



PRESTATIEAFSPRAKEN 2019 tussen gemeente Vught, Huurders Belangenvereniging en Woonwijze



Inhoud

Hoofdstuk 1 Voorwoord	3
1.1 Inleiding	6
1.2 De totstandkoming de prestatieafspraken 2019 in Vught	6
1.3 Onze gezamenlijke propositie, onze meerwaarde	6
1.4 Thema's, context en prestatieafspraken 2019	6
Hoofdstuk 2 Betaalbaarheid en beschikbaarheid	7
2.1 Inleiding	9
2.2 Afspraken betaalbaarheid en beschikbaarheid	11
Hoofdstuk 3 Duurzaamheid	13
3.1 Inleiding	15
3.2 Afspraken duurzaamheid	15
Hoofdstuk 4 Wonen en zorg	16
4.1 Inleiding	18
4.2 Afspraken wonen en zorg	19
Hoofdstuk 5 Leefbaarheid en participatie	20
5.1 Inleiding	22
5.2 Afspraken leefbaarheid en participatie	23
Hoofdstuk 6 Huisvesting bijzondere doelgroepen	24
6.1 Inleiding	26
6.2 Afspraken huisvesting bijzondere doelgroepen	26

Hoofdstuk 1

Voorwoord



A close-up photograph of a large, colorful bouquet of flowers. The bouquet includes pink roses, purple carnations, and yellow flowers. A blue and purple patterned card is tucked into the flowers. The card has a geometric pattern of small triangles and contains the text: "Samen met jou maken we het verschil. Dankjewel!".

Samen met
jou maken we
het verschil.
Dankjewel!

Voorwoord

“Iedereen prettig te laten wonen in Vught en de woonwensen en woningbehoefte van de inwoners zoveel mogelijk te realiseren binnen de gemeentegrenzen, passend bij het profiel van Vught.” Dat is de doelstelling van de Woonvisie van de gemeente Vught. Woningcorporatie Woonwijze en haar Huurders Belangenvereniging (HBV) sluiten zich hier graag bij aan.

Om dit te realiseren worden er ieder jaar prestatieafspraken gemaakt tussen de gemeente, Woonwijze en de HBV. Dit is wettelijk verplicht, maar wij zien het vooral als een kans om de vinger aan de pols te houden en goede afspraken te maken. In onze gezamenlijke overleggen voor deze prestatieafspraken hebben we dan ook goed gekeken naar die van 2018. Hoe staan we er nu voor? Wat kunnen we verbeteren? Hoe kunnen we problemen voorkomen? Zijn er nieuwe aandachtspunten?

Wat opvalt, is dat we steeds meer te maken hebben met een kwetsbare doelgroep. Mensen blijven langer zelfstandig wonen. Nu al is 12 procent van de bewoners van Woonwijze 80-plus. Om hen prettig te laten wonen, moeten we bijvoorbeeld samen kijken naar een praktische en werkbare manier om te zorgen voor aanpassingen in de woning. Het tuinonderhoud is een groeiend probleem. Voor bewoners op hoge leeftijd, maar ook voor mensen met een beperking, handicap of met geldzorgen. Verwaarloosde tuinen kunnen wrijving in de buurt veroorzaken. We kijken daarom dit jaar naar wat hiervoor de mogelijkheden zijn.

Bij ontmoetingsruimten en wijkpunten snijdt het mes aan meerdere kanten. Zo zorgen ze voor een fijne woonomgeving, helpen ze bij het vroegtijdig signaleren van problemen en voorkomen of verzachten ze eenzaamheid. Daarbij brengen ze vooral ook vaak plezier. De gemeente,

Woonwijze en de HBV blijven zich hier graag voor inzetten. Met dank aan de vele Vughtse vrijwilligers.

Het (inlopen op) de taakstelling huisvesting statushouders zorgt voor een hoge druk op de woningmarkt. Woonwijze ziet ook de statushouders als haar primaire doelgroep en wil een goede kwaliteit van wonen bieden. Samen willen we graag bijdragen aan een goede start in Vught. Hierin wordt ook dit jaar extra geïnvesteerd. Waarbij ook goed gekeken wordt of deze investering ook echt bijdraagt aan een goede integratie.

Kortom; samen zetten we ons ook in 2019 in om alle huidige en toekomstige inwoners van Vught prettig en passend te laten wonen. De Vughtse woonvisie indachtig.

Namens de Huurders Belangenvereniging van Woonwijze

De heer R. Hulsman

Voorzitter HBV

Namens de gemeente Vught

Mevrouw S. Heijboer

Wethouder

Namens de gemeente Vught

De heer P. Pennings

Wethouder

Namens Woonwijze,

Mevrouw C. Beukeboom

Directeur-bestuurder

Inleiding

1.1 Inleiding

Woningcorporaties maken elk jaar afspraken met gemeenten en huurdersorganisaties over de prestaties die ze gaan leveren. Dit is zo geregeld in de herziene Woningwet. In deze prestatieafspraken staat bijvoorbeeld welke woningen corporaties gaan bouwen voor welke doelgroepen. De onderwerpen komen overeen met het beleidsplan – de ‘woonvisie’ – van de gemeente.

