

Meerjaren-prestatieafspraken Bernheze 2023-2027



Ondertekend op 3 juli 2023 te Heesch

Gemeente Bernheze,
Edwin Daandels
Wethouder Wonen

Woningstichting Mooiland
Carly Jansen
Directeur-Bestuurder

Woonstichting JOOST
Marieke Vossen
Directeur-Bestuurder

Brabant Wonen,
Harrie Windmüller
Directeur-Bestuurder

Koepel Mooiland Grave
Jan Sengers
Lid

Stichting Huurders van JOOST
Daan Graane
Secretaris

1 Samen aan de slag: van papier naar daadkracht

De volkshuisvestingspartners in de gemeente Bernheze werken samen aan een goed woon- en leefklimaat in de kernen van de gemeente. Een gezamenlijke inzet is noodzakelijk en urgent gelet op de grote volkshuisvestelijke opgave. Samen zetten de gemeente, huurdersorganisaties en corporaties zich in voor leefbare wijken, betaalbaar wonen, voldoende woningen en ook van een duurzame kwaliteit. Dit krijgt vorm onder het centrale motto “Iedereen moet goed kunnen wonen in Bernheze” van de Woonvisie.

Om de samenwerking adequaat vorm te geven, maken de partijen prestatieafspraken. Dat doen zij vanuit de bedoeling van de Woningwet. Belangrijker is de intrinsieke motivatie dat de ene partij niet optimaal kan presteren zonder de inzet van de ander. Dan is het waardevol om vanuit gemeenschappelijke doelen te werken aan dat goede woon- en leefklimaat. In deze meerjarenaafspraken stemmen de gemeente Bernheze, de woningcorporaties Mooiland, Woonstichting JOOST en BrabantWonen, en de huurdersorganisaties Huurders van JOOST en Huurders Alliantie Mooiland hun doelen en strategieën op elkaar af. Daarmee vormen deze meerjarenaafspraken het strategische kader voor de jaarlijkse concrete afspraken.

De sociale huurwoningvoorraad* in Bernheze was op 1 januari 2023 als volgt verdeeld:

	Mooiland	JOOST	BrabantWonen	Totaal
Heesch	1.094		260	1.354
Heeswijk-Dinther		399		399
Nistelrode	524		26	550
Loosbroek	11	16		27
Vorstenbosch	83			83
Totaal	1.712	415	286	2.413

* alleen zelfstandige huurwoningen met een huur onder de € 808,06

Daarnaast bezaten de corporaties op 1 januari 2023 de volgende vrijesectorwoningen:

	Mooiland	JOOST	BrabantWonen	Totaal
Heesch	50		1	51
Heeswijk-Dinther				
Nistelrode	26		2	28
Loosbroek				
Vorstenbosch	4			4
Totaal	80	0	3	83

* zelfstandige huurwoningen met een huur boven de € 808,06

Op 1 januari 2023 verhuurde BrabantWonen 62 woningen in Nistelrode aan een zorginstelling; Mooiland 1 woning in Heesch. Woonstichting JOOST verhuurt niet aan zorginstellingen in de gemeente Bernheze.

De gemeenteraad heeft de woonvisie Bernheze “Perspectief op goed wonen in onze kernen” op 16 december 2021 vastgesteld. Met deze visie ligt er een vertrekpunt voor de doelstellingen in deze meerjarenaafspraken. Realisatie van deze visie is alleen mogelijk in samenwerking. De corporaties en

huurdersorganisaties hebben daarbij hun eigen ambities en verantwoordelijkheden. In deze meerjarenaafspraken komen de verschillende visies samen tot gezamenlijke doelen, ambities en strategische afspraken. Bij het maken van afspraken gaan partijen uit van de erkenning dat ze elkaar nodig hebben om tot realisatie van het gewenste woonbeleid te komen, partijen maken daarom afspraken met een wederkerig karakter over thema's waar ze elkaar aanvullen en versterken.

Het gaat in de meerjarige afspraken niet alleen over de inhoudelijke ambities, maar ook over de realisatie hiervan. Van 'papier' naar 'daadkracht'. De afspraken moeten dan ook een uitnodiging en uitdaging zijn om hier in samenwerking invulling aan te geven.

De meerjarenaafspraken richten zich op onderwerpen die de komende vijf jaar (2023-2027) concrete uitwerking vragen. We werken daarbij vanuit een gezamenlijke doelstelling, ambities en strategieën. Dit geven we handen en voeten in vijf thema's:

1. Beschikbaarheid
2. Betaalbaarheid
3. Duurzaamheid
4. Wonen & zorg
5. Leefbaarheid van de kernen

Samenhang met ander beleid

We zien dat het taakveld van de volkshuisvesting zich verbreedt. We werken steeds regionaler. Ook gaat het steeds meer om bijvoorbeeld de samenhang tussen sociaal domein, zorg en welzijn, betaalbaarheid, voorkomen van schulden en armoede, mee kunnen doen in de samenleving, leefbare kernen en dorpen, energiezuinigheid, klimaatbestendigheid, Transitievisie Warmte, langer en weer zelfstandig thuis wonen. De samenhang heeft zijn weerslag gekregen in de woonvisie, en zal dus ook in deze meerjarenaafspraken terugkomen. Waar aan de orde, leggen we daartoe dwarsverbanden. Bijvoorbeeld de woonzorgvisie, die nog wordt opgesteld, kan consequenties hebben voor het woonbeleid. Uitkomsten hiervan worden vanaf 2024 meegenomen in de uitvoeringsagenda's van deze meerjarige prestatieafspraken.

Groeiende complexiteit en veranderlijkheid

De samenleving verandert snel. En misschien wel steeds sneller. Dit vraagt om wendbaarheid in de uitvoering van de volkshuisvestelijke opgave. Veel maatschappelijke opgaven vragen tegelijkertijd aandacht. Dit terwijl menskracht schaars is en materiaal- en bouwkosten, rente en energieprijzen stijgen. Dat stelt ons voor uitdagingen voor de komende jaren.

