

# Uitvoeringsagenda Prestatieafspraken 2023



's-Hertogenbosch



Mooiland



## Vooraf

Meer mensen goed huisvesten, draagkracht en weerbaarheid van buurten versterken en werken aan duurzaam en gezond wonen. Dat willen we bereiken door samenwerking tussen de corporaties (BrabantWonen, JOOST, Mooiland, Zayaz), gemeente en het Stedelijk Huurders Platform (SHP). De basis daarvoor zijn de Meerjarige Prestatieafspraken 's-Hertogenbosch 2021 –2025. Onze inzet voor komend jaar maken we concreet in deze Uitvoeringsagenda Prestatieafspraken 2023. Dat is ook de plek waar we, indien nodig, bijsturen op de meerjarige afspraken.

Er zijn een aantal actuele ontwikkelingen die reden zijn voor aanvullingen en aanscherpingen op de meerjarige afspraken. Die beschrijven we hier kort, onze inzet daarop komt terug in de rest van de uitvoeringsagenda.

Nationale Prestatieafspraken (hierna NPA): Er is vanuit het Rijk meer aandacht en sturing voor volkshuisvesting. Dat geeft ons enerzijds mogelijkheden, maar legt ons anderzijds ook bepaalde verplichtingen op. We zien daarnaast dat het Rijk, meer dan de afgelopen jaren, de verbinding legt tussen ruimtelijke- en sociale opgaven.

Bestuursakkoord 2022-2026: Wonen is een hoofdogave. Er zijn een aantal specifieke aandachtspunten van belang voor deze afspraken: snelheid, woningbouwmix, woonzorg visie voor ouderen en de aanpak dakloosheid. In de woningbouwmix is er extra aandacht voor het middensegment, met daarin ook een rol voor de corporaties.

Energiecrisis: De energieprijzen zijn enorm gestegen. Energiearmoede is voor huishoudens in eerste plaats een inkomensprobleem, dat deel uitmaakt van een steeds groter probleem wat niet zomaar opgelost kan worden: de snel stijgende kosten van levensonderhoud en de aantasting van bestaanszekerheid. Daarom zetten we extra in op het verbeteren van de woonlasten, versnellen van de verduurzaming, en hulp bij geldzaken voor wie dat nodig heeft.

Druk op de sociale huurwoningvoorraad: De druk op betaalbare woningen is al tijden zeer hoog. Er is een enorm tekort aan woningen en er zijn veel woningzoekenden. Daarnaast zijn er ontwikkelingen zoals de aanpak dakloosheid en de toegenomen taakstelling statushouders waardoor de druk op betaalbare woningen fors blijft. Daarom zetten we in op het toevoegen van nóg meer sociale huurwoningen (door het optimaliseren van plannen, beter benutten van de bestaande voorraad, minder verkopen en extra inzetten op flexwoningen) en maken we concrete afspraken over het middensegment.

Marktomstandigheden in de bouw: Bouwkosten stijgen, materialen zijn moeilijk te leveren en er is in alle delen van de bouwkolom een tekort aan personeel. Onder andere door stijgende rentes zien we de eerste veranderingen in de (koop)woningmarkt. Dit kan invloed hebben op de voortgang van projecten. Daarom zetten we breed in op nieuwbouw (sociaal en middenhuur), transformatie van bestaande gebouwen/woningen en flexwoningen. Ook zijn de corporaties scherp op mogelijkheden voor anticyclisch investeren.

Woonzorgvisie voor ouderen: De komende jaren verdubbelt het aantal 75-plussers en mensen worden gemiddeld steeds ouder. De ouderen zullen vaker thuis blijven wonen. Er zal steeds meer vraag naar zorg en ondersteuning zijn terwijl de beroepsbevolking krimpt, ook in de zorg. Daarom maken we in 2023 een woonzorgvisie voor ouderen.

Activiteiten zijn alleen opgenomen in deze uitvoeringsagenda, voor zover ze aanvullend zijn op de meerjarige prestatieafspraken. Beide documenten zijn dan ook onlosmakelijk met elkaar verbonden.

De afspraken zijn geordend naar de thema's uit de woonvisie. Uitvoering van de afspraken vindt plaats via zes programmaliijnen (zie: bijlage A).

