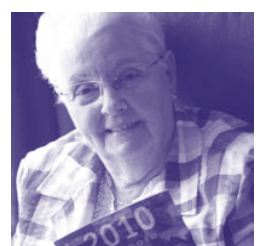


# SAMEN WONEN



# SAMEN LEVEN



**Prestatiecontract  
2007<sup>t</sup>/m 2011**

**Woonstichting St. Joseph  
Stichting Goed Wonen Liempde  
Gemeente Boxtel**

24 september 2007

# **INHOUDSOPGAVE**

## **Inleiding**

- 1. Bouwen in Boxtel**
- 2. In de buurt**
- 3. Woonruimteverdeling en doelgroepen**
- 4. Wonen en welzijn zonder zorgen**
- 5. Milieubewust bouwen en beheren**
- 6. Samenwerking**

**Bijlage 1: Projectenlijst (vertrouwelijk)**

**Bijlage 2: Opvatting gemeente over de inzet volkshuisvestingsfonds**

## INLEIDING

De gemeente Boxtel is een groene gemeente waar het goed wonen is. De gemeente, Woonstichting St. Joseph en Stichting Goed Wonen Liempde willen dat Boxtel over tien jaar nog steeds aantrekkelijk is. Allen maken zij zich daar, vanuit hun gezamenlijke verantwoordelijkheid en binnen hun eigen mogelijkheden, sterk voor.

Het terrein waar deze mogelijkheden samenkomen, is het wonen binnen de kernen Boxtel, Lennisheuvel en Liempde. De gemeente heeft een belangrijke verantwoordelijkheid voor het huisvesten van al haar inwoners en het leefbaar houden van de drie kernen. Woonstichting St. Joseph en Stichting Goed Wonen Liempde zorgen primair voor de bouw en het beheer van huur- en koopwoningen in de sociale sector en wensen daarnaast ook in de duurdere huursector en de betaalbare koopsector actief te zijn.

Om een optimale samenstelling van de woningvoorraad te realiseren is een gezamenlijke aanpak van beide woningcorporaties en gemeente noodzakelijk; deze twee organisaties zijn immers natuurlijke partners. De gemeente heeft de woningcorporaties nodig bij het huisvesten van haar minder vermogende inwoners; de woningcorporaties kunnen hun sociale taakstelling niet voor elkaar krijgen zonder medewerking van de gemeente. Deze samenwerking is al gebleken bij de totstandkoming van het Beleidsplan Wonen. De partijen willen hun samenwerking bestendigen door over het wonen in Boxtel in dit *Prestatiecontract 2007-2011* een aantal concrete afspraken met elkaar te maken.

### Nieuwe situatie

De samenwerking tussen de gemeente en de woningcorporaties levert tot nu toe goede resultaten op. Maatschappelijke veranderingen, demografische ontwikkelingen, veranderende woonwensen en herstructureringsopgaven vragen een intensivering van de samenwerking.

De aanleiding voor dit prestatiecontract is het feit dat het eerdere convenant tussen de woningcorporaties en gemeente niet meer actueel is. Hoewel dit prestatiecontract nooit los kan worden gezien van de prestatievelden uit het B.B.S.H., dient het daarmee niet te worden verward: het wettelijk toezicht op het functioneren van de woningcorporaties is immers een verantwoordelijkheid van de rijksoverheid.

Dit prestatiecontract is een belangrijk toetsingskader voor de onderlinge samenwerking en de daarmee beoogde resultaten. Om te bewaken dat de gemaakte prestatieafspraken ook daadwerkelijk gerealiseerd worden, zullen partijen de uitvoering van dit prestatiecontract jaarlijks met elkaar evalueren en, waar nodig, bijstellen.

De drie partijen spreken af dat:

- Zij een duurzame samenwerking op het gebied van de voorbereiding en uitvoering van het (gemeentelijk) volkshuisvestingsbeleid en nieuwbouwprojecten aangaan;
- De woningcorporaties als partners betrokken zijn bij alle zaken die op dit gebied spelen;
- De afspraken in samenhang worden gemaakt;
- Zij over en weer de gegevens aanleveren om de vastgelegde prestaties te kunnen realiseren.
- De gemeente en de woningcorporaties het door de gemeenteraad vastgestelde Beleidsplan Wonen 2004-2008 hanteren als een belangrijk uitgangspunt voor hun handelen.
- Beide organisaties hun kerntaken blijven uitvoeren.

### Zes thema's

In dit prestatiecontract zijn voor de navolgende thema's de kaders neergezet, waarbinnen afspraken gemaakt worden over de voorliggende opgaven:

1. Bouwen in Boxtel;
2. In de buurt;
3. Woonruimteverdeling en doelgroepen;
4. Wonen en welzijn zonder zorgen;
5. Milieubewust en duurzaam bouwen en beheren;
6. Samenwerking.

### Werkingsduur

Dit prestatiecontract bevat de afspraken tussen Woonstichting St. Joseph, Stichting Goed Wonen Liempde (verder beschreven als de corporaties) en de gemeente Boxtel voor de periode 2007-2011 en loopt op 31 december 2011 af.

