

Prestatieafspraken Geldrop-Mierlo 2021-2024



Ondergetekenden,

- a. de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE GELDROP-MIERLO**, feitelijk adres Hofstraat 4 te (5664 HT) Geldrop, in de persoon van de heer G.M.J. Jeucken, wethouder van de gemeente, te dezer zake gevolmachtigd op 8 december 2019 door de heer J.C.J. van Bree, burgemeester van de gemeente en als zodanig deze gemeente vertegenwoordigend krachtens artikel 171 tweede lid van de Gemeentewet, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 8 december 2019;
- b. de stichting **"STICHTING WOONBEDRIJF SWS.HHVL "** gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudende te 5611 GG aan het adres Wal 2 te Eindhoven (KvK-nummer 17058500), te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw I. de Boer, hierna aangeduid als "Woonbedrijf";
- c. de stichting met volledige rechtsbevoegdheid **"WONINGSTICHTING COMPAEN"** gevestigd te Helmond en kantoorhoudende te 5706 LR aan het adres Houtsestraat 69 te Helmond (KvK-nummer 40236239), te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.M. Lobée, hierna aangeduid als "Compaen";
- d. de stichting **"STICHTING WOONINC."** gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudende te 5623 KW aan het adres Winston Churchillaan 87 te Eindhoven (KvK-nummer 17007288), te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw J.A.P.M. Pijnenburg, hierna aangeduid als "Wooninc.";
- e. de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid **"HUURDESBELANGENVERENIGING MIERLO"** gevestigd te Mierlo en kantoor houdende te 5731 GW aan het adres Kersenstraat 24 te Mierlo (KvK-nummer 40237836) te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer F.J.P.G. van Grunsven en de heer J.N.L.M. van der Palen, te dezer zake gevolmachtigd op 19 oktober 2020 door het bestuur van de vereniging voornoemd, hierna aangeduid als "HBV Mierlo";
- f. de stichting **"STICHTING HUURDESRPLATFORM WOONINC."**, gevestigd te Eindhoven en kantoor houdende te 5654 CT aan het adres Sibeliuslaan 155 te Eindhoven (KvK-nummer 17183788) te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.M.G.M. Schouten, te dezer zake gevolmachtigd op 1 december 2020 door het bestuur van de stichting voornoemd, hierna aangeduid als "SHW";
- g. De stichting **"STICHTING HUURDESBELANGEN GELDROP-MIERLO"**, gevestigd te Mierlo en kantoor houdende te 5731 WD aan het adres Haagwinde 6 te Mierlo (KvK-nummer 17203993) te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer G.P.M. Sars, de heer C. van Dee, de heer J. van Breemen en de heer F.J.P.G. van Grunsven, te dezer zake gevolmachtigd op 5 november 2020 door het bestuur van de stichting voornoemd, hierna aangeduid als "SHGM";
- h. De stichting **"STICHTING HUURDESRVERTEGENWOORDIGING WOONBEDRIJF"**, gevestigd te Eindhoven en kantoor houdende te 5612 WN aan het adres Hemelrijken 171 te Eindhoven (KvK-nummer 53277309), te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.H.M. Zegveld en de heer C. van Dee hierna aangeduid als "SHWoonbedrijf"

Partij a wordt aangeduid als "gemeente"

Partijen b, c en d worden gezamenlijk ook aangeduid als "corporaties"

Partijen e, f, g en h worden gezamenlijk ook aangeduid als "huurdervertegenwoordigers"

alle partijen gezamenlijk worden aangeduid als "partijen".

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Thema 1: Dynamiek van de woningmarkt (betaalbaarheid, beschikbaarheid en nieuwbouw)	5
Thema 2: Doorstroming op de woningmarkt	9
Thema 3: Duurzaamheid en energie	10
Thema 4: Leefbaarheid en veiligheid	13
Ondertekening	15

Voorwoord prestatieafspraken 2021-2024 Geldrop-Mierlo

Voor u liggen de prestatieafspraken 2021-2024. Deze prestatieafspraken zijn tot stand gekomen op basis van het overleg in de lokale driehoek van de gemeente Geldrop-Mierlo, woningcorporaties Wooninc., Woonbedrijf en Compaen en de huurdersvertegenwoordigingen. Het afgelopen jaar is het onderlinge partnerschap tussen deze partijen verstevigd. De Woningwet stelt dat woningcorporaties biedingen moeten uitbrengen op een actuele gemeentelijke woonvisie. De Woonvisie van de gemeente Geldrop-Mierlo is recent vastgesteld, namelijk op 15 juni 2020. De lokale driehoek is betrokken geweest bij het opstellen van de Woonvisie. Verder vormen de biedingen die door de drie woningcorporaties voor 1 juli 2020 zijn uitgebracht op het lokale woonbeleid de basis voor deze prestatieafspraken. Dit document vervangt daarmee de Prestatieafspraken 2020 tot en met 2023, waarmee de daarin gemaakte afspraken komen te vervallen.

De lokale driehoek heeft uitgesproken om in de prestatieafspraken meer focus aan te brengen en de prestatieafspraken te willen toespitsen op 2021. Zo ontstaat er als het ware een 'spoorboekje' voor het komende jaar op het woonbeleid. In de prestatieafspraken herhalen we daarom niet alles wat in de woonvisie of in de biedingen van de corporaties is opgenomen. Dit betekent overigens niet dat die onderwerpen niet door de gemeente en corporaties worden uitgevoerd.

De lokale driehoek heeft samen de volgende thema's benoemd en inhoudelijk uitgewerkt:

1. Dynamiek van de woningmarkt (betaalbaarheid, beschikbaarheid en nieuwbouw).
2. Doorstroming op de woningmarkt.
3. Duurzaamheid en energie.
4. Leefbaarheid en veiligheid.

