

Prestatieafspraken 2019

Gemeente Gemert-Bakel

Goed Wonen Gemert

Stichting Huurdersbelang Gemert-Bakel

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid	6
2.1 Gewenste omvang van de voorraad huurwoningen in de sociale sector	7
2.2 Geplande nieuwbouw	7
2.3 Onttrekkingen aan de sociale woningvoorraad (verkoop, sloop, liberalisatie)	7
2.4 Transformatie bestaande voorraad	8
2.5 Huurbeleid	8
2.6 Woonruimteverdeling	9
2.7 Inzet op verlagen woonlasten	9
2.8 Het voorkómen van huisuitzettingen	10
2.9 Doorstroming op de koopmarkt	10
3. Duurzaamheid en energie	12
3.1 Kwaliteitseisen bij nieuwbouw en renovatie	13
3.2 Verbetering energieprestaties bestaande voorraad huursector	13
3.3 Energiebewustwording bewoners	13
4. Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg	14
4.1 Samenwerking tussen gemeente en corporatie(s) op sociaal-maatschappelijk terrein	15
4.2 Inspelen op het scheiden van wonen en zorg	16
4.3 Huisvesten specifieke doelgroepen	16
5. Leefbaarheid	17
5.1 Integrale en gebiedsgerichte aanpak	17
5.2 Invloed bewoners op leefbaarheid	18
5.3 Veiligheid in wijken en buurten	18
6. Samenwerking	19
6.1 Omgevingsvisie	19
6.2 Meerjaren afspraken	19

1 Inleiding

In dit document, *Prestatieafspraken 2019*, zijn de afspraken vastgelegd die de gemeente Gemert-Bakel, woningcorporatie Goed Wonen Gemert en Stichting Huurdersbelang Gemert-Bakel met elkaar hebben gemaakt. De afspraken gelden per 1 januari 2019. De Woonvisie 2016-2020 van de gemeente Gemert-Bakel vormt het vertrekpunt voor de gemaakte prestatieafspraken.

Elke hoofdstuk begint met een paars kader waarin de relevante informatie uit de Woonvisie 2016-2020 is opgenomen. Het is relevant om te vermelden dat een aantal acties uit de Woonvisie inmiddels is opgepakt, of afgehandeld. De tekst is dus niet altijd meer actueel.

Thema's en opzet van de prestatieafspraken

Deze *Prestatieafspraken 2019* bevatten de tussen partijen gemaakte prestatieafspraken over de volgende thema's:

- 1 Betaalbaarheid en beschikbaarheid
- 2 Duurzaamheid en energie
- 3 Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg
- 4 Leefbaarheid

Deze thema's zijn nader uitgewerkt in prestatieafspraken geldend 2019. We kiezen er voor om te gaan werken met Kaderafspraken, geldend voor een langere periode (tot en met 2022) en – aansluitend bij de Woningwet 2015 - jaarlijkse prestatieafspraken, geldend voor één jaar. In de kaderafspraken, die in 2019 opgesteld worden, worden afspraken vastgelegd over met name de doelen en de ambities voor de komende periode. In de jaarlijkse prestatieafspraken worden afspraken opgenomen over concrete werkzaamheden en activiteiten plaatsvindend in het betreffende jaar, die bijdragen aan het behalen van de doelen en ambities zoals zijn vastgelegd in de kaderafspraken. De kaderafspraken en de jaarlijkse prestatieafspraken vormen tezamen het totaalpakket aan prestatieafspraken.

Qua begrippen en definities wordt in deze prestatieafspraken aangesloten bij de Regionale Begrippenlijst Wonen van de Metropoolregio Eindhoven.

De positie van en ontwikkelingen bij de partijen

1. Gemeente Gemert-Bakel

Gemert-Bakel is een uitgestrekte plattelandsgemeente in Zuidoost Brabant, centraal gelegen tussen Eindhoven, Den Bosch, Nijmegen en Venlo en bestaat uit de kernen Bakel, De Mortel, De Rips, Elsendorp, Gemert, Handel en Milheeze. De gemeente telt totaal 30.477 inwoners (per 1 september 2018) verdeeld over de zeven kernen, waarbij zo'n 55% van het aantal inwoners in de kern Gemert woont. De verwachting is dat het inwoneraantal in de periode tot 2030 licht stijgt naar 31.675. Voor het aantal huishoudens wordt verwacht dat dit tot 2030 groeit tot 13.645. Het aantal eenpersoonshuishoudens zal het sterkste toenemen, terwijl er juist een lichte daling wordt verwacht bij de gezinnen en eenoudergezinnen. Het aantal woningen per 1 januari 2018 is 12.683, waarvan ruim 2700 sociale huurwoningen.

De gemeente werkt samen met haar partners aan een goed functionerende woningmarkt, waarin de sociale samenhang en veiligheid goed zijn. Daarnaast is de kwaliteit van de openbare ruimte op orde en zijn de voorzieningen van behoorlijk niveau en bereikbaar. Gemert - Bakel moet hiermee een aantrekkelijke woongemeente blijven met een gezond woon- en leefklimaat.

De gemeente maakt gebruik van kansen om die aantrekkelijkheid vast te houden en te vergroten. Tevens ondersteunt de gemeente bewoners die zich moeilijk op eigen kracht op de woningmarkt staande houden. Uiteindelijk is het streven naar een passend woonaanbod voor iedere generatie, in een groene omgeving.

Dit betekent concreet:

1. Voor iedere inwoner is een betaalbare woning beschikbaar;
2. Aanbod (sociale huur)woningen past bij de vraag;
3. Adequate huisvesting urgente doelgroepen;
4. Een duurzame woonvoorraad;
5. Woningen van voldoende kwaliteit;
6. Samenwerking met ketenpartners in het sociaal domein.

Daarnaast wordt ingezet op een realistisch en evenwichtig programma dat inspeelt op vraag en aanbod, de maatschappelijke - en woningbouwontwikkelingen. Dit programma wordt afgestemd binnen de (sub)regio, waarin nieuwbouw aanvullend is op de bestaande voorraad.

Het coalitieakkoord 2018-2022 heeft als titel: "Samen meer bereiken. Met elkaar, voor elkaar". Alleen ga je sneller, maar met elkaar bereik je meer. Dát is het uitgangspunt van het coalitieakkoord 2018-2022. Met elkaar meer bereiken met de inwoners, de maatschappelijke organisaties en bedrijven in Gemert-Bakel. De komende periode liggen er uitdagende maatschappelijke opgaven op het bord van de gemeente. De veranderingen in hoe we omgaan met energie en klimaat, de invoering van de omgevingswet, de bereikbaarheid van ons gebied, het vitaal platteland en de doorontwikkeling van jeugdzorg, Wmo en Participatiewet. Deze opgaven vragen om samenwerking, lef en een antwoord op maat.

