

Uitvoeringsagenda Prestatieafspraken 2024



Vooraf

Meer mensen goed huisvesten, draagkracht en weerbaarheid van buurten versterken en werken aan duurzaam en gezond wonen. Dat willen we bereiken door samenwerking tussen de corporaties (BrabantWonen, JOOST, Mooiland, Zayaz), gemeente en het Stedelijk Huurders Platform (SHP). De basis daarvoor zijn de [Meerjarige Prestatieafspraken 's-Hertogenbosch 2021 –2025](#). Onze inzet voor komend jaar maken we concreet in deze Uitvoeringsagenda Prestatieafspraken 2024. Dat is ook de plek waar we, indien nodig, bijsturen op de meerjarige afspraken.

De lange lijnen die we met elkaar afspraken zetten we door. Veel opgaven vragen ook om een lange adem, zoals de verduurzaming van de bestaande voorraad, het toevoegen van meer sociale- en middenhuurwoningen en leefbaarheid in wijken en buurten. Tegelijk zijn er ook dingen die op kortere termijn, komend jaar, onze aandacht vragen. Belangrijke ontwikkelingen beschrijven we hier kort. Onze inzet daarop komt terug in de rest van de uitvoeringsagenda.

Samengevat willen we in tijden van grote woningnood méér woningzoekende inwoners een fijn thuis bieden. Huizen verduurzamen ten bate van het klimaat en de portemonnee van bewoners. Met bewoners samen bouwen aan sterke en gezonde buurten. Betaalbare woonlasten en extra slaagkansen voor mensen met een bijzonder urgente woningnood.

We houden koers en zetten kracht bij.

Meer woonruimte door een strategisch en innovatief bouwprogramma: we zetten vol in op de realisatie van onze ambitie om 3150 woningen netto toe te voegen. Los van de uitvoering van lopende projecten hebben we daarbij in 2024 extra aandacht voor de kansen in de bestaande voorraad door splitsing, doorstroming en optopping en de aanvullende mogelijkheden van flexwoningen op nieuwe locaties als de Donk. Ook de bewoners van woonwagenvakken willen we perspectief bieden door uitbreiding van plekken actief te onderzoeken en op te pakken.

Bestaanszekerheid: We gunnen iedereen bestaanszekerheid. Dit gaat voor ons over financiële zekerheid, maar is ook breder dan dat. Een plek om te wonen, toegang tot de juiste zorg, een sociaal netwerk en vertrouwen in - en steun van- overheid en instanties (zoals corporaties) hoort daar ook bij. Dat alles is voor de corporatiedoelgroep zeker niet altijd vanzelfsprekend. Binnen de mogelijkheden van onze samenwerking willen we bestaanszekerheid over de volle breedte verbeteren. Bijvoorbeeld door de brede woonlastenaanpak en de aanpak dakloosheid. Daarbij hebben we n.a.v. het Ethos onderzoek bijzonder oog voor de grote groep jongeren en gescheiden ouders met kinderen in een dak- of thuisloze situatie.

Jongeren/starters: Voor jongeren en starters is een woonplek van groot belang om hun eigen leven kansrijk te kunnen starten. We vinden de slaagkansen van jongeren/starters op een woonplek nu te laag. Zeker als het gaat om kwetsbare jongeren. Daarom willen we de slaagkansen voor deze doelgroep verbeteren. Dat doen we met een pakket aan maatregelen dat inzet op meer aanbod en betere toewijzing.

Marktomstandigheden in de bouw: We zien de afgelopen tijd dat o.a. stijgende rentes, regelgeving, oplopende bouwkosten, tekort aan materialen en tekort aan personeel in alle delen van de bouwkolom invloed hebben op de voortgang van projecten. We houden onderling de lijntjes kort en spannen ons gezamenlijk in om problemen die zich voordoen het hoofd te bieden. Zodat we blijven bouwen.

Rijksbeleid volkshuisvesting: We volgen de ontwikkelingen rond Rijksbeleid en wetgeving met betrekking tot wonen. Waar nodig zoeken we elkaar op in lobby-trajecten en onze reactie op (wets)voorstellen. De Wet regie volkshuisvesting gaan we implementeren als deze vastgesteld is.

Activiteiten zijn alleen opgenomen in deze uitvoeringsagenda, voor zover ze aanvullend zijn op de meerjarige prestatieafspraken. Beide documenten zijn dan ook onlosmakelijk met elkaar verbonden. Net als de meerjarige afspraken, is de uitvoeringsagenda geordend langs de thema's van de gemeentelijke woonvisie.

Uitvoering van de afspraken vindt plaats via zes programmalijnen (zie: bijlage A).

