

Raadsinformatiebrief

Datum	7 december 2021
Onderwerp	Prestatieafspraken 2022 met de woningcorporaties en huurdersbelangenorganisaties.
Zaaknummer	Z21 - 240017
Documentnr.	UIT/21 - 461485

Inleiding

De Woningwet legt gemeenten, corporaties en huurders de verplichting op prestatieafspraken te maken. In het proces brengt de woningcorporatie vóór 1 juli een bod uit. Vervolgens vinden onderhandelingen plaats en wordt gekomen tot gezamenlijke afspraken. Vóór 15 december moeten de drie partijen (corporatie, huurders en gemeente) de prestatieafspraken ondertekend toesturen aan de Autoriteit Woningcorporaties.

De gemeente Vught is uitgebreid met de kern Helvoirt, waardoor er inmiddels drie corporaties werkzaam zijn binnen Vught: Charlotte van Beuningen, Woonveste en TBV Wonen. Dit vergt een andere afstemming en dit leidt tot andere afspraken dan voorgaande jaren. Heel nadrukkelijk is in het achterhoofd gehouden dat 2021 een overgangsjaar was. Vanwege de herindeling, maar ook vanwege de beleidsverandering die dit met zich meebracht.

Bovenstaande was een extra stimulans om te komen tot goede en werkbare prestatieafspraken voor 2022 en verder. De op 30 september vastgestelde Woonvisie 2021-2025; Groei met Vughtse kwaliteit vormt een goede basis van waaruit de afspraken met elkaar gemaakt zijn.

De ondertekening van de prestatieafspraken staat gepland op 11 december 2021.

Inhoudelijk

Voor het eerst zijn meerjarenafspraken gemaakt zodat echt gezamenlijk aan de toekomst gebouwd kan worden, letterlijk en figuurlijk. Ieder jaar worden de afspraken herijkt en wordt afgesproken wat het komende jaar concreet gepresteerd gaat worden.

De onderwerpen in de prestatieafspraken zijn ten opzichte van de voorgaande afspraken ongewijzigd, maar op een andere wijze genoteerd. De indeling van de nieuwe woonvisie is gevolgd:

- 1.1 Groei met variatie en kwaliteit
- 1.2 Wonen en Zorg
- 1.3 Evenwichtige en duurzame wijken
- 1.4 Bijzondere doelgroepen.

Zo sluiten de prestatieafspraken niet alleen inhoudelijk maar ook qua leesbaarheid goed aan op de woonvisie.

Belangrijk om te melden is dat TBV Wonen geen bijdrage gaat leveren aan de ontwikkeling van nieuwbouw binnen de gemeente Vught. TBV Wonen heeft, ingegeven door de woningwet, enkel een beherende rol in de gemeente Vught. In de ontwikkeling van nieuwbouw richt Woonveste zich op de kern Helvoirt en heeft zij geen ambities in de kernen Cromvoirt en Vught. Charlotte van Beuningen richt zich initieel meer op deze kernen.

In deze raadsinformatiebrief hebben we voor u de meerjarenaafspraken op een rij gezet. De uitwerking voor 2022 is op sommige onderdelen concreter dan op andere onderdelen. In de prestatieafspraken voor 2022 is per onderwerp, de afspraak geformuleerd, de actiehouders(-s) aangegeven en aangegeven wanneer het onderwerp behandeld wordt.

Er wacht ons een grote uitdaging de komende jaren om de ambitie van de woonvisie gestalte te geven. Met deze prestatieafspraken denken wij een goede eerste grote stap gemaakt te hebben.

Meerjarenaafspraken

1.1 Groei met variatie en kwaliteit

1. Gemeente en corporaties zetten zich tot 2030 in om in de gemeente Vught de sociale huurvoorraad te laten groeien met minimaal 210 en maximaal 600 woningen.
2. Corporaties en gemeente onderzoeken woningbouwlocaties voor sociale huur en zoeken de dialoog hierover (dit is maatwerk).
3. Corporaties en gemeente werken aan de hand van een meerjarig woningbouwprogramma projectmatig aan de realisatie van de gewenste aantallen.
4. Gemeente en corporaties maken per corporatie-ontwikkellocatie afspraken over sociale kavel prijzen, naar woonvorm en doelgroep.
5. Gemeente en corporaties maken per corporatie-ontwikkellocatie afspraken over de wijze waarop de locatie bijdraagt aan een duurzame en gedifferentieerde wijk.
6. Corporaties zijn bereid ten behoeve van variatie in prijsklasse en binnen de grenzen van het eigen portefeuillebeleid het middensegment (€ 750,- - € 1.000) te bedienen - ten gunste van de sociale woningvoorraad.
7. Gemeente en corporaties onderzoeken de mogelijkheden om deel te nemen aan een regionaal woonruimteverdeelsysteem waarbij woningzoekenden voor een sociale huurwoning zich op één plek kunnen inschrijven.

1.2 Wonen en Zorg

1. Gemeente en corporaties investeren gezamenlijk in samenwerkingen met onder andere maatschappelijke en zorgorganisaties.
2. Gemeente en corporaties maken per mogelijke ontwikkellocatie afspraken over sociale kavel prijzen, naar woonvorm en doelgroep.
3. Gemeente en corporaties stimuleren de verhuizing van ouderen naar toegankelijke woningen, zeker wanneer deze klantbehoefte aanwezig is.
4. Gemeente en corporaties zetten zich in voor de huisvesting van mensen die uitstromen uit de zorgvoorzieningen.
5. Gemeente en corporaties werken naar een beleidskader met definities van verschillende woningzoekenden met een bijzondere woonvraag en daaruit voortkomende procentuele verdeling van toewijzingen.