# 1. Passend en betaalbaar wonen voor iedereen

## 1.1 Betaalbaar wonen

Woningcorporaties en gemeenten kunnen het probleem van (energie)armoede niet helemaal oplossen. Gezamenlijk willen we wel zoveel als mogelijk een bijdrage leveren aan de oplossing om wonen betaalbaar te houden. Dat doen we op verschillende manieren.

- a. Huurprijzen
  - Het aantal woningen met een huurprijs tot €550 (prijspeil 2020) blijft tot 2025 minstens gelijk.
  - De corporaties volgen de NPA op het gebied van generieke huurmatiging. Dat betekent onder andere een lagere huurverhoging; namelijk op basis van CAO-loonontwikkeling minus 0,5%, in plaats van inflatievolgend.
  - De corporaties passen per 1 juli 2023 de huren aan voor de laagste inkomens. Per 1 juli 2023 krijgen huurders van corporaties in gereguleerde woningen met én een inkomen op of onder 120% sociaal minimum én een huur hoger dan € 550 (prijspeil 2020) een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot dat bedrag. Om deze afspraak te kunnen uitvoeren moet de wettelijke grondslag (door het Rijk) vastgesteld zijn.
  - Corporaties zullen in 2023 geen inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (IAH) vragen aan middeninkomens. Voor de hoge inkomens wordt gematigd omgegaan met de IAH.
  - Voor huurders die vanwege de oplopende energiekosten in de financiële problemen (dreigen te) komen, bijvoorbeeld omdat zij wonen in een woning met een hoog energieverbruik, wordt maatwerk toegepast. Ook huurders die om andere redenen in financiële problemen (dreigen te) komen, kunnen zich bij hun corporatie melden voor maatwerk. Zie ook b. Brede woonlasten aanpak.
- b. Brede woonlasten aanpak
  - We intensiveren de afspraken rondom schuldenrust. Concreet betekent dat het leveren van maatwerk voor huurders met financiële problemen (o.a. in de vorm van coulante betalingsregelingen), en de afspraak dat er in principe geen huisuitzettingen plaatsvinden als gevolg van betaalachterstanden.
  - We ontwikkelen onze aanpak op vroegsignalering verder. We werken aan een meer integrale aanpak door de samenwerking te verstevigen en de regie op casuïstiek te verbeteren. En we verstevigen ons praktijknetwerk waar nodig om elkaar sneller te kunnen vinden. Daarnaast onderzoeken en ontwikkelen we initiatieven hoe we schrijnende gevallen (tijdig) kunnen bereiken.
  - Voor de kortere termijn is een brede aanpak energiearmoede ontwikkeld, deze aanpak zetten we voort (met daarin o.a. Energiehulp – voorheen de Klusbus- en het Bossche Bespaarteam).
  - Voor de lange termijn zetten we in op verduurzaming, zie paragraaf 3.1
  - In lijn met de NPA bieden de corporaties vanaf 2023 isolatiemaatregelen gratis aan. Daarnaast onderzoeken we mogelijkheden om ook bij andere verduurzamingsmaatregelen de woonlasten te verbeteren.
  - Op het moment van schrijven van deze uitvoeringsagenda zijn er allerlei initiatieven rond de energiecrisis vol in ontwikkeling, we blijven onze rol pakken in die initiatieven.

## 1.2 Passend wonen en doorstroming

### a. Woonruimteverdeling

- Het aandeel toewijzing via loting blijft de afgelopen jaren achter op de afspraak. De corporaties sturen dit jaar strak op het behalen van 1/3 toewijzing via loting, door maandelijkse monitoring en bijsturing indien nodig. Dit wordt elk kwartaal met de gemeente en het SHP gedeeld en besproken.
- We voorzien een aanhoudende druk op het aandeel toewijzingen met voorrang (streven max. 1/3), door o.a. de uitstroom uit instellingen, aanpak dakloosheid en de taakstelling huisvesting statushouders. Ook dit zal strak gemonitord worden. Indien het aandeel groter dan 1/3 lijkt te worden gaan corporaties, SHP en gemeente hierover in gesprek.
- We zien de afgelopen 2 jaar veel minder aanvragen en verleende sociale – en medische urgenties. Dat is het geval sinds de aangepaste werkwijze met kans- en adviesgesprekken, een regionale regeling en een nieuwe toetsingscommissie. De corporaties zetten de evaluatie (gestart in 2022) voort, om te achterhalen hoe dit komt. Gelijktijdig zijn er maatregelen in ontwikkeling. Bijvoorbeeld: het verbeteren van de samenwerking tussen kans-adviseurs en toetsingscommissie, het verduidelijken van de regeling, en ook op het vlak van de vastlegging/monitoring rond aanvragen, toekenningen en woningtoewijzingen. We bezien de ontwikkelingen rond deze urgenties in samenhang met de aanpak dakloosheid en urgentieplus.
- We verbeteren de manier waarop we de ontwikkelingen van slaagkansen voor de verschillende doelgroepen in beeld brengen.
- De corporaties werken aan één regionaal woonruimtevindingsysteem voor alle huurwoningen in de regio Noordoost Brabant. Gemeente en SHP ondersteunen deze ontwikkeling en verlenen waar nodig hun medewerking om tot een regionaal woonruimtevindingsysteem te komen.
- We evalueren het loket voor studenten Student Rooms Brabant.