Er zijn meer woningen nodig van goede kwaliteit, op de juiste locatie en passend bij de financiële mogelijkheden en wensen van bewoners. Daarom wil de gemeente de komende periode extra aandacht besteden aan het vergroten en versnellen van de woningbouwproductie. In dat kader wordt ook gekeken naar de verdeling voor het laag-, midden- en hoog segment. Naast bijbouwen is het goed benutten en transformeren van de bestaande woningvoorraad belangrijk (doorstroming en meer flexibiliteit) en moet er aandacht zijn voor betaalbaarheid en duurzaamheid. Hierbij moet aandacht zijn voor enkele specifieke aandachtsgroepen. Dat zijn onder meer starters, ouderen, statushouders, spoedzoekers en personen met verward gedrag (GGZ-problematiek). Er is een grote beweging in de samenleving naar langer thuis wonen en extramuralisering. Deze vraagstukken markeren de veranderde vraag op de woningmarkt en de antwoorden die daarop nodig zijn. De gemeente houdt echter strak de regie op wat we willen bouwen en zo nodig sturen we hierin bij. Van belang is een voldoende gevarieerd aanbod, waarbij in de uitvoering er een evenwicht is tussen stenen en groen.

2. Goed Wonen Gemert

Ultimo 2017 had Goed Wonen Gemert 2664 woningen in eigendom en beheer. Deze woongelegenheden staan in de kernen Gemert, Bakel, Milheeze, De Rips, Handel, De Mortel en Elsendorp. Ruim 80% van de woningen heeft een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens van de huurtoeslag. Ongeveer 2% van de woningen is niet-DAEB.

Daarnaast beheert Goed Wonen 6 woningen in Gemert voor woningbouwvereniging Bergopwaarts. Verder verhuurt Goed Wonen 76 garages, 2 parkeerplaatsen en 9 maatschappelijk vastgoed locaties (7 zorgsteunpunten/dagbestedingslocaties, een ontmoetingsruimte en werkplaats ORO).

Missie:

Wij zijn een maatschappijgedreven organisatie. We zorgen voor huisvesting van woningzoekenden, die daar om verschillende redenen niet zonder hulp zelf voor kunnen zorgen. We helpen deze inwoners van de gemeente Gemert-Bakel om zelfstandig en met plezier te wonen in een prettige woonomgeving en in vitale en leefbare kernen. Dat doen we vanuit onze rol als volkshuisvester.

Financiële positie:

Corporaties in Nederland moeten voldoen aan strengere regelgeving rondom financiering, investeringen en woningtoewijzing. Daarnaast is het toezicht op corporaties flink verstevigd en staat de investeringsruimte van corporaties onder druk door heffingen, invoering van het passend toewijzen en het huurakkoord. Nieuwe regelgeving geldend voor corporaties is opgenomen in de Herzieningswet Toegelaten Instellingen (Woningwet) die per 1 juli 2015 in werking is getreden. Een belangrijk gevolg van deze Woningwet is dat corporaties aanzienlijk minder ruimte hebben om te investeren in 'niet-DAEB'¹ activiteiten en dat corporaties zich meer moeten en zullen richten op de doelgroep van beleid. Mede daarom is de mogelijkheid om te investeren in maatschappelijk vastgoed vrijwel onmogelijk gemaakt.

Goed Wonen Gemert is naar het oordeel van de Autoriteit Woningcorporaties in staat om binnen de financiële kaders ten behoeve van de continuïteit van de bedrijfsvoering en rekening houdend met de toekomstige woonbehoeften, haar maatschappelijke taak op lange termijn te vervullen. We zijn hierbij gebonden aan de eisen van de Woonautoriteit en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). We leveren een bijdrage aan de thema's van de woonvisie die recht doet aan onze financiële mogelijkheden.

3. Stichting Huurdersbelang Gemert-Bakel

Stichting Huurdersbelang Gemert-Bakel behartigt de belangen van huurders en woningzoekenden in Gemert-Bakel. Bewonerscommissies kunnen bij de huurdersorganisaties terecht voor begeleiding en advies. In het overleg met de corporaties vertegenwoordigt de stichting alle huurders van Goed Wonen Gemert.

Stichting Huurdersbelang Gemert-Bakel heeft ervoor gekozen om een rol in te nemen als volwaardige partner van de gemeente Gemert-Bakel en Goed Wonen Gemert bij deze prestatieafspraken door de afspraken mede te ondertekenen. De stichting levert een bijdrage aan de thema's van deze prestatieafspraken die recht doet aan de eigen mogelijkheden. Het gaat hierbij met name om het bieden van informatie, advies en ondersteuning aan huurders.

¹ DAEB: Diensten van Algemeen Economisch Belang

2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

WOONVISIE GEMEENTE GEMERT-BAKEL:

Betaalbaarheid

Het begrip betaalbaarheid gaat niet alleen over de huurprijs of koopprijs, maar ook over inkomen en het bestedingsbedrag van huishoudens. Inkomens-, armoede-, huur- en duurzaamheidsbeleid komen hier bij elkaar.

De huurprijs moet passend zijn bij de kwaliteit van de woning en het type woning. (...) De (aspirant-)bewoner heeft een inkomen dat past bij het type woning en de daaraan gekoppelde huurprijs. Daarmee moet gewaarborgd zijn dat er voor iedereen een rechtvaardige slaagkans is op een passende woning.

Om de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor ieder inkomen te waarborgen, moet bij het bepalen van de woningvoorraad rekening worden gehouden met de woonbehoefte zoals deze uit onderzoek kan worden afgeleid. Daarnaast moeten nieuwe woningen in afstemming zijn met de bestaande voorraad.

Gemeente, woningcorporaties en ketenpartners werken samen om de achterliggende oorzaken van betalingsproblemen bij huurders te achterhalen en op te lossen.

Plannen worden ontwikkeld in overleg met de dorpen en de wijken.(...) Samen met inwoners wordt gekeken welke vragen er leven en hoe die vragen ingevuld kunnen worden. (...) (Mogelijke) locaties voor nieuwbouw worden besproken met de dorpsraden of met een groep geïnteresseerde toekomstige bewoners. Op deze manier wordt de behoefte vanuit het dorp of de wijk ingevuld.