De woningcorporatie, gemeente en huurdersorganisatie houden elkaar aan de gemaakte afspraken. De minister controleert de uitvoering van alle prestatieafspraken op hoofdlijnen.

1.2 De totstandkoming de prestatieafspraken 2019 in Vught

Voor de tweede keer stelden we dit jaar prestatieafspraken op met drie partijen. De gemeente Vught, Woonwijze en haar Huurders Belangenvereniging (HBV) gingen hiervoor met elkaar in gesprek, onder andere tijdens de drie partijen overleggen.

De overleggen voor de eerste prestatieafspraken in 2018 werden door iedereen als constructief en effectief ervaren. Dit jaar hebben we daarom voor dezelfde werkwijze gekozen. Uiteraard is daarbij ook goed naar de voortgang van de al gemaakt afspraken gekeken. Op 1 mei 2018 is hiervoor de stand van zaken per punt opgemaakt. Duidelijk werd dat een groot aantal zaken goed op de rit stond. Waar nodig werd een nieuwe impuls gegeven. De gesprekken verliepen ook deze keer in een goede sfeer. Er werd naar elkaar geluisterd en was voldoende ruimte voor ieders inbreng. Het belang van de gemaakte afspraken wordt door iedereen onderstreept.

1.3 Onze gezamenlijke propositie, onze meerwaarde

Samen willen wij het verschil maken en kiezen we voor een inclusieve samenleving. We bieden meerwaarde waar we kunnen om bij te dragen aan ons gezamenlijk doel; iedereen prettig laten wonen in Vught en de woonwensen en woningbehoefte van de inwoners zoveel mogelijk te realiseren binnen de gemeentegrenzen, passend bij het profiel van Vught.

1.4 Thema's, context en prestatieafspraken 2019

De prestatieafspraken van 2019 zijn opgebouwd aan de hand van vijf thema's. Deze sluiten aan op een aantal belangrijke documenten, te weten:

- De prestatieafspraken van 2018
- Woonvisie Vught 2016
- Het ondernemingsplan van Woonwijze 'Samen het verschil maken'
- Artikel 39 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015

Ook is er goed geluisterd naar de wensen die de HBV namens de huurders heeft ingebracht. De thema's zijn:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid
- Duurzaamheid
- Wonen en zorg
- Leefbaarheid en participatie
- Huisvesting bijzondere doelgroepen

Bij ieder thema staat de inzet van Woonwijze en de inzet van de gemeente op dit terrein.

Hoofdstuk 2

Betaalbaarheid en beschikbaarheid





Betaalbaarheid en beschikbaarheid

2.1 Inleiding

Betaalbare huur- en koopwoningen zijn een belangrijke randvoorwaarde voor goed wonen in de gemeente Vught. Bij dit thema binnen de prestatieafspraken ligt de focus op de (ontwikkeling van) de sociale huurwoningvoorraad van Woonwijze.

De voorraad sociale huurwoningen van Woonwijze in Vught bedraagt circa 2.916 woningen. Dit aantal is iets hoger dan vorig jaar door de aankoop van de sociale huurwoningen van Vestia en Woonmeij in Vught. Het totaal aantal sociale huurwoningen in Vught is hierdoor niet toegenomen. Het heeft enkel gezorgd voor een verschuiving in eigendom. We delen het volgende beeld – zoals beschreven in de woonvisie – over de gewenste omvang van de voorraad sociale huurwoningen in Vught.

Wel zien we dat hetgeen beschreven is in de woonvisie op gespannen voet staat met het huidige coalitieakkoord:

- De sociale doelgroep zal in Vught beperkt toenemen, hetgeen betekent dat de behoefte aan sociale huurwoningen beperkt toeneemt. De sociale voorraad heeft enige uitbreiding. In de woonvisie is dit verder uitgewerkt.
- Vught wil meer kansen creëren voor starters en jonge gezinnen.
- Er is behoefte aan meer woningen die geschikt zijn voor senioren.
- De gemeente wil samen met Woonwijze en andere woonpartners inzetten op een breed pakket aan maatregelen om scheefwonen te verminderen en de doorstroming te bevorderen.
- Focus op het behoud van voldoende betaalbare voorraad (tot € 597/€ 640) is nodig om huurtoeslaggerechtigden passend te kunnen huisvesten.
- De sociale huurwoningen zijn goed verhuurbaar, van leegstand is geen sprake.

En verder geldt:

- De taakstelling rond vergunninghouders brengt ook dit jaar extra vraag naar sociale huurwoningen met zich mee. Inclusief de nog in te halen achterstand ligt deze in de eerste helft van 2019 op 54 (de achterstand is 41). De taakstelling voor de tweede helft van 2019 is nu nog niet bekend.
- Vanuit het regionaal huisvestingsnetwerk ontstaat een extra opgave rond huisvesting vanwege extramuralisering vanuit GGZ-voorzieningen en Beschermd Wonen. Voor Vught is deze opgave op maximaal 11 woningen per jaar gesteld.

In de woonvisie wordt gesproken over een theoretisch tekort aan sociale huurwoningen. Wij hebben afgesproken dit tekort stapsgewijs aan te pakken en aan de hand van demografische en economische ontwikkelingen de benodigde uitbreiding te realiseren.