### b. Doorstroming

- De 65+ verhuisregeling wordt door de corporaties voortgezet.
- Bij nieuwbouwprojecten benutten we kansen voor doorstroom-maatregelen, bijvoorbeeld voor mensen uit de buurt of een specifieke doelgroep.
- Met het realiseren van middenhuur (zie 4.1) wordt ook meer doorstroming op de woningmarkt beoogt.
- We onderzoeken samen met de afdeling Onderzoek & Statistiek van de gemeente het effect op doorstroming voor een selectie nieuwbouwwoningen en woningen die de afgelopen jaren zijn verhuurd via de 65+ verhuisregeling.

Voor afspraken over middeninkomens: zie paragraaf 4.1

## 1.3 Specifieke doelgroepen

### a. Ouderenhuisvesting

- We blijven onder regie van de gemeente samenwerken aan de ontwikkeling van een woonzorgvisie met de focus op de doelgroep ouderen. De visie is actiegericht. In het proces worden partijen uit het veld en inwoners betrokken. Hierbij is de insteek dat het proces van ontwikkeling al bijdraagt aan het realiseren van de opgaven die voortkomen uit vergrijzing.

- Met Wmo-aanpassingen maken we bestaande woningen levensloopbestendiger. De samenwerkingsafspraken tussen gemeente en corporaties actualiseren we in 2023. Bij nieuwbouw is ook aandacht voor levensloopbestendigheid.
  - We hebben bijzondere aandacht voor realisatie van noodzakelijke voorzieningen die langer zelfstandig wonen bevorderen, zoals stallingsmogelijkheden voor scootmobielen.
- b. Huisvesten van aandachtsgroepen en urgent woningzoekenden
- Vanuit de woonruimteverdeling (directe bemiddeling) dragen we bij aan een aantal opgaven voor huisvesting van aandachtsgroepen. Voor de opgave van 2023 verwachten we het onderstaande beeld (op basis van uitvraag bij de zorgpartijen en ervaring vanuit het verleden). Op basis van deze inschatting verwachten we dat ook in 2023 het aandeel directe bemiddeling onder 1/3<sup>e</sup> van het aantal woningtoewijzingen zal blijven.

Opgave wonen en zorg (prognose)	2023
Tweede kans/ maatwerk	25
Urgentie sociaal en medisch	35
MO "aanpak dakloosheid"	100
Taakstelling statushouders	120
Uitstroom uit zorg via urgentieplus (incl. Housing First)	150
Totale opgave (aantal woningen)	430

- Bij woningtoewijzing houden corporaties rekening met spreiding van aandachtsgroepen ten behoeve van de leefbaarheid van complexen en buurten.
- We verkennen op welke manier we kunnen voldoen aan (aangekondigde) landelijke wet & regelgeving ten aanzien van een verordening urgenties, waarbij we de huidige werkwijze en taakverdeling zoveel mogelijk handhaven.
- We geven uitvoering aan het lokaal uitvoeringsprogramma Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang, waaronder:
  - Realiseren van een dekkend netwerk van Caring Communities (een plek in de wijk, vrije inloop, mix van bezoekers, activiteiten met professionele coördinatie)
  - Verbeteren van samenwerking met zorgaanbieders en voorliggend veld
  - Inzetten op 'zachte landing in de wijk', bijvoorbeeld met anti-stigma cursussen voor professionals en vrijwilligers.
- We bieden ruimte aan woonvoorzieningen Beschermd Wonen en tussenvormen op weg naar zelfstandig wonen. We voeren maandelijks het gesprek over nieuwe vragen en verzoeken naar woningen voor wonen en zorg om deze af te stemmen, nieuwe woonvormen te prioriteren en te programmeren.
- In 2022 is een woonwensenonderzoek uitgevoerd naar de woonbehoefte van mensen met een beperking. In 2023 werken we samen aan de vervolgacties die uit dit onderzoek voortkomen en daarbij betrekken we het gehandicaptenplatform.
- In 2023 realiseren we de volgende woonzorgconcepten:
  - Realisatie 32 woningen voor Philadelphia
  - Oplevering 37 appartementen Seringenstraat: wonen met lichte zorg

