

Prestatieafspraken 2024

Gemeente Gemert-Bakel, Goed Wonen Gemert en Stichting Huurdersbelang Gemert-Bakel



1. Levensloopbestendige, zelfredzame, diverse en inclusieve wijken en dorpen:

Elke wijk en elk dorp in Gemert-Bakel heeft een sterke gemeenschap: mensen voelen zich verbonden met elkaar en zijn (gezamenlijk) emotioneel eigenaar van hun leefomgeving. Op wijkniveau is er een goede balans tussen dragers en vragers en zij staan in contact met elkaar. Er is een sterke informele zorgstructuur met een formele zorgstructuur op maat er omheen. De woonomgeving stimuleert ontmoeting en een gezonde leefstijl. Het voorzieningenniveau is passend bij de behoefte van het dorp of de wijk.

Nr.	Agenda of actiepunt 2024	Kartrekker	Betrokkenen	Planning	Stand van zaken
	Nieuwbouw				
1.1	Taskforce sociale woningbouw In 2025 heeft Goed Wonen tenminste 250 nieuwe, betaalbare en tevens duurzame en comfortabele woningen gebouwd of in ontwikkeling. Hiermee wordt er een grote stap gezet om de woonbehoefte van de toekomst op te lossen (600 woningen tot 2040). Zodat iedereen die in onze kernen wil wonen, hier ook de mogelijkheid voor heeft. Gemeente, Goed Wonen en vastgoedontwikkelaars maken afspraken over het versnellen van de bouwopgaven. De gemeente maakt werk van het integraal bekijken van normen voor woningbouw. <i>Op basis van recente woonbehoeftecijfers (beschikbaar vanaf medio december 2023) gaan we de nieuwe opgave gezamenlijk vaststellen.</i>	Goed Wonen: Hans Vedder Gemeente: Hanneke Coppens	Taskforce sociale woningbouw Gemeente: Peter v.d. Oetelaar Goed Wonen: Joris Wismans	6 wekelijks overleg Taskforce sociale woningbouw	
1.2	Integrale normen Naar aanleiding van het amendement 'integrale normen' heeft de gemeente begin 2023 gekeken waar de knelpunten zitten in onze normen en hoe we dit op kunnen lossen. Conclusie is dat de normen met name knellen voor wat betreft de woningbouwsegmentering zoals deze vast is gelegd in de woonvisie en de groennorm. Beide stukken gaan we actualiseren, met als planning dat we zowel de geactualiseerde woonvisie als de aangepaste groennorm in de eerste helft van 2024 naar het college c.q. de raad brengen ter besluitvorming. Goed Wonen wordt hierbij betrokken.	Idem	Idem	Eerste helft 2024	
1.3	Grondprijzen Gemeente en Goed Wonen gaan in gesprek over de hoogte van de grondprijzen.	Idem	Idem		
1.4	Opleveringen/bouwprojecten 2024 - Gemert - 50 woningen Ripsark - Start bouw Q2 2024 - Gemert - 12 appartementen Fitland – Bouw en oplevering 2024 - Gemert - 57 woningen Doonheide 2 - 18 app. En 16 woningen opleveren Q1 2024 en 23 woningen Q3 2024 - Gemert - 7 woningen Julianastraat – Opleveren Q4 2024 - Bakel - 5 woningen Roessel 6 - Start bouw Q3 2024 - Bakel - 6-8 woningen Roessel 2 – Start bouw 2024 (n.n.b.) - De Rips - 8 woningen Paterslaan - Opleveren Q2 2024 - De Mortel - 5 woningen in de Mortel – Oplevering Q2 2024 Bovenstaande projecten dragen bij aan het realiseren van de afspraken die gemaakt zijn in de Regionale woondeal Zuidoost-Brabant. Voor het realiseren van nieuwe sociale huurwoningen betekent dat er ieder jaar minimaal 40 nieuwe woningen opgeleverd worden. <i>NB. De afspraken uit de woondeal worden jaarlijks herijkt, wanneer dit tot een aanpassing leidt van aantallen, zijn de laatste gegevens actueel en leidend. Zo nodig passen we zaken aan. Overzicht van opgave; zie bijlage.</i>	Idem	Idem		Bijgaande projectenlijst is leidend en we spreken de intentie uit dat we deze data willen realiseren. Indien een datum niet gerealiseerd kan worden, dan gaan we in overleg.
1.5	GEMERT - Ripsark <i>Deelgebied 1:</i> Drossard de la Courtstraat, Start bouw voor deelgebied 1 staat gepland eind 2024/begin 2025. De vergunning is inmiddels verleend. Er worden op dit moment nog	Goed Wonen: Ton Moors Gemeente: Anke Kluijtmans	Goed Wonen: Idem Gemeente: Idem	Q2/3 2024	

