Vught

Datum	08 december 2020
Onderwerp	Prestatieafspraken 2021 Charlotte van Beuningen
Zaaknummer	Z20 - 229714
Documentnr.	UIT/20 - 397337

Inleiding

In 2016 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2016-2019 vastgesteld. Op basis daarvan wordt van corporaties een bod verwacht en moeten prestatieafspraken worden opgesteld tussen corporatie, huurders en gemeente. Dit is een verplichting die voortvloeit uit de Woningwet. De afspraken 2021 moeten vóór 15 december van dit jaar worden ingediend bij de Autoriteit Woningcorporaties.

In het voorjaar van 2020 hebben de drie partijen afspraken gemaakt over de wijze van samenwerking en over thema's waarover prestatieafspraken worden gemaakt. De thema's zijn:

- Betaalbaarheid en Beschikbaarheid
- Duurzaamheid
- Wonen en Zorg
- Leefbaarheid en Participatie
- Huisvesting bijzondere groepen.

Woningcorporatie Charlotte van Beuningen heeft in juni 2020 een bod uitgebracht voor het jaar 2021. In de maanden daarna zijn de prestatieafspraken voor 2021 opgesteld. Graag informeren wij u over deze prestatieafspraken.

Inhoudelijk

Het jaar 2020 was in veel opzichten een bijzonder jaar.

- Het was het eerste jaar dat woningcorporatie Charlotte van Beuningen actief was in de gemeente Vught. In 2019 heeft de fusie plaatsgevonden tussen Charlotte Elisabeth van Beuningen en Woonwijze.
- Het was een verkiezingsjaar, in verband met de herindeling van de gemeente Haaren. In 2021 komt het dorp Helvoirt bij Vught.
- En het was het jaar waarin de wereld veranderde door Corona.

Bovenstaande was een extra stimulans om te komen tot goede en werkbare prestatieafspraken voor 2021. Met in ons achterhoofd de wetenschap dat 2021 een overgangsjaar gaat worden.

De thema's in de prestatieafspraken zijn ongewijzigd. De opmaak is gewijzigd ten opzichte van andere jaren en inhoudelijk zijn een aantal onderwerpen uitgebreider beschreven. Hiermee is voorgesorteerd op de toekomstige samenwerking met TBV Wonen en Woonveste, twee corporaties die vanaf 1 januari 2021 ook werkzaam zijn binnen de gemeente Vught.

Wij hebben afspraken gemaakt met Charlotte van Beuningen.

De gemeente Haaren heeft samen met TBV Wonen en Woonveste prestatieafspraken gemaakt voor 2021. Deze prestatieafspraken zijn een voortzetting van huidige afspraken en beleidsarm. Ze zijn gebaseerd op het uitvoeringsprogramma van de woonvisie van de huidige gemeente Haaren. De opbouw en het format van de prestatieafspraken is afgestemd met de gemeente Vught en Charlotte van Beuningen. De onderwerpen Betaalbaarheid en Beschikbaarheid, Duurzaamheid, Wonen en Zorg, Leefbaarheid en Participatie en Huisvesting bijzondere doelgroepen zijn uitgewerkt. De corporaties geven heel nadrukkelijk aan graag samen te willen werken met de gemeente Vught op het gebied van bovengenoemde onderwerpen.

In 2021 wordt een gezamenlijke koers bepaald voor de toekomst tussen TBV Wonen, Woonveste, Charlotte van Beuningen en hun huurdersbelangenverenigingen en de gemeente Vught.

Bovenstaande betekent dat de prestatieafspraken over 2021 voor de gemeente Vught vooral gericht zijn op de toekomst. De afspraken verschuiven éénmalig van de inhoud naar de (midden)lange termijn intentie voor de toekomst. De afspraken zijn minder concreet en meer intentioneel. Alle partijen hopen op een constructieve samenwerking in de toekomst.

<u>De prestatieafspraken</u>
Toevoeging van woningen
Charlotte van Beuningen wil graag woningen toevoegen aan de sociale voorraad.
De volgende afspraak is hierover gemaakt:
De gemeente Vught en CvB hebben kennis genomen van de verschillende onderzoeken. De gemeente Vught kan op dit moment geen harde uitspraken doen over een meerjarenplanning sociale woningbouw. Het nieuwe college zal dit oppakken. Uiterlijk 1 september 2021 is er voor alle partijen duidelijkheid over een meerjarenplanning sociale woningbouw. Deze duidelijkheid wordt verankerd in de prestatieafspraken voor 2022 zodat in de afspraken de benodigde en gewenste concreetheid omtrent het thema beschikbaarheid kan worden weergegeven.
Capaciteit voor nieuwbouw sociale woningvoorraad wordt door CvB meegenomen in haar financiële meerjarenprognose. Om de wachtlijsten acceptabel te houden rekent zij vanaf 2022 per jaar 25 woningen in gedurende een periode van 10 jaar.

In het kader van nieuwbouw van de sociale woningvoorraad is het volgende opgenomen in de prestatieafspraken in Haaren:
Woonveste wil gezien haar positie in deze woningmarktregio en haar woningportefeuille in Helvoirt, graag haar bijdrage aan nieuwbouw in Helvoirt continueren indien daar behoefte aan is. Gelet op de woningmarktindeling behoort Helvoirt niet tot de primaire woningmarktregio van TBV Wonen, hetgeen betekent dat zij in principe geen woningen kan toevoegen (enkel vervangende nieuwbouw).

- Woonveste wil de geprognosticeerde nieuwbouwplannen (minimaal 8 sociale woningen voor 1-2 persoonshuishoudens in het betaalbare segment) ontwikkelen op locatie Den Hoek in Helvoirt vanwege haar huidige woningportefeuille in Helvoirt.
- Woonveste wil met gemeente Vught in gesprek over planontwikkeling en uitvoering van nieuwbouw sociale huurwoningen in Helvoirt.

