

Prestatieafspraken Geldrop-Mierlo 2022-2025

Definitieve versie 2, 7 december 2021



Ondertekening

In dit document leggen we de prestatieafspraken vast tussen:

1. **Gemeente Geldrop-Mierlo**, vertegenwoordigd door de wethouder, de heer G.M.J. Jeucken, hierna aangeduid als: "gemeente".
2. **Stichting Woonbedrijf SWS.HHVL**, vertegenwoordigd door de algemeen directeur, mevrouw I. de Boer, hierna aangeduid als: "Woonbedrijf".
3. **Woningstichting Compaen**, vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder, de heer J.M. Lobée, hierna aangeduid: "Compaen".
4. **Stichting Wooninc.**, vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder, mevrouw J.A.P.M. Pijnenburg, hierna aangeduid als "Wooninc".
5. **Stichting Huurdersbelangen Geldrop-Mierlo**, vertegenwoordigd door de voorzitter, de heer J. van Breemen, het bestuurslid, de heer G. Sars, en de penningmeester, mevrouw J. Swinkels, hierna aangeduid als "SHGM".
6. **Huurdersbelangenvereniging Mierlo**, vertegenwoordigd door de voorzitter, de heer F.J.P.G. van Grunsven, en de penningmeester, de heer J.N.N.M. van der Palen, hierna aangeduid als "HBV Mierlo".
7. **Stichting Huurdersplatform Wooninc. en Stayinc.**, vertegenwoordigd door de voorzitter, de heer J.M.G.M. Schouten, hierna aangeduid als "SHW Plus".
8. **Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf**, vertegenwoordigd door het bestuurslid, de heer C. van Dee, hierna aangeduid als "StHvWoonbedrijf".

Alle partijen gezamenlijk worden aangeduid als "partijen" of "we".

We werken vanuit het gedeelde belang van voldoende betaalbare huurwoningen van goede kwaliteit in een prettige omgeving in de gemeente Geldrop-Mierlo.

Deze prestatieafspraken 2022 - 2026 zijn geldig vanaf 1 januari 2022 na ondertekening door alle partijen en worden jaarlijks per 1 januari herijkt.

Ondertekend op 14 december 2021 te Geldrop.

Gemeente Geldrop-Mierlo
M. Jeucken

Compaen
J. Lobée

HBV Mierlo
F. van Grunsven / J. vd Palen

Woonbedrijf
I. de Boer

SHGM
J. van Breemen / G. Sars / J. Swinkels

SHW Plus
J. Schouten

Wooninc.
A. Pijnenburg

StHvWoonbedrijf
C. van Dee

Inleiding

In Geldrop-Mierlo sluiten de gemeente, de woningcorporaties en de huurdersbelangenverenigingen samen prestatieafspraken. Met de prestatieafspraken willen wij een goede uitvoering geven aan volkshuisvesting in de gemeente. We maken prestatieafspraken op basis van de Woonvisie, vastgesteld door de gemeenteraad op 15 juni 2020, en het bod dat de drie corporaties gezamenlijk uit hebben gebracht op 29 juni 2021. Op grond van deze documenten zijn we onder begeleiding van bureau Companen met elkaar in gesprek gegaan over de te leveren prestaties, eerst in een projectgroep met vertegenwoordigers van alle partijen en daarna in een bestuurlijk overleg.

In 2016 sloten we voor het eerst prestatieafspraken volgens de vereisten van de nieuwe Woningwet: in tripartiete samenwerking. Een samenwerkingsrelatie waarop we trots zijn en die nu verder vorm krijgt. In het afgelopen traject zijn we met elkaar verder aan de slag gegaan om de samenwerking te verdiepen. Daarbij vonden we elkaar in het streven om de afspraken ten opzichte van voorgaande jaren meer compact te maken en helderder te formuleren.

