



Uitvoeringsagenda prestatieafspraken 2021



Inleiding

Dit is de uitvoeringsagenda met specifieke activiteiten die corporaties (BrabantWonen, JOOST, Mooiland, Zayaz), gemeente en Stedelijk Huurders Platform (SHP) in 2021 voornemens zijn op te pakken om invulling te geven aan de meerjarige prestatieafspraken 's-Hertogenbosch. Activiteiten zijn alleen opgenomen, voor zover ze

aanvullend zijn op de algemene afspraken uit de Meerjarige prestatieafspraken 2021-2025. Beide documenten zijn daarmee 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 heel aantal van de acties die hier genoemd worden. Daarnaast wordt het SHP actief meegenomen in de ontwikkelingen, en in de voortgang van deze afspraken. Met het SHP worden afspraken gemaakt over de manier waarop zij betrokken worden bij de verschillende programmalijnen van de afspraken.

Komend jaar zal de coronapandemie voor de nodige uitdagingen zorgen. Niet alleen in de samenleving als geheel, ook binnen onze organisaties en dus in de uitvoering. Niet alle processen kunnen doorgaan zoals we graag zouden willen. Dit accepteren we. Tegelijkertijd zetten we met elkaar alle zeilen bij om de effecten hiervan op te vangen.

Gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie ontwikkelen

We gebruiken 2021 om de gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (zoals beschreven in de Meerjarige prestatieafspraken 2021-2025, deel B) handen en voeten te geven. Daarnaast starten we met kleine acties die eenvoudig in gang kunnen worden gezet. Op verschillende plekken in deze uitvoeringsagenda komen dergelijke acties terug. Om deze manier van (samen)werken tot uitvoering te brengen gaan we in 2021 in ieder geval:

- Een kwartiermaker opdracht geven om een aanpak uit te werken, die zorgt dat de gebiedsgerichte aanpak de komende jaren verder vorm krijgt.
- De kennis en data die we hebben samenbrengen door kaartlagen 'op elkaar' te leggen. Dat gaat over zowel fysieke als sociale 'kaartlagen', zoals bijvoorbeeld het Circusvis rapport. Daarmee brengen we het profiel van de Bossche wijken en buurten in kaart.
- Op basis van de analyse concrete stappen zetten. Bijvoorbeeld door in een specifiek gebied aan de slag te gaan, of door waar mogelijk al maatregelen in te zetten. De precieze concrete stappen volgen uit de analyse.
- Onderzoeken hoe we de impact van de gebiedsgerichte werkwijze inzichtelijk kunnen maken (monitor).

Programmaliijnen: Om de uitvoering van deze agenda en tevens van de bijbehorende meerjarige afspraken te borgen, worden er een aantal programmalijnen gedefinieerd. Elke programmalijn wordt getrokken door een duo van corporatie en gemeente. Het programmateam houdt overzicht over het gehele programma. Zie: bijlage A



Thema 1

Passend en betaalbaar wonen voor iedereen

1.1 Betaalbaar wonen

a. Huurprijzen

- De corporaties geven invulling aan de basisafspraken om op basis van de inkomensverdeling van de doelgroep hun woningen te verdelen over een aantal huurprijsklassen.
- De corporaties doen ervaring op met het toepassen van een gedifferentieerd huurbeleid, op basis van een gezamenlijke analyse (van de woningportefeuille) op buurtniveau. Dit is onderdeel van de gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie.
- De corporaties kunnen in 2021 wijkgericht een gewijzigde huurinkomenstabel doorvoeren, waardoor de secundaire doelgroep in bepaalde wijk(en) toegang krijgt tot het sociale woningaanbod. De effecten op de slaagkansen van zowel de primaire als de secundaire doelgroep monitoren we nauwgezet.