- Woonveste gaat ervan uit dat de gemeente Vught een sociale grondprijs hanteert voor de bouw van sociale huurwoningen.
- TBV Wonen zal gelet op haar positie in deze woningmarktregio geen woningen toevoegen.

Woonruimteverdeling en beschikbaarheid
Charlotte van Beuningen maakt gebruik van een eigen toewijzingssysteem. In de prestatieafspraken 2021 is opgenomen dat wordt onderzocht of het gewenst en mogelijk is om al dan niet stapsgewijs aan te sluiten bij Woonservice Regionaal. Het heeft de voorkeur dat woningzoekenden in Vught zich op één plaats kunnen inschrijven. Voor de zomer van 2021 dienen de informatiesessies opgestart te worden en duidelijkheid te zijn.

De corporaties TBV Wonen en Woonveste maken voor hun woonruimteverdeling gebruik van verschillende woonruimteverdeelsystemen:

- TBV Wonen verhuurt vrijkomende woningen in Helvoirt via Woning in Zicht (regio Tilburg). Vanuit WiZ is ook sprake van verschillende voorrangsregelingen, waaronder extra inschrijfduur en urgentie.
- Woonveste verhuurt haar woningen via WoonService Regionaal (regio 's-Hertogenbosch); met het vervallen van de urgentieverordening van Gemeente Haaren onderzoekt Woonveste aansluiting bij urgentieregeling van WoonService Regionaal.

Duurzaamheid
De corporaties verduurzamen hun woningbezit volgens de no-regret regel. Als de gemeente de Transitievisie warmte gaat opstellen om te komen tot aardgasloze wijken, worden de corporaties daar graag bij betrokken, zodat de te nemen maatregelen op elkaar af te stemmen zijn. Bewustwording creëren bij de inwoners omtrent besparing en duurzaamheid kan gezamenlijk opgepakt worden.

Wonen en Zorg
De mogelijkheden worden onderzocht of, in verband met de extramuralisering, gekomen kan worden tot een goed evenwicht op wijk, buurt en woningniveau. Gestreefd wordt naar het maken van goede afspraken over doorstroming. Ook worden de mogelijkheden onderzocht om de kosten van renovatie en verbouwing en de WMO-budgetten te verlagen.

Leefbaarheid en participatie
Het ontmoeten in de buurt en het contact met bewoners is een belangrijk speerpunt. Charlotte van Beuningen en de gemeente investeren in deze activiteiten financieel als ook fysiek.

Huisvesting bijzondere doelgroepen
Het aantal, maar ook de omvang van de doelgroepen neemt steeds meer toe. Niet alleen in Vught, maar ook landelijk. Afgesproken is om in 2021 zoveel mogelijk maatwerk te leveren en toe te werken naar een reëel percentage voor de totale woningtoewijzing aan de bijzondere doelgroepen. Ook wordt gezamenlijk onderzocht naar mogelijkheden in bijzondere woonvormen.

Standpunt / Besluit college van B en W

De gemaakte afspraken sluiten aan bij het gemeentelijke beleid. De samenwerking tussen Charlotte van Beuningen en de gemeente loopt goed. Of het nu gaat om doorstroming, huisvesting van bijzondere doelgroepen of duurzaamheid, aanpak schuldenproblematiek of leefbaarheid in de wijk, gezamenlijk kunnen we meer bieden aan de inwoners van Vught. We zullen de uitvoering van de afspraken gezamenlijk monitoren.

Financieel

Daar waar financiële consequenties voor de gemeente worden benoemd, maken deze al deel uit van de begroting.

Tijdsplanning

De prestatieafspraken voor 2021 moeten uiterlijk 15 december 2020 worden ingediend bij de Autoriteit Woningcorporaties. Ondertekening staat gepland op 10 december 2020.

Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris, de burgemeester,

drs. H.C. de Visch Eybergen R.J. van de Mortel

Bijlage: Concept prestatieafspraken Vught-CvB

Prestatieafspraken 2021

CONCEPT

Inhoud

Voorwoord **3**

1 Inleiding **4**

2 Volkshuisvesting **6**

2.1 Betaalbaarheid en beschikbaarheid **6**

2.2 Duurzaamheid 10

2.3 Wonen en zorg 12

2.4 Leefbaarheid en participatie 14

2.5 Huisvesting bijzondere doelgroepen 16

3 Procesafspraken en samenwerking **18**

CONCEPT

Voorwoord

Het jaar 2020 was in veel opzichten een bijzonder jaar.
Het was het eerste jaar dat woningcorporatie Charlotte van Beuningen actief was in de gemeente Vught. In 2019 heeft de fusie plaatsgevonden tussen Charlotte Elisabeth van Beuningen en Woonwijze.
Het was een verkiezingsjaar, in verband met de herindeling van de gemeente Haaren. In 2021 komt het dorp Helvoirt bij Vught.
En het was het jaar waarin de hele wereld stilstond door Corona.

Bovenstaande was een extra stimulans om te komen tot goede en werkbare prestatieafspraken voor 2021. Met in ons achterhoofd de wetenschap dat 2021 een overgangsjaar gaat worden.

De onderwerpen in de prestatieafspraken zijn ongewijzigd: betaalbaarheid&beschikbaarheid, duurzaamheid, wonen&zorg, leefbaarheid & participatie en huisvestig bijzondere doelgroepen. De opmaak is gewijzigd ten opzichte van andere jaren en inhoudelijk zijn een aantal onderwerpen iets uitgebreider beschreven. Hiermee is voorgesorteerd op de toekomstige samenwerking met TBV Wonen en Woonveste. Twee corporaties die vanaf 1 januari 2021 ook werkzaam zijn binnen de gemeente Vught

Komend jaar willen we ons graag gezamenlijk inzetten voor een Vught waarin het voor iedereen fijn wonen is.