Partijen onderscheiden in de prestatieafspraken zes thema's:

1. Beschikbaarheid van woningen
2. Doorstroming
3. Betaalbaarheid
4. Duurzaamheid en energie
5. Wonen & zorg
6. Leefbaarheid in de wijken

De prestatieafspraken zijn opgebouwd uit drie delen:

- Deel 1: kernafspraken over een beperkt aantal speerpunten, zaken die door partijen als het meest urgent en meest van belang worden beschouwd in de samenwerking en die partijen in 2022 met voorrang gaan oppakken;
- Deel 2: doorlopende werkafspraken over de onderlinge samenwerking in de komende vier jaar;
- Deel 3: afspraken over de wijze waarop partijen met elkaar samenwerken.

Deel 1: Kernafspraken

Partijen hebben met elkaar een prioritering aangebracht in de afspraken. Hierdoor is het duidelijker waar de focus ligt in de uitvoering en kan de voortgang daarvan beter worden gemonitord. Partijen spreken af dat de in dit deel weergegeven kernafspraken de hoogste prioriteit hebben voor alle partijen en als eerste in uitvoering zullen worden genomen.

Het gaat om de volgende 12 kernafspraken:

Thema 1: Beschikbaarheid van woningen

1. Duidelijkheid over de woningbehoefte

Partijen komen met elkaar in 2022 tot een eenduidige vaststelling van de omvang en samenstelling van de woningbehoefte in Geldrop-Mierlo. Daarvoor worden de twee bestaande regionale onderzoeken (van Stec en van ABF) vertaald naar de lokale situatie. Vervolgens leggen partijen deze uitkomsten naast het huidige woningbestand en de bestaande plannen, om vast te stellen hoe groot de tekorten zijn. Dit resulteert in een gezamenlijk gedragen gemeenschappelijk kader van aantallen. Deze aantallen vormen vervolgens de basis voor het maken van afspraken over aanvullende woningbouw. De gemeente neemt voor de realisatie van deze afspraak het voortouw.

2. Versnelling nieuwbouwproductie

Partijen gaan in 2022 de realisatie van nieuwbouw in Geldrop-Mierlo versnellen. Daartoe maken ze de volgende afspraken:

- a. De gemeente vergroot de ambtelijke capaciteit ten behoeve van de Woningbouwimpuls Centrumplan. De gemeente zorgt er voor dat deze uitbreiding van capaciteit zal leiden tot een versnelling van de doorlooptijd van procedures in de hele gemeente;
- b. Om te komen tot versnelling en kostenbesparing toetsen de corporaties alle ontwikkellocaties op toepasbaarheid van het WoonST-model (“standaard sociale huurwoning”). Door deze standaardisatie zijn de plannen voorspelbaarder en vergt de ambtelijke toetsing minder tijd.
- c. Partijen gaan in 2022 met elkaar bekijken hoe ze besluitvorming in procedures kunnen versnellen, bijvoorbeeld met het inrichten van één of meerdere ‘actietafel(s)’. Op een actietafel kunnen projecten (nieuwbouw of renovatie) worden ingebracht die vertraagd dreigen te worden door tegenstrijdige regelgeving of andere belemmeringen in de procedures. De actietafel heeft waar mogelijk mandaat om in dat soort situaties sneller een knoop door te hakken. Partijen borgen met elkaar dat er een ‘leercurve’ ontstaat uit de ingebrachte zaken en passen waar nodig knellende procedures aan.
- d. Partijen actualiseren jaarlijks met elkaar de ‘kansenkaart’ met mogelijke bouwlocaties, inclusief een inschatting van de benodigde plandoorlooptijd. Hierbij is er nadrukkelijk aandacht voor de rol die de corporaties kunnen spelen bij de ontwikkeling van deze locaties.

3. Betaalbaar wonen in het Centrumplan

Met de toekenning van de woningbouwimpulsgelden komt het Centrumplan in de stroomversnelling. Er is behoefte aan het toevoegen van betaalbare woningen in het Centrum van Geldrop, en de

subsidie stelt een eis van minimaal 50% betaalbaar (dit omvat naast sociale huur ook middeldure huur en betaalbare koop tot de NHG-grens). De gemeente werkt aan een plan waarin kaders over woningtypen zijn vastgelegd voor de diverse deellocaties en neemt hierin voor het sociale programma WoonST als uitgangspunt op in het Programma van Eisen. Om dit te realiseren stelt de gemeente in 2022 met corporaties die willen investeren individueel een intentieovereenkomst op met kaders over de invulling van locaties, aantallen woningen, woningtypen en doelgroep.

