

Prestatieafspraken 2018

Bijlage 1

Uitvoeringsagenda Wonen 2018
Gemeente 's-Hertogenbosch

behorende bij:

1. Sociaal woonakkoord 2016 - 2020
2. Afspraken woonruimteverdeling
3. Woonlastenakkoord 2014 - 2018

Inleiding

- Met de prestatieafspraken laten woonpartners jaarlijks zien hoe zij samenwerken aan de lokale (deels regionale) volkshuisvestingsopgave. Gezamenlijk wordt geanalyseerd waar de knelpunten zich voordoen en waar de verschillende uitvoerings-agenda's zich het daaropvolgende jaar op moeten richten (bestuurlijke opdracht uit DPO). Hierbij uitgaande van de kaders die vastliggen in de akkoorden (meerjarenafspraken), het woonbeleid en het Manifest Waardevol Samenwerken.
- De woningcorporaties Zayaz, BrabantWonen, Kleine Meierij, Mooiland en de gemeente 's-Hertogenbosch hebben voor 1 juli 2017 hun uitvoeringsagenda's voor 2018 met elkaar gedeeld. Resultaten op het gebied van volkshuisvesting gaan echter ook over samenwerking. Elke partij heeft daarom in de uitvoeringsagenda weergegeven wat nodig is van de anderen om de beoogde prestaties te kunnen leveren: de randvoorwaarden. Woonpartners respecteren dat de gestelde randvoorwaarden bijdragen aan de uiteindelijke prestatie.

- Daar waar het zinvol is in deze fase al afspraken te maken over de randvoorwaarden, zijn deze verwerkt tot algemene afspraken (deels al opgenomen in het Woonlastenakkoord 2014-2018, Sociaal Woonakkoord 2016-2020, de prestatieafspraken 2017) of worden deze in onderstaande toegevoegd in de algemene afspraken.
- De stedelijke monitor 2017 geeft geen aanleiding de eerder gemaakte afspraken over uitgangspunten te wijzigen. De algemene afspraken, vastgelegd in het Sociaal Woonakkoord 2016-2020 (groei van de woningvoorraad, differentiatie in prijsklassen, verbeteren slaagkansen spoedzoekers en vergunninghouders, de transitie naar de inclusieve samenleving, vitale wijken, beperken woonoverlast, versterken duurzaamheid) bij de onderdelen blijven in 2018 dan ook ongewijzigd van kracht.

Thema 1: Minder druk op de (sociale) woningmarkt

Gezamenlijke inzet

- Op basis van de stedelijke monitor 2017 zijn de speerpunten voor 2018 benoemd. We spreken met de ondertekening van dit document af, wat we willen bereiken en wat we daarvoor gaan doen. In onderstaande de inzet per partij, respectievelijk per partner.
- De ontwikkeling van de sociale woningmarkt en de druk op dit segment is ook in 2018 onderdeel van de gezamenlijke monitor. Partners zetten zich in om marktinformatie weer scherper in beeld te krijgen.
- Gemeente en corporaties werken samen om de plannen die nog onzekerheden kennen, veilig te stellen. Corporaties en gemeente dragen ieder vanuit hun eigen verantwoordelijkheid bij aan het versnellen van de procedures en besluitvorming.

- Gemeente en corporaties werken in 2018 intensief aan zowel het concretiseren van de in voorbereiding zijnde plannen als aan het opstarten van de benodigde RO-procedures.

Inzet corporaties

- Corporaties dragen gezamenlijk zorg voor de netto toevoeging van 700 sociale huurwoningen in de periode 2016-2020.
- Corporaties maken onderling aanvullende afspraken, als de realisatie van de gestelde doelstelling van een netto toevoeging van 700 woningen hierom vraagt.
- Corporaties hebben onderstaande plannen om de uitbreiding van netto 700 woningen te bereiken.
- Corporaties voeren gemaakte afspraken over studentenhuisvesting voor zowel de korte als de (middel) lange termijn uit.

Inzet corporaties

| | Realisatie | Prognose | | | | Totaal |
|---------------------------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|---------------|
| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | |
| Sloop | -187 | -87 | -12 | -103 | -44 | -433 |
| Verkoop | -108 | Ca. -85 | Ca. -86 | Ca.-85 | Ca. -85 | -450 |
| Nieuwbouw harde plannen | 275 | 77 | 270 | 328 | | +950 |
| Nieuwbouw zachte plannen | | | | 194 | 589 | +783 |
| Tijdelijk | 32 | 68 | | 26 | | +126 |
| Splitsen | | | 6 | | | +6 |
| Transformatie | | 69 | | | | +69 |
| Saldo obv harde plannen | +12 | +42 | +178 | +166 | -129 | +269 |
| Saldo obv zachte plannen | | | | +360 | +460 | +1.052 |

Peildatum oktober 2017

- In de tabel wordt onderscheid gemaakt tussen harde plannen en zachte plannen. Voor zachte plannen zijn locaties in beeld, maar is planvoorbereiding nog niet zo ver dat er een investeringsbesluit kan worden genomen en ligt er (dus) ook nog geen definitief ontwerp.