Namens de Huurdersbelangenvereniging Charlotte van Beuningen
De heer R. Hulsman
Voorzitter HBV

Namens de gemeente Vught
Mevrouw S. Heijboer
Wethouder

Namens de gemeente Vught
De heer P. Pennings
Wethouder

Namens Charlotte van Beuningen
Mevrouw C. Beukeboom
Directeur-bestuurder

CONCEPT

1 Inleiding

De gemeente Vught, Charlotte van Beuningen (CvB) en de huurdersbelangenvereniging hebben deze prestatieafspraken opgesteld voor 2021. Het format is iets gewijzigd ten opzichte van andere jaren. De thema's zijn hetzelfde. In de prestatieafspraken komen onderwerpen aan de orde die betrekking hebben op de beschikbaarheid, de betaalbaarheid, de transformatie van de woningvoorraad, de duurzaamheid en de wijze waarop samengewerkt wordt aan de realisatie en ambities in het leefbaarheidsdomein.

1.1 Waarom prestatieafspraken

De prestatieafspraken geven concreet aan welke onderwerpen gemeente, huurdersbelangenorganisatie en CvB samen oppakken in het komende jaar. Het is geen vrijblijvende agenda, maar een kader met doelen die we willen bereiken in 2021.

1.2 Het proces om te komen tot prestatieafspraken

Op basis van de woningwet heeft Aedes/VNG/Woonbond een handleiding gemaakt waarin de stappen staan beschreven om te komen van een bod naar prestatieafspraken. Deze stappen worden hieronder schematisch weergegeven.



1.3 Een bijzonder (overgangs-)jaar

De prestatieafspraken 2021 tussen gemeente Vught, Huurdersbelangenvereniging en CvB zijn gebaseerd op de Woonvisie Vught 2016. De belangrijkste onderdelen daaruit zijn:

- Ruimte voor starters en jonge gezinnen;
- Toegankelijkheid van de sociale huurvoorraad;
- Verminderen van het scheefwonen;
- Méér ruimte voor doorstromers in huur en koop in alle segmenten;
- Inzetten op geschikte woningen voor senioren;
- Levensloopbestendige woningen in combinatie met welzijn en de omgeving;
- Inzetten op gezonde mix van woningen en bewoners.

Het jaar 2021 is in meerdere opzichten een bijzonder jaar.
Met ingang van 1 januari 2021 wordt gemeente Haaren opgesplitst en dit leidt ertoe dat de kern Helvoirt wordt toegevoegd aan de gemeente Vught. Dit betekent dat in 2021 een nieuwe Gemeenteraad en College van B&W gevormd wordt. Ook wordt in 2021 een nieuwe woonvisie opgesteld voor de nieuw gevormde gemeente Vught.

De gemeente Haaren heeft samen met TBV Wonen en Woonveste nog prestatieafspraken gemaakt voor 2021. Deze prestatieafspraken zijn een voortzetting van huidige afspraken en beleidsarm. Ze zijn gebaseerd op het uitvoeringsprogramma van de woonvisie van huidige gemeente Haaren. In 2021

CONCEPT

wordt een gezamenlijke koers bepaald voor de toekomst tussen TBV Wonen, Woonveste, Charlotte van Beuningen en hun huurdersbelangenverenigingen en de gemeente Vught.

Bovenstaande betekent dat deze prestatieafspraken over 2021 vooral gericht zijn op de toekomst. De afspraken verschuiven éénmalig van de inhoud naar de (midden)lange termijn intentie voor de toekomst.

1.5 Samenwerking met TBV Wonen en Woonveste

CvB heeft in 2020 kennis gemaakt met de corporaties TBV Wonen en Woonveste. De drie corporaties voeren frequent ambtelijk overleg om aangehaakt te blijven bij elkaars proces en planning. Ook gemeente Vught en gemeente Haaren hebben hier aan deelgenomen. Deze overleggen worden als plezierig en constructief ervaren en zien we als een mooie opmaat naar de toekomstige gezamenlijke afspraken. In dat kader hebben we het format voor vorm en inhoud van de Prestatieafspraken 2021 reeds onderling afgestemd.
Het streven is om in 2021 samen op even constructieve wijze verder vervolg te geven aan gezamenlijke prestatieafspraken met de huurdersbelangenorganisaties.

1.6 Corona

Wereldwijd is sprake van een crisis als gevolg van de uitbraak van Covid-19 en de daarbij genomen maatregelen ter voorkoming van een verdere verspreiding van het Coronavirus. Als gevolg hiervan bevindt Nederland zich in een economische recessie. Dit en de maatregelen raken onze bewoners en woningzoekenden zowel financieel als sociaal. Zo is sprake van een toenemende werkloosheid en zal de ontstane sociale dynamiek een bepaald blijvend karakter kennen. Een dynamiek die zich kenmerkt door een ander beroep op woning en woonomgeving.
Mede hierdoor zal het aantal woningzoekenden naar een DAEB-woning naar verwachting stijgen. Maar ook het aantal bewoners dat te maken krijgt met betaalbaarheidsproblemen. De lange termijn impact van de Coronacrisis op de woningmarktmarktbehoefte, de vraag van woningzoekenden en het vastgoed, is nog ongewis en laat zich lastig voorspellen.

Heel, schoon en veilig zal een andere waarde krijgen, omdat sociale contacten veranderen in buurten. Een woning is niet langer alleen een huis maar ook een werkplek en in crisissituaties zelfs een school. Dit heeft invloed op het leven van mensen. Het risico op niet prettig samenleven wat kan escaleren in huiselijk geweld neemt toe. Hier moeten we met elkaar extra oog voor hebben. Het doet een groter appèl op onze gezamenlijke inzet in buurten en wijken.

CONCEPT

2 Volkshuisvesting

2.1 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Betaalbare huur- en koopwoningen zijn een belangrijke voorwaarde voor goed wonen in Vught. Hetzelfde geldt voor de beschikbaarheid van deze woningen.