4. Woonwagengewoners

Geldrop-Mierlo wil de uitspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens over de rechten van woonwagengewoners respecteren. De gemeente laat om die reden in 2022 de lokale behoefte inventariseren, en stelt daarna een beleidsnota woonwagens op. Op basis van de inventarisatie en het beleid maken partijen nieuwe afspraken over eigendom en beheer van woonwagenlocaties.

5. Flankerend grondbeleid

Compaen en de gemeente evalueren in 2022 samen de pilot flankerend grondbeleid die in Luchen (Mierlo) is toegepast en delen de conclusies met de overige partijen. Vervolgens vertalen de gezamenlijke partijen de bevindingen in afspraken over een flankerend grondbeleid voor de bouw van sociale huurwoningen die in de hele gemeente gelden.

6. Gelijk speelveld voor particuliere verhuurders

Wanneer andere partijen dan de drie woningcorporaties een deel van het sociale programma invullen, dan is het uitgangspunt dat er sprake moet zijn van een gelijk speelveld. Onder een gelijk speelveld verstaan partijen:

- a. Een minimale exploitatietermijn voor sociale huurwoningen van 30 jaar;
- b. Een balans tussen prijs (aanvangshuur) en kwaliteit (minimale grootte) van de woningen die vergelijkbaar met die bij sociale huurwoningen zoals die door de drie corporaties worden ontwikkeld;

7. Tegengaan speculatie met woningen

In de huidige krapte vinden partijen dat de woningvoorraad primair bestemd moet worden om zelf in te wonen, en niet om door te verhuren aan derden.

- a. De gemeente onderzoekt op welke wijze er voor gezorgd kan worden dat de woningen voor de juiste doelgroepen beschikbaar blijven, bijvoorbeeld met een opkoopbeschermingsregeling, een doelgroepenverordening of een zelfbewoningsplicht. De gemeente betreft de corporaties bij het vormgeven van nieuw beleid op dit punt. Corporaties bekijken op welke wijze ze op nieuwe regelgeving kunnen aansluiten voor door hen verkochte woningen.
- b. Daarnaast brengen de gemeente en de corporaties in beeld wanneer het splitsen van woningen wel of niet wenselijk is, mede op basis van een pilot woningsplitsing die Woonbedrijf doorloopt, en indien wenselijk wordt het ook planologisch mogelijk gemaakt.

Thema 2: Doorstroming

8. Middeldure huur

Naast meer sociale huur is er in Geldrop-Mierlo ook behoefte aan betaalbare middeldure huur (tussen € 750 en € 1000 per maand, prijspeil 2021). Partijen vinden het wenselijk dat een deel van de uitbreiding van middeldure woningen plaatsvindt door de woningcorporaties (of hun dochtermaatschappijen), onder andere omdat dit de doorstroming vergemakkelijkt. De drie corporaties zijn bereid hiernaar te kijken. Wooninc. ontwikkelt middeldure huur via haar dochterbedrijf Stayinc. en bekijkt of er ruimte is voor investeringen in Geldrop. Compaen zet waar mogelijk incidenteel daeb-woningen om in niet-daeb-woningen in Mierlo. Woonbedrijf ontwikkelt tot op heden niet in het middeldure segment maar is bereid om in 2022 intern te bezien of op dit punt een heroverweging gemaakt kan worden.

9. Doorstroming senioren

Partijen vinden het wenselijk dat senioren met voorrang door kunnen stromen van een grote eengezinswoning naar een meer passende (nul-treden) woning. Partijen zullen in navolging van pilots van Wooninc. en Woonbedrijf in Eindhoven en Compaen in Helmond ook in Geldrop-Mierlo na de zomer van 2022 een of meerdere pilots starten om de doorstroming van senioren te bevorderen. Senioren die hiervoor in aanmerking komen worden actief benaderd door de corporatie.

