



# Prestatieafspraken 2021 – 2024

Gemeente Oss, BrabantWonen, Mooiland en  
Huurdersvertegenwoordiging

December 2020

# Inleiding

Voor u liggen de meerjarige prestatieafspraken (MJPA) van de gemeente Oss met de woningcorporaties BrabantWonen en Mooiland en hun huurdersvertegenwoordiging. In deze MJPA leggen we met elkaar vast aan welke thema's we in de periode 2021 t/m 2024 gaan werken.

We maken deze meerjarige afspraken met vertrouwen. Er is een goede basis voor onze samenwerking. De MJPA geven ons een gezamenlijk stip op de horizon en stellen ons in staat om onze inspanningen te richten en focus aan te brengen.

Voor partijen die deelgenoot zijn van onze opgaven, waaronder instellingen, inwoners, bedrijven, is duidelijk waar wij ons op richten en waar en op welke wijze we samen willen werken in het belang van onze inwoners.

De woningbehoeften en marktontwikkelingen zowel aan de vraag- als aan de aanbodkant zijn sterk in beweging. Wij volgen deze dynamiek nauwlettend en passen de jaarlijkse aanpak hierop zo nodig aan.

## Opgaven & kaders

Wonen in Oss is veelzijdig: stedelijk wonen in het centrum van de stad, groen wonen in de sub-urbane woonwijken, landelijk wonen in de vele dorpen en de historische stadjes langs de Maas. Met al deze diversiteit aan woonmilieus in Oss en het omliggende landelijke gebied, begrensd door de Maas en de A50 vormt de gemeente Oss in feite haar eigen woningmarkt. De prijs-kwaliteit verhouding van woningen in Oss is goed. Om dat zo te houden, blijven we met elkaar werken aan een goede woningmarkt en woningvoorraad.

We willen daarbij dat voorzien wordt in de, als gevolg van vergrijzing en verdunning, toenemende

woonbehoefte van met name één- en tweepersoons-huishoudens. Daarbij hebben we ook zorg voor het realiseren van passende woningen voor specifieke doelgroepen, zoals: arbeidsmigranten, woonwagenbewoners, lage middeninkomens, mensen met een GGZ achtergrond en jongeren die uitstromen uit de jeugdzorg. Ook zien we dat er steeds meer behoefte is aan bijzondere en innovatieve woonvormen.

Ouderen, hulpbehoevenden en kwetsbare mensen willen en blijven vaak zo zelfstandig mogelijk wonen. Door slim gebruik en aanpassing van de bestaande woning en van de woonomgeving te stimuleren en tegelijk ook ruimte te creëren voor nieuwe (groeps-) woonvormen, willen we mensen ook daadwerkelijk in staat stellen zo lang mogelijk zelfstandig te wonen. Onze samenwerking is essentieel voor het verwezenlijken van deze ambitie.

In de huidige woningmarkt dreigt het wonen voor sommige inwoners onbetaalbaar te worden. We gaan onze woningproductie versnellen, waardoor er meer nieuwe woningen per jaar beschikbaar komen. Dit doen we om onze maatschappelijke doelstellingen te realiseren.

## Energie

Internationale, nationale en provinciale afspraken zijn gericht op een sterk verminderde afhankelijkheid van fossiele energiebronnen, met als doel om in 2030 49% CO<sub>2</sub> emissiereductie, ruim 7.500 woningen aardgasvrij en 11% energiebesparing te realiseren. Oss wil in 2050 energieneutraal zijn. De druk vanuit het Rijk wordt merkbaar opgevoerd en er worden nieuwe opgaven opgelegd, zoals de Regionale energiestrategie (RES) en de afbouw van het gasnet. We hebben onze ambitie aangescherpt en vertaald in onze bijdrage aan het RES-bod voor 2030. Oss neemt haar verantwoordelijkheid hiervoor. We doen dat op de wijze zoals afgesproken in de Duurzaamheidskring van 2016 en in lijn met het nationale Klimaatakkoord.

De stip op de horizon voor de opgaven op het gebied van Wonen in de gemeente Oss, laat zich dan ook vatten in de ambities uit de Woonvisie, namelijk:

- Oss als complete woongemeente. Aandacht voor de woonomgeving van bestaande wijken en kernen. Een flexibel en gedifferentieerd woningbouwprogramma.
- Met een comfortabele woningvoorraad. Een woningvoorraad die aansluit bij de behoeften en wensen van de bewoners. De woningen zijn duurzaam en toekomstbestendig.
- Oss is een (t)huis van alle groepen inwoners. Aandacht voor de groep kwetsbare inwoners met een zorgbehoefte die in de toekomst in een reguliere woning willen of moeten wonen.
- Versterking van de woonfunctie van Oss, ook in regionaal opzicht. Dit betekent het ontwikkelen van goede woonmilieus voor de inwoners van Oss, maar ook de behoefte vanuit de regio. Onze ambitie is daarbij om de woningbouw te versnellen.

Het realiseren van deze opgaven en het verwezenlijken van deze stevige ambitie vraagt om een vernieuwende aanpak, om 'meer door anders'. Voor de gemeente Oss houdt dit onder meer in dat een tijdelijke taskforce versnelling woningbouw is geformeerd en dat anticiperend op de Omgevingswet meer ruimte wordt geboden voor initiatief uit de samenleving en van partners.