Voor elk thema is de ambitie die we nastreven geformuleerd. Om deze ambitie te realiseren, zijn voor de doorkijk ook de kaders voor de periode 2021-2024 per thema benoemd. Vervolgens is voor elk thema geconcretiseerd wat de gemeente, woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigingen in 2021 gaan oppakken. De kaderafspraken handhaven we in basis voor de komende vier jaar. Uiteraard zullen we deze kaderafspraken wel in de driehoek evalueren en bijstellen indien daar aanleiding voor is. Jaarlijks zullen we in de lokale driehoek de prestatieafspraken voor de komende jaarschijf (volgend jaar dus 2022) aanpassen.

We spreken daarbij uit dat we met elkaar samenwerken in een partnerschap. Een partnerschap waar sprake is van wederzijdse inspanning, vertrouwen, transparantie en aanspreekbaarheid op de afspraken. Om de prestatieafspraken als geheel te monitoren en vooruit te kijken naar de prestatieafspraken van 2022 zijn er op ambtelijk niveau drie overleggen tussen de driehoek, op bestuurlijk niveau wordt twee keer per jaar overlegd. Daarnaast zal de driehoek ook voor een aantal individuele prestatieafspraken gedurende 2021 het overleg met elkaar voeren.

Dit jaar hebben de Prestatieafspraken een extra feestelijk tintje omdat het de vijfde keer op rij is dat we met de lokale driehoek in het kader van de Woningwet (2015) deze jaarlijkse afspraken met elkaar maken. We hebben met elkaar het vertrouwen dat we met deze prestatieafspraken een goede basis hebben gelegd voor een succesvolle samenwerking.

Thema 1: Dynamiek van de woningmarkt (betaalbaarheid, beschikbaarheid en nieuwbouw)

Ambitie De woningvoorraad is kwantitatief en kwalitatief op peil. De gemeente streeft naar een goede mix van woningen, doelgroepen en leeftijden in elke wijk met de overtuiging dat dit bijdraagt aan de leefbaarheid en sociale cohesie in Geldrop-Mierlo. Dat betekent dat we de komende jaren vooral inzetten op het uitbreiden en transformeren van de bestaande woningvoorraad.			Monitoring
Kaders 2021-2024 A. We zetten in op versnelling van huidig groeitempo van de woningvoorraad. Rekening houdend met de bevolkingsgroei tot 2040 is in Geldrop-Mierlo een uitbreiding van de totale woningvoorraad nodig in deze periode met circa 2.000 woningen. In de periode tot 2024 is het streven om circa 300-450 woningen te realiseren. B. Gezien de demografische ontwikkelingen richten we ons bij nieuwbouw op betaalbare, levensloopbestendige woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens met een focus op starters en senioren. C. We komen tot evenwichtige opgebouwde wijken, voor diverse doelgroepen met een differentiatie naar prijs en woningtype. D. We verbeteren de kwaliteit van de woningen en de leefbaarheid in de buurten (bron: Woonvisie) E. De sociale voorraad breiden we (beperkt) uit om de druk op de woningmarkt te verlichten en vanwege doorstromingsfrictie (bron: Woonvisie).Peildatum van de omvang van de sociale voorraad is 13 januari 2020. F. We bieden ruimte aan vernieuwende woonconcepten (bron: Woonvisie). G. We bevorderen de doorstroming door middeldure huurwoningen toe te voegen aan de woningvoorraad (middenhuur tussen de € 737 en € 1.000).			
2021 – 2024: Wat doen we structureel?			
Welke resultaten gaan we monitoren?		Wie doet wat?	
Ontwikkeling woningvoorraad			
1. Overzicht van de ontwikkeling van de woningvoorraad	1.1. Corporaties leveren jaarlijks, bij het uitbrengen van het bod, een overzicht aan waaruit de ontwikkeling van hun woningvoorraad blijkt. In dit overzicht wordt het aantal te realiseren, te slopen en te verkopen sociale en middeldure huurwoningen opgenomen. Tevens wordt inzicht gegeven in de huurontwikkeling van de woningvoorraad.		
2. Druk op de sociale woningmarkt	2.1. Corporaties leveren jaarlijks een rapportage Woonruimteverdeling aan en analyseren daarbij specifiek de situatie voor Geldrop-Mierlo. Wanneer uit de analyse knelpunten naar voren komen, worden gerichte acties benoemd om deze knelpunten het hoofd te bieden. 2.2. Corporaties leveren jaarlijks een overzicht aan van de mutatiegraad van hun woningbezit in Geldrop-Mierlo.		
3. Voortgang van de realisatie woningbouwopgave	3.1. De gemeente voert regie over het woningbouwprogramma met daarbij de hierboven genoemde kaders als uitgangspunt. 3.2. De gemeente stuurt op de realisatie van de bestaande plancapaciteit met inachtneming van een reële planning. 3.3. De gemeente en corporaties inventariseren mogelijke herontwikkelings- en transformatielocaties (de kansenkaart), zowel voor grondgebonden woningen als appartementen, en specificeren deze naar doelgroepen. 3.4. De gemeente betreft de corporaties actief bij de planontwikkeling van de locaties waar partijen kansen zien voor sociale woningbouw (al dan niet in combinatie met middenhuur en koop). Partijen spannen zich in om te komen tot contractuele overeenstemming voor deze locaties. 3.5. Woonbedrijf heeft de nieuwbouwambitie om in de komende 10 jaar, 170 woningen toe te voegen in de gemeente Geldrop-Mierlo. Tenminste 46 woningen liggen hiervan binnen het plangebied van project Centrum waarvoor een aanvraag Woningbouwimpuls is gedaan.		
Beleid			
4. Passend beleid voor het faciliteren van nieuwe woonvormen	4.1. De gemeente biedt ruimte voor nieuwe woonvormen door het aanpassen van beleid en het nemen van een faciliterende (en bij grondeigendom een leidende) rol. 4.2. De gemeente stelt beleid op voor woningsplitsing.		
5. Evenwichtige opbouw van de wijk (differentiatie)	5.1. De inzet van gemeenten en corporaties is gericht op het realiseren van gedifferentieerde en krachtige wijken. Ook in wijken met voornamelijk koopwoningen waar ruimte ontstaat voor nieuwe woningen, wordt gekeken hoe daar tot differentiatie kan worden gekomen (huur en koop, duur en goedkoop). Partijen gaan in gesprek om tot een gezamenlijke aanpak te komen.		
6. Inzicht in te verkopen sociale huurwoningen	6.1. Partijen komen overeen om geen nieuwe complexen aan te wijzen voor verkoop. Corporaties stellen een nulmeting op van de individuele sociale huurwoningen die zijn gelegen tussen particulier bezit. De nulmeting geeft inzicht in de locatie van de woning, de verkoopprijs en de kwalitatieve staat van de woning (onder meer het energielabel). Partijen gaan bij de aanwijzing van verkoop van deze individuele sociale woningen vooraf met elkaar in overleg en stellen samen voorwaarden voor de verkoop vast.		

