Vught

Raadsinformatiebrief

Datum	6 december 2022
Onderwerp	Prestatieafspraken tussen gemeente-woningcorporaties en huurdersbelangenverenigingen 2023
Zaaknummer	Z22 - 252474
Documentnr.	UIT/22 - 519861

Inleiding

De Woningwet legt gemeenten, corporaties en huurders de verplichting op om prestatieafspraken te maken. In het proces brengt de woningcorporatie vóór 1 juli een bod uit. Vervolgens vinden onderhandelingen plaats en wordt gekomen tot gezamenlijke afspraken. Vóór 15 december moeten de drie partijen (corporatie, huurders en gemeente) de prestatieafspraken ondertekend toesturen aan de Autoriteit Woningcorporaties.

In de gemeente Vught zijn drie corporaties werkzaam: Charlotte van Beuningen, Woonveste en TBV Wonen.

Inhoudelijk

In 2022 zijn meerjarenafspraken gemaakt zodat echt gezamenlijk aan de toekomst gebouwd kan worden, letterlijk en figuurlijk. Ieder jaar worden de afspraken herijkt en wordt afgesproken wat het komende jaar concreet gepresteerd gaat worden.

De indeling van de prestatieafspraken volgt de indeling van de woonvisie:
1.1 Groei met variatie en kwaliteit
1.2 Wonen en Zorg
1.3 Evenwichtige en duurzame wijken
1.4 Bijzondere doelgroepen.

Zo sluiten de prestatieafspraken niet alleen inhoudelijk maar ook qua leesbaarheid goed aan op de woonvisie.

Belangrijk om te melden is dat TBV Wonen geen bijdrage gaat leveren aan de ontwikkeling van nieuwbouw binnen de gemeente Vught. TBV Wonen heeft, ingegeven door de woningwet, enkel een beherende rol in de gemeente Vught. In de ontwikkeling van nieuwbouw richt Woonveste zich op de kern Helvoirt en heeft zij geen ambities in de kernen Cromvoirt en Vught. Charlotte van Beuningen richt zich initieel meer op deze kernen.

Bij deze raadsinformatiebrief treft u de prestatieafspraken voor 2023 aan. In het document vindt u de afspraken specifiek voor 2023 en treft u een verantwoording aan van hetgeen in 2022 is gerealiseerd. Deze verantwoording is gemaakt aan de hand van de meerjarenafspraken.

In de prestatieafspraken voor 2023 is per onderwerp, de afspraak geformuleerd, de actiehouder(-s) aangegeven en aangegeven wanneer het onderwerp behandeld wordt. Er wacht ons een grote uitdaging de komende jaren om de ambitie van de woonvisie gestalte te geven. Met deze prestatieafspraken denken wij een goede bijdrage te gaan leveren.

Gedurende het jaar worden de prestatieafspraken gemonitord en zo mogelijk en of noodzakelijk bijgestuurd. Ieder jaar trachten we concreter met elkaar te worden

Standpunt / Besluit college van B en W

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

Financieel

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

Burgemeester en wethouders van Vught,

de secretaris,	de burgemeester,
W.F.F. Keijzers	R.J. van de Mortel

Bijlage(n):

1. Prestatieafspraken 2023

Prestatieafspraken 2023

Inhoud

Voorwoord **3**

Inleiding **4**

1 Prestatieafspraken jaarschijf 2023 ..... **5**

2. Procesafspraken en samenwerking **10**

3. Verantwoording 2022 ..... **11**

BIJLAGE. Meerjarenafspraken 2021 - 2025 ..... **15**

CONCEPT

Voorwoord

Het jaar 2022 was wederom een bijzonder jaar. We voelen de invloed van Corona nog steeds in onze samenleving. De urgentie voor sociale woningbouw heeft nog nooit zo hoog op de landelijke (politieke) agenda gestaan. De (energie)armoede zien we steeds zichtbaarder worden, prijzen stijgen exorbitant en de zorg voor en over ontheemden is toegenomen.

Landelijk zijn Nationale prestatieafspraken gemaakt waarbij de verhuurdersheffing vanuit het Rijk komt te vervallen, regionaal worden woondeals gesloten en lokaal maken we prestatieafspraken.

Bovenstaande is een extra stimulans om te komen tot goede en werkbare prestatieafspraken voor 2023. We constateren dat onze meerjarenafspraken in lijn lopen met de Nationale prestatieafspraken. Zo werd er al geen huurverhoging berekend bij verduurzaming en is de extra nieuwbouw reeds bij corporaties ingerekend. Deze constatering biedt legitimatie voor de ingeslagen weg maar daarmee zeggen we niet dat er geen nadere acties vereist zijn. We willen en moeten versnellen. De voorliggende prestatieafspraken geven daar nadere invulling aan.

Hierbij gaan we uit van de meerjarenafspraken 2022 – 2025 zodat we echt gezamenlijk aan de toekomst kunnen bouwen, letterlijk en figuurlijk. Ieder jaar herijken we de afspraken en maken we concreet wat we dat jaar willen realiseren.

Wij kijken uit naar een goede samenwerking en een Vught waar iedereen kan wonen met Vughtse kwaliteit.

Namens de HBO Woonveste
De heer F. Kivits
Voorzitter HVH

Namens de HBO TBV Wonen
De heer R. van Vugt
Voorzitter HBV

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

Namens de gemeente Vught
De heer F. Potters
Wethouder

Namens Woonveste
De heer E. van den Einden
Directeur-bestuurder

Namens TBV Wonen
De heer P. Kouijzer
Directeur-bestuurder

Namens Charlotte van Beuningen
Mevrouw C. Beukeboom
Directeur-bestuurder

CONCEPT

Inleiding

De gemeente Vught, Woonveste (WV), TBV Wonen (TBV) en Charlotte van Beuningen (CvB) en de huurdersbelangenorganisaties hebben deze prestatieafspraken opgesteld voor 2023.