## Thema's

Met de prestatieafspraken dragen we bij aan realisatie van de ambitie en opgaven in de gemeente Oss. De woonvisie en het duurzaamheidsakkoord vormen de basis voor de prestatieafspraken en zijn daarmee tevens de kapstok voor de te maken prestatieafspraken. Van groot belang voor de continuïteit in de meerjarige prestatieafspraken zijn de reguliere thema's waaraan de corporaties, huurdersvertegenwoordiging en de gemeente Oss al jarenlang intensief samenwerken:

1. Beschikbaarheid;
2. Toekomstgeschiktheid;
3. Passendheid;
4. Leefbaarheid;
5. Duurzaamheid;
6. Betaalbaarheid.

Vaak wordt betaalbaarheid in één adem genoemd met duurzaamheid. In deze meerjarige afspraken onderscheiden we dit nadrukkelijk als een op zichzelf staand thema.

## Leeswijzer:

In de hiernavolgende tabellen wordt per thema uitgewerkt welke actuele ontwikkelingen en opgaven we zien en welke afspraken we maken over de aanpak van de opgaven. Daarbij geven we aan wie de kartrekker(s) is/zijn van een activiteit.

Ook staat in de tabellen aangegeven wanneer de activiteiten worden gestart en of zij een uitloop kennen in de daaropvolgende jaren (2021, of 2022 t/m 2024). Ter informatie hangen aan deze prestatieafspraken per corporatie het activiteitenoverzicht 2021 met betrekking tot duurzaamheid, renovatie en nieuwbouw.

# Thema 1

## Beschikbaarheid

### We zorgen voor meer beschikbare woningen voor de doelgroep.

De ambitie op het gebied van woningbouw is groot. Oss heeft de ambitie om jaarlijks 600 woningen te (helpen) realiseren. Hiervan moet 30% in de goedkope huur onder de liberalisatie-grens worden gerealiseerd en 10% middenhuur. Door het tijdelijk instellen van een taskforce versnelling woningbouw werkt de gemeente aan een versnelling van de woningbouwproductie en implementeert zij daarop gerichte nieuwe/andere werkwijzen.

Daarbij verwachten we dat de komende jaren transformatie van bestaande gebouwen of gebieden naar wonen een toenemend deel uitmaakt van het woningbouwprogramma. Deze herstructurering biedt ook kansen voor het vergroten van de differentiatie van de woningvoorraad in bestaande wijken. Met het portefeuillemanagement Wonen (PFM) en het gemeentelijk onderzoek naar de woonbehoeften per

kern weegt de gemeente plannen voor woningbouw in wijken, buurten en dorpen af om te komen tot een compleet en gevarieerd woningbouwprogramma, gericht op het versterken van Oss als woongemeente. De actualisatie van het PFM 2019 is in overleg met de corporaties vastgesteld. Informatie uit het PFM kan ook niet zonder de (lokale) duiding van die informatie. Het gesprek met huurders en met wijk- en dorpsraden blijft dan ook van wezenlijk belang voor een compleet beeld van de lokale behoefte.

#### Actuele ontwikkelingen en opgaven

- Gemeentelijke ambitie van 600 woningen per jaar waarvan 30% goedkope huur (tot de liberalisatie-grens) en 10% middenhuur;
- Corporaties zijn met de vaststelling van de Woningwet teruggebracht naar hun kerntaak met vooral aandacht voor hun primaire (inkomens-)doelgroep. Echter waar dit gewenst is, bestaat er ook ruimte voor inzet op mensen met middeninkomens;
- Er is behoefte aan locaties voor permanente en tijdelijke woningen;
- Er is sprake van een sterke verschuiving van de doelgroep van gezinnen naar 1- en 2-persoons-huishoudens (m.n. ouderen en jongeren).



# Afspraken

## Programma

- We stellen een programma op voor te realiseren nieuwbouw (permanent & tijdelijk) voor de komende 4 jaar.

Bij nieuwe uitbreidingslocaties en grootschalige transformatie-opgaven hanteren we de stelregel dat het plan voor circa 30% bestaat uit sociale huurwoningen. Dit betekent een opgave voor sociale c.q. goedkope huurwoningen van circa 180 woningen.



Corporaties en  
Gemeente



2021 t/m 2024

## Woningbouw (sociaal, midden huur)

- We voegen jaarlijks netto minimaal 125\* woningen aan de sociale woningvoorraad toe. In de jaarlijkse activiteitenoverzichten worden de locaties en aantallen aangegeven.

*\* Aangevuld met gemiddeld 55 woningen in de particuliere goedkope huurmarkt komt de totale doelstelling neer op circa 180 woningen op jaarbasis (30% van 600). Dit aantal kan oplopen gedurende de loop-tijd van deze prestatieafspraken.*

- We realiseren in de periode 2021 t/m 2024 4 locaties met in totaal circa 240 tijdelijke woningen en werken met tijdelijke contracten, met name in het stedelijk gebied.

- We behouden minimaal de huidige omvang van het segment onder de kwaliteitskortingsgrens (< € 432) voor jongeren tot 23 jaar.

- We dragen bij aan het realiseren van een programma o.b.v. de gemeentelijke ambitie van circa 10% midden huur. Dit kan o.a. door realisatie van nieuwbouw in de prijsklasse € 750 - € 950 of door gebruik te maken van 10% ruimte in de DAEB of geli-beraliseerde woningen (niet DAEB). In 2021 stellen we het definitieve aandeel van de corporaties hierin vast.