1. Meer woonruimte door Strategisch en innovatief woonprogramma

1.1 Voldoende woningen met kwaliteit

a. Realisatie sociale huur

- We zetten vol in op realisatie van de afspraak uit 2023 over de netto toevoeging van minimaal 3150 sociale huurwoningen in de periode 2020 t/m 2030. Daarvoor:
 1. benutten we de kansen voor uitbreiding en verdichting;
 - Binnen bestaande plannen; we benutten de mogelijkheden om bestaande plannen te optimaliseren;
 - Middels sloop – nieuwbouw: de corporaties brengen hiervoor hun verversingsopgave in beeld;
 - Optopping: corporaties onderzoeken mogelijkheden voor optopping.
 2. benutten we de bestaande voorraad beter door splitsing en cohousing/friends contracten;

Onze ambitie ligt op 50 toevoegingen per jaar. Om dat mogelijk te maken zijn alle corporaties hier actief mee aan de slag. Een beperkend punt op dit moment is het vrijkomend aanbod van de grotere eengezinswoningen, dat is erg laag. In 2024:

 - gaan alle corporaties verder met het beter benutten van hun bestaande woningen;
 - door gerichte inzet op doorstroming proberen we meer grote woningen beschikbaar te krijgen (voor splitsen of verkameren) (zie pilot doorstroming bij ouderen);
 - onderzoeken we of splitsen/verkameren bij zittende huurders haalbaar is.
 3. zijn de woningbouwcorporaties terughoudend met de verkoop van sociale huurwoningen.

We handhaven de afspraak (uit 2023) dat gemiddeld maximaal 50 woningen per jaar verkocht worden. Sociale huurwoningen worden verkocht om de volgende redenen:

 - bijdragen aan en investeren in gemengde en vitale buurten (de Bossche mix)
 - het toegroeien naar een woningvoorraad die aansluit bij woningzoekenden (voorraad bestaat uit relatief veel gezinswoningen, woningzoekenden zijn vooral 1- en 2persoons huishoudens)
 - teveel gespikkeld bezit (in een blok of rij zijn al enkele woningen verkocht)
 4. zetten we in op flexwoningen: de verkenning in 2023 heeft opgeleverd dat de overgebleven potentiële locaties voor flexwoningen complex zijn.
 - In 2024 realiseren we de flexwoningen bij STEK.
 - We werken de locatie 'vm Sportpark De Donken' verder uit voor de mogelijkheden van flexwoningen en/of permanente woningbouw;
 - Zomer 2024 bieden we een quickscan aan de gemeenteraad aan m.b.t. de mogelijkheid van flexwoningen op Groot Meerendonk voor reguliere woningzoekenden;
 - Onderzoeken we of we op andere locaties in 's-Hertogenbosch nog mogelijkheden zijn voor flexwonen.
- De gemeente onderzoekt in 2024 de mogelijkheden van een Volkshuisvestingsfonds. Doel van het fonds is om een sterker accent op betaalbaar wonen te kunnen leggen.

b. Huisvesten middeninkomens

- De corporaties realiseren minimaal 500 middenhuurwoningen, maar streven naar de realisatie van 1000 middenhuur woningen tot en met 2030. Of dit streven van 1000 haalbaar is, is sterk afhankelijk van de financiële ruimte door o.a. regelgeving en rentestand maar ook van de mate waarin corporaties positie kunnen verwerven in ontwikkelingen van particuliere investeerders. Gemeente en corporaties blijven werken aan de portefeuille middenhuur.

- Vooruitlopend op de realisatie van de middenhuur blijven we gebruik maken van de mogelijkheden in de vrije toewijzingsruimte (waarmee corporaties maximaal 15% van de sociale huurwoningen kunnen toewijzen aan middeninkomens) en corporaties zetten ook de niet-DAEB-woningen in voor middeninkomens.
- We benutten de kansen voor lobby om de DAEB-grens te verhogen zodat er meer ruimte is voor corporaties om zich in te zetten op middenhuur.
- Als projectontwikkelaars vastlopen in realisatie van plannen kijken we of corporaties een rol kunnen spelen in het afnemen van woningen in bijvoorbeeld de betaalbare middenhuur zoals we daar in 2023 ook successen mee boekten.

1.2 Vernieuwing en innovatie

Afspraken over flexwonen zijn opgenomen in 1.1. Verder zijn er geen aanvullende afspraken op dit onderwerp.

1.3 Sturen op betaalbaarheid en differentiatie

Afspraken over betaalbaarheid zijn opgenomen in paragraaf 2.1 en 1.1. Verder zijn er geen aanvullende afspraken op dit thema.