7. Realisatie en behoud van woningen in de middenhuur	7.1. Gemeente gaat in gesprek met corporaties en marktpartijen over de realisatie van huurwoningen in het middensegment (tussen € 737 en € 1.000). Daarbij zetten we in op het langdurig behoud van deze woningen voor de doelgroep. Wanneer er sprake is van transformatie van bestaande sociale huurwoningen, worden de sociale huurwoningen elders teruggebracht zodat de sociale woningvoorraad in stand wordt gehouden.	
8. Betaalbaarheid in standhouden c.q. bevorderen	8.1. Wooninc. hanteert een streefhuurbeleid waarbij minimaal 80% bereikbaar is voor de primaire doelgroep (en daarmee een huurprijs kent onder de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag). Wooninc. stuurt op een beschikbaarheid van minimaal 80% van de woningen in de laagste inkomens, circa 17% voor de secundaire doelgroep en 3% voor de middenhuur. Stayinc. zorgt voor een aanbod van 85% in de middenhuur, 15% is dure huur vanwege de hoge kwaliteit. 8.2. Compaen en Woonbedrijf behouden minimaal 70% van de huurwoningen onder 2e aftoppingsgrens. 8.3. Woonbedrijf is voornemens om de uitbreiding van de wettelijke toewijzingsruimte (15%) te gebruiken om huurders met een middeninkomen een kans te geven op de lokale woningmarkt. Hiertoe zal samen met de gemeente en de huurdervertegenwoordiging een beleidsplan worden opgesteld. 8.4. Wooninc., Woonbedrijf en Compaen gaan uit van een gemiddelde reguliere jaarlijkse huurverhoging van maximaal inflatie voor 2021, conform het Sociaal Huurakkoord. 8.5. Wanneer vanwege de corona-crisis bewoners in betalingsproblemen komen, dan zoeken de woningcorporaties ruimhartig naar een maatwerkoplossing binnen de wettelijke en afgesproken kaders. 8.6. Wooninc. Woonbedrijf en Compaen stellen in 2021 een gezamenlijke portefeuillestrategie op waarin in beeld wordt gebracht hoe de portefeuille er momenteel uit ziet en hoe deze er over 10 jaar uit zal gaan zien.	
2021: specifiek komend jaar		
Wat willen we in 2021 bereiken?	Wat gaan we daarvoor doen?	Wie?
9. Versnelling woningbouwopgave	9.1. 166 aantal sociale huurwoningen realiseren (16 woningen voor een – en tweepersoons huishoudens met een huurprijs onder de aftoppingsgrens in Luchen fase 3a, De woningen worden naar verwachting in 2021 geplaatst. Start bouw 150 sociale huurwoningen Jonkvrouw). 9.2. Compaen werkt in 2021 aan een plan voor 12 huurwoningen in 't Landkaartje (Luchen). 9.3. Gezamenlijke Planontwikkeling sociale huurwoningen De Waag. (oude brandweerkazerne en omgeving) in Mierlo. 14 woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens tot de eerste aftoppingsgrens). Compaen heeft dit project aangemeld voor de pilot standaard sociale huurwoning van de regio. 9.4. Woonbedrijf heeft de nieuwbouwambitie om in de komende 10 jaar, 170 woningen toe te voegen in de gemeente Geldrop-Mierlo. De nieuwbouw initiatieven zijn er op gericht om vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen. Woonbedrijf en gemeente geven in 2021 samen vorm en inhoud aan dit programma, ook gerelateerd aan de opgave van uit de Woningbouwimpuls. Gemeente is voornemens om een integraal bestemmingsplan en exploitatieplan op te stellen voor Centrum Geldrop waarin voorwaarden over woning typologieën en voor de diverse deellootaties kunnen worden vastgelegd. De specifieke invulling van de 170 woningen wil men in 2021 vanuit afstemming met het woningbehoefteonderzoek vormgeven (afpraak 10.1). 9.5. Het Ministerie van BZK en SGE onderzoeken gezamenlijk of transformatielocaties versneld kunnen worden (in relatie tot Woondeal). 9.6. De 13 corporaties in de MRE-regio en de 9 SGE-gemeenten voeren gezamenlijk een onderzoek uit waarin wordt bekeken of er tot een standaardisering van sociale huurwoningen kan worden gekomen met als doel een beter betaalbare duurzame huurwoning, versnelling van vergunningprocedures en versnelling in de realisatie. In 2020 is gestart met de aanbesteding en de verwachting is dat de eerste woningen gebouwd gaan worden in 2021. Geldrop-Mierlo heeft 12 sociale huurwoningen in Luchen ('t Landkaartje) aangemeld voor deze pilot. 9.7. Nieuw- en verbouwinitiatieven dienen te beantwoorden aan de toenemende vraag naar duurzame en levensloopbestendige woningen.	- Gemeente, Wooninc. en Compaen, marktpartijen - Gemeente en Compaen - Compaen - Gemeente en Woonbedrijf - Gemeente en SGE, provincie en Ministerie van BZK - Gemeente en corporaties en SGE - Corporaties, marktpartijen