### Beleidsplan Wonen 2004 - 2008 (vervolg) en Plan van Aanpak

De gemeente bewaakt gedurende de looptijd van het Beleidsplan Wonen 2004-2008 het Plan van Aanpak op voortgang en concretisering.

De corporaties zijn betrokken bij de uitvoering van dit Plan van Aanpak en bij de aanpassing van het beleidsplan

# 1. BOUWEN IN BOXTEL

## 1.1 De opgave

De bouwopgave in Boxtel is neergelegd in het beleidsplan Wonen 2004-2008, de integrale structuurvisie<sup>+</sup> en het collegeprogramma 2006-2010.

### **Kwantitatief:**

De kwantitatieve opgave luidt:

*(bouwopgave exclusief herstructurering)*

2005-2010 560 woningen

2010-2015 420 woningen

2015-2020 280 woningen

Uit het indicatieve bouwprogramma blijkt dat de planvoorraad ruimschoots voldoende is om de gewenste aantallen te kunnen realiseren. Ook voor de periode 2010-2020 lijken er vooralsnog voldoende locaties voorhanden.

### **Kwalitatief:**

De ontwikkelingsopgave in Boxtel is vooral een kwalitatieve opgave, die wordt gekenmerkt door:

1. De vraag naar betaalbare huur- en koopwoningen voor starters.
2. De vraag naar betaalbare woningen (zowel appartementen als grondgebonden woningen) voor senioren.
3. De vraag naar appartementen voor financieel draagkrachtigen in Liempde.
4. De vraag naar passende woonruimte voor bijzondere doelgroepen (LG/VG, statushouders/asielzoekers, en mogelijk maatschappelijke (nood)opvang).
5. Ombuiging van het huidige programma (18% huur & 82% koop) in 45% huur & 55% koop.

Bij de actualisering van het gewenste kwantitatieve en kwalitatieve bouwprogramma wordt rekening gehouden met de marktkennis van de woningcorporaties en de uitkomsten van het woonwensenonderzoek.

## 1.2 De bijdrage van de woningcorporaties

### **A. 581 nieuwe woningen tot en met 2011, waarvan 370 betaalbaar**

Als maatschappelijk ondernemers willen de corporaties een belangrijke bijdrage leveren aan de noodzakelijke ombuiging van het huidige bouwprogramma. Zij willen in de periode 2007 t/m 2011 in totaal 581 nieuwe woningen realiseren, waarvan 370 betaalbare huur- en koopwoningen. Hiervan zijn:

	<b>SJB</b>	<b>GWL</b>	<b>Totaal</b>
* Woningen voor senioren	100	32	132
* Woningen voor starters	24	14	38
* Woningen voor starters/doorstromers	182	18	200
	<b>306</b>	<b>64</b>	<b>370</b>

Naast deze betaalbare huur- en koopwoningen willen de corporaties ook 211 (middel)dure koop- en huurwoningen realiseren om de doorstroming te bevorderen.

Hiervan zijn:

	<b>SJB</b>	<b>GWL</b>	<b>Totaal</b>
* Woningen voor senioren	62	20	82
* Woningen voor starters/doorstromers	42		42
* Overige woningen	87		87
	<b>191</b>	<b>20</b>	<b>211</b>

### **B. Bijzondere projecten**

De corporaties zullen optimaal gebruik maken van de mogelijkheden om in bestaand vastgoed bijzondere projecten te realiseren. Daarbij valt te denken aan tijdelijke verhuur, aankoop en verbouw van panden en samenwerking met andere aanbieders. De focus ligt daarbij primair op woonvoorzieningen voor jongeren (of starters) (bijvoorbeeld nieuwe kansen voor Ursula), kort verblijf voorzieningen en vormen van begeleid wonen. Ook woningen waarvan blijkt dat ze niet meer gewild zijn door de oorspronkelijke doelgroep (bijvoorbeeld kleine bejaardenwoningen in de Kloosterhof te Liempde) zullen voor deze doelgroep worden bestemd. Beide corporaties zullen in deze contractperiode initiatieven ontwikkelen op het terrein van CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeversschap). Ook kan gedacht worden aan bijzondere architectuur of duurzaamheidsprojecten.

### **1.3 De bijdrage van de gemeente Boxtel**

Vanuit haar publieke verantwoordelijkheid levert de gemeente Boxtel de volgende bijdragen aan de noodzakelijke realisatie van het huidige bouwprogramma:

- A.** Een gemeentebreed gedragen kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwplanning. Hiervoor vindt in regionaal verband afstemming met de provincie plaats.
- B.** Actualisering bestemmingsplannen op gewenste programmatische ombuiging.
- C.** Een optimale ondersteuning van de corporaties door overleg en effectieve en slagvaardige procedures.
- D.** Bekendmaken en toetsen individuele bouwaanvragen projectontwikkelaars op gewenste programma. Uitgangspunt hierbij is dat aan projectontwikkelaars minimaal dezelfde eisen worden gesteld als aan de corporaties.
- E.** Locaties waarvan de gemeente eigenaar is of invloed heeft op het opdrachtgeverschap, worden in eerste instantie aangeboden aan de corporaties.
- F.** Gebruikmaking van het onteigeningsinstrument om zonodig gronden in bezit te krijgen.
- G.** Bij alle projectmatige bouw (ook van andere partijen dan de corporaties) te eisen dat aan de eisen van Woonkeur® wordt voldaan.
- H.** Voor elke gebouwde woning volgens de woningdifferentiatie draagt de gemeente, indien de exploitatie aangetoond negatief is, via het volkshuisvestingsfonds als volgt bij:
  - € 10.000 bij de bouw van een goedkope/betaalbare huur – of koopwoning;
  - € 7.500 bij de bouw van een middeldure huur- of koopwoning.

