Prestatieafspraken 2021
Gemeente Bernheze, woningcorporatie Mooiland, woningcorporatie BrabantWonen, woonstichting JOOST

Inleiding.

De woonvisie ‘creatief naar een nieuw evenwicht’ is een compact document dat een duidelijke ambitie uitspreekt tot en met 2021. Het coalitieakkoord van het huidig college borduurt daar op voort en we zien nog voldoende uitdaging en opgaaf voor ons voor de komende jaren. Wij vinden het onder andere belangrijk dat huisvesting van bijzondere doelgroepen, beschermd wonen, wonen met zorg goed geregeld is. We zetten ons beleid daarop in overleg met sociale en maatschappelijke partners voort. We moeten oplossingen vinden voor mensen die echt in de knel zitten en met spoed een woning zoeken. We huisvesten de toegewezen statushouders, begeleiden deze intensief naar een goede integratie en hebben speciale aandacht voor de starters en de ouderen op de woningmarkt. Het is belangrijk dat mensen deel uitmaken van de maatschappij en dat er een goede spreiding is over de wijken. We willen een breed betaalbaar en beschikbaar aanbod voor alle inwoners. De bestaande woningvoorraad verduurzamen wij verder de komende jaren en we blijven bouwen in alle kernen.

We hebben de afgelopen jaren flink ingezet op de groei van het woningbestand en de bouw van extra sociale huurwoningen. Dit staat nu stevig in de steigers en zal de komende jaren worden uitgevoerd. In 2021 werken wij het nieuwe woningbouwprogramma samen verder uit. Wij zoeken daarvoor in de lijn van De Brabantse Agenda Wonen primair naar potentiële inbreidingslocaties. Ook verleggen wij de focus meer naar de thema’s: huisvesting van bijzondere doelgroepen en het realiseren van onze hoge duurzaamheidsambitie.

De woningcorporaties JOOST, Mooiland en BrabantWonen hebben sociaal bezit en zorgvastgoed in de gemeente Bernheze. Deze woningcorporaties hebben op basis van de woonvisie een activiteitenoverzicht uitgebracht met hun bijdrage aan de volkshuisvestelijke doelen in Bernheze. De woonvisie en biedingen zijn uitgewerkt in concrete prestatieafspraken voor 2021 en een doorkijk naar de daarop volgende jaren. De afspraken zijn een logische nadere invulling van het woonbeleid van de gemeente Bernheze en sluiten aan op de ondernemings- en portefeuillestrategieën van de genoemde woningcorporaties als ook op de thema’s uit de Woningwet:

Coronacrisis

De voorliggende prestatieafspraken worden opgesteld op moment dat corona de samenleving nog steeds beïnvloed. Inmiddels hebben wij op veel fronten ons aangepast aan de nieuwe werkelijkheid, maar het is ook een feit dat afspraken van 2020 op zijn minst vertraging hebben opgelopen of moeten worden doorgeschoven naar 2021.

Woonvisie / meerjarige afspraken

Bij het opstellen van de prestatieafspraken 2020 spraken alle partijen de wens uit om vanaf 2021 meerjarige afspraken te maken en te koppelen aan de visie en loopduur van de visie. De huidige woonvisie loopt echter af medio 2021 en wordt voor de periode 2022-2027 een nieuwe woonvisie opgesteld. Vanaf 2022 zullen de prestatieafspraken en woonvisie parallel laten lopen en meerjarig zijn. De voorliggende afspraken zijn daarom primair voor 2021.

Lopende zaken/succesvolle afspraken.

Sinds 2019 krijgen niet alle afspraken tussen partijen nog een plek in de prestatieafspraken. Inmiddels worden de afspraken jaarlijks gelijkluidend gemaakt en zijn de betrokken partijen een langdurige samenwerking aangegaan. Activiteiten die voortkomen uit vastgesteld beleid of corebusiness van de corporaties worden correct uitgevoerd en hebben geen bijzondere aandacht meer nodig. Uitgangspunt is dat de basis op orde is. We kiezen er steeds meer voor de prestatieafspraken kort en bondig te houden. In deze prestatieafspraken voor 2021 nemen we acties op waar we extra aandacht en energie aan geven: die we extra doen op lopend beleid of met prioriteit uitvoeren.

Prestatieafspraken; een zaak van gemeente, woningcorporaties én huurdersorganisaties

Prestatieafspraken komen tot stand in overleg met drie partijen; gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties. Naast de vertegenwoordiging van de huurders van JOOST wil Mooiland zich onverminderd in blijven zetten om tot een goede huurdersvertegenwoordiging in de gemeente Bernheze te komen. De huurdersinbreng van BrabantWonen is geborgd via haar klankbordgroep van huurders.

Thema’s voor de prestatieafspraken 2021:

1. Het beschikbaar krijgen van voldoende woningen voor de primaire doelgroep.
2. Het zorgdragen voor duurzame huisvesting van bijzondere doelgroepen
3. Het realiseren van een duurzame woningvoorraad

Met deze afspraken committeren partijen zich aan het realiseren van een bereikbare en goede sociale woningvoorraad in prettige buurten in de gemeente Bernheze.