1.4 Aantrekkelijke woonmilieus

Er zijn geen aanvullende afspraken op dit thema.

2. Passend en betaalbaar wonen voor iedereen

2.1 Betaalbaar wonen

a. Huurprijzen en woonlasten

- De corporaties hebben zich in de Nationale Prestatieafspraken gecommitteerd aan een huurstijging die de CAO-loonontwikkeling volgt minus 0,5%. Dit om er zo zorg voor te dragen dat de woonquote ten alle tijden gunstig is: het loon stijgt procentueel altijd harder dan de huur. De Bossche corporaties lopen in deze landelijke afspraken mee maar hebben oog voor mogelijke landelijke ontwikkelingen rondom de formatie zoals de eventuele vrijstelling van winstbelasting. Ze kunnen dan meer investeren in de bouw van nieuwe sociale huurwoningen, het verduurzamen van bestaande huizen en ook het betaalbaar houden van huren;
- Vanaf 1 juli 2023 werd voor huurders met een laag inkomen (6.400 van de 28.000 huishoudens) en een hogere huur de huurprijs generiek verlaagd tot maximaal €575,03. Een huurverlaging van gemiddeld €57 euro per maand waarmee de corporaties in totaal 4 miljoen aan huurverlaging toekenden. Deze huurverlaging werkt voor hen in 2024 door;
- Huurders die vanaf 2024 in dezelfde categorie vallen (inkomen tot 120% van het sociaal minimum en op 1 maart 2024 een huur boven de €575,03 prijspeil 2023) kunnen een huurverlaging aanvragen. Huurders moeten zich conform landelijke afspraken in 2024 wel zelf melden. Hier gaan we als corporaties, gemeente en huurdersplatform alle huurders actief toe oproepen;
- Ook in 2024 bevriezen de corporaties de huur van woningen met een E, F of G label.
- Corporaties zullen in 2024 geen inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) vragen aan middeninkomens.
- In 2024 verduurzamen de corporaties ruim 5100 woningen. Er wordt geen huurverhoging meer gevraagd voor isolerende maatregelen, waardoor verduurzaming leidt tot lagere woonlasten;
- Het aantal woningen onder de €575,03 (prijspeil 2023) neemt in de periode 2022 tot en met 2025 niet af, zoals afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken.
- Indien corporaties overgaan tot een IAH, dan worden de extra inkomsten hieruit volledig geïnvesteerd in uitbreiding, verbetering en verduurzaming van hun vastgoed.
- Voor huurders die vanwege de oplopende energiekosten in de financiële problemen (dreigen te) komen, bijvoorbeeld omdat zij wonen in een woning met een hoog energieverbruik, wordt maatwerk toegepast. Ook huurders die om andere redenen in financiële problemen (dreigen te) komen, kunnen zich bij hun corporatie melden voor maatwerk. Zie ook b. Brede woonlasten aanpak.

b. Brede woonlasten aanpak

- We continueren de afspraken rondom schuldenrust. Concreet betekent dat het leveren van maatwerk voor huurders met financiële problemen (o.a. in de vorm van coulante betalingsregelingen), en de afspraak dat er in principe geen huisuitzettingen plaatsvinden als gevolg van betaalachterstanden.
- We continueren onze aanpak op vroegsignalering. Waar mogelijk zetten we in op intensivering van persoonlijke contacten, met een gedifferentieerde aanpak bij verschillende doelgroepen. Ook werken we aan verdere optimalisering van het proces en het systeem, met korte lijntjes tussen de verschillende partijen zodat we elkaar snel kunnen vinden om mensen tijdig te kunnen helpen.

- Het Bossche Bespaarteam loopt in ieder geval door tot en met maart 2024. Energiebesparende tips en advies thuis zijn in de praktijk een mooie aanleiding gebleken om bij mensen met beperkte financiële draagkracht binnen te komen en hen breed te ondersteunen. We gaan na of we de aanpak van het bezoeken van mensen thuis kunnen doorzetten, waarbij het zo kan zijn dat energiebesparende tips niet meer de aanleiding zijn. Dan zoeken we naar een ander concreet en actueel thema dat we als aanleiding voor een huisbezoek kunnen gebruiken.
- De corporaties werken toe naar een manier om bij verhuringen de totale woonlasten ook voor huurders (vooraf) inzichtelijk te maken. En vinden uit hoe ‘gedrag van de bewoner’ daarin een plek kan krijgen, omdat dit de woonlasten beïnvloedt.