Voor zover er voldoende geld in het Volkshuisvestingsfonds aanwezig is.

Indien bouwplannen voor nieuwe woonruimten binnen het stedelijk gebied niet voldoen aan de gewenste woningdifferentiatie en waarvoor ook geen reële compensatie wordt aangeboden, bieden de corporaties een financiële compensatie in het gemeentelijk volkshuisvestingsfonds. Deze compensatie heeft betrekking op de goedkope/betaalbare huur- en koopwoningen conform de door de gemeenteraad op 29 mei 2006 vastgestelde "Beleidsregels woningbouw gemeente Boxtel" (zie bijlage).

- I.** Het beleid voor de periode na 2011 wordt gebaseerd op actuele ontwikkelingen in de woningmarkt. Bij het formuleren van het beleid en het noodzakelijke bouwprogramma in kwantitatieve en kwalitatieve zin worden de corporaties van meet af aan betrokken. Vooralsnog wordt er van uitgegaan dat het huidige beleid, (primair bouwen van betaalbare huur- en koopwoningen voor senioren en starters) wordt voortgezet.
- J.** De gemeente en de corporaties sluiten elke vier jaar een package-deal over het door de corporaties te ontwikkelen bouwprogramma. Daarin worden de aantallen, locaties, financieringscategorieën, financiële en duurzaamheidscondities (waaronder de totale bijdrage uit het volkshuisvestingsfonds) en mogelijke compensatieprojecten vastgelegd. Jaarlijks vindt een evaluatie plaats en zonodig bijstelling van de afspraken.
- K.** De gemeente neemt het initiatief om subsidies te verwerven om goedkope/betaalbare 0-energiewoningen (huur of koop) te bouwen. De corporaties zijn bereid deze te bouwen.

## 2. IN DE BUURT

### 2.1 De opgave



Niet alleen nieuwe huurwoningen vereisen investeringen, ook de bestaande voorraad dient voortdurend aangepast te worden aan de (toekomstige) woonwensen van de bewoners. Daarnaast verouderd de voorraad, niet alleen in woontechnisch opzicht en qua uitrusting, maar ook doordat een deel van de voorraad voor de huidige woonwensen onvoldoende kwaliteit en comfort biedt. Dat vraagt om groot onderhoud, soms sloop en verkoop van woningen.

Ook de woonomgeving en de leefbaarheid van buurten en wijken vragen om permanente aandacht. Boxtel is een gewilde woonplaats in een prachtig groene omgeving, maar gemeente en corporaties dienen attent te blijven op de kwaliteit van de woonomgeving.

Het begrip 'woonomgeving' staat voor openbare ruimtes, wegen, parken en andere gemeenschappelijke voorzieningen. Gemeente en corporaties zullen gezamenlijk bijdragen aan een gezonde, veilige en fraaie woonomgeving.

De gemeente is er primair verantwoordelijk voor dat de openbare ruimtes goed, onderhouden, leefbaar, veilig, begaanbaar en schoon zijn en blijven. De corporaties zijn er primair verantwoordelijk voor dat haar woningen/woongebouwen goed, onderhouden, leefbaar, veilig, begaanbaar en schoon zijn en blijven.

### 2.2 De bijdrage van de woningcorporaties

De corporaties willen op de volgende manieren een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van buurten.

#### A. Investeren in (groot) onderhoud van 913 woningen

In de periode 2007 t/m 2011 krijgen, naast regulier- en mutatieonderhoud, in totaal 913 woningen groot onderhoud. Het betreft de volgende projecten:

1 Hoogheemflats Schorpioen & Waterman	142	8 Oude Dijk / Kennedystraat	13
2 Adrianastraat e.o.	144	9 Akkerstraat / De Wilgen	8
3 Parallelweg Noord e.o.	128	10 De Knolschans	1
4 Gaarden-Oost	186	11 Den Dries / Smidsepap	9
5 Frans Staelstraat / Ten Brinkstraat	86	12 Den Achterhof	8
6 Rozengaard e.o.	42	13 Kapelstraat	4
7 Albinonstraat / Puccinistraat	99	14 Nieuwe Erven / Hogenbergseweg	10
8 Mgr. Bekkerstraat / Zusterpad	33		
	<u>860</u>		<u>53</u>

#### B. Slopen van 135 woningen

Woonstichting St. Joseph zal in verband met de herstructurering in de periode 2007 t/m 2011 in totaal 135 woningen in de wijk Selissenwal gaan slopen.