c. Aanpak dakloosheid

- We werken samen in de toegang tot opvang en wonen (waaronder het houden van adviesgesprekken voor sociaal en medische urgentie), met als doel dakloosheid te voorkomen.
- Stichting Maatschappelijke Opvang Den-Bosch, corporaties en gemeente ontwikkelen een aanpak op dakloosheid. Deze aanpak sluit aan op de landelijke ambitie waarbij de inzet is opvang zoveel als mogelijk te voorkomen en mensen die (bijna) dakloos zijn te ondersteunen met een woning, maatschappelijke hulp en waar nodig ondersteuning bij de financiën. Zayaz start namens de corporatie met de aanpak, de andere corporaties onderzoeken in 2023 hoe zij hierbij aansluiten. De beschikbare woningen beoogd voor deze doelgroep zijn evenredig verdeeld naar andere bijzondere doelgroepen en woningtoewijzing sluit aan bij reguliere werkprocessen en afspraken (waaronder directe bemiddelingen). Van de gemeente vraagt het gelijktijdig een aanpak waarbij een woning samen opgaat met het hebben van financiën en de benodigde begeleiding en ondersteuning.
- We onderzoeken de mogelijkheden en potentiële doelgroep en waar mogelijk realiseren we een 'Woonhotel voor urgent woningzoekenden'.
- We geven samen uitvoering aan de pilot 'Onder de Pannen' in 2023. Met deze pilot kunnen economisch daklozen onder voorwaarden van hospitaverhuur inwonen bij stadsgenoten. Het is altijd mogelijk voor corporaties om bij bezwaar geen toestemming te verlenen.

## 2. Leefbare en inclusieve buurten

### 2.1 Woonbuurten in verscheidenheid

### 2.2 Inclusieve en daadkrachtige buurten

- We werken samen om de veerkracht van wijken te behouden en te verbeteren. Waar nodig betrekken we daarbij ook andere partijen. In 2023 zetten we daarom gezamenlijk in op de volgende punten:
  - Preventie door ontmoeten: Het Stedelijk Huurders platform is in 2022 in samenwerking met de corporaties gestart met het thema “welkom in de buurt”. Ook in 2023 ontwikkelen we acties om nieuwe huurders zich welkom te laten voelen in de buurt, waarbij we aansluiten op logische momenten.
  - We onderzoeken hoe we vooroordelen over mensen met onbegrepen gedrag kunnen verminderen en contact met de buurt kunnen normaliseren. Bijvoorbeeld door het organiseren van anti-stigmabijeenkomsten.
  - We maken afspraken met zorgaanbieders dat cliënten die in de wijk gaan wonen adequate (zorg)begeleiding krijgen voor een goede start.
- Via Zorgzaam 's-Hertogenbosch verankeren we de werkwijze van grens ontkennend samenwerken, zoals bij Thuis in de Wijk (doen wat goed is/ doorbraak). We zoeken daarbij expliciet de verbinding met andere initiatieven, zoals urgentieplus, Bossche Bond, het praktijknetwerk.
- De corporaties zetten ook in 2023 hun leefbaarheidsbudget in om de draagkracht in buurten te verstevigen en overlast te verminderen.
- Partijen werken samen conform afspraken vanuit het convenant woonoverlast.
- Zayaz draagt in 2023 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 consultants 'relatie & scheiden', de evaluatie urgentie en pilot toegang informatiepunt nieuwkomers (IN).

