaar (zie 3.13), in samenspraak met de gemeente die zorgdraagt voor de invulling van de zorg- en begeleidingsvraag.
3.16	Corporaties en gemeente spannen zich tot het uiterste in om de wettelijke taakstelling rondom de huisvesting van statushouders te realiseren. De gemeente voert de regie, verzorgt de communicatie met het COA en zorgt voor passende begeleiding. De corporaties zorgen in principe voor de huisvesting waarbij de verdeling tussen Mooiland en Area naar rato is.
3.17	De gemeente verkent de mogelijkheden voor (extra) alternatieve huisvesting voor statushouders, door bijvoorbeeld ook particuliere woningeigenaren een rol te geven in de taakstelling statushouders, leegstaand vastgoed (eigen of particulier) te verbouwen naar tijdelijke wooneenheden, tijdelijke verhuur van recreatiewoningen etc.

Integraal samenwerken aan wonen met zorg	
3.18	Op basis van een participatietraject met de adviesraden sociaal domein, de gemeenteraad en lokale initiatieven is in 2021 met ambtelijke ondersteuning een visie op zorg opgesteld voor de nieuwe gemeente Maashorst. Hierin komen drie bouwstenen samen: ontmoeting, preventie en wijk- en kerngericht werken. De visie wordt in 2022 vertaald naar een uitvoeringsnotitie. Bovendien lopen er meerdere pilots in de gemeente: programma Samen Landerd Samen Beter, het Netwerk van voorzieningen (NVV) en de Integrale Leefbaarheidsaanpak (ILA) in Bogerd-Vijfhuis. Deze worden geëvalueerd in 2022. De uitkomsten worden zo mogelijk geborgd in de te harmoniseren woonvisie. Daarin wordt tevens de opgave rondom wonen en zorg in kaart gebracht. Zie ook 3.8. De woonzorgvisie is daarmee onderdeel van de op te stellen woonvisie.
3.19	Gemeente en corporaties versterken de samenwerking met andere maatschappelijke organisaties, integraal op alle leefgebieden (wonen als

	onderdeel van de keten). Inzet is om toe te werken naar brede samenwerkingsafspraken met netwerkpartners (‘duurzaam wonen in de buurt’).
3.20	Gemeente en corporaties werken (met netwerkpartners) intensief samen in MDO’s (Multi Disciplinair Overleg) rondom complexe casuïstiek en ter uitvoering van de urgentieplusregeling. Daarbij regelen zij de gegevensuitwisseling met elkaar, daar waar dit een oplossing in de weg staat. Zie ook thema 4: afspraak 4.14.
3.21	Gemeente en corporaties werken samen aan een inclusieve wijk en zorgen voor de menskracht en middelen die hiervoor nodig zijn in termen van aanwezigheid, beheer en begeleiding.

Thema 4: Wijkontwikkeling, leefbaarheid en veiligheid

Integrale gebiedsgerichte sturing	
4.1	Als basis voor de gebiedsontwikkeling en gebiedsgerichte sturing kiezen partijen voor een nader te bepalen uniforme gebiedsindeling (bijvoorbeeld de indeling op CBS-gebiedsindeling).
4.2	Partijen ontwikkelen gezamenlijk een meetinstrument/monitor als hulpmiddel voor het gebiedsgericht sturen op (brede) leefbaarheid, waarbij cijfers, praktijkkennis en beleving hand in hand gaan. Ze voeren hierover periodiek het gesprek. Het resultaat is een actueel gedeeld beeld van de (fysieke én sociale) opgave per gebied en van plekken in een gebied die extra aandacht behoeven.
4.3	Partijen werken de opgave uit in gezamenlijke en integrale gebiedsvisies (met aandacht voor o.a. differentiatie, ontmoeting, zorg, groen, openbare ruimte, voorzieningen(niveau), bereikbaarheid, sociaal beheer en (verkeers)veiligheid) en maken afspraken over de in te zetten interventies (waar nodig per locatie) en ieders bijdrage daaraan (uitvoeringsagenda’s). In samenwerking met netwerkpartners. Partijen starten met de uitvoering hiervan in één kern/gebied: zie 1.22. Daarnaast wijzen partijen drie tot vijf andere gebieden aan, waar op kleine schaal gestart wordt met integraal gebiedsgericht werken.
4.4	De gemeente en de corporaties onderzoeken voor de zomer 2022 in hoeverre het huidige ‘Landerd-overleg’ kan worden uitgerold over gemeente Maashorst, als vehikel voor de gezamenlijke integrale gebiedsgerichte sturing.
4.5	Partijen spreken de intentie uit om per (ontwikkel)locatie gezamenlijke verantwoordelijkheid te nemen voor en invulling te geven aan sociaal beheer en sociale veiligheid.