Het is van belang dat de woningvoorraad zoveel mogelijk in balans is met de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte. Dat geldt zowel op regionaal niveau als op gemeentelijk niveau. Gemeenten hebben de verantwoordelijkheid om met hun woonbeleid en ruimtelijk beleid te sturen op deze balans. Corporaties dragen daaraan bij door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huisvesting. Woningcorporaties moeten jaarlijks minimaal 80% van hun vrijgekomen sociale-huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 39.055 (prijspeil 2020). 10% mag naar huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 en € 43.574 (prijspeil 2020). En 10% mag naar de hogere inkomens. Woningcorporaties moeten daarnaast jaarlijks aan ten minste 95% van de volgende huishoudens een woning toewijzen met een huur onder de aftoppingsgrens.
De aftoppingsgrenzen zijn:

- € 619,01 (prijspeil 2020) voor huishoudens van 1 of 2 personen;
- € 663,40 (prijspeil 2020) voor huishoudens van meer dan 2 personen.

Het betreft huishoudens met een inkomen:

- tot € 23.225 voor eenpersoonshuishoudens tot AOW;
- tot € 23.175 voor eenpersoonshuishoudens met AOW;
- tot € 31.550 voor meerpersoonshuishoudens tot AOW;
- tot € 31.475 voor meerpersoonshuishoudens met AOW.

Onder de doelgroep van beleid wordt in deze prestatieafspraken verstaan: alle huishoudens met een inkomen tot € € 43.574 (prijspeil 2020).

In 2019 en 2020 zijn woningmarktonderzoeken uitgevoerd en prognoses gepubliceerd:

1. Ouderenhuisvesting Vught, door STEC Groep, opgeleverd in april 2019.
2. Demografische Ontwikkeling en Huisvesting Vught, door RIGO research en Advies, opgeleverd in september 2019.
3. Regionaal Woonwensenonderzoek (en toegespitst op Vught), door afdeling onderzoek en statistiek van gemeente ’s-Hertogenbosch, opgeleverd in december 2019.
4. De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, publicatie in september 2020.

Deze onderzoeken geven inzicht in de woningmarkt in Vught en de woonwensen en de prognoses op de korte en lange termijn.

Aandachtspunten vooraf

De uitkomsten van de onderzoeken zijn niet identiek aangezien het verschillende type onderzoeken zijn. De dataonderzoeken ‘Ouderenhuisvesting in Vught’, ‘Demografische Ontwikkeling en Huisvesting’ en ‘Provinciale Prognoses’(rekening houdend met corona en de eerste zichtbare gevolgen) zijn gebaseerd op demografische data en data-analyses en hebben verschillende onderzoeksperioden. Het woonwensenonderzoek is gebaseerd op de woonwensen van 1500 inwoners. Woonwensen zijn momentopnames, die daarom een andere interpretatie vragen dan de data-onderzoeken. Daarnaast is voor de twee data-onderzoeken gebruik gemaakt van diverse methodieken en aannames. Logischerwijs komen daar dan verschillende uitkomsten uit.
De onderzoeken laten wel gelijke trends zien. Deze trends hebben we gevat in een gemene deler. De onderzoeken en gemene deler geven richtlijnen en overwegingen. Wonen en huisvesting vormen namelijk geen harde wetenschap. Prognoses staan nooit op zichzelf en zijn een instrument om grip te krijgen op de woningbehoeften en passende woonprogrammering. De prognose is het startpunt en niet het eindpunt in de programmering.

CONCEPT

De gemene deler

De onderzoeken laten zien dat er sprake is van groei. Om aan de toekomstige woningbehoefte te kunnen voldoen en huidige tekorten in te lopen moeten er in Brabant tot 2050 nog 220.000 huizen aan de bestaande voorraad worden toegevoegd. Uit de nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant blijkt dat de nadruk daarbij ligt op de eerstkomende 10 jaar, waarin er zo'n 12.000 woningen per jaar moeten bijkomen. Ook in Vught is er behoefte aan meer woningen. Het precieze aantal is niet te voorspellen, een richting wel. Belangrijk daarbij is dat de juiste woningen voor de juiste doelgroepen gebouwd worden. Voor wie en waarom er woningen moeten komen blijkt eenduidig uit de verschillende onderzoeken.
De gemene deler van de onderzoeken is onder te verdelen in 10 trends:

1. De groei van de bevolking in Vught is vooral afhankelijk van binnenlandse en buitenlandse migratie en gezinsverdunning.
2. Het aantal huishoudens neemt de komende 10 jaar toe met 800 tot 900.
3. Ongeveer 300 huishoudens hebben een dringende verhuiswens.
4. Er is een grote toename van kleinere (1-2 persoons) huishoudens.
5. Er is een grote toename van, met name oudere, alleenstaanden.
6. Ouderen willen graag in de eigen woning blijven wonen.
7. Bij verhuizing willen ouderen graag dichtbij voorzieningen wonen.
8. Er is een toename in vraag naar sociale huur en/of koopwoningen.
9. Starters hebben moeite om aan hun wooncarrière te beginnen vanwege te weinig geschikte en/of te dure woningen.
10. De vraag naar appartementen neemt toe.

In de nieuwe woonvisie gaan deze resultaten in meer en mindere mate uitgewerkt worden.

Zienswijze HBV

De HBV geeft aan het liefst zoveel mogelijk gevarieerde nieuwbouw voor de verschillende doelgroepen te zien zodat de wijken gemêleerd blijven. Ook wordt gevraagd goed te kijken naar wat de gevolgen zijn voor de woningvoorraad na de gemeentelijke herindeling waarmee Helvoirt vanaf 2021 deel uit gaat maken van de gemeente Vught. Ook vraagt de HBV aandacht voor initiatieven uit de gemeente Vught. Concreet noemt de HBV bij dit onderwerp:

- De ontwikkeling van Zorgpark Voorburg. Reinier van Arkel, de eigenaar van dit terrein, heeft meerdere malen aangegeven hier samen te willen gaan werken en te ontwikkelen met meerdere partijen. Zij opteren voor een gemêleerd woningprogramma waar ook ruimte zou moeten zijn voor sociale woningbouw. Vanuit dat licht bezien, ziet Reinier van Arkel woonstichting Charlotte van Beuningen als aangewezen partij. De HBV doet nadrukkelijk een beroep op de gemeente Vught om de woonstichting hierin ruimte te geven voor de ontwikkeling van sociale woningbouw.
- Bewoners initiatief de Poort van Vught. Bewoners en omwonenden van het Isabellaveld bundelden de krachten voor een bewoners initiatief. Een visie op het tweede plangebied binnen de locatie Isabellaveld. In hun initiatiefnota pleiten de buurtbewoners en omwonenden nadrukkelijk voor een groene en inclusieve wijk. Met ruimte voor diverse achtergronden en culturen. Zij zien graag dat een deel van het programma wordt ingevuld met sociale woningbouw uitgevoerd door woonstichting Charlotte van Beuningen. Ook hier vraagt de HBV de gemeente Vught nadrukkelijk om medewerking te verlenen.