In 2018 geven wij gezamenlijk en ieder vanuit de eigen rol verder vorm aan de al eerder ingezette herstructurering van de Grote Zeeheldenbuurt (GZB) met 163 nieuwe woningen (waarvan 11 al gebouwd). Daarnaast gaat Woonwijze 10 sociale huurwoningen op het Isabellaveld toevoegen aan haar woningbezit (Stadhouderspark, fase 2). Voor de Wilhelminasingel staan 9 kleinere sociale huurwoningen gepland. Aan de Versterhof wil Woonwijze in 2019 in overleg met de gemeente en buurtbewoners twee seniorenwoningen realiseren. Dit doet Woonwijze op de plek van de leegstaande ontmoetingsruimte.

De afspraak is dat Woonwijze hierdoor twee extra vrijkomende sociale huurwoningen beschikbaar stelt voor de taakstelling huisvesting statushouders.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

De gemeente, Woonwijze en de HBV zien een toename van mensen die bijvoorbeeld door een echtscheiding of het verbreken van een relatie met spoed een woning zoeken. Op dit moment kunnen wij niets voor hen betekenen. Samen willen we daarom kijken of hiervoor mogelijkheden zijn met tijdelijke contracten in tijdelijke woonoplossingen of tiny houses. Locaties hiervoor zouden Voorburg of de Hertoglaan kunnen zijn.

De focus van Woonwijze ligt op het huisvesten van de EU-doelgroep: huishoudens met een inkomen tot € 36.798,- (prijsspeil 2018) in woningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens.

Woonwijze richt zich nadrukkelijk niet op de huisvesting van middeninkomens. Om doorstroming te bevorderen is het van belang dat andere partijen huurwoningen voor deze doelgroep ontwikkelen. De gemeente neemt daartoe het initiatief. Woonwijze en de gemeente hebben in dit kader gesproken over de mogelijkheid om huurders van Woonwijze die willen doorstromen voorrang te geven bij de verhuur van middeldure woningen.

De voorraad woningen van Woonwijze in Vught verdeeld in de verschillende huurklassen naar actuele huurprijs en streefhuur bedraagt:

Aantal woningen per huurklasse

Huurklassen	Huidige huur	Streefhuur
Goedkoop (lager dan € 409,92)	506	485
Betaalbaar (tussen € 409,92 en € 628,76)	2.260	2.300
Duur (tussen € 628,76 en € 710,68)	204	119
Boven liberalisatiegrens (boven € 710,68) DAEB	37	72
Boven liberalisatiegrens (boven € 710,68) Niet DAEB	87	64
Totaal gemeente Vught	3.040	3.040

Gezien het tekort aan sociale huurwoningen en de extra vraag die is ontstaan door de huisvesting van vergunninghouders stelt Woonwijze ook dit jaar 10 woningen uit haar verkoopportefeuille bij mutatie beschikbaar. Woonwijze geeft aan het gebouw aan de Hertoglaan niet meer geschikt te vinden voor bewoning door statushouders. Het draagt niet bij aan haar doelstelling om statushouders goed te huisvesten.