#### C. Herijking van het verkoopprogramma Woonstichting St. Joseph

Van het eerder in gang gezette verkoopprogramma van 495 woningen zijn er al circa 375 verkocht. Van dit programma resteren nog circa 120 woningen (30 in Boxtel-Noord/Selissenwal, 82 in Oost en 6 verspreid) die op dit moment bij mutatie te koop worden aangeboden.

Dit verkoopprogramma wordt in 2007 herijkt op de doelstellingen van het Beleidsplan wonen 2004-2008 en het ondernemingsplan van St. Joseph. Deze herijking impliceert een onderzoek naar de mogelijkheden om een integraal verhuur- en verkoopbeleid vorm te geven, waarbij ook concepten als "te woon" worden meegenomen. Doel is een optimale aansluiting te blijven houden in een woningmarkt vol blijvende dynamiek. De resultaten van het onderzoek worden besproken met de gemeente Boxtel en andere - voor de corporaties - belanghouders. Voor de zomer van 2008 neemt de Woonstichting een besluit over haar verkoopbeleid en -programma.

Goed Wonen Liempde zal terughoudend omgaan met het verkopen van haar bezit. Zij zal hier alleen toe over gaan als hiermee de noodzakelijke middelen worden verkregen die nodig zijn om te investeren in de volkshuisvesting conform deze afspraken.



#### **D. Investeren in (sociaal) beheer**

- In 2007 onderzoekt St. Joseph de verbetering van het sociale beheer en de afstemming tussen buurtbeheerders, opzichters en woonconsulenten.
- Vooruitlopend op de resultaten van het onderzoek reserveert St. Joseph vanaf 1 januari 2008 een bedrag van € 60.000 voor de versterking van het sociale beheer c.q. uitbreiding van de formatie.

#### **E. Investeren in veiligheid**

- De woningcorporaties hanteren het politiekeurmerk veilig wonen al bij groot onderhoudsprojecten. Waar het technische en financieel haalbaar is wordt dit uitgangspunt vanaf de begroting 2008 ook gehanteerd bij de uitvoering van schilderswerkzaamheden.
- De woningcorporaties hebben met de gemeente Boxtel een Henneconvenant afgesloten.

#### **F. Investeren in de samenleving**

De woningcorporaties hechten grote waarde aan een sterke sociale infrastructuur en willen primair in de wijken waar hun huurders wonen, daar ook in investeren:

- Zij reserveren samen jaarlijks een budget van € 75.000 voor activiteiten van bewoners die de leefbaarheid bevorderen.  
Zij reserveren samen jaarlijks een budget van € 75.000 voor initiatieven en activiteiten die een bijdrage leveren aan de versterking van de sociale infrastructuur.

#### **G. Investeren in wijkvisies**

- St. Joseph gaat samen met gemeente Boxtel, politie en stichting Delta voor de Boxtelse wijken en omliggende kernen wijkvisies ontwikkelen en monitoren.
- Jaarlijks organiseren de hierboven genoemde partijen een evaluatiemoment.



### **2.3 De bijdrage van de gemeente Boxtel**

Naast de reguliere onderhoudstaken als reiniging, onderhoud van wegen, paden en groen investeert de gemeente vooral in de samenleving. Dit gebeurt op een groot aantal deelgebieden die allemaal tot hetzelfde doel leiden: een zorgzame samenleving waarin respect is voor elkaar en iedereen zijn/haar eigen verantwoordelijkheid kent en neemt.

Zorgen dat mensen niet in een sociaal isolement raken, dat de voorzieningen bij de mensen terecht komen die deze nodig hebben, dat leerlingen niet vroegtijdig de school verlaten, voorzieningen voor jeugd en niet werkende ouderen, stimuleren van vrijwilligerswerk en ontmoetingsplekken voor de verschillende sociale groepen.

De projecten vallen onder het gemeentelijke programma Aangenaam Leven! Veel projecten worden door de gemeente gesubsidieerd of rechtstreeks betaald.

Voor de buurt zijn de aansprekende projecten:

#### **A. Brede scholenconcept wordt breed toegepast**

Inmiddels is in Oost De Wilgenbroek gerealiseerd, in Liempde De Oversteek, in Lennisheuvel St. Theresiaschool. In Selissen zal in de eerste helft van 2008 de Prinses Amaliaschool gereed zijn.

#### **B. Brede sportdeelname en buurtsportwerk**

Hiervoor is een buurtsportmedewerker aangesteld.

#### **C. Bevorderen initiatieven dat alle nationaliteiten in goede harmonie met elkaar samenleven**

Hierbij leveren de gemeenschapshuizen een belangrijke bijdrage.

#### **D. In stand houden en - brengen van gemeenschapshuizen als huiskamer van de wijk**

#### **E. Wijk- of dorpsontwikkelingsplannen gericht op verbetering leefbaarheid**



## 3. WOONRUIMTEVERDELING EN DOELGROEPEN

### 3.1 De opgave



De dynamiek op de woningmarkt vraagt om een passende wijze waarop vraag en aanbod bij elkaar worden gebracht. In de Boxtelse situatie gaat het vooral om starters op de huurmarkt, starters op de koopmarkt en senioren zowel op de koop als de huurmarkt. Daarnaast zijn er bijzondere doelgroepen waarvoor bijzondere afspraken moeten worden gemaakt. De spreiding over Liempde en Lennisheuvel verdient extra aandacht. Binnen de context van de regionale huisvestingsafspraken willen de gemeente en de corporaties in onderling overleg de woonruimteverdeling vormgeven. De corporaties zijn verantwoordelijk voor de uitvoering.