Goed Wonen stemt hun strategische voorraadbeheer af op de lokale woningbehoefte per dorp en wijk. Op die manier wordt het aanbod sociale huurwoningen afgestemd op de lokale vraag.

Beschikbaarheid

Het uitgangspunt is dat een gedifferentieerde, duurzame en bouwtechnisch flexibele woningvoorraad voor alle woonwensen de juiste voorziening kan bieden.

We zien het als een bijzondere verantwoordelijkheid om, ook gezien de veranderingen in de zorg, te zorgen voor voldoende en betaalbaar woningaanbod voor huishoudens die op de één of andere wijze zorg nodig hebben. (..)

Door het scheiden van wonen en zorg ontstaan er nieuwe doelgroepen voor de reguliere sociale woningvoorraad. Het huisvesten van mensen die voorheen in verpleeghuizen en beschermd wonen woningen werden gehuisvest, vraagt bijzondere aandacht.

Starters willen we in Gemert-Bakel behouden door producten die aansluiten op hun leefstijl en financiële mogelijkheden.

Aandachtspunt bij het huisvesten van statushouders is dat de taakstelling gehaald wordt en dat het toewijzen van de woningen niet ten koste gaat van reguliere woningzoekenden.

2.1 Gewenste omvang van de voorraad huurwoningen in de sociale sector

Goed Wonen stuurt op 2850 sociale huurwoningen in 2040. Dit aantal is gebaseerd op de meest recente provinciale cijfers (2017). Jaarlijks worden de demografische ontwikkelingen gemonitord. Afhankelijk van die monitoring worden deze cijfers indien nodig aangepast.

2.2 Geplande nieuwbouw

Goed Wonen Gemert is voornemens om tot en met 2023 ca. 130 wooneenheden te realiseren. Bij 45 woningen gaat het om vervangende nieuwbouw, waardoor de netto toename van ons woningbezit als gevolg van nieuwbouw ca. 78 woningen zal zijn. Met uitzondering van een 6-tal woningen in Bakel, worden alle woningen in Gemert gerealiseerd. In onderstaande tabel staan de nieuwbouwplannen uitgesplitst naar project:

Projectnaam	Plaats	Aantal woningen	Jaartal oplevering (verwacht)
Hove Vogelsanck (Fitland)	Gemert	4 eengezinswoningen 5 starterswoningen 16 appartementen	2019
Locatie oude Michaëlschool (Prinat)	Gemert	7 eengezinswoningen 16 seniorenwoningen 22 appartementen	2019
Dross. Meijerstaat/Dr. Douvenstraat (vervangende nieuwbouw)	Gemert	22 eengezinswoningen 20 appartementen	2021/2022
Alde Biezenstraat	Gemert	12 seniorenwoningen	2020
Nieuwe uitleg	Bakel	7 seniorenwoningen	2020

Aanvullend op bovenstaande harde nieuwbouwplannen, heeft Goed Wonen Gemert ook zachte nieuwbouwplannen voor nog eens 80 woningen. Van dit aantal is het woningtype, de locatie en het jaar van realisatie nog niet bepaald. Dit aantal is echter wel ingerekend en gebaseerd op de verwachte woningbehoefte in 2030². De totale nieuwbouwopgave komt daarmee op 210 woningen.

Naar verwachting worden zowel de woningen aan Hove Vogelsanck als de woningen op de locatie van de oude Michaëlschool in het eerste kwartaal van 2019 opgeleverd. Daarnaast zal in 2019 worden gestart met de sloop en daaropvolgend de vervangende nieuwbouw aan de Alde Biezenstraat in Gemert en de Nieuwe Uitleg in Bakel.

Volgens de provinciale prognose van de provincie uit 2017 blijkt dat de gemeente Gemert-Bakel in de periode 2017-2027 een aantal van 1200 woningen moet realiseren om aan de behoefte te voldoen. In de woningbouwplanning van de gemeente zijn op 1 oktober 2018 ruim 360 woningen opgenomen in harde plancapaciteit³.

2.3 Onttrekkingen aan de sociale woningvoorraad (verkoop, sloop, liberalisatie)

In 2016 heeft Goed Wonen haar vastgoedstrategie herijkt. Daarbij is ook opnieuw gekeken naar het aantal woningen dat wordt verkocht, gesloopt of geliberaliseerd.

² Op basis van de provinciale prognose uit 2014

³ Harde plancapaciteit betekent dat het bestemmingsplan voor de betreffende plannen onherroepelijk is.

Goed Wonen is voornemens om tot 2030 ca. 120 woningen te verkopen. Dit zijn woningen waar op de lange termijn naar verwachting geen behoefte meer aan is. Het gaat uitsluitend om woningen in Gemert. De verkoopdoelstelling voor 2030 betekent dat er elk jaar gemiddeld 9 woningen moeten worden verkocht. De verkoop van deze woningen geeft Goed Wonen ruimte om woningen nieuw te bouwen, die qua type en kwaliteit toekomstbestendiger zijn. Eind 2018 heeft Goed Wonen een deel van de te verkopen woningen te koop aangeboden aan de huurders van die woningen. In 2019 schrijft zij mogelijk een tweede groep huurders aan, van wie de woning is gelabeld voor verkoop. Het pro-actief benaderen van huurders kan mogelijk leiden tot een tijdelijke piek in de verkoop van woningen. Goed Wonen houdt er daarom rekening mee dat het aantal verkopen in 2019 hoger zal zijn dan 9. Omdat er in 2019 ook 60 nieuwbouwwoningen worden opgeleverd, is het niet te verwachten dat de verkoop van woningen een negatieve invloed zal hebben op de beschikbaarheid van woningen.

Tot 2030 is Goed Wonen voornemens om ca. 45 woningen door middel van sloop aan de sociale woningvoorraad te onttrekken. Op deze locaties zal vervangende nieuwbouw worden gerealiseerd. Goed Wonen hanteert als uitgangspunt dat er eerst woningen aan de voorraad worden toegevoegd, alvorens er woningen worden gesloopt. De meeste sloop vindt in de kern Gemert plaats. Daarnaast wordt een klein aantal woningen in Bakel gesloopt (4):

Projectnaam	Plaats	Aantal woningen	Jaartal sloop (verwacht)
Dross. Meijerstaat/Dr. Douvenstraat	Gemert	-35 eengezinswoningen	2020
Alde Biezenstraat	Gemert	-6 eengezinswoningen	2020
Nieuwe uitleg	Bakel	-4 eengezinswoningen	2020

2.4 Transformatie bestaande voorraad

Bij de herijking van de vastgoedstrategie in 2016, heeft Goed Wonen ook opnieuw gekeken naar het aantal eengezinswoningen dat geschikt gemaakt kan worden voor kleinere huishoudens. Er zijn 82 woningen aangemerkt voor transformatie. Het overgrote deel hiervan (76) bevindt zich in Gemert. De transformatiedoelstelling voor 2030 betekent dat er elk jaar gemiddeld 7 woningen moeten worden aangepakt.