Met vertrouwen hebben betrokkenen kennisgenomen van de op 30 september 2021 vastgestelde Woonvisie 2022-2025; Groei met Vughtse kwaliteit. We constateren dat we een aanzienlijke opgave hebben, de druk op de woningmarkt is groot. We zetten hier graag de schouders onder en realiseren ons dat dit tijd vergt. De thema's die daarin worden aangehaald vormden de basis voor de meerjaren prestatieafspraken 2021 – 2025: Groei met variatie en kwaliteit, Wonen en zorg, Evenwichtige en duurzame wijken en Bijzondere doelgroepen.

Waarom prestatieafspraken

Op basis van de woningwet maken corporaties prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties over de bijdragen die ze gaan leveren aan het volkshuisvestingsbeleid van desbetreffende gemeenten. Hiervoor brengen corporaties een bod uit op het volkshuisvestingsbeleid c.q. woonvisie van de gemeente. De prestatieafspraken geven concreet aan welke onderwerpen gemeente, huurdersbelangenorganisatie en corporaties samen oppakken in het komende jaar.

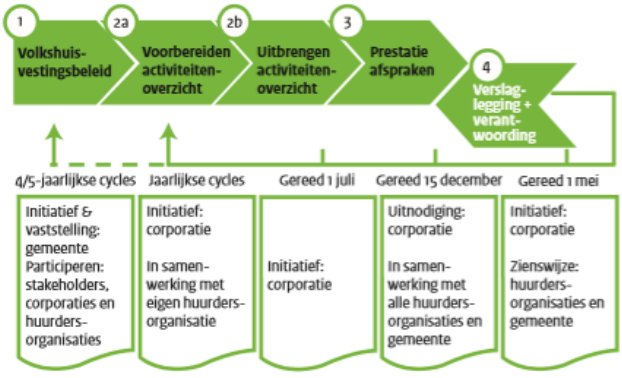
Nationale prestatieafspraken en de Nationale Woon-Bouwagenda

Juni 2022 zijn de Nationale prestatieafspraken tussen Aedes, Woonbond, VNG en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening gesloten. In deze afspraken zijn de volkshuisvestelijke opgaven tot en met 2030 beschreven. Deze afspraken zijn nodig als gezamenlijke agenda in het licht van de grote maatschappelijke opgaven rond de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen, de verduurzaming van de gebouwde omgeving, de leefbaarheid van wijken en buurten en de betaalbaarheid van wonen.

De Nationale Woon-Bouwagenda is in het voorjaar van 2022 tot stand gekomen en één van de opgaven is om te komen tot een regionale woondeal met als doel de woningbouw te versnellen én meer betaalbare woningen te realiseren. De regionale woondeal moet uiterlijk 1 maart 2023 ondertekend zijn, in de prestatie afspraken wordt al voorgesorteerd op de te maken afspraken.

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.



Bron: Aedes/ VNG

Bieding en proces

De corporaties WV, TBV en CvB, hebben op 29 juni 2022 in samenspraak met hun huurdersbelangenorganisaties een bod uitgebracht.

Op 15 september is in het zogeheten driepartijenoverleg bestuurlijk een kader gevormd waarbinnen de prestatieafspraken tot stand komen. De meerjarenafspraken worden verder geconcretiseerd en de relevante onderdelen van de Nationale Prestatieafspraken en de regionale woondeals worden opgenomen. Zoals bekend zal TBV geen bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwbouw binnen de gemeente Vught. Het bezit bestaat uit appartementen met vereniging van eigenaren, zorgwoningen en seniorenwoningen. TBV heeft, ingegeven door de woningwet, enkel een beherende rol in de gemeente Vught. In de ontwikkeling van nieuwbouw richt Woonveste zich op de kern Helvoirt en heeft zij geen ambities in de kernen Cromvoirt en Vught. Charlotte van Beuningen richt zich initieel meer op deze kernen.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 staan de afspraken voor 2023, gebaseerd op de meerjarenafspraken tot 2025. Hoofdstuk 2 geeft de procesafspraken weer en in hoofdstuk 3 wordt de uitwerking en verantwoording van de meerjarenafspraken over 2022 weergegeven.

1 Prestatieafspraken jaarschijf 2023

.

1.1 Groei met variatie en kwaliteit

Voor 2023 leveren we naar aanleiding van de meerjarenafspraken de volgende prestaties.

Onderwerp	Afspraak	Actiehouder	Wanneer
Groei van de (sociale) woningvoorraad Aantallen en type en woonvormen	Aan de hand van het woningbouwprogramma, wordt gewerkt aan de locaties en mogelijkheden voor sociale woningbouw. Wat staat er op de planning: • Hertoglaan: 54 woningen, 2024 • Isabellaveld (vlg woonvisie) • De Wieken (vlg woonvisie) • Den Hoek (8 woningen), 2024 • Jorisakkerstraat (4 woningen), 2024 • Diverse locaties vanuit verdichtingsstudie CvB en plannen tijdelijke woningen (ca. 50 woningen), n.t.b.	Gemeente	Continu
Groei van de (sociale) woningvoorraad Aantallen en type en woonvormen	In het bestuurlijk overleg wordt het woningbouwprogramma als bijlage van de voortgangsmonitor prestatieafspraken besproken	Corporaties en gemeente	Continu
Groei van de sociale woningvoorraad	Betrokkenen inventariseren en verantwoorden de inspanningen voor verwerving van aanvullende locaties om inzichten te vergaren op proces, inhoud en relatie rondom de mogelijkheden en onmogelijkheden om sociale huurwoningen te realiseren.	CvB, WV en gemeente	continu
Tijdelijke (flex)woningen	Aan de hand van het locatieonderzoek en bevindingen gezamenlijke	CvB, WV en gemeente	Q4

