



Prestatieafspraken 2017- 2018 -> 2021



+

Inhoud

1	Ondertekening	3
2	Inleiding	4
2.1	Leeswijzer	5
3	Samenwerking	6
	Verantwoording.....	6
	Overleg	7
	Jaaragenda.....	7
4	Gezamenlijke doelen 2017&2018, 2019->2021	9
4.1	Een betaalbare woning voor ieder huishouden	9
4.2	Verbeteren kwaliteit, de geschiktheid & duurzaamheid van de bestaande woningvoorraad .	11
4.3	Huisvesting van bijzondere doelgroepen.....	12
4.4	Vraaggericht bouwen met oog voor de toekomst	13
4.5	Boxtel aantrekkelijke woongemeente	14
5	Prestatieafspraken 2017&2018, 2019->2021.....	15
5.1	Een betaalbare woning voor ieder huishouden	15
5.2	Verbeteren kwaliteit, de geschiktheid & duurzaamheid van de bestaande woningvoorraad .	18
5.3	Huisvesting van bijzondere (zorg)doelgroepen	21
5.4	Vraaggericht bouwen met oog voor de toekomst	23
5.5	Boxtel aantrekkelijke woongemeente	25

1 Ondertekening

In dit document leggen we de prestatieafspraken vast tussen:

1. **Gemeente Boxtel**, rechtsgeldig **vertegenwoordigd** door de heer P. van de Wiel, wethouder ruimtelijke ontwikkeling, volkshuisvesting, milieu en duurzaamheid, handelend namens het college van burgemeester en wethouders, hierna te noemen: **'de gemeente'**.
2. **Woonstichting St. Joseph**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder de heer R. Dekker, hierna te noemen: **'Woonstichting St. Joseph'**.
3. **HuurdersBelangenVereniging Boxtel**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter de heer A. Boleij, hierna te noemen: **'de HBV'**.

Gemeente, Woonstichting St. Joseph en de H.B.V. gezamenlijk ook te noemen: **'partijen'**.

Partijen werken vanuit een gezamenlijk gedragen volkshuisvestingsvisie voor de periode 2016-2025, door de gemeenteraad van de Gemeente Boxtel vastgesteld op 28 juni 2016.

Deze prestatieafspraken 2017-2021 zijn geldig vanaf 1 januari 2017 na ondertekening door alle partijen en worden jaarlijks per 1 januari het jaar erna herijkt. Deze overeenkomst kan alleen met instemming van zowel de gemeente als Woonstichting St. Joseph, als de HBV worden ontbonden.

Deze overeenkomst is ondertekend op 14 december 2016 te Boxtel

Gemeente Boxtel:

Woonstichting St. Joseph:

H.B.V.:

De heer P. van de Wiel

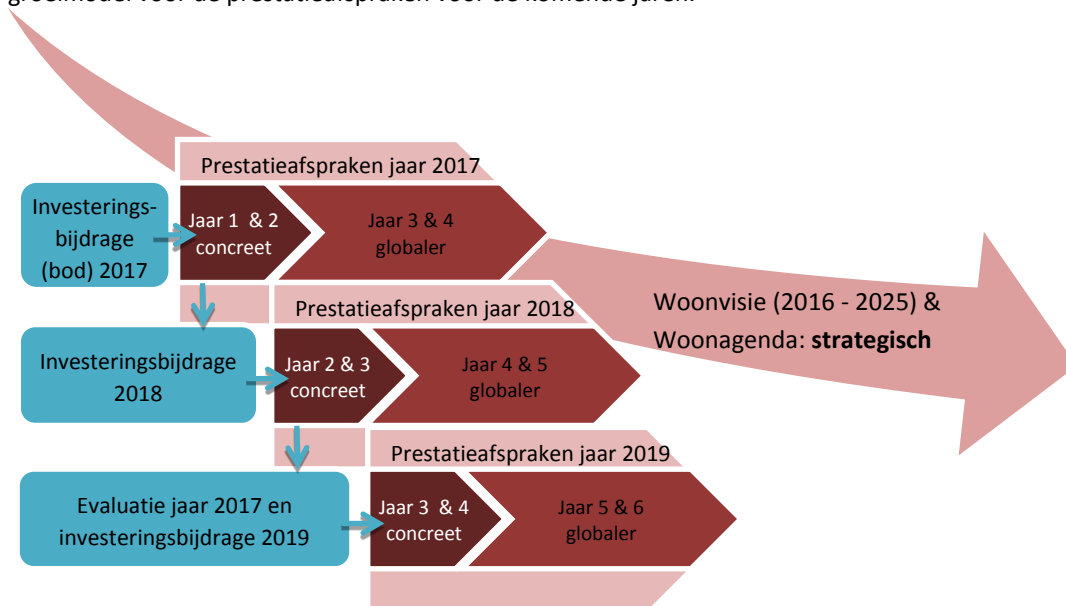
De heer R. Dekker

De heer A. Boleij



2 Inleiding

De Gemeente Boxtel, Woonstichting St. Joseph en de Huurdersvereniging Boxtel (HBV) willen samen prestatieafspraken afsluiten. Daarmee willen zij een goede uitvoering geven aan volkshuisvesting in de gemeente Boxtel. Partijen werken samen vanuit vertrouwen gericht op een gezamenlijke volkshuisvestelijke opgave in Boxtel. De gemeente Boxtel, Woonstichting St. Joseph en HBV maken op basis van de woonvisie 2016-2025 jaarlijks prestatieafspraken, met een doorkijk naar de jaren erna (zie figuur). Woonstichting St. Joseph heeft op deze woonvisie 28 juni 2016 haar bod uitgebracht. Op grond van de woonvisie en het bod zijn partijen met elkaar in gesprek gegaan over de te leveren prestaties. Dit is verwerkt in deze set prestatieafspraken. Deze set prestatieafspraken zien de partijen als een groeimodel voor de prestatieafspraken voor de komende jaren.



De zorg van de partijen gaat over huishoudens die niet volledig op eigen kracht in hun huisvesting kunnen voorzien. De focus van die visie ligt daarmee enerzijds op huishoudens met een laag inkomen tot € 35.739 belastbaar per jaar (prijsspeil 2016, wettelijke *primaire doelgroep* woningcorporaties), en anderzijds op de sociale huurvoorraad met een huurprijs tot € 710,68 van de woningcorporaties (prijsspeil 2015, wettelijke *grens sociale huurvoorraad*).

In de Woonvisie 2016-2025 stellen wij vijf opgaven in de komende jaren centraal in het woonbeleid:

- 1) een betaalbare woning voor ieder huishouden;
- 2) verbeteren kwaliteit, de geschiktheid en de duurzaamheid van de bestaande woningportefeuille;
- 3) huisvesting van bijzondere (zorg) doelgroepen;
- 4) vraaggericht bouwen met oog voor de toekomst;
- 5) Boxtel aantrekkelijke woongemeente;

De afspraken bestaan uit drie delen, waarvan twee delen een looptijd hebben van vijf jaar en één deel jaarlijks wordt geactualiseerd:

- Deel 1: afspraken over samenwerking (perspectief van vijf jaar);
- Deel 2: afspraken over gezamenlijke doelen (perspectief van vijf jaar; bouwstenen komen uit de gemeentelijke woonvisie, aangevuld met aspecten die de HBV en Woonstichting St. Joseph belangrijk vinden).

- Deel 3: concrete uitvoeringsafspraken (perspectief 2017-2018, doorkijk 2021; bouwstenen komen uit de woonagenda bij de woonvisie 2016-2025, het bod van Woonstichting St. Joseph, de gespreksverslagen en aanvullende informatie van de drie partijen).

2.1 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 vindt u de ondertekening van de prestatieafspraken door de drie partijen. In hoofdstuk 2 vindt u de inleiding van dit document. In hoofdstuk 3 is de manier van samenwerking, verantwoording en monitoring omschreven. In hoofdstuk 4 leest u de overwegingen en de strategische doelstellingen. Tenslotte vindt u in hoofdstuk 5 de concrete prestatieafspraken van de drie partijen voor de periode 2017-2021.

3 Samenwerking

Samenwerking

Gemeente, Woonstichting St. Joseph en HBV dragen vanuit hun eigen rol bij aan een goede en respectvolle samenwerking, waarbij rekening wordt gehouden met elkaars belangen en verantwoordelijkheden.

De partijen betrekken elkaar actief bij elkaars beleidsvorming op het gebied van wonen, onder meer door een adequate overlegstructuur en een actieve bijdrage aan overleggen. Gemeente, Woonstichting St. Joseph en HBV werken samen aan een gemeenschappelijke woningmarktanalyse en zijn bereid tot uitwisseling van (mark)informatie.

De partijen zorgen ervoor dat de communicatie over projecten met een wederzijds belang in gezamenlijk overleg wordt afgestemd.