We kijken nu vijf jaar vooruit met deze meerjarenaafspraken, terwijl de toekomst onzeker is. Dat geldt niet alleen voor ontwikkelingen op het woondomein, maar in samenhang zeker ook op andere terreinen. Onzekerheid op al deze terreinen raakt ons werk. Inspelen hierop is ook ons werk. Daarom zullen we ons jaarlijks bij het opstellen van de nieuwe uitvoeringsagenda ook de vraag stellen of het nodig is om punten uit de meerjarenaafspraken te evalueren en waar nodig te actualiseren.

2 Samenwerking vormgeven

Wederkerigheid en realisme

Vertrekpunt bij deze afspraken is wederkerigheid en realisme. Wederkerigheid betekent voor ons dat de activiteiten van de verschillende partijen elkaar aanvullen en versterken. Ieder draagt naar mogelijkheden bij aan het bereiken van de gezamenlijke doelen. We maken de wederkerigheid concreet door per thema aan te geven hoe de wederzijdse strategie is om doelen te bereiken.

Realisme zien we in prioriteitstelling. De opgaven zijn groot. Niet alles kan tegelijkertijd. Daarom willen we werken vanuit een gedeelde prioriteitstelling, zodat onze aandacht niet versnipperd raakt.

Ieder geeft vanuit eigen verantwoordelijkheden en mogelijkheden uitvoering aan de meerjarenafspraken. Dit betekent wederzijdse inspanningen, het geven van vertrouwen en onderlinge aanspreekbaarheid om de doelen uit deze meerjarenafspraken te behalen, op basis van de volgende afspraken:

- **We zijn transparant en open naar elkaar:** we delen informatie die van belang is voor de uitvoering van de meerjarenafspraken en de uitvoeringsagenda's. Dit betekent dat allen gevraagd en ongevraagd anderen informeren over hun inzet. Hierbij gelden de volgende spelregels:
 - We leveren elkaar de benodigde informatie voor de uitvoering van de afspraken, mits de noodzaak van de informatielevering duidelijk wordt gemaakt, duidelijk is hoe de informatie wordt gebruikt, en dit niet leidt tot een onevenredige belasting van de organisatie.
 - We informeren elkaar ook over mogelijkheden en onmogelijkheden van inzet van menskracht en de beschikbare financiële middelen.
 - Informatieverstrekking gebeurt binnen juridische kaders, onder meer vanuit de AVG.
- **We zetten ons in voor voldoende menskracht om de afspraken te realiseren:** de volkshuisvestelijke opgaven in Bernheze vragen een stevige inzet van alle partijen. Met de meerjarenafspraken verbinden de partners zich aan de uitvoering hiervan en daarmee aan de inzet van voldoende menskracht en middelen. Daarbij ligt de focus van de inzet op de aan te geven prioriteiten. Partijen doen daarbij wat in hun vermogen is, mede gelet op de situatie op de arbeidsmarkt.
- **We respecteren elkaars positie en inbreng.**
- **We doen onderzoek in beginsel samen,** mits dit betrekking heeft op de gezamenlijke doelen in deze afspraken.
- **We betrekken elkaar bij nieuw beleid.** Bij beleid met betekenis voor een van de partners en met belang voor anderen, zoals de omgevingsvisie, portefeuillestrategieën en gebiedsplannen, betrekken we elkaar. De wijze van betrokkenheid verschilt afhankelijk van de aard van het plan. Daarbij onderscheiden de volgende insteek: informeren, raadplegen, adviseren, co-produceren of meebeslissen. De wijze van betrokkenheid maken we vooraf aan elkaar bekend. Als gedurende een beleidstraject blijkt dat er een andere betrokkenheid nodig is, dan hebben partijen de flexibiliteit om hun betrokkenheid bij te sturen.
- **We spreken elkaar aan:** op het moment dat er knelpunten zijn in de uitvoering van de afspraken of in de samenwerking heeft ieder de verantwoordelijkheid om anderen hierover te informeren en op aan te spreken. Door monitoring en periodieke evaluatie geven we hier invulling aan. Daarnaast gebeurt dit in voorkomende gevallen tussentijds.
- **We benutten elkaars kracht:** we zijn alert op ontwikkelingen in de omgeving waar we in de samenwerking voordeel van kunnen hebben, zoals nieuwe subsidies. We ondersteunen elkaar bij het aanvragen van subsidies die de doelen uit deze meerjaren-prestatieafspraken dichterbij brengen, en bij toekenning van subsidies dragen we gedurende de gehele looptijd van de subsidie de gezamenlijke verantwoordelijkheid om een goede projectadministratie te voeren en de resultaten van het project te monitoren en rapporteren.

Hierbij hoort ook de gezamenlijke lobby richting Provincie, Rijk en Europese Unie voor meer passende regelgeving.

Organisatie van de samenwerking

Meerjaren-prestatieafspraken worden opgesteld aan de hand van biedingen op de woonvisie. In de tussenliggende jaren brengen corporaties geen bod uit maar volstaan partijen met een jaarlijkse actualisatie van de uitvoeringsagenda. Daarin staat wat we concreet gaan doen. Dit gebeurt in een jaarlijkse cyclus:

- Jaarlijks in het voorjaar houden partijen een gezamenlijk evaluatiegesprek, waarbij ze terugkijken naar de realisatie van de afspraken in het afgelopen jaar en de voortgang van de afspraken van het lopende jaar bespreken aan de hand van een 'stoplichtmodel'.
- Jaarlijks na de zomer geven partijen aan welke concrete zaken zij op willen nemen in de gezamenlijke uitvoeringsagenda, in het licht van hun eigen beleid en de woonvisie. Op basis van de ingebrachte zaken gaan partijen met elkaar het gesprek aan over de actualisatie van de uitvoeringsagenda. Daarvoor vormen ze een projectgroep. De gemeente is de uitnodigende partij en faciliteert het overleg. Het uiteindelijke resultaat wordt op een bestuurlijk overleg afgehecht.