b. *Huisvesten van (lage) middeninkomens zie thema 4.*

c. *Brede woonlastenbenadering*

- We bereiden in 2021 gezamenlijk een woonlastenonderzoek voor, vergelijkbaar met eerder uitgevoerd onderzoek, om te kijken hoe de woonlasten zich ontwikkelen. Daarin wordt specifiek aandacht gevraagd voor het aandeel 'energie' in de woonlasten en voor de effecten van de coronapandemie.
- We onderzoeken gezamenlijk de haalbaarheid om te gaan sturen op totale woonlasten, door op zoek te gaan naar voorbeelden van elders.
- We gaan concreet acties opzetten om ook de mensen met de allerlaagste inkomens, en mensen met betaalproblemen, actief te betrekken in projecten rond verduurzaming. Denk bijvoorbeeld aan het betrekken van deze specifieke doelgroep als er zonnepanelen aangeboden worden. We gebruiken daarvoor goede voorbeelden elders uit het land.
- We verkennen regelingen vanuit het Rijk gericht op duurzaamheid/energie, die zich richten op het betrekken van de lage inkomens of het verlagen van woonlasten.

1.2 Passend wonen en doorstroming

- Corporaties en gemeente verbeteren in 2021 de monitoring van de woonruimteverdeling en de slaagkansen. Dit zorgt voor goede sturingsinformatie als basis voor het jaarlijkse gesprek over slaagkansen. Dat gesprek voeren we in het voorjaar.
- In 2019 en 2020 zijn diverse nieuwe regelingen en wijzigingen doorgevoerd in de woonruimteverdeling die we in 2021 gezamenlijk monitoren en evalueren:
 - de werking van het lotingmodel in relatie tot directe bemiddeling en het aanbodmodel;
 - de 65plus-verhuisregeling;
 - de effecten van doorgevoerde wijzigingen in de senioren-labels;
 - het loket voor studenten, Student Rooms Brabant.
- De corporaties zetten tot slot in op de doorontwikkeling van Woonservice Regionaal (zowel de regionale samenwerking, de regionale woningmarktinformatie als 'de etalage' voor woningzoekenden).
- Er wordt dit jaar onderzocht op welke manier de woonwagendplaatsen via Woonservice geadverteerd kunnen worden.

1.3 Specifieke doelgroepen

a. Ouderen

- De gemeente brengt in 2021 de woonopgave voor ouderen in beeld. Op onderdelen betreft de gemeente relevante partijen, waaronder de corporaties en het SHP. De opgave wordt benaderd vanuit de vraag wat nodig is om te voorzien in de veranderende vraag van ouderen (bijvoorbeeld: alternatieve woonvormen, andere zorgconcepten, voorzieningen in en om de woning of in de wijk, aanpassingen in de openbare ruimte).
- Op basis van het beeld van deze opgave, zetten we de vervolgstappen. Bijvoorbeeld via een gezamenlijk op te stellen actieplan of woonzorgvisie.
- BrabantWonen richt een woning in waarin huurders, cliënten en huiseigenaren allerlei zorgtechnologische mogelijkheden kunnen proberen en ervaren.

- We realiseren projecten voor ouderen, zoals bijvoorbeeld Zwartbroekweg en Seringenstraat.
- #### b. Mensen met een zorg- of begeleidingsbehoefte
- Middels de woningtoewijzing dragen we bij aan een aantal opgaven:
 - uitstroom uit detentie, jeugdzorg, opvang en beschermd wonen (waaronder afschaling beschermd wonen);
 - het voorkomen van dakloosheid en instroom in de opvang;
 - de taakstelling statushouders;
 - transformatie van de opvang naar kleinschalige opvang in de wijk;
 - huisvesting voor mensen met een fysieke en/of verstandelijke beperking.
 - Gemeente en corporaties hebben samen de te verwachten opgave van 2021 voor specifieke doelgroepen in beeld gebracht (dit is een schatting, de aantallen kunnen dus ook hoger of lager uitvallen):

Opgave wonen en zorg (prognose)	Min 2021	Max 2021
Urgentie sociaal en medisch	80	80
Urgentieplus (incl. Housing First)	150	175
Taakstelling	115	155
Tweede kans / maatwerk (prognose)	80	80
Nieuwe toewijzing: Kleinschalige opvang MO en Springplank	6	6
Totale opgave	431	496