2.5 Huurbeleid

Goed Wonen blijft haar huidige streefhuurbeleid handhaven. De huurprijs van sociale huurwoningen (tot €710,68, prijspeil 2018) wordt afgetopt op 65% van de maximale huurprijs op basis van het aantal woningwaarderingspunten. Bij dit beleid blijft minimaal 80% van de sociale woningvoorraad bereikbaar voor huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens.

Goed Wonen en Stichting Huurdersbelang Gemert-Bakel hebben afgesproken dat de huursom in 2019 met maximaal het inflatiepercentage stijgt. Ook is voor 2019 overeengekomen dat bij alle huurders hetzelfde huurverhogingspercentage wordt toegepast, ongeacht de afstand van de huidige huur tot de streefhuur. Stichting Huurdersbelang Gemert-Bakel vindt het daarbij ook van belang dat de huren als gevolg van de jaarlijkse huurverhoging niet boven de streefhuur uitstijgen.

2.6 Woonruimteverdeling

We focussen sinds 2018 op zoektijd in plaats van inschrijftijd. De zoektijd is de tijd tussen de eerste keer dat een woningzoekende op een woning reageert en het moment dat hij een huurcontract ondertekent. De zoektijd zegt daarmee meer over hoe lang iemand moet 'wachten' op een woning dan de inschrijftijd, omdat bij deze laatste parameter ook periodes worden meegenomen dat iemand niet actief op zoek is geweest naar een woning.

Sinds februari 2017 adverteert Goed Wonen Gemert een deel van haar vrijkomende woningen via www.wooniez.nl. Door aansluiting bij dit regionale woonruimteverdeelpplatform is het voor een grotere groep woningzoekenden van buiten Gemert-Bakel mogelijk geworden om op het woningaanbod van Goed Wonen Gemert te reageren. Vooralsnog lijkt dit niet tot verdringing van woningzoekenden uit Gemert-Bakel te leiden. Ruim 52% van de verhueringen vinden plaats aan woningzoekenden uit Gemert-Bakel en zij hebben ook gemiddeld de kortste zoektijd. Goed Wonen Gemert blijft de zoektijd van woningzoekenden uit Gemert-Bakel ten opzichte van andere woningzoekenden wel monitoren, zodat als er ontwikkelingen plaatsvinden die door een van de partijen niet gewenst zijn, daarover een gesprek georganiseerd kan worden.

In 2017 heeft Goed Wonen Gemert 55% van de vrijgekomen woningen direct verhuurd. Dit betekent dat er geen verhuuradvertentie van deze woningen is geweest waar woningzoekenden op konden reageren, maar dat er al een kandidaat voor de woning was. Het gaat hierbij om verhueringen aan statushouders, urgenties (sociaal, medisch of sloopurgenten), wonen met begeleiding en maatwerkverhueringen van ouderen die hun grote eengezinswoning willen achterlaten voor een gelijkvloerse woning. Al drie jaar op rij is het aantal maatwerkverhueringen relatief hoog. In die drie jaar is niet geconstateerd dat de zoektijd van regulier woningzoekenden oploopt als gevolg van een beperkter regulier woningaanbod. Wel worden door dorpsondersteuners en de adviesgroep Sociaal Domein signalen afgegeven over specifieke doelgroepen die niet slagen op de woningmarkt. Goed Wonen neemt deze signalen serieus en onderzoekt graag samen met dorpsondersteuners, adviesgroepen en andere betrokkenen wat de achterliggende oorzaken van deze problemen zijn. En natuurlijk wat de mogelijke oplossingen zijn. Ook blijft Goed Wonen de zoektijden van reguliere woningzoekenden monitoren om waar nodig en mogelijk de beschikbaarheid van woningen te verbeteren.

Stichting Huurdersbelang Gemert-Bakel maakt zich zorgen over het aanbod aan woningen met een huurprijs tot de huurtoeslaggrens (<€651,03, prijspeil 2019). Zij vreest dat deze woningen veelal worden gebruikt voor maatwerk verhueringen. Dit zou als gevolg hebben dat er voor reguliere woningzoekenden, die zijn aangewezen op deze huurprijscategorie, nauwelijks woningen vrijkomen. Goed Wonen Gemert zal in de trimesterrapportages van de prestatieafspraken inzichtelijk maken welk deel van de woningen met een huurprijs tot de huurtoeslaggrens op maat wordt verhuurd en welk deel regulier. Ook zal zij de zoektijden per inkomensdoelgroep in kaart brengen. Op basis van deze inzichten kunnen er indien nodig afspraken worden gemaakt over de wijze van verhuur van woningen met een huurprijs tot de huurtoeslaggrens.

Goed Wonen kijkt naar een mogelijkheid waarmee mensen kenbaar kunnen maken dat ze op zoek zijn naar een woning, buiten Wooniezie. Zodat als mensen niet kunnen reageren op een woning die zij willen of kunnen huren, wel bekend is dat zij op zoek zijn naar een woning.

2.7 Inzet op verlagen woonlasten

De ambitie van Goed Wonen is om in 2050 een CO2-neutrale woningvoorraad te hebben. Een belangrijk instrument hiervoor is het Nul-op-de-Meter maken van bestaande woningen. In 2018

heeft Goed Wonen haar beleid voor het nul-op-de-meter maken van woningen verder uitgewerkt en vastgesteld. Er zijn daarbij ca. 950 woningen gelabeld om vóór 2030 nul-op-de-meter te maken. We hebben ons voor 2019 ten doel gesteld om 40 bestaande woningen nul-op-de-meter te maken. De animo onder huurders is groot, hebben we in 2018 ontdekt. Wel maken we ons zorgen over de stijgende prijzen en het tekort aan vakmensen en materialen in de bouw. Dit heeft mogelijk een dempend effect op onze ambities om de bestaande voorraad CO2-neutraal te maken.

In 2018 hebben Goed Wonen en de gemeente gesprekken gevoerd over het versoepelen van regelgeving rondom het nul-op-de-meter maken woningen. De kosten voor het verduurzamen van woningen kunnen dan lager worden gehouden en er kan sneller worden overgegaan van planvorming naar realisatie. Beide partijen staan positief tegenover het verminderen van de regeldruk rondom het vergaand verduurzamen van woningen. Het doel is om de gesprekken hierover in 2019 voort te zetten en uit te laten monden in concrete (afspraken over) versoepeling van regelgeving en/of vermindering van (proces)kosten.