Specifieke inzet Zayaz

| | Realisatie | Prognose | | | | Totaal |
|--------------------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | |
| Sloop | -70 | | | | | -70 |
| Verkoop | -64 | Ca. -50 | Ca. -50 | Ca. -50 | Ca. -50 | -264 |
| Nieuwbouw harde plannen | 88 | | 132 | 167 | | +387 |
| Nieuwbouw zachte plannen | | | | 133 | 202 | +335 |
| Tijdelijk | 32 | 32* | | 26 | | +90 |
| Terugkoop | 1 | | | | | +1 |
| Transformatie | | 69 | | | | +69 |
| Saldo | -13 | +51 | +82 | +276 | +152 | +548 |

*waarvan 8 tijdelijke eenheden overgenomen van Kleine Meerij
Peildatum oktober 2017

- Zayaz hanteert verkoop als ventiel om te sturen op de netto ontwikkeling van de voorraad. Pas als er meer nieuwbouwlocaties beschikbaar komen, vergroten we eventuele verkoop-aantallen. Hierdoor versnellen we het werken aan een passende woningvoorraad (vernieuwing) en zetten we ons optimaal in voor beschikbaarheid. Andersom schroeven we evt. verkoop-aantallen terug als de netto ontwikkeling van de voorraad dreigt achter te blijven bij de ambitie.
- Zayaz continueert het onderzoek naar de alternatieve aanwendbaarheid van bestaand bezit, bijvoorbeeld via de lopende pilot woningsplitsing & het vertalen van leerervaringen naar een uitvoeringsprogramma.
- Zayaz gaat in 2018 de verschillende programmatische vastgoedopgaven (verduurzaming, uitbreiding sociale voorraad, passend maken van woningportefeuille via (des-)investeringen) koppelen. Zij wil daartoe in samenwerking met gemeente en collega-corporaties met één wijk als vertrekpunt starten.
- Zayaz onderzoekt de haalbaarheid van transformatie of nieuwbouw op potentiële locaties van voormalig zorgvastgoed.
- Zayaz komt de gemaakte afspraken voor de tijdelijke huisvesting van studenten tot 1 januari 2019, na.
- Zayaz biedt ruimte voor CPO De Patio/Boschgaard; gemeente zet regelgeving waar nodig flexibel in om dit project van de grond te krijgen.

Specifieke inzet BrabantWonen

| | Realisatie | Prognose | | | | Totaal |
|--------------------------|------------|-----------|------------|------------|-------------|-------------|
| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | |
| Sloop | -117 | -87 | -12* | -103 | -44 | -363 |
| Verkoop | -31 | -25 | -26 | -25 | -26 | -133 |
| Nieuwbouw harde plannen | 185 | 77 | 88 | 161 | | +511 |
| Nieuwbouw zachte plannen | | | | 43 | 312 | +355 |
| Tijdelijk | | 36 | | | | +36 |
| Splitsen | | | | | | |
| Transformatie | | | | | | |
| Saldo | +37 | +1 | +50 | +76 | +242 | +406 |

**Sloop 12 woningen Marconistraat op verzoek van gemeente.
Peildatum oktober 2017*

- BrabantWonen werkt – conform afspraak in de Taskforce Studentenhuisvesting – aan planvoorbereiding om gedurende de looptijd van het Sociaal Woonakkoord 200 zelfstandige eenheden voor (inter-nationale) studenten en jongeren op te leveren.

Specifieke inzet Kleine Meierij

| | Realisatie | Prognose | | | | Totaal |
|--------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | |
| Sloop | | | | | | |
| Verkoop | -10 | -7 | -7 | -7 | -7 | -38 |
| Nieuwbouw harde plannen | | | | | | |
| Nieuwbouw zachte plannen | | | | 14 | 40 | +54 |
| Tijdelijk | | 8* | | | | +8 |
| Splitsen | | | 6 | | | +6 |
| Transformatie | | | | | | |
| Saldo | -10 | +1 | -1 | +7 | +33 | +30 |

**De 8 tijdelijke units zijn na realisatie overgenomen door Zayaz.
Peildatum oktober 2017*

- Kleine Meierij heeft in 2017 haar Strategisch Woonbeleid vastgesteld. Met het uitwerken van strategieën op kern- en complexniveau – d.m.v. gebiedsvisies en complex-exploitatieplannen – wordt de opgave (verjongings- transformatie en/of ontwikkelen) verder bepaald.

Specifieke inzet Mooiland

| | Realisatie | Prognose | | | | Totaal |
|--------------------------|------------|-----------|------------|-----------|------------|------------|
| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | |
| Sloop | | | | | | |
| Verkoop | -5 | -3 | -3 | -3 | -2 | -16 |
| Nieuwbouw harde plannen | | | 50 | | | +50 |
| Nieuwbouw zachte plannen | | | | 4 | 35 | +39 |
| Tijdelijk | | | | | | |
| Splitsen | | | | | | |
| Transformatie | | | | | | |
| Saldo | -5 | -3 | +47 | +1 | +33 | +73 |

Peildatum oktober 2017

- Mooiland heeft een nieuwe portefeuillestrategie vastgesteld. Verkoop van het bezit in overig Nederland levert extra investeringsruimte op. Mooiland is bereid extra middelen in te zetten in 's-Hertogenbosch als bijdrage in de versnellingsopgave; dit kan in overleg met collega-corporaties desgewenst ook ondersteunend ingezet worden.