2.2 Passend wonen en doorstroming

- Stedelijk is de wenselijke verhouding voor het toewijzen van woningen: 33% met voorrang, 33% op basis van inschrijftijd en 33% via loting.
 - Bij de toewijzing met voorrang is de 33% een meerjarig perspectief, we laten geen huishoudens met een urgente huisvestingsvraag, zoals gescheiden ouders met kinderen, jongeren uit de jeugdzorg, dakloze inwoners of statushouders, in de kou staan als we het ene jaar net boven de 33% directe toewijzing aan aandachtsgroepen uitkomen terwijl we daar in andere jaren onder blijven
 - Vervolgens geldt dat er (naast het aandeel met voorrang) evenveel woningen via loting als via inschrijftijd toegewezen worden.
- Er zijn allerlei redenen om mensen ‘met voorrang’ te huisvesten. Soms gaat het om iemand met een urgente huisvestingsvraag (aandachtsgroepen). Maar soms ook vanwege bijvoorbeeld coöptatierecht of woningruil. De groep die met voorrang wordt gehuisvest is dus zeer divers. Ook binnen de aandachtsgroepen vallen allerlei mensen, met ieder hun eigen verhaal. We maken voor huurders en woningzoekenden duidelijker wie we waarom met voorrang huisvesten omdat we zien dat beelden in plaats van feiten leiden tot verminderde solidariteit tussen de vele woningzoekenden met een gedeeld belang: het vinden van passende woonruimte;
- We zijn dit jaar extra scherp op het behalen van het aandeel toewijzingen via loting om spoedzoekers de kans te geven die wij voor hen beogen.
 - De corporaties gaan hier vanuit het management strakker op aansturen.
 - In Thuispoort zorgen de corporaties voor realtime monitoring (zodat verhuurmedewerkers kunnen zien of het aandeel loting op peil is).
 - In Thuispoort zal het systeem bepalen dat een woning via loting dan wel inschrijftijd toegewezen wordt. Er kan alleen gemotiveerd worden afgeweken (en die afwijking moet dan worden gecompenseerd).
- Verbeteren van slaagkansen van jongeren (t/m 22 jaar) en starters (t/m 34 jaar)
 - We zien dat de slaagkansen niet evenwichtig verdeeld zijn over de leeftijdsgroepen: hoe jonger je bent, hoe lager je slaagkans. Ons streven is evenwichtige slaagkansen.
 - We nemen maatregelen om de slaagkans van jongeren en starters te verbeteren. We onderzoeken wat de beste maatregelen daarvoor zijn en denken bijvoorbeeld aan:
 - het blijven inzetten op voldoende loting-woningen;
 - meer beschikbaar aanbod voor jongeren en starters, o.a. door inzet op het beter benutten van de bestaande voorraad (splitsen, verkamers) te koppelen aan deze doelgroep (*zie ook 4.1 benutten bestaande voorraad*);
 - meer aandacht voor betaalbaar aanbod voor jongeren (t/m 22 jaar), waarbij ook gekeken wordt naar streefhuren;

- mogelijk ont-labelen van sommige 65+woningen die nu vaak meerdere keren worden aangeboden, zodat die woningen ook voor jongeren en starters beschikbaar komen;
 - onderzoeken hoe de verandering van de leeftijdsgrens huurtoeslag van invloed is op de slaagkansen van deze doelgroep;
 - met jongeren hierover in gesprek zodat we het perspectief van jonge woningzoekenden beter betrekken en de informatievoorziening verbeteren.
- We willen ook het aandeel jongeren dat via directe bemiddeling een woning vindt inzichtelijk maken.
- Ontlabelen van 65+woningen onderzoeken:
 - We analyseren hoe het komt dat er op sommige 65+ gelabelde woningen zeer weinig wordt gereageerd, en wat we kunnen doen om deze woningen beter in te zetten.
 - Daarbij speelt het dubbele (en ogenschijnlijk tegenstrijdige) belang dat we enerzijds ouderen willen stimuleren om te verhuizen naar levensloopbestendige woningen. En dat we anderzijds zien dat de slaagkansen van ouderen hoog zijn t.o.v. jongeren, terwijl we streven naar evenwichtige slaagkansen. Beide belangen nemen we mee in de overwegingen.
- Ontwikkelingen Thuispoort opvolgen:
 - Corporaties houden gemeente en SHP op de hoogte met betrekking tot de ontwikkelingen rond Thuispoort.
 - Er is afstemming tussen corporaties, gemeente en SHP over beleidsmatige vraagstukken die samengaan met de lancering van Thuispoort. Zoals bijvoorbeeld de doorstroomregeling. Daarbij wordt gestreefd naar meer eenduidige regelingen over de gehele Thuispoort-regio, maar met aandacht voor de lokale woningmarkt in 's-Hertogenbosch.
 - Circa een halfjaar na lancering evalueren we het gebruik van Thuispoort (met name ook vanuit het gebruikersperspectief: vanuit de woningzoekenden).
- We onderzoeken samen met de afdeling Onderzoek & Statistiek van de gemeente het effect op doorstroming voor een selectie nieuwbouwwoningen en woningen die zijn verhuurd via de 65+ verhuisregeling.
- We verbeteren de monitoring op aanbod voor- en toewijzing aan middeninkomens in DAEB en niet-DAEB bezit.
- We starten een communicatiecampagne om middeninkomens te attenderen op het feit dat via WoonService ook middenhuurwoningen worden verhuurd.