### 2.3 De buurt als vindplaats van oplossingen

We gaan in 2023 met elkaar aan de slag zodat we, concreet, een aantal van de stedelijke afspraken meer gedifferentieerd invullen naar buurtniveau. Denk bijvoorbeeld aan afspraken/maatregelen op de onderwerpen woonruimteverdeling, streefhuren, verduurzaming/renovatie en nieuwbouwprogrammering. We gaan daarmee aan de slag in een (aantal) werksessie(s).

Beoogd resultaat van de werksessie(s) is:

- Van elkaar weten welke maatregelen we gedifferentieerd per wijk/buurt invullen, en waar.
- Zien waar een eventuele mismatch is tussen de inzet van een maatregel en
  - de bestaande situatie (middels analyse op onderwerpen veerkracht, woningeigendom, energie, nieuwbouw, woonruimteverdeling, huurprijsniveau)
  - de maatregelen/acties die andere partijen inzetten in die wijk/buurt.
- Afspreken waar bijsturing of toevoeging van een maatregel nodig is, op wijk/buurt niveau, met oog voor stedelijk resultaat.

We beperken ons (in eerste instantie) tot de onderwerpen en partijen die betrokken zijn bij de prestatieafspraken. Als er duidelijk andere onderwerpen of partijen nodig zijn, kan dit natuurlijk wel signaleerd worden.

## 3. Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad

### 3.1 Gezonde en duurzame woningvoorraad

In het Duurzaamheidsakkoord maakten we al in 2018 afspraken over een gezonde en duurzame woningvoorraad. De afgelopen jaren zijn we hier voortvarend mee aan de slag gegaan en zijn er al veel woningen verduurzaamd. Het corporatiebezit in 's-Hertogenbosch heeft mede hierdoor een betere energiestaat dan het landelijk gemiddelde.

De urgente klimaatcrisis en energiearmoede die ook onze huurders treft zetten ons aan tot nog stevigere ambities. De woningcorporaties zetten op verduurzaming een enorme versnelling in waarbij het uitgangspunt is: woningen met een hoog energieverbruik eerst en zo snel als het kan.

#### a. Energie

##### CO2 uitstoot naar 0

In het Duurzaamheidsakkoord legden we de ambitie vast om de CO2-uitstoot van corporatiewoningen voor 2050 tot 0 terug te brengen. Dat doen we door verduurzaming van de woning, verbetering van de installaties en door het bevorderen van energiebewust gedrag. Voor het tot 0 terugbrengen van het energiegebruik incl. het aardgas monitoren we (conform Europese richtlijn NTA8800) het werkelijke energiegebruik en de gerealiseerde CO2-reductie op basis van een door de woningbouwcorporaties ontwikkeld dashboard.

##### Woningen met een hoog energieverbruik eerst

We willen met voorrang de woningen met een hoog energieverbruik, te wijten aan isolatie, aanpakken. Het daadwerkelijke gas- en elektra verbruik van woningen is daarom leidend in de verduurzamingsoperatie. Dat betreft de circa 1400 woningen met een EFG-label (conform de NPA uiterlijk verduurzaamd in 2028), maar ook andere woningen zoals gezinswoningen met een D-label of woningen zonder label. Door hoog energieverbruik als uitgangspunt te nemen, dragen we optimaal bij aan het verduurzamen én beheersbaar houden van woonlasten voor alle bewoners

##### Zo snel mogelijk binnen het haalbare

In totaal verduurzamen we de komende 8 jaar circa 7.500 woningen. Dat is een complexe opgave (zowel technisch als vanwege het feit dat er mensen in wonen en deze woningen verspreid staan). We voeren de verduurzamingsoperatie zo snel als mogelijk uit. Daarvoor gebruiken we de volle capaciteit van onze samenwerkingspartners. Om de hoge snelheid én hoge aantallen te kunnen waarmaken, moeten renovaties op complex- of blokniveau worden aangepakt. Daarmee worden soms ook al woningen meegenomen met een minder hoog energieverbruik.

Met deze aanpak geven we invulling aan de NPA met betrekking tot de EFG labels en 'toekomst-klaar isoleren'.

In 2023:

- In 2023 pakken we 2150 woningen (gedeeltelijk) aan. Sommige woningen zijn daarna toekomst-klaar, maar bij sommige woningen gaat het om een eerste stap (bv zonnepanelen). Daarnaast zijn we druk met de voorbereiding van projecten voor de jaren daarna.
- Monumenten volgen een ander traject wegens technische, financiële en vooral nu nog wettelijk (on)mogelijkheden. Gemeente en corporaties werken in 2023 een plan uit voor de verduurzaming van monumenten.



