

Prestatieafspraken 2020-2025

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



Inhoud

1. Inleiding	3
2. Onze gezamenlijke stip op de horizon voor Gemert-Bakel	4
3. Hoe werken we samen?	5
4. Tijdlijn meerjaren prestatieafspraken Gemert-Bakel	6

1. Inleiding

Gemeente Gemert-Bakel, Goed Wonen Gemert en Stichting Huurdersbelang Gemert-Bakel maken al een aantal jaren gezamenlijk prestatieafspraken met elkaar. Dat gebeurde elk jaar opnieuw. Omdat dit een uitgebreid en tijdrovend proces was, is er gezamenlijk afgesproken om te kijken of er prestatieafspraken voor een periode van vier tot vijf jaar opgesteld konden worden met jaarlijks een (beknopt) actieplan. Daarbij bestond de wens om een gezamenlijke stip op de horizon te bepalen. In deze meerjaren prestatieafspraken is die gezamenlijke stip op de horizon geformuleerd op basis van de gemeentelijke woonvisie en het ondernemingsplan van Goed Wonen Gemert: hoe ziet Gemert-Bakel er uit in 2040? Vervolgens is er een tijdlijn opgesteld met daarin de stip op de horizon (Gemert-Bakel in 2040), daarna de tussentijdse doelstellingen (Gemert-Bakel in 2025) en vervolgens de acties voor 2020. De afspraken gaan nu meer over *hoe* we met elkaar willen samenwerken in plaats van wie welke prestatie levert. Daarnaast willen we vooral laten zien welke nieuwe (gezamenlijke) acties we op willen pakken en niet zozeer de al geplande en/of afgesproken prestaties invullen. Er is een apart hoofdstuk opgenomen met uitgangspunten voor samenwerking: wederkerigheid, informeren, betrekken, denken en handelen vanuit gezamenlijke ambities, win-win. Bij elk overleg over de prestatieafspraken zijn telkens alle partijen vertegenwoordigd: gemeente, Goed Wonen Gemert en Stichting Huurdersbelang Gemert-Bakel.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de gezamenlijke stip op de horizon terug te lezen. Deze is onderverdeeld in drie onderwerpen. In hoofdstuk 3 staat omschreven volgens welke ‘samenwerkingsprincipes’ we samen willen werken. En tot slot staat in het laatste hoofdstuk de tijdlijn met daarin de meerjaren prestatieafspraken opgenomen: de acties 2020, de acties 2021-2025, de doelstelling 2025, de uitwerking stip op de horizon en de stip op de horizon.

2. Onze gezamenlijke stip op de horizon voor 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.

Uitwerking:

- Waar het een meerwaarde heeft voor het bevorderen van een inclusieve samenleving, realiseren we gemengde wijken qua huur en koop en qua woningtypes. Afspraken hierover maken we op basis van actuele woningmarktonderzoeken.
- We zorgen voor meer diversiteit in de woningvoorraad, zodat er voor meer verschillende doelgroepen een passende woning beschikbaar is.
- De opgave voor het huisvesten van mensen met een zorgbehoefte wordt in samenspraak met zorg- en welzijnsorganisaties bepaald.
- Samen met onze partners in het sociaal domein faciliteren we mensen om meer naar elkaar om te kijken, bijvoorbeeld door ze te informeren over wat ze kunnen doen voor kwetsbare mensen in hun omgeving. Hoe ga je om met iemand die dementie heeft? Wanneer is het belangrijk om professionele hulp in te schakelen? En bij welke hulpinstanties kun je dan terecht?
- Bewoners geven zelf inhoud aan het containerbegrip ‘leefbaarheid’ (wat betekent dit voor bewoners, wat vinden zij belangrijk, waar maken zij zich zorgen over), wij faciliteren hen waar mogelijk in het op peil houden en verbeteren hiervan.
- Gemeente en Goed Wonen willen de regie meer bij bewoners neerleggen. Bijvoorbeeld door bewoners vanaf het begin bij projecten te betrekken en samen met hen de uitkomst en aanpak van een project te bepalen. Maar ook (meer) ruimte geven aan mensen die iets met elkaar willen doen. De aard van een project bepaalt de mate waarin bewoners bij het project worden betrokken.

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.

Uitwerking:

- We onderkennen dat de ene woningzoekende een urgentere woningbehoefte heeft dan de ander en organiseren de toegang tot de woningmarkt zodanig, dat de mensen met de meest urgente woningbehoefte het snelst geholpen kunnen worden.
- Goed Wonen en gemeente onderzoeken (meer) mogelijkheden voor inwoners om hun lasten te verlagen.
- Samen met maatschappelijke partners zorgen we ervoor dat elk individu naar draagkracht mee kan doen in de (lokale) samenleving.
- Voorkomen is beter dan genezen: dát is waar we samen met onze maatschappelijke partners op inzetten bij armoedepreventie en -bestrijding.

