

# Uitvoeringsagenda 2022



Gemeente  
's-Hertogenbosch



# Inhoud

<b>1. Passend en betaalbaar wonen voor iedereen</b>	<b>04</b>
1.1. Betaalbaar wonen	
1.2. Passend wonen en doorstroming	
1.3. Specifieke doelgroepen	
<b>2. Leefbare en inclusieve buurten</b>	<b>06</b>
2.1. Woonbuurten in verscheidenheid	
2.2. Inclusieve en draagkrachtige buurten	
2.3. De buurt als vindplaats van oplossingen	
<b>3. Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad</b>	<b>08</b>
3.1. Gezonde en duurzame woningvoorraad	
3.2. Flexibele woningvoorraad	
<b>4. Strategisch en innovatief woonprogramma</b>	<b>10</b>
4.1. Voldoende woningen met kwaliteit	
4.2. Vernieuwing en innovatie	
4.3. Sturen op betaalbaarheid en differentiatie	
4.4. Aantrekkelijke woonmilieus	
<b>Bijlage</b>	<b>12</b>





*De huidige realiteit leert ons dat de corona-pandemie nog steeds een beroep zal blijven doen op onze inventiviteit en aanpassingsvermogen. We zien de impact daarvan op de samenleving als geheel en ook binnen onze organisaties. Voor de uitvoering betekent dit dat niet alle processen op ieder moment kunnen doorgaan zoals we graag zouden zien. Dat accepteren we. Tegelijkertijd zetten we de schouders eronder om de afspraken met elkaar te realiseren.*

*Deze uitvoeringsagenda kwam tot stand vóór afronding van het formatieproces van het nieuwe kabinet. Daarmee is nog geen rekening gehouden met de mogelijke consequenties van het nieuwe coalitieakkoord op deze agenda. Indien bijstelling nodig is, gaan partijen hierover in gesprek.*

# Inleiding

Dit is de uitvoeringsagenda 2022 met specifieke activiteiten die corporaties (BrabantWonen, JOOST, Mooiland, Zayaz), gemeente en Stedelijk Huurders Platform (SHP) in 2022 willen oppakken. Zo wordt invulling gegeven aan de meerjarige prestatieafspraken 's-Hertogenbosch 2021 - 2025. Activiteiten zijn alleen opgenomen, voor zover ze aanvullend zijn op de meerjarige prestatieafspraken. Beide documenten zijn dan ook onlosmakelijk met elkaar verbonden. Net als de meerjarige afspraken, is de uitvoeringsagenda geordend langs de thema's van de gemeentelijke woonvisie.

Het SHP heeft een belangrijke rol in het meedenken en meepraten over een groot deel van de acties die hier genoemd worden. Daarnaast is het SHP actief in de ontwikkeling, en in de voortgang van deze afspraken. In 2021 zijn afspraken gemaakt over de manier waarop zij betrokken zijn bij de verschillende programmalijnen. Dat zetten we in 2022 door.

Centraal thema in de meerjarige prestatieafspraken is dat we de buurt zien als vindplaats van oplossingen. Ook in 2022 werken we daarvoor door aan het ontwikkelen van onze gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie. Ons vertrekpunt daarbij is het schaalniveau van de buurt; het niveau waar opgaven elkaar raken en concreet worden. Al doende leren we wat daarin een goede aanpak is. In 2022 krijgt dat verder vorm.

Uitvoering van de afspraken vindt plaats via zes programmalijnen. Elk programma wordt getrokken door een duo vanuit corporatie en gemeente. Het programmateam bestaande uit een vertegenwoordiging van alle corporaties en gemeenten houdt overzicht over het gehele programma (zie: bijlage A).



# Passend en betaalbaar wonen voor iedereen

## I.1. Betaalbaar wonen

### a. Huurprijzen

- De corporaties geven het toepassen van een gedifferentieerd huurbeleid, op basis van een gezamenlijke analyse (van de woningportefeuille) op buurtniveau verder vorm. Dit is onderdeel van de gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie.