	Oekraïners gehuisvest, welke moeten verhuizen voor Q4 2024. <i>Gemeente besluit in Q2 over het vervolg.</i> <i>Deelgebied 2: Gerarduskerk, Start bouw is voorzien in Q2 2024.</i>			Q2 2024	
1.6	GEMERT - Berglaren en Molenakker In navolging van de wijkontwikkeling van de wijken Berglaren en Molenakker in Gemert aan het begin van deze eeuw, is Goed Wonen toe aan de volgende fase van dit project (Fase 1 was in 2005 fase 2 was in 2007). Dit traject geeft volop kansen om niet alleen de woningvoorraad kwalitatief en kwantitatief (naar verwachting netto toevoeging van 30 woningen) op orde te brengen, tegelijkertijd kunnen de ruimtelijk infrastructuur e.d. in de wijken aangepakt worden. Dit alles om de leefbaarheid en inclusiviteit te ondersteunen. Goed Wonen staat hiermee voor een grote uitdaging waarbij het van belang is dat de gemeente vanaf het begin betrokken is bij en deelneemt aan het invullen van een masterplan. Het uitwerken van het masterplan zal door een externe partij worden begeleid. Het masterplan is naar verwachting in Q2 2024 gereed waarna er in gezamenlijkheid de volgende stappen worden gezet.	Goed Wonen: Joris Wismans	Goed Wonen: <i>Herman van de Ven</i> <i>Mascha Thans</i> <i>Antoinette van Grinsven</i> <i>Paul Driessen</i> Gemeente: Nader te bepalen, 4 personen voor eerste 2 sessies, vervolg nog onbekend.	Doorlopend	
	Wonen, welzijn en zorg				
1.7	Integrale woon(zorg)visie Gemeente stelt een integrale woon(zorg)visie op. Concrete acties die hieruit volgen, voegen we toe aan de actielijst. Bijvoorbeeld de vertaling in concrete vastgoedplannen vanuit de behoefte voor zorgvragers, te beginnen met die van het beschermd wonen.	Gemeente: Anke Kluijtmans	Goed Wonen: Ton Moors Herman van de Ven Gemeente: Brigitte van Bladel Ingrid van Geffen Huurders Zorgpartners	Eerste helft 2024	
1.8	Maatschappelijke opgaven Maatschappelijke opgaven vragen om prestatieafspraken over het volle terrein van wonen, welzijn en zorg. Gemeente, huurders en Goed Wonen nemen het initiatief om prestatieafspraken te maken met zorg- en welzijnspartijen (GGZ, de Zorgboog, Savant, SMO, ORO, Lumens) uit het sociale domein.	Gemeente: Anke Kluijtmans	Goed Wonen: Ton Moors Herman van de Ven Gemeente: Brigitte van Bladel Ingrid van Geffen Huurders Zorgpartners	Q2 2024	
	Overig				
1.9	Ontwikkelprogramma wijkteams Na de zomer 2023 is een start gemaakt met het ontwikkelprogramma in de wijkteams. In 2024 wordt dit verder uitgerold. We bespreken met elkaar hoe het loopt, en of er bijsturing nodig is. De gemeente zorgt ervoor dat alle partijen voor 1 april 2024 de intentie uitspreken om mee te gaan in een ontwikkelprogramma.	Goed Wonen: Ton Moors Gemeente: Anke Kluijtmans	Gemeente: Anke Kluijtmans Ingrid van Geffen Goed Wonen: Paul Driessen	Q1 2024	