Gedifferentieerde en inclusieve wijken/kernen	
4.6	Partijen zetten de instrumenten die hen ter beschikking staan effectiever en creatiever in om een betere spreiding/differentiatie en een betere balans tussen draagkracht en draaglast te bewerkstelligen. De partijen nemen daarbij de wensen van bewoners als vertrekpunt mee. Tegelijkertijd accepteren partijen dat er een grens zit aan de maakbaarheid van de

	samenleving en verbinden hier consequenties aan middels een langjarige en duurzame inzet.
4.7	De corporaties zetten (binnen de wettelijke kaders) hun toewijzingsbeleid gericht in om te werken aan gedifferentieerde wijken/kernen.
4.8	De corporaties onderscheiden (binnen de wettelijke kaders) in de woningtoewijzing en de verantwoording daarvan drie verschillende niveaus om wijken/kernen meer in balans te brengen; uitgangspunt is om de juiste bewoner op de juiste plek te krijgen: a. Aanbodmodel/reguliere toewijzing (plek voor iedereen); b. Voorrangsregels als een wijk/kern uit balans raakt (bv. 'woning zoekt jou'); c. 'Screening' als een wijk/kern uit balans is.
4.9	Met als doel 'inclusie' spannen partijen zich in om gespikkeld wonen projecten te realiseren, waarin reguliere bewoners (mede) de context vormen van kwetsbare bewoners.
4.10	De gemeente stuurt voor zover mogelijk via het woningbouwprogramma op gedifferentieerde wijken/kernen, dat wil zeggen: • Minder sociale huur waar al een concentratie is, meer sociale huur in koopwijken. • Sturen op realisatie van middeldure huur en betaalbare koop in wijken/kernen waar de balans tussen draagkracht en draaglast verstoord is. In de nieuwe Woonvisie Maashorst wordt expliciet gemaakt in welke wijken/kernen meer differentiatie wordt nagestreefd. Daar waar differentiatie ook de corporatievoorraad raakt, stemt de gemeente de programmering af met de corporaties.

Casusregie en (wijk)samenwerking	
4.11	Bij toewijzing/nieuwe verhuringen (via loting/aanbodmodel) kijken de corporaties zorgvuldig naar de (verwachte) mate van zelfredzaamheid en zetten waar nodig -in samenwerking met de gemeente- preventieve woonbegeleiding of andere vormen van ondersteuning in. Zie ook 3.11. De corporaties wisselen in dit kader hun 'best and bad practices' actief met elkaar uit. Denk bv aan de ervaringen van Area met intakegesprekken bij mensen die nooit eerder hebben gehuurd.
4.12	Corporaties en gemeente werken samen met (wijk)netwerkpartners aan het vroegtijdig signaleren en aanpakken van (sociale) problemen en ondermijning en voeren hierover structureel operationeel overleg in de wijk.
4.13	Corporaties en gemeente investeren in andere/nieuwe werkwijzen om invulling te geven aan 4.12. Goede voorbeelden hiervan zijn de Blikveld 360 methode (Mooiland) en de werkwijze Samenwerking Op Straat in Bogerd Vijfhuis, waarbij Area, de gemeente en ook de politie nauw betrokken zijn. Partijen volgen de resultaten van deze pilots nauwlettend en gaan op basis van de leerervaringen na wat de potentie is Maashorst-breed, in samenwerking met andere wijkpartners, zoals onderwijs, zorg en welzijn.
4.14	Als onderdeel van de wijksamenwerking maken partijen (samen met netwerkpartners) werk van een goede casusregie op het gebied van zowel zorg als veiligheid, gestoeld op een heldere verdeling van bevoegdheden en verantwoordelijkheden en een effectief samenspel tussen bestuursrecht, strafrecht en huurrecht. Daarbij gaan partijen op zoek naar goede voorbeelden om binnen de (nieuwe) wettelijke kaders gegevensuitwisseling op casusniveau mogelijk te maken.

Samen met bewoners	
4.15	De gebiedsvisies (4.3) worden samen met bewoners opgesteld. Zij kennen de buurt het allerbeste. Bewoners zijn bovendien partner in de uitvoering van de gebiedsvisies.
4.16	Partijen verkennen de behoefte en mogelijkheden om in kernen/wijken het aantal ontmoetingsplekken uit te breiden, als fundament om de betrokkenheid van bewoners bij de eigen omgeving en bij elkaar te vergroten.
4.17	Gemeente en corporaties spreken de intentie uit om samen met andere wijkprofessionals werkplekken te creëren in wijkvoorzieningen, om daarmee hun verbinding met (de bewoners in) de wijk te versterken.
4.18	Partijen experimenteren met nieuwe vormen van formele en informele participatie om bewoners te betrekken. De gemeente verkent de mogelijkheid van wijkbudgetten of alternatieve vormen om bewoners meer invloed te geven op ontwikkelingen in hun eigen woonomgeving.
4.19	Partijen spreken de intentie uit om per (ontwikkel)locatie gezamenlijke verantwoordelijkheid te nemen voor bewonersparticipatie en participatie van andere belanghebbenden.