3 Thema 1: Beschikbaarheid

Droom: Vraag en aanbod van woonruimte zijn in Bernheze zodanig in balans dat woningzoekenden en huishoudens die op zoek zijn naar een (andere) woning die binnen een redelijke termijn kunnen vinden.

Gezamenlijke ambitie

- De komende jaren groeit de woningbehoefte in de gemeente Bernheze door. In de woonvisie is een groeiambitie opgenomen van 1.160 woningen tot 2026, waarvan 325 sociale huurwoningen. Partijen zien het toevoegen van minimaal 325 sociale huurwoningen als een gezamenlijke ambitie en beschouwen dit als de minimale ondergrens.
- Partijen willen ook na 2026 extra sociale woningen bouwen in Bernheze. In de woonvisie is een aantal van 640 nieuwbouwwoningen opgenomen voor de periode 2027-2030 (in totaal 1.800 voor de periode 2021-2030). Na vaststellen van de Woonvisie heeft het Rijk een Nationale Woon- en Bouwagenda opgesteld, met een landelijke doelstelling van de bouw van 900.000 woningen tot 2030, waarvan tweederde betaalbaar. In de regionale Woondeal Noordoost-Brabant is dit vertaald naar de bouw van 2.485 woningen in Bernheze tot 2030, waarvan 595 sociale huurwoningen. Partijen bekijken in 2025 of het mogelijk is om het hoge bouwtempo van de periode 2023-2026 (circa 300 per jaar) ook in de periode 2027-2030 te continueren om zo de hogere ambitie uit de Regionale Woonvisie te kunnen realiseren.
- Om deze gezamenlijke ambitie te realiseren kijken we naar nieuwbouwlocaties, maar ook naar mogelijkheden om binnen de bestaande kernen / wijken ruimte, woningen en gebouwen te vervangen of te transformeren voor / naar nieuwe woningen. Het doel hierbij is om optimaal om te gaan met de beschikbare ruimte door te verdichten en de beschikbaarheid van sociale woningen te verhogen. Bij vervanging (sloop- nieuwbouw) en transformatie maken partijen transparante afspraken die erop gericht zijn om de betaalbaarheid te borgen, kansen voor natuur/ groen en klimaat adaptieve maatregelen optimaal te benutten, een duidelijke demarcatie tussen gemeente en corporatie vast te leggen en het proces soepel te laten verlopen om vertragingen te voorkomen.

We willen schouder aan schouder optrekken om samen te zorgen voor een verbetering van de omgeving. In 2023 maken partijen hier samen afspraken over.

- Bernheze had van oudsher vooral een koopwoningmarkt en heeft daardoor op dit moment een voorraad van slechts 19 procent aan sociale huurwoningen in bezit van corporaties. Het Rijksbeleid verwacht tegenwoordig van de gemeente dat zij betekenisvolle stappen zet richting een 'fair share' van 30 procent. Partijen spreken af dat meer dan 30 procent van de toe te voegen woningen een sociale huurwoning is, zodat de gemeente geleidelijk toegroeit naar de gewenste 30 procent sociale huur in de totale woningvoorraad. De corporaties hebben de ambitie om substantieel meer sociale huurwoningen in Bernheze te bouwen dan de in de woonvisie vastgelegde aantallen. Partijen sluiten voor de definitie van een sociale huurwoning aan bij de in consultatie zijnde Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv), waarbij niet alleen de huurprijs bepalend is maar ook een minimale instandhoudingstermijn (25 jaar) en de wijze van toewijzen (via het reguliere woonruimteverdelings-systeem, inclusief urgenties). Bij voorkeur worden sociale huurwoningen ontwikkeld en beheerd door corporaties.
- Om het 'gat' tussen huur en koop niet te groot te maken streven partijen er naar ook woningen toe te voegen in het betaalbare middensegment (huur tussen 808 en 1.027 euro, prijspeil 2023). Bij de wettelijke inwerkingtreding van de regulering van het middenhuursegment zal het maximum vermoedelijk verhoogd worden naar rond de 1.100 euro in 2024. Nadere afspraken worden vastgelegd in de uitvoeringsagenda.
- In alle dorpen en kernen worden woningen toegevoegd, waarbij als verdeling over de dorpen als richtlijn wordt aangehouden: Heesch (ongeveer 50 procent), Heeswijk-Dinther (ongeveer 20 procent), Nistelrode (ongeveer 20 procent), en Loosbroek en Vorstenbosch (samen ongeveer 10 procent). Dit is een meerjarige richtlijn en kan per jaar variëren als gevolg van individuele projecten.
- Partijen gebruiken de uitbreiding van de woningvoorraad om ook meer variatie in het aanbod te bereiken en om aan te sluiten bij de woningbehoefte: ze voegen minder grote eengezinswoningen toe en met het oog op de vergrijzing en de huishoudensverdunding meer kleinere, betaalbare en gelijkvloerse/levensloopgeschikte woningen gericht op ouderen én jongeren/starters.
- Partijen onderzoeken met elkaar de mogelijkheden om Flexwoningen te realiseren, omdat de realisatiedoorlooptijd daarvan korter is en omdat er dan ook gebruik gemaakt kan worden van gronden met een andere bestemming dan wonen. De aantallen Flexwoningen maken geen deel uit van de aantallen woningen die definitief worden toegevoegd maar komen daar bovenop.
- Partijen hanteren urgentiecriteria voor huishoudens die met spoed een woning nodig hebben. Daarvoor is de gemeente aangesloten bij de regionale Urgentie- en Urgentieplusregeling.
- Na afronding van het project bijzondere doelgroepen 2023/2024 landt de inbedding van de opbrengsten in de jaarschrijven van de uitvoeringsagenda van de prestatieafspraken.
- Partijen streven ernaar dat de gemeente geen achterstand heeft in het realiseren van de taakstelling voor de huisvesting van statushouders.
- Partijen erkennen binnen het mensenrechtelijke kader de woonwagencultuur als specifieke woencultuur en maken met elkaar afspraken over de realisatie en beheer van voldoende standplaatsen in de gemeente.
- Mooiland wijst woningen in de straat Van 't Rijk in Nistelrode via directe bemiddeling toe aan mensen uit de Molukse gemeenschap. Daartoe sluit zij een convenant met de Molukse bewonerscommissie.