1.10	Inzet praktijkschool In 2024 spreken Goed Wonen en gemeente af wat de inzet van de Praktijkschool in de toekomst is. Daarbij definiëren we het begrip; spoedzoeker.	Goed Wonen: Ton Moors	Gemeente: Brigitte van Bladel	Q4 2024	
1.11	Uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang Gemeente en Goed Wonen maken afspraken, zodra er duidelijkheid is over de doelgroep en aantallen, over de uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang, ook in relatie tot de andere corporaties en gemeenten in de Peelregio. Ter voorkoming en uitbanning van dakloosheid gaan deze afspraken eerst en vooral over de verbetermogelijkheden van schuldhelpverlening, jongerenhuisvesting en urgentieverlening.	Gemeente: Anja Koch	Gemeente: Brigitte van Bladel Goed Wonen: Ton Moors	Q4 2024	
1.12	Woonwagenzaken Er mist een overlegstructuur, in Q1 2024 is er een voorstel hiervoor.	Gemeente: Hanneke Coppens Wilmie Steeghs Anke Kluijtmans Goed Wonen: Ton Moors	Idem	Q1 2024	
2. Het leven in Gemert-Bakel is betaalbaar voor elke portemonnee: <i>Mensen kunnen een woning huren of kopen die past bij hun portemonnee en levensfase. De regie over (de ontwikkeling van) hun leven en leefomgeving ligt zoveel mogelijk bij mensen zelf. Elk individu beschikt over mogelijkheden om deel te kunnen nemen aan het sociaal-maatschappelijke leven in zijn/haar dorp of wijk.</i>					
2.1	Urgentieverordening De nieuwe urgentieverordening / huisvestingsverordening wordt, naar verwachting, in de tweede helft van 2024 opgesteld. Gemeente en Goed Wonen blijven het gesprek aangaan om een evenwichtige vertaling te maken naar Gemert-Bakel.	Gemeente: Anke Kluijtmans	Goed Wonen: Ton Moors Gemeente: Anke Kluijtmans Brigitte van Bladel Overig: Huurdersbelang Gemert-Bakel	Doorlopend	
2.2	Motie: meer inwoners Gemert-Bakel voorrang op vrijgekomen woningen Minimaal 50% van de woningen die Goed Wonen nieuw gaat verhuren, worden verhuurd aan inwoners uit Gemert-Bakel. Goed Wonen geeft invulling aan deze afspraak en geeft bij de voortgangsrapportage inzicht in de percentages.	Goed Wonen: Ton Moors	Gemeente: Anke Kluijtmans	Iedere voortgangsrapportage	
2.3	Integrale aanpak schulden We gaan met elkaar in gesprek over een integrale aanpak schulden, inclusief vroegsignalering. We bespreken of we de al bestaande systematiek kunnen verbeteren.	Goed Wonen: Ton Moors	Gemeente: Franka van Lieshout Goed Wonen: Antoinette van Grinsven Herman van de Ven	Doorlopend	
3. Een duurzame woonomgeving: <i>Woningen en wijken/dorpen zijn zoveel mogelijk klimaatbestendig (bestand tegen extreme weersomstandigheden), klimaatneutraal, circulair en zelfvoorzienend in energie.</i>					
3.1	Onderhoud en verduurzaming woningen en openbare ruimte. Om ervoor te zorgen dat werkzaamheden op elkaar afgestemd kunnen worden (werk met	Goed Wonen: Joris Wismans	Gemeente: Stefan van den Hoogen Dennis Schevers	2 jaarlijks overleg	

	werk), wordt de actuele planning gedeeld. In dit kader worden ook financiële afspraken gemaakt over afkoppelen van woningen bij aanleg nieuw rioolstelsel.		Goed Wonen: Joris Wismans Edwin Reijnders		
3.2	Vraaggestuurd verduurzamen In 2024 blijft Goed Wonen zich inzetten op het vraaggestuurd verduurzamen van woningen. Hiervoor is 7 miljoen beschikbaar in 2024.	Goed Wonen: Joris Wismans	Gemeente: Arthur Rijken Goed Wonen: Joris Wismans Edwin Reijnders	2 jaarlijks overleg	
3.3	Samenwerking in het flora- en faunadossier: In 2024 wordt door de gemeente een soortenmanagementplan (SMP) opgezet waarmee er een ontheffing voor 5-10 jaar is. Dit om een versnelling van woningbouw, verduurzaming en groot onderhoud mogelijk te maken. Deze aanpak zorgt ervoor dat een apart ecologisch onderzoek van een ruimtelijke ontwikkeling, sloop/nieuwbouw, renovatie aan het casco niet meer nodig is waardoor verkorte procedures met de gemeente doorlopen kunnen worden. Goed Wonen en gemeente delen elkaars ervaringen, inventarisatie en monitoren jaarlijks hoe dit loopt.	Gemeente: Inhuur Goed Wonen: Joris Wismans	Gemeente: Inhuur Arthur Rijken Goed Wonen: Joris Wismans	2 jaarlijks overleg	
3.4	Nieuw (relevant) beleid: Bij het opstellen van nieuw (relevant) beleid betrekken we elkaar bij de evaluatie indien het gaat om herijken, of bij de uitgangspunten. We houden elkaar op de hoogte wat er speelt. We voegen aan de agenda van overleggen die we hebben een agendapunt toe: Nieuwe beleidsontwikkelingen.	Gemeente: Anke Kluijtmans Patrick de Wit Goed Wonen: Joris Wismans Edwin Reijnders	Idem	Doorlopend	
3.5	Wet kwaliteitsborging: Naar verwachting gaat deze wet per 1-1-2024 in fases in werking. Gemeente en Goed Wonen maken afspraken hoe deze wet toe te passen in de projecten.	Goed Wonen: Joris Wismans	Gemeente: Patrick de Wit Goed Wonen: Joris Wismans	2 jaarlijks overleg	