Corporaties



2021 t/m 2024

BrabantWonen

2021 t/m 2024

Corporaties

2021 t/m 2024

Corporaties

2021 t/m 2024

## Ontwikkeling plancapaciteit

- We zoeken doorlopend naar (her ontwikkel-)locaties voor sociale woningbouw (zowel tijdelijk als permanent) en wisselen elk kwartaal een overzicht hiervan uit. Daarbij maken we op basis van de overeengekomen verdeelsleutel afspraken over welke corporatie welke locatie(s) oppakt.

Doelstelling hierbij is dat we minimaal voor de komende 4 jaar en waar mogelijk voor een langere periode een gevulde planning hebben.



Gemeente en  
corporaties



2021 t/m 2024

---

## Tempo



- We leveren gronden voor de bouw van sociale huurwoningen op uitleglocaties (en waar mogelijk ook op inbreidingslocaties) zoveel mogelijk rechtstreeks aan de corporaties. Dit om hen maximaal in staat te stellen de juiste woningen onder de juiste condities toe te voegen.

Gemeente

2021 t/m 2024

---

## Doorstroming



- Als er huurwoningen worden verkocht, krijgen huurders die een sociale huurwoning achterlaten voorrang.

Corporaties

2021 t/m 2024

---

## Inzicht



- We ontwikkelen een gezamenlijke (regionale) slaagkansmonitor ten behoeve van evenwichtige slaagkansen.
- We ontwikkelen een gezamenlijke monitor/trendanalyse van de woningmarkt om de ontwikkelingen in woningbehoefte en –aanbod beter te kunnen volgen.

Corporaties

2021

Gemeente

2021 t/m 2024

*Deze monitor ligt in het verlengde van het PFM en helpt om de voortgang van de planning frequent te monitoren. Hierdoor worden onder andere de effecten van marktomstandigheden zichtbaar en kunnen we, indien nodig tijdig bijsturen.*

---

# Thema 2

## Toekomst- geschiktheid

**We stimuleren het zo lang mogelijk zelfstandig wonen.**

Algemeen overheidsbeleid is dat ouderen, hulpbehoevenden en kwetsbare mensen zo lang mogelijk zo zelfstandig mogelijk blijven wonen. Met name onder ouderen zien we een verschuiving in de woonwensen.

Het liefst blijft men wonen in de huidige woning, maar als men moet verhuizen gaat de voorkeur vaker uit naar kleinschalige woonzorgprojecten.

### Actuele ontwikkelingen en opgaven

- Dubbele vergrijzing;
- Afname aantal mantelzorgers per oudere;
- Afname beroepsbevolking (dus ook in de zorg);
- Mismatch tussen beschikbare woning en benodigde woning;
- Afbouw verzorgingshuizen leidt tot een toenemende behoefte aan allerlei nieuwe (klein-schalige) woonvormen voor ouderen en mensen met een psychische en/of fysieke aandoening, het verzorgingshuis 2.0.



# Afspraken

## Visie

- We stellen een visie op Wonen, Welzijn en Zorg op die onder meer gericht is op de mogelijkheid tot langer zelfstandig thuis wonen van ouderen en mensen met een beperking.



Gemeente



2021

## Uitvoering

- We creëren meer mogelijkheden voor splitsen van grotere woningen en voor vormen van mantelwonen/pré-mantelzorg, ook als dit (nog) niet gepaard gaat met een actuele zorgbehoefte.
- We maken nieuwbouwwoningen en woningen bij groot onderhoud en renovatie meer levensloopgeschikt, tenzij dit niet samengaat met andere doelstellingen (bijvoorbeeld realisatie goedkope huurwoningen).
- We streven naar meer structurele afspraken over de aanleg en bekostiging van woningaanpassingen. Daarom verkennen we de mogelijkheden en noodzaak tot het opstellen van een WMO-convenant, waarin afspraken worden gemaakt tussen corporatie en de gemeentelijke WMO-afdeling (bijv. over stalling van scootmobielen).
- We ontwikkelen in samenwerking met organisaties en inwoners nieuwe woonconcepten (voor ouderen).
- We bevorderen het langer zelfstandig wonen van senioren. Zo onderzoeken we op basis van de resultaten van de pilot van de corporaties in de gemeente Den Bosch of we ook in Oss aan 65+ -ers woonachtig in eengezinshuurwoningen de mogelijkheid kunnen bieden naar een kleinere woning te verhuizen die beter past bij hun levensfase en de toekomst.



Gemeente



2022 t/m 2024

Corporaties

2021 t/m 2024

Gemeente en corporaties

2021 t/m 2024

Corporaties

2021 t/m 2024

Corporaties

2021 t/m 2024



# Thema 3

## Passendheid

### We zorgen voor passende huisvesting voor bijzondere doelgroepen

In Oss doet iedereen mee. Wij gaan uit van de kracht van mensen, wat mensen zelf kunnen en dat zij zelf sturing geven aan hun leven. Door de extramuralisering en het scheiden van wonen en zorg blijven mensen (bijzondere doelgroepen) of langer (ouderen) zelfstandig wonen. Gemeente en corporaties maken in iedere buurt woonruimte voor kwetsbare mensen en maken mogelijk dat kwetsbare mensen langer of weer zelfstandig kunnen wonen. Van belang is een goed evenwicht tussen draagkrachtige en kwetsbare burgers. Een voorwaarde hiervoor is de aanwezigheid van netwerken van wijkpartners en bewoners in wijken. Dit maakt vroeg signalering mogelijk.