Thema 4: Duurzaamheid en energie

10. Versnelling verduurzaming

Partijen willen de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad versnellen door procedures te versimpelen. In het kader van de flora & faunawet zullen de corporaties overleggen met de Provincie Noord-Brabant over het afgeven door de provincie van een generieke ontheffing, zodat er niet voor ieder afzonderlijk complex een afzonderlijke procedure hoeft te worden doorlopen.

Thema 6: Leefbaarheid in de wijken

11. Gebiedsvisie Coevering

De vernieuwing van de wijk Coevering vraagt om een andere aanpak en een andere wijze van samenwerken dan andere wijken, omdat het naast woonvraagstukken ook moet gaan over thema's als vervuiling, overlast, veiligheid, energietransitie, armoede, eenzaamheid en verkeer. De gemeente en Woonbedrijf zullen bij het opstellen van een gebiedsvisie in 2022 daarom vormgeven met een gezamenlijke projectgroep. Wooninc. neemt hier ook aan deel; de overige partijen worden goed op de hoogte gehouden.

12. Aanpak woonoverlast

Partijen maken in 2022 in het kader van de uitvoering van de Wet Aanpak Woonoverlast met elkaar afspraken over een stappenplan woonoverlast, met daarin de te volgen procedure in geval van overlast, zowel bij huur- als bij koopwoningen. Een convenant gegevensdeling maakt onderdeel uit van het stappenplan.

Deel 2: werkafspraken

Naast de twaalf bovenstaande speerpunten werken partijen in Geldrop-Mierlo nog op vele terreinen structureel met elkaar samen. Ook daarvan leggen ze, in dit tweede deel, een aantal werkafspraken met elkaar vast. De afspraken zijn ingedeeld in zes thema's.

2.1 Beschikbaarheid van woningen

Ambitie

Partijen zetten in op een woningvoorraad die kwalitatief en kwantitatief op peil is, met een goede mix van woningen, doelgroepen en leeftijden in elke wijk, omdat partijen er van overtuigd zijn dat gemengde wijken bijdragen aan een betere leefbaarheid en een sterkere sociale cohesie.

Kader: hoe realiseren we deze ambitie?

Partijen zetten in op een versnelling van het groeitempo. Uit de Woonvisie blijkt dat er tot 2040 nog circa 3.000 woningen extra nodig zijn. Gezien de demografische ontwikkelingen richten partijen deze groei vooral op betaalbare, levensloopbestendige woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens.

Partijen streven naar leefbare wijken die evenwichtig zijn opgebouwd met een differentiatie van woningen naar prijsklasse en woningtype, zodat in alle wijken ruimte is voor diverse doelgroepen.

Werkafspraken

- a. De gemeente voert regie op de groei van de woningvoorraad en stuurt op de realisatie van nieuwbouwplannen.
- b. De gemeente bewaakt in regioverband de stikstofruimte en de consequenties daarvan voor nieuwbouwmogelijkheden. De indiener van een bouwplan is zelf verantwoordelijk voor passendheid binnen de stikstofgrenzen.
- c. De woningcorporaties stellen een gezamenlijke portefeuillestrategie op, die inzicht geeft in de samenstelling van de woningportefeuille op dit moment en in de toekomst. De uitkomsten worden begin 2022 besproken met de andere partijen.
- d. Transformaties van sociale huurcomplexen mogen er niet toe leiden dat op gemeentelijk niveau het aantal sociale huurwoningen daalt. Gesloopte woningen zullen gecompenseerd worden, waarbij gekeken wordt naar kansen om te komen tot meer gedifferentieerde wijken.
- e. Indien er zich op de kansenkaart nieuwe potentiële locaties voordoen voor woningbouw, dan betreft de gemeente (afhankelijk van fase en initiatief) de corporaties actief bij de planontwikkeling. Partijen streven er naar om overeenstemming te bereiken over de ontwikkeling van sociale huur, middeldure huur en/of sociale koop op deze locaties. In wijken waar nu relatief weinig sociale huurwoningen staan worden bouwlocaties benut om het streven naar gemengde wijken vorm te geven en krijgen corporaties voorrang in de ontwikkeling, terwijl in wijken waar nu juist veel sociale huurwoningen staan bij nieuwe ontwikkelingen juist ook koop wordt toegevoegd.