Reguliere (standaard) afspraken – ter monitoring		
		Stand van zaken
1	Goed Wonen realiseert de taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Voor de eerste helft 2024 is de taakstelling 33 (incl 7 amv-ers)	
2	Corporaties mogen 7,5% vrij toewijzen aan huishoudens met een inkomen van €47.699(eenpersoonshuishoudens) en €52.671 (meerpersoonshuishoudens, beide prijspeil 2024). Dit percentage van 7,5% mag na opname in de prestatieafspraken wettelijk worden verhoogd naar maximaal 15%. Door aan de voorkant meer ruimte te hebben kan Goed Wonen indien nodig (dat moet nog blijken in de praktijk), op maat, die mensen die anders tussen de wal en het schip vallen (iets te hoog inkomen om te huren, te laag inkomen om te kopen) van dienst zijn. Mocht deze ruimte niet nodig zijn in de praktijk dan kan ze gebruikt worden voor woningzoekende met een ‘passend’ inkomen.	

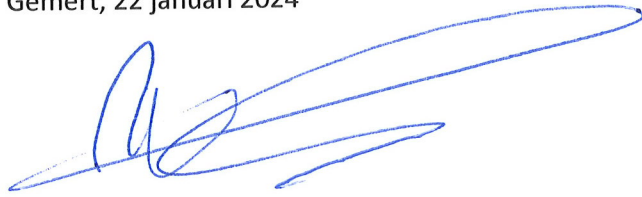
Bijlage uit Regionale woondeal Zuidoost-Brabant.