Daarnaast vormt ook een gevarieerd woningaanbod in iedere wijk een noodzakelijke voorwaarde. Samen zorgen we met partijen en instellingen voor een vangnet voor wie het (nog) niet zelf kan. Samen dragen we bij aan elkaars geluk, gezondheid, veiligheid, gezelligheid en een goed leven.

### Actuele ontwikkelingen en opgaven

- Extramuralisering van zorg en overige lokale opgaven (statushouders, huisvesting arbeidsmigranten, huisvesting ex-gedetineerden etc.), in relatie tot de draagkracht van en leefbaarheid in wijken (Aedes onderzoek);
- Definiëring van wie tot de bijzondere doelgroep behoren, hoeveel (kwantificering), wat willen of hebben zij nodig (kwalitatieve vraag) en op welke plaats (locatie);
- Transformatie van beschermd wonen en maatschappelijke opvang naar zelfstandig wonen met ambulante begeleiding;
- Hoe om te gaan met structurele overlastgevers en mensen die zorg/begeleiding weigeren. Regionaal afstemmen en oplossingen zoeken.



# Afspraken

## Inzicht

- We hanteren een gedeelde definitie van de diverse bijzondere doelgroepen\* en brengen per doelgroep de verwachte in- en uitstroom in beeld. Op basis daarvan kwantificeren we mini-maal eens per jaar de regionale en lokale woningbehoefte, zoals de behoefte aan bijzondere woonvormen, waaronder bijvoorbeeld geclusterd wonen, kleinschalige woningen.

*\*Dit zijn onder meer mensen afkomstig uit beschermd wonen, de maatschappelijke opvang en jeugdzorg, mensen die terugkeren uit detentie, of uit behandelsettings.*



Gemeente en corporaties



2021

## Visie

- We maken een visie op Wonen, Welzijn en Zorg gericht op wat er nodig is om zo goed mogelijk langer zelfstandig te kunnen blijven wonen, vooral ouderen en mensen met een beperking.



Gemeente



2021

## Uitvoering

- We zorgen voor passende huisvesting en begeleiding van kwetsbare groepen. Zo maken we op basis van de in de regio vastgestelde notitie 'Urgentieplustafel' afspraken over de matching van vraag en aanbod van passende woonruimte en de zachte landing in de wijk. Hierbij houden we oog voor de druk op de wijken als gevolg van de instroom.

- De corporaties blijven een bijdrage leveren aan de gemeentelijke taakstelling voor huisvesting van statushouders.

De gemeente is verantwoordelijk dat niet alleen corporaties maar ook andere partijen (particuliere verhuurders) een bijdrage leveren aan de huisvesting.

De gemeente verzorgt adequate maatschappelijke begeleiding van de statushouders.

Gezamenlijk onderzoeken we alternatieve wijze van huisvesten, zoals (tijdelijk) gebruik van leegstaand vastgoed, geclusterd wonen etc.

- Wanneer mensen in ernstige problemen komen, bijvoorbeeld door een toenemende zorgbehoefte, of doordat zij overlast veroorzaken, zorgen we ervoor dat zij zo snel en goed mogelijk worden geholpen. Dit doen we door onder meer de inzet van een 24-uurs achtervang met een GGZ-specialisme vanuit bemoeizorg.



Gemeente en corporaties



2021 t/m 2024

Gemeente en corporaties

2021 t/m 2024

Gemeente en corporaties

2021 t/m 2024

---

## Uitvoering



- |   |                         |               |
|---|-------------------------|---------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>● We werken aan oplossingen voor mensen die beter tijdelijk of voor langere duur buiten bestaande buurten, of buiten hun bestaande omgeving kunnen wonen (bijv. Skaeve Huse, Time Out).<br/><i>Daarvoor brengen we de aantallen in beeld, waaronder ook een eventuele regionale component.</i></li></ul>  | Gemeente en corporaties | 2022 t/m 2024 |
| <ul style="list-style-type: none"><li>● In 2020 is het regionaal handelingsperspectief Woonwagenbeleid opgesteld. In 2021 stelt de gemeente Oss het lokale woonwagenbeleid vast. De woningcorporaties dragen bij aan de totstandkoming van dit beleid en nemen deel aan de werkgroep woonwagenbeleid.</li></ul>   | Gemeente en corporaties | 2021 t/m 2024 |
| <ul style="list-style-type: none"><li>● We dragen bij aan aanbod van woonruimte voor woonwagenbewoners om de cultuur te borgen. We verkennen met elkaar of, hoe en onder welke voorwaarden de verhuur en het beheer van woonwagens op termijn over zou kunnen gaan naar de corporaties. Begin 2022 vertalen we de ervaringen onder meer met de locatie aan de Brasem naar een programma van eisen hiervoor.</li></ul> | Gemeente en corporaties | 2022 t/m 2024 |
-

# Thema 4

## Leefbaarheid

### We verbeteren de leefbaarheid in buurten

Gemeente, corporaties en de huurdersvertegenwoordiging werken gezamenlijk aan de leefbaarheid in de wijken en rondom complexen, met als doel veerkrachtige wijken te ontwikkelen waar mensen prettig en veilig kunnen wonen.