6. De gemeente en corporaties werken aan sociale, veilige en schone buurten waar bewoners zich thuis voelen en waar de voorwaarden voor lang zelfstandig wonen optimaal zijn (door middel van o.a. de Omgevingswet, gezondheidsbeleid, inclusie-beleid of leefbaarheidsbeleid).

1.3 Evenwichtige en duurzame wijken

- 1 Eens in de drie jaar voert de gemeente samen met de corporaties en huurdersorganisaties een wijkscouw uit om eventuele knelpunten in de openbare ruimte in beeld te brengen, met extra aandacht voor toegankelijkheid en gezondheid.
- 2 Gemeente en corporaties werken aan wijkplannen en betrekken de bestaande onderhoudsplanning van corporaties om momentum te vinden in communicatie aan woningeigenaren door gemeente over verduurzaming, verbeteren en toegankelijkheid van bestaande voorraad.
- 3 Nieuwbouw in de kernen benutten we om de belevingskwaliteit en de biodiversiteit van de openbare ruimte te verbeteren. Dit heeft aandacht bij het ontwerp.
- 4 Gemeente voert de Transitievisie Warmte uit om daarmee te voldoen aan de afspraken uit het klimaatakkoord en dus de reductie van de CO₂-uitstoot. Corporaties leveren daarin een actieve bijdrage.
- 5 Nieuwbouw in de kernen benutten we om indien nodig en waar mogelijk differentiatie in de wijken aan te brengen op sociaal en economisch vlak.
- 6 Corporaties, gemeente, politie en andere veiligheids- en zorgpartners werken samen om onveiligheid in de wijken te voorkomen, vroegtijdig te signaleren en aan te pakken.
- 7 Gemeente en corporaties leveren een bijdrage aan de behoefte aan geclusterd wonen, bij voorkeur in te vullen op locaties nabij het centrum en/of voorzieningen Primair door nieuwbouw of eventueel verbouw van niet-woongebouwen. Waar mogelijk ook aanpassing van bestaande woningen.
- 8 Gemeente en corporaties werken samen met welzijnswerk in de wijken.

1.4 Bijzondere doelgroepen

- 1 Gezamenlijk werken we aan een eenduidig inschrijf- en toewijzingssysteem voor woonwagens en standplaatsen.
- 2 Naar aanleiding van de resultaten uit het regionale behoefte onderzoek (2021) onder woonwagengebwoners, vindt gezamenlijk overleg plaats over de vraag of en zo ja hoe voorzien kan worden in huur- woonwagens.
- 3 Gezamenlijk wordt de taakstelling en integratie van de statushouders uitgevoerd vanuit ieders eigen verantwoordelijkheid. Leidt dit tot extra behoefte aan woningen dan zetten alle partijen zich daar maximaal mogelijk voor in.
- 4 Gezamenlijk worden de mogelijkheden onderzocht voor andere en eventueel tijdelijke woonconcepten.

Standpunt / Besluit college van B en W

De gemaakte afspraken sluiten aan bij het gemeentelijke beleid. De samenwerking tussen de woningcorporaties en de gemeente loopt goed. Of het nu gaat om doorstroming, huisvesting van bijzondere doelgroepen of duurzaamheid, aanpak schuldenproblematiek of leefbaarheid in de

wijk of toevoegen van sociale huurwoningen, gezamenlijk kunnen we meer bieden aan de inwoners van Vught. We zullen de uitvoering van de afspraken gezamenlijk monitoren.

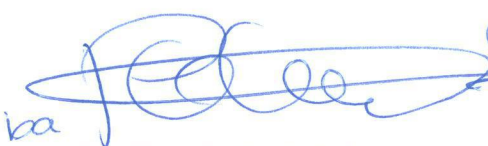
Financieel

Daar waar financiële consequenties voor de gemeente worden benoemd, maken deze al deel uit van de begroting.

Tijdsplanning

De prestatieafspraken voor 2022 moeten uiterlijk 15 december 2021 worden ingediend bij de Autoriteit Woningcorporaties. Ondertekening staat gepland op 11 december 2021.

Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris, de burgemeester,


ba
drs. H.C. de Visch Eybergen


R.J. van de Mortel

Bijlage(n):

1. Prestatieafspraken 2022

Prestatieafspraken 2022



Inhoud

Voorwoord.....	3
Inleiding.....	5
1 Meerjarenaafspraken	7
1.1 Groei met variatie en kwaliteit.....	7
1.2 Wonen en zorg	8
1.3 Evenwichtige en duurzame wijken.....	8
1.4 Bijzondere doelgroepen (en flexconcepten)	10
2 Prestatieafspraken jaargang 2022.....	12
2.1 Groei met variatie en kwaliteit.....	12
2.2 Wonen en zorg	13
3.3 Evenwichtige en duurzame wijken.....	14
3.4 Bijzondere doelgroepen	15
4 Procesafspraken en samenwerking	16

Voorwoord

Het jaar 2021 was wederom een bijzonder jaar.

Corona was en is nog steeds nadrukkelijk onder ons en dat beïnvloedt onze manier van werken. Gelukkig hebben we het digitaal werken inmiddels goed onder de knie, waardoor de samenwerking niet lijdt onder de beperkingen. Tegelijkertijd blijven de interactie met huurders, de contacten in de buurten en de signalering belangrijke aandachtspunten.

De gemeente Vught is uitgebreid met de kern Helvoirt, waardoor er inmiddels drie corporaties werkzaam zijn binnen Vught. Dit vergt een andere afstemming en dit leidt tot andere afspraken. Heel nadrukkelijk hebben we in ons achterhoofd gehouden dat 2021 een overgangsjaar was. Vanwege deze herindeling, maar ook vanwege de beleidsverandering die dit met zich meebracht.

