

# Prestatieafspraken 2024



## Inhoud

<b>Voorwoord</b> .....	<b>3</b>
<b>Inleiding</b> .....	<b>4</b>
<b>1 Prestatieafspraken jaarschijf 2024</b> .....	<b>6</b>
1.1 Groei met variatie en kwaliteit .....	6
1.2 Wonen en zorg .....	6
1.3 Evenwichtige en duurzame wijken .....	7
1.4 Bijzondere doelgroepen .....	7
<b>2. Samenwerking</b> .....	<b>9</b>
<b>BIJLAGE 1: Woningbouwprogramma prestatieafspraken</b> .....	<b>10</b>
<b>BIJLAGE 2. Procesafspraken voor 2024</b> .....	<b>11</b>
<b>BIJLAGE 3. Ondertekende meerjarenafspraken 2022 - 2025</b> .....	<b>13</b>

## Voorwoord

Voor het maken van deze prestatieafspraken gaan we uit van de meerjarenafspraken 2022 – 2025 zodat we gezamenlijk aan de toekomst kunnen (blijven) bouwen, letterlijk en figuurlijk. De langere horizon van deze afspraken vereist ook realisme en aanpassingsvermogen als de omstandigheden wijzigen. Ieder jaar herijken we de afspraken en maken we concreet wat we dat jaar willen realiseren. De voorliggende afspraken benadrukken de urgentie om de realisatie van het woningbouwprogramma te versnellen waarbij het gezamenlijke doel en de individuele belangen en afhankelijkheden besproken worden. Meer sociale huurwoningen betekent immers ook verwerving van grondposities en versterking van samenwerking met marktpartijen. Maar het betekent ook stil staan bij bewonersparticipatie en voldoende betaalbare woningen behouden in de woningvoorraad. Huisvesting van aandacht groepen vraagt wel meer dan betaalbare aanvangshuren, het vraagt ook om langere termijn beschikbaarheid. Zo vraagt de verduurzaming, naast aanbrengen van isolerende maatregelen, samen werken aan integrale wijkplannen.

Met voorliggende prestatieafspraken geven we invulling aan de realisatie van de woonvisie van de gemeente Vught en werken we lokaal aan de realisatie van nationale prestatieafspraken en regionale woondeal. Wij kijken uit naar een goede samenwerking en een Vught waar iedereen kan wonen met Vughtse kwaliteit.

Namens de HBO van Woonveste  
De heer F. Kivits  
Voorzitter Huurdersvereniging Heusden (HVH)

Namens de HBO van TBV Wonen  
De heer R. van Vught  
Voorzitter HBO TBV Wonen Samen

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

Namens de gemeente Vught  
De heer J. den Otter  
Wethouder

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

Namens TBV Wonen  
De heer P. Kouijzer  
Directeur-bestuurder

Namens Charlotte van Beuningen  
De heer P. Sponselee  
Directeur-bestuurder ad interim

## Inleiding

De gemeente Vught, Woonveste (WV), TBV Wonen (TBV) en Charlotte van Beuningen (CvB) en de huurdersbelangenorganisaties hebben deze prestatieafspraken opgesteld voor 2024.

Met vertrouwen hebben betrokkenen kennisgenomen van de:

- Woonvisie 2021 - 2025: Groei met Vughtse kwaliteit, september 2021
- [Nationale prestatieafspraken](#) (NPA), juni 2022
- [Regionale woondeal Noordoost Brabant](#) (RWD), maart 2023
- [Nieuwe volkshuisvestelijke prioriteiten](#), juni 2023

We constateren dat we een aanzienlijke opgave hebben, de druk op de woningmarkt is groot. We zetten hier graag de schouders onder en realiseren ons dat dit tijd vergt. De thema's die in de woonvisie worden aangehaald vormden de basis voor de meerjaren prestatieafspraken 2022 – 2025: Groei met variatie en kwaliteit, Wonen en zorg, Evenwichtige en duurzame wijken en Bijzondere doelgroepen. We houden bewust vast aan de reeds bestaande vorm van prestatieafspraken. Ook houden we vast aan de thema's uit de woonvisie. Dit doen we om de hierop ingezette constructieve samenwerking te blijven continueren en te blijven verbinden op de woonvisie, waarbij de gemaakte afspraken in NPA en RWD uiteraard leidend zijn en werken samen met de nieuwe volkshuisvestelijke prioriteiten door in deze prestatieafspraken.