Getekend, Heesch 14 december 2020

Gemeente Bernheze,
Dhr. P. van Boekel, wethouder

Woningcorporatie Mooiland
Mevr. E. Pansier, directeur wonen

Woningcorporatie BrabantWonen
Dhr. R. Bogaarts, directeur Klant & Samenleving

Woonstichting JOOST
Dhr. R. Dekker, Directeur-bestuurder

Huurdersvertegenwoordiging JOOST (SHKM)
Dhr. M. van Opdorp, Voorzitter

Thema 1: Het beschikbaar krijgen van voldoende woningen voor primaire doelgroepen

Beoogde doel en effect:
De afgelopen en komende jaren werd en wordt stevig geïnvesteerd in het beschikbaar krijgen van voldoende aanbod in Bernheze. De volgende uitdaging is om de juiste doelgroep te huisvesten in de juiste woning en de doorstroom hier naar toe te bevorderen. We streven daarnaast naar een evenwicht, waarbij ook voldoende woningen beschikbaar zijn en komen voor de kwetsbare groepen op de woningmarkt. Denk aan mensen met een zorgvraag, lage inkomens en status-houders.

Nieuwbouwopgave sociale huurwoningen 2017-2022

- In 2021 bestaat de sociale huurvoorraad in Bernheze uit minimaal 2.345 woningen. De raad heeft hier 50 extra woningen aan toegevoegd om de druk op de sociale huurmarkt te verlichten, met de volgende opgaaf per kern:

Kern	Toevoeging sociale huur 2017-2021
Heesch	+130 woningen
Heeswijk-Dinther	+65 woningen
Nistelrode	+50 woningen
Vorstenbosch	+5 woningen
Loosbroek	+5 woningen
Gemeente totaal	+255 woningen

- Jaarlijks monitoren gemeente en woningcorporaties samen de voortgang van deze opgave.
- De nadruk ligt bij nieuwbouw op het realiseren van woningen onder de 2e aftoppingsgrens € 663,40 (prijspeil 2020) zodat er voldoende woningen beschikbaar zijn voor de primaire doelgroep.
- De verdeling van het aantal toe te voegen sociale huurwoningen per kern is in **bijlage 1** uitgesplitst per project.

Kern prestatieafspraken:

- ☐ ***De woningcorporaties en gemeenten zetten zich in om de toevoeging van minimaal 250 sociale huurwoningen in genoemde beleidsperiode te realiseren (de verdeling van de beoogde inzet is in bijlage 1 schematisch weergegeven).***
- ☐ ***Inzet op woningbouw voor de primaire doelgroep.***

Onderdeel	Inzet Gemeente Bernheze	Inzet Mooiland	Inzet BrabantWonen	Inzet JOOST
Nieuwbouw	• De gemeente stelt een concrete planning, verdeeld per kern en woningtype op. (zie bijlage) • Wij gaan nog meer samen optrekken in de bestaande locaties om de versnelling in de bouwproductie te bevorderen in 2021. • De gemeente zorgt voor het beschikbaar hebben van voldoende bouwgrond voor de hierboven genoemde planning. • De gemeente overlegd in eerste aanleg de uitkomsten van het onderzoek naar woningbouwlocaties en herstructureringsmogelijkheden met de corporaties. • Bij nieuwbouwplannen levert de gemeente Bernheze zoveel mogelijk de gronden rechtstreeks aan de corporaties zonder tussenkomst van een ontwikkelende partij. • De gemeente gaat meer juridische mogelijkheden voor afdwingbaarheid van voldoende sociale huur in de plannen gemeentebreed inzetten. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de in de regio ontwikkelde toolbox.	• Mooiland streeft naar een voldoende kwantitatief en kwalitatief aanbod dat aansluit op de veranderende woningvraag van zowel de primaire als de secundaire doelgroep. Samen met de gemeente willen we er voor zorgen, dat er voldoende nieuwbouwplannen in voorbereiding zijn om de productie na 2021 op gang te houden. • Vanuit de woonvisie ligt in Bernheze een uitbreidingsopgave om voldoende passende huurwoningen voor de primaire doelgroep te kunnen bieden. • We willen nieuwe woningen realiseren in de kernen Heesch en Nistelrode. • We realiseren 22 appartementen en 10 grondgebonden woningen in het plan Heesch Hildebrand • We onderzoeken, met ondersteuning van de gemeente, of het plan Zwarte Molen in Nistelrode alsnog tot realisatie kan worden gebracht. • Met woonstichting JOOST voeren we gesprekken over de bouwopgave van sociale huurwoningen in Loosbroek en Heeswijk-Dinther en uitwisseling van bestaand bezit.	• BrabantWonen wil samen met de gemeente en andere woningcorporaties de huisvestingsopgave invullen op basis van de woonvisie. Het betreft de primaire en secundaire doelgroepen. We richten ons met name op de kern Heesch. Voor de komende jaren staan de volgende projecten op de agenda: • De Erven: fase 2 zal ongeveer begin 2022 start bouw zijn. Dit is afhankelijk van hoe snel de ontwikkelaar de koopwoningen kan verkopen. Dan worden het ongeveer 27 woningen. Fase 1 is inderdaad 60 woningen en die worden in 2021 opgeleverd. • Ook in 2021 blijven wij ons onverminderd inzetten voor het bieden van passende woonruimte voor de sociale doelgroep. Samen met de gemeente willen we er voor zorgen, dat er voldoende nieuwbouwplannen in voorbereiding zijn om de productie na 2020 op gang te houden. • Indien noodzakelijk zijn bij bereid mee te denken over tijdelijke huisvesting.	• JOOST committeert zich aan het toevoegen van minimaal 40 sociale huurwoningen in onze focusgebieden in de gemeente Bernheze. • We concretiseren onze toevoeging aan de woningvoorraad in 2022 o.b.v. de verkenning in 2020. In het onderzoek nemen we daarbij potentiele eigen locaties onder de loep en staan open voor locaties in het focusgebied Heeswijk Dinther. • We zijn bereid om in beperkte (10-12) aantallen tijdelijke woningen te realiseren. Wij betrekken dit bij de uitkomsten inbreidingslocaties. • Met woningcorporatie Mooiland voeren we gesprekken over de bouwopgave van sociale huurwoningen in Loosbroek en uitwisseling van bestaand bezit.