Bijlage 2: Woningbouwopgave per gemeente per jaar										Opgave betaalbaarheid										Plan capaciteit	
Woningbouwopgave per gemeente per jaar (netto toe te voegen aan de woningvoorraad) Verdeling van de minimale opgave per gemeente uitgesplitst in jaarschijven										Totaalopgave periode 2022 t/m 2030	Opgave betaalbaarheid *) (netto toevoeging aan voorraad)				Opgave betaalbaarheid per jaar (per jaar toe te voegen aan de voorraad)				Plan capaciteiten gemeenten (matrices 2022)		
2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal betaalbaar 2/3e		Sociale huur 30%	Midden huur 16%	Betaalbare koop 20%	Totaal betaalbaar 2/3e	Sociale huur 30%	Midden huur 16%	Betaalbare koop 20%	totaal	hard		
Regio Zuidoost-Brabant	3.890	3.205	5.175	5.185	5.125	4.970	4.905	4.740	4.790	41.985	27.990	12.595	7.000	8.395	3.110	1.400	780	935	57.855	25.650	
Subregio SGE	2.945	2.355	4.075	4.155	4.105	4.000	3.935	3.805	4.040	33.415	22.275	10.025	ntb	ntb	2.475	1.115	ntb	ntb	44.805	20.950	
Best	130	150	235	195	195	190	185	180	180	1.640	1.095	490	ntb	ntb	120	55	ntb	ntb	2.705	1.400	
Eindhoven	1.340	1.220	2.485	2.530	2.505	2.435	2.410	2.320	2.640	19.885	13.255	5.965	ntb	ntb	1.475	665	ntb	ntb	22.730	9.490	
Geldrop-Mierlo	115	150	165	180	180	180	170	170	155	1.465	975	440	ntb	ntb	110	50	ntb	ntb	2.230	880	
Helmond	915	465	635	700	690	670	660	635	630	6.000	4.000	1.800	ntb	ntb	445	200	ntb	ntb	7.625	6.135	
Nuenen c.a.	130	75	95	90	80	85	80	80	45	760	505	230	ntb	ntb	55	25	ntb	ntb	1.845	1.155	
Oirschot	50	50	100	85	85	80	80	80	35	645	430	195	ntb	ntb	50	20	ntb	ntb	1.080	120	
Son en Breugel	65	35	90	70	75	70	65	65	75	610	405	185	ntb	ntb	45	20	ntb	ntb	665	75	
Veldhoven	95	180	210	220	220	210	210	200	205	1.750	1.165	525	ntb	ntb	130	60	ntb	ntb	4.675	1.605	
Waalre	105	30	60	85	75	80	75	75	75	660	440	200	ntb	ntb	50	20	ntb	ntb	1.250	90	
Subregio A2-gemeenten	165	235	255	215	215	200	195	195	145	1.820	1.215	545	ntb	ntb	135	60	ntb	ntb	2.120	1.230	
Cranendonck	45	55	65	65	65	55	55	55	55	515	345	155	ntb	ntb	40	15	ntb	ntb	640	375	
Heeze-Leende	40	55	55	30	30	30	25	25	5	295	195	90	ntb	ntb	20	10	ntb	ntb	525	420	
Valkenswaard	80	125	135	120	120	115	115	115	85	1.010	675	305	ntb	ntb	75	35	ntb	ntb	955	435	
Subregio de Kempen	325	150	325	290	290	275	270	260	235	2.420	1.615	725	ntb	ntb	180	80	ntb	ntb	4.045	1.495	
Bergeijk	100	50	80	70	70	65	65	60	40	600	400	180	ntb	ntb	45	20	ntb	ntb	655	350	
Bladel	110	45	100	90	90	85	85	80	80	765	510	230	ntb	ntb	55	25	ntb	ntb	1.225	470	
Eersel	30	15	75	70	70	65	65	65	50	505	335	150	ntb	ntb	35	15	ntb	ntb	1.345	285	
Reusel-De Mierden	85	40	70	60	60	60	55	55	65	550	365	165	ntb	ntb	40	20	ntb	ntb	820	390	
Subregio de Peel	455	465	520	525	515	495	505	480	370	4.330	2.885	1.300	ntb	ntb	320	145	ntb	ntb	6.885	1.975	
Asten	55	100	70	70	70	70	65	70	70	640	425	190	ntb	ntb	45	20	ntb	ntb	710	170	
Deurne	195	185	110	95	95	85	90	85	65	1.005	670	300	ntb	ntb	75	35	ntb	ntb	1.760	520	
Gemert-Bakel	55	55	155	155	155	145	155	140	165	1.180	785	355	ntb	ntb	85	40	ntb	ntb	2.595	495	
Laarbeek	55	25	65	105	105	100	105	95	10	665	435	205	ntb	ntb	50	25	ntb	ntb	625	365	
Someren	95	100	100	100	90	95	90	90	60	820	545	245	ntb	ntb	60	25	ntb	ntb	995	405	
NB: Peildatum 1-10-2022. Genoemde aantallen zijn afgerond op 5-tallen. Daardoor kunnen in de totalen afrondingsverschillen ontstaan. De aantallen in de jaren 2022 en 2023 zijn mede gebaseerd op de werkelijk in aanbouw genomen woningen. *) De afspraak is gemaakt dat de percentages sociaal en betaalbaar gelden voor nieuwbouwplannen en niet voor plannen waarover al afspraken zijn gemaakt. De aantallen in de tabel hebben betrekking op de gehele opgave en vertekenen het beeld enigszins.																					

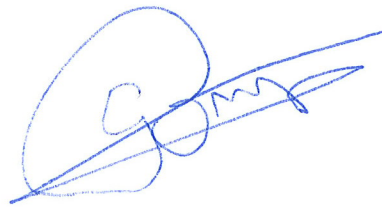
Kern	Naam	Aantal sociale huurwoningen	Aantal te slopen huurwoningen	Totaal
Bakel	Roessel 2	6	-	6
Bakel	Roessel 6	5	-	5
Bakel	Kortestraat	4	2	2
Nog niet formeel opgeleverd.				
De Mortel	Past. van de Eindestraat	5	2	3
De Rips	Paterslaan	8	-	8
Gemert	Ripspark	70	24	46
Gemert	Doonheide II	57	-	57
Gemert	Fitland	12	-	12
Gemert	Julianastraat	7	3	4
TOTAAL				

Akkoordverklaring:

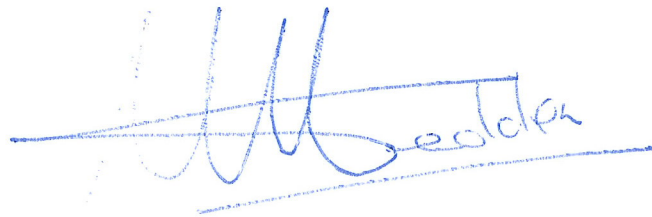
Gemert, 22 januari 2024



Gemeente Gemert-Bakel
Vertegenwoordigd door Wethouder Hanneke Coppens



Stichting Huurdersbelang Gemert-Bakel
Vertegenwoordigd door Penningmeester Gerard de Bruijn (i.o. Aard Pennings, voorzitter)



Goed Wonen Gemert
Vertegenwoordigd door Directeur-Bestuurder Hans Vedder