- Onderzoeken of een N=1 menukaart aanpak (aanpak voor enkelvoudige woningen op basis van standaard duurzaamheidspakketten) opschaalbaar is voor alle woningcorporaties in onze gemeente. Dat is een aanpak waarbij één woning die tijdelijk leegstaat (vaak a.g.v. beëindiging van het huurcontract), versneld wordt gerenoveerd en verduurzaamd.
- We gaan aan de slag in 5 tot maximaal 10 buurten vanuit de Transitievisie Warmte. In deze buurten streven naar een aardgasvrije gebouwde omgeving. In de onderzoeksbuurt 't Zand werken we verder aan het aardgasvrij maken van gebouwen met de toegekende PAW-middelen van het Rijk.
- In de tweede helft van 2023 ligt er een Transitievisie Warmte 2.0.

#### b. Circulariteit

In 2021 maakten we een routekaart waarin onze ambities voor nieuwe én bestaande woningen zijn vastgelegd. In 2022 is deze routekaart verder verfijnd en zijn pilots uitgevoerd om de ambities te verkennen. Afgesproken is dat interne bewustwording en kennisoverdracht nu de prioriteit krijgt.

In 2023 werken we aan de volgende projecten:

- Het opzetten (ontwerpen, realiseren) van de biobased woonwijk STEK met biobased en circulaire tiny-houses en een bijzonder concept rond de duurzame community.
- Het realiseren van 4 biobased grondgebonden woningen (Boschveld) waarbij diverse vernieuwende biobased materialen, gebaseerd op de nieuwste kennis en inzichten op een voor de woningbouwcorporaties nieuwe manier zijn toegepast.
- 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. Daarmee versterken we de interne inspiratie en kennis en leren we van elkaars circulaire ervaringen. Hierbij wordt nadrukkelijk niet alleen naar de materialen instroom maar ook kennis en ervaring over de materialen uitstroom vervaardigd en gedeeld.
- In het Bestuursakkoord is afgesproken dat de gemeente een visie op circulaire economie ontwikkelt. Daar waar deze visie een relatie heeft met de woningbouw worden verbanden gelegd met het duurzaamheidsakkoord.

#### c. Klimaatadaptatie & Biodiversiteit

In 2022 is de ontwikkeling van een routekaart doorgezet die richting moet geven aan de gezamenlijke koers om dit doel te bereiken.

We gaan in 2023 aan de slag met:

- Bij renovaties gaan we complexen en woningen voorbereiden op afkoppeling.
- We continueren de projecten die verstening vervangen 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 Transfarmers) en aansluiten op landelijke vergroeningsacties als het NK Tegelwippen. De gemeente ondersteunt initiatieven voor de vergroening van de openbare ruimte en stelt hiervoor in 2023 extra geld beschikbaar.
- De gemeente stelt gebiedspaspoorten op die de kansen en knelpunten in beeld brengen, zoals hittestress en wateroverlast. Op basis van knelpunten (analyse) gaan we kijken waar we

verder kunnen vergroenen. We koppelen dit aan het UPOR en gaan met de partners plannings en ambities met elkaar afstemmen.

- Eind 2022 hebben BrabantWonen en Zayaz een Soorten Management Plan (SMP) opgesteld en een ontheffing verleend gekregen. Dit betreft de Flora en Faunawet. Joost heeft al een SMP en Mooiland heeft voor al haar projecten een reguliere ontheffing. In 2023 wordt deze geïmplementeerd en toegepast. De gemeente 's-Hertogenbosch gaat onderzoeken om ook een SMP op te stellen voor haar bezit.
- De gemeente onderzoekt de mogelijkheid van een pilot 'waterbewust bouwen' met woningcorporaties, waarbij het gebruik van drinkwater voor laagwaardige toepassingen zoveel mogelijk wordt voorkomen.

#### d. De Mens

We richten ons 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 2023 in elk geval:

- Opstellen van een gezamenlijke mijlpalen- en communicatiekalender en het inzetten van middelen hiervoor.
- Gerichte communicatie inzetten op wat mensen zelf kunnen doen om hun woning te verduurzamen en wat ze aan de corporaties kunnen vragen.
- Gezamenlijk vormgeven aan de (structurele en/of projectmatige) inzet van energiecoaches en bijvoorbeeld de Energiehulp (voorheen Klusbus).
- Resultaat en monitoring output visueel overbrengen richting huurders/bewoners/bestuur.
- Actief participeren binnen het platform Club van Duurzaam Doen.