Inzet gemeente

- De gemeente stuurt met haar instrumentarium om de bouw van voldoende sociale woningen veilig te stellen. Op deze manier worden in de periode 2016 - 2020 eveneens door commerciële projecten sociale huurwoningen toegevoegd.

- De gemeente zorgt voor het verbeteren van de afstemming van nieuwbouwiniciatieven in de stad waarbij ook overzichten van kleinschalige voorzieningen en maatschappelijk (zorg)vastgoed worden meegenomen.
- De gemeente stimuleert zorginstellingen om met een portfoliostrategie te komen. Met een meerjarendoorkijk op hun vastgoed; zo creëren we overzicht van bestaand vastgoed dat leeg staat of leeg komt en geschikt kan worden/zijn voor het (tijdelijk) toevoegen van woningen.

- De gemeente werkt in 2017 de zoekopdracht voor nieuwbouwlocaties uit (van 1.500-2.000 woningen zoals benoemd in Woonagenda). Daarbij worden ook de nieuwe prognoses van de provincie bekeken en of dit om een uitbreiding van de zoekopdracht vraagt.
- De gemeente wil in 2018 op basis van de uitkomsten van het onderzoek in gesprek over de kwalitatieve en kwantitatieve opgave van de corporaties op basis van hun portefeuillestrategie afgezet tegen de onderzochte mogelijkheden voor nieuwbouw in de stad.
- De gemeente maakt (met behulp van juridisch instrumentarium) afspraken om bij nieuwe ontwikkelingen een afspraak te maken met ontwikkelaars over toevoeging in de sociale voorraad (25%) en middeldure huur (op basis van Woonagenda)
- De gemeente ondersteunt Zayaz bij een nieuw op te starten CPO-project op basis van opgedane kennis en ervaring in eerdere projecten en zet regelgeving waar nodig flexibel in om dit project van de grond te krijgen.
- De gemeente zorgt ten aanzien van studentenhuisvesting voor (een) locatie(s) en faciliteert het versneld realiseren.
- De gemeente zorgt voor het onderling verbinden van partijen (onderwijsinstellingen, corporaties en markt) o.a. bij het mogelijk maken van de tijdelijke inzet van maatschappelijk (zorg) vastgoed. Daarbij wordt gekeken naar een koppeling van de huisvesting van andere (jongere) maatschappelijke doelgroepen. Met name de huisvesting voor jongeren die uit de (jeugd) zorg komen heeft in 2018 prioriteit.

Thema 2: Zorgen voor evenwichtige slaagkansen

Gezamenlijke inzet

- Op basis van de stedelijke monitor 2017 zijn de speerpunten voor 2018 benoemd. We spreken met de ondertekening van dit document af, wat we willen bereiken en wat we daarvoor gaan doen. In onderstaande de inzet per partij, respectievelijk per partner.
- De ontwikkeling van evenwichtige slaagkansen is ook in 2018 onderdeel van de gezamenlijke monitor. Partners zetten zich in om marktinformatie weer scherper in beeld te krijgen.
- Corporaties zorgen ervoor dat SHP en gemeente aangehaakt zijn op de uitvoering van de woonruimteverdeling.
- Ervan uitgaande dat de Autoriteit Woningcorporaties de concept-scheidingsvoorstellen van Zayaz en BrabantWonen voor aanvullende overheveling goedkeurt, wordt eea conform administratief doorgevoerd.

Inzet corporaties

- Corporaties verhuren vrijkomende sociale huurwoningen via één loket: WoonService. Voor 2018 is wederom een gezamenlijke agenda gemaakt ten behoeve van de continue optimalisering van het systeem.
- Corporaties voeren gezamenlijk regie op de stedelijke urgentieregeling en wijzen bij urgentie woningen toe.
- Corporaties huisvesten vergunninghouders met prioriteit; dit conform de gemeentelijke taakstelling.
- Corporaties zorgen ervoor dat tenminste 70% van de sociale woningvoorraad op basis van streefhuur een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen heeft. De jaarlijks op te stellen stedelijke monitor voor prestatieafspraken maakt dit inzichtelijk.

Specifieke inzet Zayaz

- Zayaz gaat verder met het ontlabellen van een gedeelte van de 55+ woningen ter bevordering van de slaagkans van 55-.
- Zayaz hevelt – indien goedkeuring van de AW wordt verkregen – een deel van de Daeb woningen over naar niet-Daeb. Zij zorgt ervoor dat deze woningen in het sociale segment blijven. Dit betekent dat voor deze woningen het streefhuurbeleid van sociale woningen van toepassing is.

Specifieke inzet BrabantWonen

- BrabantWonen hevelt – indien goedkeuring van de AW wordt verkregen – een deel van de Daeb woningen over naar niet-Daeb. De regulier overgehevelde huurwoningen naar de Niet-Daeb behouden bij nieuwe verhuring een huurprijs onder de liberalisatiegrens en worden via de reguliere toewijzingsregels van WoonService verhuurd. Op deze manier blijft het aantal woningen in het segment onder de liberalisatiegrens – conform de behoefte in het Sociaal Woonakkoord – gegarandeerd. Deze afspraak blijft van kracht totdat we in de prestatieafspraken een andere afspraak vastleggen.