### 3.2 De bijdrage van de woningcorporaties

De corporaties willen een actieve rol spelen in het optimaliseren van de woonruimteverdeling en het huisvesten van bijzondere doelgroepen en ondernemen daartoe de volgende activiteiten:

#### A. **Leren van anderen**

In 2008 nemen de woningcorporaties het initiatief voor het organiseren van een bijeenkomst voor belanghouders over actuele en voor Boxtel interessante ontwikkelingen op het gebied van woonruimteverdeling uit andere gemeenten in Nederland.

#### B. **Inzicht in de vraag van bijzondere doelgroepen**

In 2008 nemen de woningcorporaties het initiatief voor een inventarisatie van de vraag naar extramurale huisvesting van mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking in de regio en de bijdrage die Boxtel daaraan zou kunnen leveren. Zij overleggen hierover met de gemeente en andere belanghouders en nemen voor de zomer van 2008 een besluit over het bouwprogramma voor deze doelgroep.

#### C. **Koopgarant**

Beide corporaties zullen in hun programma woningen in de vorm van koopgarant (verlaagde koopprijs, gedeelde winst/risico bij verkoop) aanbieden ten behoeve van starters op de koopwoningenmarkt.

#### D. **Huisvesting statushouders**

De woningcorporaties zullen hun goede resultaten op het gebied van de huisvesting van statushouders continueren.

#### E. **Bijdrage aan opvang als gevolg van maatschappelijk van belang zijnde ontwikkelingen**

Aan een verzoek van de gemeente om opvang te regelen voor inwoners, die vanwege besluiten in het algemeen belang geen huisvesting meer hebben, wordt door de corporaties constructief meegewerkt.

#### F. **Bijdrage maatschappelijke opvang in de regio**

Een verzoek uit de regio om een feitelijke of financiële bijdrage te leveren aan het realiseren van vormen van maatschappelijke opvang, wordt door de corporaties welwillend in overweging genomen.

#### G. **Bestaande woningvoorraad voor starters en senioren.**

Met het oog op de jaarlijkse evaluatie van het prestatiecontract brengen beide corporaties in beeld welke mogelijkheden de bestaande voorraad biedt voor starters en senioren.



### **3.3 De bijdrage van de gemeente Boxtel**

De gemeente stimuleert het doelgroepenbeleid. Hiervoor worden de volgende instrumenten ingezet.

#### **A. Startersfonds**

De gemeente heeft een Startersfonds in het leven geroepen voor de doelgroep starters. Starters die voor een eerste maal een woning kopen, kunnen hierop een beroep doen.

#### **B. Volkshuisvestingsfonds**

Vanuit het Volkshuisvestingsfonds kan een bijdrage geleverd worden aan het bouwen van goedkope/betaalbare huur- en koopwoningen.

#### **C. Stimuleren van gedifferentieerd bouwen, met name meer zorgwoningen**

Door actief te opereren naar zowel corporaties als andere partijen wordt dit vormgegeven.

## 4. WONEN EN WELZIJN ZONDER ZORGEN

### 4.1 De opgave

Met de invoering van de WMO per 1 januari 2007 ligt de primaire verantwoordelijkheid voor Wonen, Welzijn en Zorg bij de burger. De gemeente is verantwoordelijk voor het leveren van een aantal diensten en voorzieningen, die dat voor alle burgers ook mogelijk moeten maken. De rijksoverheid tenslotte blijft verantwoordelijk voor de organisatie en de financiering van langdurige en intensieve professionele zorg. De belangrijkste twee lokale vragen in het licht van dit prestatiecontract zijn dan:

- Zijn er voldoende geschikte woningen om zo lang als mogelijk zelfstandig te wonen?
- Is er voldoende aanbod aan ondersteunende voorzieningen en diensten in de informele en de formele sociale infrastructuur om, ook wanneer er zorg nodig is, zo lang mogelijk zelfstandig te wonen?

### 4.2 De bijdrage van de woningcorporaties

De woningcorporaties willen op verschillende manieren hun bijdrage leveren:

#### A. **Woonkeur**

Alle nieuw te bouwen (senioren?)woningen realiseren op het niveau van woonkeur®. Waar mogelijk zal een deel van de voor senioren bestemde nieuwbouw gerealiseerd worden in grondgebonden woningen.

#### B. **Opplussen**

Een eerste quick-scan heeft uitgewezen dat de volgende complexen mogelijk in aanmerking komen voor een opplus pakket om ze (beter) geschikt te maken voor senioren:

- Hoogheem flats Weegschaal (6) en Leeuw (7), 1<sup>e</sup> twee verdiepingen (28 woningen)
- De Bongerd, Annastraat (64 woningen)

In 2007-2008 zal worden onderzocht of opplussen ook technisch en financieel haalbaar is. De resultaten van dit onderzoek worden besproken met de gemeente en belanghouders. Voor de zomer van 2008 neemt St. Joseph hierover een besluit.