Strategische afspraken

1. **De corporaties** monitoren periodiek de vraagdruk naar kern, woningtype (egw/mgw) en prijsklasse (onder, tussen en boven aftoppingsgrenzen). De ontwikkeling van de vraagdruk is onderdeel van periodiek overleg tussen **corporaties, gemeente en huurdersorganisaties**. Hierbij betrekken zij ook de huisvestingsmogelijkheden voor statushouders, met daarbij aandacht voor inburgering en begeleiding.
2. **De gemeente** hanteert bij eigen grond een sociale kavelprijs voor woningbouw. In 2023 is deze kavelprijs € 20.520 voor woningen tot de 2^e aftoppingsgrens en € 25.583 voor woningen tussen de 2^e aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. De gemeente zal in 2023 een Nota Grondbeleid opstellen, waarin naast de sociale kavelprijs ook een vereveningsfonds sociale huur is opgenomen. Dat vereveningsfonds gebruikt de gemeente voor interne dekking van tekorten op de grondexploitatie bij sociale woningbouw.
3. **De gemeente** neemt voor uitleglocaties als eis tweederde betaalbaar waarbinnen minimaal 30% sociale huurwoningen van het totale woningprogramma op. Dit legt zij vast in haar afwegingskader woningbouw. De sociale woningen worden bij voorkeur door corporaties ontwikkeld of afgenomen van de ontwikkelaar, mits passend binnen nader uit te werken kwalitatieve en financiële randvoorwaarden.
4. Bij gewenste invulling met sociale huurwoningen biedt **de gemeente** eigen grond eerst aan een van de corporaties aan. Omdat de corporaties hiermee invulling geven aan de realisatie van het gemeentelijk beleid valt deze verkoop van gronden (conform jurisprudentie uit Almere) buiten de reikwijdte van het Didam-arrest. Partijen spreken daarbij af dat de werkwijze bij ontwikkeling van nieuwe locaties als volgt is: voor Heeswijk-Dinther en Loosbroek is JOOST aan zet, gelet op de aansluiting bij het huidige bezit. Voor locaties in Nistelrode en Vorstenbosch is - gelet op aansluiting bij het huidige bezit - Mooiland als eerste aan zet. Voor Heesch zullen Mooiland en BrabantWonen naar rato van het huidige bezit en in nauwe afstemming met elkaar locaties ontwikkelen.
Bij grond van derden neemt de gemeenten in anterieure overeenkomsten als eis op dat voor realisatie van sociale huurwoningen het primaat bij de corporaties ligt en dat daarvoor de sociale grondprijs wordt gerekend. **De corporaties** realiseren in die situaties binnen hun eigen financiële kaders woningen.
5. Partijen gaan in 2023 met elkaar kijken naar enkele concrete locaties voor de plaatsing van Flexwoningen en maken met elkaar afspraken over exploitatie, kosten, gewenste doelgroepen en toewijzingsmix.
6. **De gemeente** neemt het initiatief om periodiek met de corporaties en huurdersorganisaties een inventarisatie te maken van potentiële woningbouwlocaties in de kernen en dorpen. Per locatie wordt bekeken op welke wijze die locatie een bijdrage kan leveren aan meer variatie in de samenstelling van de woningvoorraad van het betreffende dorp (vaak in de richting van minder eengezinskoopwoningen en meer gelijkvloerse huurwoningen). Voor kansrijke locaties bepalen de gemeente en corporaties samen hoe corporaties hier een positie krijgen.
7. **Corporaties** voeren een terughoudend verkoopbeleid. Er is wel ruimte om afstand te doen van woningen die niet meer passen in de gewenste portefeuillestrategie, mits het aandeel van de sociale voorraad in de totale woningvoorraad gedurende de looptijd van deze afspraken niet afneemt.
8. **De gemeente** voert in de loop van 2023 een huisvestingsverordening in omdat dit per 1 januari 2024 verplicht wordt. In deze verordening worden in overleg met de andere partijen een aantal zaken formeel geregeld, zoals woonruimteverdelingsregels, urgentie, splitsing van woningen en het tegengaan van speculatie. Partijen monitoren met elkaar de toewijzing aan eigen inwoners per dorp. Indien blijkt dat ongestuurde toewijzingen aan inwoners van de eigen gemeente duidelijk lager uitvallen dan 50 procent, dan zijn partijen bereid tot maatwerk.

9. De **gemeente** onderzoekt op welke manier de regelgeving rond het splitsen van woningen kan worden vereenvoudigd, zodat een optimalere bezetting van de bestaande woningvoorraad kan worden bereikt. Dit wordt opgenomen in de nieuwe huisvestingsverordening. De gemeente onderzoekt daarnaast hoe met een herziening van de doelgroepenverordening het toevoegen van 'echte' sociale huurwoningen kan worden geborgd.
10. **Corporaties** kijken of zij het eigendom en beheer van (huur)woonwagens over kunnen nemen van de **gemeente**. De gemeente blijft eigenaar van de standplaatsen. Partijen maken hierover in 2023 nadere afspraken.
11. Om de continuïteit van de beschikbaarheid van huisvesting van Amv'ers (alleenreizende minderjarige vluchtelingen) te waarborgen zijn **corporaties** bereid om doorstroming van deze groep naar reguliere huisvesting na hun 18^e verjaardag te regelen op basis van directe bemiddeling.

4 Thema 2: Betaalbaarheid

Droom: Voor iedereen is er in Bernheze een betaalbare woning beschikbaar. Er zijn geen huisuitzettingen op grond van huurachterstanden, mits de huurder beschikbare hulp benut (administratie, betalingsregeling, schuldsanering).

