

ACTIES 2022 UIT MEERJAREN PRESTATIEAFSPRAKEN GOED WONEN, HUURDERSBELANG EN GEMEENTE

Stip op de horizon	Acties 2022	Kartrekker	Betrokkenen	Stand van zaken	Planning
	(Nieuw)bouw				
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.	1.1 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 (400 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. Zie ook de bijlage Prestatieafspraken inclusief woningbouwafspraken.	Goed Wonen: Hans Vedder	Taskforce sociale woningbouw Gemeente: Remco Groenendal Patrick de Wit Beleidsmedewerker wonen Goed Wonen: Joris Wismans Edwin Reijnders		Per ca. 8 weken overleg (of frequenter indien nodig/aan de orde).
	1.2 Voor 2022 staan volgende opleveringen gepland: Verhofstadstraat Gemert 6 woningen (na sloop 17 garages), Boskant Handel 8 woningen (na sloop 6 woningen) en Pastor van de Eijndenstraat de Mortel 5 woningen (na sloop 2 woningen). Voor een verdere 193 woningen zijn er (potentiele locaties) in beeld. In 2022 worden meerdere van deze 'kansen' uitgewerkt naar concrete plannen.	Idem	Idem		
	1.3 <u>Ripspark deelgebied 1</u> : Niet alleen wordt de St. Gerarduskerk her-ontwikkeld, maar ook de 16 woningen gelegen aan de Drossard de la Courtstraat. In 2021 is het sloop besluit voor deze woningen genomen en is het sociaal plan in werking getreden. Voor deze locatie geldt dat we medio 2022 de woningen willen gaan slopen, waarna een start gemaakt kan worden met de nieuwbouwopgave. <u>Ripspark deelgebied 2</u> : Het masterplan voor deze herstructurering is in 2021 vastgesteld en vormt de basis en onderligger voor alle verdere uitwerkingen die we in 2021-2022 gaan opstarten. Enkele onderwerpen die worden uitgewerkt en in procedure worden gebracht zijn o.a. herziening van de bestemming, aanvraag omgevingsvergunning, ontmantelen gebouw en gedeeltelijk slopen van de opstallen. Dit alles om in 2023 te kunnen starten met de realisatie van deze ontwikkeling.	Idem	Idem	voor het masterplan Gerarduskerk e.o. is nog geen principiebesluit door het college genomen. Het vertalen naar een nieuwe bestemming is op dit moment al niet meer haalbaar. Het zal in dit geval in de nieuwe omgevingswet moeten meelopen en als omgevingsplan dienen te worden uitgewerkt, graag de planning hierop aanpassen. Is ook besproken met Joris, door Patrick. Samen kijken naar de uitwerking onder de nieuwe wet. Bespreken in de Stuurgroep taskforce versnelling sociale woningbouw	
	Inclusiviteit: In het kernteam Sociaal Domein zijn afspraken gemaakt over acties voor 2022. Acties 1.4, 1.5, 1.6 en 1.7 komen daaruit voort.				
	1.4. De maatschappelijke opgaves binnen de gemeente Gemert-Bakel verzeilen een nauwe samenwerking tussen de partners in het sociaal domein. Binnen de context van het sociaal domein zijn de wijkteams essentieel. Het doorontwikkelen ervan staat in 2022 nadrukkelijk op de agenda. Er wordt bekeken of de HAN hier een rol in kan vervullen. Van belang is dat de doorontwikkeling van onderop wordt vorm gegeven waarbij ruimte blijft voor eigenheid en maatwerk.	Goed Wonen: Ton Moors	Gemeente: Nienke Verhagen Ingrid van Geffen Goed Wonen: Annemiek de Ridder Marja van Wolferen		
	1.5. 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, ORO, Lumens) uit het sociale domein. Basis van deze afspraken is een nog nader op te stellen visie op wonen en zorg zijn. Deze wordt in afstemming met het kernteam opgesteld. Dit is een procesafpraak, nadat de visie op wonen en zorg gereed is, kunnen er concrete afspraken gemaakt worden.	Goed Wonen: Ton Moors	Gemeente: Nienke Verhagen Goed Wonen: Herman van de Ven Huurders:		