2.3 Specifieke doelgroepen

Woonruimte is schaars. We willen voldoende perspectief bieden aan alle regulier woningzoekenden en hebben daarnaast een forse taakstelling in het huisvesten van bijzondere doelgroepen. In 2024 verkennen we verder welke keuzes we binnen de schaarse ruimte daarvoor moeten maken.

a. Ouderenhuisvesting en doorstroming

- Corporaties, huurdersplatform en gemeente dragen bij en ondersteunen het burgerberaad ter ontwikkeling van de woonzorgvisie.
- De adviezen die volgen uit het burgerberaad implementeren we in de woonzorgvisie en uitvoering.
- We starten een wijkgerichte pilot om doorstroming van ouderen te bevorderen. We zetten hierbij extra in op doorstroom van ouderen die woonruimte achterlaten die gebruikt kan worden voor woningsplitsing of realisatie van rolstoeltoegankelijke woningen voor gezinnen. Daarbij wordt gekeken hoe de stap tot verhuizing voor ouderen kleiner gemaakt kan worden,

bijvoorbeeld door financiële maatregelen (huurgewenning), communicatie (proactief aanbod) en ondersteuning (zoals bijvoorbeeld een verhuisservice);

- We onderzoeken de mogelijkheden voor doorstroming, ook voor mensen die nog geen 65 jaar oud zijn, maar wel naar een beter passende woning willen. Daarbij hebben we aandacht voor een effectieve inzet van de woning die vrijkomt door doorstroming.
- We realiseren nieuwbouw in lijn met de kwantitatieve opgave uit de Nationale Bouw- en Woonagenda, programma WOZO (+/- 1700 nultreden, 400 zorggeschikt en 800 geclusterd). We komen met een voorstel, waarin opgenomen is wat past in de bestaande programmering en wat aanvullend nodig is, met name om voldoende geclusterde woonvormen te realiseren.
- Bij nieuwbouw en herstructurering nemen we de behoefte aan ontmoetingsruimten in de nabije omgeving mee. Ook werken we aan veilige stallingsmogelijkheden voor scootmobielen in nieuwbouw en in bestaande situaties.

b. Jongeren

- We zetten in op een betere doorstroom van jongeren die uitstromen uit jeugdzorg. Hierbij gaat het zowel over de mogelijkheden van urgentie(plus) alsook het beter anticiperen van zorgpartijen op uitstroom en de mogelijkheden van ontkoppelen van wonen en zorg.
- Uit het Ethos telonderzoek naar dak- en thuisloosheid bleek dat 40 procent van de dak- en thuislozen onder de 27 jaar is. Voor hen is extra perspectief dringend gewenst. We creëren daarom uitbreiding van circa 50 woonplekken specifiek gericht op jongeren. Bijvoorbeeld via:
 - a. splitsing;
 - b. transformatieopgaven;
 - c. co-housing/gedeelde woningen;
 - d. in de mix met studentenhuisvesting waarbij we oog hebben voor jongeren mét en zónder zorg en begeleiding, en;
 - e. in seniorencomplexen waar bij aanbod weinig reacties zijn van de primaire doelgroep.
- De uitbreiding van de voorraad voor kwetsbare jongeren, wordt daar waar mogelijk gecombineerd met de ambitie om de bestaande woningvoorraad beter te benutten (zie artikel 1.1 a).

c. Woonwagengewoners

- We onderzoeken samen de mogelijkheden naar uitbreiding van het aantal woonwagendplaatsen door:
 1. Het invullen van lege standplaatsen;
 2. Kijken op welke kampen er ruimte is voor eventuele uitbreiding;
 3. Kijken waar er in de buurt van bestaande kampen er eventueel ruimte is voor standplaatsen;
 4. Kijken naar de mogelijkheid van een nieuw kamp.