Bovenstaande was een extra stimulans om te komen tot goede en werkbare prestatieafspraken voor 2022. En wij denken dat we daarin geslaagd zijn. De recent vastgestelde woonvisie vormt een goede basis van waaruit we deze afspraken met elkaar kunnen maken.

Voor het eerst werken we met meerjarenafspraken, zodat we echt gezamenlijk aan de toekomst kunnen bouwen, letterlijk en figuurlijk. Ieder jaar herijken we de afspraken en maken we concreet wat we dat jaar willen realiseren.

De onderwerpen in de prestatieafspraken zijn ten opzichte van de voorgaande afspraken ongewijzigd, maar op een andere wijze genoteerd. Wij hebben namelijk de indeling van de nieuwe woonvisie gevolgd: Groei met variatie en kwaliteit, Wonen en Zorg, Evenwichtige en duurzame wijken en Bijzondere doelgroepen. Zo sluiten de prestatieafspraken niet alleen inhoudelijk maar ook qua leesbaarheid goed aan op de woonvisie.

Wij kijken uit naar een goede samenwerking en een Vught waar iedereen kan wonen met Vughtse kwaliteit.

Namens de HBO Woonveste
De heer F. Kivits
Voorzitter HBV

Namens de HBO TBV Wonen
De heer J. van Gestel
Voorzitter HBV

Namens de HBO Charlotte van Beuningen
De heer R. Hulsman
Voorzitter HBV

Namens de gemeente Vught
De heer F. Potters
Wethouder

Namens Woonveste
De heer E. van den Einden
Directeur-bestuurder

Namens TBV Wonen
De heer P. Kouijzer
Directeur-bestuurder

Namens Charlotte van Beuningen
Mevrouw C. Beukeboom
Directeur-bestuurder

Inleiding

De gemeente Vught, Woonveste (WV), TBV Wonen (TBV) en Charlotte van Beuningen (CvB) en de huurdersbelangenorganisaties hebben deze prestatieafspraken opgesteld voor 2022 en verder.

Met vertrouwen hebben betrokkenen kennisgenomen van de op 30 september 2021 vastgestelde Woonvisie 2021-2025; Groei met Vughtse kwaliteit. De thema's die daarin worden aangehaald vormen samen met de jaarlijkse bieding de basis voor de prestatieafspraken: Groei met variatie en kwaliteit, Wonen en zorg, Evenwichtige en duurzame wijken en Bijzondere doelgroepen.

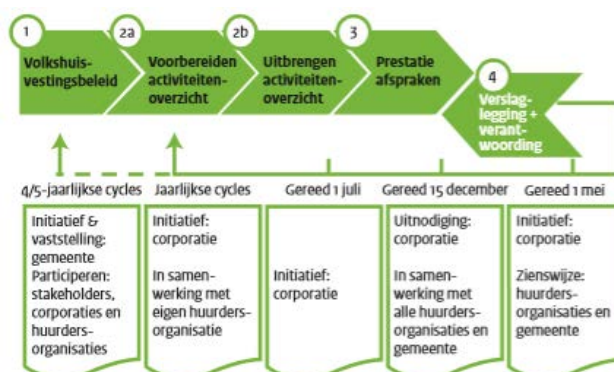
We constateren dat we een aanzienlijke opgave hebben, de druk op de woningmarkt is groot. We zetten hier graag de schouders onder en realiseren ons dat dit tijd vergt. Daarom maken we meerjarige prestatieafspraken waar we zo concreet mogelijk voor het lopende jaar invulling aan geven.

Waarom prestatieafspraken

Op basis van de woningwet maken corporaties prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties over de bijdragen die ze gaan leveren aan het volkshuisvestingsbeleid van desbetreffende gemeenten. Hiervoor brengen corporaties een bod uit op het volkshuisvestingsbeleid c.q. woonvisie van de gemeente. Voor het jaar 2022 hebben de corporaties in Vught dit voor het eerst gezamenlijk gedaan. De prestatieafspraken geven concreet aan welke onderwerpen gemeente, huurdersbelangenorganisatie en corporatie samen oppakken in het komende jaar. Het is geen vrijblijvende agenda, maar een kader met doelen die we willen bereiken in 2022 en verder.

Het proces om te komen tot prestatieafspraken

Op basis van de woningwet heeft Aedes/VNG/Woonbond een handleiding gemaakt waarin de stappen staan beschreven om te komen van een bod naar prestatieafspraken. Deze stappen worden hieronder schematisch weergegeven.



Bron: Aedes/ VNG

Bieding en proces

De corporaties WV, TBV en CvB, hebben op 28 juni 2021 in samenspraak met hun huurdersbelangenorganisaties een bod uitgebracht. Het uitbrengen van een concrete bieding was te vroeg omdat de nieuwe koers uit het coalitieakkoord nader ingevuld moest worden en een nieuwe woonvisie in ontwikkeling was. Mede ingegeven door (woningmarkt)onderzoeken waaruit de urgentie blijkt door de toenemende toekomstige woningbehoefte en huidige tekorten in de sociale woningvoorraad was een van de meest prangende openstaande prestatieafspraken uit 2021 om een meerjarig woningbouwprogramma te realiseren voor de sociale woningvoorraad in Vught. Alle betrokkenen, waaronder de gemeente in het kader van de nieuwe Woonvisie, willen zich hiervoor inzetten.

