

Prestatieafspraken Gemeente Boxtel - Jaarschijf 2023

In dit document leggen we de jaarschijf 2023 vast tussen de Gemeente Boxtel, Woonstichting JOOST', Huurders van JOOST, Woonveste en Huurdersvereniging Heusden (HVH).

Per 1 januari 2021 zijn de meerjarige prestatieafspraken 2021-2025 geldig. Hierin is vastgelegd dat partijen, aanvullend op de meerjarige afspraken, jaarlijks een zogenaamde 'jaarschijf' opstellen. Hierin worden de afspraken voor het aankomende jaar geconcretiseerd. Dit document betreft de jaarschijf voor 2023. Deze overeenkomst kan alleen met instemming van zowel de gemeente, als Woonstichting JOOST, als Huurders van JOOST, als Woonveste, als HVH worden ontbonden.

Vanuit het Nationale Woon- en Bouwprogramma wordt momenteel door gemeenten en corporaties in de regio NO-Brabant gewerkt aan de regionale woondeal. Vanuit de aanstaande Wet Regie op de Volkshuisvesting worden gemeenten verplicht om per 2024 een woonzorgvisie te hebben en de samenwerking tussen Wonen, Welzijn en Zorg te versterken. Deze is in de gemeente Boxtel opgestart en wordt in 2023 aan de gemeenteraad ter vaststelling voorgelegd. Bij het opstellen van deze jaarschijf is de nieuwe Woon(zorg)visie voor de gemeente Boxtel nog niet bekend, deze prestatieafspraken worden waar nodig geactualiseerd of aangevuld zodra de visie is vastgesteld.

Deze overeenkomst is ondertekend op xx december 2022 te Boxtel.

Gemeente Boxtel:

Woonstichting JOOST:

Woonveste:

De heer W. van der Zanden

Mevrouw M. Vossen

De heer E. van den Einden



Huurders van JOOST:

HVH

De heer A. Boleij



De heer F. Kivits



Thema 1: Vraaggericht bouwen met oog voor de toekomst

Ambitie: Uitbreiden van de woningvoorraad met minimaal 330 zelfstandige woningen in de periode 2016-2025, conform de Woonvisie.

In aanloop op de nieuwe woon(zorg)visie gaan we voorlopig uit van een hogere behoefte van 355 tot 430 extra sociale huurwoningen 2023 tot 2030, op basis van de trendprognose uit het woningbehoefteonderzoek.

2023: Wat doen we?**Wat willen we in 2023 bereiken?**

1. In 2023 is een nieuwe Woon(zorg)visie vastgesteld.
2. In 2023 start JOOST met de bouw van 92 nieuwbouwwoningen.
3. In 2023 versnellen we de doorlooptijd van gemeentelijke procedures voor nieuwbouw- en renovatieprojecten van JOOST.
4. In 2023 bepalen partijen of ze overeenstemming kunnen krijgen over de wijze waarop de sociale grondprijs wordt bepaald.
5. In 2023 zijn 12 tijdelijke woningen gerealiseerd op een locatie die in 2022 in overleg met JOOST is vastgesteld door de gemeenteraad. In 2023 wordt in overleg met JOOST een tweede locatie voor tijdelijke woningen vastgesteld door de gemeenteraad.

Wat gaan we daarvoor doen?