Verantwoording

De partijen monitoren de voortgang van de afspraken. Daartoe geeft Woonstichting St. Joseph inzicht in de resultaten van woningtoewijzing. Hierin is aandacht voor opzeggingen, gemiddelde inschrijftijd van woningzoekenden per doelgroep (naar leeftijd, slaagkans, meettijd en het aandeel dat regulier is toegewezen en niet regulier is toegewezen). Jaarlijks worden de resultaten hiervan in een gezamenlijke voortgangsrapportage vastgelegd en besproken tijdens een bestuurlijk overleg. Aan de hand van deze rapportage en de invloeden van nieuw landelijk, gemeentelijk en/of beleid van Woonstichting St. Joseph worden de prestatieafspraken waar nodig bijgesteld en wijzigingen schriftelijk vastgelegd.

Monitoring voortgang

- Partijen stellen samen indicatoren op die inzicht geven rond de populariteit van en doorstroming op de woningmarkt in Boxtel. Partijen spreken af dat zij in ieder geval de slaagkans van de actief woningzoekenden op woningmarkt blijvend monitoren. De set aan indicatoren wordt jaarlijks geëvalueerd, samen met ontwikkelingen in de woningportefeuille van Woonstichting St. Joseph;
- Partijen monitoren de vraagontwikkeling op de lange termijn en de effecten op de wachtlijst (inschrijftijd | slaagkans¹) voor de korte termijn. Als blijkt dat de vraagontwikkeling de doorstroming op de woningmarkt belemmert, komen partijen bijeen om de gezamenlijke opgave te bespreken.
- Partijen streven naar behoud van maatschappelijk draagvlak om urgent² woningzoekenden met voorrang te huisvesten. Te denken valt aan medisch en sociaal urgent woningzoekenden en statushouders. Woonstichting St. Joseph verzorgt een jaarlijkse rapportage over de op te stellen indicatoren en de verhouding regulier – niet regulier woning toewijzingen.
- Partijen monitoren de omvang van de middengroep > € 35.739 - < € 39.874 die in een sociale huurwoningen worden gehuisvest.

Woonstichting St. Joseph verantwoordt zich jaarlijks met het jaarverslag en de evaluatie van de prestatieafspraken over haar lokale activiteiten en prestaties richting gemeente en stakeholders. De

¹ De slaagkans voor jongeren < 23 jaar bedraagt in 2015 19% en in 2016 16%. Partijen monitoren de beschikbaarheid van woningen voor verschillende leeftijdsgroepen. De slaagkans voor jongeren jaar in Boxtel is bovengemiddeld goed ten opzichte van de andere corporaties (Huis & Erf, Wovesto) die meedoen in de regionale woonruimteverdeling.

² In de periode 2015-2016 heeft Woonstichting St. Joseph gemiddeld 85% van haar mutatiwoningen regulier toegewezen aan woningzoekenden. Woonstichting St. Joseph acht een reguliere toewijzing tussen de 75% en 85% voldoende om te voldoen aan de vraag vanuit de markt.

gemeente informeert Woonstichting St. Joseph en de HBV over voorstellen en communicatie richting de gemeenteraad over onderwerpen die relevant zijn voor Woonstichting St. Joseph en de huurders of voortvloeien uit afspraken tussen gemeente, Woonstichting St. Joseph en de HBV.

Overleg

De gemeente, Woonstichting St. Joseph en de HBV voeren drie keer per jaar bestuurlijk overleg. Tijdens deze bijeenkomsten informeren en consulteren partijen elkaar over hun activiteiten en plannen. Woonstichting St. Joseph initieert het bestuurlijk overleg en de gemeente fungeert als gastheer. Los van het gezamenlijke bestuurlijke overleg kunnen partijen op verzoek bilateraal overleg voeren. Zij betrachten hierbij maximale transparantie.

Daarnaast is er ten minste drie keer per jaar ambtelijk overleg. Dit overleg is voorbereidend van aard voor het bestuurlijk overleg. In dit overleg vindt afstemming plaats over lopende zaken, vastgoedprojecten en is de monitoring van de prestatieafspraken een vast agendapunt. Een keer per jaar staat de voortgang van de samenwerking en proces van de prestatieafspraken centraal tijdens een ambtelijk en bestuurlijk overleg. Naast de reguliere deelnemers schuiven dan ook vertegenwoordigers van de andere beleidsvelden/afdelingen aan. Partijen gaan hierbij uit van de volgende omgangsregels:

- Gezamenlijkheid van gemeente, Woonstichting St. Joseph en de HBV is het uitgangspunt in de totstandkoming van de prestatieafspraken en de uitvoering hiervan. Dit vraagt optimale transparantie naar elkaar.
- De Woonvisie 2016-2025 en de woonagenda geven de kaders aan waarbinnen samengewerkt wordt. Dit is niet in beton gegoten. Bij ontwikkelingen buiten dit kader geldt dat dit in afstemming gebeurt tussen de drie partijen.
- Partijen benutten elkaars kennis en invloed om plannen verder te brengen. Dit vraagt een uitnodigende houding naar elkaar.

Jaaragenda

Om te komen tot een werkbare en zich ontwikkelende samenwerking en prestatieafspraken, zijn volgende stappen jaarlijks van meerwaarde:

Eerste kwartaal: evaluatie van het uitvoeringsprogramma voorgaande jaar

In het eerste kwartaal (te beginnen in 2018³), evalueren de drie partijen het resultaat van de uitvoering van afspraken naar inhoud en proces over het voorgaande jaar. Daarmee ontstaat ook de basis voor de verantwoording door Woonstichting St. Joseph in haar volkshuisvestingsverslag dat uiterlijk 1 mei moet zijn ingediend.

Tweede kwartaal, vóór 1 Juli: bod Woonstichting St. Joseph

Conform de Woningwet 2015 brengt Woonstichting St. Joseph voor 1 juli 2017 haar bod uit voor 2018 en 2019 (zo concreet mogelijk) met een doorkijk naar de periode 2020-2022. Dit doet zij vanaf dit jaar jaarlijks; de eerste twee jaar concreet met een doorkijk naar vijf jaar. In het bod volgt Woonstichting St. Joseph de gewenste prestaties uit de Woonvisie 2016-2025 en de woonagenda, zoals verwerkt in de gezamenlijke doelen van deze prestatieafspraken. Bovendien geeft Woonstichting St. Joseph daarbij aan welke prestaties zij van de gemeente en de HBV nodig hebben om een effectieve bijdrage te kunnen leveren aan de woonvisie. Woonstichting St. Joseph overlegt met de HBV over het concept bod. Het definitieve volkshuisvestelijke bod is een bod van Woonstichting St. Joseph.

Derde kwartaal: samen werken aan prestatieafspraken

In juli wordt in het bestuurlijk overleg het bod van Woonstichting St. Joseph besproken en wordt dit vrij gegeven voor de onderhandelingen richting prestatieafspraken. Hiertoe stellen zij een werkgroep in

³ In Q1 2018 voor het eerst in Q1 2017 een evaluatie nog niet mogelijk is van de prestatieafspraken volgens de Woningwet.

bestaande uit ambtelijke vertegenwoordigers van de gemeente, Woonstichting St. Joseph en de HBV. De gemeente en Woonstichting St. Joseph hebben samen de rol van penvoerder.

De werkgroep komt na het bestuurlijk overleg minimaal 3 maal bijeen:

- Tijdens de eerste bijeenkomst wordt besproken in welke mate het bod aansluit bij de Woonvisie en de gezamenlijke doelen. Tevens zullen de gemeente en de HBV dan aangeven welke prestaties zij voornemens zijn te leveren. Dit is in Q3 2017 voor het eerst en wordt toegelicht in het bestuurlijk overleg.
- Tijdens de tweede bijeenkomst wordt een eerste uitwerking van de prestatieafspraken besproken. Vertrekpunt is het volkshuisvestelijke bod van Woonstichting St. Joseph aan de gemeente en de HBV. Dit traject start na de zomer van 2017. Een eerste concept van de prestatieafspraken wordt ter bespreking voorgelegd in het bestuurlijk overleg.
- Tijdens de derde bijeenkomst rondt de werkgroep de definitieve set prestatieafspraken af en stuurt deze ter vaststelling toe aan het bestuurlijk overleg.

Vóór 15 december 2017; besluit over nieuwe prestatieafspraken 2018-2022

- Partijen ronden vóór 15 december de prestatieafspraken voor de komende twee jaar, met een doorkijk naar vijf jaar, af zodat besluitvorming tijdig vóór 15 december plaatsvindt.

4 Gezamenlijke doelen 2017&2018, 2019->2021

De doelen voor de prestatieafspraken zijn primair vastgelegd in de gemeentelijke Woonvisie 2015-2025. Vanuit de Woningwet is dit de basis voor de te maken prestatieafspraken. Daarnaast maken Woonstichting St. Joseph en de HBV hun keuzes in hun beleidsdocumenten, vanuit bedrijfsmatige overwegingen en belangen van huurders. Ook hieruit volgen doelen die partijen omarmen.