Op 15 september is in het zogeheten driepartijenoverleg bestuurlijk een kader gevormd waarbinnen de prestatieafspraken tot stand komen. Afgesproken is om voor de looptijd van de woonvisie gezamenlijk meerjarenafspraken te maken ter borging van de intenties van partijen. Per jaar zal een concrete invulling worden gegeven aan deze meerjarenafspraken in de vorm van jaarlijkse prestatieafspraken. Zoals bekend zal TBV geen bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwbouw binnen de gemeente Vught. TBV heeft, ingegeven door de woningwet, enkel een beherende rol in de gemeente Vught. In de ontwikkeling van nieuwbouw richt Woonveste zich op de kern Helvoirt en heeft zij geen ambities in de kernen Cromvoirt en Vught. Charlotte van Beuningen richt zich initieel meer op deze kernen.

De volgende kaders zijn per thema meegegeven en verwerkt in de meerjarenafspraken dan wel jaarschijf.

Groei met variatie en kwaliteit

- Meerjaren woningbouwprogramma (Aantallen, prijzen, type en woonvormen)
- Doelgroep en urgenten
- Locaties
- Doorstroom
- (regionale) samenwerking

Wonen en zorg

- Langer thuiswonen (senioren)
- Uitstroom (vertaling naar locaties, kansen en investeringen)
- Woonvormen (waaronder tijdelijke woningen) en toegankelijkheid
- Woningaanpassing
- (regionale) samenwerking
- Woningsplitsing
- Kwetsbare doelgroepen

Evenwichtige en duurzame wijken:

- Duurzaamheid
- CO2 reductie
- Rol en taakverdeling
- Communicatie
- Woonlasten
- Locaties
- Leefbaarheid en participatie
- Buurtbemiddeling
- Buurtinitiatieven
- Leefbaarheidsbehoefte

Bijzondere doelgroepen

- Woonwagenbewoners
- Vergunninghouders
- Arbeidsmigranten
- Spoedzoekers

1 Meerjarenafspraken

1.1 Groei met variatie en kwaliteit

De gemeente Vught telt op 1 januari 2020 13.545 woningen: waarvan 3.270 sociale huurwoningen (24%), circa 1.350 huurwoningen van particulieren (10%) en 8.925 koopwoningen (66%). De vraag naar woningen is groot in Cromvoirt, Helvoirt en Vught. Volgens de provinciale prognose zijn tussen 2020 en 2030 naar verwachting zo'n 1.045 extra woningen nodig voor de lokale woningbehoefte. De ambitie van de gemeente ligt hoger. Vught wil bijdragen aan de grote woningbouwopgave in de regio. De gemeente richt zich daarom op het toevoegen van circa 2000 woningen tot 2030. Het merendeel van deze woningbouwopgave landt in Vught. Door de vergrijzing en (individualisering) stijgt het aantal kleine huishoudens en neemt het aantal oudere huishoudens toe. De komende jaren stijgt met name het aantal (en aandeel) 65-plussers. Er is volgens alle onderzoeken die gebruikt zijn voor de totstandkoming van de woonvisie, een grote behoefte aan huur- en koopappartementen, in een variatie aan prijsklassen.

We willen in de woonbehoefte kunnen voorzien op korte en (middel)langere termijn. Tot 2030 moet in de gemeente Vught de sociale huurvoorraad groeien. In de woonvisie staan 3 scenario's aangegeven. Daarin wordt uitgegaan van toename van sociale woningen binnen een bandbreedte van 210 tot 600 woningen. De ambitie spreekt voor zich, de locaties niet. Dat betekent een grote uitdaging én een gepast realisme. De toevoegingen in de komende jaren vormen een waardevol instrument om een aantal gewenste ontwikkelingen in de gemeente vlot te trekken. Daarbij gaat het logischerwijs om het ontwikkelen van woonproducten die nu onvoldoende in de gemeente Vught aanwezig zijn. Gedifferentieerde wijken hebben vanuit het oogpunt van een inclusieve samenleving en leefbare wijken onze absolute voorkeur. In het middensegment is beperkt aanbod, het is wenselijk om in het kader van doorstroming ook te investeren in het middensegment. Corporaties vormen een solide marktpartij om lange termijnafspraken mee te maken.

Meerjarenafspraak

1. Gemeente en corporaties zetten zich tot 2030 in om in de gemeente Vught de sociale huurvoorraad te laten groeien met minimaal 210 en maximaal 600 woningen.
2. Corporaties en gemeente onderzoeken woningbouwlocaties voor sociale huur en zoeken het dialoog hierover (dit is maatwerk).
3. Corporaties en gemeente werken aan de hand van een meerjarig woningbouwprogramma projectmatig aan de realisatie van de gewenste aantallen.
4. Gemeente en corporaties maken per corporatie-ontwikkellocatie afspraken over sociale kavelprijzen, naar woonvorm en doelgroep.
5. Gemeente en corporaties maken per corporatie-ontwikkellocatie afspraken over de wijze waarop de locatie bijdraagt aan een duurzame en gedifferentieerde wijk.
6. Corporaties zijn bereid ten behoeve van variatie in prijsklasse en binnen de grenzen van het eigen portefeuillebeleid het middensegment (€ 750,- € 1.000) te bedienen- ten gunste van de sociale woningvoorraad.
7. Gemeente en corporaties onderzoeken de mogelijkheden om deel te nemen aan een regionaal woonruimteverdeelsysteem waarbij woningzoekenden voor een sociale huurwoning zich op één plek kunnen inschrijven.