	9.8. Om met bovenstaande toegenomen complexiteit toch de woningbouwopgave te versnellen zetten corporaties indien nodig extra (interne of externe) capaciteit in op projecten. De gemeente levert inspanningen om extra capaciteit vrij te krijgen door te kijken of er gebruik gemaakt kan worden van flexpools vanuit het ministerie/provincie. Tevens komt er, indien de aanvraag voor de woningbouwimpuls wordt toegekend, meer ruimte beschikbaar om extra capaciteit in te zetten. 9.9. De gemeente zet zich maximaal in om subsidie te verkrijgen vanuit de regeling Woningbouwimpuls 2020 zodat er een versnelling in de woningbouw gerealiseerd kan worden.	• Corporaties • Gemeente • Gemeente	
10. Inzicht in (regionale) woningbehoefte	10.1. Begin 2021 zijn de resultaten van het regionaal woningbehoefteonderzoek bekend, waarin ook per gemeente de behoefte inzichtelijk wordt gemaakt. De corporaties en de gemeente gaan hierna met elkaar in gesprek over de invulling van de uitkomsten. 10.2. In 2022 starten we met het beeld brengen van de woningbehoefte voor de doelgroep woonwagengebouwen. 10.3. In beeld brengen woningbehoefte voor de doelgroep arbeidsmigranten. Dit gebeurt in SGE-verband	• Gemeente (en SGE), corporaties • Gemeente • Gemeente en SGE	
11. Flankerend grondprijsbeleid voor sociale huurwoningen	11.1. Uitwerking nota Gronduitgifte- en Prijzenbeleid op het onderdeel voor specifieke doelgroepen. 11.2. Uitvoeren van een pilot in Luchterhout waarbij flankerend beleid wordt toegepast. 11.3. Monitoring en terugkoppeling inzet flankerend beleid in ambtelijk overleg. 11.4. Evaluatie en terugkoppeling over het grondprijsbeleid zal plaatsvinden in SGE-verband, waarbij de ervaringen bij elkaar gebracht worden en bekeken zal worden of de mate van effectiviteit, de eenvoud en de transparantie van het flankerend grondbeleid naar wens zijn.	• Gemeente in overleg met corporaties • Gemeente en Compagnie • Gemeente en corporaties • SGE en corporaties	
12. Inzicht in potentiële locaties voor (sociale) woningbouw	12.1. In 2020 hebben partijen een kanskaart opgesteld. De gemeente heeft voor de locaties in Geldrop-Mierlo kansrijke locaties ingediend voor de woningbouwimpuls. Het besluit van het Ministerie wordt in het eerste kwartaal van 2021 verwacht. Gemeente en corporaties gaan met elkaar in gesprek om te bekijken hoe aan deze locaties, en de locaties in Mierlo verder invulling gegeven kan worden. 12.2. Wooninc. beschikt in ieder geval tot 2026 niet over middelen om een extra bijdrage te leveren aan het toevoegen van sociale huurwoningen in Geldrop-Mierlo, naast de toevoeging van de 150 woningen binnen het project De Jonkvrouw.	• Gemeente en corporaties	
13. Verbetering van de kwaliteit van de woningen en de leefbaarheid in de buurten	13.1. In 2020 is de uitwerking gestart van de aanpak transformatie Coevering in samenspraak met de gemeente. Vanuit een inventariserende fase wordt dit verder gebracht en uiterlijk in 2021 ligt er een gezamenlijke visie op de Coevering. 13.2. Bij een investering in een complex in de Coevering wordt dit breed vanuit de visie op het gebied benaderd. 13.3. Uitwerken van een gezamenlijke aanpak voor gedifferentieerde wijken met een reële planning. Uitgangspunt daarbij is dat transformatie niet mag leiden tot een verlaging van de omvang van de sociale woningvoorraad op gemeentelijk niveau. Onder regie van de gemeente wordt een werkgroep ingericht die aan de slag gaat met het opstellen van de aanpak.	• Gemeente en Woonbedrijf en huurdersorganisaties • Woonbedrijf, in overleg met huurdersorganisaties • Gemeente en corporaties	

14. Vergroten aandeel middenhuur	14.1. In SGE verband slaan gemeenten de handen ineen om een samenwerkingstafel middenhuur op te starten. Hierbij wordt het samenwerkingsverband tussen Stayinc. en Trudo Holding, die hun focus hebben op middenhuur, ook betrokken. 14.2. Stayinc. intensificeert de samenwerking met woningcorporatie Trudo op het terrein van middenhuur. Er zijn nog geen voornemens om ook woningen in Geldrop-Mierlo te realiseren. Woonbedrijf en Compaen bouwen geen nieuwe woningen voor de middenhuur in 2021. Wel is er de mogelijkheid om vanuit de bestaande woningvoorraad woningen te liberaliseren mits dit bijdraagt aan gedifferentieerde en krachtige wijken. Hierbij is het van belang dat de sociale voorraad in Geldrop-Mierlo op peil blijft.	- Gemeenten SGE, corporaties, Ministerie van BZK, marktpartijen, huurdersorganisaties - Stayinc. - Woonbedrijf en Compaen	
15. Mogelijkheden nieuwe woonvormen middels oppakken van pilots	15.1. Woonbedrijf voert in de gemeente Nuenen een pilot uit waarbij twee woningen worden gesplitst. Hierbij wordt gekeken naar wat er bij komt kijken van parkeren tot aan de bouwkundige aspecten. De uitkomsten van de pilot worden met de werkgroep prestatieafspraken gedeeld. 15.2. Pilot opstarten voor tiny houses. 15.3. Starten met een CPO-project in Luchen fase 3 b (Mierlo).	- Woonbedrijf - Gemeente en geïnteresseerden - Gemeente en geïnteresseerden	
16. Beschermd Wonen	16.1. Vanaf 2022 wordt beschermd wonen gedecentraliseerd naar de afzonderlijke gemeenten. Beschermd wonen wordt daarmee een gemeentelijke taak. In 2020 is er een regionale strategische beleidsnotitie opgesteld. In de tweede helft van 2021 zal er overleg tussen de gemeente en de woningcorporaties plaatsvinden. Tijdens dat overleg zal de werkwijze worden besproken over hoe men omgaat met aanvragen voor beschermd wonen. Doelstelling voor de gemeente is om voldoende aanbod te hebben om uitstroom vanuit beschermd wonen mogelijk te maken of om te voorkomen dat beschermd wonen noodzakelijk is (dus een cliënt met een eigen woonruimte met ambulante ondersteuning).	Gemeente en woningcorporaties	