CONCEPT

Onderwerp	Afspraak	Actiehouder	Wanneer
	projectleider worden de eerste tijdelijke (flex) woningen voorbereid en zo mogelijk gerealiseerd in de regio/gemeente.		
Evenwichtige samenstelling woningvoorraad	CvB evalueert haar vastgoed strategieën en stuurt actief op de juiste samenstelling van de vastgoedportefeuille waarbij de focus ligt op voldoende kwalitatieve woningen die passen bij de woonvraag van de huurders en woningzoekenden om zowel op korte als langere termijn een duurzaam verschil te kunnen maken in de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Vught zoals ook in de woonvisie wordt nagestreefd. Per saldo dient de sociale woningvoorraad in Vught te groeien.	CvB	Q4
Evenwichtige samenstelling woningvoorraad	De methodiek voor het verwerken van sturingsinformatie wordt onderzocht tbv wijkplannen.	CvB, WV en gemeente	Q4
Evenwichtige samenstelling woningvoorraad	In beeld brengen van de mogelijkheden en zo mogelijk uitwerken van voorstellen om variatie in prijsklasse richting middensegment (€ € 808,06 -€1000) te bewerkstelligen.	CvB, WV	Q3
Evenwichtige samenstelling woningvoorraad	Verkennen van toevoeging middensegment en besteding vrije ruimte in toewijzingen. Staat in nauwe relatie met visieontwikkeling omtrent variatie in prijsklasse	CvB en HBV	Q3
Regionale samenwerking Woonruimtevindsysteem	In 2023 is de voorbereidingsfase afgerond en start de implementatiefase ten behoeve van start 2024 t.b.v. regionaal systeem.	CvB, WV, HBV	Q4
Doelgroepen en doorstroom	Gemeente verkent samen met corporaties de mogelijkheden van sociale koop (in verschillende maatschappelijk gebonden eigendomsvarianten).	Gemeente	Q3
Groei met kwaliteit	Gemeente en corporaties onderzoeken de mogelijkheden tot woningdelen.	CvB, WV en Gemeente	Q1

1.2 Wonen en zorg

Voor 2023 leveren we naar aanleiding van de meerjarenafspraken de volgende prestaties.

Onderwerp	Afspraak	Actiehouder	Wanneer
Samenwerking	De gemeente richt een samenwerkingstafel wonen met zorg op, aansluitend bij Samen Sterk in de Wijk. Corporaties ondersteunen deze	Gemeente	Q2

CONCEPT

Onderwerp	Afspraak	Actiehouder	Wanneer
	samenwerking en maken met gemeente nadere afspraken over deelname.		
Samenwerking	In 2023 start een Pilot van het concept Onder de Pannen.	Gemeente	Q1
Uitstroom MO/BW	Opstellen woonzorgvisie (of opstellen Addendum bij huidige woonvisie) waarin de lokale behoefte wordt beschreven. Een onderdeel van deze woonzorgvisie is de leefomgeving en voldoende aanbod van voorzieningen. Corporaties zijn betrokken bij het uitwerken van de woonzorgvisie.	Gemeente	Q4
Uitstroom MO/BW	De gemeente werkt toe naar urgentie-afspraken waarin de ambities van het programma 'een thuis voor iedereen' vertaald worden.	Gemeente	Q4
Uitstroom MO/BW	Corporatie en gemeente maken op basis van beleidskader afspraken over kleinschalige huisvesting van mensen uit de MO/BW. In 2023 wordt in de kern Vught een kleinschalige opvang geopend.	CvB	Q3
Doorstroom	Corporaties en gemeente delen de ervaringen uit pilots op het gebied van doorstroming en maken daar gezamenlijke afspraken over.	Corporaties en gemeente	Q2
Doorstroom	In 2023 implementeert Woonveste een doorstroomregeling voor 65+.	Woonveste	Q3

1.3 Evenwichtige en duurzame wijken

Voor 2023 leveren we naar aanleiding van de meerjarenafspraken de volgende prestaties.

Onderwerp	Afspraak	Actiehouder	Wanneer
Verduurzaming	In 2021 is de Transitievisie warmte vastgesteld. Gemeente en o.a. de corporaties, werken samen aan een plan van aanpak om wijkgericht van het gas af te gaan. Gezamenlijk wordt de volgordelijkheid bepaald en in bredere context onderzocht hoe gezamenlijke wijkplannen gevormd kunnen worden op zowel proces als inhoud (voorzien van concrete activiteiten) Gemeente en corporaties delen hun "routekaarten" tot aan 2050	Gemeente en corporaties	Q2
Verduurzaming	CvB verduurzaamt tot en met 2030 1620 woningen naar label A of beter. Dat komt neer op 180 woningen per jaar. CvB verduurzaamt in 2023 circa 250 woningen waarvan een kleine 100 woningen met E-F-G label om energie-armoede te voorkomen. Daarnaast onderzoekt CvB de verdere versnelling van alle E-F-G labels in 2024. Hierbij worden ook de D-labels onderzocht. WV herijkt haar beleid duurzaamheid en maakt planning voor de aanpak van woningen met een E, F, en G label.	CvB WV	Gehele jaar

Onderwerp	Afspraak	Actiehouder	Wanneer
Verduurzaming	Gemeente en corporaties onderzoeken pragmatische mogelijkheden om, met de middelen van gemeente, (kleine) energiebesparende maatregelen uit te voeren (bijvoorbeeld in bestaande contactmomenten zoals bij een reparatieverzoek).	Gemeente, corporaties	Q4
Verduurzaming	Gemeente en corporatie stemmen verduurzamingsplanning onderling af ten behoeve van wijkgerichte aanpak, zodat ook particulier bezit meegenomen kan worden bij de planontwikkeling	Gemeente, corporaties	
Verduurzaming	Partijen spannen zich gezamenlijk in voor instructie en voorlichting over energiebesparend gedrag (het kader van CO2 reductie) voor huurders.	Allen	Gehele jaar
Leefbaarheid	Als gevolg van de toenemende armoede door hoge (energie) prijzen vragen corporaties om snelle en passende steun vanuit de gemeente om gezamenlijk de handen in een te slaan. Corporaties denken actief mee met huurders die een betalingsachterstand oplopen als gevolg van de hoge energieprijzen;	Corporaties	
Leefbaarheid	De belevingskwaliteit en de biodiversiteit van de openbare ruimte verbeteren in relatie tot herontwikkeling Hertoglaan en verdichtingsstudie in kern Vught. Ervaringen delen en gezamenlijk richting bepalen voor gehele gemeente.	CvBen gemeente	
Leefbaarheid	Corporaties investeren in de leefomgeving van de sociale woningvoorraad en werken waar nodig samen met maatschappelijke en/of zorgpartijen.	Corporaties	Gehele jaar
Leefbaarheid	Komend jaar staan de data voor 4 buurtwandelingen gepland in de kern Vught en wordt teruggeblikt op de gehouden buurtwandelingen. De eerste in Molenhei-Molenakker. De andere buurten moeten nog ingevuld worden.	Corporatie en gemeente	Gehele jaar
Buurtbemid-deling	Om in overlastsituaties tot een oplossing te komen, kan Buurtbemiddeling een oplossing bieden. De gemeente, WV en CvB dragen financieel bij aan buurtbemiddeling (bij Welzijn Vught).	Gemeente, en corporaties	Gehele jaar
Veiligheid	Gemeente en corporaties zetten een samenwerkingsverband op met partners om samen veiligheid in wijken te borgen, vroegtijdig te signaleren en waar nodig aan te pakken. Dit wordt onderdeel gemaakt van de samenwerkingstafels.	Gemeente en corporaties	Q1