- f. Woonbedrijf heeft de ambitie om de komende jaren 170 sociale huurwoningen toe te voegen in Geldrop, waarvan een deel ook buiten het Centrumplan. Compaen heeft plannen om 62 woningen toe te voegen in Mierlo (Luchen en De Waag) tot 2025 (104 tot 2028), en heeft ruimte voor extra ambities. Wooninc. heeft na oplevering van De Jonkvrouw tot 2026 geen investeringsruimte meer voor nieuwbouw in Geldrop-Mierlo.
- g. Woningcorporaties voeren een terughoudend verkoopbeleid en wijzen geen nieuwe complexen aan voor verkoop zonder voorafgaande afstemming met de andere partijen. In complexen waar al uit verkocht is, kunnen resterende woningen bij mutatie incidenteel wel verkocht worden. De corporaties steken de verkoop in dat geval altijd in vanuit de intentie om over de verduurzaming van de woning duidelijke afspraken te maken met de nieuwe eigenaar.
- h. Partijen staan er voor open om met elkaar de mogelijkheden en voorwaarden voor flexwonen te verkennen (inclusief 'tiny houses') en in beeld te brengen voor welke doelgroepen en in welke woonvormen dit wenselijk is. Partijen pakken dit in 2022 op.
- i. Corporaties zorgen er voor dat woningen zo kort mogelijk leeg staan. Indien het noodzakelijk is om woningen te reserveren (voor doorstroming, voor urgenten, voor herstructurering o.i.d.) dan zorgt de betreffende corporatie er voor dat dit bekend is in de betreffende buurt. Partijen overleggen met elkaar over de noodzaak en wijze van het leeg houden van calamiteitenwoningen en over de mogelijke inzet van woningen die in bezit zijn van de gemeente.
- j. Op regionaal niveau wordt door de MRE in beeld gebracht wat de opgave is voor de huisvesting van arbeidsmigranten. De gemeente brengt de consequenties hiervan voor Geldrop-Mierlo in kaart.
- k. Partijen onderzoeken in 2022 hoe andere regiogemeenten omgaan met de huisvesting van ex-gedetineerden, en maken indien gewenst hierover ook voor Geldrop-Mierlo nadere afspraken.

2.2 Doorstroming

Ambitie

Partijen streven naar een goed functionerende woningmarkt in alle prijssegmenten, zodat er geschikt aanbod beschikbaar is voor doelgroepen in alle inkomens- en huishoudensklassen en levensfasen.

Kader

De woningmarkt in Geldrop-Mierlo zit op slot; vanwege het tekort aan geschikte woningen wordt er weinig verhuurd en komen er weinig woningen beschikbaar. Als gevolg daarvan is er scheefheid (zowel in prijs als in huishoudensgrootte). Partijen streven er naar om de vastzittende woningmarkt uit het slot te krijgen en de doorstroming te vergroten, zodat meer mensen kunnen doorstromen naar een woning die bij hun wensen en mogelijkheden past.

Partijen streven er naar om huurwoningen toe te voegen in het betaalbare middensegment (€ 750 - € 1000) om de kloof tussen huur en koop te verkleinen en meer doorstromingsmogelijkheden te creëren. Op die manier kan ook de beschikbaarheid in het sociale segment vergroot worden.

Werkafspraken

- a. De woningcorporaties gebruiken de uitbreiding van de wettelijke toewijzingsruimte (15%) om huurders met een middeninkomen een kans te geven op de sociale-huurwoningmarkt.
- b. De woningcorporaties hebben de mogelijkheid om bestaande sociale huurwoningen bij mutatie te liberaliseren in wijken waar nu relatief veel sociale huurwoningen staan, om zo het aanbod in de middeldure klasse te vergroten. Het op niveau houden van het totaal aantal sociale woningen op het niveau van de hele gemeente is daarbij wel leidend.