2. Het leven in Gemert-Bakel is betaalbaar voor elke portemonnee: 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.	1.6. Bepalen behoefte aan zorggerelateerd vastgoed. Vervolgens wordt deze behoefte vertaald in concrete vastgoedplannen (te beginnen met die van het beschermd wonen).	Goed Wonen: Ton Moors	Gemeente:		
	1.7 In 2022 wordt de inzet van Goed Wonen buiten, dicht bij de huurder, uitgebreid. Zo start op 1 maart een tweede buurtcoach en worden de verhuur, leefbaarheids- en onderhoudswerkzaamheden (nog) meer in de dorpen en wijken uitgevoerd. In combinatie met de dorpsondersteuners van de gemeente moet dat leiden tot pro-actiever acteren in het netwerk (wonen, zorg en welzijn) en op de leefbaarheid in de buurten.	Goed Wonen: Ton Moors	Gemeente: Remco Groenendal Goed Wonen: Marja van Wolferen (beleid)		
	Overig				
	1.8 Goed Wonen en gemeente bepalen gezamenlijk beleid en onderzoeken mogelijke locaties voor tijdelijke huisvesting voor spoedzoekers.	Goed Wonen: Ton Moors	Gemeente:		
	1.9 Gemeente en Goed Wonen gaan in overleg om te bepalen welke afspraken er gemaakt moeten worden over de uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang, ook in relatie tot de andere corporaties en gemeenten in de Peelregio.	Gemeente: Remco Groenendal	Gemeente: Brigitte van Bladel Goed Wonen: Ton Moors		
	2.1 Nieuw woonruimteverdeelbeleid ziet begin 2022 het levenslicht. Implementatie ervan volgt kort erna.	Goed Wonen: Ton Moors	Gemeente: Nienke Verhagen Goed Wonen: Annemiek de Ridder Overige: HBGB		
	2.2 Huisvesting statushouders: regelgeving tav huisvesting en inburgering is veranderd. Regie ligt bij gemeente die Lumens hiervoor inhuurt. Goed Wonen staat garant voor de taakstelling van de huisvesting en levert haar bijdrage aan de doorontwikkeling van het inburgeringstraject.	Goed Wonen: Ton Moors	Gemeente: Franka van Lieshout Goed Wonen: Emily Vogel Overige: Lumens		
	2.3 Het betaalbaarheidsonderzoek van Goed Wonen heeft ons laten zien dat huurverlaging en/of lagere energielasten als gevolg van verduurzaming, voor sommige huishoudens niet voldoende is om genoeg geld over te houden voor andere noodzakelijke uitgaven. We hebben nu een duidelijker beeld van de huishoudens die in de knel komen en gaan samen met onze stakeholders (o.a. de gemeente en Lumens) in het netwerk in gesprek over de noodzaak en duiden waar het huidige beleid tekort schiet, om vervolgens aanvullend flankerend beleid op te kunnen stellen (goede inkomensondersteuning voor de meest kwetsbare huishoudens, versteviging schuldhulpverlening en dergelijke). Hierbij nemen we ook energie-armoede mee.	Goed Wonen: Ton Moors	Gemeente: Franka van Lieshout Goed Wonen: Marja van Wolferen		

	2.4. Corporaties mogen 7,5% vrij toewijzen aan huishoudens met een inkomen van €40.765 (eenpersoonshuishoudens) en €45.014 (meerpersoonshuishoudens, beide prijspeil 2022). 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.	Goed Wonen: Ton Moors	n.v.t.		
3. Een duurzame woonomgeving: Woningen en wijken/dorpen zijn zoveel mogelijk klimaatbestendig (bestand tegen extreme weersomstandigheden), klimaatneutraal, circulair en zelfvoorzienend in energie.	3.1 Planningen m.b.t. onderhoud/verduurzaming woningen en openbare ruimte aan begin van het nieuwe jaar delen, zodat werkzaamheden op elkaar afgestemd kunnen worden (werk met werk maken).	Goed Wonen: Joris Wismans	Gemeente: Dennis Schevers		
	3.2. Goed Wonen heeft besloten om de houtkachels en openhaarden in haar bezit te ontmantelen (bij mutatie van de woningen) cq zittende huurders te motiveren dit (te laten) doen. Met de gemeente wordt gezocht naar mogelijkheden voor soortgelijk beleid mbt koopwoningen.	Goed Wonen:	Goed Wonen: Joris Wismans Edwin Reijnders		
	3.3 Naast het projectmatig verduurzamen van het woningbezit zal Goed Wonen in 2022 het vraaggestuurd verduurzamen introduceren. In 2022 zullen naar verwachting 70 woningen verduurzaamd worden. Hiervan worden een 14 tal projectmatig aangepakt en de overige 56 op verzoek van de huurder. Verder zal er gekeken worden hoe eigenaren gefaciliteerd kunnen worden om deel te kunnen nemen aan het projectmatige verduurzamen van Goed Wonen.	Goed Wonen: Joris Wismans	Gemeente: Carolien van de Broek Goed Wonen: Joris Wismans Edwin Reijnders	Er heeft een eerste overleg al plaats gevonden om elkaar te vinden in de openbare ruimte in relatie tot duurzaamheid en klimaatneutraal.	