### b. Brede woonlastenaanpak

- We kiezen ervoor om een verdiepingsslag te maken op energiearmoede. Daarbij leggen we een nadrukkelijke relatie met het thema duurzaamheid. We zoeken hierbij actief naar een integrale benadering van energiearmoede, samen met een breed palet aan partners in de stad. Insteek is om alle maatregelen (huur, verduurzamen, financiële ondersteuning) van gemeente en corporaties bij elkaar te brengen, op elkaar af te stemmen en te richten op die huishoudens of gebieden waar de urgentie het grootst is. In een bijeenkomst eind november 2021 maken we hiermee een start en bepalen we de inzet voor 2022.
- We faciliteren en stimuleren huurders bij energiebesparende maatregelen door:
  - Eind 2021 ontvingen alle huurders een voucher voor energie besparende maatregelen in het kader van de RREW-regeling (Regeling Reductie Energieverbruik Woningen). Afhankelijk van het aantal huishoudens dat gebruik maakt van de voucher, en daarmee het resterende budget, loopt de regeling in 2022 door.
  - De gemeente ontvangt een extra Rijksbijdrage om kwetsbare huishoudens met een hoge energierekening en/of slecht geïsoleerde woning te ondersteunen met isolatiemaatregelen. We bepalen in onderling overleg hoe we deze regeling benutten.
  - We verkennen overige regelingen vanuit het Rijk gericht op verbeteren van duurzaamheid en/of energie of het verlagen van woonlasten.
- We gaan concreet acties opzetten om ook de mensen met de allerlaagste inkomens, en mensen met betaalproblemen, actief te betrekken in projecten rond verduurzaming. We zetten extra communicatie in op wat mensen zelf kunnen doen om hun woning te verduurzamen en wat ze aan de corporaties kunnen vragen. Ook gaan we concrete ondersteuning bieden aan huishoudens in de vorm van klusteams of 'energiefixers'.
- De samenwerking rondom vroegsignalering is eind 2021 geëvalueerd. Wettelijk gezien is de gemeente de regievoerder op de uitvoering. De corporaties geven, conform de wet, signalen van betalingsachterstanden door. In 2022 gebruiken we de uitkomsten om de samenwerking verder te verstevigen. Zo kunnen we mensen met betalingsachterstanden en schulden nog beter helpen.
- We blijven er samen naar streven om huisuitzettingen zoveel als mogelijk voorkomen.

- De corporaties blijven aangesloten in de aanpak 'collectief schuldregelen' van de gemeente en participeren in het Schuldennooptpunt. Hierdoor komen mensen sneller in een schuldregeling terecht en ontstaat de broodnodige rust in een huishouden. Vanuit de brede woonlastenaanpak stimuleren we ontmoeting en verbinding in de brede groep van praktijkwerkers in het sociale domein. We faciliteren het praktijknetwerk Den Bosch. In 2022 worden in dat kader online en face-to-face ontmoetingen georganiseerd (bijeenkomsten, nieuwsbrieven, smoelenboek). Daarbij zoeken we expliciet de verbinding met andere netwerken en initiatieven zoals Thuis in de Wijk en de Bossche Bond.

## I.2. Passend wonen en doorstroming

- Corporaties en gemeenten monitoren de woonruimteverdeling en de slaagkansen. We voeren hierover jaarlijks, in het voorjaar, het gesprek. Hierbij komt onder andere de afspraak over de toewijzing van max 1/3 met voorrang (o.b.v. prognose specifieke doelgroepen), 1/3 loting en 1/3 inschrijftijd aan bod. De woningmarktmonitor van WoonService Regionaal is daarbij het vertrekpunt.
- In 2022 evalueren we de gewijzigde en nieuwe regelingen in de woonruimteverdeling. Het gaat om:
  - de 65plus-verhuisregeling;
  - de effecten van doorgevoerde wijzigingen in de senioren-labels;
  - het loket voor studenten, Student Rooms Brabant;
- In 2022 bepalen we op welke manier we de ontwikkelingen van slaagkansen voor de verschillende doelgroepen in beeld kunnen brengen.
- De corporaties zetten in op de doorontwikkeling van WoonService Regionaal; de regionale samenwerking, de regionale woningmarktinformatie en 'de etalage' voor woningzoekenden.