1. In 2023 stelt de gemeente in samenwerking met de woningcorporaties, huurdersvertegenwoordiging, Maatschappelijke Opvang en zorgpartijen een Woon(zorg)visie op. Naar aanleiding hiervan wordt de meerjarige prestatieafspraken om minimaal 330 zelfstandige sociale huurwoningen toevoegen herijkt en onderzoekt JOOST de mogelijkheden om woningen in de middenhuur te realiseren. Ook onderzoekt JOOST in hoeverre ze geclusterde woonvormen voor senioren wil realiseren en ze de huidige woningvoorraad kan verbeteren op seniorengeschiktheid.
2. JOOST start in 2023 met de bouw van 92 nieuwbouwwoningen (Rondoutje, De Kleine Aarde, Albinonstraat, Heem van Selis).
3. JOOST en gemeente gaan de samenwerking verbeteren en processen beter op elkaar afstemmen, zodat gemeentelijke procedures en (vergunning)aanvragen die door JOOST worden ingediend voor sociale huurwoningen op het gebied van nieuwbouw, renovatie, (duurzaamheids- en levensloopgeschiktheids)verbeteringen sneller kunnen worden doorlopen.
4. In 2023 functioneert een gezamenlijk team vanuit gemeente en corporaties dat zich richt op het stimuleren en versnellen van de bouw van sociale huurwoningen.
5. De corporaties hebben de wens om een vaste grondprijs af te spreken bij sociale huurwoningen. De gemeente heeft een actuele nota grondbeleid. In 2023 voeren partijen overleg over dit beleid en hoe sociale grondprijzen tot stand komen in de gemeente Boxtel. Onderzocht wordt of de ambitie van de corporaties mogelijk is.
6. In 2023 worden 12 flexwoningen gerealiseerd en een nieuwe locatie voorbereid. Om exploitatietekorten te dichten worden gezamenlijk een beroep gedaan op subsidies.
7. De gemeente en Woonveste maken afspraken over de voorgenomen nieuwbouwplannen op de locatie Reigerskant in Esch (circa 6 woningen voor 1 à 2 persoonshuishoudens).

Thema 2: Verbeteren van de duurzaamheid van de woningvoorraad	
<i>Ambitie: Uiterlijk in het jaar 2050 is de bestaande voorraad van JOOST CO₂ neutraal. In 2024 stoten de woningen van JOOST 20% minder CO₂ uit.</i>	
2023: Wat doen we?	
Wat willen we in 2023 bereiken?	Wat gaan we daarvoor doen?
<p>1. In 2023 wordt de samenwerking tussen JOOST en de gemeente op het gebied van duurzaamheid verder verbeterd.</p> <p>2. Partijen werken in lijn met het duurzaamheidsakkoord nog een uitvoeringsprogramma voor 2023 uit.</p> <p>3. In 2023 verbetert JOOST de energieprestaties van bestaande woningen in de gemeente Boxtel. Ook investeert zij in het verbeteren van de biodiversiteit en klimaatadaptatie.</p> <p>4. In 2023 herijkt Woonveste haar beleid duurzaamheid.</p>	<p>1. Om uitvoering te geven aan de doelstellingen uit het duurzaamheidsakkoord gaan we de processen bij de gemeente en JOOST stroomlijnen en op elkaar afstemmen, zodat we zo (kosten)efficiënt en effectief mogelijk energetische verbeteringen kunnen doorvoeren. Dit betekent bijvoorbeeld dat we vastgoed- en openbare ruimte-planningen van gemeente en JOOST naast elkaar te leggen om te bekijken of er koppelkansen zijn.</p> <p>2. De gemeente start in 2023 met het uitvoeren van de in 2022 vastgestelde Uitvoeringsagenda Warmtetransitie 2022-2026. Dit betekent dat de gemeente een breed ondersteuningsprogramma voor verduurzaming opzet gericht op verschillende categorieën gebouwde eigendommen. De corporaties hebben in buurten met versnipperd bezit de gemeente (en particuliere woningbezitters) nodig om de woningen op een volwaardige manier te verduurzamen.</p> <p>3. In 2023 voert JOOST in 200 woningen energiebesparende maatregelen uit aan de schil van de woning. Ook brengt JOOST bij 80 woningen zonnepanelen aan. Corporaties moeten de woningen met EFG labels in 2028 uitgefaseerd hebben. Conform Nationale Prestatieafspraken vragen de corporaties vanaf 1 januari 2023 geen huurverhoging voor isolerende maatregelen.</p> <p>4. Woonveste actualiseert haar visie op duurzaamheid. De nieuwe visie richt zich op de voorgestelde maatregelen in de nationale prestatieafspraken. Begin 2023 is meer duidelijk over het traject voor huurwoningen in Esch.</p> <p>5. De gemeente Boxtel neemt deel aan het regionaal initiatief in Noordoost Brabant tot het inzetten van Energiehulp (direct plaatsen van kleine energiebesparende maatregelen) bij bewoners met energiearmoede.</p> <p>6. De gemeente en ContourDeTwern stellen een projectplan op om energiecoaches in te zetten.</p> <p>7. JOOST investeert in het verbeteren van de biodiversiteit en klimaatadaptatie. Dit doet ze in samenwerking met huurders. Ook Woonveste staat open voor ontwikkelingen en/of acties in biodiversiteit en klimaatadaptatie.</p> <p>8. De gemeente en JOOST werken samen met sociaal werkbedrijf WSD aan een pilot voor het vergroenen van versteende tuinen van woningen van JOOST.</p> <p>9. De huurdersraad participeert bij diverse bijeenkomsten over energiebesparing.</p>