2.2 Afspraken Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Inzet Woonwijze in 2019	Inzet gemeente Vught in 2019
In 2019 bouwt Woonwijze verder aan de nieuwe aardgasloze Grote Zeeheldenbuurt. Naar verwachting beginnen we in 2019 met de sloop van de oude woningen. Op het Isabellaveld (Stadhouderspark, fase 2) komen tien sociale huurwoningen van Woonwijze. Voor de Wilhelminasingel dient Woonwijze een plan in voor de bouw van 9 kleine sociale huurwoningen. De HBV vindt dit belangrijk omdat het de druk op de woningmarkt wordt verlicht. Samen met Reinier van Arkel kijkt Woonwijze naar de mogelijkheid om 20 á 25 tijdelijke woonruimtes voor de sociale verhuur te realiseren op Voorburg. De HBV wil hier graag sociale huurwoningen zodat het wat diverser wordt. Ook geeft de HBV aan dat op deze locatie gekeken zou moeten worden naar mogelijkheden voor spoedzoekers; mensen die niet in aanmerking komen voor urgentie maar wel met spoed een woning nodig hebben voor een bepaalde periode. De locatie Hertoglaan vindt Woonwijze niet meer geschikt voor bewoning. Ze wil onderzoeken welke (tijdelijke) invulling van deze locatie mogelijk is. In het coalitieakkoord 2018-2020 staat dat er buiten de bestaande plannen geen sociale huurwoningen bijkomen. Woonwijze zou graag met de gemeente in gesprek gaan over mogelijkheden voor ontwikkelingen na de periode van het coalitieakkoord.	Eind 2018 verwachten we de samenwerkingsovereenkomst en grondruilovereenkomst te sluiten voor de Grote Zeeheldenbuurt. De planning voor het vaststellen van het bestemmingsplan is april 2019. Doel is in het eerste kwartaal 2019 te kunnen starten met de sloop en het bouwrijp maken voor de nieuwbouw. De gemeente sluit met Woonwijze voor het Isabellaveld (Stadhouderspark) een overeenkomst voor de 10 sociale huurwoningen. De locatie is inmiddels aanbesteed. De woningen (alle 53) zullen gasloos gerealiseerd (moeten) worden, gelet op de gewijzigde regelgeving per 1 juli 2018. De planontwikkeling voor de 9 kleine sociale huurwoningen aan de Wilhelminasingel is conform de in 2017 gemaakte afspraken voor de prestatieafspraken 2018. De gemeente gaat met Reinier van Arkel een visietraject in voor het terrein Voorburg. Op basis van de uitkomsten van dit traject wordt bekeken hoe het terrein van Voorburg verder wordt ingevuld. Partijen delen de wens om ook woonfuncties op Voorburg mogelijk te maken. In het kader van het visietraject wordt gekeken naar mogelijkheden voor tijdelijke woonruimtes voor sociale verhuur.
In 2019 draagt Woonwijze bij aan de taakstelling huisvesting vergunninghouders door hiervoor opnieuw 10 woningen uit de verkoopportefeuille beschikbaar te stellen. Woonwijze wil een betere kwaliteit wonen voor statushouders. Dit betekent dat ze stopt met de verhuur van woningen aan de Hertoglaan. De verkoopopgave wordt wederom naar beneden bijgesteld. Op basis van de cijfers uit 2017 verwachten we circa 10 woningen te kunnen verkopen aan zittende huurders. Dit is beduidend lager dan voorgaande jaren toen er vanuit de gemeente nog geen dringend beroep werd gedaan voor extra woningen ten behoeve van de taakstelling. De HBV pleit ervoor bij de huisvesting van 40 statushouders niet alleen te kijken naar Vught Zuid. Een mogelijke andere locatie zou volgens hen Voorburg zijn. Samen met de gemeente willen we onderzoeken wat de mogelijkheden zijn van andere woonvormen.	De gemeente vraagt Woonwijze om mee te werken aan het huisvesten van statushouders volgens de taakstelling inclusief het inhalen van de achterstand, totaal 54 vergunninghouders tot 1 juli 2019 (taakstelling provincie, conform de cijfers van de toezichthouder). De taakstelling voor de tweede helft van 2019 is nog niet bekend. Twee woningen worden gevraagd aan een andere corporatie, de overige woningen zal Woonwijze leveren. Naar verwachting gaat het om minstens 20 woningen in 2019. Om de achterstand in de taakstelling in te lopen vóór 1 juli 2019 zullen gemeente en Woonwijze zoeken naar onorthodoxe oplossingen. Als eerste stap wordt hiervoor op korte termijn een werksessie georganiseerd (initiatief: gemeente).

Inzet Woonwijze in 2019	Inzet gemeente Vught in 2019
Net als vorig jaar streeft Woonwijze er naar om het aantal huisuitzettingen als gevolg van huurachterstand op 0 te krijgen. Adequate schuldhulpverlening is hierbij wel van belang. Als ultiem middel is (de dreiging van) huisuitzetting helaas soms wel noodzakelijk.	De gemeente neemt het initiatief om de bestaande afspraken over het voorkomen van huurachterstanden te actualiseren.
Woonwijze werkt verder aan verduurzaming voor in eerste instantie label B in 2020 en uiteindelijk CO ₂ neutraal in 2050. Ook investeren we 10.000 euro in opleiding en ondersteuning van vrijwillige energiecoaches die onze huurders helpen inzicht te geven in verbruik en mogelijke besparingen. We houden de huren laag en willen mee investeren hulpmiddelen zoals o.a. Geldfit, de voorzieningenwijzer en/of het financieel paspoort.	De gemeente stimuleert dat zoveel mogelijk mensen zoveel als mogelijk gebruik maken van bestaande voorzieningen en regelingen op het gebied van armoede en inkomensondersteuning (NB gemeente mag niet aan inkomenspolitiek doen). Daarbij kijken we, samen met relevante partijen, ook naar nieuwe middelen om het bereik van regelingen en voorzieningen te vergroten. Zowel vanuit het oogpunt van armoedebestrijding als vanuit duurzaamheid is de gemeente bereid mee te denken over de inzet van energiecoaches.
Bij de ontwikkelingen van de Spoorzone krijgen huurders van Woonwijze indien nodig (tijdelijk) een andere woning aangeboden. Hoogstwaarschijnlijk is dit nog niet aan de orde in 2019.	De gemeente wil graag met Woonwijze de ontwikkelingen in de Spoorzone nauwlettend volgen. Daar waar nodig zoeken we gezamenlijk naar oplossingen. Huurders van Woonwijze kunnen bij de corporatie terecht voor hun herhuisvesting.
Woonwijze gaat, op aandringen van de HBV, voor een gematigd huurbeleid. Woonwijze onderzoekt mogelijkheden voor een nieuw huurbeleid en neemt in haar onderzoek de wensen vanuit HBV en gemeente mee.	Huurbeleid is een verantwoordelijkheid van Woonwijze. Wel vraagt de gemeente de corporatie kritisch te kijken naar de huurontwikkeling onder de laagste aftoppingsgrens als maatregel om doorstroming te bevorderen. Differentiatie kan daaraan bijdragen.
Zoals verwacht wordt van woningcorporaties, richt Woonwijze zich op Daeb-woningen. Om de doorstroming te verbeteren, wordt de pilot waarmee zittende huurders als eerste aanspraak mogen maken op vrijgekomen woningen voortgezet. Ook de inzet van de senioren/doorstroommakelaar gaat door en wordt daarna geëvalueerd zodat zo nodig bijgestuurd kan worden. Bij nieuwbouwprojecten zullen we voor de eerste toewijzing voorrang geven aan woningzoekenden die een huurwoning binnen de gemeente Vught achterlaten. Bij nieuwbouw in het segment van € 700-1000 maandhuur zal Woonwijze met de initiatiefnemer overleggen over de mogelijkheden van doorstroming voor zittende huurders. Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheden om kwetsbare bewoners gezamenlijk met begeleiding in de wijk te laten wonen.	De gemeente wil de pilots volgen die Woonwijze gestart is om doorstroming te stimuleren. De gemeente Vught wil in gesprek gaan met Woonwijze om te bezien of Woonwijze mensen met een sociale en/of economische binding met Vught voorrang kunnen geven bij toewijzing van nieuwbouwwoningen. Bij nieuwbouwprojecten met een maandhuur van € 700-1000,- zal de gemeente de ontwikkelende partij in contact brengen met Woonwijze, om te bezien of zittende huurders door kunnen stromen.