CONCEPT

1.4 Bijzondere doelgroepen (en flexconcepten)

Voor 2023 leveren we naar aanleiding van de meerjarenafspraken de volgende prestaties.

Onderwerp	Afspraak	Actiehouder	Wanneer
Woonwagens	De gemeente implementeert het toewijzingssysteem en stelt beleid op	Gemeente	Q2
Woonwagens	Naar aanleiding van wensenonderzoek wordt onderzocht of sociale huurwoonwagens noodzakelijk zijn en in hoeverre corporaties daarin een rol kunnen spelen.	Gemeente	Q2
Statushouders	Corporaties leveren een actieve bijdrage in de realisatie van de taakstelling statushouders. In overleg met de gemeente en corporaties worden op basis van de taakstelling afspraken gemaakt over een evenredige verdeling. De taakstelling 1e helft 2023 is 39. Gezocht wordt naar alternatieve huisvestingsoplossingen.	Wv, CvB en gemeente	Gehele jaar
Woonconcepten	Corporaties en gemeente onderzoeken de mogelijkheden voor het realiseren van tijdelijke woningen als oplossing voor specifieke woonvragen van woningzoekenden.	CvB, WV en gemeente	Gehele jaar
Doelgroepen	In de programmalijn ‘Een thuis voor iedereen’ uit de Nationale Woon- en bouwagenda wordt beschreven om 30% van de totale woningtoewijzing aan de genoemde doelgroepen toe te wijzen. In 2023 wordt de impact bepaald op het toewijzingsbeleid.	CvB, WV en gemeente	continu
Doelgroepen	De corporaties en gemeente komen samen tot een werkwijze voor het toewijzen van urgentieplus-aanvragen.	CvB, WV en gemeente	Gehele jaar

CONCEPT

2. Procesafspraken en samenwerking

Om de prestatieafspraken te borgen, monitoren en bij te sturen waar nodig, worden afspraken gemaakt over het proces en de samenwerking.

Onderwerp	Afspraak	Actiehouder
Monitoring	De afspraken worden bijgehouden met een “stoplichtmodel”. Dit wordt minimaal 3 keer per jaar toegezonden aan alle partijen ten behoeve van het driepartijenoverleg.	Corporaties en gemeente.
Vergaderen	Om de 6 weken vindt ambtelijk overleg plaats over de monitor. De monitor wordt ten behoeve van het driepartijenoverleg verstrekt aan partijen.	Corporaties en gemeente
	3 keer per jaar vindt een driepartijenoverleg plaats (ten behoeve van bod, evaluatie en prestatieafspraken).	Allen
	Bestuurlijk vindt tussen gemeente en CvB minimaal 3 keer per jaar algemeen overleg plaats en met WV minimaal 2 keer. Terugkerende thema’s verduurzaming, huisvesting bijzondere doelgroepen en nieuwbouwprogrammering.	Corporaties en gemeente
Bieding 2023	Uiterlijk 1 juli 2023 doen corporaties een gezamenlijke bieding aan de hand van de meerjarenafspraken, de woonvisie van gemeente Vught en de actualiteit	Corporaties en HBO's

CONCEPT

3. Verantwoording 2022

Vanuit de meerjarenafspraken is voor jaarschijf 2022 aangegeven welke acties ondernomen zijn en welke resultaten geboekt zijn.

3.1 Groei met variatie en kwaliteit

Verantwoording Meerjarenafspraak vanuit jaarschijf 2022

1. *Gemeente en corporaties zetten zich tot 2030 in om in de gemeente Vught de sociale huurvoorraad te laten groeien met minimaal 210 en maximaal 600 woningen.*
   In 2022 zijn geen sociale huurwoningen opgeleverd. Er zijn wel een aantal plannen in ontwikkeling genomen. Deze vertegenwoordigen samen 66 woningen, voor de verdere planning verwijzen we naar prestatieafspraak 1 voor 2023.

2. *Corporaties en gemeente onderzoeken woningbouwlocaties voor sociale huur en zoeken het dialoog hierover (dit is maatwerk).*
   CvB heeft in 2022 de verdichtingsstudie opgeleverd, hieruit komen locaties naar voren voor permanente en tijdelijke woningen (ca. 50).
   De gemeente heeft ontwikkelaars doorgestuurd naar CvB om te onderzoeken of een samenwerking tot stand kan komen. De projecten waar gezamenlijk naar gekeken is zijn:
   Certitudo – Esscheweg
   Leijhoeve -Laagstraat
   Wolfskamerweg

   Aan de hand van een locatiestudie zijn afspraken gemaakt om tijdelijke (flex) woningen te plaatsen. Hiervoor hebben de corporaties binnen de regio een gezamenlijk projectleider aangesteld. De gemeente heeft regionaal subsidie om een extern adviseur in te zetten.

3. *Corporaties en gemeente werken aan de hand van een meerjarig woningbouwprogramma projectmatig aan de realisatie van de gewenste aantallen.*
   Het woningbouwprogramma met definitieve en potentiële locaties is in juni 2022 opgeleverd. Het programma wordt actueel gehouden en is het fundament van de prestatieafspraken rondom woningbouw. In 2023 zal dit een vast onderdeel zijn op de bestuurlijke overlegtafel.