		• Binnen het eigen woningbezit van Mooiland onderzoeken we mogelijkheden voor sloop en nieuwbouw(herstructurering) waardoor verdichting (dus meer woningen) tot de mogelijkheid behoort. • We bouwen vooral nultredenwoningen • Bij nieuwbouwplannen levert de Gemeente Bernheze zoveel mogelijk de gronden rechtstreeks aan de corporaties zonder tussenkomst van een ontwikkelende partij. • Indien noodzakelijk zijn bij bereid mee te denken over tijdelijke huisvesting.		
Verkoop en Liberalisatie	• De gemeente houdt toezicht op verkoop van het bezit, waarbij de netto toevoeging van 250 woningen voor 2022 leidend is. • Verkoop mag, mits nieuwbouw hiervoor is gegarandeerd, zo mogelijk al gerealiseerd. • De gemeente monitort periodiek het verkoopoverzicht van de woningcorporaties en stemt de nieuwbouwplanning daar op af.	• Mooiland verkoopt (behoudens zeer uitzonderlijke situaties) tot en met 2023 geen sociale huurwoningen. Aan de hand van de situatie op de woningmarkt bepalen we daarna onze verkoopstrategie. • We hebben onze verkoopvijver opnieuw vastgesteld en naar beneden bijgesteld op 84 woningen.	We hebben geen voornemens om woningen te verkopen in Heesch.	• JOOST verkoopt (behoudens zeer uitzonderlijke situaties) tot en met 2022 geen sociale huurwoningen in Heeswijk Dinther en Loosbroek. • We hebben een verkoopvijver van circa 20 woningen, Deze woningen passen niet in onze portefeuille.
Betaalbaarheid	• De gemeente gaat in overleg met de corporaties oplossingen onderzoeken voor het scheefwonen. • De gemeente streeft naar het leveren van een bijdrage in de matiging van de woonlasten.	• We houden minimaal 80% van ons woningaanbod beschikbaar voor woningzoekenden met recht op huurtoeslag. Daar waar we dit percentage nog niet realiseren zoeken we mogelijke oplossingen. • Mooiland zet de jaarlijkse huurverhoging in om een eerlijke prijs-kwaliteitsverhouding te krijgen. Deze huurverhoging wordt jaarlijks vastgesteld in overleg met haar huurderskoepel (binnen de kaders die de Minister daarvoor stelt). De extra inkomsten die door de inkomensafhankelijke huurverhoging worden gegenereerd worden ingezet voor de volkshuisvesting. • We verhogen de huur volgens het wettelijke kader van de huursombenadering. We matigen de huurverhoging voor huishoudens met een inkomen tot € 43.574. Huishoudens met een inkomen vanaf € 43.575 krijgen de maximale huurverhoging. • We leveren maatwerk om woningen betaalbaar te houden en te voorzien in kwalitatieve woonbehoeften Naast ons streefhuurbeleid zetten we ook klantgericht huurbeleid (maatwerk) in. Dit maatwerk is bedoeld om meer "thuis te geven" op specifieke (woning)behoeftes van huurders en/of woningzoekenden. • We voeren een actief beleid om huurachterstan-	• We houden minimaal 70% van ons woningaanbod beschikbaar voor woningzoekenden met recht op huurtoeslag. • We zetten de jaarlijkse huurverhoging in om een betere prijs-kwaliteitsverhouding te krijgen. Deze huurverhoging wordt jaarlijks vastgesteld, binnen de kaders die de Minister daarvoor stelt, in overleg met de huurdersvertegenwoordiging. Basis daarvoor vormt de huursombenadering. De extra inkomsten die door de inkomensafhankelijke huurverhoging worden gegenereerd worden ingezet voor de volkshuisvesting. • Brabant Wonen wil graag mee onderzoeken wat de mogelijkheden zijn van De VoorzieningenWijzer.	• Woonstichting JOOST beperkt haar inkomensafhankelijke huurverhoging voor de doelgroep tot € 43.574,- (prijspeil 2020). • De extra inkomsten die door de inkomensafhankelijke huurverhoging worden gegenereerd worden ingezet voor de volkshuisvesting. JOOST levert maatwerk voor huurders die als gevolg van de Coronacrisis een inkomensdaling doormaken. • We houden minimaal 70% van onze woningen onder de aftoppingsgrenzen. • JOOST wil graag mee onderzoeken wat de mogelijkheden zijn van De VoorzieningenWijzer.