- Vanwege toenemende druk van de groeiende opgave rondom wonen en zorg op de toch al krappe woningmarkt, onderzoeken corporaties en gemeente in de eerste helft van het jaar welke alternatieven kunnen bijdragen aan het huisvesten van de specifieke groepen. De ontwikkeling van de doelgroep is onderdeel van dit onderzoek.
- Als vervolg op dit onderzoek bepalen corporaties en gemeente wat nodig is voor de feitelijke invulling van deze opgaven en/of de prioritering van opgaven. Dit kan bijvoorbeeld leiden tot aanpassing in de woonruimteverdeling, urgentie(plus)regeling, woningbouwprogramma of het overwegen van alternatieve woonvormen.
- De regionale afspraken over woningtoewijzing en het ontwikkelen van kleinschalige woonvormen in de regio, zetten we door.
- Corporaties en gemeente ontwikkelen de methodiek rondom urgentieplus door. Het gaat om de gelijktijdige beschikking op urgentie voor wonen en beschikking op zorg. Corporaties zorgen voor de beschikking op urgentie; de gemeente zorgt voor beschikking op zorg en begeleiding vanuit de Wmo. De ervaringen van 2020 zijn basis voor deze doorontwikkeling.
- Corporaties en/of gemeente ontwikkelen in 2021 de volgende woonzorgconcepten:
 - realiseren, evalueren en borgen van Housing First;
 - realiseren van kleinschalige opvang en woonwerktrajecten;
 - realiseren van een Voorziening Langdurig Verblijf;
 - verkennen van een geclusterde beschermd woonvorm in de wijk.



Thema 2

Leefbare en inclusieve buurten

Opmerking vooraf: Zoals in de inleiding omschreven is, geven we in 2021 uitwerking aan de gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie die we samen voorstaan. Zo willen we komen tot een goede mix van doelgroepen, woningtypen en huishoudens en ook mensen aantrekken die draagkrachtig(er) zijn en de bereidheid hebben iets voor hun buurt of wooncomplex te betekenen. Onderstaande opsomming moet mede in dit licht worden gezien.

2.1 Woonbuurten in verscheidenheid

Er zijn geen aanvullingen ten opzichte van de meerjarige prestatieafspraken. Partijen werken hieraan langs de lijn van de woningbouwprogrammering en de uitwerking van de gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie zoals hierboven omschreven.

2.2 Inclusieve en draagkrachtige buurten

- In 2021 voeren we zowel op regionaal als op lokaal niveau gesprekken over de kwetsbaarheid in/van wijken. Dit is een alternatief voor de in 2020 geplande expertmeeting. Doel van de gesprekken is het agenderen van het thema, en komen tot concrete afspraken over maatregelen en interventies. Indien mogelijk volgt in de loop van 2021 alsnog de expertmeeting.
- We verbreden de werkwijze Thuis in de Wijk (Zuidoost / TiZO) in 2021 naar Boschveld en Haren, Donk, Reit en zetten in op het financieel verduurzamen van deze werkwijze. We zoeken daarbij expliciet de verbinding naar de urgentieplus-regeling en naar andere netwerken

en initiatieven zoals de Bossche Bond en het praktijknetwerk.

- De corporaties zetten hun leefbaarheidsbudget in 2021 in om de draagkracht in buurten te verstevigen en overlast te verminderen.
- In 2021 wordt het convenant woonoverlast verder geïmplementeerd, en volgt een eerste evaluatie.
- BrabantWonen en Zayaz dragen in 2021 financieel bij aan Koo. Hiervoor is in 2018 een convenant opgesteld. BrabantWonen draagt in 2021 voor de helft van de bijdrage bij; Zayaz het bedrag conform convenant. De financiële bijdrage van BrabantWonen vervalt vanaf 2022. Zayaz en gemeente evalueren in het voorjaar van 2021.
- De gemeente neemt in 2021 een besluit over het al dan niet voortzetten of bijstellen van de selectieve woningtoewijzing in enkele buurten. Dit gebeurt in nauw overleg met de corporaties die bezit hebben in de betreffende buurten.
- Verder: zie 1.3