BIJLAGE 2: Gewenste ontwikkeling sociale woningvoorraad in 2025 (totaal) en 2030 (totaal en per kern)

	Netto 2022 t/m 2025*/**	Netto 2022 t/m 2030*
Uden (inclusief opgave bijzondere doelgroepen)		+ 410 (deel kan ook in of rondom Volkel worden gerealiseerd)
Odiliapeel		+20
Volkel		+70
Subtotaal Area	**+300**	**+500**
Schaijk		+52****
Zeeland		+65****
Reek		+13
Subtotaal Mooiland	**+80**	**+130**
TOTAAL	+380***	+630

*Omdat het hier een netto-ontwikkeling van de sociale voorraad betreft (dus na verkoop / sloop), is de (bruto) bouwopgave voor Area groter, namelijk ca. **+350** tot en met 2025 en ca. **+600** tot en met 2030. Mooiland verkoopt (in ieder geval) tot 2024 niet in de gemeente Maashorst; vanwege de financiële overmaat door verkopen elders is dit niet nodig.

**Ten tijde van huidige vluchtelingencrisis is de verkoop bij Area tijdelijk on hold gezet

***De netto aantallen zijn exclusief de extra opgave vanwege de benodigde huisvesting voor Oekraïeners. Hierover worden nadere afspraken met elkaar gemaakt.

****Extra opgave middel-dure huur: 10 in Schaijk, 10 in Zeeland; indien marktpartijen dit niet oppakken, is Mooiland bereid deze opgave op te pakken.

BIJLAGE 3: Lijst van definities

Aftoppingsgrenzen
De aftoppingsgrens is een grens die ingesteld is om te voorkomen dat mensen een woning huren die duurder is dan wat ze eigenlijk kunnen betalen. Mensen met een huur boven deze grens ontvangen niet de volledige huurtoeslag meer. Er is een lage en hoge aftoppingsgrens, afhankelijk van de huishoudensgrootte.

Biodiversiteit
Verscheidenheid aan levensvormen binnen een ecosysteem.

Bruto ontwikkeling woningvoorraad
Aantal woningtoevoegingen zonder rekening te houden met eventuele verkoop en sloop.

Circulariteit
Circulariteit gaat ervan uit dat afval de grondstof is voor nieuwe producten. Grondstoffen, onderdelen en producten worden na hun levensduur opnieuw ingezet waardoor de waarde behouden blijft.

Doelgroepen van beleid
Alle huishoudens die gezien hun inkomen aangewezen zijn op een sociale huurwoning.

Doorstromers
Huurders die doorstromen naar een andere woning en hun oude sociale huurwoning achterlaten.

Energietransitie
De overgang van fossiele brandstoffen naar duurzame energiebronnen.

Huursombenadering
Bij de huursombenadering krijgt niet iedere woning dezelfde huurverhoging. Woningen die nu een relatief lage huurprijs hebben, kunnen een hogere huurverhoging krijgen dan woningen die nu al een goede prijs hebben. Via de maximale huursomstijging reguleert de overheid de totale stijging van alle huurprijzen van de corporatie (de huursom).

Klimaatadaptatie
Aanpassing aan de klimaatverandering.

Liberalisatiegrens
De grens in huurprijs die bepaalt of een huurwoning binnen de sociale sector of de vrije sector valt.

Middeldure huur
Woningen met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en ca. € 1.000.

Netto ontwikkeling woningvoorraad
Uitkomst van bouwen, transformatie, verkopen en sloop-nieuwbouw, dus het aantal wooneenheden dat daadwerkelijk is toegevoegd ten opzichte van eerder. We sturen in Maashorst op de netto ontwikkeling van de woningvoorraad.

Primaire doelgroep
Huishoudens die gezien hun inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag,

Product Markt Combinatie
Combinatie van een (woon)product voor een specifieke groep klanten.

Secundaire doelgroep
Huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de inkomensgrens voor sociale huur; zij komen niet in aanmerking voor huurtoeslag.

Slaagkans
Getal dat laat zien hoe groot de kans is dat iemand uit een bepaalde leeftijds- of doelgroep een woning krijgt aangeboden.

Starters
Huishoudens die voor het eerst zelfstandig gaan wonen. Starters onder 23 jaar noemen we ‘jongeren’, omdat voor hen een andere huurtoeslaggrens geldt.

Sociale huurwoning
Een woning met een kale huurprijs onder de liberalisatiegrens.

Verdichting
Vergroten van het aantal wooneenheden in een bestaand gebied.

Woning delen
Gedeeld woninggebruik met in de regel deels ook gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen.

Woningsplitsing
Opdelen/verbouwen van een woning in/tot twee zelfstandige wooneenheden.

WoonConnect
Online platform waarop mensen samen kunnen werken aan het verbeteren van woningen en gebouwen.

Overeengekomen te Uden op [*DATUM*]

Namens **Gemeente Maashorst**  …… Franko van Lankvelt Wethouder Wonen	Namens **Bewonersraad Area**  …… De heer Wout van de Peppel voorzitter
Namens **Area**  …… De heer Jan van Vucht Directeur-bestuurder	Namens **Stichting Huurderbelangen Landerd**  …… Mevrouw Johanna van Mun Voorzitter
Namens **Mooiland**  …… Mevrouw Elly Pansier Directeur Wonen	