

Prestatieafspraken Gemeente Sint-Michielsgestel – Woningcorporaties – Huurdersvertegenwoordigers – 2024

Algemeen

De Jaarschijf voor 2024 in de gemeente Sint-Michielsgestel is bijzonder. Enerzijds zijn er in 2020 Meerjarige prestatieafspraken gemaakt met een looptijd van 2022-2025. Die waren gebaseerd op de Woonvisie 2016. Anderzijds heeft de gemeenteraad in oktober 2023 een geheel nieuwe woonzorgvisie, genaamd Programma Volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg, vastgesteld. Daarin zijn de ambities en opgaven flink aangescherpt. Deze is echter ná 1 juli vastgesteld zodat een bod vanuit de corporaties niet mogelijk was. Daarom kiezen we ervoor om voor 2024 eenmalig weer prestatieafspraken voor één jaar te maken. Met de het nieuwe programma volkshuisvesting als uitgangspunt. Tevens nemen we relevante afspraken uit het Meerjarige prestatieafspraken ook mee. En een belangrijke afspraak voor 2024 is dat we dan weer Meerjarige prestatieafspraken maken voor 2025 t/m/ 2028.

De (bewaking van de) uitvoering afspraken uit deze Jaarschijf 2024 wordt na ondertekening verdeeld over de volgende themagroepen.

1. Samenwerking (Ambtelijk Overleg)
2. Passend en betaalbaar huis (Themagroep Sociale Woningbouw)
3. Gevarieerde en creatieve woonvormen (Themagroep Sociale Woningbouw)
4. Wonen met welzijn en zorg voor ouderen (Themagroepen Wonen, Welzijn, Zorg en Sociale Woningbouw)
5. Een thuis voor iedereen (aandachtsgroepen) (Themagroepen Wonen, Welzijn, Zorg en Sociale Woningbouw)
6. Duurzaam wonen in wijken en dorpen (Leefbaarheid en Duurzaamheid). Themagroepen Wonen, Welzijn, Zorg en Duurzaamheid).

1. Samenwerking

Overleggen

- Taskforce nieuwbouw met de bestuurders van de corporaties, wethouder en hoofd projectontwikkeling (geen huurders). De katrekkers van het thema nieuwbouw zijn ook bij het overleg aanwezig en bereiden het overleg voor. Opzet is strategisch van aard met als doel de ambities uit de prestatieafspraken te halen. De voortgang van de nieuwbouw en de planvoorraad worden hier besproken. Ook komen thema's als middenhuur, flexwoningen, ontwikkelingen in den lande etc. aan de orde indien nodig.
- 3 of 4 x per jaar Tripartite overleg van gemeente, corporaties en huurdersvertegenwoordigers.
- Eens per jaar is er een overleg van de corporatiebestuurders met het college van burgemeester en wethouders.
- In de eerste helft van 2024 voeren (afgevaardigden van) Raden van Commissarissen van de woningcorporatie en (afgevaardigden van) gemeentebestuur (= college van burgemeester en wethouders) overleg en reflecteren op de grote opgaven en het strategische partnerschap tussen gemeenten en woningcorporaties.
- Meerjarenprestatieafspraken 2025-2028
- Meerjarenprestatieafspraken Wonen Welzijn Zorg (WWZ) 2025-2028: zie themagroep WWZ
- Ordenen overlegvormen WWZ.