De hoofdthema's van de prioriteiten, voortvloeiend uit de Nationale prestatieafspraken, zijn als volgt terug te vinden in de huidige indeling:

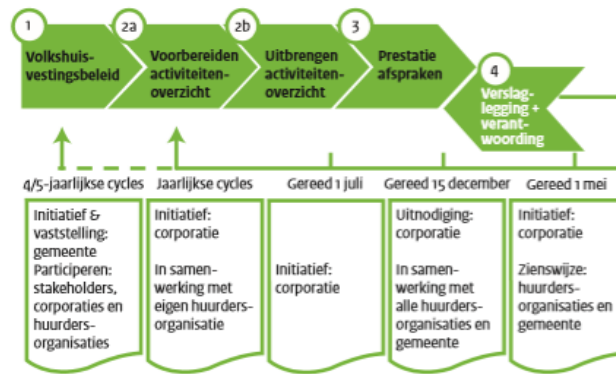
- Beschikbaarheid van sociale huurwoningen (nieuwbouw, vervangende nieuwbouw en beter benutten bestaande voorraad);
  - Groei met variatie en kwaliteit
- Betaalbaarheid (lagere huren voor lage inkomens en bevorderen doorstroming);
  - Groei met variatie en kwaliteit
  - Bijzondere doelgroepen
- Kwaliteit (verduurzaming);
  - Evenwichtige en duurzame wijken
- Leefbaarheid (herstructurering, geen woningen met slechte staat van onderhoud, woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte en samenwerking).
  - Evenwichtige en duurzame wijken
  - Wonen en zorg

### *Waarom prestatieafspraken*

Op basis van de Woningwet maken corporaties prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties over de bijdragen die ze gaan leveren aan het volkshuisvestingsbeleid van desbetreffende gemeenten. Hiervoor brengen corporaties een bod uit op het volkshuisvestingsbeleid c.q. woonvisie van de gemeente. De prestatieafspraken geven concreet aan welke onderwerpen gemeente, huurdersbelangenorganisatie en corporaties samen oppakken in het komende jaar.

### *Het proces om te komen tot prestatieafspraken*

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



Bron: Aedes/ VNG

## Bieding en proces

Op 13 april 2023 is in het zogeheten bestuurlijk driepartijenoverleg gezamenlijk stil gestaan bij de evaluatie van het proces en voortgang van de prestatieafspraken 2023. Tevens is daarbij stil gestaan bij eventuele aandachtspunten voor de bieding op het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente Vught. De corporaties WV, TBV en CvB, hebben op 26 juni 2023 in samenspraak met hun huurdersbelangenorganisaties een bod uitgebracht.

Op 14 september 2023 is de voortgang van de prestatieafspraken 2023 opnieuw besproken alsmede een toelichting gegeven op de bieding van de corporaties. Mede aan de hand van de voortgang en bieding is bestuurlijk een kader gevormd waarbinnen de prestatieafspraken tot stand komen. Zoals bekend zal TBV geen bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwbouw binnen de gemeente Vught. Het bezit bestaat uit appartementen met vereniging van eigenaren, zorgwoningen en seniorenwoningen. TBV heeft, ingegeven door de Woningwet, enkel een behurende rol in de gemeente Vught. In de ontwikkeling van nieuwbouw richt Woonveste zich op de kern Helvoirt en heeft zij geen ambities in de kernen Cromvoirt en Vught. Charlotte van Beuningen richt zich initieel meer op deze kernen.