		den te voorkomen We monitoren huurachterstanden en effecten van het huurbeleid (afhankelijk van resultaten zetten we nieuwe maatregelen in) • In bijzondere situaties zetten we laatste kans beleid in om te voorkomen dat mensen uit hun huis gezet worden. • Mooiland wil samen met de gemeente onderzoeken wat de mogelijkheden zijn van De VoorzieningenWijzer. (de voorzieningenwijzer is een praktisch instrument voor gemeenten, woningcorporaties en welzijnsorganisaties bij hun armoedebeleid. Op basis van een persoonlijk adviesgesprek en met behulp van een applicatie op maat maken mensen optimaal gebruik van de bestaande regelingen, fondsen en vergoedingen voor minima). Bij een positieve uitkomst starten we in 2021 met De VoorzieningenWijzer en maken we afspraken over de taakverdeling en de kosten.		
Beschikbaarheid	• De gemeente gaat in overleg met de corporaties op basis van de monitor de slagingskans voor de huurwoningen bij bepaalde doelgroepen in beeld brengen en onderzoeken welke passende oplossingen hier voor zijn. . • Casussen worden gezamenlijk aan de corporaties aangeboden voor het verhogen van de slagingskans.	• Mooiland wijst maximaal 10% van het jaarlijks woningaanbod toe aan lage middeninkomens. • De slaagkans voor jongeren (< 30 jaar), senioren (> 65 jaar) en ouderen met een zorgvraag vraagt om extra aandacht. We volgen deze slaagkans (en die van de gehele doelgroep) via onze jaarlijkse monitor en nemen gericht maatregelen (bijv. invoeren van labels) als daartoe aanleiding is. • Mooiland start in 2021 met een pilot doorstroombevordering. Een aantal woningen worden dan met voorrang aangeboden aan huurders van Mooiland die een woning vrij maken. Daarnaast verbeteren we de informatievoorziening voor 65+. • De huisvesting van spoedzoekers is maatwerk via loting of directe bemiddeling.	• Beschikbare woningen worden passend toegewezen. We streven hierbij naar gelijke slaagkansen voor de primaire en secundaire doelgroep. • Graag voeren we een gezamenlijk bestuurlijk gesprek over de ontwikkeling van de woningvoorraad in relatie tot de toekomstige vraag van spoedzoekers en arbeidsmigranten. • In 2021 maken we gebruik van het slaagkansenmodel dat in 2020 is ontwikkeld. Het meten en monitoren van slaagkansen is een speerpunt als ook blijvende aandacht voor mensen die snel een woning nodig hebben. • De huisvesting van spoedzoekers is maatwerk via loting of directe bemiddeling.	• JOOST zet de 65+ verhuisregeling in om de doorstroming te bevorderen. Hiermee beoogt JOOST 65-plussers met een inkomen tot € 39.055 (prijspeil 2020) te verleiden om te verhuizen van een eengezinswoning naar een appartement • We faciliteren spoedzoekers door het aanbod aan lotingwoningen te verruimen naar 30% van de vrijkomende woningen.

Thema 2: Het duurzaam huisvesten van bijzondere doelgroepen

Beoogde doel en effect:
Leefbaarheid is de mate waarin de fysieke en sociale omgeving voldoet aan wensen van bewoners. Die kwaliteit wordt bepaald door een groot aantal factoren waaronder woonomgeving, ervaren overlast, sociale activiteiten en voorzieningenniveau. Een positieve waardering draagt bij aan een grotere lokale betrokkenheid van bewoners. Die betrokkenheid wordt ook beïnvloed door de omvang en de aard van de sociale infrastructuur binnen een gemeenschap. De woningcorporaties, de gemeente en de huurdersvertegenwoordiging vinden het belangrijk dat zij een bijdrage blijven leveren aan de kwaliteit van wonen en samenleven van hun huurders.

- Woningcorporaties zijn actief op het vlak van leefbaarheid in buurten waar zij bezit hebben. Het gaat om het gezamenlijk creëren van een woonomgeving die schoon, heel en veilig is, actief zijn op het vlak van buurtbemiddeling en het ondersteunen van bewonersinitiatieven om de burgerkracht en zelfredzaamheid in het dorp of wijk te verbeteren.
- Gemeente en woningcorporaties maken duidelijke afspraken over rol- en taakverdeling over de woonomgeving en woonoverlast.
- Gemeente en woningcorporaties pakken samen het vraagstuk van de decentralisatie van het beschermd wonen naar zelfstandig wonen op.

Beschermd wonen
Met de decentralisatie van Beschermd Wonen –van het Rijk naar gemeenten- hebben wij er een belangrijke verantwoordelijkheid bij gekregen. Deze nieuwe verantwoordelijkheid brengt kansen met zich mee. We streven immers naar een samenleving waarin iedereen naar vermogen kan meedoen. Oók als het gaat om de mensen die tot nog toe veelal gebruik hebben gemaakt van een beschermde woonomgeving en nu zelfstandig gaan wonen. De opgaaf is tweeledig, het zorgen voor een passend dak boven het hoofd, maar zeker ook zorgen voor een goede woonomgeving voor iedereen.