3. Een duurzame woningvoorraad en woonomgeving:

Woningen en wijken/dorpen zijn zoveel mogelijk klimaatbestendig (bestand tegen extreme weersomstandigheden), klimaatneutraal, circulair en zelfvoorzienend in energie.

Uitwerking:

- We gaan met bewoners in gesprek over onze ambities om de buurten in Gemert-Bakel duurzamer en klimaatbestendiger te maken: hoe zouden buurtbewoners dit gerealiseerd willen zien? Welke uitdagingen en kansen zijn er op deze thema's op buurtniveau? We gebruiken reeds geplande projecten voor de openbare ruimte of voor onderhoud/verduurzaming aan woningen in een bepaalde buurt als moment om dit gesprek aan te gaan.
- We vertalen circulair/duurzaam denken en leven naar 'gewone mensentaal' en maken inwoners van Gemert-Bakel bewust van de rol die zij (kunnen) hebben in het realiseren van een duurzame leefomgeving.
- Nieuwbouwwoningen zijn zoveel mogelijk energieneutraal. Bij bestaande woningen wordt het zo ver mogelijk terugdringen van de energiebehoefte en het gebruik van duurzame energie-opwekkers gestimuleerd. Op buurt- of wijkniveau zijn duurzame energiebronnen beschikbaar, waar woningen op aangesloten kunnen worden die niet in de eigen duurzame energievoorziening kunnen voorzien.

3. Hoe werken we samen?

We werken aan de realisatie van de prestatieafspraken aan de hand van de volgende ‘samenwerkingsprincipes’:

- We denken en handelen vanuit onze gezamenlijke ambities en doelstellingen.
- We tonen commitment aan de gemaakte prestatieafspraken: één partij kan de trekker zijn, maar we zijn gezamenlijk verantwoordelijk, we gaan er samen voor.
- Er is sprake van wederkerigheid: elke partij zet zich naar vermogen in om de gemaakte afspraken te realiseren. We stellen ons faciliterend op naar elkaar en naar onze maatschappelijke partners.
- We maken duidelijke afspraken over wie wat doet en wie welke rol heeft.
- We stemmen de planningen van projecten die elkaar raken op elkaar af en trekken samen op.
- We informeren elkaar proactief over activiteiten die (indirect en/of mogelijk) invloed hebben op het woningbouwprogramma, de gebouwde omgeving, de openbare ruimte, leefbaarheid of het sociaal domein.
- We maken afspraken zodanig dat er win-win situaties ontstaan voor alle betrokken partijen.
- We delen kennis en trekken waar het meerwaarde heeft gezamenlijk op in het vergaren van nieuwe kennis.

Naast monitoring van de afspraken die in hoofdstuk vier zijn weergegeven, rapporteert Goed Wonen elk trimester over:

- Woningtoewijzingen, zoek- en inschrijftijden;
- Betaalbaarheid woningvoorraad;
- Nieuwbouw, sloop & transformatie;
- Verduurzaming;
- Huurachterstanden en ontruiming.

Bij het vrijkomen van plekken in de kernen van de gemeente waar woningbouw plaats kan vinden, wordt Goed Wonen gevraagd of zij ook een rol voor zichzelf weggelegd zien.