We streven naar een woonomgeving voor de bewoners waarin ze elkaar blijven ontmoeten en de betrokkenheid met de eigen omgeving wordt vergroot en samenredzaamheid wordt gestimuleerd. Door gezamenlijke inzet en afstemming verminderen we woonoverlast en pakken we woonfraude aan.

Daarnaast blijven we ons inzetten voor versterking van de participatie van huurders met als doel dat meer mensen meedenken en meedoen.

Daarbij zorgen we voor een divers woningaanbod en voorkomen we monotone buurten en wijken.

Ook kwetsbare doelgroepen geven we een thuis in de buurten, met daarbij oog voor de ontvangende buurt. Als we aan de slag gaan in buurten met transformatie en verduurzaming van de woningvoorraad, benutten we de kansen om koppelingen te maken met maatschappelijke vraagstukken zoals eenzaamheid en/of armoede.

### Actuele opgaven

- Aedes onderzoek naar verslechterde leefbaarheid in wijken, mede als gevolg van een toenemende concentratie van minder zelfredzame mensen;
- Toenemende druk op de wijken door extramuralisering en langer zelfstandig wonen. Het gaat om mensen vanuit GGZ en MO, maar ook om (in toenemende mate) zorgbehoevende ouderen die langer in de wijk blijven wonen.



# Afspraken

## Inzicht

- We maken op basis van een gezamenlijke prioriteitsbepaling wijkplannen en duiden welke fysieke en sociale maatregelen nodig zijn ter bevordering van de leefbaarheid en verkennen daarbij de mogelijkheden en kansen voor herontwikkeling/herstructurering in wijken en kernen. Hierbij benutten we actief kansen in het kader van de energietransitie (bijv. aansluiting warmtenet).
- We verkennen de mogelijkheden en noodzaak om in buurten met relatief weinig (minder dan 30%) corporatiewoningen, sociale huurwoningen toe te voegen met als doel de draagkracht van wijken te vergroten.



Gemeente en corporaties



2021 t/m 2024

## Uitvoering

- We zetten in op leefbaarheid in buurten door gebiedsgerichte fysieke en sociale maatregelen gericht op een schone, hele en veilige woonomgeving onder meer in de vorm van de "Samenwerkwijze".
- We plegen inzet van personele capaciteit gericht op aanwezigheid in de wijk, het oppikken van signalen achter de voordeur en bestrijding van woonfraude en woonoverlast. Gemeente en corporaties zetten zich gezamenlijk in voor de aanpak van complexe woonoverlast, ieder met het eigen instrumentarium én samen in voor een veilige en leefbare buurt. In 2021 verstevigen we onze samenwerking en maken we betere werkafspraken over de aanpak en de regievoering.  
  
Daarnaast ondersteunen en faciliteren we bewonersinitiatieven (Buurtfonds, buurtwerkt).
- We maken afspraken over gegevensdeling, vroegsignalering, preventie en ketensamenwerking bij woonoverlast, door het opstellen van een convenant woonoverlast en implementatie van de daarin vastgelegde processen.



Gemeente en corporaties



2021 t/m 2024

Gemeente en corporaties

2021 t/m 2024

Gemeente en corporaties

2021 t/m 2024

---

## Programma Schadewijk

- Het Programma voor de integrale wijkaanpak Schadewijk is gericht op een verbetering van de sociale structuur, op versterking van de ruimtelijk-functionele structuur en op verduurzaming en kwaliteitsverbetering van de woningen en openbare ruimte.

In lijn met de doelstellingen in dit programma ontwikkelen we samen met onder meer bewoners een visie op de gewenste en noodzakelijke veranderingen in de fysieke leefomgeving in (delen van) Schadewijk. Samen met de kansen en mogelijkheden voor herontwikkeling, vertalen we deze in het programma "Schadewijk fysiek".

---



Gemeente en corporaties



2021 t/m 2024

# Thema 5

## Duurzaamheid

### We blijven werken aan het verduurzamen van de sociale huurwoningvoorraad

Het klimaat verandert. We hebben steeds vaker te maken met zeer warme periodes, wateroverlast, verdrogings-

problematiek en grondstoffen die uitgeput raken. Dit vraagt om verduurzaming van onze economie en leefomgeving, voor nu en voor de generaties in de toekomst. Gemeente en woningcorporaties hebben een verantwoordelijkheid en rol in deze duurzame ontwikkeling. Duurzaamheid gaan we dan ook meer en meer terugzien in de woning en de woonomgeving van de huurder en in onze dagelijkse werkzaamheden. De woningen worden energiezuiniger, comfortabeler, de energielasten voor huurders gaan omlaag, wijken worden groener, met meer ruimte voor natuur en water.



Het Klimaatakkoord van Parijs (2015) en het Nederlandse Klimaatakkoord (2018) zijn ambitieus: CO<sub>2</sub>-neutraal, klimaatadaptief en circulair. Grote opgaven die in 2050 gerealiseerd moeten zijn, met gedefinieerde tussentijdse resultaten. De verduurzamingsopgave van de gebouwde omgeving is gigantisch groot, in aantallen woningen en in geld. Wij kunnen dat niet alleen. We hebben ook andere partijen nodig zoals huurders, energieleveranciers en netbeheerders om samen slimmer te werken en snelheid te maken in de grote transitieopgave waar wij allen voor staan. Alleen door samenwerking, daadkracht en ruimte te bieden voor innovaties behalen we de duurzame doelen.