Langer zelfstandig thuis wonen
De komende jaren zal het aantal ouderen, vooral het aantal 75+'ers, in Bernheze sterk toenemen. Deze mensen blijven steeds langer zelfstandig wonen. Deels doordat men dat zelf kan en wil, deels omdat mensen met een lichte zorgvraag niet meer in aanmerking komen voor een verzorgings-, verpleeghuisplaats. We moeten daarom het aantal levensloopgeschikte woningen vergroten. In eerste instantie door bestaande woningen geschikt te maken, maar deels ook via nieuwbouw.

Leefbaarheid in de wijk

- Met ontwikkelaars, woningcorporaties en zorgaanbieders maakt de gemeente afspraken om deze opgave de komende jaren te realiseren. De kaders in de notitie 'Woonzorginitiatieven gemeente Bernheze' (2015) vormen daarbij ons uitgangspunt.
- Woningcorporaties kijken bij groot onderhoud hoe woningen met kleine aanpassingen meer levensloopgeschikt gemaakt kunnen worden (drempels wegnemen, 2e toilet op de bovenverdieping, etc.).

Kern prestatieafspraken:

- ☐ ***Woningcorporaties faciliteren in langer zelfstandig thuis wonen.***
- ☐ ***Gemeente en woningcorporaties zetten breed in op de huisvesting van bijzondere doelgroepen.***

Onderdeel	*Inzet Gemeente Bernheze*	*Inzet Mooiland*	*Inzet BrabantWonen*	*Inzet JOOST*
Wonen en zorg	• We stellen in gezamenlijkheid een visie op Wonen, Welzijn en Zorg op. Daarbij betrekken wij visie wonen en zorg 2017 en de belangenorganisaties, zoals IPG, OOB. Deze visie is onder meer gericht op de mogelijkheid tot langer zelfstandig thuis wonen van ouderen en mensen met een beperking en sluit tevens aan op het regionaal beleidskader voor de transformatie van beschermd wonen en maatschappelijke opvang naar zelfstandig wonen met ambulante begeleiding. • Wij faciliteren in Heeswijk-Dinther de Woonconsulent. Bij positieve ervaringen willen wij dit ook voor de andere kernen realiseren.	• We stellen in gezamenlijkheid een visie op Wonen, Welzijn en Zorg op. Deze is onder meer gericht op de mogelijkheid tot langer zelfstandig thuis wonen van ouderen en mensen met een beperking en sluit tevens aan op het regionaal beleidskader voor de transformatie van beschermd wonen en maatschappelijke opvang naar zelfstandig wonen met ambulante begeleiding.	We stellen in gezamenlijkheid een visie op Wonen, Welzijn en Zorg op. Deze is onder meer gericht op de mogelijkheid tot langer zelfstandig thuis wonen van ouderen en mensen met een beperking en sluit tevens aan op het regionaal beleidskader voor de transformatie van beschermd wonen en maatschappelijke opvang naar zelfstandig wonen met ambulante begeleiding.	We stellen in gezamenlijkheid een visie op Wonen, Welzijn en Zorg op. Deze is onder meer gericht op de mogelijkheid tot langer zelfstandig thuis wonen van ouderen en mensen met een beperking en sluit tevens aan op het regionaal beleidskader voor de transformatie van beschermd wonen en maatschappelijke opvang naar zelfstandig wonen met ambulante begeleiding.
Huisvesting bijzondere doelgroepen	• Voert regie op de huisvesting vergunninghouders. • Maakt voor de huisvesting van bijzondere	• We huisvesten vergunninghouders met voorrang • We bieden huisvesting aan mensen met bijzondere zorgvragen (beschermd, beschut en bege-	• Voor de transformatie van beschermd wonen is een programma opgesteld met 3 programmalijnen. Gemeente Oss is als centrumge-	• We leveren een bijdrage in de huisvesting van mensen die daar zelf niet in kunnen voorzien. In de uitstroom op zorg, het realiseren van benodigd