Thema 3: Een betaalbare woning voor ieder huishouden

Ambitie:

- De betaalbaarheid van het wonen is voor de doelgroep verbeterd, door te sturen op de totale woonlasten.
- Huisuitzettingen door huurachterstanden worden voorkomen door in een vroeg stadium en preventief in te grijpen.
- De slaagkansen voor het verkrijgen van een nieuwe woning zijn voor de verschillende doelgroepen beter in evenwicht.
- De inschrijftijd en slaagkansen voor starters worden voor 31-12-2021 gehalveerd ten opzichte van 2017. Dit betekent dat de wachttijd op 31-12-2021 ten hoogste 31,2 maanden is en dat de slaagkansen minimaal 35% bedraagt.
- Er zijn voldoende aantrekkelijke woningen beschikbaar voor senioren.
- We hebben aandacht voor energiearmoede in zowel de huur- als de koopsector. We werken samen om energiearmoede tegen te gaan.

2023: Wat doen we?

Wat willen we in 2023 bereiken?

1. De corporaties matigen de huren conform de Nationale Prestatieafspraken.
2. In 2023 zetten we extra in op het voorkomen van energiearmoede.
3. JOOST en Woonveste willen samen met zes ander corporaties in de regio Noordoost Brabant in 2023 overgaan naar een regionaal woonruimtevindingsysteem. Hiermee beogen we transparantie en duidelijkheid naar de woningzoekenden, zoveel mogelijk gelijke behandeling van woningzoekenden en stellen we de klant (woningzoekende) centraal.

Wat gaan we daarvoor doen?

1. De corporaties verhogen de huren in 2023 gemiddeld met de loonontwikkeling minus 0,5% (conform NPA).
2. Huurders van de corporaties met een inkomen op of onder 120% sociaal minimum in duurdere woningen krijgen een huurverlaging naar € 550 (prijspeil 2020) (conform NPA).
3. Partijen werken samen een actieplan tegen energiearmoede uit en doen in dit kader in ieder geval de punten 4 en 5, en de inspanningen als omschreven bij het thema duurzaamheid. We werken samen om de 'Energiehulp' bij zoveel mogelijk inwoners en woningen van de doelgroep (met een laag inkomen) langs te laten gaan en energiebesparende maatregelen aan te brengen.
4. In 2023 monitoren we de effecten rondom vroegsignalering bij schulden en bepalen we of extra inzet nodig is o.a. om dak- en thuisloosheid te voorkomen.
5. Doordat meer mensen het financieel moeilijk zullen hebben is het belangrijk dat mensen op de hoogte zijn van alle regelingen van de gemeente waar ze voor in aanmerking komen. In 2023 weten huurders van JOOST en Woonveste met een laag inkomen beter voor welke (financiële) regelingen van de gemeente ze in aanmerking komen. De gemeente verbetert de bekendheid van het Loket WegWijs onder inwoners met een laag inkomen.
6. JOOST en de gemeente werken mee aan het oudereninitiatief Hartjes in de wijk. JOOST bekijkt of zij de gezamenlijke ruimte in seniorencomplex Elisabethsdael hiervoor kan inzetten.
7. Voortzetten van de 65+ verhuisregeling door JOOST om de doorstroming te bevorderen. Hiermee beogen zij 65-plussers met een inkomen tot € 40.024 (prijspeil 2021) te verleiden om te verhuizen van een eengezinswoning naar een appartement. Woonveste gaat naar verwachting in 2023 een doorstroomregeling voor senioren inzetten.
8. Langer zelfstandig Thuis: we leggen gezamenlijk afspraken vast over hoe we omgaan met woningaanpassingen voor mensen met een beperking. Zodanig dat het voor de klant duidelijker is en de afhandeling van aanvragen efficiënter. Dat kan in de vorm van afspraken over wie wanneer aan zet is; inwoner, gemeente of corporatie. Of een inwoner een Wmo voorziening krijgt kan niet op voorhand bepaald worden, dit is een individuele afweging.
9. Bij vragen van huurders over huurtoeslag en huurverhoging informeert de huurdersraad deze huurders hierover.
10. JOOST en Woonveste gaan verder met het proces dat in 2022 is ingezet om te komen tot een regionaal woonruimtevindingsysteem. Gemeente en HBV's ondersteunen deze ontwikkeling en verlenen waar nodig hun medewerking om tot een regionaal woonruimtevindingsysteem te komen.