Thema 2: Doorstroming op de woningmarkt

Ambitie Goed werkende woningmarkt in alle segmenten, zodat de beschikbare woningen passend zijn bij de levensfase en -omstandigheden en inkomenssituatie van de bewoners.			Monitoring
Kaders 2021-2024 A. Opstellen, monitoren en evalueren van instrumenten en maatregelen gericht op het bevorderen van doorstroming, uitgesplitst naar de doelgroepen van beleid. B. Beschikbaarheid vergroten voor de doelgroep die afhankelijk is van de sociale huurwoningen. C. Mogelijkheden van de kansen voor middeninkomens benutten.			
2021 – 2024: Wat doen we structureel?			
Welke resultaten gaan we monitoren?	Wie doet wat?		
1. Bevordering doorstroming	1.1. In nieuwbouwplannen zetten gemeente en corporaties in op de realisatie van kleine betaalbare woningen gericht op een- en tweepersoonshuishoudens geschikt voor starters, senioren en huurwoningen voor middeninkomens. De twee laatstgenoemden moeten voor doorstroming zorgen. Corporaties en huurdersorganisaties informeren en stimuleren gezamenlijk de huurders op het moment dat er nieuwe woningen zijn waar ze naar kunnen doorstromen.		
2021: specifiek komend jaar			
Wat willen we in 2021 bereiken?	Wat gaan we daarvoor doen?	Wie?	
2. Doorstromingsproject Mierlo opstarten	2.1. Compaen geeft uitvoering aan de mogelijkheden om doorstroming te bevorderen en zet daarvoor instrumenten in (o.a. sturen op verhuizing ouderen via gerichte woningtoewijzing). Compaen start een pilot waarbij zittende huurders uit een relatief grote eengezinswoning verleid worden naar een woning in het project Luchen fase 3a. Deze woningen worden naar verwachting in 2021 geplaatst. 2.2. In relatie tot de eerder genoemde kansenkaart locaties in beeld brengen die doorstroming kunnen bevorderen.	- Gemeente en Compaen in samenwerking met huurdersorganisatie - Gemeente en corporaties in samenwerking met huurdersorganisatie - Gemeente en het SGE (in het kader van de Woondeal in nauwe samenwerking met de rijksoverheid)	
3. Waakzaam zijn op belemmeringen nieuwbouwprojecten die voortvloeien uit de PAS-uitspraak	3.1. Op niveau van SGE met provincie monitoren van stikstofruimte i.r.t. woningbouwprogrammering		

Thema 3: Duurzaamheid en energie

Ambitie De gemeente is energieneutraal in 2040.		Monitoring
Kaders 2021-2024 A. Nieuwbouwwoningen worden gasloos gerealiseerd en BENG (bijna energie neutraal gebouw vanaf 1 januari 2021 conform Bouwbesluit). B. De sociale woningvoorraad is in 2050 CO2-neutraal. C. Bij nieuwbouwprojecten wordt een GPR-gebouwscore van 8 behaald.		
2021 – 2024: Wat doen we structureel?		
Welke resultaten gaan we monitoren?	Wie doet wat?	
1. Regionale Energie Strategie (RES)	1.1. De RES wordt opgesteld door de Metropoolregio Eindhoven. De planning is dat deze in juli 2021 gereed is. Geldrop-Mierlo participeert hierin. Daarbij vindt samenwerking plaats met de gemeenten, provincie, waterschappen, netbeheerder, corporaties en andere betrokken partijen.	
2. Toekomstbestendige nieuwbouw met aandacht voor duurzaamheid	2.1. Bij de bouw van nieuwe woningen wordt de GPR-gebouw toegepast, waarbij corporaties een positieve basishouding hebben ten aanzien van de GPR-gebouwscore 8, en zullen dit in principe toepassen waarbij naar haalbaarheid wordt gekeken.	
3. Verduurzamen sociale woningvoorraad	3.1. Corporaties verduurzamen de woningen op natuurlijke momenten (bij renovatie, planmatig onderhoud en mutatie) met beproefde technieken met als doel om gemiddeld label B te realiseren. 3.2. Corporaties zetten zich met collega-corporaties en leveranciers in op het ontwikkelen van de standaard van morgen/toekomst (duurzaamheidspact). 3.3. Corporaties richten zich bij onderhouds- en investeringsbeslissingen op het reduceren van het gebruik van aardgas en de reductie van CO2-emissie van fossiele brandstof, 3.4. Woonbedrijf en Compaen richten zich op gevel- en muurisolatie en toepassing van zonnepanelen. 3.5. Wooninc. zet in op het verduurzamen van woningen bij groot onderhoud, planmatig onderhoud en dagelijks onderhoud. Bij groot onderhoud isoleren we naar label A of beter, in combinatie met het aanbrengen van zonnepanelen. Bij planmatig onderhoud aan de buitenzijde van de woning brengen we spouwmuurisolatie aan en tenminste HR++glas. 3.6. Corporaties brengen (voor geselecteerde complexen) bij mutatie of op verzoek van bewoners dak-, gevel- en vloerisolatie aan. Bij dagelijks onderhoud zetten we in op quick wins, bijvoorbeeld de na-isolatie van de bestaande schil en het aanbrengen van isolatieglas. 3.7. Partijen gaan in gesprek om te bekijken welke belemmeringen zij tegenkomen bij verduurzaming. Bij nieuwbouw wordt bekeken of flankerend grondbeleid een positieve rol kan spelen. 3.8. Woonbedrijf en Compaen geven invulling aan circulariteit bij het gebruik van materialen. Compaen streeft daarbij naar een geleidelijke invoering zodat ervaringen met andere partijen uitgewisseld kunnen worden en mogelijk worden toegepast. Dit kan zowel in nieuwbouwprojecten als in het kader van sloop/renovatie. 3.9. Daar waar kansen zich voordoen worden grotere stappen gemaakt inzake verduurzaming (NOM etc.).	
4. Strategie per wijk om van het aardgas af te gaan	4.1. Opstellen van transitievisie warmte, met een voorlopige keuze voor een alternatief per wijk en een planning voor wijken die tot 2030 aan de beurt komen. Met een volgorde van wijken waarop de aanpak is gericht. Corporaties en huurdersorganisaties worden betrokken.	