	doelgroepen een onderbouwde aanname over de omvang en aard van de doelgroepen. • Zorgt in 2021, samen met de partners, voor definities en kaders voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Hiervoor zet de gemeente concrete acties uit. • Het woonwagenbeleid wordt herzien. Samen met de corporaties wordt hier verder invulling aan gegeven.	leid wonen). Daarbij is voldoende begeleidingscapaciteit van essentieel belang. • We participeren in de ontwikkeling van nieuw woonwagenbeleid, voor zover het de primaire doelgroep betreft.	meente trekker van dit programma. • In 2021 stellen we maximaal 10 % van de vrijkomende woningen beschikbaar voor bijzondere doelgroepen volgens de Urgentieplusregeling. • Samen met de andere corporaties zorgen we voor het vervullen van de taakstelling naar rato van het woningbezit in Bernheze. • We participeren in de ontwikkeling van nieuw woonwagenbeleid voor zover het de primaire doelgroep betreft.	zorgvastgoed en in bijzondere gevallen via de urgentieregeling. • We huisvesten bijzondere doelgroepen, met voorrang en in gezamenlijkheid met de andere actieve corporaties. Maximaal 25% van de vrijkomend woningbezit zetten we hiervoor in. • We participeren in de ontwikkeling van nieuw woonwagenbeleid voor zover het de primaire doelgroep betreft.
Leefbaarheid	• De gemeente werkt aan het vergroten van de leefbaarheid in de kernen. Met de programmalijn aangenaam wonen aan aangename woonomgeving gaan wij samen met de corporaties de uitstraling van de openbare ruimte en particulier bezit opwaarderen. De programmalijn Aanpakken met Impact en Aanpak ondersteuning (psychisch) kwetsbare inwoners voeren wij uit. • We werken samen met onze partners om woonoverlast te voorkomen en te bestrijden. Dat gebeurt vooral vanuit aanpak (psychische) kwetsbaarheid, lokale maatschappelijke ondersteuning (Wmo) en Wet verplichte geestelijke gezondheidszorg (Wvggz) • Op basis van gebiedsscans en daaruit voortkomende preventieplannen van kernen (ONS welzijn in samenwerking met GGD en Bemoeizorg) maken we afspraken met partners, burgers/burgerinitiatieven welke thema's op het terrein van leefbaarheid we willen aanpakken.	• We staan midden in de wijk; dicht bij onze huurders. • We blijven inzetten op leefbaarheid en veiligheid in onze wijken met aandacht voor sociale cohesie en burgerkracht. Ervaringen van elders worden daarbij ingezet. • We maken geen lange termijnplannen, maar zetten onze instrumenten probleem- en vraag gestuurd in. • We vinden huurdersparticipatie belangrijk en blijven werken aan werving van nieuwe huurdersvertegenwoordigers. • De gemeente en Mooiland werken samen bij het vroegtijdig signaleren en aanpakken van sociale problemen bij huurders. Mooiland en de gemeente Bernheze participeren daarom in netwerken en continueren deze samenwerking. • We zetten de intensivering op samenwerking met partners door. Doel is strategie aan elkaar te verbinden om elkaar inzet te versterken. • We voeren binnen het sociaal beheer huisbezoeken uit in het kader van signalering en verbinding. • We ondersteunen bewonersinitiatieven. Betrokkenheid van huurders is daarbij een voorwaarde. • Woning ontruimingen proberen we op te schorten en zo mogelijk te voorkomen, in samenwerking met de gemeente. Voorwaarde is dat de lopende huur is gegarandeerd en woonbegeleiding wordt gegeven.	• We blijven inzetten op leefbaarheid en veiligheid in onze wijken met aandacht voor Gemeente is samenwerkingspartner. • sociale cohesie en burgerkracht. Onze ervaringen in de Samenwerkwijze Oss gebruiken we bij de inzet in Bernheze.	• JOOST blijft zich inzetten om de leefbaarheid in haar wijken, buurten en kernen op peil te houden. JOOST kiest voor meer eigenaarschap bij de huurders en deelt daar ook de verantwoordelijkheid om de leefbaarheidsgelden gericht in te zetten. Zij wil hierin intensief optrekken met de huurdersvertegenwoordiging, de bewonerscommissies én de bewoners van de complexen. Het volgende wordt in ieder geval gedaan: - De inzet van wijkbeheerders; - initiatieven die ervoor zorgen dat wijken en buurten schoon, heel en veilig worden/blijven. - JOOST ondersteunt bewonersinitiatieven die haar huurders ten goede komen. - JOOST initieert projecten waarbij het eigenaarschap van bewoners wordt bevorderd. - JOOST draagt jaarlijks bij aan Buurtbemiddeling.
Langer zelfstandig thuis wonen	• De gemeente ondersteunt het sociale netwerk door een sociaal team, basisteam jeugd en gezin en burgerinitiatieven. • Ook diverse andere (vrijwilligers) organisaties, zoals IPG, OOB, Adviesraad Sociaal Domein- nemen een actieve rol op het vlak	• We bieden hulp om langer zelfstandig thuis te wonen. Hiervoor zetten we ons Oppluspakket in. Met het Oppluspakket worden kosteloos kleine aanpassingen in de woning aangeboden o het gebied van o.a. toegankelijkheid, toilet, douche, kranen en -beugels.	• Om bewoners zo lang mogelijk thuis te laten wonen, brengen we op verzoek van de bewoner aanpassingen aan. We onderzoeken we de mogelijkheid om WMO pluspakketten aan te bieden. • We spelen in op de veranderingen in de zorgsector en ontwikkelen nieuwe woonconcepten	Onze seniorenconsulenten informeren en adviseren huurders actief op langer zelfstandig wonen.