Overzicht woningbouwplannen t.b.v. sociale huisvesting Goed Wonen

Ambitie gerealiseerd of concrete plannen (vergund)		woningbouwopgave Goed Wonen (2020 -2025)		203 woningen			
Ambitie gerealiseerd of concrete plannen (vergund)		woningbouwopgave Goed Wonen (2026 -2040)		181 woningen			
Totale woningbouw realisatie eind 2040				384			
Huur		Opgeleverd	Vergund	in procedure of anterieure ovk gesloten	nieuwe initiatieven	Totaal	nog nodig
	Gemert	214	0	41	15	74	130
	Bakel	76	0	0	2	28	30
	De Mortel	26	0	0	3	2	5
	Handel	22	0	0	2	1	3
	Milheeze	19	0	0	0	21	21
	Elsendorp	14	0	0	0	14	14
	De Rips	13	0	0	0	0	0
		384	0	41	22	141,25	204,25
							179,75

Overzicht opgeleverde sociale huur - koopwoningen Goed Wonen 2020 - 2025

locatie	Wie	Plan	aantal	Gemert	Bakel	De Mortel	Handel	Milheeze	Elsendorp	De Rips
			0	0	0	0	0	0	0	0

Overzicht in bestemmingsplan / omgevingsvergunning / of in aanbouw zijnde sociale huur - koopwoningen Goed Wonen

locatie	Plan	Totaal plangebied	Voor GW	Gemert	Bakel	De Mortel	Handel	Milheeze	Elsendorp	De Rips
Fitland / Molenbroek Gemert	12 appartementen	12*	0	0						
Doonheide II / Keizersberg	30 appartementen + 11 grondgebonden		41	41						
Paterslaan / gemeente	6 rijwoningen	6*	0							0
			0							
			0							
			0							
			41	41	0	0	0	0	0	0

*nog geen ovk tussen ontwikkelaar en Goed Wonen

Overzicht in behandeling zijnde initiatieven, Anterieure ovk.

locatie	Plan	aantal	Gemert	Bakel	De Mortel	Handel	Milheeze	Elsendorp	De Rips
Julianastraat 9-13	3 sloop - 7 nieuwbouw	5	5						
Pres. Verhofstadstraat 70-72	6 Tiny Houses	6	6						
Drossard de la Courtstraat 6-36	16 sloop - 20 nieuwbouw	4	4						
		0							
Kortestraat 16-18	2 sloop - 4 nieuwbouw	2		2					
Past. Vd eindstraat 14-16	2 sloop - 5 nieuwbouw	3			3				
Boskant 72-76 / 84-88	6 sloop - 8 nieuwbouw	2				2			
		0							
		0							

			0							
			0							
			22	15	2	3	2	0	0	0

Overzicht nieuwe initiatieven, inclusief principe besluit

locatie	Wie	Plan	Prioritering*	Totaal plangebied	aantal	Kans	Gemert	Bakel	De Mortel	Handel	Milheeze	Elsendorp	De Rips
Wassenaarstr. 2-48 / 1-11	Goed Wonen	29 sloop - 40 nieuwbouw			11	35%	3,85						
Scht Brouwerstr10-18 / 22-44	Goed Wonen	19 sloop - 30 nieuwbouw			11	35%	3,85						
Predik Herenstr 34-38 / Bisonstr 86-88	Goed Wonen	10 sloop - 20 nieuwbouw			10	35%	3,5						
Ripsark / Gerarduskerk	Goed Wonen	50 nieuwbouwapp			50	95%	47,5						
Pastoor v/d Eijndenstraat 38-44	Goed Wonen	4 sloop - 9 nieuwbouw			5	35%			1,75				
Hooghland / BL Huisvesting	BL Huisvesting	5 grondgebonden			5	15%		0,75					
Roessel 2 / Novelbouw	Novel Bouw	10 appartementen			10	60%		6					
Roessel Botbouw	Bot Bouw	5 grondgebonden			5	80%		4					
Landgoed Bakel	Zorgboog	30 grondgebonden			25	70%		17,5					
Dribbelei	Maas - Particulieren	18 grondgebonden			30	50%	15						
Doonheide III	Keizersberg	Uitleg locatie		240	40	50%	20						
Overschot Bakel	Keizersberg	Uitleg locatie		160	30	50%		15					
De Bron	BL Huisvesting	Nieuwbouw		??	5	25%				1,25			
Centrumplan De Mortel	Bukkems	Nieuwbouw		??	6	10%			0,6				
Binderseind Axis	BL huisvesting	Nieuwbouw		??	15	10%	1,5						
Gasthuis	BL huisvesting	Nieuwbouw		??	15	10%	1,5						
Hoek Virmundtstraat	Geerts	Nieuwbouw		??	6	10%	0,6						
Weiland De Mortel	Keizersberg	Nieuwbouw		??		15%			0				
Lochterweg De Mortel	Keizersberg	Nieuwbouw		??	11	50%	5,5						
Weiland De Mortel	Geerts	Nieuwbouw		??		15%			0				
Nieuwe Uitleg Tiny Houses	Goed Wonen	Nieuwbouw			10	50%		5					
Kerk Milheeze	Goed Wonen	Nieuwbouw		25	25	85%					21,25		
Kerk Elsendorp	Goed Wonen	Nieuwbouw		20	17	85%						14,45	
Groeskuilen, Gemert	BAM	????		??		10%	0						
					0								
					0								
*vanuit taskforce versnellers woningbouw naar voren gehaald					342		73,7	28,25	2,35	1,25	21,25	14,45	0