Partijen werken reeds een aantal jaren constructief samen in wederzijds vertrouwen en zetten dit graag voort. Een van de uitgangspunten voor de prestatieafspraken 2024 is focus aanbrengen en resultaatgerichte prestatieafspraken maken. Dit heeft ertoe geleid dat een aantal afspraken als procesafspraken zijn opgenomen in de bijlage daar de verantwoordelijkheid gelegen is bij meerdere partijen of de afspraak wel van belang is aan te halen maar reeds vanuit going-concern opgepakt wordt. Denk hierbij aan het investeren in leefbaarheid in en rondom de sociale woningvoorraad zoals de pluktuinen, bijdragen aan bewonersinitiatieven, Thuispoort, het in 2023 gestarte initiatief van de klusbus of een financiële bijdrage in de woonbegeleiding van statushouders of buurtbemiddeling. Focus in 2024 komt te liggen op de versnelling in realisatie van het woningbouwprogramma daar het toevoegen van woningen in geval van schaarste de meest efficiënte en effectieve manier is om de druk op de woningmarkt te beperken en daarbij kwaliteit in de woningvoorraad toe te voegen. Aandachtspunt voor de komende periode is dat als corporaties hun huidige projecten opleveren, de corporaties geen andere grondposities hebben waardoor de directe invloed op het woningbouwprogramma komt te ontbreken. De urgentie voor gezamenlijk dialoog tussen gemeente, ontwikkelaars en corporaties neemt hierdoor toe. De in het woningbouwprogramma ingerekende sociale huurwoningen in de gemeente Vught door ontwikkelaars levert een constructieve bijdrage in de aantallen echter deze woningen zullen door huidige wet- en regelgeving niet bijdragen aan de maatschappelijke opgave in bredere zin waaronder de huisvesting van huishoudens met een laag inkomen, statushouders en de beschikbare woningvoorraad op langere termijn. Daartoe verzoeken corporaties gemeente om in een zo vroeg mogelijk stadium van projectontwikkeling driehoeksgesprekken tussen gemeente, ontwikkelaar(s) en corporatie(s) te faciliteren.

## *Leeswijzer*

In hoofdstuk 1 staan de afspraken voor 2024. Hoofdstuk 2 geeft de samenwerkingsafspraken weer en in de bijlagen wordt het gemeentelijk woningbouwprogramma, de procesafspraken en een overzicht van de reeds ondertekende meerjarige prestatieafspraken weergegeven.

# 1 Prestatieafspraken jaarschijf 2024

## 1.1 Groei met variatie en kwaliteit

Dit thema gaat in de basis om de realisatie van het woningbouwprogramma in kwantiteit maar ook in kwaliteit. Corporaties vormen een solide marktpartij én partner om lange termijnafspraken mee te maken en om sociale huurwoningen in diverse prijklassen aan de woningvoorraad toe te voegen. Daar corporaties geen grondposities meer hebben (naast de reeds in ontwikkeling zijnde projecten) om op te ontwikkelen rekent CvB in alle realisme in de begroting vanaf 2026 tot 2033, in overleg met gemeente op basis van het woningbouwprogramma in de bijlage, met gemiddeld 25 woningen per jaar (17 permanente en 8 flexibele woningen) en in 2024 aanvullend op de Wilhelminasingel 8 flexibele woningen ten behoeve van realisatie. Wv houdt in haar meerjarenbegroting tot 2030 rekening met circa 25 nieuwbouwwoningen in Helvoirt. Hierbij wordt uitgegaan van sociale kavelrijzen, naar woonvorm en doelgroep, om waar en wanneer mogelijk bij beschikbaarheid van locaties in te kunnen spelen op de ontwikkeling. Gemeente en corporaties blijven zich inzetten om tot 2030 de sociale huurvoorraad te laten groeien met minimaal 210 en maximaal 600 woningen.

Gedifferentieerde wijken hebben vanuit het oogpunt van een inclusieve samenleving en leefbare wijken onze voorkeur. In het middensegment is beperkt aanbod. Het is wenselijk om in het kader van doorstroming ook te investeren in het middensegment als ook inkomensafhankelijke huurverhoging en beperkte verkoopmaatregelen in te zetten ten behoeve van de realisatie van doorstroming en investeringen in de sociale woningvoorraad.

Voor 2024 leggen we de focus op de volgende prestaties. De prestatieafspraken zijn gebaseerd op wat er is vastgelegd in de meerjarenafspraken.

Onderwerp	Afspraak	Actiehouder	Wanneer
Nieuwbouw	Aan de hand van het gemeentelijk woningbouwprogramma in de bijlage 1, wordt gewerkt aan de locaties en mogelijkheden voor sociale woningbouw.	Gemeente	Gehele jaar
Nieuwbouw	Gemeente organiseert met corporaties tenminste 1 bijeenkomst (niet zijnde de regionale versnellingstafel) waarbij gemeente, corporaties en marktpartijen gezamenlijk om tafel zitten om versneld uitvoering te geven aan het woningbouwprogramma daar partijen onvoldoende gezamenlijk resultaat boeken en corporaties geen grondposities meer hebben in het woningbouwprogramma.	Gemeente	Q2
Nieuwbouw	Naar aanleiding van de verdichtingsstudie vraagt CvB aan gemeente om ten minste 3 locaties te benoemen voor het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie met afspraken over sociale kavelrijzen, naar woonvorm en doelgroep aan corporatie.	CvB	Q1
Flexwonen	In afwachting van het locatieonderzoek van gemeente realiseert CvB in 2024 4 flexwoningen op eigen grond aan de Wilhelminasingel.	CvB	Q1
Flexwonen	Gemeente stelt naar aanleiding van het locatieonderzoek (shortlist) locatie(s) beschikbaar aan corporaties ten behoeve van	Gemeente	Q3