- Op de woningen in het niet-Daeb segment is hetzelfde huurbeleid van kracht als bij de Daeb-woningen. Voor het overgehevelde zorgvastgoed voeren we een inkomensafhankelijk huurbeleid, dit omdat de zorgvraag leidend is ten opzichte van het inkomen.

Specifieke inzet Mooiland

- Mooiland verbetert met de aanpassing van het streefhuurbeleid de slaagkans voor de doelgroep.
- Mooiland heeft 17 woningen in het niet-Daeb segment (dit van de 782 verhuureenheden in 's-Hertogenbosch). Hiervan is 1 woning voor verkoop gelabeld.

Inzet gemeente

- De gemeente maakt in 2017 een onderbouwde aanname over de omvang van doelgroepen die niet via het reguliere woonruimteverdeelsysteem een woning vinden maar via de urgentieplus worden gehuisvest. Deze aanname wordt jaarlijks geactualiseerd. Daarnaast zullen afspraken gemaakt worden met de zorgpartijen vanuit de GGZ en de SMO om de uitstroom te monitoren.

- De gemeente wil in het kader van de toestroom van nieuwe doelgroepen op de woningmarkt in 2018 kijken of de urgentieplusregeling opnieuw moet worden herzien. En samen met de corporaties o.a. de mogelijkheid verkennen van een onafhankelijke en objectieve toetsing, ruimere toelatingscriteria en het loslaten van het contingent van 75 woningen. In plaats van te sturen op een contingent moeten we doen wat nodig is in een jaar. Met de huisvestings-verordening die in 2017 wordt vastgesteld blijft de verdeling van urgenties naar verwachting primair een verantwoordelijkheid van de corporaties.

Thema 3: Werken aan gedifferentieerde, vitale wijken

Algemeen

- Veel van de gezamenlijke inzet is gericht op vitale en gedifferentieerde wijken: of het nu gaat om herstructurering, het bijdragen aan langer zelfstandig thuis wonen of het oplossen van overlast in een bepaalde straat. Bestuurlijk is aangegeven waar de gezamenlijke agenda in 2018 over gaat: het verminderen van de druk op de leefbaarheid in wijken en het bijdragen aan langer zelfstandig thuis wonen. We spreken met de ondertekening van dit document af, wat we willen bereiken en wat we daarvoor gaan doen.
- De afgelopen jaren is veel inzet geleverd om te komen tot een convenant om woonoverlast tegen te gaan. Ook op dit dossier continueren we eerder gemaakte afspraken.
- Daarnaast stelt de Woningwet grenzen aan de inzet op leefbaarheid. Om de gestelde doelen te realiseren, maar ook om conform de eisen van de wet te werken, willen corporaties (afzonderlijk) op enkele leefbaarheids-thema's aanvullende afspraken maken. Denk hierbij aan:
 - de bijdrage in leefbaarheid per VHE (Zayaz).
 - de bijdrage aan wijkpleinen (Zayaz, BrabantWonen).
 - de inzet van het buurtcultuurfonds (BrabantWonen).
 - integrale wijkaanpak voor buurten waar selectieve woningtoewijzing plaatsvindt (BrabantWonen en Zayaz).

Gezamenlijke inzet

- Om de gestelde doelen te bereiken zijn goede afspraken nodig over opvolging van signalen.
- Doortastende stedelijke aanpak op complexe situaties (bestendinging convenant woonoverlast).
- Stedelijke regie op het ontwikkelen van variaties op woon- en contractvormen (van 'housing first' tot laatste kans).
- Gemeente, corporaties en zorgpartijen kijken gezamenlijk naar het verbeteren van de maatschappelijke kosten/baten som.
- Gemeente en corporaties werken samen in en dragen bij aan Boschwijzer en de nieuwe wijkpunten. Dit conform de afspraken die hierover eind 2017 worden gemaakt.
- Gemeente en corporaties maken afspraken over de kosten van woningaanpassingen bij het faciliteren van het Langer prettig thuis wonen.

Inzet corporaties

- Corporaties zetten blijvend in op het tegen gaan van woonfraude en het verbeteren van de leefbaarheid, onder andere door de inzet van sociaal beheer/presentie in wijken en buurten en het stimuleren van bewoners-initiatieven.
- Corporaties kijken naar mogelijkheden tot evenwichtige spreiding in woningaanbod voor mensen die uitstromen.
- Corporaties zorgen voor voldoende aanbod van woningen om doorstroming te organiseren. Hierbij zoeken we naar een goede balans in relatie tot de andere actief woningzoekenden.
- Corporaties verlenen medewerking en hebben commitment op het voorkomen van instroom in de opvang door zo min mogelijk ontruimingen (op basis van betalingsachterstanden of overlast door mensen die feitelijk met begeleiding wel 'goed' kunnen wonen; de niet-kunners)

Specifieke inzet Zayaz

- Zayaz heeft in 2018 een leefbaarheidsuitgave van € 207,63 in 2018 per Daeb-verhuureenheid. De uitgaven inzake leefbaarheid zijn inclusief de toe te rekenen personeelslasten van gebiedsgericht personeel en overhead. Per Daeb-verhuureenheid bedraagt de leefbaarheidsuitgave € 207,63 in 2018. Toelichting: Zayaz kiest in het kader van het toepassen van het functioneel model voor een ruimere toerekening van personeels- en bedrijfskosten (ook indirecte kosten worden doorbelast naar leefbaarheid), veelal in afwijking van andere corporaties. Zayaz doet dit om intern goed te kunnen sturen op de uitgaven per type activiteit. Indien Zayaz de definitie van de Autoriteit Wonen zou hanteren, bedragen de leefbaarheidsuitgaven € 140,87 per Daeb-verhuureenheid in 2018.