Gezamenlijke ambitie

- In alle keuzes die we maken, wegen we consequent het effect op de betaalbaarheid en woonlasten voor de huurder mee. Huur is hierbij één component, naast inkomensondersteuning, toeleiding naar werk, energielasten, lokale heffingen, kwijtscheldingsbeleid en gedrag.
- Er is een variatie aan huurprijzen. Uitgangspunt hierbij is een prijs die past bij de kwaliteit van de woning. We houden hierbij rekening met huurtoeslag als kerninstrument.
- Vanuit het oogpunt van betaalbaarheid voor lage middeninkomens is er ook voor hen aanbod van sociale huurwoningen. Hiervoor hebben de corporaties de mogelijkheid om de maximale wettelijke toewijzingsruimte van 15% te benutten.

Strategische afspraken

12. **Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties** komen samen tot een brede gedeelde woonlastenaanpak. Eén van de corporaties treedt op als trekker. Hierbij betrekken zij partners die ook een rol hierin hebben, zoals netbeheerders, energiebedrijven, etc. Bij deze aanpak betrekken zij ook de betekenis van de verduurzamingsmaatregelen voor de portemonnee van de huurder, mede gelet op de afhankelijkheid van de energieprijzen.
13. De **gemeente** neemt betaalrisico vanuit de huurder en betaalbaarheid van woonlasten als uitgangspunt in het vormgeven van haar armoede- en schuldhulpbeleid. Zij zet gericht instrumenten in om schulden te voorkomen: waaronder toeleiding naar werk, gerichte inkomensondersteuning vanuit de bijzonder bijstand en kwijtscheldingsbeleid. Daarnaast werkt zij vanuit haar schuldhulpbeleid aan vroeg-signalering en hulp bij problematische schulden. Zij betreft hierbij nadrukkelijk de **corporaties** die hieraan vanuit signalering en incassobeleid de gemeentelijke schuldhulpverlening ondersteunt.
14. De **corporaties** voeren een terughoudend huurprijsbeleid conform de wettelijke afspraken en de afspraken in de Nationale Prestatieafspraken. Het toepassen van een Inkomensafhankelijke

huurverhoging is mogelijk om extra middelen te genereren voor uitbreiding, verbetering en verduurzaming van woningen.

15. **Corporaties** passen een maatwerk-huurbeleid toe voor huurders in schrijnende situaties.
16. **Corporaties** voorkomen huisuitzettingen op grond van huurachterstanden door in een vroeg stadium en preventief in te grijpen, tenzij er sprake is van onwettig handelen.
17. **Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties** zetten zich samen in voor voorlichting aan bewoners door de inzet van bijvoorbeeld energiecoaches, budgetprogramma's, etc.

5 Thema 3: Duurzaamheid

Droom: Bernheze is in 2050 energieneutraal. De gebouwde omgeving in kernen en dorpen is klimaatbestendig en water-robuust, waarmee Bernheze een klimaatadaptieve gemeente is. Circulair materiaalgebruik en biobased bouwen is de norm.

Gezamenlijke ambitie

- Partijen hebben met elkaar eind 2021 een Duurzaamheidsakkoord 2022-2026 gesloten over de aanpak op dit terrein. De daarin gemaakte afspraken sluiten aan op de gezamenlijke ambities van partijen. De gezamenlijke acties die hieruit voortvloeien zijn vastgelegd in een uitvoeringsagenda en worden door partijen uitgevoerd.
- De inzet in partijen is primair gericht op CO₂-besparing. Partijen werken gezamenlijk de reductie-doelstelling uit naar de betekenis voor de sociale huursector. CO₂-reductie vraagt een bredere aanpak: voorkomen van uitstoot door isolatie, installaties en alternatieve energiebronnen. Dit vraagt een set aan ambitieuze maatregelen, waarvan isolatie op korte termijn het belangrijkste is (Trias Energetica: eerst het gebruik van energie terugdringen). De corporaties pakken woningen met een energielabel E, F of G uiterlijk in 2028 aan.
- Partijen streven ernaar om dorpen en kernen op termijn aardgasvrij te maken met inzet van duurzame warmtebronnen. In het kader van de gemeentelijke Transitievisie Warmte wordt hiervoor nog een routekaart en strategie opgesteld.
- We werken aan circulariteit en een klimaatbestendige woonomgeving. De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties stellen jaarlijks een gezamenlijke uitvoeringsagenda vast met activiteiten. Doel is ook een goed wooncomfort (binnenklimaat) bij een veranderend klimaat.

Strategische afspraken

18. De **gemeente** heeft een Transitievisie Warmte vastgesteld en vertaalt dit samen met de corporaties naar buurtuitvoeringsplannen. Partijen zoeken daarbij naar synergie in de aanpak. Uitgangspunt van de Nationale Prestatieafspraken is een no-regret aanpak en het uitfasen van E-, F- en G-labels. De corporaties richten zich daarbij op het verbeteren van de energetische kwaliteit van woningen. Inzet van alternatieve warmtebronnen passen zij toe in afstemming met de gemeente en bij (sloop/) nieuwbouw.
19. **Corporaties** hebben uiterlijk in 2028 geen woningen meer met labels E, F of G en brengen hun woningbezit uiterlijk eind 2030 op gemiddeld label A. De **gemeente** stimuleert om in de particuliere sector ook te komen tot lagere energielabels.
20. **Huurders** betalen in lijn met de Nationale Prestatieafspraken voor woningisolatie vanaf 2023 geen huurverhoging. Voor het aanbrengen van zonnepanelen betalen huurders wel een bijdrage, daar

staat een verlaging van het stroomverbruik tegenover. Partijen streven ernaar dat dit netto positief uitvalt voor de huurder, maar kunnen daarop geen garantie geven omdat zij geen invloed hebben op de ontwikkeling van de stroomprijzen.