4. *Gemeente en corporaties maken per corporatie-ontwikkellocatie afspraken over sociale kavelprijzen, naar woonvorm en doelgroep.*
   Continu afspraak.

5. *Gemeente en corporaties maken per corporatie-ontwikkellocatie afspraken over de wijze waarop de locatie bijdraagt aan een duurzame en gedifferentieerde wijk.*
   De duurzame en gedifferentieerde wijken vormen onderdeel van de planvorming zoals bij de ontwikkelingen aan de Jorisakkerstraat en Hertoglaan.

6. *Corporaties zijn bereid ten behoeve van variatie in prijsklasse en binnen de grenzen van het eigen portefeuillebeleid het middensegment (€ 750,- € 1.000) te bedienen- ten gunste van de sociale woningvoorraad*.
   Corporaties hebben een beperkte niet-DAEB voorraad ten behoeve van doorstroming en zijn terughoudend om sociale huurwoningen aan de woningvoorraad te onttrekken. Bij

CONCEPT

planvorming wordt beoordeeld of er mogelijkheden bestaan. In 2022 zijn door corporaties geen woningbouwplannen opgesteld om in het middensegment woningen toe te voegen. Het is een nadrukkelijke opgave in de nationale PA en de nationale Woonbouwagenda om dit wel te doen. Ook bij de kennistafel is dit onderwerp besproken.

7. *Gemeente en corporaties onderzoeken de mogelijkheden om deel te nemen aan een regionaal woonruimteverdeelsysteem waarbij woningzoekenden voor een sociale huurwoning zich op één plek kunnen inschrijven.*
In 2022 heeft de verkenning tot samenwerking van de corporaties plaatsgevonden en is de voorbereidingsfase opgestart.

3.2 Wonen en zorg

Verantwoording Meerjarenafspraak vanuit jaarschijf 2022

1. *Gemeente en corporaties investeren gezamenlijk in samenwerkingen met onder andere maatschappelijke en zorgorganisaties.*
In 2022 is gestart met de inventarisatie van het netwerk voor de inrichting van samenwerkingstafels (op strategisch, tactisch en operationeel vlak). In 2023 zal uitvoering gegeven kunnen worden aan de eerste samenwerkingstafels.

2. *Gemeente en corporaties maken per mogelijke ontwikkellocatie afspraken over sociale kavelprijzen, naar woonvorm en doelgroep.*
In 2022 is gestart met de herontwikkeling op eigen grond van Charlotte van Beuningen van de locatie Hertoglaan. Dit project maakt onderdeel uit van de gemeentelijke planvorming “Herstructurering De Baarzen” waarbij de komende jaren in het omliggende gebied een nieuwe school, en buurtsupermarkt en koopwoningen worden gerealiseerd. 18 woningen worden daarin gereserveerd voor woningzoekenden met een zintuiglijke beperking

3. *Gemeente en corporaties stimuleren de verhuizing van ouderen naar toegankelijke woningen, zeker wanneer deze klantbehoefte aanwezig is.*
Charlotte van Beuningen is in 2022 gestart met een pilot voor doorstroming en monitort de resultaten.

4. *Gemeente en corporaties zetten zich in voor de huisvesting van mensen die uitstromen uit de zorgvoorzieningen.*
Er zijn verschillende overleggen geweest tussen gemeente en CvB over de kleinschalige opvang.

5. *Gemeente en corporaties werken naar een beleidskader met definities van verschillende woningzoekenden met een bijzondere woonvraag en daaruit voortkomende procentuele verdeling van toewijzingen.*
De uitwerking van deze meerjarenafspraak komt tot uiting in de uitwerking van woonzorgvisie in 2023.

6. *De gemeente en corporaties werken aan sociale, veilige en schone buurten waar bewoners zich thuis voelen en waar de voorwaarden voor lang zelfstandig wonen optimaal zijn (denk aan de Omgevingswet, gezondheidsbeleid, inclusie-beleid of*

CONCEPT

leefbaarheidsbeleid).
In 2022 is de samenwerkingsovereenkomst WMO geëvalueerd en geactualiseerd. Vanaf 2022 wordt uitvoering gegeven aan deze overeenkomst.

3.3 Evenwichtige en duurzame wijken

Verantwoording Meerjarenafspraak vanuit jaarschijf 2022

1 *Eens in de drie jaar voert de gemeente samen met de corporaties en huurdersorganisaties een wijkschouw uit om eventuele knelpunten in de openbare ruimte in beeld te brengen, met extra aandacht voor toegankelijkheid en gezondheid.*
In 2022 zijn corporatie en gemeente in de kern Vught gestart met buurtwandelingen samen met belanghouders. De volgende buurten 4 zijn bezocht: Vughtse hoeve (Turfveld), Vijverhof, Repelweg, Dovenetelstraat. Actiepunten zijn direct opgepakt en afgerond. In de dorpskern Helvoirt is nog geen buurtwandeling gemaakt.

2 *Gemeente en corporaties werken aan wijkplannen en betrekken de bestaande onderhoudsplanning van corporaties om momentum te vinden in communicatie aan woningeigenaren door gemeente over verduurzaming, verbeteren en toegankelijkheid van bestaande voorraad.*
CvB heeft voor 2022 verduurzaming versneld aangepakt door niet 180 maar 350 woningen in uitvoering te nemen. Bij CvB heeft 27 procent van alle woningen op dit moment een label A of hoger, en 23 procent van de woningen heeft label B.
Daarnaast participeren corporaties samen met de gemeente in een regionale aanpak in bestrijding energiearmoede. Dit leidt tot inzet van een Klusbus voor huishoudens met een laag inkomen.

3 *Nieuwbouw in de kernen benutten we om de belevingskwaliteit en de biodiversiteit van de openbare ruimte te verbeteren. Dit heeft aandacht bij het ontwerp.*
In 2022 is gestart met de herontwikkeling van de Hertoglaan en heeft CvB de verdichtingsstudie opgesteld en gepresenteerd aan de gemeente Vught.

4 *Gemeente voert de Transitievisie Warmte uit om daarmee te voldoen aan de afspraken uit het klimaat akkoord en dus de reductie van de CO2-uitstoot. Corporaties leveren daarin een actieve bijdrage.*
Corporaties ondersteunen gemeente in het uitvoeringsprogramma warmtetransitie en zijn in gesprek over de best passende oplossingen.