Onderwerp	Afspraak	Actiehouder	Wanneer
	invulling flexwoningen. Corporatie(s) voeren daartoe een haalbaarheidsstudie uit ten behoeve van de realisatie van het aantal flexwoningen.		
Beter benutten bestaande voorraad	Gemeente heeft de mogelijkheden tot optoppen en verdichten met CvB onderzocht en gerapporteerd over de mogelijkheden en aantallen om te komen tot een besluit over de bijdrage aan de opgave in het woningbouwprogramma	Gemeente	Q3

## 1.2 Wonen en zorg

Wonen en zorg draait om (toekomstige) inwoners die zorg en ondersteuning nodig hebben, die tegenwoordig meer zelfstandig thuis wonen dan in de afgelopen decennia. We vinden het belangrijk dat een ieder die zelfstandig kan en wil wonen recht heeft op een toegankelijke woning in een prettige en gedifferentieerde woonomgeving.

Voor 2024 leggen we de focus naar aanleiding van de meerjarenafspraken op de volgende prestaties.

Onderwerp	Afspraak	Actiehouder	Wanneer
Samenwerking	Evaluatie van pilot concept Onder de Pannen.	Gemeente	Q4
Woonzorgvisie	Gemeente en partners op het gebied van wonen en zorg stellen gezamenlijk een integrale woonzorgvisie op. Het betreft een visie tot en met 2040 waarin zowel de kwalitatieve als kwantitatieve opgaven op het gebied van wonen en zorg voor de verschillende aandachtsgroepen aan bod komen. Als vervolg op de vastgestelde visie, zullen ook een uitvoerings- en samenwerkingsagenda worden opgesteld. Als onderdeel van die samenwerkingsagenda wordt ook een proces ingericht waarbij de verschillende netwerkpartners elkaar blijven spreken op proces en individuele casuïstiek.	Gemeente	Q4
Doorstroming en ouderen huisvesting	Corporaties en gemeente delen de ervaringen uit pilots op het gebied van doorstroming en bepalen gezamenlijk vervolg ten behoeve de concrete maatregelen om doorstroming te realiseren.	Corporaties	Q3

## 1.3 Evenwichtige en duurzame wijken

De afgelopen jaren lag in de verduurzaming van de woningvoorraad het zwaartepunt bij energiebesparing en -transitie. Corporaties hebben voor de verduurzaming van hun woningen al behoorlijke stappen gezet. De focus verschuift langzaam richting een samenhangende benadering met een balans tussen verschillende opgaven: energietransitie, circulariteit, en klimaatadaptatie. Zeker bij dat laatste punt speelt ook gezondheid een rol. De verscheidenheid aan wijken is een belangrijke kwaliteit van de gemeente Vught. Nieuwbouw in de kernen benutten we om indien nodig en waar mogelijk differentiatie in de wijken aan te brengen op sociaal en economisch vlak.

Voor 2024 leggen we de focus naar aanleiding van de meerjarenafspraken op de volgende prestaties.



Onderwerp	Afspraak	Actiehouder	Wanneer
Aardgasvrij maken en toekomstklaar isoleren	Er is een Transitievisie Warmte 1.0 vastgesteld door gemeente. Gemeente stelt voor 2 gebieden: Loyolawijk en de kern Helvoirt een wijkplan op met input van woningcorporaties en bewoners waarbij demografische, sociale en economische ontwikkelingen worden betrokken.  Samen met CvB is een derde wijk Vughtse Hoeve bepaald, hiervoor wordt eveneens een wijkplan opgesteld.	Gemeente	Q3
Geen woningen meer met een E, F of G label	CvB heeft in Vught 229 woningen met een EFG-labels. Deze worden (versneld) verduurzaamd met als doel in 2026 geen woningen met EFG-labels meer in de woningvoorraad te hebben. Daarnaast worden 320 woningen met D-label (versneld) verduurzaamd met als doel in 2027 geen woningen met D-label in woningvoorraad te hebben.  WV heeft in de kern Helvoirt 26 woningen met een EFG-label. Doel is om deze woningen voor 2028 te verduurzamen. De uitvoering is complexmatig en staat vooral gepland voor 2026/2027 in verband met flora en fauna wetgeving.  In de voortgangsmonitor worden naar aanleiding van de uitvoering de energielabelsprongen gemonitord.	CvB  WV	Gehele jaar