De WOZ- waarde telt gemiddeld voor ca. 1/6 mee in de huurprijs van een woning. Een stijging in de WOZ-waarde heeft dus veel invloed op de hoogte van de huur. Stichting Huurdersbelang Gemert-Bakel wil dat de gemeente zich inzet om de stijging van de WOZ-waarde voor sociale huurwoningen te beperken, zodat de huurstijging ook beperkt blijft.

De gemeente Gemert-Bakel volgt de wettelijke bepalingen. De waarderingskamer toetst of de gemeente de wet naleeft. De gemeente heeft daarom zelf geen invloed op de WOZ-waarde.

2.8 Het voorkómen van huisuitzettingen

Goed Wonen Gemert en de gemeente Gemert-Bakel continueren de deelname in en ondersteuning van de wijkteams.

De incassoprocedure van Goed Wonen Gemert is erop gericht om huurachterstanden zoveel mogelijk te voorkomen danwel snel op te lossen. Vanaf de eerste betalingsachterstand wordt er al actie ondernomen. Daarbij gaat Goed Wonen Gemert verder dan het versturen van herinnerings- en aanmaningsbrieven. Goed Wonen Gemert werkt vanuit de overtuiging dat persoonlijk contact en begeleiding, die zich op meer richt dan de huurachterstand, het beste werkt voor het voorkomen van huisuitzettingen, het oplossen van huurachterstanden en het bevorderen van gezonder betaalbedrag bij de huurder. De huur incasso procedure wordt in 2019 aangepast aan de huidige inrichting van financiële hulpverlening aan inwoners van Gemert-Bakel. Ook wordt gekeken of een koppeling kan worden gelegd met betalingsachterstanden die inwoners hebben bij energiebedrijven, Brabant Water en zorgverzekeringen, die bekend zijn bij de gemeente. Goed Wonen en de gemeente zijn daarover in overleg.

Het big-data onderzoek dat Goed Wonen Gemert heeft laten uitvoeren naar de regelkracht van inwoners van Gemert-Bakel, geeft onvoldoende inzicht in de indicatoren die mogelijk (het verlies van) iemands regelkracht kunnen voorspellen. Goed Wonen beschikt zelf over te weinig data om betrouwbare conclusies en voorspellingen te kunnen doen. In 2019 wil zij onderzoeken of haar eigen data gecombineerd met aanvullende data van de gemeente en eventueel ook zorg- en welzijnsorganisaties wél relevante en betrouwbare inzichten geeft, die van nut kunnen zijn bij (onder andere) het voorkómen van huisuitzettingen.

2.9 Doorstroming op de koopmarkt

Er worden in 2019 door gemeente en Goed Wonen pogingen ondernomen om meer inzicht te krijgen in de koopmarkt.

3. Duurzaamheid en energie

WOONVISIE GEMEENTE GEMERT-BAKEL

Gemeente Gemert-Bakel heeft een hoge ambitie op het gebied van duurzaamheid. Het college heeft aangegeven om bij het thema duurzaamheid een stimulerende rol te willen pakken. Vanuit het evenwicht tussen ecologische, economische en sociale belangen in de samenleving. De gemeente heeft een voorbeeldfunctie op het gebied van duurzaamheid. Daaronder wordt onder andere verstaan: duurzaam ruimtegebruik, sociale duurzaamheid, duurzame inkoop en energiebesparing.

(...)

Bij een duurzame woonvoorraad moet er onderscheid gemaakt worden tussen de (woon)technische kwaliteit van woningen en het toekomstbestendig maken van de woonvoorraad.

Het minimale kwaliteitsniveau wordt geregeld via het Bouwbesluit. Waar het de sociale huurwoningvoorraad betreft vinden we dat Goed Wonen op het onderhoud van de bestaande woningvoorraad niet moet bezuinigen. Uiteraard moet altijd worden gezien of het onderhoud noodzakelijk is en of het niet goedkoper kan. De woningen die worden aangepakt, moeten voldoen aan het politiekeurmerk veilig wonen.

Ook kan zelfwerkzaamheid van huurders worden ingezet om zonder huurverhoging de kwaliteit te verhogen. Dit kan bijvoorbeeld via het concept van het "klushuren", waarbij huurders een woning huren tegen een lagere huur waarin men zelf nog moet klussen.

In overleg met de regiogemeenten gaan wij de uitdaging aan om de bestaande woonvoorraad duurzaam te vernieuwen en transformeren. Deze opgave voor het transformeren van de bestaande voorraad bestaat uit drie componenten: inspelen op demografische ontwikkelingen, het energievraagstuk en het herbestemmen/transformeren van kantoor- en werklocaties.

Wij hebben de beschikking over de instrumenten herstructurering, sloop, splitsing en opplussen om de bestaande woningvoorraad beter in overeenstemming te brengen met de vraag. Voorbeelden hiervan zijn locaties in de bebouwde kom waar bedrijven gevestigd zijn, te herstructureren naar woningbouw; grote eengezinswoningen geschikt maken voor bewoning door meerdere huishoudens, een traplift in een woning plaatsen en alle drempels weghalen waardoor senioren er langer kunnen blijven wonen.

(..)

Wij willen flexibel blijven omgaan met het woningbouwprogramma. Een vastgelegd programma waarin precies staat waar wat gerealiseerd moet worden, is niet meer van deze tijd. Wij vinden het van belang om flexibele plannen te maken. Daarmee kan ingespeeld worden op actuele ontwikkelingen en de actuele behoefte. Wel is het van belang dat de woonvoorraad de komende 40 jaar in de behoefte blijft voorzien.

Duurzaamheid moet verder worden uitgewerkt voor de gemeente Gemert-Bakel en dan niet alleen voor wonen maar dan moet breder worden gekeken. We willen hierbij een goede samenwerking met Goed Wonen, maar ook met de projectontwikkelaars. Goed Wonen heeft bijvoorbeeld een project gedaan waarbij 250 woningen voorzien zijn van zonnecollectoren. Bij het transformeren van de bestaande woningvoorraad is verduurzaming naar de nieuwste inzichten en mogelijkheden een belangrijk speerpunt. De investering hierin mag daarbij alleen tot hogere woonlasten leiden als het woongenot toe neemt, dus niet bij achterstallig onderhoud.