Voor de periode 2020 t/m 2025 is een duurzaamheidsakkoord gesloten tussen de gemeente Oss en de woningcorporaties. Het Duurzaamheidsakkoord bevat afspraken over o.a. energiebesparende maatregelen (o.a. isolatie), zonnepanelen, woonlasten in relatie tot verduurzaming, aandacht voor circulariteit en klimaatadaptatie. Het Duurzaamheidsakkoord is een belangrijke routeplanner voor de komende jaren.

### Actuele opgaven

- Energietransitie en verduurzaming komen steeds meer in de aandacht
- Er zijn van Rijkswegge allerlei duurzaamheidsopgaven opgelegd die het woningaanbod raken:
  - Energiebesparing voor de totale bebouwde omgeving in de gemeente conform de RES van 11% in 2030 ten opzichte van 2017 dwz 1,1 % per jaar
  - Aardgasvrij : Transitie Visie Warmte (afgekort TVW) moet in 2021 gereed zijn met aansluitend een prioritering van wijken in de tijd in de vorm van Wijk Uitvoeringsplannen (WUP) en vastlegging van de wijken die voor 2030 aardgasvrij worden;
  - Restafval: in 2023 voor geheel Oss 100 kg per huishouden
  - Circulariteit: in 2030 nagenoeg alle materialen circulair
  - Voor woningbouwcorporaties gelden specifieke overheidseisen :
  - Voor corporaties/huurders is belangrijk dat verduurzaming tenminste woonlastenneutraal kan;
  - Aedes heeft met de rijksoverheid afgesproken dat in 2023 het gehele Nederlandse woningcorporatiebezit gemiddeld energielabel B heeft.
- Energie/warmtevoorziening zijn steeds vaker collectief;
- Circulariteit van de gebruikte bouwmaterialen en processen;
- Klimaatadaptatie: vergroten van het aantal klimaatadaptatieve maatregelen bij nieuwbouw, renovatie en maatregelen in de openbare ruimte is in het belang van goede, gezonde woningen en leefklimaat;
- Bewustwording bij inwoners c.q. huurders ten aanzien van onder meer energiebesparing.



# Afspraken

## Energie

<ul style="list-style-type: none"><li>● We implementeren de door de corporaties ontwikkelde duurzaamheidsmonitor. Hiermee geven we jaarlijks inzicht in de mate waarin de doelstellingen uit het duurzaamheidsakkoord en energiebesparing daadwerkelijk behaald zijn.</li></ul>			Gemeente en corporaties	2021 t/m 2024
<ul style="list-style-type: none"><li>● De corporaties realiseren per jaar gezamenlijk gemiddeld een verbetering van de Energie Index met 0,05.  Dit doen zij onder meer door het verduurzamen van hun bestaande woningvoorraad door het aanbrengen van energiebesparende maatregelen in combinatie met zonnepanelen bij onderhoudsprojecten.  In hun jaarlijkse activiteitenoverzichten maken corporaties inzichtelijk hoeveel woningen worden verduurzaamd en met welke maatregelen naar een gemiddeld energielabel A.</li></ul>			Corporaties	2021 t/m 2024
<ul style="list-style-type: none"><li>● Voor alle nieuwbouwwoningen hanteren wij de hoogst mogelijke standaarden, te weten BENG of NOM en aardgas loos.</li></ul>			Corporaties	2021 t/m 2024
<ul style="list-style-type: none"><li>● De gemeente stelt 2021 de Transitievisie Warmte vast, waarin inzicht geboden wordt in welke alternatieve energiebronnen voor aardgas er mogelijk zijn per wijk en kern. Op basis van deze resultaten beoordelen partijen of aansluiting gezocht wordt bij het project Startmotor of een vergelijkbaar initiatief.</li></ul>			Gemeente	2021
<ul style="list-style-type: none"><li>● Corporaties dragen bij aan het bereiken van de doelstellingen uit de Transitievisie Warmte, waarbij we in 2030 een CO2 emissiereductie van 49%, ruim 7.500 woningen aardgasvrij en 11% energiebesparing realiseren. Aard en omvang van deze bijdrage wordt in de loop van 2021 gezamenlijk bepaald.</li></ul>			Corporaties	2021 t/m 2024
<ul style="list-style-type: none"><li>● Op basis van de Transitievisie Warmte stelt de gemeente in samenwerking met de corporaties Wijkuitvoeringsplannen op. Hierin leveren de corporaties de benodigde input (o.a. in de vorm van hun meerjarig renovatieplan), kennis en medewerking.</li></ul>			Gemeente en corporaties	2021 t/m 2024
<ul style="list-style-type: none"><li>● We zoeken gezamenlijk naar oplossingen voor verduurzaming van woningen in de verkoop poel die tot gespikkeld bezit behoren.</li></ul>			Corporaties	2021 t/m 2024
<ul style="list-style-type: none"><li>● We stimuleren en zetten in op innovatie uit de markt. De Warmtewissel via corporaties, bijvoorbeeld vanuit de samenwerking in lente verband is hiervan een voorbeeld.</li></ul>			Gemeente en corporaties	2022 t/m 2024