	wonen en zorg. Met hen voert de gemeente periodiek overleg hierover en werkt samen aan de volgende doelen: • Toekomstbestendig wonen voor ouderen (vanaf 50+), huur en koop. • Vergroten bewustwording (voorlichten en informeren van ouderen en betrekken op het gebied van wonen) onder ouderen over hun toekomstige woonsituatie. Ouderen activeren om m.b.t. hun toekomstige woonsituatie actie te ondernemen. Bijvoorbeeld door het organiseren van themabijeenkomsten: Toekomst bestendig wonen; Wonen met gemak; Mantelzorgwoningen. • Bevorderen eigen verantwoordelijkheid onder ouderen. • De gemeente past, waar nodig, de openbare ruimte aan, waar de corporaties de woongebouwen cf. woonkeur hebben aangepast.	• Ook zorgen we voor (meer) nultredenwoningen die geschikt zijn voor senioren. • Mooiland onderzoekt op welke wijze de bestaande voorraad geschikt gemaakt kan worden om langer zelfstandig thuis te blijven wonen. Daarbij onderzoeken we ook de mogelijkheden voor het bieden van tijdelijke oplossingen. Met het oog op wederkerigheid in afspraken en ambities onderzoekt de gemeente een financiële bijdrage vanuit de WMO. • We staan open voor initiatieven van beschermde woonvormen. • In het kader van extramuralisering onderzoeken we concepten van geclusterd begeleid wonen (bijv. Vivent). Voorwaarde is daarbij dat woningen op termijn omgezet moeten kunnen worden naar reguliere sociale huurwoningen en beschikbaarheid van locaties. • Mooiland past, waar nodig, haar woongebouwen met lift (tot aan de individuele voordeur) aan op basis van de richtlijn Woonkeur. In 2021 stelt Mooiland hiervoor een (meerjaren)planning op.	• We bieden het product Comfortwonen aan voor ouderen met een zorgbehoefte in Heesch en Nistelrode. • Samen met BrabantZorg ontwikkelen we producten en diensten om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen.	
Beschermd Wonen	• Aan de hand van concrete casuïstiek vinden we gezamenlijk een oplossing voor het vraagstuk van de decentralisatie van het beschermd wonen naar zelfstandig wonen met zorg. • Wij willen in samenwerking met de corporaties via een urgentie+ tafel tot een gezamenlijk afwegingskader komen. • We brengen samen met de andere regiogemeenten de aard en omvang van het vraagstuk in beeld en werken naar een systematische aanpak. We werken hierbij samen met de regiogemeenten, woningcorporaties, zorginstellingen, zorgverzekeraars en zorgkantoor, particuliere huisvesters en maatschappelijke instanties. Deze aanpak staat in Impactanalyse Psychische kwetsbaarheid.	• We bieden huisvesting aan mensen met bijzondere zorgvragen • In 2020 verandert de Wet Maatschappelijke Ondersteuning. Er ligt een huisvestingsopgave rond de uitstroom van cliënten uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang. In 2020 werken verschillende werkgroepen aan een actieplan. Ook wij nemen hier deel aan. Een van de actiepunten is het matchen van vraag en aanbod. • De corporaties en de gemeente dragen bij aan de brede aanpak Dak- en thuisloosheid en de transformatie Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen. De corporaties nemen tevens deel aan de (regionale) projectgroep “Welkom Thuis in de Wijk”. Onderdeel hiervan is de regionale aanpak voor uitstroom uit MO, BW en GGZ. Op regionaal niveau maken we procesafspraken over o.a. wijze van uitstroom en voldoende aantallen woningen voor deze uitstroom.	• Conform de urgentieplus regeling stellen wij vrijkomende woningen in Bernheze beschikbaar voor urgente woningzoekenden en voor alle door gemeente gecontracteerde aanbieders • Bijzondere doelgroepen bieden we naar mogelijkheden passende woonruimten in samenwerking met partners die de begeleiding verzorgen. • We dragen bij aan de kanteling Beschermd Wonen. Daarbij maken we in 2021 afspraken over de concrete inzet in het bieden van passende woonruimte. Hierbij werken we samen met onze partners van de zorg en gemeente.	• We dragen bij aan de kanteling Beschermd Wonen. Daarbij maken we in 2021 op basis van de opgave afspraken over de concrete inzet in het bieden van passende woonruimte. Hierbij werken we samen met onze partners van de zorg en gemeente. • Wij wijzen max 25% van de woningen toe aan de bijzondere doelgroepen. Op basis van de opgaaf van de gemeente maken wij dit nog concreter.

Thema 3: Het realiseren van een duurzame woningvoorraad / woonomgeving

Beoogde doel en effect:
De aandacht voor het energiezuiniger maken van de woningvoorraad neemt de laatste jaren steeds meer toe. Bij nieuwbouw worden duurzaamheidseisen aangescherpt die op den duur leiden tot het enkel nog toevoegen van energie neutrale woningen. In de bestaande voorraad is de opgave groter. Hierbij hebben we nog een slag te maken. Onze ambitie is om in 2030 als gemeente Bernheze energieneutraal te zijn. Hiervoor willen we op het vlak van de bestaande huurvoorraad afspraken met de woningcorporaties maken over het verduurzamen van de huursector. Omdat onze nieuwbouw- en financiële mogelijkheden niet oneindig zijn gaan we daarbij op zoek naar creatieve oplossingen.

Klimaatadaptatie en energietransitie
Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn van plan om Nederland klimaatbestendig en water robuust in te richten. Om de gevolgen in beeld te brengen heeft de gemeente Bernheze en de Regio Noord Oost Brabant een zogenaamde stresstest voor de thema's Wateroverlast, Hitte, Droogte en Waterveiligheid uitgevoerd. Wij zetten gezamenlijk daarbij ook in op de opgaven die uit de Regionale Energiestrategie (RES) en de Transitievisie Warmte (TVW) naar voren komen.
We dragen bij aan het vergroten van de biodiversiteit en klimaatadaptatie :
- In de vorm van natuurinclusief (ver-)bouwen en meer groen en water in de leefomgeving van onze huurders;
- Per project biodiversiteit en klimaatadaptatie op te nemen in het Programma van Eisen (zowel bij nieuwbouw, renovatie, onderhoud en mutatie);
- Door het uitvoeren van pilots. Zo voeren corporaties en gemeente samen onderzoek uit en formuleren een strategie hoe zij gebiedsgericht klimaatknelpunten (droogte, hitte, wateroverlast) kunnen voorkomen.