#### C. **Woningaanpassingen**

Het bestaande beleid individuele woningaanpassingen (voorheen WVG) wordt gecontinueerd en in overleg met de gemeente waar nodig verbeterd. Nieuwbouw voor senioren wordt volgens Woonkeur en levensloopbestendig gebouwd.

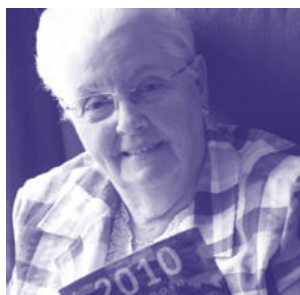
#### D. **Woonservicezones**

In overleg met de gemeente en andere belanghouders willen de woningcorporaties een bijdrage leveren aan het realiseren van woonservice zones, bijvoorbeeld in Selissenwal, Boxel Oost, Centrum (Emmaus) en Liempde. Deze bijdrage kan bestaan uit het realiseren van vastgoed voor voorzieningen en/of co-financiering van de projectorganisatie.

#### E. **Knelpunten oplossen**

Waar nodig leveren de woningcorporaties een bijdrage aan het oplossen van gezamenlijk geconstateerde knelpunten:

- De samenwerking in het kader van de overeenkomst "Schuldhelpverlening aan klanten van St. Joseph" wordt gecontinueerd.
- In samenwerking met de gemeente Boxel wordt het tweede kans beleid geactualiseerd en uitgevoerd.



### **4.3 De bijdrage van de gemeente Boxtel**

De gemeente investeert in de formele en informele sociale infrastructuur. In de bijdrage van de corporaties worden samenwerkingsconstructies genoemd waarbij de gemeente actief betrokken is of zelf initiatiefnemer is. De belangrijkste projecten zijn:

- A. Lessen schuldpreventie**
- B. Mogelijkheden voor meer bewegen voor ouderen en gehandicapten**
- C. Voorkomen eenzaamheid via Project Woon Wijs.**
- D. Zo lang mogelijk zelfstandig wonen**
- E. Ondersteuning vrijwilligers en mantelzorgers**
- F. Verhogen sociale veiligheid o.a. door het voorschrijven van het Woonkeurmerk voor alle projecten (ook van andere partijen dan de corporaties)**
- G. Bevorderen Collectief Vraagafhankelijk Vervoer en buurtbus**

## 5. MILIEUBEWUST BOUWEN EN BEHEREN

### 5.1 De opgave

De gemeente Boxtel staat een maatschappelijke ontwikkeling voor, waarin duurzaamheid een belangrijke rol speelt. Zij participeert in de Duurzame Driehoek en is daar zelfs het geografische middelpunt van. De corporaties zijn maatschappelijke ondernemingen, die hieraan ook een bijdrage willen leveren. Belangrijke aspecten van deze duurzame ontwikkeling zijn:

- De bouw van veilige, sociaal duurzame en levensloopbestendige woningen;
- Het gebruik van milieubewuste en duurzame materialen bij het bouwen en beheren van woningen;
- Bijdragen aan een groene gemeente Boxtel;
- Bevorderen van energiebesparing in nieuwe en bestaande woningen;
- Aanbrengen van milieubewuste voorzieningen, bijvoorbeeld gescheiden riolering.

### 5.2 De bijdrage van de woningcorporaties

De woningcorporaties willen op de volgende manieren bijdragen aan milieubewust bouwen en beheren:

#### A. Milieubeleidsplan

Woonstichting St. Joseph stelt uiterlijk in 2007 een milieubeleidsplan op voor zowel de nieuwbouw als voor de bestaande woningvoorraad. Hierbij zullen de mogelijkheden van duurzaam en milieubewust bouwen en beheren in relatie tot de financiële consequenties verwerkt worden. In dit plan zullen middelen vrijgemaakt worden voor duurzaam gebouwde c.q. gerenoveerde projecten.

#### B. Nationaal Pakket Nieuwbouw Woningen

Bij de nieuwbouw van woningen wordt voldaan aan de vaste maatregelen van het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Woningbouw en worden daarnaast in de variabele maatregelen 150 punten behaald conform de telling van de Groenfinanciering. Indien het Nationaal Pakket niet meer wordt geactualiseerd zal in onderling overleg worden gezien welk voorzieningenpakket daarvoor in plaats treedt (GPR, Toolkit o.d.).

Bij bijzondere duurzaamheidsprojecten worden nieuwe afspraken gemaakt.

#### C. Energieprestatieadvies (EPA)

In 2007 zal de Woonstichting St. Joseph haar beleid ten aanzien van EPA's vaststellen.

#### D. Energiebesparing minima

St. Joseph is bereid om zich garant te stellen voor de financiering van maximaal 1000 energieboxen ad € 35,- in het kader van het TELI-project.