Onderwerp	Outcome
Omvang Voorraad	Een sociale voorraad die voldoende groot is om de doelgroep te kunnen huisvesten.

CONCEPT

Categorie	Afspraak	Actie-houder
Herontwikkeling Grote Zeehelden Buurt (GZB)	Opleveren van 152 woningen in de (GZB) op 100% sociaal, onder de aftoppingsgrens.	CvB
	Bij toewijzing nieuwbouw GZB wordt goed gekeken naar de mogelijkheden voor doorstroming.	CvB
	Samen met de nieuwe bewoners kijkt CvB naar de inrichting van hun nieuwe GZB met name het openbaar gebied. Het doel is eigenaarschap en saamhorigheid creëren.	Allen
Toevoeging woningen	De gemeente Vught en CvB hebben kennis genomen van de verschillende onderzoeken. De gemeente Vught kan op dit moment geen harde uitspraken doen over een meerjarenplanning sociale woningbouw. Het nieuwe College zal dit oppakken. Derhalve wordt de volgende afspraak gemaakt: Uiterlijk 1 september 2021 is er voor alle partijen duidelijkheid over een meerjarenplanning sociale woningbouw. Deze duidelijkheid wordt verankerd in de prestatieafspraken voor 2022 zodat in de afspraken de benodigde en gewenste concreetheid omtrent het thema beschikbaarheid kan worden weergegeven. Capaciteit voor nieuwbouw sociale woningvoorraad wordt door CvB meegenomen in haar financiële meerjarenprognose. Om de wachtlijsten acceptabel te houden rekent zij vanaf 2022 per jaar 25 woningen in gedurende een periode van 10 jaar.	Gem en CvB
	CvB verhuurt woningen boven de liberalisatiegrens (niet DAEB). Bij mutatie worden deze woningen in 2021 onder de liberalisatiegrens gebracht. Dit is een tijdelijke tussenoplossing om de noodzakelijke sociale voorraad uit te breiden.	CvB
	CvB verkoopt alleen aan zittende huurders woningen met een verkooplabel of verkoopt wat niet past binnen de opgave.	CvB
Toevoeging woningen in concrete projecten	Plannen ontwikkelen voor nieuwbouw aan de Wilhelminasingel voor de mogelijke doelgroepen: vergunninghouders of spoedzoekers.	CvB
	Gem en CvB ontwikkelen een visie voor de Hertoglaan en onderzoeken een eventuele uitbreiding/verdichting van de sociale woningbouw.	Gem en CvB
	Gemeente en CvB gaan in gesprek over de mogelijkheden voor sociale woningbouw met Reinier van Arkel (Plan Voorburg).	Gem en CvB
	Gemeente en CvB gaan in gesprek over de mogelijkheden voor sociale woningbouw rondom de Poort van Vught.	Gem en CvB
Betaalbaarheid	CvB streeft naar een gematigd huurbeleid voor haar totale woningvoorraad van: - 10 procent goedkoop (tot de kwaliteitskortingsgrens € 424, prijspeil 2020) is - 80 procent betaalbaar (huurprijs afhankelijk van de huishoudgrote tussen de € 432 en € 664, prijspeil 2020) is. - 10 procent duur (tot de liberalisatiegrens van € 737, prijspeil 2020) is.	CvB

CONCEPT

Categorie	Afspraak	Actie-houder
Beschikbaarheid	Onderzocht wordt door CvB en de gemeente of al dan niet stapsgewijs aansluiten bij Woonservice Regionaal gewenst en mogelijk is. Het heeft de voorkeur dat woningzoekenden in Vught zich op één plaats kunnen inschrijven. Voor de zomer 2021 dienen de informatiesessies opgestart te worden en dient er duidelijkheid te zijn.	Allen
	CvB onderzoekt de mogelijkheid om een gedeelte van het woningaanbod te verloten. Voor de zomer 2021 dienen de informatiesessies opgestart te worden en dient er duidelijkheid te zijn.	CvB
	CvB onderzoekt samen met de gemeente de mogelijkheid om tijdelijke woningen te bouwen.	Allen
	CvB onderzoekt samen met de gemeente of de urgentieregels vernieuwd kunnen worden.	Allen

CONCEPT

2.2 Duurzaamheid

Duurzaamheid is voor alle partijen een belangrijk punt. Op verschillende niveaus zijn afspraken of kaders meegegeven op het gebied van Duurzaamheid.

De verduurzamingsopgave is groot. De woningen van Charlotte van Beuningen stoten door hun energieverbruik nu jaarlijks ruim 10 miljoen kilogram CO2 uit. Dit zal in 30 jaar moeten dalen naar nul. Het begrip duurzaamheid en duurzaam werken wordt steeds meer gewoongoed. Initiatieven zoals binnen onderhoud op maat met isolerende maatregelen, projecten met zonnepanelen en (Nul-Op-de-Meter) nieuwbouw laten zien dat er al ingezet wordt op Duurzaamheid. Diverse ontwikkelingen zoals ook de nieuwe NTA8800 regeling, nopen tot een stevigere aanpak van de bestaande bouw.