Hoofdstuk 3

Duurzaamheid





Duurzaamheid

3.1 Inleiding

Zowel de gemeente als Woonwijze hechten waarde aan verduurzaming van de woningvoorraad. In haar nieuwe ondernemingsplan geeft Woonwijze haar visie op duurzaamheid weer. Voor haar aanpak van de woningen kijkt ze niet alleen financieel of naar woonlasten, maar ook naar wat het effect is voor het milieu. Woonwijze houdt rekening met de hele ecologische voetprint: CO₂ uitstoot en gebruik van grondstoffen. Woonwijze werkt mee aan een aardgasloze toekomst. Ook de gemeente Vught spreekt in de woonvisie uit dat zij de verduurzaming van de Vughtse woningvoorraad wil stimuleren en faciliteren.

De HBV onderstreept nut én noodzaak van verduurzaming van woningen. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is het beheersbaar houden van de woonlasten. De landelijke overheid stelt daarbij het doel, om in lijn met het Klimaat Akkoord, in 2050 energieneutraal te zijn. De gemeente speelt ook een belangrijke rol bij de verduurzaming van de energieopwekking. Zowel de gemeente als Woonwijze zetten in op het faciliteren van de transitie naar een niet-fossiele energieopwekking.

3.2 Afspraken Duurzaamheid

Inzet Woonwijze in 2019	Inzet gemeente Vught in 2019
Woonwijze werkt verder aan het verduurzamen van haar woningen om te komen tot in eerste aanleg gemiddeld label B in 2020 en uiteindelijk CO ₂ neutraal in 2050.	Vanaf 1 juli 2018 is gasloos bouwen verplicht bij nieuwbouw. De gemeente waardeert de inzet van Woonwijze op het gebied van duurzaamheid, die verder gaat dan alleen gasloos bouwen. Ook de inzet van energiecoaches past daarin.
De Grote Zeeheldenbuurt wordt aardgasloos gebouwd. Bij de bouw maakt Woonwijze gebruik van duurzame materialen en werkwijzen. Ook wordt het openbaar gebied ecologisch ingericht. In het plan voor 9 sociale huurwoningen aan de Wilhelminasingel wordt duurzaamheid op alle fronten een belangrijk punt.	Duurzame materialen en werkwijzen worden meegenomen in de aanbesteding. De gemeente verwacht dit ook voor volgende nieuwbouwprojecten.
In de opleiding en ondersteuning van vrijwillige energiecoaches wil Woonwijze € 10.000 investeren. Het doel is dat de coaches huurders helpen om inzicht te krijgen op hun energieverbruik en hun mogelijke energiebesparing. Zo draagt Woonwijze bij aan een duurzaam Vught en worden huurders geholpen te besparen. Deze combinatie vindt ook de HBV van belang.	De gemeente ondersteunt de inzet van de energiecoaches, zowel vanuit het oogpunt van armoedebestrijding als van duurzaamheid.

Hoofdstuk 4

Wonen en zorg





Wonen en zorg

4.1 Inleiding

We zien in Vught een toename van het aantal oudere inwoners. De sociale huurwoningen zijn hier niet altijd op aangepast. WMO-aanpassingen kunnen dan een oplossing zijn. Samen zoeken Woonwijze en de gemeente naar een praktische werkwijze hiervoor. Met de senioren zelf kijken we naar wat hun wensen zijn en welke mogelijkheden we hebben om hen passend te laten wonen.

Om de doorstroming te bevorderen, geeft Woonwijze er de voorkeur aan niet levensloopbestendige woningen te bouwen. Liever zorgt ze voor een mix van verschillende woningtypes in de verschillende wijken, waardoor doorstroming van nature zal plaats vinden.