4.1 Een betaalbare woning voor ieder huishouden

Inwoners van Boxtel met een inkomen tot € 35.739⁴ moeten binnen de sociale huurvoorraad⁵ een woning kunnen vinden die naar prijsstelling aansluit bij hun gezinssamenstelling en bestedingsmogelijkheden. Inwoners met een inkomen > € 35.739 zijn deels aangewezen op een huurwoning van een corporatie en deels op een huurwoning in de vrije markt of een koopwoning. De corporatie houdt zich aan de wettelijke richtlijnen voor de het toewijzen van woningen (art. 46-48 Woningwet⁶).

Overwegingen

De afgelopen jaren stegen de huurprijzen sneller dan de inkomens van de doelgroep. Dit veroorzaakt betaalbaarheidsproblemen voor zittende huurders. Woonstichting St. Joseph heeft hier in haar nieuwe koers al rekening mee gehouden, door energetische maatregelen voor zittende huurders niet door te rekenen en binnen haar bestaande portefeuille de huren van ruim 600 woningen te verlagen. De gemeente, Woonstichting St. Joseph en de HBV willen het aantal huishoudens met te hoge woonlasten beperken. Zij hebben hiervoor een gezamenlijke verantwoordelijkheid.

De introductie van passend toewijzen voorkomt op het terrein van huurbeleid een verdere scheefgroei tussen inkomen en prijs van de woning. Hierdoor zijn mensen met een inkomen tot de huurtoeslaggrenzen aangewezen op een huurwoning onder de aftoppingsgrenzen (< € 586 voor 1-2 persoonshuishoudens en < € 628 voor 3 of meer persoonshuishoudens). Als gevolg van passend toewijzen is de woningportefeuille van Woonstichting St. Joseph voor de laagste inkomens kleiner dan voor de invoering van de Woningwet. De woningportefeuille is echter nog ruim voldoende groot ten opzichte van de omvang van de groep die recht heeft op huurtoeslag.

De betaalbaarheid bij toewijzing is in hoge mate gegarandeerd. Dat neemt niet weg dat er voor zittende huurders alsnog betaalbaarheidsproblemen kunnen ontstaan als gevolg van onvoorziene omstandigheden. Partijen erkennen dit en willen met individueel maatwerk ten aanzien van de huren, de energielasten en de lokale lasten de betaalbaarheid van het wonen voor de primaire doelgroep garanderen.

Doel is ook om voldoende en tijdig sociale woningen beschikbaar te krijgen voor de verschillende doelgroepen. Hiertoe moet het aanbod sociale huurwoningen voldoende zijn. Het stimuleringsbeleid gericht op doorstroming, staat aan de basis van het in voldoende mate beschikbaar hebben van woningen voor de primaire doelgroep.

⁴ Woonstichting St. Joseph is verplicht vanuit de Woningwet (staatssteun regeling) om 80% van de nieuwe verhuringen toe te wijzen aan de inkomens < € 35.739. De overige 20% wordt toegewezen aan de groep met een inkomen > € 35.739 -< € 43.000. Woonstichting St. Joseph kiest voor het toewijzen van de overige 20% aan de groep tussen > € 35.739 -< € 39.874.

⁵ Woonstichting St. Joseph gaat uit van een constante verhouding (34%) van huurders in de primaire < € 29.000 en verruimde doelgroep (€ 35.739), wonend in een sociale huurwoning.

⁶ Woonstichting St. Joseph is verplicht vanuit de Woningwet om 95% van de doelgroep met recht op huurtoeslag passend toe te wijzen in een huurwoning die recht geeft op huurtoeslag.

Aanbod in het geliberaliseerde huursegment is primair de verantwoordelijkheid van marktpartijen en niet van de corporatie. Als marktpartijen de verantwoordelijkheid niet oppakken, bekijken de partijen betrokken bij de prestatieafspraken, hoe de bouwopgave in het geliberaliseerde huursegment kan worden gerealiseerd. Doel is het bevorderen van de doorstroming voor met name de groep scheefwonders.

Strategische doelen

- Betaalbaar wonen is een gemeenschappelijk vraagstuk dat vraagt om een breed gedragen coalitie.
- Partijen willen voldoende woningen beschikbaar houden voor de doelgroep met een inkomen tot € 35.739. In de periode 2017-2018 blijft het aandeel woningen voor de doelgroep met recht op huurtoeslag gelijk.
- Partijen streven naar een differentiatie van het betaalbaar wonen naar inkomen, huurprijs en huurprijsstijging en lokale lasten, binnen de daarvoor gestelde wettelijke kaders.

4.2 Verbeteren kwaliteit, de geschiktheid en de duurzaamheid van de bestaande woningvoorraad

Ons doel is om zorgvuldig om te gaan met de aarde. Hiervoor willen wij het gebruik van fossiele energie in woningen terugdringen. Dit draagt tevens bij aan betaalbare woonlasten. Daarnaast is een toekomstbestendige en toegankelijke woningvoorraad een duurzame woningvoorraad.

Overwegingen

De gemeente heeft in 2011 ambitieuze energiedoelen geformuleerd: Boxtel volledig energie-neutraal in 2040. De gemeenteraad heeft de ambitie uitgesproken om dit in 2030 te realiseren. Boxtel wil een regionale gids- en voorbeeldfunctie vervullen voor gemeentelijk duurzaamheidsbeleid. Verbetering van de energieprestaties van woningen is een belangrijke doelstelling om de ambities te verwezenlijken. Ook toekomstige nieuwbouw zal moeten voldoen aan hoge duurzaamheidseisen. In de bestaande woningvoorraad moet een forse slag worden gemaakt om de energieprestaties te verbeteren.

Het is van belang om ook binnen de bestaande woningvoorraad in Boxtel de mogelijkheden te verkennen om langer zelfstandig wonen thuis te stimuleren. Te denken valt aan woningverbeteringen ten behoeve van de groeiende groep ouderen.

Strategische doelen

Duurzaamheid

- Bij investeringen in sociale huurwoningen wordt ingezet op verduurzaming, waarbij vóór 2025 alle huurwoningen van Woonstichting St. Joseph minimaal een energie-index van 1,25 hebben (label B). Daar waar het binnen de financiële kaders haalbaar is, overweegt Woonstichting St. Joseph om binnen delen van de bestaande voorraad, woningen te verbeteren tot energielabel A.
- Partijen dragen actief bij aan de opgave in de Brabantse Stroomversnelling. In de Brabantse Stroomversnelling is afgesproken dat de bestaande voorraad in het jaar 2050 nul-op-de-meter heeft.
- Gemeente werkt toe naar de realisatie van een warmtenet. Het doel is om uiterlijk in 2018-2019 de eerste op een warmtenet aangesloten woningen op te leveren. Het nieuwe warmtenet biedt toegang voor meerdere marktpartijen (energieleveranciers). Partijen omarmen het 'niet meer dan anders principe', wat inhoudt geeft aan een minimaal gelijk uitgavenpatroon aan woonlasten.

Kwaliteit (geschiktheid)

- Partijen spreken af dat als gevolg van de toenemende vergrijzing en een groeiend aandeel eenpersoonshuishoudens ouder dan 65 jaar ook de vraag naar levensloopbestendige woningen toeneemt. Partijen spreken af dat deze vraag - gelet op de specifieke verhuiscens en de geringe mobiliteit van de doelgroep ouderen - ook deels in de bestaande voorraad wordt gerealiseerd door kwalitatieve ingrepen in de woningen.
- Partijen spreken af dat daar waar geschikte nieuwe locaties voor seniorenwoningen ontbreken, de mogelijkheden binnen de bestaande woningportefeuille van Woonstichting St. Joseph worden onderzocht. Woonstichting St. Joseph investeert in de levensloopbestendigheid van de woningvoorraad daar waar dit aansluit bij de wensen van de ouderen.

4.3 Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Ons doel is te zorgen voor voldoende kwalitatief goede huisvesting voor bijzondere (zorg)doelgroepen.

Overwegingen

Een aantal doelgroepen is in het bijzonder afhankelijk van specifiek aanbod in de (sociale of particuliere) huursector. Onder deze doelgroepen worden onder andere verstaan de kwetsbare ouderen die een beroep doen op specifieke woonvormen, omdat zelfstandig wonen niet meer mogelijk is. Specifieke zorggerelateerde huisvestingsvraagstukken komen ook van andere groepen, die als gevolg van het rijksbeleid ook niet meer terecht kunnen in intramurale zorg. Het gaat daarbij in het bijzonder om mensen met een (lichte) verstandelijke beperking en mensen met een psychiatrische aandoening. De coördinatie voor het bieden van 'beschermd en begeleid wonen' voor mensen met psychische klachten, ligt sinds de invoering van de nieuwe WMO in 2015 bij de centrumgemeente in de regio (Den Bosch). Boxtel is samen met de andere regiogemeenten verantwoordelijk voor een evenwichtige spreiding van deze woonvoorzieningen. De veranderingen in de zorg en ondersteuning hebben ook consequenties voor jongeren die in Boxtel worden gehuisvest en begeleid in De La Salle. Tenslotte zijn vluchtelingen met een verblijfsstatus ook een bijzondere doelgroep die om aandacht vragen.