Specifieke inzet BrabantWonen

- BrabantWonen zet de wijkaanpak in ieder geval door in Boschveld, Gestelse Buurt, Barten Zuid, Deuteren, Orthen Links en Kruiskamp. Voor de Gestelse Buurt en Barten Zuid maakt BrabantWonen met partners nieuwe afspraken over de gezamenlijke wijkaanpak van de Gestelse buurt en Barten Zuid. Inzet voor 2018 is het verbeteren van de samenwerking tussen partners en vanuit een gezamenlijke strategie meer samenhang in projecten te brengen.

- BrabantWonen zet het buurtcultuurfonds (BrabantWonen) in voor het stimuleren van ontmoeting, begrip en tolerantie onder buurtgenoten. In 2018 voegt zij daar het thema duurzaamheid aan toe.

Specifieke inzet Kleine Meierij

- Kleine Meierij draagt bij aan de afspraken voor Boschwijzer en de nieuwe wijkpunten, maar levert geen financiële bijdrage.

Specifieke inzet Mooiland

- Mooiland voert conform de wet een leefbaarheidsbeleid. Vanuit de gewijzigde Woningwet mogen corporaties zelf minder activiteiten op het gebied van leefbaarheid oppakken. Dit vraagt om een andere aanpak, gericht op het stimuleren van verantwoordelijkheidsgevoel onder bewoners en het creëren van ruimte voor bewoners om initiatieven te nemen die bijdragen aan dit gezamenlijk belang. De leefbaarheids-thema's waar woningcorporaties nog wel een rol in mogen hebben, hebben vooral betrekking op schoon, heel, veilig, kleinschalige infrastructuur en woonmaatschappelijk werk.

- Mooiland vindt het belangrijk om in te blijven zetten op activiteiten die juist gericht zijn op sociale cohesie en burgerkracht, waaronder:
 - Organisatie van Burendag in wijken of kernen.
 - Huiskamerprojecten.
 - Sociale activiteiten voortvloeiend uit signalering in wijkvisies, kernteams, wijk- en dorpsraden.
 - Gezamenlijke aanpak van semi-openbare ruimten in nabijheid van woningcomplexen.
 - Inzet van buurtbudgetten voor eigen initiatieven bewoners (burgerkracht).
- Mooiland zet deze instrumenten probleem- en vraaggestuurd in en borgt een redelijke spreiding van de inzet van financiële middelen over het gehele werkgebied.
- Mooiland werkt met wijkplannen. Het doel van wijkplannen is het in beeld brengen van de huidige en gewenste situatie in een kern of wijk. De gewenste situatie is de resultante van een wijkschouw in de vorm van een SWOT-analyse. Op basis van deze analyse wordt een actie-uitvoeringsplan geformuleerd (inclusief planning en financiering) op de volgende thema's:
 - Aanbod, prijs-kwaliteit woningen en woningvoorraad.
 - Openbare ruimte en voorzieningen in de wijk.
 - Participatie/zorg bewoners.
- Mooiland stelt in 2018 een wijkplan op voor Nuland.

Inzet gemeente

- De gemeente zorgt samen met partijen voor een zachte landing van mensen die uitstromen uit de maatschappelijke instellingen. Het gaat om een uitwerking van de het eigenaarschap op regievoering rondom de begeleiding:
 - Instellen van 24/7 meldpunt (signalen vanuit de wijkteams, dan wel vanuit de corporaties).
 - Afspraken met zorgpartijen over het werken met begeleidingscontracten.
 - Afspraken met instellingen over terugkeer als het niet goed gaat.
- De gemeente voert stedelijke regie op vraag en aanbod van woonzorg opgave doelgroepen, een brede groep woningzoekenden met zorg- en begeleidingsvraag.
- De gemeente zorgt voor contractering van zorgpartijen voor voldoende financiering voor zorg of begeleiding, gelijktijdig aan de verhuizing of overgang naar zelfstandig wonen.
- De gemeente gaat verder met het maken van gezamenlijke afspraken over de implementatie van de Regiovisie beschut en beschermd wonen.
- De gemeente onderzoekt samen met partijen verschillende contractvormen en tussenvormen wonen en zorg.
- De gemeente onderzoekt met SMO en corporaties naar de mogelijkheid om te werken met omklapcontracten.