Zowel de gemeente als Charlotte van Beuningen onderzoeken mogelijkheden voor regionale samenwerking op het duurzaamheidsvlak (o.a. door de Regionale Energie Strategie (RES). In 2021 wordt gestart met de Transitievisie Warmte waarbij gezamenlijk gekomen wordt tot een planaanpak voor aardgasloze wijken. Charlotte van Beuningen zet verder in op meerdere strategieën, waarbij het uitgangspunt 'no regret' is. Hiermee wordt bedoeld dat op weg naar CO2 neutraal in 2050 geen stappen worden gezet waarvan de corporatie later spijt krijgt.

Zienswijze HBV:

De HBV onderschrijft de verduurzamingdoelstelling en daarmee gepaard gaande opgave. De HBV is van mening dat de woonlasten van huurders moeten dalen na energiebesparende maatregelen.
In praktische zin vraagt zij aandacht voor:

- een gezamenlijke inspanning ter realisatie van de verduurzamingsdoelstellingen.
- de brede inzet van energiecoaches.
- meer voorlichting en ondersteuning voor huurders.

Onderwerp	Outcome
Duurzaamheid	Een 100% energie neutrale woonomgeving

Onderwerp	Afspraak	Actie-houder
CO2 reductie	CvB beperkt het energieverbruik door woningen te isoleren bij mutatie en grootschalig onderhoud en vaker en meer duurzame bronnen aan te wenden zoals zonnepanelen.	CvB
	CvB verduurzaamt tot en met 2030 1620 woningen naar label A of beter. Dat komt neer op 180 woningen per jaar.	CvB
Woonlasten	Aan zittende huurders wordt geen huurverhoging bij verduurzaming gevraagd. Bij mutatie wordt de huurprijs opnieuw berekend.	CvB
	Gemeente streeft naar beperking van de gemeentelijke heffingen om de stijging van woonlasten te remmen.	Gem.
Aardgasloos	Gemeente start samen met haar stakeholders, waaronder CvB met de Transitievisie warmte. De Transitievisie warmte leidt tot een plan van aanpak om wijkgericht van het gas af te gaan.	Gem. CvB
Bewustwording	Gemeente en CvB streven naar de inzet van energiecoaches ten behoeve van de Grote Zeeheldenbuurt voor bewustwording en gedragsverandering bij huurders.	CvB en Gem.

CONCEPT

	Partijen spannen zich gezamenlijk in voor instructie en voorlichting over energiebesparend gedrag (het kader van CO2 reductie) voor huurders	Allen
	CvB staat, op verzoek van gemeente, open voor samenwerking met energie-corporaties	CvB
Regionale Energie Strategie	Gemeente en CvB volgen de initiatieven en afspraken uit de RES	CvB/ Gem

CONCEPT

2.3 Wonen en zorg

Het overheidsbeleid is erop gericht dat mensen langer zelfstandig thuis blijven wonen. Uit de recente provinciale prognoses[1] blijkt dat het aantal huishoudens de komende decennia sterker gaat toenemen dan eerder voorzien. Dit hangt – naast individualisering – ook samen met de (dubbele) vergrijzing: er komen steeds meer ouderen en ook de gemiddelde leeftijd van deze doelgroep komt steeds hoger te liggen. Daarnaast speelt het landelijke (overheids)beleid dat gericht is op extramuralisering van zorg, ofwel het zo lang mogelijk zelfstandig wonen van zorgbehoevenden: een groeiende doelgroep ouderen maar ook kwetsbare doelgroepen als gevolg van een toenemende uitstroom van bewoners vanuit Maatschappelijke opvang en Beschermd Wonen dient zich aan op de woningmarkt. Dit leidt tot een stijgende vraag naar mogelijkheden om zelfstandig te wonen in combinatie met zorg. Ouderen en kwetsbare doelgroepen zullen een toenemend beroep doen op de woningen van de corporatie.

Deze ontwikkelingen vereisen een woning en een leefomgeving die dit alles faciliteren, maar ook een maatschappelijk netwerk dat goed functioneert. Goed en praktisch gebruik maken van WMO-regelingen draagt hier aan bij. Daarbij gaan we uit van een vraaggestuurde benadering. Dit kan een nultredenwoning zijn maar kan soms ook door aanpassing van huidige woning. Ook staan we open voor tussenvormen in wonen en zorg. De noodzaak hiervan wordt gezien door zowel de gemeente, CvB als de HBV.

Zienswijze HBV

De HBV vraagt te kijken naar initiatieven in het land om te leren en met deze opgedane kennis de doelgroep zo effectief mogelijk te ondersteunen.

Onderwerp	Outcome
Wonen en zorg	Voldoende passende huisvesting aan senioren en/of mensen met een zorgvraag en andere kwetsbare doelgroepen.

Onderwerp	Afspraak	Actiehouder
Samenwerking	Partijen investeren in lokale en regionale samenwerking met gemeente, corporaties en zorg- en welzijnspartners. Deze samenwerking is van belang om beschikbare middelen doelmatig te kunnen inzetten.	Allen
Woonbehoefte	Gezamenlijk wordt gekeken naar de mogelijkheden om een gezamenlijk onderzoek met zorgpartijen op te starten om de woonbehoefte van mensen met een zorgvraag beter in beeld te krijgen (gezamenlijk opdrachtgeverschap en co-financiering)	Allen
Transformatie Wonen en zorg	In verband met de extramuralisering onderzoeken gemeente en CvB de mogelijkheden om op wijk, buurt en woningniveau te komen tot een goed evenwicht. Gemeente betrekt vroegtijdig CvB bij visievorming en uitvoeringsprogramma in wonen en zorg met name in de herijking van de gemeentelijke woonvisie.	Allen

[1] Bevolkings- en Woningbehoefteprognose Noord-Brabant, Actualisatie door de Provincie – september 2020: *De Brabantse bevolking groeit tot 2050 nog met bijna 280.000 mensen, tot ruim 2,84 miljoen inwoners. Tegen het midden van de jaren '30 krijgen de landelijke gebieden als geheel te maken met (geringe) bevolkingskrimp. In het stedelijk gebied blijft de bevolking doorgroeien, al neemt de groei ook hier af.*

CONCEPT

Doorstroming	Gemeente en CvB streven naar het maken van concrete, humane afspraken om tot een goede doorstroming te komen. Hierbij dient de levensloopbestendige wijk als uitgangspunt.	Allen
	CvB onderzoekt samen met gemeente naar de mogelijkheden van begeleiden en informeren van oudere huurders.	CvB en Gem.
WMO	CvB en gemeente onderzoeken de samenwerkingsmogelijkheden voor kostenbesparing door al in vroeg stadium bij nieuwbouw- en renovatieplannen van CvB afstemming te laten plaatsvinden over de mogelijke inzet WMO-budgetten;	CvB en Gem.
	Gemeente onderzoekt de mogelijkheid om het WMO-budget in te zetten bij het realiseren van woningen geschikt voor mensen met een zorgvraag.	Gem.