5 *Nieuwbouw in de kernen benutten we om indien nodig en waar mogelijk differentiatie in de wijken aan te brengen op sociaal en economisch vlak.*
In 2022 zijn corporaties gestart met planontwikkeling aan onder meer Hertoglaan, Den Hoek en Jorisakkerstraat.

6 *Corporaties, gemeente, politie en andere veiligheids- en zorgpartners werken samen om onveiligheid in de wijken te voorkomen, vroegtijdig te signaleren en aan te pakken.*
In 2022 is gestart met een inventarisatie van het netwerk voor samenwerkingtafels (strategisch, tactisch en operationeel).

7 *Gemeente en corporaties leveren een bijdrage aan de behoefte aan geclusterd wonen bij voorkeur in te vullen op locaties nabij het centrum en/of voorzieningen, primair door nieuwbouw*

CONCEPT

of eventueel verbouw van niet-woongebouwen. Waar mogelijk ook aanpassing van bestaande woningen.
Bijdrage zal waar van toepassing volgend zijn op de woonzorgvisie en wijkplannen.
Vooruitlopend op de woonzorgvisie wordt in kern Vught vanuit de woonvisie in ontwikkeling Hertoglaan rekening gehouden met de specifieke woonvorm. In kern Helvoirt biedt zorgcentrum Leyenhof geclusterd wonen.

8 *Gemeente en corporaties werken samen met welzijnswerk in de wijken.*
In 2022 is dit onderdeel van reguliere werkzaamheden.

3.4 Bijzondere doelgroepen (en flexconcepten)

Verantwoording Meerjarenafspraak vanuit jaarschijf 2022

1 *Gezamenlijk werken we aan een eenduidig inschrijf- en toewijzingssysteem voor woonwagens en standplaatsen.*
In 2022 is regionaal een Toewijzings- en inschrijfsysteem vastgesteld door gemeenten, dit wordt nader uitgewerkt op gemeenteniveau. De toewijzing zal uiteindelijk plaatsvinden via het regionale woonruimteverdeelsysteem.

2 *Naar aanleiding van de resultaten uit het regionale behoefte onderzoek (2021) onder woonwagenbewoners, vindt gezamenlijk overleg plaats over de vraag of en zo ja hoe voorzien kan worden in huur- woonwagens.*
In 2022 is het onderzoek opgeleverd en is gewerkt aan de gezamenlijke communicatie. In 2023 wordt dit verder uitgerold.

3 *Gezamenlijk wordt de taakstelling en integratie van de statushouders uitgevoerd vanuit ieders eigen verantwoordelijkheid. Leidt dit tot extra behoefte aan woningen dan zetten alle partijen zich daar maximaal mogelijk voor in.*
Continu proces, loopt. In 2021 is de samenwerkingsovereenkomst tussen corporatie CvB, gemeente en Vluchtelingenwerk opgezegd behoefte bestaat om samen met gemeente en corporaties te bekijken of een nieuwe samenwerkingsovereenkomst waarde kan voegen in de begeleiding van statushouders in relatie tot de huisvestingsopgave en beschikbare gelden.

4 *Gezamenlijk onderzoeken we de mogelijkheden voor andere en eventueel tijdelijke woonconcepten.*
Zie 1.1 Groei en kwaliteit

CONCEPT

BIJLAGE. Meerjarenafspraken 2022 - 2025

1.1 Groei met variatie en kwaliteit

De gemeente Vught telt op 1 januari 2020 13.545 woningen: waarvan 3.270 sociale huurwoningen (24%), circa 1.350 huurwoningen van particulieren (10%) en 8.925 koopwoningen (66%). De vraag naar woningen is groot in Cromvoirt, Helvoirt en Vught. Volgens de provinciale prognose zijn tussen 2020 en 2030 naar verwachting zo'n 1.045 extra woningen nodig voor de lokale woningbehoefte. De ambitie van de gemeente ligt hoger. Vught wil bijdragen aan de grote woningbouwopgave in de regio. De gemeente richt zich daarom op het toevoegen van circa 2000 woningen tot 2030. Het merendeel van deze woningbouwopgave landt in Vught. Door de vergrijzing en (individualisering) stijgt het aantal kleine huishoudens en neemt het aantal oudere huishoudens toe. De komende jaren stijgt met name het aantal (en aandeel) 65-plussers. Er is volgens alle onderzoeken die gebruikt zijn voor de totstandkoming van de woonvisie, een grote behoefte aan huur- en koopappartementen, in een variatie aan prijsklassen.

We willen in de woonbehoefte kunnen voorzien op korte en (middel)langere termijn. Tot 2030 moet in de gemeente Vught de sociale huurvoorraad groeien. In de woonvisie staan 3 scenario's aangegeven. Daarin wordt uitgegaan van toename van sociale woningen binnen een bandbreedte van 210 tot 600 woningen. De ambitie spreekt voor zich, de locaties niet. Dat betekent een grote uitdaging én een gepast realisme. De toevoegingen in de komende jaren vormen een waardevol instrument om een aantal gewenste ontwikkelingen in de gemeente vlot te trekken. Daarbij gaat het logischerwijs om het ontwikkelen van woonproducten die nu onvoldoende in de gemeente Vught aanwezig zijn. Gedifferentieerde wijken hebben vanuit het oogpunt van een inclusieve samenleving en leefbare wijken onze absolute voorkeur. In het middensegment is beperkt aanbod, het is wenselijk om in het kader van doorstroming ook te investeren in het middensegment. Corporaties vormen een solide marktpartij om lange termijnafspraken mee te maken.