### 1.3. Specifieke doelgroepen

#### a. Ouderenhuisvesting

- Op basis van de resultaten uit het onderzoek naar vraag en aanbod (huidige en toekomstig) van wonen en zorg voor ouderen, bepalen we de opgave en de vervolgstappen. Daarbij beginnen we met een gezamenlijk op te stellen woonzorgvisie, waartoe de gemeente het initiatief neemt.
- We realiseren projecten voor ouderen, zoals bijvoorbeeld Zuiderschans en Seringenstraat.

#### b. Mensen met een zorg- of begeleidingsbehoefte

- In september 2021 is het regioplan doordecentralisatie Beschermd Wonen vastgesteld in de raad. Hieruit volgt in het eerste kwartaal een lokaal uitvoeringsprogramma gericht op het versterken van de lokale basisvoorzieningen die nodig zijn om cliënten van beschermd wonen goed te laten landen in de wijk. We maken de acties voor 2022 en verder inzichtelijk en pakken deze op.
- We voeren maandelijks het gesprek over vraag en aanbod naar voorzieningen voor wonen en zorg om deze op elkaar af te stemmen, nieuwe woonvormen te prioriteren en te programmeren. Zo werken we samen aan het realiseren van een passend zorglandschap.
- Vanuit de woonruimteverdeling dragen we bij aan een aantal opgaven voor huisvesting van aandachtsgroepen:
  - Uitstroom uit detentie, jeugdzorg, vrouwenopvang, maatschappelijke opvang en beschermd wonen;
  - Het voorkomen van dakloosheid en instroom in de opvang;
  - De taakstelling statushouders;
  - Transformatie van de grote opvangvoorzieningen naar kleinschalige opvang in de wijk;
  - Huisvesting voor mensen met een fysieke en/of verstandelijke beperking.
- Voor de opgave van 2022 verwachten we het volgende beeld (op basis van uitvraag bij de zorgpartijen en ervaring vanuit het verleden):

Opgave wonen en zorg (prognose)	2022
Taakstelling statushouders	100
Urgentie sociaal en medisch	80
Urgentieplus (incl. Housing First)	188
Tweede kans/ maatwerk	40
Nieuwe toewijzing: Kleinschalige opvang MO	4
<b>Totale opgave (aantal woningen)</b>	<b>400 - 450</b>

- Corporaties en gemeente monitoren de woningtoewijzing met voorrang en de bijdrage aan de bovengenoemde opgaven. Indien er druk ontstaat op de afspraak 1/3 directe bemiddeling en/of het realiseren van de opgaven, bepalen we wat nodig is in de verdeling en/of de prioritering.
- Gemeente en corporaties werken samen in de toegang tot opvang en wonen (waaronder urgentie), met als doel dakloosheid te voorkomen en de samenwerkwijze hierop te blijven ontwikkelen.
- In 2022 onderzoeken we de mogelijkheden voor het creëren van extra woonruimte om dakloosheid te voorkomen, bijvoorbeeld via kamerverhuur of inwoning. Hierbij kijken we naar de juridische aspecten,



gevolgen voor inkomen (kostendelersnorm) en effecten op leefbaarheid.

- We intensiveren de regionale samenwerking tussen gemeente, zorg en corporaties. Daarmee versterken we de regionale afspraken over woningtoewijzing en het ontwikkelen van kleinschalige woonvormen in de regio.
- Corporaties en gemeente ontwikkelen in 2022 de methodiek urgentieplus door, waarbij een gelijktijdige beschikking op urgentie voor wonen (urgentie) en beschikking op zorg (WMO) de crux is. Dit met aandacht voor een passende spreiding over de stad in relatie tot de draagkracht van buurten.
- Corporaties en gemeente werken in 2022 samen aan het realiseren van de volgende woonzorgconcepten:
  - We zetten in op het realiseren van een Voorziening Langdurig Verblijf;
  - Onderzoek, i.s.m. Reinier van Arkel, naar een (kleinschalig) geclusterde beschermde woonvorm in de wijk. Hierbij bekijken we de mogelijkheden van het integreren van deze huisvesting in bestaande groepswoningen of nieuwbouw;
  - Realisatie van onder andere het hostel Zuiderparkweg en het woongebouw voor ouderinitiatief Stichting Steengoed (Henri Bayensstraat).





## Hoofdstuk 2

# Leefbare en inclusieve buurten

### 2.1. Woonbuurten in verscheidenheid

Partijen werken hieraan langs de lijn van de woningbouwprogrammering en de uitwerking van de gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie, zoals omschreven in de meerjarige prestatieafspraken.