4. Tijdelijk meerjaren prestatieafspraken Gemert-Bakel

Acties 2020	Acties 2021-2025	Doelstelling 2025	Uitwerking stip op de horizon	Stip op de horizon
- We voeren gezamenlijk woningmarktonderzoek uit om de opgave t/m 2040 voor zowel de huur- als de koopmarkt in Gemert-Bakel te bepalen (aantallen en woningtypes) en werken dit uit in Strategisch Voorraadbeleid en woningbouwprogrammering. - We werken de gezamenlijke visie op inclusieve wijken verder uit en onderzoeken welke rol o.a. woningbouwprogrammering en woonruimteverdeling hierbij kan spelen. - We ontwikkelen gezamenlijk een visie voor het gebied rondom de Gerarduskerk. - We zetten de extra ruimte die het Rijk geeft (maximaal 15%) om sociale huurwoningen toe te wijzen aan middeninkomens zoveel mogelijk in om inclusiviteit op wijkniveau te bevorderen. Goed Wonen Gemert rapporteert elk trimester over de wijze waarop zij deze extra ruimte heeft ingezet. - Goed Wonen Gemert sloop in Gemert 41 woningen en maakt een start met de realisatie van vervangende nieuwbouw op deze locaties, welke bestaat uit 37 appartementen, 12 grondgebonden nultredenwoningen en 13 kleine eengezinswoningen. Daarnaast worden er in Bakel 4 woningen gesloopt om plaats te maken voor 7 grondgebonden nultredenwoningen.	- Herontwikkeling Gerarduskerk passend in gezamenlijke visie. - Goed Wonen Gemert stemt haar nieuwbouwopgave voor 2021 en verder af op de behoefte die voortkomt uit het gezamenlijke woningmarktonderzoek dat in 2019/2020 wordt uitgevoerd.	Gemeentelijke woningbouwprogrammering afgestemd op visie rondom inclusieve wijken.	Waar het een meerwaarde heeft voor het bevorderen van een inclusieve samenleving, realiseren we gemengde wijken qua huur en koop en qua woningtypes. Afspraken hierover maken we op basis van actuele woningmarktonderzoeken.	1. Levensloopbestendige, zelfredzame, diverse en inclusieve wijken en dorpen: <i>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.</i>
We onderzoeken hoe wij mensen in een kwetsbare positie, die bijvoorbeeld in een vakantiewoning of bij iemand inwonen, kunnen ondersteunen in het vinden van een passende woning in het reguliere bezit. Omvang van de 'doelgroep' en hun behoefte inventariseren.	Afhankelijk van de resultaten van het onderzoek oplossingen bedenken.		We zorgen voor meer diversiteit in de woningvoorraad, zodat er voor meer verschillende doelgroepen een passende woning beschikbaar is.	
In het kader van de decentralisatie van beschermd wonen gaat waar mogelijk verdere afbouw van beschermd wonen plaats vinden. Gemeente onderzoekt in welke mate hier een extra opgave voor de sociale woningvoorraad uit voortvloeit. Goed Wonen vervult een rol in het realiseren van deze opgave.	Inzicht in aantal kwetsbaren en wat nodig is (aan ondersteuning) om zelfstandig te kunnen wonen.	De woningbouwvereniging en gemeente streven naar de realisatie van voldoende en passende woonvormen voor bijzondere doelgroepen (bijvoorbeeld mensen met een beperking, mensen met een psychische stoornis).	De opgave voor het huisvesten van mensen met een zorgbehoefte wordt in samenspraak met zorg- en welzijnsorganisaties bepaald.	
Gemeente informeert Goed Wonen over de	Goed Wonen Gemert wordt ook een		Samen met onze partners in het sociaal	

betekenis en eigenschappen van een dementievriendelijke organisatie en hoe je dit kunt worden.	dementievriendelijke organisatie.		domein faciliteren we mensen om meer naar elkaar om te kijken, bijvoorbeeld door ze te informeren over wat ze kunnen doen voor kwetsbare mensen in hun omgeving. Hoe ga je om met iemand die dementie heeft? Wanneer is het belangrijk om professionele hulp in te schakelen? En bij welke hulpinstanties kun je dan terecht?	
We voeren een gezamenlijk project uit, namelijk het project: Drossard Meijerstraat/Dr. Douvenstraat, waar Goed Wonen met de woningen aan de slag gaat en de gemeente met de openbare ruimte. We betrekken in dit project de bewoners in een zo vroeg mogelijk stadium. Aan de voorkant moeten de randvoorwaarden helder zijn voor iedereen: waar mogen de bewoners input op leveren en wat wordt door gemeente en/of Goed Wonen bepaald?		Bewoners voelen zich verantwoordelijk voor hun eigen leefomgeving.	Gemeente en Goed Wonen willen de regie meer bij bewoners neerleggen. Bijvoorbeeld door bewoners vanaf het begin bij projecten te betrekken en samen met hen de uitkomst en aanpak van een project te bepalen. Maar ook (meer) ruimte geven aan mensen die iets met elkaar willen doen. De aard van een project bepaalt de mate waarin bewoners bij het project worden betrokken.	
Gemeente en Goed Wonen definiëren samen wat ze verstaan onder leefbaarheid zodat duidelijk is wat ze willen doen om bewoners in staat te stellen de leefbaarheid op peil te houden en te verbeteren.	Van wie is de straat en de voortuin? Dat is een gespreksonderwerp. Gezamenlijk pilot-project in één 'aandachtsstraat' (een straat waar veel klachten vandaan komen over de leefbaarheid) met als doel dat de bewoners in de straat zélf actie ondernemen om de leefbaarheid in de straat te verbeteren.		Bewoners geven zelf inhoud aan het containerbegrip 'leefbaarheid' (wat betekent dit voor bewoners, wat vinden zij belangrijk, waar maken zij zich zorgen over), wij faciliteren hen waar mogelijk in het op peil houden en verbeteren hiervan.	
- Gezamenlijk bepalen welke verschillende doelgroepen we onderscheiden (o.b.v. mate van urgentie) voor de sociale woningvoorraad en de omvang van deze doelgroepen in kaart brengen. - Evaluatie woonruimteverdeelbeleid Goed Wonen Gemert: hoe werkt het huidige beleid voor de hierboven genoemde doelgroepen? Welke wijziging is er nodig en/of mogelijk om woningen effectiever toe te wijzen?			We onderkennen dat de ene woningzoekende een urgentere woningbehoefte heeft dan de ander en organiseren de toegang tot de woningmarkt zodanig, dat de mensen met de meest urgente woningbehoefte het snelst geholpen kunnen worden.	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>
- Bestaande regelingen in beeld brengen. Wat is er allemaal al voor mensen met een laag inkomen? Deze regelingen meer onder de aandacht brengen bij de doelgroep. - Met het oog op kostenbesparing voor zowel gemeente als Goed Wonen (en daardoor dus goedkopere huren kunnen realiseren) gaan we één woningbouwproject (Drossard Meijerstraat/Dr. Douvenstraat) in een gezamenlijk kernteam vormgeven. Lessen	Onderzoeken wat 'we' kunnen doen in het tegemoet komen van bewoners met een kleine beurs, om verhuiskosten te minimaliseren.		Goed Wonen en gemeente onderzoeken (meer) mogelijkheden voor inwoners om hun lasten te verlagen.	