#### 1.4 Bijzondere doelgroepen

Gezamenlijk nemen onze verantwoordelijkheid voor de huisvesting van woningzoekenden met een specifieke woonvraag, waarvoor woningaanbod zonder inspanning van de gemeente en corporaties onvoldoende tot stand komt. Vanwege de grote druk op de woningmarkt, biedt de gemeente ruimte voor nieuwe (tijdelijke) woonconcepten buiten reguliere woningbouw om. De beschikbaarheid van locaties én versnelling in proces en procedures is voor corporaties van belang om gebruik te maken van de innovaties in de markt.

Voor 2024 leggen we de focus naar aanleiding van de meerjarenafspraken op de volgende prestaties.

Onderwerp	Afspraak	Actiehouder	Wanneer
Doelgroepen	In de programmaliijn 'Een thuis voor iedereen' uit de Nationale Woon- en bouwagenda wordt een streven beschreven om 30% van de totale woningtoewijzing aan de genoemde doelgroepen toe te wijzen. Het betreft met name mensen die dringend (tijdelijk) een sociale huurwoning nodig hebben zoals mensen die dak- en thuisloos zijn, mensen in een intramurale instelling (zoals maatschappelijke opvang, detentie of de vrouwenopvang), statushouders en diverse groepen mensen met sociale of medische urgentie, zoals slachtoffers van huiselijk geweld. In 2024 worden vanuit Thuispoort de KPI's (waaronder slaagkans, wachttijd en percentage van vrijkomend woningaanbod) bepaald om de impact inzichtelijk te maken op het toewijzingsbeleid.	CvB en WV	Q4

Onderwerp	Afspraak	Actiehouder	Wanneer
Statushouders	Corporaties leveren een wezenlijke bijdrage in de realisatie van de taakstelling statushouders. In overleg met de gemeente en corporaties worden op basis van de taakstelling afspraken gemaakt over een evenredige verdeling van geschikt vrijkomend woningaanbod van corporaties. De taakstelling 1 <sup>e</sup> helft 2024 is 34 personen.	CvB, Wv	Gehele jaar
Statushouders	Gezocht wordt naar alternatieve huisvestingsoplossingen waarbij corporaties bereid zijn te investeren in toevoeging van sociale huurwoningen en haalbaarheidsstudies uit te voeren op aan te wijzen locaties ten behoeve van permanente of flex-woningen voor toewijzing aan statushouders. De gemeente is bereid om in overleg te treden met particuliere verhuurders over diens mogelijke bijdrage aan de huisvesting van statushouders.	Gemeente	

## 2. Samenwerking

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

Onderwerp	Afspraak	Actiehouder
Monitoring	De afspraken worden bijgehouden met een “stoplichtmodel”. Dit wordt minimaal 3 keer per jaar toegezonden aan alle partijen ten behoeve van het driepartijenoverleg, onderdeel hiervan is de voortgang in woningbouwprogramma.	Corporaties en gemeente.
Vergaderen	Om de 6 weken vindt ambtelijk overleg plaats over de monitor. De monitor wordt ten behoeve van het driepartijenoverleg verstrekt aan partijen.	Corporaties en gemeente
	3 keer per jaar vindt een driepartijenoverleg plaats (ten behoeve van bod, evaluatie en prestatieafspraken).	Allen
	Bestuurlijk vindt tussen gemeente en CvB minimaal 3 keer per jaar algemeen overleg plaats en met WV minimaal 2 keer. Terugkerende thema's zijn verduurzaming, huisvesting bijzondere doelgroepen en nieuwbouwprogrammering.	Corporaties en gemeente
Bieding 2024	Uiterlijk 1 juli 2024 doen corporaties een gezamenlijke bieding aan de hand van de meerjarenafspraken, de woonvisie van gemeente Vught en de actualiteit	Corporaties en HBO's