## 2.2. Inclusieve en draagkrachtige buurten

- De gemeente werkt samen met woningcorporaties, zorgaanbieders en andere partijen om passend zorgaanbod mogelijk te maken. We werken samen aan het opzetten en uitbreiden van een lokale set aan basisvoorzieningen zoals genoemd in het regioplan doordecentralisatie Beschermd Wonen. Leidraad zijn hierbij de vijf vuistregels van Thuis in de Wijk .
- Uit de expertmeeting 2021 is gebleken dat samenwerken nodig is om de veerkracht van wijken te behouden en te verbeteren. In 2022 zetten we daarom gezamenlijk in op de volgende punten:
  - Preventie door ontmoeten: Het Stedelijk Huurders platform heeft in 2022 het thema “welkom in de buurt”. Vanuit dit thema zullen verschillende acties worden ontwikkeld om nieuwe huurders zich welkom te laten voelen in de buurt.
  - Zowel de gemeente, de woningcorporaties als het SHP zetten zich in voor het onder de aandacht brengen van het meldpunt ‘zorgwekkend gedrag’.
  - We onderzoeken hoe we vooroordelen over mensen met onbegrepen gedrag kunnen verminderen en contact met de buurt kunnen normaliseren. Bijvoorbeeld via het project “zachte landing in de wijk”.
- We verankeren de werkwijze van grens ontkennend samenwerken, zoals bij Thuis in de Wijk (doen wat goed is/ doorbraak) en zetten in op het financieel verduurzamen ervan. We zoeken daarbij expliciet de verbinding met andere initiatieven, zoals urgentieplus, Bossche Bond, het praktijknetwerk en Zorgzaam. Hierbij sorteren we voor op het wetsvoorstel ‘domein overstijgende samenwerking’ dat vermoedelijk vanaf 2023 zal ingaan.
- De corporaties zetten ook in 2022 hun leefbaarheidsbudget in om de draagkracht in buurten te verstevigen en overlast te verminderen.
- Partijen werken samen conform afspraken vanuit het convenant woonoverlast. Een eerste evaluatie vindt plaats in 2022.
- Zayaz draagt in 2022 opnieuw bij aan de uitvoering van KOO. Daarbij evalueren we ieder kwartaal de samenwerking en koppelen deze ook aan de samenwerking rondom het aanmeldpunt MO (centrale toegang), de samenwerking met consulenten ‘relatie & scheiden’, de evaluatie urgentie en pilot toegang informatiepunt nieuwkomers (IN).

## 2.3. De buurt als vindplaats van oplossingen

In 2021 startten we met de gebiedsgerichte aanpak. Vanuit de ambitie efficiënter en meer integraal samen te werken in wijken en buurten. Met ons plan en de start die in Bazeldonk is gemaakt, gaan we in 2022 door. Ook van de huidige wijkgerichte inzet willen we leren. In 2022 brengen we die verschillende inzichten samen. Zo komen we tot de bouwstenen voor de methode van de gebiedsgerichte aanpak. Wat we daarvoor gaan doen:

- We werken vanuit de drie kerndoelen uit de meerjarige prestatieafspraken aan overzicht en inzicht, op de zeventien Bossche wijken. Op basis daarvan brengen we in beeld wat nodig is voor een evenwichtige verdeling van de opgaven voor de gemeente. Andersom vormt dat inzicht een middel om samen te bepalen wat nodig en wenselijk is voor de buurt.