Nieuw punt is dit jaar het groenonderhoud. Steeds vaker merken we dat mensen niet (meer) in staat zijn zelf hun tuin te onderhouden. Dit heeft verschillende oorzaken, soms is dat een hoge leeftijd, soms een handicap en soms ontbreken de financiële middelen. Slecht onderhouden tuinen zorgen ook in de buurt af en toe voor ergernissen. Woonwijze, de gemeente en HBV vinden dit een belangrijk aandachtspunt en zoeken samen naar een oplossing.

4.2 Afspraken wonen en zorg

Inzet Woonwijze in 2019	Inzet gemeente Vught in 2019
Woonwijze onderzoekt, mede op verzoek van de HBV, de mogelijkheden om kwetsbare bewoners gezamenlijk met begeleiding in de wijk te laten wonen. Uitgangspunt is hierbij wel dat het hierbij gaat om mensen die horen bij de primaire doelgroep van een woningcorporatie.	De gemeente wil mee onderzoeken hoe de mogelijkheden voor kwetsbare bewoners in de wijk vergroot kunnen worden, in samenhang met begeleiding. Andere woonvormen en transformatie van bestaand vastgoed kunnen daartoe bijdragen.
De zorgvraag van woningzoekenden en huurders wordt door Woonwijze in kaart gebracht en indien nodig vertaalt naar een eventuele bouwkundige opgave voor de komende jaren. Gegevens hiervoor komen onder andere uit de bezoeken die de senioren/doorstroommakelaar bracht aan huurders. Om de doorstroom te bevorderen wordt niet ingezet op levensloopbestendige woningen, maar in wijken waar mensen in alle fase van hun leven kunnen wonen. Hiermee houden we dus ook rekening in de nieuw te bouwen Grote Zeeheldenbuurt.	De Grote Zeeheldenbuurt wordt een levensloopbestendige wijk, waarin iedereen een bij de levensfase passende woning kan vinden en toch in de buurt kan blijven. Voor de huisvesting van ouderen organiseren de gemeente en Ouderen Samen eind 2018 een werkbijeenkomst. De resultaten van deze bijeenkomst nemen we mee bij verdere ontwikkelingen. Daarbij maken we ook graag gebruik van de inbreng van Woonwijze.
Woonwijze zorgt ervoor dat kleine aanpassingen worden aangebracht om een woning leefbaar te houden. Voor de kosten is een voorstel tot een verdeelsleutel met de gemeente afgesproken. We willen in 2019 deze manier van werken goed monitoren. Er wordt nu een eigen bijdrage gevraagd voor de materiaalkosten. Wat doen we als mensen zich dit niet kunnen veroorloven? Ook de HBV maakt zich hier zorgen over. Met de gemeente wordt gekeken of er mogelijkheden zijn voor een gezamenlijk fonds hiervoor.	Gemeente en Woonwijze kijken gezamenlijk naar de mogelijkheden om knelpunten op te lossen voor bewoners die bijv. de eigen bijdrage van kleine aanpassingen niet kunnen opbrengen. Dit zoeken we gezamenlijk uit.
Woonwijze signaleert dat tuinonderhoud steeds vaker voor problemen zorgt. Mensen zijn er (fysiek) niet toe in staat en/of hebben er het budget niet voor. Buurtbewoners klagen over verwaarloosde tuinen en brandgangen wat voor wrijving kan zorgen. Samen met de gemeente willen we onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om dit op te lossen. Mogelijk kan de WOP iets betekenen? In de gemeente 's-Hertogenbosch kan hiervoor een beroep worden gedaan op de WMO.	De gemeente herkent het probleem, dat sommige bewoners (fysiek) niet of niet meer in staat zijn om te zorgen voor hun tuin en/of het budget er niet voor hebben. Dit kan leiden tot een verminderde leefbaarheid in de buurt. Gemeente en Woonwijze onderzoeken de mogelijkheden (denk aan WOP, vrijwilligers, andere opties).

Hoofdstuk 5

Leefbaarheid en participatie





Leefbaarheid en participatie

5.1 Inleiding

De buurt is van groot belang voor prettig wonen. Veel inwoners van Vught zijn betrokken bij hun buurt en zetten zich actief in. De meeste buurten kennen weinig overlast. Dit willen we zo houden. Daarom zijn Woonwijze en gemeente vaak actief en aanwezig. Met name Woonwijze faciliteert en stimuleert buur(t)contacten.

Het langer zelfstandig wonen veroorzaakt soms ook een toename van de eenzaamheid. Woonwijze en de gemeente Vught trekken ook hier samen in op. Er zijn ontmoetingsruimten en wijkpunten die zorgen voor een fijne woonomgeving, ze helpen bij het vroegtijdig signaleren van problemen en voorkomen of verzachten eenzaamheid. Daarbij brengen ze vooral ook vaak plezier.

Woonwijze heeft regelmatig contact met haar huurders en is zichtbaar in de verschillende wijken. Dat zorgt ervoor dat zij een belangrijke signalerende functie hebben. Letterlijk lopen medewerkers van Woonwijze en de gemeente

in verschillende buurten met bewoners door hun wijk om te kijken waar verbeteringen mogelijk zijn. Dit wordt zeer gewaardeerd. Zeker ook omdat de buitendienst van de gemeente meteen in actie komt.