2.3 De buurt als vindplaats van oplossingen

- In 2021 focussen corporaties en gemeente hun inzet en middelen op de volgende gebieden:
 - de Gestelse buurt; volgens de buurtvisie 'de Gestelse buurt werkt' waarin gemeente, Farent, politie en BrabantWonen intensief samenwerken aan een draagkrachtige buurt;

- herstructurering Boschveld volgens het wijkplan Boschveld (BrabantWonen is verantwoordelijk voor de sloop en nieuwbouw van de woningen en gemeente voor de herinrichting van de openbare ruimte);
- Haren: Zayaz wil hier gebiedsgericht aan de slag, in 2021 worden het haalbaarheidsonderzoek en de interne besluitvorming afgerond. Samen met de gemeente wordt gezocht naar mogelijkheden om dit integraal op te pakken, bijvoorbeeld via een city-deal, Thuis in de wijk en De Buurt In;
- Hofstad: BrabantWonen is hier aan de slag. In 2021 zal worden onderzocht of, en zo ja op welke manier, hier een samenwerking met de gemeente vorm kan krijgen;
 - als er gekozen wordt voor een integrale gebiedsgerichte aanpak, vraagt dit in veel gevallen ook om specifieke inzet van bestaande financiële middelen, of om extra middelen. Als dat het geval is, zal voor die (financiële) middelen een separaat besluitvormings-traject gevolgd worden.
- Waar nodig nemen gemeente en corporaties (tijdelijk) extra maatregelen in het kader van zorg, beheer en veiligheid, zoals bijvoorbeeld thans geldt voor Kleine Vliet en Balkbrug.



Thema 3

Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad

3.1 Gezonde en duurzame woningvoorraad

- De gemeente stelt in samenspraak met de corporaties en andere stakeholders de Transitievisie Warmte op.
- Gemeente en corporaties:
 - geven uitvoering aan de (aangevraagde) Regeling Reductie Energiegebruik (RREW), waarmee we huurders stimuleren om zelf kleine energiebesparende maatregelen aan te brengen;
 - voeren samen met de andere betrokken partijen de Proeftuin Aardgasvrije Wijken in 't Zand (Ecozand) uit;
 - voeren een verkenning uit naar de mogelijkheden van warmte-uitwisseling tussen bedrijventerrein De Brand en Hintham.
- De corporaties realiseren de volgende innovatieve projecten op het gebied van duurzaamheid:
 - houtbouwproject Mozartsingel;
 - Seringenstraat 2021-2022, toepassen ijsbuffersysteem genaamd het IJs van Columbus;
 - realiseren meest duurzame flats van 's-Hertogenbosch in de Gestelse buurt;
 - in Lente samenwerking starten we de ontwikkeling van een biobased unit.

- De corporaties verduurzamen bestaande woningen door:
 - bij 120 bestaande woningen een aanbod te doen aan bewoners om een hybride installatie aan te brengen waardoor een extra gasbesparing gerealiseerd kan worden;
 - het renoveren en verduurzamen van 870 woningen (corporaties totaal);
 - 830 woningen te voorzien van zonnepanelen.
- BrabantWonen en Zayaz voorzien ieder twee woningen van twee verschillende innovatieve verwarmingssystemen die gedurende twee jaar intensief gemonitord worden (WarmteWissel). In 2022 volgt een derde innovatie.
- Gemeente en corporaties wijzen gezamenlijk een gebied aan om gezamenlijk aan de slag te gaan met klimaatadaptatie en biodiversiteit.
- BrabantWonen en Zayaz komen door een soortenmanagementplan tot een gebiedsgerichte ontheffing flora en fauna voor de renovatie en sloopprojecten van de woningcorporaties.
- In 2021/2022 leggen de corporaties intern de basis voor de uiteindelijke circulaire aanpak. Hiervoor gaan corporaties en gemeente samen met marktpartijen verdere stappen nemen. Dit doen zij als uitwerking van de in 2020 vastgestelde routekaart circulair.
- De corporaties leiden een aantal bewoners op tot energiecoach
- We verkennen samen de mogelijkheden om duurzame vormen van mobiliteit, vanuit ieders verantwoordelijkheid, optimaal te faciliteren.
- De corporaties hebben in 2020 geëxperimenteerd met verduurzaming bij mutatie (n=1). Op basis van de resultaten wordt onderzocht of verbreding mogelijk is.
- De leefwereld van de bewoners is een belangrijk uitgangspunt bij de verduurzaming van het bestaand bezit. Bijvoorbeeld in de Haren wordt het gesprek met bewoners aangegaan over de mogelijkheden en kansen van verduurzaming.