2.3 Betaalbaarheid

Ambitie

Huurders uit de doelgroep voor de sociale huursector hebben woonlasten (huur, energie, gemeentelijke lasten) die passend zijn bij het inkomen van hun huishouden.

Kader: hoe realiseren we de ambitie?

Een gematigd huurbeleid is nodig om de betaalbaarheid en beschikbaarheid te garanderen. De woonlastenbenadering staat centraal. Energetische woningverbetering mag niet leiden tot stijging van de gemiddelde woonlasten (huur en stookkosten samen). Huisuitzettingen worden zo veel als mogelijk voorkomen, bij huurachterstand passen corporaties realistische betalingsregelingen toe. Partijen benutten gezamenlijk de mogelijkheden om huurders te helpen bij het vinden van de juiste voorzieningen en regelingen die bijdragen aan inkomensondersteuning, zoals huurtoeslag en gemeentelijke (bijzondere) bijstandsregelingen.

Werkafspraken

- a. De woningcorporaties hanteren voor 2022 een gemiddelde huurverhoging van maximaal inflatie, waarbij de huurverhoging van een individuele woning varieert in een bandbreedte tussen nul procent en inflatie plus 1 procent.
- b. De corporaties houden 80 procent van de woningen onder de 2^e aftoppingsgrens.
- c. Wanneer bewoners (bijvoorbeeld vanwege de corona-crisis) in betalingsproblemen komen, dan hanteren partijen ruimhartige maatwerkoplossingen.
- d. Corporaties en gemeente werken samen aan vroegsignalering. Dit leidt ertoe tot het eerder signaleren van kleine betalingsachterstanden, grote betalingsachterstanden en eventuele huisuitzetting zo goed mogelijk voorkomen wordt. Dit leidt tot actieve ondersteuning, hulp bij betalingsafspraken, financiële coaching of zelfs inkomensbeheer. Indien dit niet toereikend is wordt door gemeente schuldhulpverlening aangeboden.
- e. Partijen maken afspraken over de uitvoering van maatregelen binnen de rijksmiddelen ten behoeve van energiearmoede, waarbij er wordt aangesloten bij de aanpak op subregionaal-niveau De Peel

2.4 Duurzaamheid en energie

Ambitie

Geldrop-Mierlo wordt CO2-neutraal.

Kader: hoe gaan we deze ambitie bereiken?

Het officiële streven van de gemeente is om klimaatneutraal te zijn in 2040. Nieuwbouw is gasloos en BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw), conform de wettelijke normen. Voor de aanpak van de bestaande woningvoorraad maken partijen een plan om deze geheel CO2-neutraal te krijgen voor 2050. Er is een Transitievisie Warmte (TVW) en er komen per wijk wijkuitvoeringsplannen (WUP). Twee buurten zijn als koploperbuurt aangewezen: Coevering (Geldrop) en Kerkakkers (Mierlo). Partijen steunen elkaar in het participatietraject en het enthousiasmeren van de bewoners.