## BIJLAGE 1: Woningbouwprogramma prestatieafspraken

De in deze bijlage genoemde aantallen zijn gebaseerd op de aantallen uit de “Voortgangsrapportage Woningbouwproductie” van de gemeente van 7 juli 2023. Genoemde aantallen kunnen aan verandering onderhevig zijn en in sommige projecten nog nader te bepalen. Doordat bij een aantal projecten het percentage sociale huur ook nog bepaald moet worden, geven de totale percentages sociale huur in de harde en zachte plannen een vertekend beeld.

Plannaam	Bron	Eigenaar	Type	status	Projectfase corporatie	1e oplevering woning	woning aantallen	Sociale huur	% Sociale huur	Status
<b>Projecten corporaties</b>										
Wilhelminasingel	PA's	CvB	Flex	hard	IF	2024	4	4	100%	Inkoop/
Hertoglaan	PA's	CvB		hard	VO	2024	54	54	100%	Voorlopig ontwerp
Den Hoek	PA's	WV		hard	RF	2024	8	8	100%	Lopend/vergevorderd
Jorisakkerstraat 17-19	PA's	WV		hard	RF	2024	4	4	100%	Lopend
<b>Projecten derden</b>										
Voorburg	Woondeal	Derde		zacht	-	2026	900	n.t.b.	n.t.b.	Nieuw/vooraan in
Leijhoeve	Woondeal	Derde		zacht	-	2025	290	87	30%	Nieuw/vooraan in
Isabellaveld	Woondeal	Derde	mix	hard	-	2024	60	20	30% <sup>1</sup>	Nieuw/vooraan in
Enexisterrein	Woondeal	Derde		zacht	-	2026	115	n.t.b.	n.t.b.	Nieuw/vooraan in
De Wieken	PA's	Gemeente		zacht	-	n.t.b.	63	10	16%	Lopend/vergevorderd
Diverse	PA's	CvB	mix	zacht	-	n.t.b.	50	50	100%	Tijdelijk opgeschort
Wolfskamerweg	Bila	Derde		hard	-	n.t.b.	58	0	0%	Nagenoeg afgerond
Esscheweg	Bila	Derde		zacht	-	n.t.b.	68	n.t.b.	n.t.b.	Nieuw/vooraan in
<b>Flexwoningen</b>										
Vaarvonder / Vijverbosweg	Shortlist	Gemeente								
De Heun - Paardensteeg	Shortlist	Gemeente								
Boxtelseweg	Shortlist	Gemeente								
Isabellaveld	Shortlist	Gemeente								
Anton van Duinkerkenstraat - Helvoirt	Shortlist	Gemeente								
Raamse Loop (oude gemeentewerf) - Helvoirt	Shortlist	Gemeente								
Poirtersstraat - Helvoirt	Shortlist	Gemeente								
De Heun - Bosscheweg	Shortlist	Gemeente								
De Vondst - Cromvoirt	Shortlist	Gemeente								
Pepereind (parkeerplaats) - Cromvoirt	Shortlist	Gemeente								

<sup>1</sup> Gemeente gaat vooralsnog uit van 45% betaalbaar en met Charlotte van Beuningen is gesproken over 16 flexwoningen op locatie Isabellaveld.

Plannaam	Bron	Eigenaar	Type	status	Projectfase corporatie	1e oplevering woning aantallen	Sociale huur	% Sociale huur	Status
Subtotaal sociale huur		hard				188	90	48%	
Subtotaal sociale huur		zacht				1468	147	10%	
<i>Totaal aantal woningen in woondeal</i>						2100			
<i>Totaal aantal sociale woningen in woondeal</i>						426			

## BIJLAGE 2. Procesafspraken voor 2024

Daarnaast zijn per thema een aantal procesafspraken gemaakt om te kunnen komen tot smart prestatieafspraken in een volgend jaar.