1.2 Wonen en zorg

Mensen die zorg nodig hebben, wonen tegenwoordig meer zelfstandig thuis dan in de afgelopen decennia. Het gaat om mensen met een (licht) verstandelijke beperking, met een psychiatrische aandoening, met een (lichte) lichamelijke beperking of ouderen met ziekten en/of beperkingen. Dit betekent dat meer mensen met een zorgvraag in reguliere woningen wonen. Mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen zijn afhankelijk van een sociale huurwoning. Deze groep neemt toe. Daarnaast constateren we dat het aantal ouderen toeneemt. In 2020 was zo'n 33% van de huishoudens van Vught 65 jaar of ouder. In 2030 is dit aandeel naar verwachting 41%. Daarmee groeit ook het aantal mensen met ouderdomsziekten, bijvoorbeeld dementie.

De meeste ouderen zijn gezond en kunnen regulier wonen. Een deel van de ouderen dat zelfstandig blijft wonen, zoekt een toegankelijke woning: of door aanpassing van de eigen woning of door verhuizing naar een andere woning.

We vinden het belangrijk dat een ieder die zelfstandig kan en wil wonen recht heeft op een toegankelijke woning in een prettige en gedifferentieerde woonomgeving. Dit kan door woningaanpassing en een andere keuze kan zijn om meer geschikt aanbod toe te voegen door middel van nieuwbouw. Daarbij is het wel weer de vraag of ouderen daadwerkelijk bereid zijn te verhuizen. Investeren in stenen is hierbij slechts een onderdeel, de gelegenheid wordt ook gecreëerd door te investeren in samenwerking en het (maatschappelijk) netwerk: van mantelzorgers, tot zorginstellingen en maatschappelijk dienstverleners als maatschappelijke opvang.

Meerjarenafspraak

1. Gemeente en corporaties investeren gezamenlijk in samenwerkingen met onder andere maatschappelijke en zorgorganisaties.
2. Gemeente en corporaties maken per mogelijke ontwikkellocatie afspraken over sociale kavelprijzen, naar woonvorm en doelgroep.
3. Gemeente en corporaties stimuleren de verhuizing van ouderen naar toegankelijke woningen, zeker wanneer deze klantbehoefte aanwezig is.
4. Gemeente en corporaties zetten zich in voor de huisvesting van mensen die uitstromen uit de zorgvoorzieningen.
5. Gemeente en corporaties werken naar een beleidskader met definities van verschillende woningzoekenden met een bijzondere woonvraag en daaruit voortkomende procentuele verdeling van toewijzingen.
6. De gemeente en corporaties werken aan sociale, veilige en schone buurten waar bewoners zich thuis voelen en waar de voorwaarden voor lang zelfstandig wonen optimaal zijn (denk aan de Omgevingswet, gezondheidsbeleid, inclusie-beleid of leefbaarheidsbeleid).

1.3 Evenwichtige en duurzame wijken

De wijken en kernen van de gemeente Vught hebben elk een eigen karakter. Zo kenmerkt Vught-Noord zich door een ruim groen woonmilieu met veel villa's. Vught-Zuid is gevarieerder met rijwoningen, tweekappers, appartementen en ook meer sociale huurwoningen. Delen van Vught-Zuid zijn behoorlijk versteend. Helvoirt is een kerkdorp met een eigenstandig voorzieningen- en verenigings-aanbod. De bebouwing daar kenmerkt zich door veel grondgebonden woningen, vaak een tweekapper of vrijstaande woning. Cromvoirt is de kleinste kern in onze gemeente. Voorzieningen zijn beperkt tot enkele basisvoorzieningen. Hier staan veel vrijstaande grotere koopwoningen.

Een van de grote uitdagingen is om in de woonomgeving bij te dragen aan de energietransitie, circulariteit, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit. Doel vanuit het klimaatakkoord is om CO₂-uitstoot in 2030 met 49% te verminderen ten opzichte van 1990, en in 2050 volledig CO₂-neutraal te zijn. Corporaties hebben voor de verduurzaming van hun woningen al behoorlijke stappen gezet. Het grootste deel van de woningen in onze gemeente bestaat echter uit koopwoningen. De ervaring is dat verduurzaming hier achter blijft. Specifiek geldt dit doorgaans voor woningen uit de jaren '50, '60 en '70.

De afgelopen jaren lag in de verduurzaming van de woningvoorraad het zwaartepunt bij energiebesparing en -transitie. De focus verschuift richting een samenhangende benadering met een balans tussen verschillende opgaven: energietransitie, circulariteit, en klimaatadaptatie. Zeker bij dat laatste punt speelt ook gezondheid een rol.

De verscheidenheid aan wijken is een belangrijke kwaliteit van de gemeente Vught. Gedifferentieerde wijken hebben vanuit het oogpunt van een inclusieve samenleving en leefbare wijken onze absolute voorkeur. We vragen aandacht voor de ontwikkeling van duurzame buurten en het stimuleren van duurzaam burenccontact. Wij willen graag streven naar een gemeenschap die de schijnbare materiele verschillen weet te overstijgen en vanuit het maatschappelijk belang handelt en waar iedereen zich thuis en welkom voelt.

Ook veiligheid is een thema dat steeds meer in de wijken speelt, denk daarbij aan verwarde personen, ondermijning, wijkoverlast, enzovoorts). We willen met elkaar eerder om tafel bij signalen en dreigende escalaties.