21. **Partijen** verkennen samenwerking en gezamenlijke uitvoeringsmaatregelen rond het thema circulariteit en biobased bouwen.
22. De **gemeente** heeft een uitvoeringsagenda klimaatadaptatie en groenstructuurplan en beoordeelt samen met de **corporaties en huurdersorganisaties** waar gezamenlijk kan worden opgetrokken.
 - a. We gaan uit van het principe water en bodem sturend in alle toekomstige ontwikkelingen zoals benoemd in de kamerbrief van het ministerie van I&W van 25-11-2022.
 - b. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft een landelijke maatlat klimaatadaptief bouwen op 23 maart 2023 gepubliceerd. De maatlat definieert klimaatadaptief bouwen en schept duidelijkheid voor overheden en voor bouwende en ontwikkelende partijen. Partijen onderzoeken nader met elkaar hoe ze deze maatlat in Bernheze kunnen implementeren.
 - c. Bij beheer en (her)inrichting van de openbare ruimte zet **de gemeente** zich in voor maatregelen die bijdragen aan voorkomen van hittestress en wateroverlast, en bijdragen aan biodiversiteit. In haar uitvoeringsagenda klimaatadaptatie is aangegeven hoe meer waterberging wordt gerealiseerd door regenwater op te slaan, maar ook door regenwater te gebruiken in plaats van drinkwater. Zij realiseert meer groen ten behoeve van schaduw.
 - d. Partijen verkennen de mogelijkheden voor groene daken, gevelbeplanting en het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van het riool.
 - e. **De gemeente** informeert in samenwerking met **de corporaties en huurdersorganisaties** huurders over de gevolgen van wateroverlast en hittestress om zo de bewustwording te vergroten. De **corporaties** informeren huurders over de meerwaarde van 'groene' tuinen en richten eigen (binnen)tuinen klimaatadaptief in op het moment dat herinrichting op de planning staat. De **huurdersorganisaties** ondersteunen bewonersinitiatieven die hieraan invulling geven.

6 Thema 4: Wonen & Zorg

Droom: Alle inwoners van de gemeente Bernheze hebben de mogelijkheid om zelfstandig te wonen als zij dat kunnen en willen. Waar dat niet vanzelfsprekend is, is gespreid over de gemeente geschikte huisvesting, ontmoeting en zo nodig adequate hulp of zorg aanwezig.

Gezamenlijke ambitie

- Zelfstandig wonen is voor iedereen het uitgangspunt: de huurder als mens en niet als zorgvrager. Afhankelijk van de persoonlijke situatie is er soms een bijzondere woonvorm of zorg aan huis nodig. Om ook in deze situatie het leven naar eigen inzicht in te richten, vraagt dit om adequate woonvoorzieningen soms met zorg in nabijheid of aanwezigheid; vaak met de mogelijkheid van ontmoeting. Een menging van woonvormen en bewoners is gewenst, omdat het nabij elkaar wonen van dragende en vragende groepen een preventieve werking kan hebben op het voorkomen of uitstellen van zorgvraag.
- We maken bij wonen met zorg onderscheid tussen de tendens van *langer thuis*, die vooral geldt voor ouderen, en *weer thuis*. In het laatste geval gaat het om mensen met een GGZ-achtergrond, (licht) verstandelijke beperking of kwetsbare jong-volwassenen die vanuit het wonen in een zorginstelling stapsgewijs (met begeleiding) weer zelfstandig gaan wonen.

- Voor langer thuis en weer thuis zijn deels passende woonvormen nodig, zoals geclusterd en gespikkeld wonen. Te denken is ook aan onconventioneel wonen, tussenvoorzieningen of woonplekken voor (voormalige) dak- en thuislozen. Onderzocht wordt welk deel van deze woonvormen ook in de bestaande woningvoorraad gerealiseerd kan worden.
- De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties hebben in het kader van de voorgenomen doordecentralisatie van beschermd wonen en maatschappelijke opvang in de regio afspraken in de Regioplusregeling gemaakt over de uitstroom uit zorgvoorzieningen naar zelfstandig wonen. In het kader van de woonzorgvisie bekijken partijen samen of er aanvullende afspraken nodig zijn, bijvoorbeeld over nieuwe doelgroepen die in de herziening van de Huisvestingswet worden opgenomen.
- Wanneer aanpassing van de eigen woning niet de meest passende optie is, stimuleren we doorstroming van (kwetsbare) ouderen naar een bij de (toekomstige) levensfase passende woning en (sociale) omgeving. Dit vraagt maatwerk bij woningtoewijzing.
- Naast de woning is ook een toegankelijke en geschikte woonomgeving belangrijk. Dit betekent dat de omgeving mensen niet belemmert om deel te nemen aan de samenleving. Toegankelijke routes en bereikbare voorzieningen nabij de woning zijn hierbij belangrijk.