CONCEPT

2.4 Leefbaarheid en participatie

De buurt is van groot belang voor het thuisgevoel en daarmee voor goed wonen in Vught. We geloven in de kracht van samenwerking om nét dat stapje extra voor een ander te kunnen zetten. In zijn algemeenheid zien we een toename van kwetsbaardere bewoners. De leefbaarheid in de buurten in Vught vraagt dan ook om blijvende aandacht.

Wettelijke context

De wet schrijft gedetailleerd voor wat woningcorporaties kunnen bijdragen aan de leefbaarheid van de stad. Zij mogen werken aan de leefbaarheid in de directe nabijheid van hun onroerende zaken en voor de huurders van die woongelegenheden. De bijdrage moet wel onderdeel uitmaken van deze prestatieafspraken. De maximale bijdrage wordt per kalenderjaar opnieuw vastgesteld en uitgedrukt in euro's per woongelegenheid onder de liberalisatiegrens.

Het BTIV schrijft in artikel 51 voor een bijdrage aan de leefbaarheid inhoudt. De bijdrage is onder te verdelen in 3 categorieën:

1. Woonmaatschappelijk werk (achter-de-voordeur programma's);
2. Aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur;
3. Projecten ter bevordering van een schone, veilige leefomgeving zonder overlast.

Gezamenlijke inzet

Gezamenlijk constateren we de toegevoegde waarde die CvB levert in Vughtse buurten en wijken door persoonlijk contact, het faciliteren van buurtactiviteiten, aanwezig zijn in de wijken en bespreken met bewoners en belanghouders wat er speelt. Dit wordt door belanghouders als positief gezien en moet ook in de toekomst behouden blijven.

We willen dan ook bewonersinitiatieven, bewonersbetrokkenheid en bewonersinvloed blijven stimuleren want uiteindelijk gaan bewoners zelf over hun manier van wonen en hebben daarin een eigen verantwoordelijkheid. Waar nodig zorgen we voor hulp. Wij zorgen daarom voor sterke netwerken met onze samenwerkingspartners, zodat betrokkenen vanuit de eigen verantwoordelijkheid kunnen handelen. Werken samen met samen met zorg- en welzijnspartners om daarmee een passende oplossing te bieden voor sociale en maatschappelijke uitdagingen als armoede, kwetsbaarheid en veiligheid van bewoners.

Structurele afspraken

Partijen continueren vanuit bestaande afspraken buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling wordt tot op heden door CvB en de gemeente gezamenlijk bekostigd. Het komt er op neer dat CvB de bemiddelingen voor hun eigen huurders rechtstreeks inkoopt bij Welzijn Vught (valt onder Farent) en de gemeente de inkoop van buurtbemiddeling in de opdracht aan het welzijnswerk heeft staan. Buurtbemiddeling wordt dus ingekocht door gemeente (subsidie) en CvB op 50%-50% basis. De rol van Welzijn Vught is het coördineren/begeleiden van de buurtbemiddelaars en eventueel het inschakelen van de burenrechter.

Zienswijze HBV

De HBV vraagt van zowel CvB als de gemeente om zich in te zetten voor de nieuwe bewoners van de Grote Zeeheldenbuurt (GZB). Zij vraagt de gemeente specifiek om hier ook financieel in bij te dragen. Ook benadrukt zij het belang van de Woonomgevingsploeg (WOP) (welke net hun 10-jarig bestaan hebben gevierd samen met CvB en gemeente) en vraagt te kijken naar mogelijkheden om ervoor te zorgen dat de continuïteit van de WOP niet in de problemen komt door een tekort aan mensen.

CONCEPT

Onderwerp	Outcome
Leefbaarheid	Een prettige en veilige omgeving voor onze bewoners

Onderwerp	Afspraak	Actiehouder
Ontmoeting in de buurt	CvB heeft met de bewoners van de Grote Zeeheldenbuurt een visie gemaakt op het ontmoeten in hun buurt. We werken hiervoor samen met andere Vughtse (vrijwilligers) organisaties.	Allen, CvB voortouw
	Gemeente en CvB blijven investeren in het contact met bewoners en in de samenwerking met anderen, in het bijzonder met Welzijn Vught en Wegwijs+	Allen
Leefbaarheid	CvB stelt een leefbaarheidsbudget beschikbaar van € 279.000 wat neerkomt op een investering van € 87 per woning voor leefbaarheid.	CvB
	De gemeente subsidieert - Welzijn Vught, faciliteert de wijkpunten, verleent subsidies aan initiatieven die de leefbaarheid en sociale samenhang bevorderen en eenzaamheid tegengaan en stimuleert en faciliteert initiatieven in de openbare ruimte.	Gem
	CvB en gemeente leveren een jaarlijkse bijdrage aan de woonomgevingsploeg (WOP).	CvB en gem.
	In het kader van veiligheid en (indirect eenzaamheid) streven gemeente en CvB naar goede afspraken met buurtpreventie in 2021.	CvB en gem.
	CvB ondersteunt initiatieven van huurders die bijdragen aan veiligheid.	CvB
Buurtbe-middeling	Om in overlastsituaties tot een oplossing te komen, kan Buurtbemiddeling een oplossing bieden. Zowel de gemeente als CvB blijven ieder voor een gelijk deel buurtbemiddeling inkopen (bij Welzijn Vught).	CvB en Gem

CONCEPT

2.5 Huisvesting bijzondere doelgroepen

Het aantal mensen dat geschaard kan worden onder de term bijzondere doelgroep, neemt toe. Denk daarbij aan vergunninghouders, spoedzoekers, urgenten. Maar ook door de extramuralisatie in de zorg neemt niet alleen de vraag naar sociale huurwoningen toe, maar ook de kwetsbaarheid van de bewoners. Voor een goede landing en start van deze doelgroepen in gemeente en dorp, is niet alleen de huisvesting van belang maar is ook goede en passende begeleiding hard nodig.