Duurzame voorraad
- Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties maken afspraken om energiebesparende maatregelen in de sociale huurvoorraad te treffen. Streven voor de gemeente is om in 2021 de sociale huurvoorraad gemiddeld op label B-niveau te hebben. Voorwaarde is wel dat er voldoende goedkope huurwoningen beschikbaar blijven in het kader van 'passend toewijzen'.
- Gemeente en woningcorporaties zetten de informatievoorziening richting huurders over de bewustwording van het energieverbruik en het aanpassen daarvan voort.
- Bij nieuwbouw van koopwoningen en vrije sector huurwoningen gaan we als gemeente ontwikkelaars stimuleren om nu al een EPC norm van 0 (energieneutraal bouwen) te hanteren.

Kern prestatieafspraken:
- ☐ **We werken actief aan duurzaamheidsverbeteringen en informeren huurders over een bewust en verantwoord energieverbruik.**
- ☐ **We voeren daar waar realistisch mogelijk energiemaatregelen uit voor de verbetering van het energielabel van bestaande woningen.**

	Inzet Gemeente	**Inzet Mooiland**	**Inzet BrabantWonen**	**Inzet JOOST**
Een duurzame woonomgeving	Wij zetten gezamenlijk in op het opstellen van een gezamenlijk duurzaamheidsakkoord in 2021 Een akkoord dat zich focust op de sociale huurwoningvoorraad en directe omgeving, maar dat ook andere partijen nadrukkelijk uitnodigt om zich hierbij aan te sluiten. Het akkoord omvat zowel de klimaatmitigatie opgaven (verminderen CO2 uitstoot) als klimaatadaptieve uitdagingen (aanpassen aan de onvermijdelijke gevolgen van klimaatverandering). De gemeente zal hiervoor het initiatief nemen.	Wij zetten gezamenlijk in op het opstellen van een gezamenlijk duurzaamheidsakkoord in 2021	Wij zetten gezamenlijk in op het opstellen van een gezamenlijk duurzaamheidsakkoord in 2021	Wij zetten gezamenlijk in op het opstellen van een gezamenlijk duurzaamheidsakkoord in 2021
Een duurzame woningvoorraad	• Wij gaan met de woningcorporaties in gesprek om de bewustwording ten aanzien van de kwetsbaarheid voor klimaatverandering te bespreken en welke maatregelen nodig zijn om die kwetsbaarheden te verkleinen. De gemeente Bernheze zet bij de woningcorporaties in op het afstemmen van de prestatieafspraken op de Regionale Energiestrategie (RES) en de Transitievisie Warmte (TVW). • Wij willen meedoen in het verduurzamen van het woonbezit, Wij leggen daarbij ook	• Onze verduurzamingsopgave: Gemiddeld label A in 2030. • We kiezen ervoor om aan te sluiten bij het natuurlijke moment van onderhoud • We sturen op verbetering van 'slechte labels' en een reductie van CO2-uitstoot via een mix van onderhoud- en investeringsprogramma's • We stellen de huurder centraal bij woningverbeteringen • Nieuwbouwwoningen voldoen aan wet- en regelgeving. In 2021 treffen we energiebesparende maatrege-	• Bij nieuwbouw realiseren we label A of beter en streven naar NOM en aardgasloos. • de actieplannen voorkomend uit de duurzaamheidsvisie van BrabantWonen • worden uitgevoerd. • In 2021 treffen we energiebesparende maatregelen in combinatie met uitvoering van projectmatig onderhoud. • We stimuleren en zetten in op innovatie uit de markt. De Warmtewissel via corporaties, bijvoorbeeld vanuit de samenwerking in lente verband is hiervan een voorbeeld.	• JOOST wil de CO_2 uitstoot van haar woningen verminderen. Dit is goed voor het behoud van onze aarde, maar zorgt ook voor een lager energieverbruik. Dit is gunstig voor de betaalbaarheid van onze woningen. • Bij nieuwbouw en herstructurering realiseren we minimaal energie neutrale woningen. • In 2021 willen we in de gemeente Bernheze in 50 woningen energiebesparende maatregelen uitvoeren aan de schil van de woning. Daarnaast willen we bij 30 woningen zonnepanelen aanbrengen. • Daarnaast investeert JOOST in het verbeteren van

	de focus op de koopwoningen tussen en nabij huurwoningen. De gezamenlijke aanpak van gespikkeld bezit is nog lastig. Daarom is het goed om samen te kijken hoe we dat kunnen doen/organiseren en welke voordelen wij de woningeigenaren kunnen bieden. In 2021 gaan wij samen met de corporaties tot een gezamenlijke aanpak voor gespikkeld bezit komen. Wij maken daarvan gebruik van kennis van projecten elders. Wij nemen dit mee als project binnen de duurzame energieagenda 2021-2025. • Woningcorporaties zetten zich, samen met de gemeente, in voor het vergroten van bewustwording en het reduceren van het energiegebruik van huurders.	len in combinatie met uitvoering van projectmatig onderhoud voor 199 woningen.		de biodiversiteit en klimaatadaptatie. • Dit doet ze in samenwerking met huurders.