Strategische afspraken

23. De **gemeente** stelt voor 1 januari 2024 een woonzorgvisie op. Daarmee wil zij structureel bijdragen aan prettig wonen als zorg nodig is. De uitwerking van deze woonzorgvisie doet zij samen met de corporaties, zorgaanbieders, huurdersorganisaties en cliëntenorganisaties. De basis voor de woonzorgvisie is een analyse van vraag en aanbod naar woonzorgvormen. Deze analyse stelt de **gemeente** in co-creatie op met de **corporaties** en zorgaanbieders. De woonzorgvisie geeft inzicht in de gewenste spreiding van woonzorgvoorzieningen over de wijken en kernen: van volledig zelfstandig tot wonen in een 24-uurs-zorginstelling. Zij gaat hierbij in op de vraag van iedereen die een vorm van zorg nodig heeft. Hierbij kijkt zij ook naar woonvormen om mensen huisvesting te kunnen bieden, passend bij hun persoonlijke situatie.
24. De **gemeente, corporaties, zorgaanbieders, huurdersorganisaties en cliëntenorganisaties** komen op basis van de woonzorgvisie tot prestatieafspraken wonen en zorg, die verdieping vormen op deze meerjarenafspraken. Bij de eerstvolgende herziening van de meerjaren-prestatieafspraken worden de afspraken in elkaar geschoven, tot die tijd loopt de afstemming via het uitvoeringsprogramma.
25. Om doorstroming te bevorderen geven **corporaties** bij nieuwbouw en bij een deel van de (nultreden)woningen voorrang aan eigen huurders die willen verhuizen van een grote eengezinswoning naar een beter passende gelijkvloerse woning. De **gemeente** onderzoekt of zij een financiële bijdrage kan leveren aan verhuiskosten bij 65-plussers, dit wordt meegenomen in het woonzorgvisietraject.
26. Vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) ondersteunt de **gemeente** inwoners bij het realiseren van een meer passende woning, in de eigen woning of door verhuizing. Zij informeert de corporaties over adressen waar aanpassingen zijn aangebracht. De **corporaties** melden een leegkomende woning met aanpassingen bij de gemeente, of benut de aanpassingen voor de nieuwe bewoners. Partijen werken hier nadere spelregels voor uit.
27. De uitkomsten van de woonzorgvisie geven richting aan de nieuwbouwprogrammering: bij nieuwbouw zetten **corporaties** in op het toevoegen van voldoende levensloopgeschikte woningen. Een deel van deze woningen zal in geclusterde woonvormen zijn. Corporaties verwerken de resultaten van de woonzorgvisie in hun portefeuillestrategie.
28. Essentieel bij veilig thuis wonen is signalering. We willen mensen waarderen op hun mogelijkheden, maar ook geen knelsituaties onbenoemd laten: **gemeente, corporaties en huurdersorganisaties**

komen ieder in de wijk en signaleren (potentiële) knelsituaties, ook in het belang van omwonenden. De partijen zijn **samen verantwoordelijk** om elkaar hierover te informeren binnen de ruimte die de AVG biedt, inclusief informatie over achtergronden van nieuwe huurders met terugkeergarantie naar zorg.

7 Thema 5: leefbaarheid in dorpen en kernen

Droom: Mensen kunnen prettig leven op de plek waar zij wonen. In alle kernen en dorpen, die ieder een eigen identiteit hebben. Daarmee zijn alle kernen en dorpen in de gemeente Bernheze leefbaar en veerkrachtig. Alle kernen en dorpen zijn in staat om kwetsbare groepen te absorberen. Er is geen clustering van (niet zelfredzame) kwetsbare groepen in die mate dat het de leefbaarheid in buurten onder druk zet.

Gezamenlijke ambitie

- We waarderen verschillen tussen kernen en dorpen en brengen verschillen en kwaliteiten in kaart. Elke kern en elk dorp heeft een eigen positie op de woningmarkt. Een ongedeelde samenleving betekent niet dat dorpen allemaal gelijk aan elkaar zijn in opbouw. We richten ontwikkelingskansen in dorpen op het versterken van de sterke punten en het oplossen van kwalitatieve tekorten in het aanbod.
- Wij zetten ons in voor leefbare kernen en dorpen. In leefbare kernen en dorpen wonen mensen vanuit een positieve keuze, voelen mensen zich thuis, zetten mensen zich in voor hun omgeving, hebben zij zorg en aandacht voor kwetsbare medebewoners, is de omgeving schoon-heel-veilig, nodigt uit tot (spontane) ontmoeting, en biedt ruimte aan dragende en vragende groepen. Zo dragen we bij aan de ongedeelde samenleving.
- We houden bij het plaatsen van kwetsbare huurders en aandachtsgroepen zo veel als mogelijk rekening met de draagkracht van wijken en dorpen.

Strategische afspraken

29. Voor kwetsbare woningzoekenden houden de **corporaties** bij toewijzing rekening met spreiding over kernen en dorpen. **De gemeente** draagt vanuit haar Sociaal Beleid bij aan begeleiding en kennismaking van nieuwkomers. Dit organiseert zij samen met de corporaties en huurdersorganisaties. Ook faciliteert **de gemeente** ontmoeting in wijken en dorpen door ontmoetingsplekken. De **huurdersorganisaties** leveren hieraan hun bijdrage door het bevorderen en begeleiden van huurders bij (leefbaarheids)projecten in hun eigen omgeving.
30. De **corporaties** wijzen als streven maximaal 30 procent van de woningen in de gemeente met voorrang toe aan bijzondere doelgroepen (zoals gedefinieerd in de herziene Huisvestingswet), zodat er balans blijft bestaan in de draagkracht van de kern of dorp. Er is daarbij aandacht voor de druk en leefbaarheid in buurten en wijken. Bij overschrijding gaan we met elkaar het gesprek aan.
31. **De gemeente** is primair verantwoordelijk voor de kwaliteit en inrichting van de publieke woonomgeving. Vanuit beheer van de openbare ruimte zet zij zich in voor schoon-heel-veilig in de woonomgeving en handelt ze conform haar groenstructuurplan. De **corporaties** richten zich hierbij op hun wooncomplexen, waarbij de woning en tuin het domein van de huurder is, de tussenruimten van galerijen, portieken en binnentuinen het domein van de corporatie. Extra aandacht hebben de corporaties hierbij voor goed bewonersgedrag. Met de **huurdersorganisaties** signaleren zij waar dit onder druk staat, en zoeken zij oplossingen om bewoners aan te spreken/te stimuleren tot 'goed

huurdersgedrag'. Partijen informeren elkaar over elkaars inzet en signalen van eventuele achterstanden in beheer en onderhoud.