De partijen hechten waarde aan de mogelijkheden van deze kwetsbare groepen om in de eigen sociale omgeving een passende woning te vinden.

Strategische doelen

- Partijen zien het als een gezamenlijke verantwoordelijkheid om statushouders te huisvesten. Woonstichting St. Joseph spant zich maximaal in om de jaarlijks opgave te realiseren.
- Partijen laten een gezamenlijk marktonderzoek uitvoeren naar de totale kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag van bijzondere doelgroepen (zoals mensen met psychische problemen, ex-gedetineerden, uitstroom maatschappelijke opvang etc.) en gebruiken dit voor het opstellen van nieuwe prestatieafspraken in 2017 voor de jaren 2018-2022.
- Partijen maken in 2017 nadere afspraken rond de uitstroom van bijzondere doelgroepen vanuit de instellingen of opvang. Partijen zien het als een gezamenlijke verantwoordelijkheid om deze doelgroepen te huisvesten. Rond deze opgave is de regiovisie Beschermd Wonen in ontwikkeling.

4.4 Vraaggericht bouwen met oog voor de toekomst

Ons doel is te voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag van de inwoners van Boxtel.

Overwegingen

Door veranderingen in wetgeving, (passend toewijzen), economische ontwikkelingen (nasleep van de crisis) en komst van vluchtelingen met een verblijfsvergunning verandert de omvang en samenstelling van de woningbehoefte. Op dit moment is er een behoorlijke druk op de sociale huursector, wat behoud van de huidige omvang van de sociale huurvoorraad rechtvaardigt. Op termijn kan door economische groei, en nieuw rijksbeleid de behoefte en toegang tot de sociale huursector afnemen. Dit is echter onzeker. Reden om voor de korte termijn uit te gaan van behoud van de omvang, en voor de langere termijn in te zetten op monitoring van de behoefteontwikkeling en slaagkansen van doelgroepen. Tot 2025 ligt de verwachte groei van de woningvoorraad in de huur volgens partijen tussen 360-650 woningen. Deze exacte groei is door vele factoren te beïnvloeden, zoals de doorstroming van senioren. Gelet op de impact van senioren op deze opgave en de complexiteit om deze doelgroep te bewegen is de verwachting dat maatwerk noodzakelijk is. De opgave om te voldoen aan de verwachte groei van de woningvoorraad wordt gerealiseerd in de nieuwbouw, aankopen van vastgoed en aanpassing van de bestaande voorraad. Daarbij gebruikt Woonstichting St. Joseph stimuleringsmaatregelen om de doorstroming in de bestaande voorraad te bevorderen.

Strategische doelen

- Partijen streven bij nieuwbouw naar nul-op-de-meter.
- Partijen stellen samen een kwantitatief en kwalitatief streefprogramma op voor de nieuwbouw in de sociale huur. Dit wordt jaarlijks geactualiseerd. Het streefprogramma is mede gebaseerd op de (beschikbare en kansrijke) bouwlocaties én de financiële haalbaarheid voor beide partijen. Het doel van het streefprogramma is het borgen van het gezamenlijk volkshuisvestelijk belang, koppelen van het investeringsprogramma (Woonstichting St. Joseph) aan de beschikbare en kansrijke bouwlocaties. Bovendien streven partijen naar een toename van de sociale huurvoorraad binnen de bandbreedte van de woonvisie. Per locatie wordt op basis van het streefprogramma de gewenste huur – koop, doelgroep en prijsstelling bepaald.
- Partijen zetten de eerste jaren in op het realiseren van nieuwbouw in huur voor starters en kleine huishoudens⁷ en vanaf 2019 voor de doelgroep senioren. De doelgroep senioren geeft in sterke mate de voorkeur aan wonen in of nabij het centrum. Gelet op de omvang van deze doelgroep worden locaties in of nabij het centrum in grote mate ingezet voor senioren. Het accent bij de locaties ligt op de sociale en vrije sector huur.

⁷ De geschatte nieuwbouwopgave voor starters en kleine huishoudens bedraagt in de periode 2016-2025 tussen de 100 – 150 woningen.

4.5 Boxtel aantrekkelijke woongemeente

Ons doel is te zorgen dat de inwoners van Boxtel prettig kunnen wonen in hun wijk of dorp en te zorgen voor een grotere bekendheid van de kwaliteiten van Boxtel als woongemeente bij huishoudens in de regio. Dit doen wij door de wijken en kernen te versterken door gerichte woningen toe te voegen, in segmenten die aansluiten bij de vraagontwikkeling in de markt.

Overwegingen

De wijken en kernen moeten een zekere mate van differentiatie hebben, gericht op de verschillende levensfasen van bewoners in de dorpen. Dit betekent ook dat in ieder wijk of kern huren en kopen in verschillende prijsklassen mogelijk wordt.

Partijen trekken gezamenlijk op rond investeringen in leefbaarheid. Woonstichting St. Joseph is bereid om de komende jaren daar te investeren waar dit de leefbaarheid ten goede komt en past binnen de mogelijkheden van de Woningwet. Uitgangspunt voor de corporatie is dat de verantwoordelijkheid van de leefbaarheid meer en meer bij de inwoners van de wijken en kernen wordt neergelegd.

Strategische doelen

- Ontwikkelingen moeten bijdragen aan behoud of het versterken van het karakter van het gebied. Dat betekent dat niet in alle gebieden een gelijk aanbod nodig en gewenst is.
- Jaarlijks worden de budgetten voor leefbaarheid vóóraf op elkaar afgestemd met als doel het verbeteren en versterken van de leefbaarheid in wijken en kernen.
- De HBV richt zich op het stimuleren van de eigen verantwoordelijkheid onder bewoners en het signaleren van leefbaarheidsvraagstukken in de buurten en complexen.
- De gezamenlijke inzet van partijen is gericht op een leefomgeving die goed onderhouden, toegankelijk en veilig is. Dit vraagt prioriteit in leefbaarheidsinvesteringen in wijken en dorpen die op deze aspecten beneden gemiddeld scoren.

5 Prestatieafspraken 2017&2018, 2019->2021

5.1 Een betaalbare woning voor ieder huishouden

Gezamenlijk

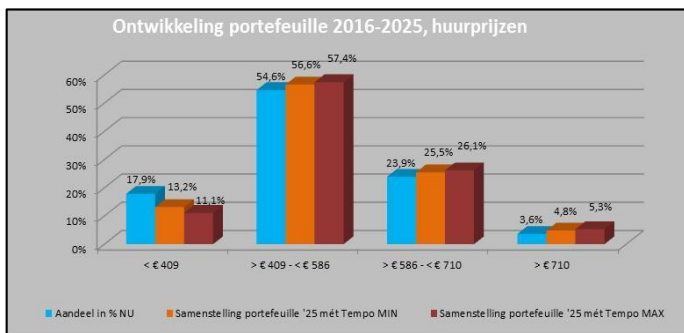
1. Partijen onderzoeken welke instrumenten geschikt zijn om de laagste inkomens te ontlasten in het kader van betaalbaar wonen. Doel is om de laagste inkomensgroep te ontzien door op een slimme manier gegevens te delen, rekening houdend met de privacy wetgeving. Partijen zetten verder in op een gezamenlijke aanpak in:
 - vroeg signalering rond dreigende betaalbaarheidsvraagstukken;
 - coaching en begeleiding van huurders die in betaalbaarheidsproblemen dreigen te komen;
 - financiële maatregelen om betaalbaar wonen mogelijk te maken (huurbeleid, inkomensbeleid en energiebeleid).Samen met gemeente Boxtel onderzoekt Woonstichting St. Joseph de mogelijkheden van vergaande lastenverlichting door gegevensuitwisseling.
2. In 2017 ontwikkelen partijen – waar mogelijk ook vanuit bewonersinitiatieven- binnen de Adviesraad Betaalbaarheid nieuwe innovatieve concepten ten behoeve van betaalbaar wonen voor de primaire en secundaire doelgroep. De Adviesraad Betaalbaarheid en het netwerk armoedebestrijding versterken elkaar in de onderlinge samenwerking.
3. Partijen gaan met elkaar in overleg om nieuwe samenwerkingsafspraken in een nieuw convenant vast te leggen. Het huidige convenant schulddienstverlening loopt tot 1 januari 2017. Vóór 1 juli 2017 is een nieuw convenant schulddienstverlening gereed. Na melding bij schulddienstverlening zoekt de gemeente de samenwerking op met Woonstichting St. Joseph.
4. Partijen spreken af dat zij de laagste inkomensgroep (inkomensgroep met niveau bijstand) ontziet van een jaarlijkse huurverhoging (aantal huurders in laagste inkomensgroep in 2016; 300).
5. Gemeente biedt hulp aan mensen met schuldproblemen door bijvoorbeeld een betalingsregeling te treffen met de schuldeiser of een budgetoverzicht op te stellen. Gemeente streeft naar het treffen van een betalingsregeling binnen een termijn van drie maanden.