Themagroep Sociale Woningbouw

- De woningcorporaties werken in onderlinge afstemming hun portefeuillestrategie uit als uitwerking van de opgaven uit het programma volkshuisvesting. Met deze portefeuillestrategie kunnen waar nodig in 2024 nieuwe meerjaren prestatieafspraken worden gemaakt. Vanwege de grote opgave op het thema vergrijzing beoordelen woningcorporaties hun portefeuilles op geclusterd levensloopbestendig wonen en de potentieel op te plussen complexen dan wel grondposities geschikt voor deze woningen.
- De gemeente voert situationeel grondbeleid en verwerft waar nodig locaties voor woningbouw.
- De corporaties voeren een actief verwervingsbeleid waarbij de gemeente waar nodig faciliteert met snelle advisering en/of een ondersteunende verklaring.
- Bij gronduitgifte door de gemeente t.b.v. sociale huurwoningen van een woningcorporatie hanteert de gemeente de volgende grondprijzen: Deze worden in 2024-Q1 vastgesteld.
- Middenhuur (aangepaste tekst uit de Meerjarige Prestatieafspraken 2021-2025): De woningcorporaties zijn bereid waar nodig voor de middeninkomens en om de leefbaarheid van wijken te verbeteren, de mogelijkheden te benutten om woningen in de middeldure huur te realiseren. Omdat deze opgave in het programma volkshuisvesting is opgenomen, geldt voor deze woningen binnen de wettelijke kaders een buitenwerkingstelling van de markttoets (2021-2023).
- Flexwoningen: in 2024 is duidelijk op welke wijze de opgave voor flexwoningen gerealiseerd gaat worden. We maken afspraken over de eventuele verdeling van de kosten en verantwoordelijkheden en proberen deze (sub)regionaal af te stemmen/spreken d.m.v. bijvoorbeeld een convenant.
- Voor het beter benutten van de bestaande woningvoorraad voeren we pilots uit voor inwoning en hospitagewijs verhuren; we werken een concept uit waarbij we deze vormen kunnen inzetten voor een lange termijn oplossing (in plaats van een tijdelijke voorziening).
- Vernieuwende woonvormen: binnen de gemeente wordt door gemeente waar mogelijk het initiatief genomen om tot een gecombineerd project van CPO en Sociale huur t.b.v. seniorenhuisvesting/mix jong-oud te komen. Ook wordt concreet gemaakt wat verstaan wordt onder 'woonvorm'.
- Ook wordt een leidraad ontwikkeld voor CPO projecten (SMG).
- Bepaling overgenomen uit Meerjarige Prestatieafspraken 2021-2025: Met deze prestatieafspraken leggen we vast dat de corporaties in Sint-Michielsgestel indien wenselijk gebruik kunnen maken van de 7,5% extra toewijzingsruimte (totaal: 7,5% + 7,5% = 15%) ten behoeve van de middeninkomens.
- Meeropbrengsten als gevolg van een eventuele inkomensafhankelijke huurverhoging worden hoe dan ook ingezet voor investeringen in de volkshuisvesting.

Themagroep WWZ

Meerjarenprestatieafspraken Wonen-Welzijn-Zorg:

- De gemeente maakt met de strategische partners vanuit wonen, welzijn en zorg alsmede hun huurdersvertegenwoordigers en cliëntorganisaties meerjaren prestatieafspraken. Dit doen we in samenwerking met gemeente, corporaties en zorg- en welzijnspartijen. We huren gezamenlijk een externe partij in om dit proces te begeleiden. Daarmee wordt uitvoering gegeven aan het programma vhw wonen-welzijn-zorg, alsmede aanverwant

beleid. In 2024 worden de meerjarenaafspraken opgesteld en ondertekend. De daaropvolgende jaren wordt telkens een jaarschijf voor het aankomende jaar opgesteld.

Senioren:

- Om **doorstroming** te blijven stimuleren zetten we de 65+ verhuisregeling (JOOST) en de regeling “Van groot naar beter” (Woonmeij) voort. In 2024 wordt er een nieuwe regeling voor doorstroming vanuit Thuispoort opgesteld. JOOST komt met een aanpak om de doorstroming verder te verbeteren.
- **Toegankelijkheidskeurmerk/ Levensloopgeschiktheid:** label met criteria voor levensloopgeschiktheid (woningplattegrond en gebouw). Voorlopig gaat de gemeente uit van Woonkeur. In 2024 realiseren we samen met partners een specifiek lokaal uitgangspunt voor toegankelijke woningen. Trekker: JOOST en Gemeente (i.s.m. marktpartijen, zorgorganisaties en ouderenverenigingen).
- **Senioren geschiktheid/Levensloopgeschiktheid bestaande voorraad corporaties:** de corporaties scannen in 2024 hun portefeuilles op levensloopgeschiktheid en potentieel levensloopgeschikte geclusterde woonvormen.