Werkafspraken

- a. Corporaties richten zich bij investeringsbeslissingen in renovatie op het verminderen van het gebruik van aardgas en de vermindering van CO2-uitstoot.
- b. Corporaties monitoren de voortgang van de verduurzaming van hun woningbezit aan de hand van de energielabels, totdat er een betere methode gangbaar is.
- c. Corporaties verduurzamen woningen op een natuurlijk moment, bijvoorbeeld gelijktijdig met renovaties, planmatig onderhoud of mutatie. Ze richten zich daarbij op 'no-regret'-maatregelen als het beter isoleren van de schil van de woningen en het aanbrengen van zonnepanelen.
- d. Woonbedrijf en Wooninc. verkennen het uitruilen van een aantal complexen om op die manier de verduurzaming van bestaand bezit verder te versnellen, en maken bij die uitruil concrete afspraken over de termijn van verduurzaming.
- e. Corporaties kijken op welke manier zij invulling kunnen geven aan het thema circulariteit (hergebruik van materialen).
- f. De bestaande afspraken over Mijn Huis Past worden gecontinueerd.
- g. De huurdersorganisaties steunen de duurzaamheidsambities in woord en daad. Bij STHVW en SHW zijn diverse energiecoaches opgeleid, die bewoners kunnen en zullen adviseren. SHGM neemt deel in het traject Transitievisie Warmte. Verder wil SHGM bijeenkomsten organiseren voor de huurders, zodra dit weer tot de mogelijkheden behoort.
- h. Partijen zetten energiecoaches in en organiseren op logische momenten voorlichting(sbijeenkomsten) om het energiebewust woongedrag van huurders te bevorderen.
- i. Partijen hebben oog voor het afkoppelen van regenwaterpijpen van het riool en infiltratie van water in de bodem om verdroging tegen te gaan, en partijen hebben oog voor het vergroenen van wijken om hittestress te verminderen en de biodiversiteit te versterken.
- j. Partijen werken waar mogelijk mee in de totstandkoming van laadvoorzieningen voor elektrische auto's. Gemeente is verantwoordelijk voor het realiseren van openbare laadpalen. Partijen gaan nader met elkaar in overleg over de mogelijke rol van corporaties, VvE's en bewoners in situaties waarbij er geen sprake is van openbare grond.

2.5 Wonen en zorg

Ambitie

Mensen kunnen steeds langer zelfstandig blijven wonen, ook met een zorgbehoefte. De kwaliteit van de woning en woonomgeving ondersteunt de zelfstandigheid. In het kader van de inclusieve samenleving is nieuwbouw in principe levensloopbestendig en toegankelijk.

Kader: hoe gaan we de ambitie realiseren?

De vergrijzing zet de komende jaren door: senioren vormen de snelst groeiende groep in de gemeente en mensen wonen steeds vaker langer zelfstandig. Ook leidt de extramuralisering van de zorg ertoe dat kwetsbare doelgroepen een plek moeten vinden in de reguliere woningvoorraad. Dan gaat het om ouderen en/of mensen met een beperking. Dit vergt investeringen, niet alleen in nieuwbouw maar ook rond het aanpassen van bestaande woningen of het geschikt maken van de woonomgeving.

In de Taskforce Wonen & Zorg roepen Actiz, Aedes, VNG, ZN en de ministeries BZK en VWS gemeenten op om met een woonzorgvisie te komen op dit punt.

Werkafspraken

- a. Partijen werken in een apart traject aan een woonzorganalyse en een woonzorgvisie met nadere afspraken op het vlak van wonen & zorg. Dit traject loopt door in 2022. Relevante afspraken die daaruit voortkomen worden op z'n vroegst in de volgende cyclus van de prestatieafspraken (2023-2026) opgenomen.
- b. Beschermd Wonen wordt in 2023 gedecentraliseerd van de centrumgemeenten naar de afzonderlijke gemeenten. Partijen maken daarover met elkaar nadere afspraken om te bevorderen dat er voldoende woningaanbod is om de uitstroom uit Beschermd Wonen ook na de decentralisatie op te kunnen vangen. Partijen bekijken of de DOOR-constructie kan worden uitgebreid naar meer zorgpartijen. Partijen verkennen de toekomstige inrichting van Beschermd Wonen met elkaar in de eerste helft van 2022.

2.6 Leefbaarheid in de wijken

Ambitie

Partijen zetten in op veilige en leefbare wijken en buurten.

Kader: hoe gaan we die ambitie realiseren?

Partijen werken actief aan het verbeteren van de kwaliteit van woningen en woonomgeving en de leefbaarheid in de wijken. Bij de inzet worden bewoners actief betrokken, de inzet wordt gedragen door bewoners en vindt bij voorkeur plaats op verzoek van bewoners. Partijen ondersteunen initiatieven van bewoners op het gebied van leefbaarheid en veiligheid.

Partijen zetten zich gezamenlijk in om de leefbaarheid te verbeteren in wijken waar die onder druk staat. Huishoudens met een urgente woonbehoefte worden zo goed mogelijk gespreid over de verschillende wijken en buurten. Om overbelasting van bepaalde buurten te voorkomen wordt gemeentebreed niet meer dan 25 procent van het vrijkomende woningaanbod toegewezen aan urgenten en bijzondere doelgroepen. Partijen hebben oog voor het absorptievermogen van afzonderlijke wijken.