32. De **gemeente** en de **corporaties** dragen samen bij aan buurtbemiddeling.

Uitvoeringsagenda 2023

Behorende bij de meerjaren-prestatieafspraken Bernheze

Versie 2023

Thema 1: Beschikbaarheid

Jaarschijf 2023

Afspraak	Trekker	Deelnemer
Opstellen van een overzicht met nieuwbouw/(her)ontwikkelingslocaties en match met ambities op aantallen, typologieën en doelgroepen.	Gemeente	Corporaties
Opstellen van een Nota Grondbeleid, inclusief sociale grondprijs en vereveningsfonds sociale huur	Gemeente	
Partijen voeren met elkaar overleg over het versnellen van woningbouwprocedures. Met name in het voortraject (ontwerp en haalbaarheid) valt winst te halen door verschillende disciplines (inclusief verkeer) gelijktijdig naar plannen te laten kijken i.p.v. na elkaar.	Gemeente	Corporaties
Mooiland en de gemeente maken afspraken over het proces, kansen en samenwerking bij sloop/nieuwbouw projecten	Mooiland	Gemeente
Gemeente en corporaties voeren elk kwartaal overleg met elkaar over nieuwbouwprojecten. Concrete plannen voor nieuwbouw: - Schaapsdijk Loosbroek – JOOST - Heeswijkse Akkers Heeswijk-Dinther - JOOST - Kamerse Hoef Heeswijk-Dinther – JOOST - Abdij van Berne Heeswijk-Dinther - JOOST - Mozartlaan Heesch – BrabantWonen - De Erven Heesch, fase 2, 3, en 4 - Mooiland en BrabantWonen - Nieuwbouw Weijen-west Nistelrode fase 1 -5 - Mooiland - Nieuwbouw Oude Torenweg Nistelrode - Mooiland	Gemeente	Corporaties
Concrete plannen voor herstructurering: - Herstructurering d'n Berg Heesch – Mooiland - Herstructurering Heuvelstraat Nistelrode - Mooiland - Herstructurering P. vd Elzenstr/Velftstraat Heesch - Mooiland - Aa-Brugstraat Heeswijk-Dinther - JOOST	Corporaties	Gemeente
BrabantWonen en Mooiland maken nadere afspraken over de verdeling van de nieuwbouwlocaties in Heesch	Mooiland	BrabantWonen/ Mooiland
Opstellen huisvestingsverordening inclusief ruimere splitsingsmogelijkheden	Gemeente	Corporaties
Opstellen doelgroepenverordening	Gemeente	Corporaties

Flexwonen: partijen maken concrete afspraken over locaties, aantallen, kostenverdeling, exploitatie en toewijzingsmix	Gemeente	Corporaties
Bernheze neemt per 1-1-2024 deel aan het nieuwe regionale woonruimtevindstelsel, dit wordt in 2023 voorbereid	Corporaties	Gemeente, Huurdersorganisaties
Nadere afspraken maken over toevoegen woningen in de middenhuur door corporaties (bovenop aantallen sociale huur)	Corporaties	Gemeente
Opstellen woonwagenebeleid	Gemeente	Corporaties
Afspraken over overdracht eigendom en beheer woonwagens	Gemeente	Corporaties

Thema 2: Betaalbaarheid

Jaarschijf 2023

Afspraak	Trekker	Deelnemer
De corporaties verlagen per 1 juli 2023 de huren tot € 575 voor de laagste inkomens (tot 120% bestaansminimum) en doen verdere huuraanpassingen in lijn met de Nationale Prestatieafspraken.	Corporaties	
Organiseren voorlichtingsbijeenkomst over energielastenbesparing	Huurdersorganisaties	Gemeente, Corporaties
Convenant Vroegsignalering opstellen en ondertekenen en afspraken maken over de werkwijze en samenwerking rond schuldenproblematiek	Gemeente	Corporaties

Thema 3: Duurzaamheid

Jaarschijf 2023

Afspraak	Trekker	Deelnemer
Concrete afspraken over verduurzamingsprojecten: - Mooiland: in 2023 bij 219 woningen renovatie inclusief energetische maatregelen en zonnepanelen - JOOST: in 2023 bij 80 woningen energetische maatregelen (isolatie) - Brabantwonen: heeft vrij nieuw bezit in gemeente Bernheze waardoor er geen woningrenovaties op korte termijn aan de orde zijn.	Corporaties	
Concrete afspraken over plaatsing zonnepanelen: - Mooiland: in 2023 bij 292 woningen zonnepanelen plaatsen. Daarnaast plaatst Mooiland ook vraaggestuurd zonnepanelen - JOOST: in 2023 bij 40 woningen zonnepanelen plaatsen - BrabantWonen: heeft vrij nieuw bezit waardoor veel woningen zonnepanelen hebben. Echter woningen die geen zonnepanelen hebben en geschikt zijn voor het aanbrengen daarvan kunnen	Corporaties	

deelnemen aan het individueel vraaggestuurd plaatsen van zonnepanelen op het dak.		
Partijen geven uitvoering aan de uitvoeringsagenda van het Duurzaamheidsakkoord	Gemeente	Corporaties

Thema 4: Wonen & Zorg

Jaarschijf 2023

Afspraak	Trekker	Deelnemer
Opstellen woonzorganalyse en woonzorgvisie	Gemeente	Corporaties, Huurdersorganisaties
Opstellen beleid bijzondere doelgroepen	Gemeente	Corporaties
De corporaties dragen via Urgentieplus bij aan de duurzame huisvesting van mensen die uitstromen uit Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen.	Corporaties	Gemeente
De corporaties en de gemeente sluiten een convenant over gegevensdeling bij woonoverlast	Corporaties	Gemeente
Nadere spelregels opstellen over WMO-aanpassingen in corporatie woningen, inclusief beleid bij mutatie	Corporaties	Gemeente

Thema 5: Leefbaarheid in dorpen en kernen

Jaarschijf 2023

Afspraak	Trekker	Deelnemer
De huurdersorganisaties leveren een bijdrage aan het bevorderen en begeleiden van huurders bij (leefbaarheids-) projecten in hun eigen omgeving.	Bewonersorganisaties	Corporaties
Mooiland zet in op 'Ontmoetingen'. Mooiland gaat gericht met de Mooilandbus de wijken in, organiseren 'Mooiland on Tour' en organiseren samen met huurders diverse activiteiten. Ook organiseert Mooiland containeracties, opleverfeestjes na nieuwbouw of renovatie en vergroeningsacties. Daarnaast kunnen bewoners aanvragen doen via het Buurtideeën-fonds.	Mooiland	