---

## Klimaatadaptatie en biodiversiteit



Gemeente en corporaties



2021 t/m 2024

- We dragen bij aan het vergroten van klimaatrobuustheid en biodiversiteit:
  - In de vorm van natuur inclusief (ver-)bouwen en het realiseren van meer (openbaar) groen en water in de leefomgeving;
  - Door per project biodiversiteit en klimaatadaptatie op te nemen in het Programma van Eisen (zowel bij nieuwbouw, renovatie, onderhoud en mutatie);
  - Een soortenmanagement plan op te stellen ten behoeve van een gebiedsontheffing gebouw gebonden soorten, waardoor corporaties sneller tot verduurzaming over kunnen gaan;
  - Door het uitvoeren van pilots. Zo voeren corporaties samen onderzoek uit en formuleren een strategie hoe zij gebiedsgericht klimaatknelpunten (droogte, hitte, wateroverlast) kunnen voorkomen.

---

## Circulariteit, inzicht



Corporaties



2021 t/m 2024

- We werken op basis van het onderzoek naar de materiaal stromen (2021) maatregelen uit die zijn gericht op het bereiken van het doel van 100% duurzame instroom bij renovatie in 2030 en op termijn volledig circulaire nieuwbouw en sloop.

---

## Uitvoering



Corporaties



2021 t/m 2024

- We realiseren gemiddeld 10% per jaar verbetering van de instroom van circulaire materialen.
-

---

## Bewustwording



- |  |                         |               |
|--|-------------------------|---------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>● Met gerichte informatievoorzieningen vergroten we de kennis en de bewustwording over duurzaamheid bij inwoners.</li></ul>  | Gemeente en corporaties | 2021 t/m 2024 |
| <ul style="list-style-type: none"><li>● We stimuleren het enthousiasme bij de huurders en onze medewerkers voor energie- en milieubewustzijn en duurzaam gedrag. We ondersteunen huurders bij duurzame acties en initiatieven. Daarbij sturen we op betaalbare woonlasten en het verlagen van de energierekening voor onze huurders.</li></ul>   | Corporaties             | 2021 t/m 2024 |
| <ul style="list-style-type: none"><li>● De gemeente zet in 2021 t/m 2023 in lijn met het duurzaamheidsakkoord de communicatiecampagne rondom het thema "Energiebesparing" voort. De corporaties dragen actief bij aan de uitrol en uitwerking van deze campagne, in de vorm van menskracht en/of middelen.</li></ul>   | Gemeente                | 2021 t/m 2024 |
| <ul style="list-style-type: none"><li>● We zetten breed in op kansrijke samenwerkingen door onder andere de inzet van de energiecoaches, Energieloket BrabantWoontSlim, Buurkracht, de Energie Coöperatie Oss, wijkgerichte klimaatacties en de oprichting van de Duurzame denktank. Wij nodigen onze bewoners uit mee te denken en mee te doen en ons uit te dagen om samen meer te bereiken.</li></ul> | Gemeente en corporaties | 2021 t/m 2024 |
-

# Thema 6

## Betaalbaarheid

### We zetten ons in voor betaalbaar wonen voor iedereen

Huurders van corporatiewoningen besteden gemiddeld 32% van hun netto-inkomen aan woonlasten (huur, energie en belastingen). Dat blijkt uit de verschenen Lokale Monitor Wonen 2019 van Aedes, Woonbond, G4, G40 en VNG. De Lokale Monitor Wonen biedt inzicht in de betaalbaarheid van (huur)woningen en de kenmerken van de woningvoorraad per regio, gemeente en soms zelfs per wijk. Bijna 12% van de huurders in corporatiewoningen heeft een te laag inkomen om zijn woonlasten en andere noodzakelijke uitgaven te betalen. Dit noemen we een betaalrisico.

Dit komt niet enkel door het gevoerde woningmarktbeleid, maar komt doordat het gemiddelde inkomen daalde en de kosten voor het levensonderhoud zijn

gestegen. Vooral de kosten voor energie, verzekeringen, voeding en de niet-vergoede ziektekosten zijn flink gestegen voor deze huishoudens. Vanuit die achtergrond werd in 2017 een Woonlastenakkoord gesloten tussen gemeente en corporaties. Het Woonlastenakkoord richtte zich op een brede woonlastenaanpak. Het woonlastenakkoord loopt af. De versterkte aandacht voor betaalbaarheid op het gebied van bewustwording, vroeg signalering, monitoring en maatwerk willen we vasthouden in deze MJPA.

Actuele opgaven:

- Toenemende woonlasten;
- Trend in de laatste jaren is de afname van woningen tot de kwaliteitskortingsgrens. Mede met het oog op uitstroom van jongeren uit jeugdzorg blijft er een behoefte aan woningen tot de kwaliteitskortingsgrens. Hoe zorgen we voor meer aanbod en/of voor doorstroming?;
- Passend toewijzen en aandacht voor de aanpak van scheefwonen;
- Huursombenadering en gematigde huurverhoging bij jaarlijkse huurronde.