d. Huisvesten van aandachtsgroepen en urgent woningzoekenden

- Vanuit de woonruimteverdeling (directe bemiddeling) dragen we bij aan een aantal opgaven voor huisvesting van aandachtsgroepen. Voor de opgave van 2024 verwachten we het volgende beeld (op basis van uitvraag bij de zorgpartijen en ervaring vanuit het verleden):

Opgave wonen en zorg (prognose)	2024
Taakstelling statushouders	170

Urgentie sociaal en medisch	30
Uitstroom uit zorg via urgentieplus (incl. Housing First)	165
Tweede kans/ maatwerk	90
Wonen Eerst (aanpak dakloosheid)	100
Totale opgave (aantal woningen)	555

- We onderzoeken wat we kunnen doen aan het beter spreiden van kwetsbare doelgroepen bij woningtoewijzing, ten behoeve van de leefbaarheid van complexen en buurten. We zien in de praktijk dat dit steeds lastiger wordt en andere oplossingen nodig zijn.
- Aandeel aandachtsgroepen in relatie tot woningaanbod voor andere woningzoekenden: *zie 1.2 Passend wonen en doorstroming*.
- Corporaties en gemeente voeren maandelijks het gesprek over nieuwe vragen en verzoeken naar woningen voor wonen en zorg om deze af te stemmen, nieuwe woonvormen te prioriteren en te programmeren.

Aanpak dakloosheid

- Gemeente, Zayaz en Maatschappelijk Opvang zetten de aanpak dakloosheid in 2024 door, waarbij de andere corporaties op basis van een pilot bepalen of ze structureel mee gaan doen.
- Op basis van het Ethos telonderzoek maken we verder afspraken over intensivering van onze aanpak.
- We werken samen in de toegang tot opvang en wonen door de samenwerking tussen Kans Adviesteams en Centrale Toegang Maatschappelijke Opvang verder te intensiveren, met als doel dakloosheid te voorkomen.
- We onderzoeken ruimere mogelijkheden om urgentie te verlenen, bij dakloosheidsgevallen waar kinderen in het spel zijn.
- We evalueren de pilot Onder de Pannen.
- We onderzoeken de mogelijkheid van een 'Woonhotel voor urgent woningzoekenden' om zo versneld perspectief te bieden voor o.a. de groep (alleenstaande) ouders met kinderen die thuisloos zijn.

3. Leefbare en inclusieve buurten

3.1 Woonbuurten in verscheidenheid

-

3.2 Inclusieve en daadkrachtige buurten

- We werken samen om de veerkracht van wijken te behouden en te verbeteren. In 2024 zetten we daarom gezamenlijk in op de volgende punten:
 - Preventie door ontmoeten: In 2024 organiseren we ten minste drie keer een activiteit waarbij we het project “Welkom in de buurt” onder de aandacht brengen en uitvoeren.
 - We onderzoeken hoe we vooroordelen over mensen met onbegrepen gedrag kunnen verminderen en contact met de buurt kunnen normaliseren. Bijvoorbeeld door organisatie van anti-stigmabijeenkomsten of landing in de wijk.
 - We maken afspraken met zorgaanbieders dat cliënten die in de wijk gaan wonen adequate (zorg)begeleiding krijgen voor een goede start.
- Via Zorgzaam 's-Hertogenbosch verankeren we de werkwijze van grens ontkenkend samenwerken, zoals bij Thuis in de Wijk (doen wat goed is/ doorbraak). We zoeken daarbij expliciet de verbinding met andere initiatieven, zoals urgentieplus en het praktijknetwerk.
- De corporaties zetten ook in 2024 hun leefbaarheidsbudget in om de draagkracht in buurten te verstevigen en overlast te verminderen.
- Partijen werken samen conform afspraken vanuit het convenant woonoverlast.
- We ontwikkelen handelingskaders voor mensen met zware psychische problematiek. We stroomlijnen routes, samenwerkingsafspraken en verwachtingen.
- Zayaz draagt in 2024 opnieuw bij aan de uitvoering van Koo. Daarbij evalueren we ieder kwartaal de samenwerking en koppelen deze ook aan de samenwerking rondom het aanmeldpunt MO (centrale toegang).

3.3 De buurt als vindplaats van oplossingen

We gaan in 2024 met elkaar aan de slag zodat we, concreet, een aantal van de stedelijke afspraken meer gedifferentieerd invullen naar buurtniveau. Denk bijvoorbeeld aan afspraken/maatregelen op de onderwerpen woonruimteverdeling, streefhuren, verduurzaming/renovatie en nieuwbouwprogrammering. We gaan daarmee aan de slag in een (aantal) werksessie(s).