Meerjarenafspraak

- 1 Eens in de drie jaar voert de gemeente samen met de corporaties en huurdersorganisaties een wijkshow uit om eventuele knelpunten in de openbare ruimte in beeld te brengen, met extra aandacht voor toegankelijkheid en gezondheid.
- 2 Gemeente en corporaties werken aan wijkplannen en betrekken de bestaande onderhoudsplanning van corporaties om momentum te vinden in communicatie aan woningeigenaren door gemeente over verduurzaming, verbeteren en toegankelijkheid van bestaande voorraad.
- 3 Nieuwbouw in de kernen benutten we om de belevingskwaliteit en de biodiversiteit van de openbare ruimte te verbeteren. Dit heeft aandacht bij het ontwerp.
- 4 Gemeente voert de Transitievisie Warmte uit om daarmee te voldoen aan de afspraken uit het klimaat akkoord en dus de reductie van de CO₂-uitstoot. Corporaties leveren daarin een actieve bijdrage.
- 5 Nieuwbouw in de kernen benutten we om indien nodig en waar mogelijk differentiatie in de wijken aan te brengen op sociaal en economisch vlak.
- 6 Corporaties, gemeente, politie en andere veiligheids- en zorgpartners werken samen om onveiligheid in de wijken te voorkomen, vroegtijdig te signaleren en aan te pakken.
- 7 Gemeente en corporaties leveren een bijdrage aan de behoefte aan geclusterd wonen bij voorkeur in te vullen op locaties nabij het centrum en/of voorzieningen, primair door nieuwbouw of eventueel verbouw van niet-woongebouwen. Waar mogelijk ook aanpassing van bestaande woningen.
- 8 Gemeente en corporaties werken samen met welzijnswerk in de wijken.

1.4 Bijzondere doelgroepen (en flexconcepten)

Wij nemen onze verantwoordelijkheid voor de huisvesting van woningzoekenden met een specifieke woonvraag, waarvoor woningaanbod zonder inspanning van de gemeente en corporaties onvoldoende tot stand komt. Vanwege de grote druk op de woningmarkt, biedt de gemeente ruimte voor nieuwe (tijdelijke) woonconcepten buiten reguliere woningbouw om. Denk daarbij aan flexconcepten of woningsplitsing, woning delen. De corporaties onderzoeken de mogelijkheden hiervoor. Zo willen we, naast voor reguliere woningzoekenden, inspelen op woningzoekenden die door hun bijzondere woonwensen niet op de reguliere woningmarkt aan bod komen. Bij tijdelijkheid denken we ook aan tijdelijke huurcontracten, tijdelijke woningen of locaties. Daarmee geven we op korte termijn 'lucht' aan een oververhitte woningmarkt.

In aantallen leggen we de afspraken vast in het thema Groei met variatie en kwaliteit. Op dit moment verdienen in dit licht statushouders, spoedzoekers en woonwagengewoners extra aandacht.

Statushouders

Het aantal statushouders dat zich in Vught vestigt verschilt per jaar, afhankelijk van de taakstelling die de gemeente krijgt. De gemeente heeft een verantwoordelijkheid in de huisvesting van deze mensen. Via urgentie komen zij in aanmerking voor sociale huurwoningen in Vught. Anno 2021 is de toestroom van vluchtelingen uit Afghanistan een zeer actueel vraagstuk. Waar dit toe gaat leiden is onbekend.

Goede huisvesting van de statushouders is van groot belang. Daarbij wordt ook gekeken naar de begeleiding en het draagvlak in de wijk. Gemeente en corporaties zien de huisvesting en de uitvoering van de taakstelling als een gezamenlijke verantwoordelijkheid.

Woonwagengewoners

Het wonen in een woonwagen is onlosmakelijk onderdeel van de culturele identiteit van de woonwagengemeenschap. In regionaal verband van Noordoost Brabant zijn afspraken gemaakt om als gemeenten samen in te spelen op deze behoefte: via het Regionaal Handelingsperspectief. Corporaties onderschrijven dit handelingsperspectief. In Vught zijn er op dit moment 3 locaties met in totaal 18 standplaatsen. Het huidige aanbod verhoudt zich tot het regionale gemiddelde.

Gemeente en corporaties werken in lijn met het regionaal handelings-perspectief samen. Om te komen tot een juiste toewijzing van deze woonwagens werken we met regiogemeenten en regiocorporaties aan een regionaal inschrijf- en toewijzingssysteem voor standplaatsen.

Spoedzoekers

Op de markt zien we groepen die op de woningmarkt snel en noodzakelijk een woning nodig hebben, maar buiten allerlei regelingen vallen en daardoor niet snel een woning kunnen krijgen. Het gaat bijvoorbeeld om mensen in echtscheidingssituaties, jongeren die afgestudeerd zijn en geen woning kunnen vinden, mensen die om wat voor reden ook in een recreatiewoning wonen. Van deze groepen is de omvang niet bekend. Wel zijn zij afhankelijk van de snelle beschikbaarheid van woningen. In sommige gevallen kan een urgentieregeling uitkomst bieden in andere gevallen zal gekeken moeten worden naar andere woonvormen. We vinden het belangrijk om ook deze woningzoekenden te kunnen helpen.

Meerjarenafpraak

- 1 Gezamenlijk werken we aan een eenduidig inschrijf- en toewijzingssysteem voor woonwagens en standplaatsen.

- 2 Naar aanleiding van de resultaten uit het regionale behoefte onderzoek (2021) onder woonwagengewoners, vindt gezamenlijk overleg plaats over de vraag of en zo ja hoe voorzien kan worden in huur- woonwagens.
- 3 Gezamenlijk wordt de taakstelling en integratie van de statushouders uitgevoerd vanuit ieders eigen verantwoordelijkheid. Leidt dit tot extra behoefte aan woningen dan zetten alle partijen zich daar maximaal mogelijk voor in.
- 4 Gezamenlijk onderzoeken we de mogelijkheden voor andere en eventueel tijdelijke woonconcepten.