Ook met andere maatschappelijke organisaties zijn de lijnen kort. Zowel Woonwijze als de gemeente blijven daarom investeren in een sterk netwerk van professionals die elkaar gemakkelijk en snel weten te vinden. De inzet van de Wijk GGD'ers is hiervan een geslaagd voorbeeld.

Woonwijze, de gemeente en de HBV vinden meedoen in de maatschappij belangrijk. Daarom investeren we in de participatie. Per woning begroot Woonwijze hiervoor € 126,25. Dit is de maximale wettelijke bijdrage aan leefbaarheid.

5.2 Afspraken leefbaarheid en participatie

Inzet Woonwijze in 2019	Inzet gemeente Vught in 2019
Op uitdrukkelijk verzoek van onze HBV investeren we tenminste € 20.000 in de Woonomgevingsploeg (WOP) die ervoor zorgt dat vele 'niet definieerbare' plekken in de buurt worden onderhouden. De WOP doet dit door incidenteel bewoners te helpen bij specifieke, eenmalige vragen met betrekking tot hun tuin, het ondersteunen bij buurtdagen zoals opruimdagen en opfleurmiddagen. We willen onderzoeken of we door een hogere investering de inzet van de WOP nog beter kunnen benutten voor de Vughtse buurten. De HBV vraagt te kijken naar de mogelijkheid om een aantal mensen langduriger in te zetten voor de WOP. Met een vaste kern kan de WOP wellicht een grotere rol spelen bij het onderhoud van tuinen en brandgangen van mensen die dit zelf niet (meer) kunnen.	De gemeente zet de bijdrage aan de WOP voort. Woonwijze en gemeente onderzoeken in 2019 op welke wijze de investering in de WOP nog meer kan opleveren voor de Vughtse inwoners en buurten.
We zien een toename van het aantal overlastmeldingen (vaak betreft het ergernissen, bijvoorbeeld over eerdergenoemde tuinonderhoud) en daarom zijn we steeds meer actief aanwezig in de buurt en gaan we veelvuldig met mensen in gesprek. Als dat nodig is, schakelen we ons netwerk in. Onze ontmoetingsruimten die steeds vaker onderdeel vormen van de Vughtse Wijkpunten dragen aantoonbaar bij aan de leefbaarheid.	De afdeling BOR van de gemeente neemt deel aan wijkscouwen van Woonwijze. Voor vervuiling/verrommeling van tuinen zie bovenstaande punt.
Voor de Rode Rik doen we ook in 2019 bij de gemeente een subsidieverzoek. Helaas zijn de investeringen voor Woonwijze te groot om van de Gouden Zonne een ontmoetingsruimte te maken voor de Grote Zeeheldenbuurt en Zonneheuvel. We kijken nu of er mogelijkheden hiervoor zijn in de nieuwbouw.	De gemeente zet de subsidie voor de Rode Rik voort in 2019. De gemeente wacht de keuze van Woonwijze af voor een ontmoetingsruimte in de Grote Zeeheldenbuurt.
De evaluatie van het functioneren van het netwerk voor vroeg signaleren en kortdurend handelen zodat niemand tussen wal en schip valt, zou twee keer per jaar bestuurlijk geëvalueerd worden. Dit is in 2018 onvoldoende van de grond gekomen. De inzet is om dit in 2019 op te pakken.	Intensiveren onderlinge samenwerking om er samen voor te zorgen dat niemand in Vught tussen wal en schip valt. Denk hierbij aan elkaar (pro)actief benaderen, inroepen van elkaars deskundigheid om zo bewoners sneller en beter te kunnen helpen. De gemeente neemt het initiatief tot twee evaluatiemomenten in 2019.
Woonwijze wil het periodiek overleg tussen Wegwijs+ en de wijkondersteuners evalueren. We blijven deelnemen aan het Wijkoverleg met Welzijn Vught, gemeente en wijkondersteuners. Daarbij investeren we 10.000 euro in buurtbemiddeling. Ook willen we samen met de gemeente een tweede Sociaal Café organiseren voor iedereen in Vught die zich inzet voor het vergroten van de sociale samenhang en betrokkenheid in Vught.	De gemeente neemt ook dit jaar buurtbemiddeling op in de opdracht aan Welzijn Divers. Verder wil de gemeente graag gezamenlijk met Woonwijze een sociaal café organiseren. Daarnaast zal vanuit Wegwijs+ het initiatief worden genomen voor een overleg tussen Wegwijs+, wijkondersteuners en Woonwijze.

Hoofdstuk 6

Huisvesting bijzondere doelgroepen





Huisvesting bijzondere doelgroepen

6.1 Inleiding

In de gemeente Vught krijgen we steeds vaker te maken met de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Waar mensen voorheen in een verzorgingshuis of GGZ-instelling werden opgenomen, moeten zij nu langer zelfstandig wonen. Goede begeleiding is nodig om ervoor te zorgen dat dit goed verloopt.

Ook de vergunninghouders hebben zeker de eerste tijd dat zij hier komen wonen extra begeleiding nodig. Woonwijze blijft zich inzetten voor de taakstelling van de gemeente en voor de ondersteuning van deze nieuwe inwoners.