Beoogd resultaat van de werksessie(s) is:

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

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

4. Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad

4.1 Gezonde en duurzame woningvoorraad

Het duurzaamheidsakkoord blijft de basis onder de afspraken tussen de partijen. In 2024 stellen we versie 2.0 vast. We blijven daarbij uitgaan van een brede benadering van duurzaamheid en zetten in op vier pijlers: energie, circulariteit, klimaatadaptatie/biodiversiteit en tot slot de mens/bewoner.

a. Energie

- De corporaties werken aan het verduurzamen van hun bezit vanuit de volgende uitgangspunten:
 - Ambitie is om de CO2-uitstoot van corporatiewoningen voor 2050 tot 0 terug te brengen.
 - Woningen met een hoog energieverbruik eerst: woningen met een EFG label zijn uiterlijk in 2028 verbeterd. Ook andere woningen met een hoog energieverbruik worden aangepakt. Er geldt een uitzondering voor monumentale panden (zie verderop).
 - Zo snel mogelijk binnen het haalbare: in totaal verduurzamen de corporaties in de periode 2023-2030 zo'n 7.500 woningen (inclusief zonnepanelen). Woningen met een hoog energieverbruik als gevolg van matige/slechte isolatie krijgen hierbij voorrang.
- In 2024 verbeteren de corporaties ruim 5100 woningen. Er wordt geen huurverhoging meer gevraagd voor isolerende maatregelen. Na de verbetering zijn veel woningen toekomst-klaar, maar bij sommige woningen gaat het om een eerste stap. Specifiek betekent dit het volgende:

<i>onderdeel</i>	<i>Totaal</i>
<i>Zonnepanelen</i>	<i>1589</i>
<i>Verduurzaming en renovatie*</i>	<i>1417</i>
<i>Vervangen enkel glas</i>	<i>1808</i>
<i>Hybride warmte oplossingen</i>	<i>300</i>
<i>Totaal</i>	<i>5114</i>

**) uitvoering heeft een doorloop in 2025*

- Gemeente en corporaties zijn met elkaar in gesprek over de verduurzaming van diverse monumentale panden. In 2024 gaan een aantal van deze projecten in uitvoering waarmee een kader wordt gevormd voor het vervolg.
- De N=1 aanpak zal op kleinere schaal worden toegepast, daar waar projectmatig verduurzamen niet kan. Bijvoorbeeld daar waar een vorige bewoner niet heeft meegedaan bij een projectmatige aanpak of bij bijzondere situaties zoals kleine monumenten of maatwerk.
- In 2024 kiest gemeente voor een andere aanpak in de transitievisie warmte. Op basis van een bronnenonderzoek is de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) van Waterschap Aa en Maas als belangrijke warmtebron voor een groot collectief warmtenet aangewezen. In 2024 maken gemeente en corporaties een plan van aanpak voor de buurten die dichtbij de RWZI liggen. Hierin is onder andere aandacht voor de projectscope, rolverdeling, bewonersparticipatie en financiering.
- We trekken gezamenlijk op richting Enexis in het vraagstuk van netcongestie, om zo in wijken met veel huurders zonnepanelen te kunnen blijven plaatsen.

b. Circulariteit

- De routekaart circulariteit wordt geüpdatet. We verscherpen de doelen.
- We realiseren de biobased woonwijk STEK met biobased en circulaire tiny-houses en een bijzonder concept rond de duurzame community.
- We realiseren 4 biobased grondgebonden woningen (Boschveld) waarbij diverse vernieuwende biobased materialen, gebaseerd op de nieuwste kennis en inzichten, op een voor de woningbouwcorporaties nieuwe manier zijn toegepast.
- We monitoren enkele grote (complexen) en kleine (solitaire woningen) renovatietrajecten op basis van de routekaart en materiaalstroom analyse. Zodat we inspireren, leren en inzicht krijgen in de huidige in- en uitstroom van materialen t.o.v. de ambities/routekaart.
- De gemeente ontwikkelt een visie op circulaire economie. Daar waar deze visie een relatie heeft met de sociale woningbouw, worden verbanden gelegd met het Bossche Duurzaamheidsakkoord. Dit betekent onder andere dat we afspraken maken over het terugdringen van materialen die niet circulair zijn en/of een hoge CO2-uitstoot hebben (o.a. beton) en over het bevorderen en gebruiken van circulaire en biobased materialen.
- De corporaties sluiten aan bij de beweging 'van land tot pand'. Hierin wordt een lokale keten opgebouwd van boeren (die biobased materialen produceren voor bijvoorbeeld isolatie), de industrie (die de materialen verwerkt) en de woningcorporaties (die de materialen afnemen en toepassen in hun woningen).