- De gemeente draagt bij aan plannen van partijen (corporaties, zorginstellingen) die bijdragen aan het Langer Thuis wonen, zoals bijvoorbeeld het vormen van woonservicezones. De gemeente stimuleert partijen om op specifieke locaties (woon)voorzieningen te realiseren en de verbinding te zoeken met artsen, werkorganisaties, etc.
- De gemeente verkent mogelijkheden voor creëren van dementievriendelijke omgeving rondom locaties waar veel ouderen wonen.
- De gemeente maakt met de woningcorporaties afspraken over de kosten en baten van bij de aanvraag door huurders voor woningaanpassingen in de woning en algemene ruimten (thema onderwerp in de Woonagenda).
- De gemeente pakt de regie op de aanpak van woonoverlast op basis van uitgewerkte afspraken 2017 (onder andere implementatie convenant woonoverlast).
- De gemeente kijkt samen met betrokken partijen (in samenwerking met de regio Meierij) op basis van een doelgroepverkenning de mogelijkheden voor (een) experiment(en) voor alternatieve huisvesting van ernstig overlast gevende huishoudens. De kenmerken van de doelgroep zijn daarbij richtinggevend voor de aard van het experiment.
- De gemeente verkent de mogelijkheden van de inzet van de Wet aanpak Woonoverlast.
- De gemeente zorgt voor de realisatie van de geformuleerde speerpunten in de buurtaanpak.
- De gemeente zorgt als trekker voor een zorgvuldige implementatie van de selectieve woningtoewijzing en zorgt voor monitoring.

Thema 4: : Minder huurders met betaalproblemen

Gezamenlijke inzet

- Partijen hebben afspraken gemaakt over wat zij in 2018 willen bereiken en wat zij daarvoor gaan doen.

Inzet corporaties

- De corporaties geven uitvoering aan de afspraken in het convenant
Vroegsignalering: zij leveren huurders aan, passen waar nodig hun incasso-proces aan en werken mee aan de verbetering van het totale proces van vroegsignalering.
- De corporaties continueren hun sociaal incassobeleid (en laatste kansbeleid), gericht op het minimaliseren van huurachterstanden en het aantal ontruiming en als gevolg van (zuivere) huurachterstanden.
- De corporaties continueren hun partnership in de Bossche Bond (ter voorkoming van onverhaalbare deurwaarders- en ontruimingskosten) en Woonlasten de Baas (voorlichting en bewustwording).

- De corporaties ontzien bij de jaarlijkse huurverhoging 2018 opnieuw de laagste-inkomensgroepen.
- Verduurzaming van het woningbezit moet ook in 2018 leiden tot lagere totale woonlasten voor huurders. (*Zie verder prestatieafspraken thema 5*).
- De corporaties brengen bestaande regelingen en toeslagen actief onder de aandacht van (nieuwe) huurders (als vervolg van het lopende project rondom onderbenutting).

Specifieke inzet Zayaz

- Zayaz zet een aantal (gemeubileerde) woningen in voor de Bossche Bond als tijdelijke oplossing bij acute woningnood.

- Zayaz effectueert in 2018 een vernieuwd huurbeleid gebaseerd op NIBUD-normen. Dit leidt ertoe dat alle huishoudens uit de doelgroep (verdeeld naar inkomen, samenstelling en leeftijd) op zijn minst in aanmerking kunnen komen voor passende huisvesting. Dat wil zeggen een woning met een huurprijs, die aansluit op wat ze daadwerkelijk aan woonlasten kunnen dragen, en op hun huishoudenssamenstelling. Twee doelgroepen vragen daarbij volgens Nibud-gegevens om specifieke aandacht: gezinnen met een inkomen tot € 43.000 en 2-persoons-huishoudens tot AOW-leeftijd met een inkomen van € 30.000 tot € 36.000.
- Zayaz houdt daarbij minimaal 70% van haar sociale huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens (€ 592).
- Zayaz is voornemens bij huurders uit de laagste inkomensgroep bij de jaarlijkse huurverhoging alleen inflatie door te berekenen. Overige huurders krijgen een inkomensafhankelijke huurverhoging van inflatie + 2,6% (lager dan maximaal). Dit geldt voor zowel huurders in een Daeb-woning als een niet-Daeb-woning. Over het al dan niet loslaten van de liberalisatiegrens als plafond voor deze inkomensgroep vindt nog afstemming plaats met de huurdersorganisatie. De extra inkomsten die door de inkomensafhankelijke huurverhoging worden gegenereerd worden ingezet voor de volkshuisvesting.

- Zayaz onderzoekt de mogelijkheden om een 'negatieve' wooncarrière mogelijk te maken voor mensen met een dalend inkomen en/of gewijzigde gezinssamenstelling.
- Zayaz is projectleider voor de evaluatie van het woonlastenakkoord in 2018, gezien haar trekkersrol op het thema woonlasten.

Specifieke inzet BrabantWonen

- BrabantWonen heeft ten aanzien van de woonlastenaanpak enkele activiteiten duurzaam verankerd in haar bedrijfsvoering. Deze 'woonlastenaanpak' wordt ook in 2018 doorgezet.
- BrabantWonen brengt de opgedane kennis en ervaring uit de pilot Ruwaard in Oss in bij de verdere (stedelijke) uitwerking van de maatwerkaanpak.
- BrabantWonen is voornemens bij huurders uit de laagste inkomensgroep bij de jaarlijkse huurverhoging alleen inflatie door te berekenen. Overige huurders krijgen een inkomensafhankelijke huurverhoging, conform de richtlijn van het ministerie. Dit geldt voor zowel huurders in een Daeb-woning als een niet-Daeb-woning. Over de vraag of er dit jaar voor deze middeninkomens een plafond op de liberalisatiegrens wordt gelegd vindt nog afstemming plaats met de huurdersorganisatie. De extra inkomsten die door de inkomensafhankelijke huurverhoging worden gegenereerd worden ingezet voor de volkshuisvesting.