2021: specifiek komend jaar			
Wat willen we in 2021 bereiken?	Wat gaan we daarvoor doen?	Wie?	
5. Energielabels	5.1. In 2021 wordt onderzocht of de verduurzaming van de woningvoorraad kan worden gemonitord middels de energieindex. Tot daar een beslissing over is genomen, leveren corporaties jaarlijks bij het uitbrengen van het bod een overzicht van energielabels aan (bij voorkeur per adres/buurt). 5.2. In het voorjaar van 2021 zal er door de woningcorporaties en gemeente een bijeenkomst worden georganiseerd over het monitoren van de verduurzaming van de woningvoorraad in de gemeente. We gaan dan in op de verduurzaming en niet specifiek op de systematiek. Doel is om uiteindelijk trends weer te kunnen geven.	• Corporaties • Corporaties en gemeente	
6. Verduurzamen sociale woningvoorraad	6.1. De herschikkingsopgave in de portefeuilles van de corporaties (Woonbedrijf en Wooninc.) is essentieel voor het behalen van de gezamenlijke duurzaamheidsambities. In dat kader verkennen Wooninc. en Woonbedrijf de mogelijkheden voor een uitruil van één of meerdere complexen, waarbij Wooninc. te verduurzamen bezit ruilt tegen reeds verduurzaamd bezit van Woonbedrijf.	• Woonbedrijf en Wooninc.	
7. Bewustwording duurzaamheid bij huurders	7.1. Corporaties en huurdersorganisaties plegen inspanningen om de informatie over duurzaamheid bij de huurders te krijgen. Hiertoe zullen de corporaties onder meer in 2021 een gezamenlijke themabijeenkomst over bewustwording organiseren voor alle huurders. De vorm van de bijeenkomst zal in gezamenlijkheid worden bepaald. 7.2. Woonbedrijf en Wooninc. zetten coaches om meer bewustwording te creëren bij huurders omtrent duurzaamheid. Coaches zijn vrijwilligers die huurders op een laagdrempelige manier informeren over de impact van hun consumentengedrag, hen motiveren voor gedragsverandering, huurdersactiviteiten over verduurzaming organiseren en met behulp van Wooninc. en andere stakeholders lokale initiatieven opzet en uitvoert. 7.3. De gemeente is voornemens een aanvraag te doen voor de Regeling reductie Energiegebruik Woningen (RREW). Deze regeling zal specifiek voor de huurders in de gemeente worden aangevraagd. Het plan dat ter onderbouwing wordt ingediend, zal worden afgestemd met de woningcorporaties. Het is de intentie dat geïnteresseerde huurders zich kunnen aanmelden en een energiepakket kunnen aanvragen. De uitvoering van de regeling gaat in 2021 in, mits de aanvraag van de gemeente wordt gehonoreerd.	• Corporaties en huurdersorganisaties • Corporaties • Gemeente	