c. Klimaatadaptatie & Biodiversiteit

- De in 2023 ontwikkelde klimaatkaart voor 's-Hertogenbosch, de gerealiseerde koppeling met het Uitvoeringsprogramma Openbare Ruimte (UPOR) en het streven om met gemeente, woningcorporaties en NUTS-bedrijven de planningen en ambities met elkaar af te stemmen krijgen in 2024 verder vorm. Dit met als doel om steeds beter en gericht knelpunten met betrekking tot klimaatadaptatie te kunnen aanpakken en koppelkansen te kunnen verzilveren.
- Een uitspraak van de Raad van State op 2 augustus van dit jaar maakt duidelijk dat de eigenaar van een woning verantwoordelijk is voor het uitvoeren van ecologisch onderzoek voorafgaand aan het treffen van isolatiemaatregelen in een spouwmuur of dak. Het uitvoeren van dergelijk onderzoek is tijdrovend en kostbaar. Hierdoor is de kans aanwezig dat sommige woningeigenaren hun isolatieplannen uitstellen of beperken. Dit heeft invloed op het tempo van de warmtetransitie. Met een door de gemeente opgesteld soortenmanagementplan (SMP) is apart ecologisch onderzoek per woning in veel gevallen niet nodig. Eind dit jaar verwachten we meer duidelijkheid te hebben over de mogelijkheden en planning voor een SMP voor 's-Hertogenbosch, alsmede de maatregelen die wij in de tussentijd nemen om natuur inclusief isoleren te faciliteren.
BrabantWonen, Zayaz en JOOST hebben een ontheffing op de wet natuurbeheer met een SMP. Mooiland heeft nu een generieke ontheffing voor heel haar werkgebied. Zij ondersteunt het SMP en kijkt in hoeverre zij hierbij aan kan sluiten.
- Bij renovaties van complexen en woningen gaan we door met het (waar technisch mogelijk) afkoppelen van de hemelwaterafvoeren en infiltratie van regenwater in de bodem.
- We continueren de projecten die verstening vervangen voor groen. Bijvoorbeeld door het aanleggen van geveltuinen, het benutten van slimme verbindingen met (lokale) groene buurtinitiatieven en aansluiten op landelijke vergroeningsacties.
- De gemeente stelt gebiedspaspoorten op die de kansen en knelpunten in beeld brengen, zoals hittestress en wateroverlast. Op basis van knelpunten (analyse) gaan we kijken waar we verder kunnen vergroenen. We koppelen dit aan het UPOR (zie eerste punt onder c.).

d. De Mens

- We vergroten het bewustzijn van mensen op de bovengenoemde thema's en stimuleren het handelen hiernaar. Zodat er meer effect bereikt wordt op de genoemde thema's.
- We gaan een gezamenlijke mijlpalen – en communicatiekalender opstellen en zetten hiervoor middelen in.
- We gaan gerichte communicatie inzetten op wat mensen zelf kunnen doen om hun woning te verduurzamen en wat ze aan de corporaties kunnen vragen.
- We geven gezamenlijk uitvoering aan het Bossche Bespaarteam.
- We blijven resultaat en monitoring output visueel overbrengen richting huurders en bestuur.
- We blijven actief participeren binnen het platform Club van Duurzaam Doen.

[4.2 Flexibele woningvoorraad](#)

Dit onderwerp komt terug onder 1.1.

BIJLAGE A: DEFINITIE PROGRAMMALIJNEN UITVOERING PRESTATIEAFSPRAKEN

Evenwichtige slaagkansen:

- 2.1.a Huurprijzen
- 2.2 Passend wonen en doorstroming
- Verbinding leggen met Wonen-zorg (specifieke doelgroepen)

Woonlasten:

- 2.1.b Woonlasten
- Verbinding leggen met Duurzaamheid

Wonen-zorg:

- 2.3 Specifieke doelgroepen
- 3.2 Inclusieve en draagkrachtige buurten
- Verbinding leggen met Evenwichtige Slaagkansen en met Woningproductie

Duurzaamheid:

- 4.1 Gezonde en duurzame leefomgeving
- Verbinding leggen met Woonlasten en met Woningproductie

Woningproductie:

- Woonbuurten in verscheidenheid
- 1.1 Voldoende woningen met kwaliteit
- 1.2 Vernieuwing en innovatie
- 1.3 Sturen op betaalbaarheid en differentiatie
- 1.4 Aantrekkelijke woonmilieus
- 4.2 Flexibele woningvoorraad

Gebiedsgerichte aanpak:

- Uitwerking gebiedsgerichte aanpak, zoals in inleiding meerjarige afspraken omschreven.
- 3.3 De buurt als vindplaats van oplossingen