- BrabantWonen voert in 2018 voor Zorgwonen een inkomensafhankelijk huurbeleid. Zorgwonen gaat over woningen in een verpleeghuis die door BrabantWonen zelfstandig worden verhuurd aan mensen met een ondersteunings- of zorgbehoefte, die niet intramuraal terecht kunnen omdat hun zorgvraag niet zwaar genoeg is. Omdat in deze woningen de zorg leidend is en niet het inkomen, voert BrabantWonen hier een inkomensafhankelijk huurbeleid. Er worden drie inkomensgroepen onderscheiden met ieder een eigen huurprijsniveau. Daardoor zijn nagenoeg alle woningen bereikbaar voor alle inkomensgroepen.

Specifieke inzet Kleine Meierij

- Kleine Meierij voert, aanvullend op de algemene afspraken rondom vroeg-signalering en preventie, huisbezoeken uit om (stille) armoede, vereenzaming en persoonlijke problematiek te signaleren.
- Kleine Meierij ondersteunt kwetsbare woningzoekenden persoonlijk bij het huisvestingsproces.
- Kleine Meierij is voornemens bij huurders uit de laagste inkomensgroep bij de jaarlijkse huurverhoging alleen inflatie door te berekenen.
- Over het al dan niet loslaten van de liberalisatiegrens als plafond voor de huurders die een inkomensafhankelijke huurverhoging krijgen vindt nog afstemming plaats met de huurdersorganisatie.
- Kleine Meierij geeft prioriteit aan betaalbaarheid via haar Strategisch Woonbeleid. Het woningbezit maakt Kleine Meierij als volgt bereikbaar: 80% voor de primaire groep (huurtoeslagafhankelijk), 15% secundaire doelgroep (tot € 36.164) en 5% voor de lage middeninkomens (tot € 40.349). Op deze manier wil Kleine Meierij voor alle huurders passend wonen mogelijk maken en bijdragen aan gedifferentieerde wijken en kernen.
- Kleine Meierij continueert haar inzet om via het inkoopbeleid de servicekosten te minimaliseren.

Specifieke inzet Mooiland

- Mooiland zorgt er via het streefhuurbeleid voor dat er voor de diverse doelgroepen van beleid voldoende huurwoningen beschikbaar zijn. In 's-Hertogenbosch wil Mooiland de slaagkansen van de doelgroepen met een inkomen tot € 40.349 op peil houden. Daarom zorgt Mooiland ervoor dat minimaal 80% van haar woningen een streefhuur houdt onder de tweede aftoppingsgrens, waarvan minimaal 65% onder de eerste aftoppingsgrens. Dit betekent een substantiële verlaging ten opzichte van de huidige streefhuur.

| Huurprijs en betaalbaarheid | | Gemeente 's Hertogenbosch | | |
|--|--------------|---------------------------|-------------------|--|
| Gemiddelde huurprijs (actuele huur) | € 542,18 | | | |
| Gemiddelde WOZ waarde | € 155.559 | | | |
| Categorieën passendheidstoets (subsidiabele huur): | Huidige huur | Huidige streefhuur | Nieuwe streefhuur | |
| < € 414 | 4,3% | 2,2% | 17,2% | |
| € 414 - 592 | 64,2% | 40,8% | 56,2% | |
| € 592 - 635 | 13,0% | 21,2% | 11,5% | |
| € 635 - 710 | 15,0% | 33,9% | 14,2% | |
| > € 710 | 3,5% | 1,9% | 0,9% | |

- Mooiland is voornemens bij huurders uit de laagste inkomensgroep bij de jaarlijkse huurverhoging alleen inflatie door te berekenen. Overige huurders krijgen een inkomensafhankelijke huurverhoging, conform de richtlijn van het ministerie. De extra inkomsten die door de inkomensafhankelijke huurverhoging worden gegenereerd worden ingezet voor de volkshuisvesting.

Inzet gemeente

- De gemeente geeft vanaf 2018 uitvoering aan en voert regie op de doelstellingen van het Aanvalsplan Den Bosch Schuldenvrij 2018-2021, dat in december 2017 voorligt in de gemeenteraad. Het aanvalsplan omvat een groot aantal activiteiten en projecten, die veelal in samenwerking met diverse partners worden uitgevoerd. In relatie tot de prestatieafspraken tussen corporaties, gemeente en huurders zijn de volgende zaken het meest van belang.

Preventie:

- De gemeente start een publieks-campagne, gericht op bewustwording 'omgaan met geld', en verbindt de inhoud hiervan met de lopende campagne Woonlasten de Baas (gezamenlijke campagne van de woonpartners).
- De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om bepaalde vaste lasten direct in te houden op de uitkering (bijstand in natura).
- De gemeente voorziet waar nodig in overbruggingsuitkeringen om ervoor te zorgen dat mensen aan hun financiële verplichtingen kunnen voldoen.
- De gemeente zorgt voor (continuering en verdere verbetering van) het pakket van diensten en voorzieningen voor inwoners met een laag inkomen, zodat zij volwaardig kunnen meedoen aan de samenleving. Het accent ligt daarbij op kinderen in armoede.