Jongvolwassenen:

Er zijn in de gemeente te weinig betaalbare woningen. We onderzoeken samen met de woningcorporaties en ontwikkelaars hoe we goedkope woningen kunnen toevoegen, en hoe we bestaande woonruimte optimaler kunnen inzetten, bijvoorbeeld door het makkelijker te maken woonruimte te delen ('Friendscontracten') en/of kamers onder te verhuren, zowel in de huur- als in de koopsector. Dit om jongeren meer kansen te geven op de woningmarkt

- **Plan van aanpak huisvesting jongvolwassenen die uitstromen uit de jeugdzorg.** Duidelijk wat we nodig hebben. En plan maken voor realisatie.
- **Plan van aanpak om slaagkansen van jongvolwassenen in het algemeen te verbeteren.**
- **Mogelijkheden onderzoeken en pilotplan opstellen duo wonen** door corporatie (Woonmeij)
- **Mogelijkheden onderzoeken en pilotplan opstellen Mantelzorgwoningen** in de tuin (Woonmeij)

Huisvesting urgente woningzoekenden:

- **Maximaal 25% (signaalpercentage)** van de vrijkomende voorraad wijzen we met voorrang toe aan bijzondere doelgroepen (statushouders, sociaal- en medisch urgenten, uitstroom uit (zorg)instellingen, ex-gedetineerden e.a.). Op het moment dat het aantal toewijzingen dit signaalpercentage nadert hebben partijen nader overleg (over aanpassen signaalpercentage of prioritering van de doelgroepen).
- Indien de Wet versterking regie volkshuisvesting wordt ingevoerd wordt een **huisvestingsverordening met minimaal een urgentieregeling** verplicht. In dat geval: We werken de urgentieverordening met voorrangscategorieën uit, inclusief de uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijk opvang. We nemen ook statushouders op in onze urgentieverordening. Afhankelijk van het doorgaan van dit wetsvoorstel.
- **Taakstelling huisvesting statushouders:** met de reguliere inzet vanuit het team huisvesting statushouders worden de taakstellingen voor 2024 vermoedelijk niet gehaald. Daarvoor is de voorraad sociale huurwoningen te klein en de mutatiegraad te laag. Vanuit de gemeente komen we daarom met ondersteunende maatregelen die helpen om toch aan de taakstellingen te voldoen.

Kleinschalige voorzieningen opvang / begeleid wonen:

- In 2024 verkennen de gemeente de **invulling één kleinschalige BW-voorziening**. Daaronder verstaan we een clustering van 8 á 12 plaatsen. De realisatie kan voor, maar ook na, 2025 plaatsvinden. Realisatie hiervan hangt ook samen met of en welke aanbieder dit in onze gemeenten wil bieden.

- Gemeente en Woonmeij stellen een programma van eisen op voor een **kleinschalige maatschappelijke opvang** (MO) in Sint-Michielsgestel voor zo'n 3 à 4 plekken. Al in 2023 zijn gesprekken gestart met woningcorporatie en opvangorganisatie. We gebruiken daarbij ook de resultaten van het ETHOS.

Woonwagenbeleid:

- Om in de toekomst woonwagenbeleid te maken stellen we in 2024 samen met de corporaties een **nulmeting** op van de huidige situatie en evalueren we de **huidige beheerafspraken**. We verbeteren onder andere het beheer van de wachtlijsten en passen de regionale spelregels voor woningtoewijzing toe.

Themagroep Duurzaamheid

- Gemeente en corporaties werken samen een aanpak gespikkeld bezit uit;
- Uitvoeren van een doelgroepen onderzoek om de behoefte voor ondersteuning energiearmoede van huurders en bewoners in kaart te brengen;
- Inzicht krijgen in energiegegevens en de mogelijkheid om daarop te sturen;
- Circulariteit zichtbaar maken wat we al doen en verder kennis opdoen en borgen in toekomstige projecten;
- In 2024 wordt de organisatie van het ondertekende DZHA verder vormgegeven door in verschillende werkgroepen (per thema) de doelstellingen uit te werken in een uitvoeringsagenda/-programma.
- Regelingen voor (particulieren) huizenbezitter voor bijvoorbeeld verduurzaming en klimaatadaptatie komen ook terecht bij corporatiebewoners. Soms staat hier de corporatie als bezitter gedeeltelijk voor aan de lat bij aanvraag en zoek de gemeente corporatiewoning(bewoners) actief op om gebruik te maken van deze regelingen.

Deze overeenkomst is ondertekend op 4 december 2023 te Sint-Michielsgestel.

**Gemeente
Sint-Michielsgestel**

Woonmeij

Woonstichting JOOST

*de heer
S. Goossens*

*de heer
M.A.W. Wonders*

*mevrouw
M. Vossen*

BrabantWonen

Huurders van JOOST

HB Woonmeij

*Mevrouw
M. de Weerd*

*de heer
M. van Opdorp*

*de heer
H. van Oorschot*