3.1 Kwaliteitseisen bij nieuwbouw en renovatie

Goed Wonen bouwt geen nieuwe woningen die nog gas hebben, in alle woningen van de laatste twee jaar zit geen gas meer⁴. Alle nieuwe woningen zijn nul op de meter woningen.

Nul op de meter woningen zijn voordeliger voor de huurder. Als we de huurders hierover voorlichten verhuizen ze allemaal, denkt Goed Wonen. Stichting huurdersbelang is hier sceptisch over. Verhuizen is echt een drempel vanwege met name de verhuiskosten.

3.2 Verbetering energieprestaties bestaande voorraad huursector

In de bestaande sociale huurvoorraad worden vanaf 2020 elk jaar tussen de 65-95 woningen nul op de meter gemaakt⁵. Het duurt 30 jaar voordat de hele bestaande voorraad van Goed Wonen gedaan is.

3.3 Energiebewustwording bewoners

Goed Wonen gaat in 2019 een aantal huurders 'opleiden' tot energiecoach. Deze energiecoaches krijgen de opdracht om andere huurders te enthousiasmeren voor het verduurzamen van hun woning en het verduurzamen van hun eigen gebruik van die woning.

⁴ Met uitzondering van het ThuisHuis aan de Virmundtstraat.

⁵ Tot 2020 is dit aantal lager (ca. 40 per jaar), omdat Goed Wonen nog in de startfase zit m.b.t. het nul-op-de-meter maken van bestaande woningen. In deze fase wordt nog geëxperimenteerd met verschillende technieken en verschillende manieren om het proces in te steken, om zo tot een (set aan) best practice(s) te komen, die vervolgens op grotere schaal kunnen worden toegepast.

4. Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg

WOONVISIE GEMEENTE GEMERT-BAKEL

Samenwerking met ketenpartners sociaal domein

In Gemert-Bakel zijn 9 wijkteams met medewerkers van onze ketenpartners ingericht. Onze ketenpartners zijn onder andere de LEVgroep, de politie, de Atlantgroep, Goed Wonen, de GGD, de Zorgboog en Savant. Samen met de dorpsondersteuners geeft het wijkteam uitvoering aan het sociale beleid (thema's wonen, welzijn, zorg of werk). Vooral door samen te zorgen voor een eenvoudige en integrale uitvoering met zo min mogelijk overlegtafels.. Hierover vindt direct en 'op maat' overleg en afstemming tussen dorpsondersteuners en professionals plaats. De prioriteit ligt zoveel als mogelijk bij de wijkteams (zoveel als mogelijk daar oplossen). Pas wanneer dat niet lukt vindt er overleg met de ketenpartners plaats.

Inspelen op scheiden van wonen en zorg

Omdat mensen langer in hun woning blijven wonen neemt het belang van levensloopbestendigheid toe. Preventief voorlichten bij (grotere) verbouwingen als opmaat naar een 50+ bestendige woning kan een beroep op Wmo middelen verkleinen: mensen verbouwen) hun woning tot levensloopbestendig en doen later geen beroep op Wmo-voorziening.

(..)

Doelstelling van het scheiden van wonen en zorg is om zorgvragers zo lang mogelijk thuis te laten wonen. Er is ook een groep die te goed is voor een verpleeghuissetting, maar waarvoor volledig zelfstandig wonen ook niet haalbaar/wenselijk is. Voor deze groep is het een verschraling wanneer het afschaffen van de financieringsstroom betekent dat het verzorgingshuis ook fysiek verdwijnt. Het is daarom van belang dat gemeente, dorpsraden, welzijnsorganisaties en zorgorganisaties met elkaar op zoek gaan naar woonconcepten die het voormalige verzorgingshuis benaderen. Maar wel met een eigentijdse bekostiging, zoals huurcontracten en service-abonnementen.

In het kader van de decentralisaties in het sociale domein worden [beschermde woonvormen] afgebouwd. De bewoners van deze woningen moeten dan op een andere manier gehuisvest worden. De doelgroep die in deze woningen woont, was voorheen niet in beeld bij de gemeente en is nu een nieuwe groep waar aandacht voor moet zijn.

Huisvesten specifieke doelgroepen

Ouderen en zorgbehoevenden:

We zien het als een bijzondere verantwoordelijkheid om, ook gezien de veranderingen in de zorg, te zorgen voor een voldoende en betaalbaar woningaanbod voor huishoudens die op de een of andere wijze zorg nodig hebben. De eigen regie van de zorgbehoevende is daarbij het uitgangspunt is. Natuurlijk zijn, gezien hun leeftijd, senioren hier binnen een belangrijke aandachtsgroep, omdat bij hen de kans groter is dat ze zorg nodig hebben.

Vervolg huisvesting bijzondere doelgroepen

Starters:

Starters willen we in Gemert-Bakel behouden door producten die aansluiten op hun leefstijl en financiële mogelijkheden. Onder een starter verstaan we een persoon van 18 jaar of ouder, die zich voor het eerst op de koop- of huurmarkt begeeft i.c. die nog niet eerder een woning in (mede) eigendom of huur gehad heeft. Dit kunnen jongeren zijn (jonger dan 35 jaar) die voor de eerste keer een huis willen kopen. Maar bijvoorbeeld ook ouderen of gescheiden mensen die voor het eerst gaan huren. Het gaat hier om kleine woningen op locaties binnen de dorpen en wijken.

Statushouders:

De taakstelling die de gemeente van het Rijk krijgt voor het huisvesten van statushouders is in 2014 bijgesteld naar een hoger aantal dan verwacht. In 2015 is de taakstelling meer dan verdubbeld ten opzichte van 2014 en ook voor 2016 wordt een hoge taakstelling verwacht. Gemert-Bakel voldoet vooralsnog aan de landelijke norm voor het huisvesten van statushouders. Van belang daarbij is de goede samenwerking tussen Goed Wonen, LEV (vluchtelingenopvang) en het COA (Centraal Orgaan opvang Asielzoekers). Aandachtspunt bij het huisvesten van statushouders is dat de taakstelling gehaald wordt en dat het toewijzen van de woningen aan statushouders niet ten koste gaat van reguliere woningzoekenden. En dat de integratie van statushouders vanaf dag één dat ze in de gemeente komen wonen voortvarend opgepakt wordt.

Arbeidsmigranten:

Wij kiezen ervoor om bij huisvesting van arbeidsmigranten niet af te wijken van reguliere sociale huisvesting. In de regio Eindhoven is sprake van arbeidsmigratie door kenniswerkers en lage-lonen-arbeidsmigranten. Voor de gemeente Gemert-Bakel is voornamelijk sprake van de migratie van lage-lonen-arbeidsmigranten.