- We maken het pilotproject Bazeldonk af om de methodiek van gebiedsgerichte aanpak te ontwikkelen.
- We brengen de ervaringen en lessen van wijkgerichte aanpakken, zoals Boschveld en de Gestelse Buurt, bij elkaar. Met deze lessen kunnen we ook beter bepalen wat we met de gebiedsgerichte aanpak willen bereiken.
- De inzichten uit voorgenoemde acties bieden input voor de manier waarop onze gezamenlijke (sociaal/fysiek/economisch/veilig) gebiedsgerichte aanpak vorm krijgt. We maken afspraken over hoe we daar naartoe werken en wat dat vraagt van de samenwerking (prioriteit, geld, capaciteit).
- In 2022 focussen corporaties en gemeente hun inzet en middelen op de volgende gebieden:
  - De Gestelse buurt; we volgen de buurtvisie ‘de Gestelse buurt werkt’ waarin gemeente, Farent, politie en BrabantWonen intensief samenwerken aan een draagkrachtige buurt.
  - Herstructurering Boschveld we volgen het wijkplan Boschveld (BrabantWonen is verantwoordelijk voor de sloop en nieuwbouw van de woningen en de gemeente voor de herinrichting van de openbare ruimte).
  - Hofstad: BrabantWonen is hier aan de slag. Gemeente is hier al bij betrokken maar minder intensief dan bij de Gestelse buurt. Ook wordt er samen gewerkt met Farent. De gemeente levert een financiële bijdrage voor de openbare ruimte.
  - Haren: Zayaz gaat gebiedsgericht aan de slag. Er wordt gerenoveerd, gesloopt en nieuw gebouwd. Naast een fysieke opgave is het belangrijk dat ook de maatschappelijke (of sociale) opgave een plek krijgt. Zayaz werkt samen met de gemeente aan een sociale buurtaanpak en zal deze integraal oppakken. Initiatieven zoals de ‘city-deal’, ‘Thuis in de Wijk’ en ‘De Buurt In Bloei’ hebben hierin een plek.
- Als er voor een integrale gebiedsgerichte aanpak specifieke inzet van bestaande of extra financiële middelen nodig is, dan wordt daarvoor een separaat besluitvormingstraject gevolgd.
- Waar nodig nemen gemeente en corporaties (tijdelijk) extra maatregelen in het kader van zorg, beheer en veiligheid, zoals bijvoorbeeld voor Kleine Vliet.





## Hoofdstuk 3

# Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad

### 3.1. Gezonde en duurzame woningvoorraad

In 2018 zijn we het Duurzaamheidsakkoord gestart; een solide basis voor onze samenwerking op het gebied van duurzaamheid. Dit doen we in vier belangrijke thema's: Energie, Circulariteit, Klimaatadaptatie & Biodiversiteit en De Mens. In 2022 wordt deze samenwerking binnen de genoemde thema's voortgezet en uitgebreid.

Duurzaam  
en gezond  
wonen





## Energie

Een generieke doelstelling van het Duurzaamheidsakkoord is het reduceren van de Energie Index (EI). Het is onze ambitie om jaarlijks over het totale vastgoed heen een reductie te behalen van 0.05 punten. Tot nu toe wordt dit doel ook gehaald. Dit bereiken we door projecten uit te voeren die gericht zijn op het reduceren én vergroenen van de energievraag. In 2022 gaan we daarom:

- 1059 woningen verduurzamen
- 1295 zonnestroomsystemen plaatsen op bestaande woningen, zowel vraaggestuurd als niet-vraaggestuurd. En plaatsen we – net als afgelopen jaren – maximaal zonnestroomsystemen op al onze nieuwbouw.
- Door met de uitvoering van de Transitievisie Warmte, waarin we streven naar een aardgasvrije gebouwde omgeving. Hiervoor zijn buurten benoemd, waarin de kansen voor aardgasvrij wonen tot 2030 worden onderzocht. In de buurt 't Zand werken we verder aan het aardgasvrij maken van gebouwen met de toegekende PAW-middelen van het Rijk.

## Circulariteit

Ons uitgangspunt bij dit thema is reductie van materiaalgebruik in de basis, en sturen op het gebruik van materialen met de minste milieudruk. In 2021 maakten we een routekaart waarin onze ambities voor nieuwe én bestaande woningen zijn vastgelegd. In 2020 is bovendien een materiaalstroom analyse uitgevoerd. Hiermee weten we op welke materiaalstromen we kunnen en moeten sturen. Dit resulteert in 2022 in de eerste projecten:

- Het opzetten van diverse circulaire projecten met de focus op biobased materiaalgebruik en hergebruik van materialen.
- Het monitoren van enkele grote (complexen) en kleine (solitaire woningen) renovatietrajecten op basis van de routekaart en materiaalstroom analyse. Dit geeft inzicht in de huidige prestaties op dit gebied.