#### E. Levensloopbestendige woningen

De corporaties bouwen levensloopbestendige woningen tenzij het gaat om woningen voor specifieke doelgroepen zoals starters of studentenhuisvesting. Nieuw gebouwde woningen zijn toegankelijk voor alle leeftijdsgroepen.

#### F. Duurzame energie

Woonstichting St. Joseph bevordert het gebruik van groene stroom bij haar huurders. Als uitvloeisel van een eerder gemaakte afspraak tussen partijen draagt St. Joseph € 10.000 bij aan de plaatsing van een windmolen op een in onderling overleg nader te bepalen locatie.

#### G. Duurzame Driehoek

Als uitvloeisel van afspraken binnen de Duurzame Driehoek plaatsen de corporaties in overleg met de gemeente voor elke opgeleverde woning een nestkast.

#### H. Energieconvenant

St. Joseph heeft zich geconformeerd aan het energieconvenant bestaande woningvoorraad in de regio 's-Hertogenbosch. In dit convenant zijn o.a. afspraken vastgelegd over het opstellen van Energie Prestatie Adviezen (EPA) en het verbeteren van de energieprestatie van de woningen bij renovatie.

**I. Wijkplannen afstemmen**

De plannen van gemeente en corporaties zullen vooraf op elkaar worden afgestemd, zodat er sprake kan zijn van een integrale aanpak van een bepaalde wijk

**J. Adviesraad voor Duurzame Ontwikkeling (ADO)**

De gemeente Boxtel heeft een convenant gesloten met de ADO. Alle woningbouwprojecten in de gemeente Boxtel worden voor advies voorgelegd aan de ADO. Van dit advies zal alleen beargumenteerd worden afgeweken.

### **5.3 De bijdrage van de gemeente Boxtel**

De nota Duurzame Ontwikkeling zal begin 2008 door de gemeenteraad worden vastgesteld. Enkele projecten lopen al, anderen worden nog opgestart:

**A. Bevorderen duurzaam bouwen, alternatieve energie en zuinig energieverbruik**

**B. Energiemanagement openbare gebouwen**

**C. Energiebesparing gericht op minima (TELI-project)**

**D. Energiebesparing bestaande woningen**

**E. Energiebesparing bij bedrijven**

**F. Intensivering voorlichting energiebesparing gemeentebreed**

**G. Secretariaat ADO**

**H. Opstellen duurzame bestemmingsplannen**

## **6. SAMENWERKING**

### **6.1 De opgave**

De samenwerking tussen de gemeente en de corporaties is gebaseerd op openheid, transparantie en flexibiliteit. Er vindt een gezamenlijke standpuntbepaling plaats, waar dialoog en discussie naast elkaar voorkomen. Dat leidt tot vertrouwen in elkaar en respect voor elkaars mening. Samenwerking dient te leiden tot een betere woonsituatie voor de burgers van Boxtel. Hierbij zal een integrale afweging van alle belangen (ruimte, kwaliteit, financiën, doelgroepen), plaatsvinden, waarbij het uiteindelijke doel 'het verbeteren van het wonen in brede zin' leidraad van handelen is.

### **6.2 De afspraken**

#### **A. Bestuurlijk overleg**

De corporaties en de gemeente voeren tenminste driemaandelijks bestuurlijk overleg over het volkshuisvestingsbeleid en de voortgang van projecten.

#### **B. Ambtelijk overleg**

Naast het bestuurlijk overleg zal er tenminste eenmaal per 2 maanden een ambtelijk overleg plaatsvinden, waarbij de op bestuurlijk niveau gemaakte afspraken worden uitgewerkt, gepland, gemonitord en gestimuleerd. In dit overleg zal ook het Plan van Aanpak, actiepunten Beleidsplan Wonen aan de orde komen. St. Joseph zal in dit overleg worden vertegenwoordigd door de manager Wonen en een woonconsulent.

#### **C. Jaarlijkse evaluatie**

Om de beoogde resultaten ook daadwerkelijk te realiseren zal het prestatiecontract jaarlijks bestuurlijk worden geëvalueerd en eventueel worden bijgesteld. Na een jaar (vóór 1 januari 2009) wordt dit contract geëvalueerd en wordt waar nodig bijgesteld. De gemeente actualiseert naar o.a. aanleiding van dit prestatiecontract het Beleidsplan Wonen en worden belanghebbenden (ADO, WMO-adviesraad, Platform Wonen, etc.) in staat gesteld om op prestatiecontract te reageren. Het nieuwe beleidsplan en de aangedragen suggesties kunnen aanleiding zijn om dit prestatiecontract te wijzigen. Het e.e.a. wordt gedaan middels een gezamenlijk georganiseerde bijeenkomst waarvoor alle belangenhouders worden uitgenodigd om hun mening te geven.

### **6.3 Ondertekening**

Aldus overeengekomen en vastgesteld te Boxtel op 2 oktober 2007.