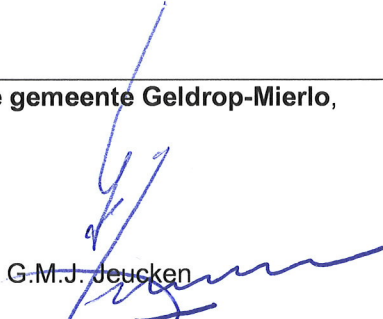
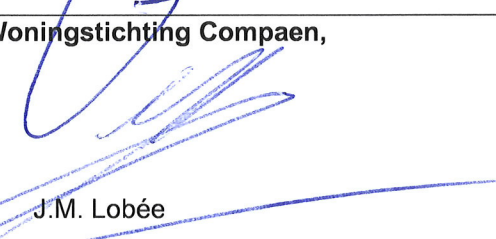
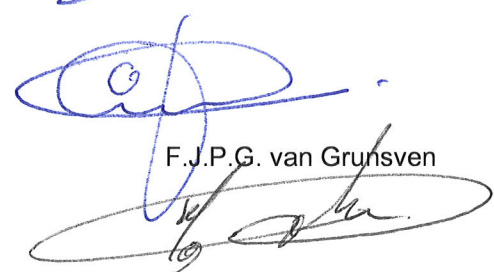
8. Duurzame renovatie huurwoningen	8.1. In 2021 wordt er een kennissessie georganiseerd waarbij aan de hand van een project wordt toegelicht hoe de woningcorporaties keuzes maken op het gebied van duurzaamheid bij renovatie. 8.2. De woningcorporaties informeren hun eigen huurdersvertegenwoordiging over toekomstige renovatieprojecten op hoofdlijnen. Na dit overleg wordt ook de gemeente op de hoogte gesteld. 8.3. In 2021 worden de eerste woningen aan de Joris van Spilbergenstraat opgeleverd, het project loopt over meerdere jaren. Er wordt groot onderhoud uitgevoerd en verduurzaamd; gemiddeld hebben de woningen na uitvoering een energielabel A. 8.4. Woonbedrijf stelt in 2021 de toekomstvisie van ca. 200 eenheden opnieuw vast. Na afronding van onderzoeken, kan er gestart worden met de uitwerking van toekomstvisie. Naar verwachting neemt dit minimaal het restant van 2021 in beslag. Daarnaast wordt in 2021 een onderzoek gestart naar de toekomstvisie van ca. 130 eenheden. Naar verwachting zal in 2022 de toekomstvisie van deze eenheden opnieuw worden vastgesteld. 8.5. Woonbedrijf voorziet circa 68 woningen van zonnepanelen in de gemeente Geldrop-Mierlo in 2021. 8.6. Op 25% van het bezit van Compaaen liggen in 2021 zonnepanelen. Dat vertaalt zich in circa 300 woningen in Mierlo. Daarnaast wordt in 2021 op nog eens 150 woningen extra zonnepanelen gelegd verdeeld over het gehele bezit van Compaaen. 8.7. Het project om verduurzamingsmaatregelen uit te voeren in complex Kersenstraat (in totaal 87 woningen) is verschoven naar 2022 als gevolg van de uitkomsten van flora- en faunaonderzoek. In 2021 vindt wel de pilot plaats. De aanpak wordt daarna mogelijk nog herhaald bij vergelijkbare woningen. 8.8. Wooninc. heeft voor 2021 groot onderhoud inclusief duurzaamheidsmaatregelen gepland aan het complex de Appelaar (Akert). Dit gaat om 82 woningen. 8.9. Wooninc. heeft vanaf 2020 extra budget gereserveerd voor energiebesparende maatregelen bij regulier onderhoud aan eengezinswoningen. Schilderwerk wordt gecombineerd met het vervangen van enkel en standaard dubbel glas door HR++-glas en spouwmuurisolatie. De maatregelen worden uitgevoerd zonder huurverhoging voor de zittende huurders. Het na-isoleren van de woningen aan de binnenzijde (bijvoorbeeld dakisolatie en vloerisolatie) geeft veel overlast voor de bewoners. Daarom worden deze maatregelen door Wooninc. uitgevoerd bij mutatie. Dit geldt in het bijzonder voor de complexen Raamveld en Coevering. Bij keukenrenovaties wordt de huurder de keuze voorgelegd voor gas of elektrisch koken (de voorziening wordt hiervoor in ieder geval aangelegd). De zittende huurders in het complex worden gedetailleerder geïnformeerd.	• Corporaties • Corporaties • Woonbedrijf • Woonbedrijf • Woonbedrijf • Compaaen • Compaaen • Wooninc. • Wooninc	
9. Financieringsinstrumenten verduurzamen maken bestaande woningvoorraad	9.1. Conform het jaarprogramma Wonen 2021 van het SGE wordt er in 2021 een start gemaakt met het verkennen van de regionale mogelijkheden tot het verduurzamen van de woningvoorraad, dit doen we in combinatie met wat er al gebeurt vanuit de Regionale Energie Strategie (RES). Onderlinge kennis en informatie wordt gedeeld en zullen later op gemeentelijk niveau worden geïntegreerd in de eigen opgave. 9.2. Opstellen projectplan financiering verduurzamen en levensloopbestendig maken bestaande woningvoorraad. Dit zal in relatie tot de RES (Regionale EnergieStrategie) worden vormgegeven.	• Gemeente in SGE-verband • Gemeente in SGE-/MRE-verband (in het kader van de Woondeal)	
10. Transitievisie Warmte	10.1. De gemeente organiseert een participatietraject om samen met stakeholders een Transitie Visie Warmte op te stellen. De woningcorporaties en huurdersorganisaties, waaronder de SHGM, nemen deel aan de stakeholderstafel. Zij leveren input over woningblokken die de komende 10 jaar op de planning staan voor renovatie of groot onderhoud, zodat dit kan worden meegenomen in de keuze van de startwijken.	• Gemeente	

Thema 4: Leefbaarheid en veiligheid

Ambitie De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties streven naar veilige en leefbare wijken en buurten. Ook in de komende jaren zetten de gemeente en de corporaties zich in om de leefbaarheid te verbeteren in de wijken waar deze onder druk staat. Het doel hiervan is het bevorderen van de woonkwaliteit.			Monitoring
Kaders 2021-2024 A. Gemeente en corporaties zetten zich in om de leefbaarheid en veiligheid te verbeteren in wijken en buurten waar deze onder druk staat. Het doel is het bevorderen van de woonkwaliteit. B. Bij de inzet op het vlak van leefbaarheid en veiligheid worden bewoners betrokken. De inzet moet gedragen zijn door de bewoners en moet bij voorkeur plaatsvinden op verzoek van de bewoners. C. Corporaties ondersteunen initiatieven van huurders m.b.t. leefbaarheid en veiligheid en betrekken daarbij ook de gemeente. De input komend uit de buurten (via gebiedsregisseurs of rechtstreeks), buurtschouwen, de aanpak woonoverlast, wordt gebruikt om initiatieven vorm te geven.			
2021 – 2024: Wat doen we structureel?			
Welke resultaten gaan we monitoren?	Wie doet wat?		
1. Lokale uitvoering Wet aanpak Woonoverlast	1.1. Gemeente en corporaties maken procesafspraken over de uitvoering van de Wet aanpak Woonoverlast.		
2. Gebiedsgericht werken	2.1. De gemeente werkt met gebiedsregisseurs die inwoners ondersteuning bieden bij het vinden van oplossingen voor zaken waar zij, in hun dagelijks leven, tegenaan lopen.		
3. Wijkontwikkelingsplannen	3.1. Gemeente stelt (samen met bewoners en huurders uit de wijk, corporaties, huurdersorganisaties van betreffende corporaties) wijkontwikkelingsplannen op en geeft uitvoering aan de acties.		
Wat willen we in 2021 bereiken?			
4. Aanpak Woonoverlast	4.1. Afspraken maken en uitvoeren in de vorm van een stappenplan 'Aanpak woonoverlast' met daarin opgenomen de te volgen procedure bij zowel huur- als koopwoningen. Denk daarbij aan het melden van woonoverlast, mogelijkheden voor overleg tussen burens onderling of het bieden van hulpverlening. Welke (wettelijke) mogelijkheden zijn er (bestuursrechtelijke en (vrijwillige) huurrechtelijke gedragsaanwijzingen) en wie doet wat op welk moment? 4.2. Compaen investeert in de aanpak van overlast en sociale problemen in de wijken. Dit doet zij door middel van investeringen in leefbaarheid, personele inzet en investeren in het netwerk (o.a. politie, huurders en huurdersvertegenwoordiging). De gemaakte afspraken en de inzet wordt in 2021 gecontinueerd. Daarna zal er doorlopend tussentijds in werkoverleggen en reguliere overleggen met de HBV geëvalueerd worden. 4.3. In 2021 sluiten Woonbedrijf en Wooninc. zich aan bij de werkwijze van Compaen (afpraak 4.2).	Wie? - Gemeente en corporaties - Compaen - Woonbedrijf en Wooninc	
5. Vroegsignalering schulden	5.1. Met de wijziging van de Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening (Wgs) hebben gemeenten per 2021 de mogelijkheid om gegevens van burgers met betalingsachterstanden uit te wisselen met woningbouwcorporaties, energie- en drinkwaterbedrijven en zorgverzekeraars. Daardoor krijgen gemeenten mensen met schulden tijdig in beeld en kan een aanbod schuldhulpverlening worden gedaan. Gebruik makend van de in 2018 – 2019 opgedane ervaringen met de pilot vroegsignalering wordt in 2021 gestart met een invulling van de verplichtingen uit de WGS. Dit betekent dat er een aanpak vroegsignalering komt, in samenwerking met partijen, waaronder de corporaties, waarin het ontstaan van problematische schulden wordt tegen gegaan en de naleving van de AVG gewaarborgd is. De corporaties zien graag dat er een regionale aanpak komt, die uniform is voor alle SGE/MRE-gemeenten.	Gemeente en corporaties	

