

## Prestatieafspraken Gemeente Boxtel - Jaarschijf 2022

In dit document leggen we de jaarschijf 2022 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 2022. Deze overeenkomst kan alleen met instemming van zowel de gemeente, als Woonstichting JOOST, als Huurders van JOOST, als Woonveste, als HVH worden ontbonden.

Deze overeenkomst is ondertekend op 9 december 2021 te Boxtel.

Gemeente Boxtel:

De heer P. van de Wiel



Woonstichting JOOST:

De heer R. Dekker



Huurders van JOOST:

De heer A. Boleij



Woonveste:

De heer E. van den Einden



HVH

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.*

**2022: Wat doen we?****Wat willen we in 2022 bereiken?**

1. In 2022 worden minimaal 24 nieuwbouwwoningen opgeleverd door JOOST
2. In 2022 versnellen we de doorlooptijd van gemeentelijke procedures voor nieuwbouw- en renovatieprojecten van JOOST.
3. In 2022 hebben we beter zicht op hoeveel woningen we in de periode 2016-2025 verwachten te realiseren.
4. De gemeente heeft geen actuele grondprijzenbrief en is ook niet voornemens om deze op korte termijn te actualiseren. Er is wel een actuele nota grondbeleid. In 2022 hebben partijen overeenstemming over de wijze waarop de sociale grondprijs wordt bepaald.
5. In 2022 realiseert JOOST 10-15 tijdelijke woningen op een locatie die in 2022 in overleg met JOOST is vastgesteld door de gemeenteraad.

**Wat gaan we daarvoor doen?**

1. JOOST realiseert minimaal 24 nieuwbouwwoningen (appartementen Heem van Selis).
2. 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 en (duurzaamheids)verbeteringen sneller kunnen worden doorlopen.
3. De gemeente en de woningcorporaties maken op basis van de prioriteitenlijst van de gemeente een prognose per jaar voor de nieuwbouwprojecten.
4. De corporaties hebben de wens om een vaste grondprijs af te spreken bij sociale huurwoningen. De gemeente heeft een actuele nota grondbeleid. In 2022 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.
5. Om tot de realisatie van tijdelijke woningen te komen wordt in 2022 een locatie vastgesteld door de gemeente. Vervolgens realiseert JOOST hier 10-15 tijdelijke woningen op. Dit is een gezamenlijke inspanning van gemeente en JOOST.
6. De gemeente en Woonveste maken afspraken over de voorgenomen nieuwbouwplannen op de locatie Reigerskant in Esch (circa 6 woningen voor 1 à 2 persoonshuishoudens).

<b>Thema 2: Verbeteren van de duurzaamheid van de woningvoorraad</b>	
<i>Ambitie: Uiterlijk in het jaar 2050 is de bestaande voorraad van JOOST CO<sub>2</sub> neutraal. In 2024 stoten de woningen van JOOST 20% minder CO<sub>2</sub> uit.</i>	
<b>2022: Wat doen we?</b>	
<b>Wat willen we in 2022 bereiken?</b>	<b>Wat gaan we daarvoor doen?</b>
<p>1. In 2022 is de samenwerking tussen JOOST en de gemeente op het gebied van duurzaamheid verbeterd.</p> <p>2. Om uitvoering te geven aan de warmtevisie gaan partijen in 2022 minimaal in één wijk gericht aan de slag met acties om de wijk aardgasloos te krijgen richting 2030.</p> <p>3. In 2022 verbetert JOOST de energieprestaties van bestaande woningen in de gemeente Boxtel. Ook investeert zij in het verbeteren van de biodiversiteit en klimaatadaptatie.</p>	<p>1. We gaan 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 heeft in 2021 de Transitievisie Warmte vastgesteld. Aan de hand van een uitvoeringsplan wordt een keuze gemaakt voor het definitieve warmtealternatief voor een wijk en het moment waarop het gebruik van aardgas in de wijk wordt beëindigd.</p> <p>3. In 2022 voert JOOST in 100 woningen energiebesparende maatregelen uit aan de schil van de woning. Ook brengt JOOST bij 50 woningen zonnepanelen aan. Passend binnen het CO<sub>2</sub> Koersplan van Woonveste worden in de kern Esch energiebesparende maatregelen uitgevoerd.</p> <p>4. 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>5. De gemeente had beoogd de eerste zonnepanelenweide begin 2022 te realiseren. Maar vanwege opgetreden transportschaarste zijn in Boxtel geen nieuwe aansluitingen voor de teruglevering van opgewekte zonnestroom mogelijk. Daarom zullen de zonneparken uit de eerste tender in Boxtel niet volgens genoemde planning gerealiseerd worden. We gaan nu kijken naar technische innovaties. Als deze rendabel zijn en juridisch ook worden toegestaan, kunnen deze gerealiseerd worden voordat de teruglevercapaciteit is vergroot. Die is naar verwachting pas in 2028 of later op orde. We hopen daar zo snel mogelijk een oplossing voor te hebben zodat in 2023 toch (een deel van) de eerste tender van 50 hectare gerealiseerd kan worden.</p> <p>6. De gemeente, JOOST en Woonveste hebben periodiek een samenwerkings-/voortgangsoverleg op het gebied van duurzaamheid.</p> <p>7. De gemeente betreft de woningcorporaties bij de uitwerking van voorstellen door de gemeente om kwetsbare huishoudens met een hoge energierekening en/of een slechte energetische staat van hun woning te ondersteunen.</p> <p>8. 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.