Meerjarenafspraak

1. Gemeente en corporaties zetten zich tot 2030 in om in de gemeente Vught de sociale huurvoorraad te laten groeien met minimaal 210 en maximaal 600 woningen.
2. Corporaties en gemeente onderzoeken woningbouwlocaties voor sociale huur en zoeken het dialoog hierover (dit is maatwerk).
3. Corporaties en gemeente werken aan de hand van een meerjarig woningbouwprogramma projectmatig aan de realisatie van de gewenste aantallen.
4. Gemeente en corporaties maken per corporatie-ontwikkellocatie afspraken over sociale kavelprijzen, naar woonvorm en doelgroep.
5. Gemeente en corporaties maken per corporatie-ontwikkellocatie afspraken over de wijze waarop de locatie bijdraagt aan een duurzame en gedifferentieerde wijk.
6. Corporaties zijn bereid ten behoeve van variatie in prijsklasse en binnen de grenzen van het eigen portefeuillebeleid het middensegment (€ 750,- € 1.000) te bedienen- ten gunste van de sociale woningvoorraad.
7. Gemeente en corporaties onderzoeken de mogelijkheden om deel te nemen aan een regionaal woonruimteverdeelsysteem waarbij woningzoekenden voor een sociale huurwoning zich op één plek kunnen inschrijven.

1.2 Wonen en zorg

Mensen die zorg nodig hebben, wonen tegenwoordig meer zelfstandig thuis dan in de afgelopen decennia. Het gaat om mensen met een (licht) verstandelijke beperking, met een psychiatrische

aandoening, met een (lichte) lichamelijke beperking of ouderen met ziekten en/of beperkingen. Dit betekent dat meer mensen met een zorgvraag in reguliere woningen wonen. Mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen zijn afhankelijk van een sociale huurwoning. Deze groep neemt toe. Daarnaast constateren we dat het aantal ouderen toeneemt. In 2020 was zo'n 33% van de huishoudens van Vught 65 jaar of ouder. In 2030 is dit aandeel naar verwachting 41%. Daarmee groeit ook het aantal mensen met ouderdomsziekten, bijvoorbeeld dementie.

De meeste ouderen zijn gezond en kunnen regulier wonen. Een deel van de ouderen dat zelfstandig blijft wonen, zoekt een toegankelijke woning: of door aanpassing van de eigen woning of door verhuizing naar een andere woning.

We vinden het belangrijk dat een ieder die zelfstandig kan en wil wonen recht heeft op een toegankelijke woning in een prettige en gedifferentieerde woonomgeving. Dit kan door woningaanpassing en een andere keuze kan zijn om meer geschikt aanbod toe te voegen door middel van nieuwbouw. Daarbij is het wel weer de vraag of ouderen daadwerkelijk bereid zijn te verhuizen. Investeren in stenen is hierbij slechts een onderdeel, de gelegenheid wordt ook gecreëerd door te investeren in samenwerking en het (maatschappelijk) netwerk: van mantelzorgers, tot zorginstellingen en maatschappelijk dienstverleners als maatschappelijke opvang.

Meerjarenafspraak

1. Gemeente en corporaties investeren gezamenlijk in samenwerkingen met onder andere maatschappelijke en zorgorganisaties.
2. Gemeente en corporaties maken per mogelijke ontwikkellocatie afspraken over sociale kavelprijzen, naar woonvorm en doelgroep.
3. Gemeente en corporaties stimuleren de verhuizing van ouderen naar toegankelijke woningen, zeker wanneer deze klantbehoefte aanwezig is.
4. Gemeente en corporaties zetten zich in voor de huisvesting van mensen die uitstromen uit de zorgvoorzieningen.
5. Gemeente en corporaties werken naar een beleidskader met definities van verschillende woningzoekenden met een bijzondere woonvraag en daaruit voortkomende procentuele verdeling van toewijzingen.
6. De gemeente en corporaties werken aan sociale, veilige en schone buurten waar bewoners zich thuis voelen en waar de voorwaarden voor lang zelfstandig wonen optimaal zijn (denk aan de Omgevingswet, gezondheidsbeleid, inclusie-beleid of leefbaarheidsbeleid).

1.3 Evenwichtige en duurzame wijken

De wijken en kernen van de gemeente Vught hebben elk een eigen karakter. Zo kenmerkt Vught-Noord zich door een ruim groen woonmilieu met veel villa's. Vught-Zuid is gevarieerder met rijwoningen, tweekappers, appartementen en ook meer sociale huurwoningen. Delen van Vught-Zuid zijn behoorlijk versteend. Helvoirt is een kerkdorp met een eigenstandig voorzieningen- en verenigings-aanbod. De bebouwing daar kenmerkt zich door veel grondgebonden woningen, vaak een tweekapper of vrijstaande woning. Cromvoirt is de kleinste kern in onze gemeente. Voorzieningen zijn beperkt tot enkele basisvoorzieningen. Hier staan veel vrijstaande grotere koopwoningen.

Een van de grote uitdagingen is om in de woonomgeving bij te dragen aan de energietransitie, circulariteit, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit. Doel vanuit het klimaatakkoord is om CO2-uitstoot in 2030 met 49% te verminderen ten opzichte van 1990, en in 2050 volledig CO2-neutraal te

CONCEPT

zijn. Corporaties hebben voor de verduurzaming van hun woningen al behoorlijke stappen gezet. Het grootste deel van de woningen in onze gemeente bestaat echter uit koopwoningen. De ervaring is dat verduurzaming hier achter blijft. Specifiek geldt dit doorgaans voor woningen uit de jaren ‘50, ‘60 en ’70.

De afgelopen jaren lag in de verduurzaming van de woningvoorraad het zwaartepunt bij energiebesparing en -transitie. De focus verschuift richting een samenhangende benadering met een balans tussen verschillende opgaven: energietransitie, circulariteit, en klimaatadaptatie. Zeker bij dat laatste punt speelt ook gezondheid een rol.

De verscheidenheid aan wijken is een belangrijke kwaliteit van de gemeente Vught. Gedifferentieerde wijken hebben vanuit het oogpunt van een inclusieve samenleving en leefbare wijken onze absolute voorkeur. We vragen aandacht voor de ontwikkeling van duurzame buurten en het stimuleren van duurzaam burencontact. Wij willen graag streven naar een gemeenschap die de schijnbare materiele verschillen weet te overstijgen en vanuit het maatschappelijk belang handelt en waar iedereen zich thuis en welkom voelt.