De gemeente Gemert-Bakel heeft de regionale verklaring arbeidsmigranten ondertekend. Deze in MRE-verband ontwikkelde verklaring heeft als doel goede en voldoende huisvesting voor arbeidsmigranten in het MRE-gebied te realiseren. Een goede huisvesting zou in ieder geval huisvesting moeten zijn, die qua kwaliteit niet afwijkt van reguliere sociale huisvesting. Werk en huisvesting hoeven (onder voorwaarden) niet meer losgekoppeld te zijn (dat was in een eerdere regionale verklaring wel het geval).

Na het vaststellen en ondertekenen van de Regionale Verklaring is ZLTO Gemert-Bakel gestart met een pilot. Deze pilot lijkt uit te wijzen dat er voldoende huisvesting voor arbeidsmigranten aanwezig is binnen de gemeente. Indien blijkt dat er een huisvestingsopgave overblijft voor Goed Wonen, dan moet dit worden opgepakt.

Woonwagengewoners

De gemeente Gemert-Bakel en Goed Wonen hebben de intentie de woonwagenlocaties van de huurwagens over te dragen aan Goed Wonen. Het uitgangspunt bij de overdracht is dat het huidige aantal woonruimtes (VHE's) als maximum gehandhaafd blijft.

4.1 Samenwerking tussen gemeente en corporatie(s) op sociaal-maatschappelijk terrein

De wijkteams vormen nog steeds het belangrijkste instrument voor samenwerking op sociaal-maatschappelijk terrein. De doorontwikkeling van deze teams vraagt continue aandacht. Voor 2018 is het de wens om de wijkteams meer inzicht te geven in de lange termijn trends op sociaal-maatschappelijk vlak. Deze inzichten kunnen de wijkteams helpen om de vroegsignalering verder te

ontwikkelen. Zowel de gemeente als Goed Wonen Gemert dienen hun kennis met betrekking tot lange termijn trends met regelmaat in te brengen in de wijkteams. Het gaat dan bijvoorbeeld om het delen van nieuwe onderzoeksresultaten of monitoringsrapporten.

In 2019 willen Goed Wonen en de gemeente de dataverzameling en -analyse die zij elk afzonderlijk uitvoeren voor sociaal-maatschappelijke thema's op elkaar afstemmen, zodat deze analyses elkaar versterken.

4.2 Inspelen op het scheiden van wonen en zorg

Goed Wonen Gemert heeft in 2017 de spreiding van aangepaste en aanpasbare (sociale) huurwoningen in haar bezit in kaart gebracht. Op basis van de laatste inzichten uit het onderzoek van het Lorentz-genootschap naar de toekomstige behoefte aan nultredenwoningen, heeft Goed Wonen Gemert ruim voldoende aanbod.

In het bestuurlijk overleg Sociaal Domein is gesproken over wonen en zorg en de acties die daaromtrent opgepakt moeten worden. Het onderwerp wordt door de gemeente opgepakt, er wordt een voorstel voorbereid tot het faciliteren van het bredere proces. Daarna wordt bezien wie er trekker van dit project wordt.

4.3 Huisvesten specifieke doelgroepen

Starters

Het MRE-woonbehoefte onderzoek dat in 2018 is uitgevoerd, geeft nog onvoldoende inzicht in de grootte van de groep starters in Gemert-Bakel en hun specifieke woonbehoeftes. Goed Wonen en de gemeente stellen gezamenlijk aanvullende vragen over het MRE-woonbehoefte onderzoek. Op basis van eventuele aanvullende informatie die hierdoor beschikbaar komt, wordt gezamenlijk een strategie geformuleerd voor het faciliteren van starters op de woningmarkt in Gemert-Bakel.

Woonwagenlocaties

Het huisvesten van woonwagenbewoners beschouwt Goed Wonen Gemert ook in 2019 nog steeds als onderdeel van haar taakverantwoordelijkheid.

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft een beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid opgesteld. De gemeente bekijkt welke eventuele beleidswijzigingen dit met zich meebrengt en neemt deze op als aanvulling op de woonvisie.

Statushouders

Goed Wonen Gemert neemt de taakstelling van de gemeente met betrekking tot het huisvesten van statushouders over. Voor 1 juli 2019 moet de taakstelling voor eerste helft gerealiseerd zijn. Voor 1 januari 2020 moet de tweede helft gerealiseerd zijn.

Om de slaagkansen van reguliere woningzoekenden hiermee zo min mogelijk te beïnvloeden, blijven Goed Wonen Gemert en de gemeente Gemert-Bakel mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting en huisvesting buiten de reguliere woningvoorraad voor statushouders onderzoeken. Indien nodig kan deze tijdelijke huisvesting dan zo snel mogelijk gerealiseerd worden.

Naast huisvesting werken de gemeente Gemert-Bakel en Goed Wonen Gemert ook samen aan de integratie van statushouders.

5. Leefbaarheid

WOONVISIE GEMEENTE GEMERT-BAKEL

Het behouden en versterken van de leefbaarheid van onze woonomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van inwoners, de gemeente, het maatschappelijk middenveld en onze samenwerkingspartners. Iedereen heeft daarin haar eigen verantwoordelijkheid.

Goed Wonen heeft te maken met de verhuurdersheffing. Desondanks verwachten we dat Goed Wonen in wijken en dorpen waar zij eigenaar is van een groot aantal woningen, een bijdrage levert in de zin van het veilig en/of speelvriendelijk houden van de openbare ruimte.

Er moet aandacht zijn voor de verbondenheid tussen wonen en gezondheid. Daarbij gaat het niet om de woningen alleen. De huidige maatschappelijke werkelijkheid gaat er van uit dat mensen zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Dit moet dus een belangrijk uitgangspunt zijn bij de bouw van woningen en de (her)inrichting van buurten.

Wat is een goede/gezonde leefomgeving? Een brede definitie: Een gezonde leefomgeving is een leefomgeving die als prettig wordt ervaren, die uitnodigt tot gezond gedrag en waar de druk op de gezondheid zo laag mogelijk is. Een gezonde en veilige leefomgeving is een randvoorwaarde voor burgers om deel te kunnen nemen aan de (veranderende) samenleving.