#### 2022: Wat doen we?

##### Wat willen we in 2022 bereiken?

1. In 2022 is de samenwerking tussen JOOST en de gemeente verbeterd op het gebied van vroegsignalering, zodat we mensen op tijd kunnen helpen bij betalingsproblemen.
2. In 2022 weten huurders van JOOST met een laag inkomen beter voor welke (financiële) regelingen van de gemeente ze in aanmerking komen.
3. In 2022 bepalen we op welke manier we aan de woonwensen van senioren tegemoet willen komen.

##### Wat gaan we daarvoor doen?

1. In 2022 wordt de Werkwijze rondom vroegsignalering bij schulden vastgesteld, geëvalueerd en verbeterd. De werkwijze leidt tot concrete samenwerkingsafspraken tussen gemeente en corporaties. Daarmee worden de kansen vanuit de vernieuwde Wet Schuldhulpverlening benut. Hiermee dragen we bij aan het voorkomen van dak- en thuisloosheid.
2. Doordat meer mensen het financieel moeilijk zullen krijgen is het belangrijk dat mensen op de hoogte zijn van alle regelingen van de gemeente waar ze voor in aanmerking komen. In 2022 weten huurders van JOOST 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.
3. Partijen bepalen op basis van het Regionale Woonwensenonderzoek 2019 welke maatregelen ze willen nemen om aan de woonwensen van senioren tegemoet te komen.
4. De werkgroep en notitie Samen Ouder worden in Bostel (Sowib). We geven hier in 2022 opvolging aan. Waar mogelijk leveren gemeente en JOOST een actieve bijdrage.
5. 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 maakt geen gebruik van verhuisregeling 65+. In 2022 wordt onderzoek gedaan naar een passend instrument om doorstroming te genereren.
6. 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 afhandeling van aanvragen efficiënter.
7. Bij vragen van huurders over huurtoeslag en huurverhoging informeert de huurdersraad deze huurders hierover.