Woonstichting St. Joseph

6. Woonstichting St. Joseph matigt haar inkomensafhankelijke huurbeleid voor de doelgroep tot € 39.874, in lijn met de huursombenadering. St. Joseph kiest voor maatwerk, passend bij de inkomenssituatie van de klant.
7. Passend toewijzen zorgt ervoor dat bij nieuwe woningtoewijzingen de huurprijs en de inkomenssituatie meer in balans zijn. Betaalbaarheid voor de nieuwe verhuringen is daar mee in eerste aanleg meer in balans.
8. Woonstichting St. Joseph zet maatwerk in om specifieke voldoende woningen beschikbaar te houden voor de primaire doelgroep. Te denken valt aan het gebruik van tijdelijke huurcontracten en flexibele huurcontracten. Dit voorkomt dat er enerzijds passend wordt toegewezen, doch anderzijds door inkomensgroei of wijzingen in de leefsituatie, scheefwonen ontstaat. Met een tijdelijk huurcontract wordt de huurder verplicht eens in de twee of vijf jaren zijn inkomensgegevens te tonen.
9. Woonstichting St. Joseph onderzoekt samen met de HBV de haalbaarheid en wenselijkheid van een twee huren beleid. De invoer van twee huurprijzen is bedoeld om uitsluitend daar een huurkorting te geven, waar dit naar inkomen toebehoort. Behoort de huurder met een inkomen tot de primaire doelgroep? Dan ontvangt de huurder een maatschappelijke huur. Behoort het inkomen niet tot de primaire doelgroep? Dan ontvangt de huurder een meer marktconforme huurprijs. Deze aanpak gaat verder dan passend toewijzen. Huurders met een inkomen hoger dan € 35.739 ontvangen een huurprijs die meer op het niveau van de markt ligt. Met een twee hurenbeleid is Woonstichting St.

Joseph in staat om haar maatschappelijke doelstelling optimaal uit te oefenen door het terugbrengen van maatschappelijke huren aan die doelgroep, die er uitsluitend op is aangewezen.

10. Vanaf 2017 zijn corporaties verplicht de huursombenadering in te voeren, als onderdeel van de Wet op de Doorstroming Huurmarkt. Jaarlijks wordt wettelijk vastgelegd wat de huursom (jaarlijkse inflatie + jaarlijks te verwachte stijging door streefhuren) mag bedragen. Woonstichting St. Joseph voert ook de huursombenadering uit. Huurders met een inkomen > € 39.874 ontvangen een bovengemiddelde huurverhoging. Er komt vanaf 2017 een jaarlijkse inkomenstoets⁸. Huishoudens met een inkomen boven € 39.874 ontvangen een maximale huurverhoging. Woonstichting St. Joseph is voorstander van deze aanpak. Door het bieden van een bovengemiddelde huurverhoging van deze doelgroep > € 39.874 komen er meer woningen beschikbaar voor starters en doorstromers op de huurmarkt. De omvang van het aandeel huishoudens met een inkomen > € 39.874 bedraagt (cijfers 2015) tussen de 400 en 800 huishoudens.
11. Woonstichting St. Joseph verlaagt het aandeel woningen tot de kwaliteitskortingsgrens van € 409 zeer geleidelijk de komende jaren. Het aandeel huurwoningen in de eerste en tweede aftoppingsgrens neemt de komende jaren geleidelijk toe. In de prestatieafspraken van 2018 wordt het effect van de kanteling in de zorg meegenomen voor de goedkoopste woningvoorraad van Woonstichting St. Joseph. Zowel in bestaande bouw als in de nieuwbouw neemt het aandeel in deze huurklassen met 2%-3% toe tot 2025. Het is lastig te voorspellen in welk tempo de



ontwikkeling zich voltrekt, gezien onzekere economische (snelheid van realiseren nieuwbouwpogave) en politieke ontwikkelingen. Woonstichting St. Joseph overlegt tweejaarlijks met Gemeente Boxtel en de HBV over de ontwikkelingen van de woningportefeuille.

12. Een huurverhoging vindt alleen plaats bij mutatie, woningverbetering en jaarlijkse huuraanpassing. De streefhuur is bij huurverhoging bij mutatie het leidende principe. Is de huidige huur lager dan streefhuur dan wordt de huur verhoogd, is de huidige huur hoger dan de streefhuur dan wordt de huur verlaagd naar streefhuur.
13. Woonstichting St. Joseph en de HBV onderzoeken in 2017 óf en voor welke doelgroepen zij tijdelijke huurcontracten wil inzetten. De intentie is om eerste met een pilotgroep te starten. Voorwaarde is dat deze doelgroepen een achterstand tot de huurmarkt kennen en dat daarmee scheefwonen wordt tegengegaan. De beschikbaarheid van goedkope en betaalbare huurwoningen voor de primaire doelgroep wordt daarmee bevorderd.
14. Woonstichting is in 2016 gestart met het invoeren van het lotingsmodel, wat de kansen vergroot van huurders met een geringe inschrijftijd. Het lotingsmodel wordt ook in 2017 en 2018 voortgezet. In 2017 start Woonstichting St. Joseph – als partner van Zorgzaam Boxtel – met het experiment 'vliegende start'⁹. Doel is om met name de groep starters op de woningmarkt met een geringe inschrijftijd perspectief¹⁰ op een woning te bieden. Een maatschappelijk prestatie wordt beloofd met een korting op de inschrijftijd én op een woning naar keuze (m.u.v. regels voor

⁸ De corporatie kan jaarlijks deze inkomenstoets laten uitvoeren. Huishoudens met een gepensioneerde bewoner of huishoudens met 4 of meer personen worden bij deze toets uitgesloten.

⁹ Experiment 'vliegende start' kent een looptijd van twee jaren. Doel is om met name starters op de woningmarkt meer perspectief te bieden op een sociale huurwoning, na levering van - binnen kaders- uitgevoerde maatschappelijke tegenprestatie. Het experiment wordt begrensd op 15 huurwoningen per jaar.

¹⁰ De slaagkans van starters op de woningmarkt in Boxtel is bovengemiddeld afgezet tegen de slaagkans van starters in St. Oedenrode en Schijndel.

passend toewijzen). Woonstichting St. Joseph hanteert daarbij de uitgangspunten van passend toewijzen. Het experiment kent een looptijd van twee jaren.

15. Woonstichting St. Joseph neemt samen met de HBV het initiatief om de doorstroming van senioren in eengezinswoningen te bevorderen. Met het stimuleren van de doorstroming en het op maat inzetten van maatregelen (denk aan bijvoorbeeld verhuisregisseurs) bij senioren met een verhuiscens, neemt de beschikbaarheid van huurwoningen voor starters op de woningmarkt én voor bijzondere doelgroepen (met een afstand tot de woningmarkt) toe.

Gemeente

16. De gemeente zorgt voor kwijtschelding van gemeentelijke lasten voor huishoudens met een laag inkomen (die hier volgens de normen voor in aanmerking komen). Hierbij gaat het om onroerendezaakbelasting (OZB), afvalstoffenheffing en rioolheffing
17. Maatschappelijk werk biedt budgetbegeleiding. Daarnaast helpt 'schrijven en blijven' mensen bij het ordenen van hun administratie en inzicht te geven in de financiën. Ook ondersteunen zij mensen bij het traject schulddienstverlening.
18. De gemeente onderzoekt samen met externe partners en vrijwilligers of een 'Maatjesproject Schulddienstverlening' opgezet kan worden.

HBV

19. De HBV informeert huurders over huurtoeslag en huurverhoging. Dit doet zij zowel aan individuele huurders als aan leden gezamenlijk via informatiebijeenkomsten, nieuwsbrieven, spreekuren en website.