5.1 Integrale en gebiedsgerichte aanpak

In 2017 heeft de gemeente van elke kern een zogenaamde 'wijkfoto' laten maken. Deze wijkfoto's geven inzicht in diverse sociaal-economische eigenschappen van een wijk. Uit de wijkfoto's komt naar voren dat er ten opzichte van landelijke gemiddelden relatief veel armoede is in Gemert-Bakel en dat er relatief veel ouderen zijn. Ook zijn er relatief veel beschermde woonvormen, maar deze worden op termijn wel grotendeels ontmanteld naar begeleid wonen. Deze ontmanteling is al in gang gezet en de effecten hiervan zijn ook al merkbaar: er is een toename van verwarde personen in de reguliere woningvoorraad. Deze toename gaat gepaard met meer incidenten op het gebied van leefbaarheid.

In 2019 focust Goed Wonen op de volgende leefbaarheidsactiviteiten:

- We zorgen voor begeleiding van klanten die een steuntje in de rug nodig hebben als het gaat om zelfstandig wonen. Hiervoor hebben we een contract gesloten met de Stichting Maatschappelijke Opvang in Helmond. Met het oog op het toenemend aantal huishoudens wat moeilijk het hoofd boven water kan houden is er voor 2019 wederom ruimte geschapen om extra begeleiding in te zetten.
- Daarnaast zetten we bij enkele huishoudens een erkend bureau voor budget coaching, beheer en schulddienstverlening in. Deze hulp wordt ingezet voor die huurders die hun financiële huishouding door welke omstandigheden dan ook, niet op de rit hebben of krijgen.
- Goed Wonen Gemert gaat de komende 5 jaar aan de slag met de planontwikkeling voor de Gerarduskerk. In aanloop naar de realisatie hiervan heeft Goed Wonen Gemert de ruimte van de voormalige bibliotheek alvast in gebruik gegeven, zodat er ervaring wordt opgedaan met een elkaar versterkende combinatie van buurt/wijkgerichte bedrijvigheid.

Daarnaast is voor onderstaande activiteiten budget opgenomen in de begroting:

Leefbaarheid sociaal:

SMO plaatsen
Budgetondersteuning anders dan SMO
Beheerskosten Gerarduskerk
Bijeenkomsten project Prinat
Oplevering Fitland 25 woningen
Begeleiding gebruik NOM woningen
Activiteiten bewonerscommissies
Bewonersparticipatie

Leefbaarheid fysiek:

Aanschaf beweeg/beleef tuin Fitland, Boskant, Prinat
Aanpak groenvoorziening agv zomer 2017
Onderhoud groenvoorziening en achterpaden
Niet door te berekenen servicekosten
Plaatsen en onderhouden kruidenbakken
Ondersteuning Drietip Cai all-in pakket
Vergoeding achterpadverlichting

5.2 Invloed bewoners op leefbaarheid

Goed Wonen Gemert blijft haar huurders aanspreken op hun eigen verantwoordelijkheid met betrekking tot de leefbaarheid in hun wijk. Daarnaast staat Goed Wonen Gemert ook open voor ideeën van huurders om de leefbaarheid te behouden of te verbeteren.

De wijkteams hebben een signalerende rol met betrekking tot leefbaarheid in de bestaande woningvoorraad. In het wijkteam worden gezamenlijk benodigde interventies besproken.

5.3 Veiligheid in wijken en buurten

De wijkteams leveren een bijdrage aan de veiligheid in wijken en buurten. De gemeente Gemert-Bakel en Goed Wonen Gemert maken deel uit van deze teams. Waar nodig hebben beide partijen ook direct contact met hun ketenpartners. Bij ernstige overlast kan de gemeente een gedragsaanwijzing door de burgemeester inzetten.

De extramuralisering van de zorg, de regelgeving omtrent passend toewijzen, de beperking voor woningcorporaties om niet-DAEB activiteiten te ontplooiën en de sterke toename in het aantal statushouders zorgen voor een eenzijdigere instroom van mensen met een laag inkomen in de sociale woningvoorraad. In sommige wijken en buurten komt de leefbaarheid daardoor onder druk te staan. Goed Wonen Gemert en de gemeente Gemert-Bakel willen samen met hun ketenpartners onderzoeken hoe deze ontwikkelingen in goede banen geleid kunnen worden en hoe de diversiteit in wijken en buurten behouden kan blijven, zodat overlast beperkt blijft.

6. Samenwerking

WOONVISIE GEMEENTE GEMERT-BAKEL

Een gezonde woonomgeving

Het behouden en versterken van de leefbaarheid van onze woonomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van inwoners, de gemeente, het maatschappelijk middenveld en onze samenwerkingspartners. Iedereen heeft daarin haar eigen verantwoordelijkheid.

...

Samenwerking met ketenpartners sociaal domein

In Gemert-Bakel zijn 9 wijkteams met medewerkers van onze ketenpartners ingericht. Onze ketenpartners zijn onder andere de LEVgroep, de politie, de Atlantgroep, Goed Wonen, de GGD, de Zorgboog en Savant. Samen met de dorpsondersteuners geeft het wijkteam uitvoering aan het sociale beleid (thema's wonen, welzijn, zorg of werk). Vooral door samen te zorgen voor een eenvoudige en integrale uitvoering met zo min mogelijk overlegtafels.. Hierover vindt direct en 'op maat' overleg en afstemming tussen dorpsondersteuners en professionals plaats. De prioriteit ligt zoveel als mogelijk bij de wijkteams (zoveel als mogelijk daar oplossen). Pas wanneer dat niet lukt vindt er overleg met de ketenpartners plaats.

Goede samenwerking met de partners is belangrijk om de beleidsdoelen te behalen. We verwachten een pro-actieve houding van alle partners om bij te dragen aan leefbaarheid en omgeving.

Het is overigens niet zo dat alleen de samenwerking met professionele partners wordt gezocht, ook de samenwerking met lokale informele partners vinden we belangrijk.

6.1 Omgevingsvisie

De gemeente betreft Goed Wonen bij het opstellen van de omgevingsvisie. In het voortraject wordt Goed Wonen uitgenodigd om mee te praten en te bespreken welke inbreng Goed Wonen wil leveren.

6.2 Meerjaren afspraken

Goed Wonen en de gemeente willen in 2019 komen tot meerjaren prestatieafspraken. Begin 2019 wordt daar een start mee gemaakt.

Akkoordverklaring:

Gemert, 21 december 2018

Gemeente Gemert-Bakel

Vertegenwoordigd door Wethouder M.C.H. de Ruiter-van Hoof



Stichting Huurdersbelang Gemert-Bakel

Vertegenwoordigd door Voorzitter A. Pennings



Goed Wonen Gemert

Vertegenwoordigd door Directeur-Bestuurder H.J.G. Vedder