### 3.2 Flexibele woningvoorraad

Dit onderwerp komt terug onder 4.1.

## 4. Strategisch en innovatief woonprogramma

### 4.1 Voldoende woningen met kwaliteit

#### a. Realisatie sociale huur

De druk op de sociale huurwoningvoorraad is al tijden zeer hoog. Er is een enorm tekort aan woningen en er zijn veel woningzoekenden. Daarnaast zijn er ontwikkelingen zoals de aanpak dakloosheid, de toegenomen taakstelling statushouders, en de regiodeal waardoor de druk op de betaalbare woningen fors blijft. Daarom sturen we op het toevoegen van nóg meer sociale huurwoningen.

In het Bestuursakkoord wordt gestuurd op 70% betaalbare woningen in de nieuwbouw (in zachte plannen). Het gaat dan om 30% sociale huur, 30% middenhuur en 10% betaalbare koop. In de huidige Meerjarige Prestatieafspraken wordt gesproken over minimaal 30% sociale huur.

- We vergroten onze ambitie op het toevoegen van sociale huurwoningen, van (bruto) circa 2100 naar 3150 sociale huurwoningen in de periode 2020 t/m 2030. Eerder is afgesproken dat we minimaal 3150 sociale huurwoningen realiseren, en dat 2/3<sup>de</sup> daarvan (circa 2100 woningen) netto aan de voorraad wordt toegevoegd. Gezien de aanhoudend hoge druk op de woningmarkt willen we een extra inspanning leveren. We willen dan ook toewerken naar een netto toevoeging van 3150 woningen in de periode 2020 t/m 2030.
- Daarvoor:
  1. benutten we de kansen voor verdichting: corporaties en gemeente onderzoeken in 2023 de mogelijkheden om extra woningen toe te voegen:
    - binnen plannen die nog in ontwikkeling zijn: we benutten de mogelijkheden om deze plannen te optimaliseren;
    - middels sloop – nieuwbouw: de corporaties brengen hiervoor hun verversingsopgave in beeld.
  2. benutten we de bestaande voorraad beter door splitsing en cohousing/friends contracten: de afgelopen jaren ging dat om 10 á 15 toevoegingen per jaar. We hogen de ambitie op naar 50 toevoegingen per jaar. Om dat mogelijk te maken onderzoekt de gemeente de mogelijkheden om splitsing makkelijker te maken (minder regels) en gaan de corporaties er actiever mee aan de slag;
  3. zijn de woningbouwcorporaties terughoudend met de verkoop van sociale huurwoningen: de afgelopen jaren was het beleid van corporaties mede uit financiële noodzaak gericht op circa 100 woningen per jaar verkoop. Vanaf 2023 wordt dit teruggebracht naar gemiddeld 50 woningen per jaar. Sociale huurwoningen worden verkocht om de volgende redenen:
    - bijdrage aan gemengde en vitale buurten (de Bossche mix)
    - het toegroeien naar een woningvoorraad die aansluit bij woningzoekenden (voorraad bestaat uit relatief veel gezinswoningen, woningzoekenden zijn vooral 1- en 2persoons huishoudens)
    - teveel gespikkeld bezit (in een blok of rij zijn al enkele woningen verkocht)
  4. zetten we extra in op flexwoningen: we realiseren de locaties Belgeren en Noordoosthoek en onderzoeken locaties voor nog 400 flexwoningen. De gemeente gaat hiermee aan de slag en betreft de woningcorporaties hierbij. Corporaties zetten zich daarnaast in voor een versnelde en gezamenlijke inkoop van de flexwoningen. Besluitvorming over de extra locaties volgt naar verwachting in Q1 2023;

Met deze intensivering op de sociale woningbouw sluiten we aan op de hoge ambities vanuit Rijk, provincie en regio qua betaalbaarheid, die onder andere vorm krijgen in de regiodeal en de verstedelijkingsstrategie.