5.2 Verbeteren kwaliteit, de geschiktheid en de duurzaamheid van de bestaande woningvoorraad

Duurzaamheid

1. Partijen werken samen aan stimuleren / informeren over energiebesparende maatregelen.
2. Partijen werken samen met de HBV een methode uit om huurders te coachen op energiegebruik, met als doel inzetten op houding en gedrag.
3. Partijen dragen actief bij aan de opgave in de Brabantse Stroomversnelling. In de Brabantse Stroomversnelling is afgesproken de bestaande voorraad in het jaar 2050 energie nul-op-de-meter heeft. In de periode 2017-2019 ontwikkelen Gemeente en Woonstichting St. Joseph één of meerdere pilot woningen met nul-op-de-meter in de bestaande voorraad. Doel is om ervaring met nul-op-de-meter te ontwikkelen en deze ervaringen in te zetten om de doelstelling van de Brabantse Stroomversnelling te kunnen bereiken.
4. Partijen onderzoeken in 2017 hoe zij een pilot nul-op-de-meter inrichten in het kader van de Brabantse Stroomversnelling. Dan volgen ook nadere afspraken rond de inzet van beide partijen.
5. Bij alle groot onderhoudsprojecten onderzoekt Woonstichting St. Joseph de mogelijkheid om nul-op-de-meter te realiseren.
6. Gemeente en Woonstichting St. Joseph werken in het samenwerkingsverband van Collectief Kleine Aarde samen om innovatieve duurzaamheidsontwikkelingen in te voeren. Gemeente en HBV ondersteunen de bijdrage van Woonstichting St. Joseph op het gebied van duurzaamheidsinnovaties op de toekomstige onderwijscampus op het terrein van De Kleine Aarde. Woonstichting St. Joseph ontwikkelt daar innovatieve en duurzame woningen. Woonstichting St. Joseph stelt één woning beschikbaar voor duurzame en innovatieve experimenten. Dit doet zij in overleg met de betrokken partijen, met name actief in het veld van onderwijs. De invulling krijgt vanaf 2017 verder vorm. Samen met andere partijen, verzameld in het samenwerkingsverband Collectief Kleine Aarde, wordt ook onderzoek gedaan naar het toevoegen van functies op het terrein van onderwijs, ontmoeten, circulaire economie en horeca.
7. Partijen werken gezamenlijk aan de pilot afval scheiden voor Hoogheem in Boxtel.
8. Partijen zetten zich maximaal in om binnen drie jaren minimaal één 'gasloze' woningbouwlocatie te realiseren.

Woonstichting St. Joseph

Duurzaamheid

9. In 2017-2018 investeert Woonstichting St. Joseph in 9 complexen tussen de € 6.500.000 - € 9.500.000 in planmatig onderhoud of groot onderhoud (als de bedragen in de investeringsbegroting staan). De energetische kwaliteit van deze woningen wordt verbeterd tot minimaal energielabel B. Binnen de financiële randvoorwaarden wordt onderzocht of energielabel A bij planmatig onderhoud haalbaar is. In de periode 2019-2021 worden naar schatting jaarlijks 150 woningen planmatig verbeterd, waarbij ook de energetische kwaliteit van de woningen wordt verbeterd. Voor de zittende huurders worden de verbeteringen doorgevoerd zonder huurverhoging.

Projecten 2017-2018 (in aantal)	Omschrijving
33	GO Burgakker
20	GO Rondoutje/ Stenen Kamer
29	GO Dufourstraat / Hendrika van Haefenstraat / Van Hugenhoutstraat
27	GO De Beukums / Linnenbleker
113	GO Gildenhof e.o.
24	GO Het Schild / Keizerstraat
12	GO Prins Hendrikstraat / Van Coothstraat
9	GO Petruspad
17	GO Ons Doelstraat
284	Energetische verbeteringen naar minimaal energielabel B bij 284 woningen. Energetische investeringsopgave geraamd op € 6,5 mln (vanaf medio 2016).

10. In de periode 2017-2018 wordt gestart met het plaatsen van zonnepanelen op gestapelde complexen. Het plaatsen van de zonnepanelen voor de algemene ruimten draagt bij aan lagere servicekosten en daarmee aan een betere betaalbaarheid van de woningen. In de 2016 is gestart met de installatie van zonnepanelen op 6 gestapelde complexen. In 2017-2018 worden 10-15 complexen voorzien van zonnepanelen, dit komt ten goede aan de kwaliteit van de woningportefeuille én aan de betaalbaarheid. In de periode 2019-2021 worden nog eens 20-25 complexen voorzien van zonnepanelen. In totaal plaatst Woonstichting St. Joseph in de periode 2017-2021 tussen de 1000-2000 zonnepanelen op haar gestapelde woningportefeuille. Bovenstaand gaat uit van een ongewijzigd jaarlijks investeringsbudget en ongewijzigde regelgeving. In 2017 investeert Woonstichting St. Joseph € 300.000 voor het plaatsen van zonnepanelen op gestapelde bouw. Eind 2017 volgt een eerste evaluatie en wordt het budget voor de volgende jaren vastgelegd.

Kwaliteit (geschiktheid)

11. Woonstichting onderzoekt – afhankelijk van de vraagontwikkeling in de markt- welke complexen in of nabij het centrum van Boxtel, binnen het perspectief tot 2021 geschikt zijn voor senioren. Doel is om binnen de bestaande voorraad tot 2021 tussen de 50-100 huurwoningen geschikt te maken voor senioren.

Gemeente

Duurzaamheid

12. Gemeente Boxtel onderzoekt sinds 2015 met partners, waaronder Woonstichting St. Joseph, de mogelijkheden om te komen tot een warmtenet in Boxtel, zowel voor bestaande woningbouw als ook voor nieuwbouwlocaties. De resultaten komen begin 2017 beschikbaar en worden gebruikt voor het sluiten van een overeenkomst tussen gemeente, Woonstichting St. Joseph, Waterschap en

- andere marktpartijen. Gemeente en Woonstichting St. Joseph gaan gezamenlijk actief bekijken hoe de belangen van bewoners worden geborgd in voornoemde overeenkomst.
13. Momenteel stelt de gemeente een nieuw duurzaamheidsbeleid op. Hierin wordt integraal gekeken naar de duurzaamheidsaspecten van de sociale en fysieke leefomgeving van onze inwoners. Hierbij valt te denken aan een groene buitenruimte met voldoende biodiversiteit, veiligheid en sociale cohesie. Energiebesparing is daarin een belangrijke pijler. Binnen het beleid wordt gewerkt aan een aanpak rond bewustwording en activering van bewoners. Gedacht wordt aan bijvoorbeeld lokale consumenten acties voor vervanging van apparatuur.
 14. In het kader van het nieuwe duurzaamheidsbeleid zoekt de gemeente actief naar mogelijkheden voor collectieve duurzame energievoorzieningen.
 15. Gemeente en Woonstichting St. Joseph spannen zich in om subsidies en/of financieringsconstructies te verkrijgen om de woningvoorraad toekomstbestendiger (levensloopbestendig en duurzaam) te maken.

Kwaliteit (geschiktheid)

16. De gemeente Boxtel heeft in 2017 een bedrag van € 75.000,- beschikbaar voor initiatieven in het sociaal domein. Het geld is bestemd voor het stimuleren van de totstandkoming van collectieve voorzieningen en bewonersinitiatieven op het terrein van langer zelfstandig thuis blijven wonen.

HBV

17. De HBV zorgt voor voorlichting aan haar achterban bij groot onderhoud, herstructurering en huurprijsbeleid. Woonstichting St. Joseph is bereid pro actief te ondersteunen in de rol om de HBV achterban voor te lichten.
18. De HBV organiseert jaarlijks twee bijeenkomsten met huurders waarin een energiecoach van de Woonbond voorlichting geeft over energiebesparing.
19. De HBV werft in de jaren 2017 twee energiecoaches die vanaf 2018 aan de slag gaan. Zij coachen huurders op het gebied van gedragswijzigingen en energiebesparing. Dat kan in diverse bijeenkomsten, bijvoorbeeld bij ledenvergaderingen, bijeenkomsten van bewoners commissies en ook op individueel niveau.