## Klimaatadaptatie & Biodiversiteit

Een klimaat adaptieve omgeving is het doel, waarbij voldoende waterberging, het tegengaan en voorkomen van hittestress en een impuls aan de biodiversiteit en groene leefomgeving centraal staan. In 2021 is gestart met de ontwikkeling van een routekaart die richting geeft aan de gezamenlijke koers om dit doel te bereiken. De verdere uitwerking van deze routekaart (en het concreet invulling geven aan de acties die daaruit voortkomen) staat centraal in de samenwerking voor 2022. Mooie bijvangst is dat dit ons helpt het netwerk – bijvoorbeeld met de waterschappen – verder te verstevigen én uit te breiden. Daarnaast gaan we in 2022 aan de slag met:

- Het realiseren van ruim 500 afkoppelprojecten, los van de renovatiecomplexen waarin dit standaard is.
- Het vervangen van minimaal 350 vierkante meter steen voor groen, bijvoorbeeld door het aanleggen van geveltuinen. Dit gebeurt o.a. door het benutten van slimme verbindingen met (lokale) groene buurtinitiatieven (o.a. Struikrovers en Transformers) en aansluiten op landelijke vergroeningsacties als het NK Tegelwippen.
- Het realiseren van minimaal 2500 vierkante meter groene daken.

## De Mens

De echte transitie begint bij de mens: een verandering van mindset is essentieel om te kunnen komen tot een écht duurzaam 's-Hertogenbosch. We richten ons daarbij op het verkleinen van het gat tussen bewustzijn op het gebied van klimaatverandering en het handelen daarnaar. De effecten van wat we hierop doen, zullen we vooral terugzien binnen de andere 3 thema's (denk aan een stijgend deelnamepercentage bij zonnepanelenprojecten, meer vergroening in de woonomgeving, etc.). In de voorgaande jaren hebben we gemerkt dat onze boodschap vaak wel goed aankomt, en dat tegelijkertijd het juiste momentum (wanneer breng je de boodschap) van invloed is op de mate waarin we succesvol zijn. Daarom gaan we in 2022 in elk geval:

- Uitvoering geven aan een gezamenlijke mijlpalen- en communicatiekalender.
- Gerichte communicatie inzetten op wat mensen zelf kunnen doen om hun woning te verduurzamen en wat ze aan de corporaties kunnen vragen.
- Gezamenlijk vorm geven aan de (structurele en/of projectmatige) inzet van energiecoaches.
- Invulling geven aan een 'Dag van de Duurzaamheid'.

## Overkoepelend

In 2021 is een gezamenlijke energiemonitor ontwikkeld. Hiermee kijken we op basis van werkelijk energiegebruik naar het effect van onze gezamenlijke bespaaracties (dus zowel renovatie als communicatie). In 2022 ontwikkelen we daarnaast een dashboard waarin de data van de 4 corporaties bij elkaar komt. Met dit dashboard willen we gedurende het jaar intern en extern kunnen laten zien waar we staan in het realiseren van onze doelen per thema, en wat het effect is van onze acties en projecten.

## 3.2. Flexibele woningvoorraad

- Ook in 2022 benutten we kansen voor woningsplitsing en woning delen (zie ook 1.3 onder b).
- Gemeente en corporaties onderzoeken de mogelijkheden tot een eenvoudigere (en snellere) vergunningverlening voor woningsplitsing en woning delen.
- De corporaties benutten waar mogelijk kansen voor verdichting, bijvoorbeeld als interventies op blokniveau.
- Verder: zie 4.2

Prettig wonen  
met elkaar





Meer  
mensen goed  
huisvesten

#### Hoofdstuk 4

# Strategisch en innovatief woonprogramma

#### 4.1. Voldoende woningen met kwaliteit

- Gemeente en corporaties sturen samen op de realisatie van tenminste 3.150 sociale huurwoningen in de periode 2020 - 2030. Monitoring en afstemming over concrete projecten vindt plaats via de Taskforce Sociale Woningbouw. In 2022 zullen circa 500 sociale huurwoningen opgeleverd worden.
- De corporaties brengen in 2022 de verversingsopgave voor het woningbezit in beeld. Vervolgens gaan partijen in gesprek om hier een gezamenlijke strategie op te ontwikkelen.
- De gemeente en corporaties stemmen minimaal één keer per jaar het nieuwbouwprogramma af, zowel kwalitatief als kwantitatief. Welke

- woningen voegen we toe voor welke doelgroep op welke plek? Hierbij vindt een koppeling plaats met de analyses die we maken in het kader van onze gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie. Daarbij koppelen we fysieke mogelijkheden en locaties zo goed mogelijk aan de veerkracht van buurten.
- De gemeente blijft via G40/VNG aandacht vragen bij het Rijk voor de (financiële) positie van corporaties (naar aanleiding van het rapport opgaven/middelen).