<b>Thema 4. Huisvesting van bijzondere doelgroepen</b>	
<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>	
<b>2022: Wat doen we?</b>	
<b>Wat willen we in 2022 bereiken?</b>	<b>Wat gaan we daarvoor doen?</b>
<p>1. We hebben de totaalopgave in beeld wat betreft de bijzondere doelgroepen die uitstromen vanuit instellingen of opvang.</p> <p>2. In 2022 is de samenwerking tussen gemeente, JOOST en Maatschappelijke Opvang en zorgpartijen versterkt.</p> <p>3. De tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten wordt verbeterd, zodat er minder overlast is in buurten en wijken.</p> <p>4. De taakstelling voor de huisvesting van statushouders wordt gehaald.</p>	<p>1. Partners maken samen inzichtelijk welke huisvestingsopgave voor de bijzondere doelgroepen geldt en welke afspraken gemaakt moeten worden om deze opgave te realiseren. We richten ons daarbij onder meer op de volgende doelgroepen: statushouders, uitstroom Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang, ex-gedetineerden en tijdelijke huisvesting voor urgente huisvestingsverzoeken. Ook brengen we de opgave als gevolg van vergrijzing in beeld. Woonveste maakt met JOOST afspraken over de bijdrage die zij kan leveren in het inzichtelijk maken van de totaalopgave en definiëring van bijzondere doelgroepen.</p> <p>We beantwoorden de vraag welk percentage urgenties op korte en lange wenselijk is.</p> <p>2. JOOST en gemeente 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. In 2022 voeren we daartoe o.a. de nieuwe lokale werkwijze voor urgentieplus uit. Woonveste maakt met gemeente en JOOST afspraken over samenwerking in complexe casuïstiek op individueel niveau voor huurders in Esch.</p> <p>3. JOOST huisvest in het Sociaal Pensioen de doelgroep met een acute woonvraag gedurende een periode van maximaal twee jaar. 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>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. Woonveste gaat uit van 15% directe bemiddelingen in de kern Esch voor de doelgroep statushouders, urgenten en uitstroom uit beschermd opvang en MO.</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. De gemeente is in overleg met de VION en uitzendbureau om een oplossing te vinden voor de tijdelijke huisvesting van het toenemende aantal arbeidsmigranten. Middels het opstellen van een sociaal convenant willen we daar afspraken over maken. Dit pakt het Sociaal Domein op.</p> <p>7. In 2020 is het beleid huisvesting arbeidsmigranten ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad van Boxtel. In 2021 wordt dit beleid tot uitvoering gebracht. De tender huisvesting arbeidsmigranten is uitgezet in 2021 (loopt) en zal een bijdrage leveren aan deze doelstelling.</p> <p>8. De gemeente versterkt de regionale samenwerking met andere gemeenten en marktpartijen om te zoeken naar langdurige en kwalitatief goede oplossingen voor het toenemende aantal arbeidsmigranten dat op zoek is naar (tijdelijke) huisvesting. Zodra hier aanleiding voor is zullen corporaties worden gevraagd mee te denken in hun mogelijkheden voor het realiseren van oplossingen. De gemeente neemt deel in de regionale werkgroep arbeidsmigranten (kartrekker provincie, Gerard Olthof).</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.	
2022: Wat doen we?	
Wat willen we in 2022 bereiken?	Wat gaan we daarvoor doen?
<p>1. Partijen komen tot een gezamenlijke AVG-verantwoorde aanpak op zorg- en overlastzaken met gemeente, politie en zorgpartijen.</p> <p>2. De huidige inzet ter verbetering van de leefbaarheid in buurten en wijken worden voortgezet en nieuwe initiatieven worden ingezet.</p> <p>3. De leefbaarheid in wijken en buurten kan beter gemonitord worden.</p>	<p>1. Partijen (Gemeente en JOOST) stellen in 2022 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. JOOST en de afdeling openbare orde en veiligheid voeren eenmaal per drie maanden overleg. Woonveste bepaalt op basis van het resultaat of ze hierbij kan en wil aansluiten.</p> <p>2. In de themagroep WWZ bespreken we de veerkrachtkarten. Aandachtspunten bespreken we waar nodig met relevante partijen.</p> <p>3. JOOST en Woonveste signaleren en bespreken overlastsituaties met de gemeente Boxtel en maatschappelijke-/zorgpartners.</p> <p>4. JOOST begroot in 2022 € 450.000,- aan middelen om de leefbaarheid in haar wijken, buurten en kernen op peil te houden. Woonveste heeft € 154 per verhuureenheid begroot voor activiteiten leefbaarheid. 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De inzet van wijkbeheerders.</li> <li>- Initiatieven die ervoor zorgen dat wijken en buurten schoon, heel en veilig worden/blijven.</li> <li>- Actieteam Selissen, waarbij diverse leefbaarheidsinitiatieven worden georganiseerd door JOOST en de gemeente.</li> <li>- JOOST investeert in 2022 € 60.000,- in de WOP ploeg.</li> <li>- JOOST en Woonveste ondersteunen bewonersinitiatieven die haar huurders ten goede komen en/of bijdragen aan een goed onderhouden, toegankelijk en veilige leefomgeving.</li> <li>- JOOST en Woonveste faciliteren projecten waarbij het eigenaarschap van bewoners wordt bevorderd, bijvoorbeeld de huiskamer op Hoogheem.</li> <li>- JOOST draagt in 2022 bij aan het project buurtbemiddeling. Zij betaalt jaarlijks € 17.500,- (+ jaarlijkse indexatie) voor buurtbemiddeling aan ContourdeTwern. Woonveste onderzoekt mogelijkheden voor deelname aan Buurtbemiddeling. Uitgangspunt is naar rato van haar woningbezit bij te dragen.</li> </ul>

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 zes wijkplatforms. In 2021 wordt het wijkorgaan PEP uit Esch hieraan toegevoegd. De wijkplatforms hebben elk jaar recht op een bedrag, dat in totaal uitkomt op € 69.000,-. Mogelijk wordt dit bedrag na toevoeging van Esch iets verhoogd.
6. De gemeente heeft twee wijkmakelaars in dienst.
7. De gemeente heeft jaarlijks een budget voor wijkinitiatieven van ca. € 90.000,-.
8. Medio 2020 is de gemeente gestart met een pilot voor de doorontwikkeling van wijkgericht werken in de wijk Selissenwal. Partners in de pilot: Contour de Twern, Woonstichting JOOST, Wijkteam van Sociaal Domein, wijkorgaan Selissenwal. Deze pilot loopt door in 2022.
9. Gemeente en JOOST dragen evenredig bij aan de wijkcommunicatie ad. € 4.000,-. Indien een volgende wijk zich meldt, dan stijgt dit bedrag naar rato van de verhouding aantal koop-/huurwoningen in de wijk.
10. 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.
11. 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.
12. De Huurders van JOOST faciliteert bij de organisatie van één tot twee straatspeeldagen per jaar en heeft budget ter beschikking om evenementen te sponsoren gericht op een prettige wijk en buurt.