Vroegsignalering:

- De gemeente zet het convenant vroegsignalering samen met partners door en voert regie op de verbetering van de werking ervan. Bijzondere aandacht gaat daarbij in 2018 uit naar:
 - Verbreding (o.a. via sociale wijkteams) en meer eenduidigheid in de toelevering/bundeling van signalen.
 - Een integrale opvolging van signalen, waarbij gezocht wordt naar mogelijkheden om financiële en maatschappelijke expertise gebundeld in te zetten.
- De gemeente implementeert in nauwe samenwerking met ADG dienstengroep en diverse (zorg)partners de app fiKks bij bedrijven om werknemers met betalingsachterstanden op laagdrempelige wijze te vinden en te ondersteunen (voortgekomen uit conferentie Arm in arm tegen armoede 2016).

Stabilisatie en curatie

- De gemeente vergroot de toegankelijkheid, efficiency en effectiviteit van schulddienstverlening, onder meer door het realiseren van een online dienstenloket 'Schulden de baas', het continueren en verder optimaliseren van Eerste Hulp Bij Geldzaken en het optimaliseren van de processen schulddienstverlening.
- De gemeente zorgt voor een snellere beschikbaarheid van budgetbeheer, daar waar nodig.

- De gemeente continueert haar deelname aan De Bossche Bond om tot oplossingen te komen in situaties, waar de reguliere weg geen soelaas biedt (of niet snel genoeg).
- De gemeente stimuleert en faciliteert het initiatief Quiet Den Bosch, een digitale marktplaats waarop diensten en goederen gratis worden aangeboden.

Nazorg:

- De gemeente zet nadrukkelijker in op nazorg en het goed monitoren van de overgang van budgetbeheer naar zelfbeheer, om een eventuele terugval zoveel mogelijk te voorkomen.
 - De gemeente zal in 2018, net als in voorgaande jaren, de gemeentelijke woonlasten niet of nauwelijks laten stijgen.
 - De gemeente voert in 2018 voor de woningen die zij zelf verhuurt een beperkte huurverhoging door voor de laagste inkomensgroepen (in lijn met het beleid van de corporaties).

Thema 5: : Een duurzame woning, woonomgeving en energielevering

Gezamenlijke inzet

- We spreken met de ondertekening van de prestatieafspraken af, wat we willen bereiken en wat we daarvoor in 2018 gaan doen.
- We maken met elkaar een visie op duurzaamheid. Deze vormt de basis voor meerjarenafspraken. In onderstaande zijn voor nu vanuit de corporaties voornamelijk de geplande renovaties voor 2018 opgenomen. Vanuit de gemeente zijn de projecten opgenomen die zich richten op woningeigenaren en die niet in de gemaakte afspraken zijn opgenomen.

Specifieke inzet Zayaz

- Zayaz renoveert 304 woningen, waarvan 57 naar NOM.

- Zayaz onderhoudt het voor verkoop gelabelde bezit op dezelfde wijze als het bezit dat (voorlopig) wordt door geëxploiteerd. Dit houdt in dat bij grote onderhoudswerkzaamheden ook bij het voor verkoop gelabeld bezit de “slimme dingen gedaan worden” en het te vervangen/onderhouden onderdeel op dezelfde wijze verduurzaamd wordt.

Specifiek inzet BrabantWonen

- BrabantWonen renoveert 195 woningen, waarvan 31 naar NOM.
- BrabantWonen voert sinds 2013 een actief verkoopbeleid. Woningen die worden verkocht zijn schoon, heel, veilig en casco goed. In complexen uit de verkoopvijver die gerenoveerd worden, worden energetische verbeteringen aangebracht. In geschonden blokken krijgen eigenaar-bewoners het aanbod om voor eigen rekening op delen van de renovatie mee te doen.

Specifiek inzet Kleine Meierij

- Kleine Meierij renoveert 2 woningen en splitst deze naar 6 eenheden.
- Kleine Meierij legt de focus op het energetisch aanpakken van woningen. In Rosmalen worden circa 15 woningen met een laag energielabel op het niveau van tenminste label B en waar mogelijk naar label A gebracht.
- Kleine Meierij vervangt alle openverbrandingstoestellen voor hoogrendements cv-ketels. Dit levert een bijdrage aan het verlagen van de energielasten. In Rosmalen gaat het om circa 50 woningen.

Specifieke inzet Mooiland

- Mooiland heeft 2 pilotprojecten voor renovatie naar BENG; in totaal 63 eengezinswoningen.
- Mooiland verbetert 115 appartementen naar label B.

Inzet gemeente

- De gemeente is deelnemer aan het project Sneller en Beter naar Nul op de Meter en is partner in het regionale VNG project Brabant Woont Slim.

- De gemeente ondersteunt en financiert keukentafelgesprekken over energie voor woningeigenaren via de adviseurspool van Energie Nul73 en energie coöperatie 073.
- De gemeente ondersteunt de Duurzame Renovatiewinkel Reimarkt.
- De gemeente werkt aan een energie bespaarlening voor woningeigenaren.