6.2 Afspraken Huisvesting bijzondere doelgroepen

Inzet Woonwijze in 2019	Inzet gemeente Vught in 2019
In 2019 draagt Woonwijze bij aan de taakstelling huisvesting vergunninghouders door hiervoor 10 woningen uit onze verkoopportefeuille beschikbaar te stellen. We willen een betere kwaliteit wonen voor statushouders. Dit betekent dat we stoppen met de verhuur van woningen aan de Hertoglaan. De HBV vraagt of er op deze locatie mogelijkheden zijn voor (hoog)bouw voor gezinnen. Het liefst in de combinatie koop en huur. Onze verkoopopgave stellen we wederom naar beneden bij. Op basis van de cijfers uit 2017 verwachten we circa 10 woningen te kunnen verkopen aan zittende huurders. We zijn bereid om met de gemeente mee te denken over mogelijke andere oplossingen.	De gemeente vraagt Woonwijze om mee te werken aan het huisvesten van statushouders volgens de taakstelling inclusief het inhalen van de achterstand, totaal 54 vergunninghouders tot 1 juli 2019 (taakstelling provincie, conform de cijfers van de toezichthouder). De taakstelling voor de tweede helft van 2019 is nog niet bekend. Twee woningen worden gevraagd aan een andere corporatie, de overige woningen zal Woonwijze leveren. Om de achterstand in de taakstelling in te lopen vóór 1 juli 2019 zullen gemeente en Woonwijze zoeken naar onorthodoxe oplossingen. Als eerste stap wordt hiervoor op korte termijn een werksessie georganiseerd (initiatief: gemeente).

Inzet Woonwijze in 2019	Inzet gemeente Vught in 2019
Woonwijze draagt bij aan optimale integratie door de actieve inzet van onze adviseur participatie. Conform eerder gemaakte afspraken dragen we € 10.000 bij aan de begeleiding door VluchtelingenWerk. We willen ook kijken naar de termijnen van de trajecten, zo nodig moeten die langer kunnen worden voortgezet. We krijgen de indruk dat 'hand in hand' weinig tot geen opvolging krijgt. We gaan hierover graag in gesprek met de gemeente die hierbij regievoerder is.	In 2020 zal de nieuwe Wet Inburgering van start gaan. Het jaar 2019 is daarin een voorbereidingsjaar. Dit nemen we mee bij het opnieuw bekijken van de afspraken uit 'Hand in Hand' (initiatief gemeente). In 2019 blijft Vluchtelingenwerk de maatschappelijke begeleiding verzorgen van vergunninghouders, met extra aandacht voor de warme overdracht aan het einde van het traject maatschappelijke begeleiding.
Samen met de gemeente maakt Woonwijze deel uit van het regionaal huisvestingsnetwerk dat zorgdraagt voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen, vaak mensen die voorheen in instellingen woonden. Hiervoor worden ook dit jaar 11 woningen beschikbaar gesteld. Het afgelopen jaar is hier 1 keer een beroep op gedaan.	In 2019 trekken we gezamenlijk op in het regionaal huisvestingsnetwerk. Voor de uitstroom uit beschermd wonen en voor andere cliënten met psychiatrische problematiek zorgt Woonwijze voor minimaal 11 woningen. Het betreft hier afspraken die regionaal zijn gemaakt en waarbij alle gemeenten een aantal woningen ter beschikking moeten stellen.
Door Woonwijze is de intentie uitgesproken voor de overname van het woonwagen-centrum aan de Driessendam. Overname in 2018 bleek niet realistisch. In 2019 brengen Woonwijze en de gemeente samen de waarde en de andere voorwaarden voor de overdracht in kaart, met de intentie om in 2019 tot een goede overdracht te komen.	In 2018 is er hard gewerkt aan de herinrichting van de Driessendam en aan normalisering van de situatie, waaronder zorgen voor goede woonwagens met deugdelijke huurovereenkomsten, helder afgebakende standplaatsen, modernisering van de openbare ruimte, en de situatie in overeenstemming brengen met de geldende wet- en regelgeving. De gesprekken voor de overdracht zijn in een gevorderd stadium. Volgende stap is de taxatie. De kosten voor de taxatie zullen Woonwijze en gemeente gezamenlijk (50-50) betalen. Overdracht vindt plaats als alles op orde is en de waarde bepaald is. Na overdracht blijft de gemeente verantwoordelijk voor veiligheid en handhaving. Streefdatum voor de overdracht is het eerste kwartaal 2019. Er is behoefte vanuit Woonwijze en gemeente aan een (beperkte mate van) toewijzingsbeleid waarbij maatwerk mogelijk blijft. Woonwijze doet hiertoe een aanzet. Een toewijzingsbeleid kan ook van toepassing zijn op de locatie Olmenlaan, vooruitlopend op eventuele overdracht.
Gemiddeld krijgt Woonwijze twee keer per week vragen naar woningen voor mensen die in scheiding liggen. We onderzoeken graag met de gemeente wat de mogelijkheden zijn voor woningen met een tijdelijk contract, een zogenaamde 'vluchtstrook'. Wellicht zijn hiervoor mogelijkheden op de locatie van de Hertoglaan en op de locatie Voorburg.	De gemeente denkt mee over tijdelijke alternatieven voor zogenaamde spoedzoekers die niet in aanmerking komen voor een urgentie.