Thema 4. Huisvesting van bijzondere doelgroepen	
<i>Ambitie: Voldoende woningen beschikbaar hebben om statushouders en bijzondere doelgroepen die uitstromen vanuit instellingen of opvang in sociale huurwoningen te kunnen huisvesten op een manier waardoor er voldoende draagkracht in buurten en wijken blijft.</i>	
2023: Wat doen we?	
Wat willen we in 2023 bereiken?	Wat gaan we daarvoor doen?
<p>1. In 2023 is er een woonzorgvisie die wordt gedragen door gemeente, JOOST, Maatschappelijke Opvang en zorgpartijen.</p> <p>2. De taakstelling voor de huisvesting van statushouders wordt gehaald.</p> <p>3. Een toenemende draagkracht in buurten en wijken op basis van de visie van Thuis in de wijk.</p>	<p>1. In 2023 stelt de gemeente in samenwerking met JOOST, Woonveste, Maatschappelijke Opvang en zorgpartijen een woonzorgvisie op. Hiermee willen we ook de samenwerking tussen partijen verbeteren. JOOST en de gemeente stimuleren de brede samenwerking WWZ o.a. door actieve deelname aan het platform Zorgzaam Boxtel.</p> <p>2. JOOST huisvest in het Sociaal Pension de doelgroep met een acute woonvraag. Er zijn twee 'voorzieningen'. Er zijn eenheden in het sociaal pension waar mensen maximaal twee jaar kunnen blijven. Instroom is via de reguliere weg. En er zijn 9 kleinschalige opvangplekken. Instroom gebeurt op basis van Wmo indicatie die door de gemeente afgegeven is. Verblijfs hier idealiter maximaal 6 maanden. Er is in deze gevallen een acute woonvraag, maar alleen dat is niet voldoende, er moet ook een zorgvraag zijn. JOOST heeft als doel bewoners door te laten stromen naar passende woonvormen. We volgen de realisatie van de uitstroom via de themagroep WWZ.</p> <p>3. Gemeente en JOOST maken afspraken over de toekomstige invulling van de Tijvert</p> <p>4. 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). Tijdelijke woningen kunnen ook (deels) worden ingezet voor de bijzondere doelgroep. JOOST en Woonveste huisvesten bijzondere doelgroepen met voorrang naar rato van het aantal woningen in de gemeente Boxtel.</p> <p>5. JOOST en Woonveste zetten zich in om de taakstelling voor de huisvesting van statushouders te realiseren, naar rato van het aantal woningen dat iedere corporatie heeft. Woonveste richt zich hierin op de kern Esch. De vergunninghouders worden met voorrang gehuisvest.</p> <p>6. Partijen dragen actief bij aan Thuis in de Wijk en voeren gezamenlijk met andere betrokken partners (zoals Maatschappelijke Opvang en andere zorgaanbieders) projecten uit die aantoonbaar bijdragen aan het zoveel mogelijk zelfstandig in de wijk wonen van onze inwoners. Aandachtspunten voor 2023 zijn goede inbedding van noden bijzondere doelgroepen in woonzorgvisie, antistigma bijzondere doelgroepen onder inwoners, kennisontwikkeling professionals en vrijwilligers en netwerkbevordering (elkaar weten te vinden).</p>

Thema 5. Boxtel aantrekkelijke woongemeente

Ambitie: Verbeteren en versterken van de leefbaarheid in wijken en kernen met als doel een leefomgeving die goed onderhouden, toegankelijk en veilig is.