3.2 Flexibele woningvoorraad

- Ook in 2021 benutten we kansen voor woningsplitsing en woning delen.
- De corporaties voeren het gesprek over interventies op blokniveau, bijvoorbeeld van 3 naar 5 woningen. Wat zijn technische, morele en maatschappelijke effecten en wat zijn de kansen/mogelijkheden om hier een vervolg aan te geven?
- De gemeente is voornemens in 2021 de huisvestingsverordening te herzien. In de herziening wordt de wens om de bestaande voorraad flexibel in te kunnen zetten, meegenomen.
- Flexwoningen: zie 4.2



Thema 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. Hoe we dit precies doen is omschreven in de Meerjarige prestatieafspraken 2021-2025. Daar geven we in 2021 invulling aan.
- Monitoring vindt plaats via de Taskforce Sociale Woningbouw.
- Naast de kwantitatieve afstemming van het nieuwbouwprogramma stemmen de gemeente en corporaties minimaal 1 keer per jaar het nieuwbouwprogramma kwalitatief af. 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 verbetert in 2021 de intake, en organiseert de rode loper voor betaalbare projecten.
- De gemeente is voornemens om de kaders voor parkeren en hoogbouw te actualiseren.
- De gemeente blijft via G40/VNG aandacht vragen bij het Rijk voor de (financiële) positie van corporaties (nav 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.
- In het segment middenhuur zijn meerdere partijen actief en er zijn veel factoren die invloed hebben op het aanbod van middenhuur. In 2021 worden het vraagstuk, het aanbod, de vraag, de oplossingsrichtingen en de effecten nader gedefinieerd.
- Gemeente en corporaties bouwen in 2021 een portefeuille op met ontwikkelkansen voor het realiseren van woningen in het middensegment.
- Gemeente en corporaties werken uit waar, in welke mate en op welke manier ze de middeninkomens willen bedienen. Dit werken ze uit op basis van de uitgangspunten die opgenomen zijn in de meerjarige afspraken (o.a. effecten op lage inkomens en op het versterken van buurten). Daarbij wordt verbinding gelegd met de doorontwikkeling van de gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie.

- Gemeente en corporaties zoeken in de eerste helft van 2021 naar welke extra en kansrijke locaties er zijn voor anticyclische investering.
- Corporaties en gemeente actualiseren de eerder uitgevoerde verkenning van verdichtingslocaties (left-overs) met als doel kansrijke locaties in beeld te krijgen.

4.2 Vernieuwing en innovatie

- De corporaties realiseren de flexwoningen op de locaties De Fuik 2, De Vliert, Poeldonkweg en bereiden de locatie Belgeren voor.
- Corporatie en gemeente voeren het haalbaarheidsonderzoek uit voor de flexwoningen in de Noordoosthoek.

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: programmaliijnen voor 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 inclusieve wijken (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
- 3.2 Flexibele woningvoorraad
- 4.1 Voldoende woningen met kwaliteit
- 4.2 Vernieuwing en innovatie
- 4.3 Sturen op betaalbaarheid en differentiatie
- 4.4 Aantrekkelijke woonmilieus

Met het SHP worden afspraken gemaakt op welke manier zij aansluiten bij de programmaliijnen.