# Afspraken

## Uitvoering



- |   |                         |               |
|---|-------------------------|---------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>● We houden minimaal 70% van ons woningaanbod beschikbaar voor woningzoekenden met recht op huurtoeslag.</li></ul>  | Corporaties             | 2021 t/m 2024 |
| <ul style="list-style-type: none"><li>● We zetten de jaarlijkse huurverhoging in om een betere prijs-kwaliteitsverhouding te krijgen. Deze huurverhoging wordt jaarlijks vastgesteld, binnen de kaders die de Minister daarvoor stelt, in overleg met de huurdersvertegenwoordiging. Basis daarvoor vormt de huursombenadering.</li></ul>   | Corporaties             | 2021 t/m 2024 |
| <ul style="list-style-type: none"><li>● De extra inkomsten die door de inkomensafhankelijke huurverhoging worden gegenereerd worden ingezet voor de volkshuisvesting.</li></ul>   | Corporaties             | 2021 t/m 2024 |
| <ul style="list-style-type: none"><li>● De gemeente en de corporaties stimuleren en faciliteren waar mogelijk initiatieven en ideeën van huurders, gericht op het verlagen van de woonlasten.</li></ul>   | Gemeente en corporaties | 2021 t/m 2024 |
| <ul style="list-style-type: none"><li>● We onderzoeken wat de mogelijkheden zijn van De VoorzieningenWijzer.</li></ul>  | Corporaties             | 2021          |
| <ul style="list-style-type: none"><li>● We blijven intensief samenwerken om huisuitzettingen op basis van huurachterstand te voorkomen.</li></ul>   | Corporaties             | 2021 t/m 2024 |
| <ul style="list-style-type: none"><li>● We geven in lijn met het gemeentelijk Beleidskader Armoede en schulden en met de, per 1 januari 2021, veranderde Wet gemeentelijke schuldhulpverlening, invulling aan de vroeg signalering van mensen met betalings- en/of schuldenproblematiek.</li></ul> <p>Zo blijven we ons inzetten om de groei van het aantal huishoudens met betaalisico te verkleinen. De huidige woonlastenaanpak, gericht op preventie, vroegsignalering, toegankelijkheid van de dienstverlening en het bieden van effectief maatwerk, wordt voortgezet.</p> | Gemeente en corporaties | 2021 t/m 2024 |
| <ul style="list-style-type: none"><li>● De corporaties maken vanaf 2021 gebruik van een vergoedingentabel bij verduurzaming, zoals afgesproken tussen Aedes en de Woonbond in het Sociaal Huurakkoord. Deze vergoedingentabel is bedoeld als uitgangspunt over de vergoeding (huurverhoging) die huurders betalen na verduurzaming. Uitgangspunt hierbij is dat de woonlasten niet stijgen.</li></ul>   | Corporaties             | 2021 t/m 2024 |
| <ul style="list-style-type: none"><li>● We onderzoeken de mogelijkheden van Tweehurenbeleid, waarvan de resultaten in 2021 verwacht worden. Daarmee willen we het aanbod voor de primaire doelgroep kunnen verruimen. Daarnaast is het differentiëren van huurprijzen één van de interventies die ingezet kan worden voor de versterking van de veerkracht van de buurt.</li></ul>  | Corporaties             | 2021          |
| <ul style="list-style-type: none"><li>● We hanteren bij het toepassen van het Sociaal Huurakkoord proactief ruimere grenzen voor huurders om in aanmerking te komen voor huurbevrozing of huurverlaging. Hierdoor is er minder maatwerk nodig.</li></ul>  | Corporaties             | 2022 t/m 2024 |

# Samenwerking

De prestatieafspraken zijn samenwerkingsafspraken over onze volkshuisvestelijke ambities.

Ze geven richting aan hoe we met elkaar op weg gaan om deze te behalen. Deze afspraken zijn richtinggevend, maar niet statisch. In een continu veranderende omgeving realiseren we ons dat ons gezamenlijk aanpassingsvermogen essentieel is in het tegemoet treden van onze op-gave.

We maken deze afspraken dan ook met een langere looptijd om met elkaar een duidelijke stip op de horizon te zetten. Tegelijkertijd is de praktijk veranderlijk en vraagt om regelmatig monitoren, evalueren en bijsturen.

Gemeente, corporaties en huurdersvertegenwoordiging nemen daarom periodiek de voortgang en inhoud van de afspraken onder de loep en sturen deze bij waar en indien nodig. Elk voorjaar bepalen we samen wat er volkshuisvestelijk nodig is. In de activiteitenoverzichten kunnen de corporaties daar vervolgens op inspelen. In het najaar spreken partijen af wie wat doet en hoe dit samen vorm te geven. Tijdens een cyclus van voortgangsgesprekken komen drie hoofd-on-derdelen steeds terug:

1. **Evaluatie:** terugblik op de afspraken van het afgelopen (half)jaar en de realisatie daarvan;
2. **Voortgang:** stand van zaken van de afspraken voor het lopende jaar;
3. **Bijsturen:** bespreken welke ontwikkelingen en uitdagingen op ons afkomen. Dit dient als input voor het eventueel bijstellen of aanvullen van de afspraken voor het komende jaar.

# Ondertekening

Ondertekend op \_\_\_\_\_ te Oss



*Gemeente Oss*

de heer J. van Orsouw,  
wethouder

*Gemeente Oss*

de heer J. van der Schoot,  
wethouder



*Klankbordgroep BrabantWonen*

de heer R. Surstedt

*WoningcorporatieBrabantWonen*

de heer R. Bogaarts, directeur



*Woningcorporatie Mooiland*

mevrouw E. Pansier, directeur