5.3 Huisvesting van bijzondere (zorg)doelgroepen

Gezamenlijk

1. Partijen zien het als een gezamenlijke verantwoordelijkheid om statushouders te huisvesten. Woonstichting St. Joseph spant zich maximaal in om de jaarlijks opgave te realiseren. Als Woonstichting St. Joseph meer statushouders huisvest dan in de taakstelling is vastgelegd, wordt dit het jaar opvolgend gecompenseerd. Indien daar van wordt afgeweken, gaan partijen daarover met elkaar in gesprek.
2. Daar waar Woonstichting St. Joseph extra heeft geïnvesteerd ten behoeve van de gemeentelijke taakstelling, spreken partijen het volgende af:
 - onderzoeken partijen samen hoe zij de continuïteit kunnen borgen in de huisvesting op de locatie;
 - bij het ontbreken van continuïteit onderzoeken partijen of een alternatieve invulling realiseerbaar is;
 - als blijkt dat de continuïteit niet geborgd wordt en een alternatieve invulling op de locatie niet haalbaar is, gaan partijen met elkaar in gesprek over de verdere exploitatie.
3. De gemeente zet voor het bijzondere woonproject voor statushouders Tijvert het eerste half jaar intensieve begeleiding (en coaching) in. Na deze periode wordt door de Gemeente in overleg met Woonstichting St. Joseph én Buro Nieuwkomers, beoordeelt of en welke inzet in de toekomst wenselijk is.
4. Partijen zoeken pro actief de samenwerking op in complexe casuïstiek op individueel niveau. Het intensiveren van de samenwerking tussen wijkconsulenten en gemeente bevordert de eigen verantwoordelijkheid van huurders en is gericht op het voorkomen huisuitzetting en intensieve overlast in de buurt. Partijen stellen hiervoor uren beschikbaar.
5. Partijen komen tot afspraken rond het huisvesten van bijzondere doelgroepen van de zorgorganisaties Cello en Koraalgroep in de periode 2017-2018.
6. Partijen onderzoeken de haalbaarheid om mensen die 'structureel overlast veroorzaken' in een nieuwe woonvorm te huisvesten. Partijen denken daarbij aan het concept van Skaeve Huse. Skaeve Huse is bedoeld voor bewoners die in hun oude woonsituatie structureel overlast veroorzaakten en die niet passen in andere vormen van begeleid wonen. Bewoners kunnen hier wonen zonder overlast te veroorzaken, indien nodig met begeleiding.

Woonstichting St. Joseph

7. Woonstichting St. Joseph realiseert in de periode 2017-2021 minimaal één en maximaal twee (nieuwbouw) projecten voor bijzondere zorgdoelgroepen. De omvang van de projecten wordt mede gebaseerd op de Regiovisie Beschermd wonen en de uitkomsten van het onderzoek genoemd in 4.3.2. De daadwerkelijke realisatie is afhankelijk van de financiële haalbaarheid en de lange termijn risico's bij het huisvesten van deze doelgroepen. Woonstichting St. Joseph stelt nader in te vullen aanvullende voorwaardelijke eisen. Te denken valt aan een langjarig huurcontract met de betreffende zorgorganisatie.
8. Woonstichting St. Joseph en Zorggroep Elde werken nauw samen op het snijvlak van wonen en zorg. Dit raakt ook de maatschappelijke opgave van de corporatie, daar waar dit het wonen in positieve zin bevordert. In de periode 2016-2017 vindt een heroriëntatie plaats rond het zorgvastgoed en de bijdrage en randvoorwaarden om te investeren in zorgvastgoed. Doel is het bereiken van een optimale afstemming om wonen met zorg voor de klant te verbeteren.
9. Woonstichting St. Joseph en zorgorganisatie Koraalgroep – Koraalgroep spreken de intentie uit om in de jaren 2017-2018 2-5 cliënten te huisvesten in een (semi) zelfstandige huurwoning van Woonstichting St. Joseph. Begin 2017 worden de intenties vastgelegd in een contract. Woonstichting St. Joseph hecht waarde aan een juiste en pragmatische ambulante begeleiding en stelt in overleg met Koraalgroep specifieke voorwaarden rond het huisvesten van deze doelgroep.

10. Woonstichting St. Joseph organiseert in de periode 2017-2018 een themabijeenkomst gericht op het informeren en signaleren van inwoners en stakeholders over bepaalde ziektebeelden / doelgroepen met een extra zorgvraag.
11. Woonstichting St. Joseph is eigenaar van het Sociaal Pension. Woonstichting St. Joseph huisvest hierin de doelgroep met een acute woonvraag gedurende een periode van maximaal twee jaren. Het proces van toewijzing is professioneel georganiseerd met tijdelijke contracten rond de woningtoewijzing. Kandidaat huurders worden 'gescreend' in het sociaal wijkteam. Wanneer nodig past Woonstichting St. Joseph maatwerk toe in de aanvullende voorwaarden door actief samen te werken met zorgaanbieders. Woonstichting St. Joseph heeft als doel bewoners door te laten stromen naar passende woonvormen. De leefbaarheid wordt dagelijks geborgd door intensief beheer.

Gemeente

12. Voor de realisatie van projecten voor bijzondere doelgroepen werken gemeente en Woonstichting St. Joseph nauw samen. Uitgangspunt hiervoor zijn de regiovisie beschermd wonen en de Woonvisie (projecten op Buxtels schaalniveau). Alvorens Woonstichting St. Joseph in gesprek gaat met partijen die betrokken zijn bij de ontwikkeling van een project voor de bijzondere doelgroep vindt er een gezamenlijk overleg plaats, zodat passende huisvesting en passende begeleiding kan worden gegarandeerd, tussen de gemeente (RO-WMO) en Woonstichting St. Joseph.
13. Gemeente Boxtel en Koraalgroep werken intensief samen aan het project Let's Move. In dit project wordt er door middel van pilots gericht gewerkt aan het ontwikkelen van nieuwe vormen van zorg en ondersteuning. Deze pilots bestaan uit:
 - buddy-pilot (jongeren begeleiden naast de jongeren te staan, doel is de jongeren in beweging brengen);
 - project 18- / 18+ (o.a. begeleiding en huisvesting);
 - jongerenparticipatie gericht op deelname aan maatschappelijke activiteiten (vergroten van betrokkenheid bij maatschappij door jongeren).
14. Gemeente spreekt de intentie uit de wachtlijst sociale woningbouw te willen verkorten en is bereid daartoe een financiële impuls te geven aan de samenwerking gemeente en St. Joseph.

5.4 Vraaggericht bouwen met oog voor de toekomst

Gezamenlijk

1. Partijen kiezen bij nieuwbouw voor de ambitie nul-op-de-meter.
2. Gemeente en Woonstichting St. Joseph zetten zich samen in voor de realisatie van jaarlijks gemiddeld 35 tot 50 sociale huurwoningen. Zij werken hiertoe samen aan een streefprogramma waarin zij globaal (woningtype, prijs, doelgroep en bvo) aangeven op welke locaties toevoeging van sociale huurwoningen kwalitatief aansluit bij de behoefte.
3. Woningbouw kan plaatsvinden op gemeentelijke locaties of op locaties van derden. Het grondbezit is mede bepalend voor de keuze van actief of faciliterend grondbeleid. In geval van een actief grondbeleid vindt woningbouw plaats op gemeentelijke locaties. Bij een faciliterend grondbeleid vindt de woningbouw plaats op locaties van derden. De huidige praktijk is dat de gemeente nauwelijks grond in eigendom heeft om actief grondbeleid te voeren. De locaties voor woningbouw vallen derhalve binnen het faciliterende grondbeleid. De volgende afspraken hebben betrekking op woningbouw via facilitair grondbeleid.
Bij woningbouw op toekomstige gemeentelijke locaties treden de partijen vooraf in overleg om te komen tot sociale grondprijzen passend binnen de grondprijzenbrief van de gemeente én de ontwikkelingskosten van een sociale huurwoning van Woonstichting St. Joseph.
4. Bij woningbouw op locatie van derden, gelden de volgende afspraken:
 - Het streefprogramma is voor Woonstichting St. Joseph en de gemeente het richtinggevend kader, waarbij de kwantitatieve en kwalitatieve ambities gelijkwaardig zijn. Jaarlijks in het tweede kwartaal actualiseren de gemeente en Woonstichting St. Joseph het streefprogramma waarbij de gemeente Woonstichting St. Joseph informeert over nieuwe locaties.
 - Nieuwbouw van sociale huurwoningen op deze locaties moeten duurzaam (meer dan 20 jaar) voorzien in de behoefte aan sociale huurwoningen en bijdragen aan de ambities uit de woonvisie.
 - Woonstichting St. Joseph heeft bij ontwikkeling van sociale huurwoningen op deze locaties het primaat.
 - De gemeente zal aan ontwikkelaars het streefprogramma voorleggen. De gemeente zal zich hierbij inspannen voor realisatie van sociale huurwoningen, onder andere door het op te nemen in de anterieure overeenkomsten en eventuele bepalingen in het bestemmingsplan. Zij ondersteunt Woonstichting St. Joseph, binnen haar mogelijkheden, in de onderhandeling met de ontwikkelende partij om te komen tot een sociaal huurprogramma dat voorziet in de gewenste kwantiteit, kwaliteit en financiële haalbaarheid.
5. Bij toekomstige locatie-ontwikkelingen zal de gemeente, daar waar mogelijk binnen het risicoprofiel en de gestelde kaders van het grondbeleid, zich inspannen een zo actief mogelijke rol te vervullen om hiermee meer regie op de invulling van de ontwikkeling te hebben, waaronder het woningbouwprogramma.
6. De gemeente en Woonstichting St. Joseph zijn gezamenlijk verantwoordelijk in geval van woningbouw om tijdig procedures te starten.