2 Prestatieafspraken jaarschijf 2022

In de navolgende paragrafen worden de meerjarenaafspraken voor jaarschijf 2022 nader uitgewerkt tot concrete prestatieafspraken

2.1 Groei met variatie en kwaliteit

In het vorige hoofdstuk zijn de meerjarenaafspraken verwoord. Voor het thema 'Groeï met variatie en kwaliteit' geven we voor jaarschijf 2022 daar invulling aan met de navolgende prestatieafspraken.

Onderwerp	Afspraak	Actiehouder	Wanneer
Groeï van de (sociale) woningvoorraad Aantallen en type en woonvormen	De gemeente stelt een meerjaren woningbouwprogramma op gekoppeld aan de beschikbare locaties die de gemeente hiervoor wil inzetten. Dit woningbouwprogramma wordt samen met de corporaties uitgewerkt voor de sociale woningbouw. Doel is inzicht geven in de productie van de sociale woningvoorraad voor de komende jaren.	Gemeente	Q1
Groeï van de sociale woningvoorraad	CvB onderzoekt een eventuele uitbreiding/verdichting van de sociale woningbouw en doet hiervoor een (eerste) voorstel aan de gemeente. WV voert dit onderzoek uit in de kern Helvoirt.	CvB WV	Q1 Q4
Groeï van de sociale woningvoorraad	WV start met de planontwikkeling van 8 sociale huurwoningen in Den Hoek	Woonveste	Q2
Groeï van de sociale woningvoorraad	CvB ontwikkelt plannen voor nieuwbouw aan de Wilhelminasingel, mogelijk voorwoningzoekenden met een specifieke woonvraag..	CvB en HBV	Q2
Evenwichtige samenstelling woningvoorraad	CvB evalueert haar vastgoed strategieën en stuurt actief op de juiste samenstelling van de vastgoedportefeuille waarbij de focus ligt op voldoende kwalitatieve woningen die passen bij de woonvraag van de huurders en woningzoekenden om zowel op korte als langere termijn een duurzaam verschil te kunnen maken in de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Vught zoals ook in de woonvisie wordt nagestreefd. Per saldo dient de sociale woningvoorraad in Vught te groeien.	CvB	Q1
Doelgroepen en urgentie en woonvormen	CvB onderzoekt samen met de gemeente de mogelijkheid en locaties om tijdelijke woningen en flexconcepten te bouwen. WV onderzoekt dit samen met de gemeente voor Helvoirt	CvB en gemeente WV en gemeente	Q1 Q3
Regionale samenwerking	CvB en WV werken in samenwerking met 8 andere corporaties toe naar een regionaal woonruimtevindstelsel in Noordoost Brabant.	CvB, gemeente en HBV WV	Q4

Doelgroepen en doorstroom	Gemeente verkent samen met corporaties de mogelijkheden van sociale koop (in verschillende maatschappelijk gebonden eigendomsvarianten).	Gemeente, CvB, WV	Q3
Doelgroepen en doorstroom	Verkennen van toevoeging middensegment en besteding vrije ruimte in toewijzingen.	CvB en HBV	Q3
Groei met kwaliteit	De gemeente stelt splitsingsbeleid op, zodat het binnen het bestaand woningbezit mogelijk gemaakt wordt om wooneenheden toe te voegen. Corporaties en gemeenten verkennen de mogelijkheden tot woning delen.	Gemeente Corporaties, gemeente en HBV	Q3

2.2 Wonen en zorg

In het vorige hoofdstuk zijn de meerjarenafspraken verwoord voor het thema 'Wonen en zorg'. De volgende prestatieafspraken worden gemaakt voor jaarschijf 2022 om daar invulling aan te geven.

Onderwerp	Afspraak	Actiehouder	Wanneer
Gezamenlijk investeren	Corporaties en gemeente onderzoeken de samenwerkingsmogelijkheden voor kostenbesparing door de aanbreng van een collectieve voorziening. Al in een vroeg stadium bij nieuwbouw- en renovatieplannen kunnen hierdoor individuele voorzieningen worden voorkomen door afstemming te laten plaatsvinden over de mogelijke inzet WMO-budgetten. Gezamenlijk wordt bekeken of de uitvoeringsovereenkomst actueel is en aanleiding geeft tot het opstellen van een gezamenlijk beleidskader.	Gemeente en corporaties	Q2
Samenwerking	De gemeente richt een samenwerkingstafel wonen met zorg op, aansluitend bij Samen Sterk in de Wijk.	Gemeente	Q2
Toegankelijkheid en gezondheid	Een gezonde omgeving om in te wonen is onderdeel van de nieuwe nota gezondheidsbeleid die in 2022 wordt opgesteld. Bij de opstelling worden stakeholders betrokken. In de Lokale Inclusie Agenda 2022-2026 komt Wonen voor als één van de randvoorwaarden om mee te kunnen doen aan de samenleving. Deze inclusie-agenda wordt in 2022 vastgesteld.	Gemeente	Q1
Uitstroom MO/BW	Corporaties en gemeente werken naar een beleidskader waarin contingentafspraken en aantallen voor de huisvesting van de uitstroom BW/MO worden gemaakt. Waar nodig wordt hiervoor huisvesting gezocht. De woonvisie vermeldt de behoefte.	Corporaties en gemeente	Q1

Uitstroom MO/BW	Corporaties en gemeente maken op basis van beleidskader afspraken over kleinschalige huisvesting van mensen uit de MO/BW	Corporaties en gemeente	Q2
Leefbaarheid	In verband met de extramuralisering stemmen gemeente en corporaties de mogelijkheden af om op wijk, buurt en woningniveau te komen tot een goed evenwicht in de huisvesting naar behoefte.	Corporaties, gemeente en HBO	Q2
Doorstroom	Corporaties en gemeente onderzoeken samen de mogelijkheden van begeleiden en informeren van senioren en maken daar afspraken over.	Corporaties en gemeente	Q1