- De gemeente zet in op vergroting van de ambtelijke capaciteit voor woningbouw. Toch is de verwachting dat er ook in 2023 nog sprake is van beperkte ambtelijke capaciteit, zeker als het gaat om het oppakken van nieuwe plannen. Om desondanks de voortgang van projecten te bewaken, formuleert de gemeente aan de voorkant heldere kaders en nemen de corporaties vervolgens meer de lead bij de planuitwerking. Het gaat voor 2023 over locaties zoals bijvoorbeeld de Annakerk.
- De gemeente volgt de jurisprudentie rondom het Didam-arrest en brengt de consequenties voor de werkwijze in beeld. Uitgangspunt daarbij blijft dat de corporaties de primaire partij zijn voor de realisatie van sociale huurwoningen.
- De gemeente stelt naar verwachting in 2023 de criteria vast voor een Volkshuisvestingsfonds met een fors startkapitaal. Dit fonds wordt benut om een sterker accent op betaalbaar wonen te kunnen leggen.

#### b. Realiseren middenhuur / Huisvesten middeninkomens

In het Bestuursakkoord ligt meer nadruk op het middensegment. In de Nationale Prestatieafspraken staat dat de corporaties 50.000 middenhuur woningen bouwen (tot 2030). In onze Meerjarige Prestatieafspraken worden diverse manieren beschreven waarop corporaties kunnen bijdragen aan het huisvesten van middeninkomens (nieuwbouw middenhuur, toewijzen van sociale huurwoningen aan middeninkomens, inzet niet-DAEB voor middeninkomens, verkoop bij voorrang aan middeninkomens).

- Wij nemen, net als bij de sociale opgave, tenminste ons aandeel in de landelijke opgave. We realiseren minimaal 500 middenhuurwoningen (opgave vanuit de landelijke prestatieafspraken), maar streven naar de realisatie van 1000 middenhuur woningen tot en met 2030.
- Gemeente en corporaties gaan aan de slag met een portefeuille middenhuur. Daarbij wordt ook gekeken waar middenhuur een waardevolle toevoeging kan zijn voor de leefbaarheid van buurten.
- Vooruitlopend op de realisatie van de middenhuur blijven we gebruik maken van de mogelijkheden in de vrije toewijzingsruimte (waarmee corporaties maximaal 15% van de sociale huurwoningen kunnen toewijzen aan middeninkomens).
- In 2023 onderzoeken we de mogelijkheden om het niet-DAEB-segment meer in te zetten voor de huisvesting van middeninkomens.
- We benutten te zijner tijd de kansen voor een lobby om de DAEB-grens te verhogen (nadat het rijk de WWS-grens heeft verhoogd naar €1000).

#### c. Anticyclisch investeren

We verwachten grote veranderingen op de (koop)woningmarkt, met als gevolg dat projecten vertraging oplopen omdat woningen slechter verkocht worden of beleggers afhaken.

- Corporaties zijn scherp op de mogelijkheden om anticyclisch te investeren en daardoor de bouw op gang te houden;
- De gemeente stimuleert ontwikkelaars met projecten die moeizaam lopen de samenwerking met de corporaties te zoeken. De ambities van corporaties op middenhuur zijn hierbij een kans om projecten tot ontwikkeling te laten komen.

d. Monitoring en werkwijze

- We handhaven de werkwijze van de Taskforce Sociale Woningbouw en koppelen hieraan de opgave op middenhuur.
- We verbeteren de monitoring op onze bijdrage voor middeninkomens. Niet alleen in de nieuwbouw, maar ook door middenhuurwoningen (tot € 1.015,- per maand) via WoonService te verhuren. We starten daarvoor ook een communicatiecampagne om middeninkomens te attenderen op het feit dat via WoonService ook middenhuurwoningen worden verhuurd.
- We gebruiken de monitoringsinformatie van de prestatieafspraken als input voor het Dashboard Wonen dat de gemeente in 2023 gaat ontwikkelen.

## 4.2 Vernieuwing en innovatie

Afspraken over flexwonen zijn opgenomen in 4.1. Verder zijn er geen aanvullende afspraken op dit onderwerp.

## 4.3 Sturen op betaalbaarheid en differentiatie

Afspraken over betaalbaarheid zijn opgenomen in paragraaf 1.1 en 4.1. Verder zijn er geen aanvullende afspraken op dit thema.

## 4.4 Aantrekkelijke woonmilieus

Er zijn geen aanvullende afspraken op dit thema.

## 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

Wonen-zorg:

- 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:

- 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