6. Integrale wijkaanpak waarin diverse domeinen (wonen, zorg en welzijn, duurzaamheid, werk & inkomen) gecombineerd worden.	6.1. Gemeente stelt (samen met onder meer bewoners en huurders uit de wijk, corporaties, huurdersorganisaties van betreffende corporaties) wijkontwikkelingsplan Mierlo-Zuidoost en Coevering 1 op en geeft gezamenlijk uitvoering aan de acties van het wijkontwikkelingsplan Braakhuizen-Zuid en Skandia-Hulst.	Gemeente, bewoners, huurdersorganisaties, corporaties	
7. Continuering inloopsprekuren gebiedsregisseurs	7.1. Gemeente zet gebiedsregisseurs in als herkenbaar aanspreekpunt voor inwoners in de wijk en is daarmee op een laagdrempelige manier in de wijk aanwezig. De gemeente faciliteert inloopsprekuren waar de gebiedsregisseurs aanwezig zijn. Ook woningbouwcorporaties, handhaving en politie kunnen daarbij aansluiten.	Gemeente, corporaties, inwoners	
8. Uitvoeren leefbaarheidsprojecten	8.1. Starten van leefbaarheidsprojecten in Mierlo (voortuinenproject). 8.2. Woonbedrijf draagt bij aan diverse leefbaarheidsprojecten (onder meer buurtbemiddeling Geldrop, inloop wijkteams Coevering, Braakhuizen Zuid, aanpak bewoningsproblematiek in Braakhuizen Zuid samen met belanghebbenden, aanpak afval bij enkele complexen). 8.3. Woonbedrijf brengt, waar nodig, extra verlichting aan op de achterpaden bij het complex aan de Goorstraat; 8.4. Woonbedrijf zet extra in op de verbetering van de sociale cohesie in de Coevering. 8.5. Vanuit Woonbedrijf is er extra aandacht voor de voortuinen in het complex Joris van Spilbergenstraat vanuit de investering in de woningen. 8.6. Woonbedrijf gebruikt de inzet van het Buurtfonds Woonbedrijf voor het aanjagen en ondersteunen van het 'samen leven' in de buurt en het activeren van bewoners. 8.7. Wooninc. faciliteert in Braakhuizen-Zuid een opschoondag voor de buurt, 8.8. Wooninc. zet maatschappelijk vastgoed in ten behoeve van het faciliteren van ontmoeting, waaronder de ontmoetingsruimte in Josephinehof en de ontmoetingsruimte 'Ons plekje' voor bewoners met een beperking. 8.9. De gemeente ondersteunt de pilot Wonen met Gemak. Deze pilot is gericht op het 'langer thuis blijven wonen' van senioren. De corporaties denken graag mee over dergelijke initiatieven en zijn bereid om de pilot te faciliteren. Woonbedrijf zegt een bijdrage van € 1.500 per jaar toe voor een periode van 3 jaar. De resultaten die de gemeente uit de pilot ophaalt, worden gedeeld met de corporaties. Op deze manier levert het voor de corporaties inzicht op in behoeften en wensen van bewoners boven 70 jaar. Wooninc. heeft reeds aangeboden om om-niet een ontmoetingsruimte ter beschikking te stellen ten behoeve van het organiseren van informatiebijeenkomsten. 8.10. Wooninc. is van plan om een deel van haar wettelijk leefbaarheidsbudget in 2021 en 2022 te besteden aan de aanleg en het onderhoud van kleinschalige infrastructuur voor het project Jonkvrouw. 8.11. Het convenant buurtbemiddeling is in 2020 geëvalueerd. De uitkomst was dermate positief dat er in 2020 een nieuw convenant wordt gesloten met een bijbehorend uitvoeringsplan dat deels in 2021 wordt opgestart.	- Compaen - Woonbedrijf - Woonbedrijf - Woonbedrijf - Woonbedrijf - Wooninc. - Wooninc. - Gemeente en corporaties - Wooninc - Gemeente	

Aldus overeengekomen te Geldrop op 11 december 2020

 Geldrop-Mierlo	Namens de gemeente Geldrop-Mierlo,  G.M.J. deucken
	Namens Woningstichting Compæen,  J.M. Lobée
	Namens Huurdersbelangenvereniging Mierlo,  F.J.P.G. van Grunsven J.N.L.M. van der Palen



Namens Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl,

I. de Boer



Namens Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf,

J.H.M. Zegveld

C. van Dee

WOONinc.

Namens Stichting Wooninc.,

J.A.P.M. Pijnenburg



Namens Stichting Huurdersplatform Wooninc.,

J.M.G.M. Schouten



Stichting Huurdersbelangen
Geldrop-Mierlo

Namens **Stichting Huurdersbelangen**
Geldrop-Mierlo,

J. van Breemen

C. Van Dee

G.P.M. Sars

F.J.P.G. van Grunsven