hieruit trekken m.b.t. benodigde en mogelijke versoepeling besluitvormings- en vergunningsproces.				
Gezamenlijke aanpak integratie statushouders.			Samen met maatschappelijke partners zorgen we ervoor dat elk individu naar draagkracht mee kan doen in de (lokale) samenleving.	
- Integrale schuldhulpaanpak op cliënt-niveau: pilot vroegsignalering. - Het concept-woonoverlast wordt in 2020 getoetst aan de praktijk en hierop aangescherpt, vervolgens definitief vastgesteld.	Verder uitwerken integrale schuldaanpak op cliëntniveau o.b.v. uitkomsten pilot vroegsignalering.	Met alle betrokken maatschappelijke partners meer gezamenlijk optreden in armoedepreventie en -bestrijding: krachten/regelingen bundelen. Casussen delen.	Voorkomen is beter dan genezen: dát is waar we samen met onze maatschappelijke partners op inzetten bij onder andere armoedebestrijding en het aanpakken van woonoverlast.	
Planningen m.b.t. onderhoud/verduurzaming woningen en openbare ruimte delen en kijken waar gezamenlijk kan worden opgetrokken.	- Gemeentelijke warmtevisie en duurzaamheidsambitie van Goed Wonen op elkaar afstemmen. - De gemeente stelt een transitievisie warmte op. Deze is eind 2021 gereed.		We gaan met bewoners in gesprek over onze ambities om de buurten in Gemert-Bakel duurzamer en klimaatbestendiger te maken: hoe zouden buurtbewoners dit gerealiseerd willen zien? Welke uitdagingen en kansen zijn er op deze thema's op buurtniveau? We gebruiken al geplande projecten voor de openbare ruimte of voor onderhoud/verduurzaming aan woningen in een bepaalde buurt als moment om dit gesprek aan te gaan.	3. Een duurzame woonomgeving: <i>Woningen en wijken/dorpen zijn zoveel mogelijk klimaatbestendig (bestand tegen extreme weersomstandigheden), klimaatneutraal, circulair en zelfvoorzienend in energie.</i>
	Inwoners van Gemert-Bakel hierover informeren over wat circulair/duurzaam leven betekent voor ons dagelijks leven.		We vertalen circulair/duurzaam denken en leven naar 'gewone mensentaal' en maken inwoners van Gemert-Bakel bewust van de rol die zij (kunnen) hebben in het realiseren van een duurzame gemeente.	
Goed Wonen Gemert geeft voor 2020 opdracht voor het Nul-op-de-Meter maken van 54 woningen, bovenop de 46 woningen waarvoor in 2019 al opdracht is gegeven.	- Inzicht krijgen in mogelijkheden op buurt-, wijk-, dorp- of gemeenteniveau om woningen aan te sluiten op duurzame energiebronnen. - Goed Wonen Gemert maakt tot en met 2023 elk jaar 25 á 30 woningen Nul-op-de-Meter.		Nieuwbouwwoningen zijn zoveel mogelijk energieneutraal. Bij bestaande woningen wordt het zo ver mogelijk terugdringen van de energiebehoefte en het gebruik van duurzame energie-opwekkers gestimuleerd. Op buurt- of wijkniveau zijn duurzame energiebronnen beschikbaar, waar woningen op aangesloten kunnen worden die niet in de eigen duurzame energievoorziening kunnen voorzien.	

Akkoordverklaring:

Gemert, 20 december 2019

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