R. Dekker  
Directeur-bestuurder  
Woonstichting St. Joseph

Mr. J.F.H.M. Flemminks Smid  
Voorzitter Bestuur  
Stichting Goed Wonen Liempde

F. van Beers  
Burgemeester van Boxtel

G. van den Oetelaar  
Wethouder Volkshuisvesting

## BIJLAGE 1: PROJECTENLIJST –Vertrouwelijk

### Woonstichting St. Joseph

Cat.	Projectbenaming	Adres	HUUR			KOOP			Doelgroep
			Goedkoop	Betaalbaar	Middel duur	Sociale koop	Middel dure koop	Dure koop	
B	Simeonshof	Annastraat	29	14					Senioren
B	Ridder	Heerewaerde					55	12	Diversen
A	Baanderherenweg	Baanderherenweg	10	20		10			Diversen
A	Het Schild / Van Randerodestraat	Het Schild / Van Randerodestraat	10	38					Diversen
B	Pantharei	Molenstraat		12		6			Diversen
B	NIVO-garage (centrum)	Clarissenstraat		10	10		10		Starters / Doorstromers
B	Emmaus	Mgr. Bekkersstraat		57			50		Senioren
B	Baronie	Baroniestraat / Molenstraat		10		2			Starters
B	Baanrots	Achterberghstraat				12	18	2	Diversen
B	Princenlant	Brederodeweg		66	24		10		Starters / Doorstromers
<b>Totaal SJB (hard)</b>			<b>49</b>	<b>227</b>	<b>34</b>	<b>30</b>	<b>143</b>	<b>14</b>	<b>497</b>
B	<i>In Goede Aarde / Zonnegolven</i>	<i>Munsel</i>		36					Starters
A	<i>St. Severusstraat</i>	<i>St. Severusstraat</i>	10	20					Starters
A	<i>Jan Kruisenstraat</i>	<i>Jan Kruisenstraat</i>		8					Starters / Doorstromers
A	<i>Ursula</i>	<i>Oud HAVO gebouw</i>		12	8		20		
<b>Totaal SJB (zacht)</b>			<b>10</b>	<b>76</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>114</b>
<b>TOTAAL WOONSTICHTING ST. JOSEPH</b>			<b>59</b>	<b>303</b>	<b>42</b>	<b>30</b>	<b>163</b>	<b>14</b>	<b>611</b>

### Goed Wonen Liempde

A	Centrumplan 'Witteschool' GWL	Dorpstraat		14	10				Senioren
A	Centrumplan 'Keefheuvel' aanleunwoningen	Keefheuvel		6					Senioren
A	Centrumplan 'Den Dries' CELLO	Den Dries		6					Senioren
A	Centrumplan 'Smidsepap' aanleunwoningen	Smidsepap		18	10				Senioren / starters
A	Aanleunwoningen	Perceel van Oirschot		6					Senioren
B	Heideweg eengezinswoningen GWL	Heideweg		14					Starters
<b>Totaal GWL (hard)</b>			<b>0</b>	<b>64</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>84</b>
A	Centrumplan 'Kuisgebouw'	Dorpstraat		4					Beschermd Wonen
<b>Totaal GWL (zacht)</b>			<b>0</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>
<b>TOTAAL GOED WONEN LIEMPDE</b>			<b>0</b>	<b>68</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>88</b>

A=Herstructureren

B=Nieuwbouw

## BIJLAGE 2: OPVATTING GEMEENTE OVER INZET VOLKSHUISVESTINGSFONDS

De gewenste differentiatie vanuit het Beleidsplan Wonen 2004-2008 is in de "Beleidsregels woningbouw gemeente Boxtel" als volgt weergegeven:

35% goedkope/betaalbare huurwoningen	(≤ € 492 1/2 persoons- & ≤ € 526 meerpersoonshuishoudens)
10% middeldure/dure huurwoningen	(> € 492 1/2 persoons- & > € 526 meerpersoonshuishoudens)
15% goedkope/betaalbare koopwoningen	≤ € 200.000 v.o.n.
20% middeldure koopwoningen	€ 200.000 - € 300.000 v.o.n.
20% middeldure/dure koopwoningen	> € 300.000

Bij het afwijken van de gewenste woningdifferentiatie zoals hierboven opgesomd dient in de vorm van een financiële bijdrage in het gemeentelijk volkshuisvestingsfonds de bouw van goedkope/betaalbare woningen elders mogelijk te worden gemaakt.

Voor de te betalen bijdragen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- **€ 5.000** per goedkope/ betaalbare huurwoning waarvoor in de plaats een middeldure of dure huurwoning wordt gebouwd;
- **€ 7.500** per goedkope/betaalbare huur- of koopwoning waarvoor in de plaats een middeldure koopwoning wordt gebouwd;
- **€ 10.000** per goedkope/betaalbare huur- of koopwoning waarvoor in de plaats een dure koopwoning wordt gebouwd.

Uit praktische overwegingen is in de beleidsregels opgenomen de gewenste woningdifferentiatie alleen toe te passen bij projecten van minimaal 3 woningen.

- **€ 10.000** per dure koopwoning waarvoor in de plaats een goedkope/betaalbare huur- of koopwoning wordt gebouwd;
- **€ 7.500** per middeldure koopwoning waarvoor in de plaats een goedkope/betaalbare huur- of koopwoning wordt gebouwd;
- **€ 5.000** per middeldure of dure huurwoning waarvoor in de plaats een goedkope/betaalbare huurwoning wordt gebouwd.