- De gemeente maakt gebruik van de mogelijkheden om middelen van het Rijk, bestemd voor de woningbouw, te laten landen in de gemeente en/of regio ten behoeve van projecten waarvoor deze gelden bedoeld zijn.
- We verbreden de opgave van “het realiseren van middenhuur” naar het “huisvesten van middeninkomens”. Het gaat met andere woorden niet om de stenen, maar om huisvesten van mensen. Vanuit dit perspectief maken we de volgende afspraken:
  - Per 1-1-2022 wordt de doelgroep voor corporaties verbreed. Daarmee krijgen lage middeninkomens automatisch toegang tot de sociale huur, in ieder geval voor een periode van 3 jaar.
  - We maken gebruik van de verruiming van de vrije toewijzingsruimte van 7,5% naar 15%. We benutten binnen de wettelijke kaders de mogelijkheden om sociale huurwoningen toe te wijzen aan middeninkomens, afhankelijk van de gebiedsgerichte opgave op wijk- en buurtniveau.
  - In 2022 gaan gemeente en corporaties zoeken naar locaties om nieuwbouw te realiseren voor (lage) middeninkomens.
  - De corporaties vullen hiermee een deel van de ambities van de Woonvisie ten aanzien van het realiseren van huisvesting voor middeninkomens in.
  - We willen niet dat dit leidt tot verdringing van de sociale doelgroep, daarom monitoren we met enige regelmaat de effecten voor de lage inkomensgroep.

- Gemeente en corporaties bouwen in 2022 een portefeuille op met ontwikkelkansen voor het realiseren van woningen in het middensegment. Dit vormt een ‘plus’ op de sociale portefeuille. We gaan het gesprek aan over de juiste randvoorwaarden zoals locaties. Vooruitlopend hierop gaan de corporaties in 2022 verhuren aan middeninkomens.

#### 4.2. Vernieuwing en innovatie

- De corporaties realiseren de flexwoningen op de locatie Belgeren en bereiden de flexwoningen in de Noordoosthoek van de Grootte Wielen voor. Streven is om de eerste flexwoningen in de Grootte Wielen eind 2022 te realiseren.

#### 4.3. Sturen op betaalbaarheid en differentiatie

- Zie 4.1 en zie meerjarige prestatieafspraken.

#### 4.4. Aantrekkelijke woonmilieus

- Geen aanvullingen ten opzichte van de meerjarige afspraken.





## Bijlage A: definitie programmalijnen uitvoering prestatieafspraken

### **Gebiedsgerichte aanpak:**

- Uitwerking gebiedsgerichte aanpak, zoals in inleiding omschreven
- 2.3 De buurt als vindplaats van oplossingen

### **Evenwichtige slaagkansen:**

- 1.1.a Huurprijzen
- 1.2 Passend wonen en doorstroming
- Verbinding leggen met Wonen-zorg (specifieke doelgroepen)

### **Woonlasten:**

- 1.1.b Woonlasten
- Verbinding leggen met Duurzaamheid

### **Inclusieve wijken**

- 1.3 Specifieke doelgroepen
- 2.2 Inclusieve en draagkrachtige buurten
- Verbinding leggen met Evenwichtige Slaagkansen en met Woningproductie

### **Duurzaamheid:**

- 3.1 Gezonde en duurzame leefomgeving
- Verbinding leggen met Woonlasten en met Woningproductie

### **Woningproductie:**

- 2.1 Woonbuurten in verscheidenheid
- 4.1 Voldoende woningen met kwaliteit
- 4.2 Vernieuwing en innovatie
- 4.3 Sturen op betaalbaarheid en differentiatie
- 4.4 Aantrekkelijke woonmilieus
- 3.2 Flexibele woningvoorraad





# Denken aan de toekomst



Fotografie: Marc Bolsius, BrabantWonen en Photo Prestige.