3.3 Evenwichtige en duurzame wijken

In het vorige hoofdstuk zijn de meerjarenafspraken verwoord. Voor het thema 'Evenwichtige en duurzame wijken' geven we voor jaarschijf 2022 daar invulling aan met de navolgende prestatieafspraken

Onderwerp	Afspraak	Actiehouder	Wanneer
Verduurzaming	In 2021 is de Transitievisie warmte vastgesteld. Gemeente en o.a. de corporaties, werken samen aan een plan van aanpak om wijkgericht van het gas af te gaan. Gezamenlijk wordt de volgorde van de afname bepaald.	Gemeente	Q2
Verduurzaming	De gemeente verzoekt de corporaties om de mogelijkheid te onderzoeken om de woningen met een D-E-F-G label versneld te verduurzamen om energie-armoede te voorkomen.	Gemeente	Q3
Verduurzaming	CvB verduurzaamt tot en met 2030 1620 woningen naar label A of beter. Dat komt neer op 180 woningen per jaar. Daarbij onderzoekt CvB om de woningen met een D-E-F-G label versneld te verduurzamen om energie-armoede te voorkomen. WV verduurzaamt tot en met 2030 126 woningen naar label A of beter.	CvB WV	Gehele jaar
Verduurzaming	Partijen spannen zich gezamenlijk in voor instructie en voorlichting over energiebesparend gedrag (het kader van CO2 reductie) voor huurders.	Allen	Gehele jaar
Leefbaarheid	Corporaties investeren in de leefomgeving van de sociale woningvoorraad en werken waar nodig samen met maatschappelijke en/of zorgpartijen. CvB stelt een leefbaarheidsbudget beschikbaar van € 305.400 wat neerkomt op een investering van € 101 per DAEB-woning voor leefbaarheid. WV heeft in de jaarbegroting 2022 voor leefbaarheid een budget beschikbaar van € 154 per DAEB-woning.	Corporaties	Gehele jaar
Evenwicht	Gemeente en corporaties onderzoeken de mogelijkheden om geclusterd wonen nabij voorzieningen mogelijk te maken	Corporaties en gemeente	Q2

Buurtbemiddeling	Om in overlastsituaties tot een oplossing te komen, kan Buurtbemiddeling een oplossing bieden. De gemeente en CvB dragen financieel een gelijk deel bij aan buurtbemiddeling (bij Welzijn Vught). WV staat open voor samenwerking in Buurtbemiddeling en is bereid een financiële bijdrage te leveren.	Gemeente, en corporaties	Gehele jaar
Veiligheid	Gemeente en corporaties zetten een samenwerkingsverband op met partners om samen veiligheid in wijken te borgen, vroegtijdig te signaleren en waar nodig aan te pakken.	Gemeente en corporaties	Q1

3.4 Bijzondere doelgroepen

In het vorige hoofdstuk zijn de meerjarenafspraken verwoord voor het thema 'Bijzondere doelgroepen'. De volgende prestatieafspraken worden gemaakt voor jaarschijf 2022 om daar invulling aan te geven voor deze woningzoekenden.

Onderwerp	Afspraak	Actiehouder	Wanneer
Woonwagens	CvB en gemeente werken samen aan een inschrijf en - toewijzingssysteem en evenredige verdeling.	Gemeente en CvB	Q2
Statushouders	Corporaties leveren een actieve bijdrage in de realisatie van de taakstelling status (vergunning) houders. In overleg met de gemeente en corporaties worden op basis van de taakstelling afspraken gemaakt over een evenredige verdeling.	Corporaties en gemeente	Gehele jaar
Woonconcepten	Corporaties en gemeente onderzoeken de mogelijkheden voor het realiseren van tijdelijke woningen als oplossing voor specifieke woonvragen van woningzoekenden.	Corporaties en gemeente	Q1
Doelgroepen	In 2022 wordt zoveel mogelijk maatwerk geleverd en wordt toegewerkt naar een reëel percentage voor de totale woningtoewijzing aan de woningzoekenden met specifieke woonvraag. Ook worden gezamenlijk de mogelijkheden in bijzondere woonvormen onderzocht.	Corporaties en gemeente	Q3

4 Procesafspraken en samenwerking

Om de prestatieafspraken te borgen, monitoren en bij te sturen waar nodig, worden afspraken gemaakt over het proces en de samenwerking.

Onderwerp	Afspraak	Actiehouder
Monitoring	De afspraken worden bijgehouden met een “stoplichtmodel”. Dit wordt minimaal 3 keer per jaar toegezonden aan alle partijen ten behoeve van het driepartijenoverleg.	Corporaties en gemeente.
Vergaderen	Om de 6 weken vindt ambtelijk overleg plaats over de monitor. De monitor wordt ten behoeve van het driepartijenoverleg verstrekt aan partijen.	Corporaties en gemeente
	3 keer per jaar vindt een driepartijenoverleg plaats (ten behoeve van bod, evaluatie en prestatieafspraken).	Allen
	Bestuurlijk vindt tussen gemeente en CvB minimaal 3 keer per jaar algemeen overleg plaats en met WV minimaal 2 keer.	Corporaties en gemeente
Bieding 2023	Uiterlijk 1 juli 2022 doen corporaties een gezamenlijke bieding aan de hand van de meerjarenafspraken, de woonvisie van gemeente Vught en de actualiteit	Corporaties en HBO's