Gemeenten en corporaties zijn samen verantwoordelijk voor een goede doorstroom. Samen leveren zij een actieve bijdrage om burgers “gewoon in de wijk” te laten wonen met de gewenste mate van ondersteuning. Daarbij hebben we oog voor de draagkracht en sociale balans van de wijk. De corporaties willen met de betrokken samenwerkingspartners een bijdrage leveren aan deze maatschappelijke opgave en meedenken over (de variatie van) woonoplossingen voor mensen met een zorg- en/of begeleidingsbehoefte.

Zienswijze HBV

De HBV vraagt aandacht voor betere begeleiding als het gaat om praktische zaken zoals het buitenzetten van vuilcontainers. De HBV zou ook graag zien dat het gebouw van CvB aan de Hertoglaan niet te lang leeg staat.

Onderwerp	Outcome
Doelgroepen	Goede huisvesting van bewoners die hulp nodig hebben bij het vinden van woonruimte.

Onderwerp	Afspraak	Actiehouder
Algemeen	CvB en gemeente streven naar spreiding van de verschillende doelgroepen in de wijken.	CvB en Gem
	CvB en gemeente onderzoeken de mogelijkheden voor het realiseren van tijdelijke woningen voor de opvang van doelgroepen (magic mix)	CvB en Gem
Vergunning-houders	CvB draagt bij aan het voldoen aan de opgelegde taakstelling voor huisvesting vergunninghouders van gemeente. CvB denkt mee en draagt bij aan het stoppen van de tijdelijke huisvesting van vergunninghouders zodat zij een goede start kunnen maken in Vught.	CvB en Gem
	De gemeente heeft de regierol bij de huisvesting van vergunninghouders. CvB heeft een signalerende rol bij onvoldoende ondersteuning door een begeleidende partij.	Gem en CvB
	In de samenwerkingsovereenkomst tussen CvB-gemeente en Vluchtelingenwerk staan de investeringen en verantwoordelijkheden benoemd met betrekking tot de huisvesting vergunninghouders.	Gem en CvB
	CvB levert een actieve bijdrage aan de taakstelling van de gemeente. Om te voorkomen dat andere doelgroepen bij deze opgave te veel in de knel komen, wordt maximaal 15 % van de woningen die beschikbaar komen hiervoor gereserveerd.	CvB
Woonwagen-beleid	Gemeente en CvB hebben de intentie om in 2021 de locatie Driessedam over te dragen van gemeente naar CvB.	Allen

CONCEPT

	Gemeente formuleert in 2021 woonwagenbeleid en betrekt CvB in de beleid formulering	Gem
Arbeidsmigranten	CvB beschouwt arbeidsmigranten als reguliere woningzoekenden en huisvesten hen volgens reguliere voorwaarden voor vrijkomende woningen	CvB
	Gemeente onderzoekt de mogelijkheid tot een gezamenlijk onderzoek met CvB naar de noodzaak tot concrete maatregelen voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten.	Gem
Urgent woningzoeken-den	CvB houdt oog voor mensen die met spoed een woning zoeken, maar nu tussen wal en schip vallen. Daartoe onderzoekt CvB maatregelen als loting, tijdelijke woningen of vernieuwde urgentieregels.	CvB
Maatschappelijke omvang	In 2021 wordt zoveel mogelijk maatwerk geleverd en wordt toegewerkt naar een reëel percentage voor de totale woningtoewijzing aan de bijzondere doelgroepen. Ook wordt gezamenlijk onderzocht naar mogelijkheden in bijzondere woonvormen.	

CONCEPT

3 Procesafspraken en samenwerking

Partijen ervaren de meerwaarde van een driepartijenoverleg. In 2021 komt de dorpskern Helvoirt van de gemeente Haaren bij de gemeente Vught. Hierdoor zal het driepartijenoverleg uitbreiden met twee corporaties TBV Wonen en Woonveste. In 2021 wordt een nieuwe Woonvisie opgesteld. Deze ontwikkelingen leiden ertoe dat we voor 2021 duidelijke procesafspraken willen maken.

Onderwerp	Afspraak	Actiehouder
Monitoring	De afspraken worden bijgehouden met een “stoplichtmodel”	CvB en gem.
Vergaderen	Om de 6 weken vindt ambtelijk overleg plaats over de monitor. De monitor wordt ten behoeve van het driepartijenoverleg verstrekt aan partijen.	CvB en gem
	3 keer per jaar vindt een driepartijenoverleg plaats (ten behoeve van bod, evaluatie en prestatieafspraken).	Allen
	Bestuurlijk vindt minimaal 3 keer per jaar algemeen overleg plaats tussen gemeente en CvB.	CvB en gem
Voortgang	In de 1e helft 2021 worden de prestatieafspraken gemeente Haaren ten aanzien van Helvoirt en prestatieafspraken Vught samengevoegd	Allen
Woonvisie	Corporaties en HBV leveren bijdrage en worden betrokken door gemeente Vught in de totstandkoming van de nieuwe Woonvisie.	Allen
Bieding 2022	Uiterlijk 1 juli 2021 doen corporaties een gezamenlijke bieding aan de hand van de (nieuwe) woonvisie van gemeente Vught.	CvB

CONCEPT