Ook veiligheid is een thema dat steeds meer in de wijken speelt, denk daarbij aan personen met verward/onbegrepen gedrag, ondermijning, wijkoverlast, enzovoorts). We willen met elkaar eerder om tafel bij signalen en dreigende escalaties.

Meerjarenafspraak

1. Eens in de drie jaar voert de gemeente samen met de corporaties en huurdersorganisaties een wijkschouw uit om eventuele knelpunten in de openbare ruimte in beeld te brengen, met extra aandacht voor toegankelijkheid en gezondheid.
2. Gemeente en corporaties werken aan wijkplannen en betrekken de bestaande onderhoudsplanning van corporaties om momentum te vinden in communicatie aan woningeigenaren door gemeente over verduurzaming, verbeteren en toegankelijkheid van bestaande voorraad.
3. Nieuwbouw in de kernen benutten we om de belevingskwaliteit en de biodiversiteit van de openbare ruimte te verbeteren. Dit heeft aandacht bij het ontwerp.
4. Gemeente voert de Transitievisie Warmte uit om daarmee te voldoen aan de afspraken uit het klimaat akkoord en dus de reductie van de CO2-uitstoot. Corporaties leveren daarin een actieve bijdrage.
5. Nieuwbouw in de kernen benutten we om indien nodig en waar mogelijk differentiatie in de wijken aan te brengen op sociaal en economisch vlak.
6. Corporaties, gemeente, politie en andere veiligheids- en zorgpartners werken samen om onveiligheid in de wijken te voorkomen, vroegtijdig te signaleren en aan te pakken.
7. Gemeente en corporaties leveren een bijdrage aan de behoefte aan geclusterd wonen bij voorkeur in te vullen op locaties nabij het centrum en/of voorzieningen, primair door nieuwbouw of eventueel verbouw van niet-woongebouwen. Waar mogelijk ook aanpassing van bestaande woningen.
8. Gemeente en corporaties werken samen met welzijnswerk in de wijken.

1.4 Bijzondere doelgroepen (en flexconcepten)

Wij nemen onze verantwoordelijkheid voor de huisvesting van woningzoekenden met een specifieke woonvraag, waarvoor woningaanbod zonder inspanning van de gemeente en corporaties onvoldoende tot stand komt. Vanwege de grote druk op de woningmarkt, biedt de gemeente ruimte voor nieuwe (tijdelijke) woonconcepten buiten reguliere woningbouw om. Denk daarbij aan

CONCEPT

flexconcepten of woningsplitsing, woning delen. De corporaties onderzoeken de mogelijkheden hiervoor. Zo willen we, naast voor reguliere woningzoekenden, inspelen op woningzoekenden die door hun bijzondere woonwensen niet op de reguliere woningmarkt aan bod komen. Bij tijdelijkheid denken we ook aan tijdelijke huurcontracten, tijdelijke woningen of locaties. Daarmee geven we op korte termijn 'lucht' aan een oververhitte woningmarkt.

In aantallen leggen we de afspraken vast in het thema Groei met variatie en kwaliteit. Op dit moment verdienen in dit licht statushouders, spoedzoekers en woonwagenbewoners extra aandacht.

Statushouders

Het aantal statushouders dat zich in Vught vestigt verschilt per jaar, afhankelijk van de taakstelling die de gemeente krijgt. De gemeente heeft een verantwoordelijkheid in de huisvesting van deze mensen. Via urgentie komen zij in aanmerking voor sociale huurwoningen in Vught. Anno 2021 is de toestroom van vluchtelingen uit Afghanistan een zeer actueel vraagstuk. Waar dit toe gaat leiden is onbekend.

Goede huisvesting van de statushouders is van groot belang. Daarbij wordt ook gekeken naar de begeleiding en het draagvlak in de wijk. Gemeente en corporaties zien de huisvesting en de uitvoering van de taakstelling als een gezamenlijke verantwoordelijkheid.

Woonwagenbewoners

Het wonen in een woonwagen is onlosmakelijk onderdeel van de culturele identiteit van de woonwagengemeenschap. In regionaal verband van Noordoost Brabant zijn afspraken gemaakt om als gemeenten samen in te spelen op deze behoefte: via het Regionaal Handelingsperspectief. Corporaties onderschrijven dit handelingsperspectief. In Vught zijn er op dit moment 3 locaties met in totaal 18 standplaatsen. Het huidige aanbod verhoudt zich tot het regionale gemiddelde.

Gemeente en corporaties werken in lijn met het regionaal handelings-perspectief samen. Om te komen tot een juiste toewijzing van deze woonwagens werken we met regiogemeenten en regiocorporaties aan een regionaal inschrijf- en toewijzingssysteem voor standplaatsen.

Spoedzoekers

Op de markt zien we groepen die op de woningmarkt snel en noodzakelijk een woning nodig hebben, maar buiten allerlei regelingen vallen en daardoor niet snel een woning kunnen krijgen. Het gaat bijvoorbeeld om mensen in echtscheidingssituaties, jongeren die afgestudeerd zijn en geen woning kunnen vinden, mensen die om wat voor reden ook in een recreatiewoning wonen. Van deze groepen is de omvang niet bekend. Wel zijn zij afhankelijk van de snelle beschikbaarheid van woningen. In sommige gevallen kan een urgentieregeling uitkomst bieden in andere gevallen zal gekeken moeten worden naar andere woonvormen. We vinden het belangrijk om ook deze woningzoekenden te kunnen helpen.

Meerjarenafspraak

5 Gezamenlijk werken we aan een eenduidig inschrijf- en toewijzingssysteem voor woonwagens en standplaatsen.
6 Naar aanleiding van de resultaten uit het regionale behoefte onderzoek (2021) onder woonwagenbewoners, vindt gezamenlijk overleg plaats over de vraag of en zo ja hoe voorzien kan worden in huur- woonwagens.
7 Gezamenlijk wordt de taakstelling en integratie van de statushouders uitgevoerd vanuit ieders eigen verantwoordelijkheid. Leidt dit tot extra behoefte aan woningen dan zetten alle partijen zich daar maximaal mogelijk voor in.

CONCEPT

8 Gezamenlijk onderzoeken we de mogelijkheden voor andere en eventueel tijdelijke woonconcepten.

CONCEPT