Onderwerp	Afspraak	Actiehouder	Wanneer
Kwaliteit en leefbaarheid	Gemeente en CvB continueren het ambtelijk overleg en komen met een plan van aanpak om pragmatische mogelijkheden om, met de middelen van gemeente en eventueel in samenwerking met externe partners en/of maatschappelijke partijen, (kleine) energiebesparende maatregelen uit te voeren (bijvoorbeeld in bestaande contactmomenten zoals bij een reparatieverzoek).	Gemeente, corporaties	Going concern
Kwaliteit en leefbaarheid	Gemeente en CvB zien het belang van de Rode Rik en willen zich gezamenlijk graag inspannen om de Rode Rik een betekenisvolle toekomst voor de wijk te geven. Gemeente en CvB blijven het beheer van de Rode Rik (financieel en organisatorisch) ondersteunen op een te bepalen wijze zodat het dagelijks bestuur uiterlijk vanaf 2027 zelfstandig uitvoering kan geven aan het beheer en de programmering van de Rode Rik.	Gemeente, corporaties	Going concern
Buurtbemiddeling	Om in overlastsituaties tot een oplossing te komen, kan Buurtbemiddeling een oplossing bieden. De gemeente, WV en CvB dragen financieel bij aan buurtbemiddeling (bij Welzijn Vught).	Gemeente en corporaties	Going concern
Samenwerking	Gemeente en corporaties werken samen in het sociaal domein middels een samenwerkingstafel aansluitend op Samen Sterk ik de wijk en initiatieven op het domein van veiligheid.	Gemeente en corporaties	Going concern
Veiligheid	Gemeente werkt met corporaties en partners samen om veiligheid in wijken te borgen, vroegtijdig te signaleren en waar nodig aan te pakken. De gemeente Vught werkt samen met inwoners en wijkagenten aan het opstellen van wijkagenda's voor veiligheid.	Gemeente	Going concern
Woonwagens	Gemeenten en corporaties onderzoeken regionaal de mogelijkheid om inschrijving van woonwagendstandplaatszoekenden toe te voegen aan Thuispoort.	Gemeente en corporaties	Q4

## BIJLAGE 3. Ondertekende meerjarenaafspraken 2022 - 2025

(zoals ondertekend op 9 december 2021)

### 1.1 Groei met variatie en kwaliteit

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

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

### Meerjarenaafpraak

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

### 1.2 Wonen en zorg

Mensen die zorg nodig hebben, wonen tegenwoordig meer zelfstandig thuis dan in de afgelopen decennia. Het gaat om mensen met een (licht) verstandelijke beperking, met een psychiatrische

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

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

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

### Meerjarenspraak

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

### 1.3 Evenwichtige en duurzame wijken

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

Een van de grote uitdagingen is om in de woonomgeving bij te dragen aan de energietransitie, circulariteit, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit. Doel vanuit het klimaatakkoord is om CO<sub>2</sub>-uitstoot in 2030 met 49% te verminderen ten opzichte van 1990, en in 2050 volledig CO<sub>2</sub>-neutraal te



zijn. Corporaties hebben voor de verduurzaming van hun woningen al behoorlijke stappen gezet. Het grootste deel van de woningen in onze gemeente bestaat echter uit koopwoningen. De ervaring is dat verduurzaming hier achter blijft. Specifiek geldt dit doorgaans voor woningen uit de jaren '50, '60 en '70.

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

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

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

### Meerjarenafspraak

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

#### 1.4 Bijzondere doelgroepen (en flexconcepten)

Wij nemen onze verantwoordelijkheid voor de huisvesting van woningzoekenden met een specifieke woonvraag, waarvoor woningaanbod zonder inspanning van de gemeente en corporaties onvoldoende tot stand komt. Vanwege de grote druk op de woningmarkt, biedt de gemeente ruimte voor nieuwe (tijdelijke) woonconcepten buiten reguliere woningbouw om. Denk daarbij aan

flexconcepten of woningsplitsing, woning delen. De corporaties onderzoeken de mogelijkheden hiervoor. Zo willen we, naast voor reguliere woningzoekenden, inspelen op woningzoekenden die door hun bijzondere woonwensen niet op de reguliere woningmarkt aan bod komen. Bij tijdelijkheid denken we ook aan tijdelijke huurcontracten, tijdelijke woningen of locaties. Daarmee geven we op korte termijn 'lucht' aan een oververhitte woningmarkt.

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

### *Statushouders*

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

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

### *Woonwagengewoners*

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

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

### *Spoedzoekers*

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

### **Meerjarenafspraak**

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

- 4 Gezamenlijk onderzoeken we de mogelijkheden voor andere en eventueel tijdelijke woonconcepten.