2023: Wat doen we?

Wat willen we in 2023 bereiken?

1. Partijen komen tot een gezamenlijke AVG-verantwoorde aanpak op zorg- en overlastzaken met gemeente, politie en zorgpartijen.
2. De huidige inzet ter verbetering van de leefbaarheid in buurten en wijken worden voortgezet en nieuwe initiatieven worden ingezet.
3. De leefbaarheid in wijken en buurten kan beter gemonitord worden.

Wat gaan we daarvoor doen?

1. Partijen (Gemeente en JOOST) stellen in 2023 een werkbaar AVG-verantwoord document op voor de aanpak van zorg- en overlastzaken. In de praktijk lopen zaken over het algemeen goed en er zijn al diverse convenanten met elkaar opgesteld vanuit de huidige samenwerkingen met o.a. Sociaal wijkteam en Openbare orde en veiligheid. Woonveste bepaalt op basis van het resultaat of ze hierbij kan en wil aansluiten.
2. JOOST en Woonveste signaleren en bespreken overlastsituaties met de gemeente Boxtel en maatschappelijke-/zorgpartners.
3. De corporaties investeren om de leefbaarheid in haar wijken, buurten en kernen op peil te houden. JOOST kiest voor meer eigenaarschap bij de huurders en legt daar ook de verantwoordelijkheid om de leefbaarheidsgelden gericht in te zetten. Zij wil hier intensief met de Huurders van JOOST, de bewonerscommissies én de bewoners van de complexen in optrekken. Het volgende wordt in ieder geval uit het leefbaarheidsbudget betaald:
 - De inzet van wijkbeheerders.
 - Initiatieven die ervoor zorgen dat wijken en buurten schoon, heel en veilig worden/blijven.
 - Actieteam Selissen, waarbij diverse leefbaarheidsinitiatieven worden georganiseerd door JOOST en de gemeente.
 - JOOST levert jaarlijks een bijdrage aan de WOP ploeg.
 - De corporaties ondersteunen bewonersinitiatieven die haar huurders ten goede komen en/of bijdragen aan een goed onderhouden, toegankelijk en veilige leefomgeving.
 - De corporaties faciliteren projecten waarbij het eigenaarschap van bewoners wordt bevorderd, bijvoorbeeld de huiskamer op Hoogheem.
 - JOOST draagt jaarlijks bij aan het project buurtbemiddeling. Woonveste onderzoekt mogelijkheden voor deelname aan Buurtbemiddeling. Uitgangspunt is naar rato van haar woningbezit bij te dragen.
4. De corporaties hebben aandacht voor de Nationale Prestatieafspraken die zijn gemaakt op het gebied van schimmel en vocht, loden leidingen, asbest en brandveiligheid. Deze aandachtsgebieden zijn geborgd in de regulier werkprocessen.
5. De gemeente werkt via een integrale wijkaanpak, waarbij sociale en fysieke aspecten in onderlinge samenhang op wijkniveau worden benaderd. Hierbij wordt gebruik gemaakt van zeven wijkplatforms.
6. De gemeente heeft jaarlijks een budget voor wijkinitiatieven.
7. Gemeente en JOOST dragen evenredig bij aan de wijkcommunicatie.
8. Partijen bepalen gezamenlijk welke informatie/gegevens nodig is/zijn om de leefbaarheid in wijken te meten en welke gegevens al via bestaande instrumenten bijgehouden worden. Op basis hiervan bepalen partijen het nut, de noodzaak en de mogelijkheid voor een eigen leefbaarheidsmonitor.
9. De Huurders van JOOST stimuleert eigen verantwoordelijkheid onder bewoners rond de aanpak van leefbaarheid. De Huurders van JOOST en haar leden signaleren pro actief vraagstukken en stemmen dit in nauw overleg af met JOOST. De Huurders van JOOST ontwikkelt zich tot een partner die vraagstukken in de buurten signaleert en mede organiseert.