Woonstichting St. Joseph

7. Woonstichting St. Joseph voegt in de periode 2017-2018 tussen de 75 en 100 huurwoningen toe aan haar woningportefeuille. In de periode 2017-2021 ligt de totale nieuwbouwopgave tussen 175-250 woningen (incl. overname van vastgoed), afhankelijk van de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente. De netto groei van de sociale huurvoorraad past binnen de kaders van de Woonvisie 2016-2025.
8. Woonstichting St. Joseph verkoopt in de periode 2017-2018 zeer beperkt, met name binnen de gestapelde woningportefeuille en deels ook kleine(re) eengezinswoningen. Dit past binnen de ambities van nieuwbouw en betaalbare kwaliteit voor de primaire en secundaire doelgroep. In de

- periode 2019-2021 verkoopt zij nog eens circa 20 woningen per jaar (in totaal) om haar doelstelling in nieuwbouw, duurzaamheid, transformatie van bestaand bezit (sloopwoningen) én transitie vanuit de zorg (nieuwbouw voor bijzondere (zorg)doelgroepen) te financieren.
9. Woonstichting St. Joseph sloopt in de periode 2017-2018 43 sociale huurwoningen in de wijk Breukelen. De start hangt af van het tempo waarin de herhuisvesting van zittende huurders wordt gerealiseerd.
 10. Woonstichting St. Joseph beschikt over ruim 3900 woningen in het DAEB segment tot € 710. In de periode tot 2021 groeit dit aandeel tot ruim 4100 woningen, met de kanttekening dat dit afhankelijk is van de snelheid waarmee de nieuwbouw wordt gerealiseerd.
 11. Woonstichting St. Joseph kiest bij nieuwbouw voor nul-op-de-meter. In 2021 heeft Woonstichting St. Joseph 150-200 nieuwbouw woningen gerealiseerd met nul-op-de-meter.
 12. Woonstichting St. Joseph is bereid om mee te denken rond het oudereninitiatief van 'ouderen in regie'. Als het initiatief past binnen de wensportefeuille en financieel haalbaar is, is zij bereid daarin te investeren.

Gemeente

13. Gemeente onderzoekt in 2017 de bereidheid van marktpartijen én van particuliere beleggers om te investeren in het niet DAEB huursegment.
14. Bij realisatie van woningen in het niet DAEB huursegment monitoren partijen de doorstroming van sociale huur naar vrije sector huur.

HBV

15. De HBV zoekt nieuwe leden vanuit de kernen Liempde en Lennisheuvel. De intentie is om samen met deze nieuwe leden het proces om te komen tot een nieuwbouwopgave in de kernen Liempde en Lennisheuvel versterken.

5.5 Boxtel aantrekkelijke woongemeente

Gezamenlijk

1. Partijen werken op wijkniveau intensief samen en wisselen informatie uit rond werkzaamheden op het terrein van sloop, nieuw- en verbouw, herinrichting en reconstructie op het vlak van wonen en openbare ruimte. Partijen zoeken hierin pro actief jaarlijks de afstemming. Gemeente organiseert begin 2017 een eerste bijeenkomst om plannen af te stemmen.
2. Partijen werken samen een aanpak uit, om de inzet van wijkmakelaars, wijkplatforms, HBV en Woonstichting St. Joseph ten aanzien van de leefbaarheid af te stemmen. Daarbij gaat het om de jaarlijkse afstemming van leefbaarheidsthema's, budgetten en menskracht.
3. Partijen investeren de komende jaren samen met haar huurders aan het verbeteren van de biodiversiteit, ter vergroting van de soorten rijkdom, ten gunste van de uitstraling en leefbaarheid van haar wijken en buurten.

Woonstichting St. Joseph

4. Woonstichting St. Joseph investeert jaarlijks voor € 350.000,- aan middelen om de leefbaarheid in haar wijken, buurten en kernen op peil te houden. St. Joseph kiest in haar nieuwe koers voor meer eigenaarschap bij de huurders en legt daar dan ook de verantwoordelijkheid om de leefbaarheidsmiddelen gericht in te zetten. Zij wil hier intensief met de HBV, de bewonerscommissies én de bewoners van de complexen in optrekken. Woonstichting St. Joseph erkent de toenemende problematiek onder haar bewoners. De jaren 2017 en 2018 wil zij gebruiken om samen met de HBV een nieuwe koers uit te zetten die gericht is op het stimuleren van de eigen verantwoordelijkheid van huurders over de woonomgeving. Genoemd budget van € 350.000 aan leefbaarheid per jaar is indicatief. In overleg met de HBV en op verzoek van de bewoners zijn er meer middelen beschikbaar om de leefbaarheid in wijken te verbeteren, maar wordt begrensd vanuit de Woningwet op een bedrag van € 125 per verhuurbare eenheid.
5. Woonstichting St. Joseph investeert in de periode 2017-2018 jaarlijks € 60.000 in de WOP ploeg.
6. Woonstichting St. Joseph ondersteunt bewonersinitiatieven die haar huurders ten goede komen.
7. Woonstichting St. Joseph draagt in de periode 2017-2018 bij aan het project buurtbemiddeling. Zij betaalt jaarlijks € 15.000 voor buurtbemiddeling aan Contour de Twern.

Gemeente

8. Wij werken via een integrale wijkaanpak, waarbij sociale en fysieke aspecten in onderlinge samenhang op wijkniveau worden benaderd. Wij doen dat omdat elke wijk anders is en omdat daarmee ook de problematiek en de verbeterpunten in elke wijk anders zijn. Door integrale wijkaanpak proberen wij tevens zodanig de ontwikkelingen te kunnen volgen en bij te sturen dat eventueel verval van wijken wordt voorkomen. Wijkontwikkelingsplannen en een per wijk een overlegplatform met bewoners, zijn in Boxtel al jaren de aangewezen instrumenten. De wijkplatforms hebben elk jaar recht op een bedrag, dat in totaal uitkomt op € 65.000,-. Daarnaast is voor het uitvoeren van actiepunten uit de wijkontwikkelingsplannen enkele jaren geleden eenmalig € 600.000,- vrij gemaakt. Van dat bedrag resteert in 2016 nog ongeveer de helft.
9. Vanaf april 2016 werken er twee wijkmakelaars voor de gemeente Boxtel. Ze leggen de verbinding tussen de gemeente en de inwoners en tussen inwoners onderling. Wat de wijkmakelaars 'buiten' horen en zien, nemen ze mee terug naar 'binnen', zodat de gemeente kan aansluiten en ondersteunen. Het initiatief komt vanuit inwoners en zij voeren, ondersteund door de overheid, hun idee zelf uit. De behoeften en wensen van inwoners staan centraal bij overheidsparticipatie. De gemeente sluit aan bij wat er in de samenleving speelt en maakt zoveel mogelijk ruimte voor mensen met goede initiatieven. Daarbij kan het zowel gaan om ideeën die zich richten op de fysieke leefomgeving als op sociaal gebied. De wijkmakelaars fungeren als smeermiddel in dit proces.

10. De gemeente Boxtel heeft met ingang van 2016 in de begroting elk jaar een budget van € 100.000,- opgenomen voor wijkinitiatieven. Het bedrag is niet nader verdeeld per wijk/dorp, dus beschikbaar voor de gehele gemeente Boxtel. Het budget is snel en flexibel inzetbaar, zodat direct ingespeeld kan worden op ontwikkelingen en initiatieven. Het budget is niet bedoeld als een subsidie, die initiatiefnemers kunnen aanvragen als bijdrage voor de uitvoering van hun idee / plan. Het is wel bedoeld om initiatieven te ondersteunen, in de vorm die het beste aansluit bij het initiatief. Het is bedoeld om initiatieven op gang te helpen.
11. De gemeente stelt in 2017 een sociale kaart op. Hierin worden alle voorzieningen, organisaties en initiatieven in elke wijk inzichtelijk gemaakt om de vindbaarheid te verbeteren. De sociale kaart wordt op een laagdrempelige manier ontsloten zodat alle inwoners er gebruik van kunnen maken.
12. Gemeente ondersteunt de initiatieven van Woonstichting St. Joseph genoemd onder de punten 5 tot en met 7.

HBV

13. De HBV stimuleert eigen verantwoordelijkheid onder bewoners rond de aanpak van leefbaarheid. De HBV en haar leden signaleren pro actief vraagstukken en stemmen dit in nauw overleg af met Woonstichting St. Joseph. De HBV ontwikkelt zich tot een partner die vraagstukken in de buurten signaleert en mede organiseert.
14. De HBV organiseert jaarlijks één tot twee straatspeeldagen en heeft budget ter beschikking om evenementen te sponsoren gericht op een prettige wijk en buurt.
15. De HBV werkt aan een vertegenwoordiging van de huurders over het gehele werkgebied en zal zich inspannen een vertegenwoordiger uit Liempde toe te voegen aan de HBV.