Werkafspraken

- a. Partijen participeren in het opstellen van wijkontwikkelingsplannen; het initiatief hiervoor ligt bij de gemeente.
- b. Partijen plegen in het kader van de leefbaarheid, overlast en de aanpak van sociale problemen gestructureerd overleg op wijkniveau met elkaar en met andere partners (bv politie, zorg, welzijn) en stemmen daar hun aanpak op elkaar af.
- c. Partijen hebben een herkenbaar aanspreekpunt per wijk (in de vorm van gebiedsregisseurs en buurtbeheerders) en houden wijkinloopsprekuren.
- d. Corporaties nemen waar nodig leefbaarheidsmaatregelen, zoals tuinenprojecten (Steenbreek), , achterpadenverlichting, afvaldagen en opschoonprojecten, en projecten om bewoners te activeren en meer betrokken te krijgen bij hun buurt (straatvergaderingen / Straatbus).
- e. Corporaties hebben op verschillende plekken maatschappelijk vastgoed ten behoeve van het ontmoeten in de wijk en het bevorderen van het langer zelfstandig wonen van ouderen.
- f. Partijen continueren de afspraken uit het convenant buurtbemiddeling.
- g. Partijen onderzoeken met elkaar hoe ze het gebruik van deelauto's kunnen stimuleren en de parkeerdruk in bestaande wijken kunnen verlagen.
- h. 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.

Deel 3: Samenwerking

Gemeente, woningcorporaties en huurdersbelangenorganisaties intensiveren hun samenwerking en willen deze positieve ontwikkeling doorzetten. Het gezamenlijk uitwerken van prestatieafspraken is een stap die we samen zetten, en die leidt tot meer verbondenheid en onderlinge samenwerking tussen partijen. Elke partij draagt vanuit haar eigen rol bij aan een goede en respectvolle samenwerking. Hierbij houden we rekening met elkaars belangen, verantwoordelijkheden en inzichten. We maken hierover de volgende afspraken:

1. Gelijkwaardigheid van partijen. Iedere partij heeft voor zijn deel een eigen verantwoordelijkheid voor goed wonen in Geldrop-Mierlo, nu en in de toekomst.
2. Partijen respecteren elkaars rol, verantwoordelijkheid en bijdrage aan het gemeenschappelijke doel.
3. Partijen onderschrijven dat een goede samenwerking en afstemming tussen partijen noodzakelijk is. Partijen streven naar structureel, constructief overleg, gericht op de realisatie van het gezamenlijke doel.
4. Partijen hebben vertrouwen in elkaar en in de uitvoering van elkaars reguliere taken. Ze kiezen voor afspraken op hoofdlijnen, het onderling vertrouwen maakt het niet nodig om uitvoeringszaken tot op het kleinste detailniveau vast te leggen.
5. Partijen overleggen tijdig en zo vaak als dat nodig is voor de realisatie van het doel van de samenwerking. Iedere partij is gerechtigd het initiatief tot overleg te nemen, zodra dat zijns inziens wenselijk is voor de realisatie van het gezamenlijk doel. Partijen spreken elkaar aan als de (wijze van) naleving van de overeenkomst niet of onvoldoende bijdraagt aan het gemeenschappelijke doel. Als partijen voorzien dat zij afspraken niet kunnen realiseren, informeren zij de andere partijen hierover tijdig.
6. Partijen informeren elkaar over relevante plannen, bijvoorbeeld over de planning en voortgang van toekomstige renovatieplannen.
7. Partijen verstrekken elkaar periodiek relevante informatie, zoals informatie over de ontwikkeling van de woningvoorraad, een overzicht van verkochte woningen (inclusief energielabel), de mutatiegraad, huurprijsontwikkeling, woonruimteverdeling, toekomstplannen rond renovaties, en de ontwikkeling in de energielabels. Partijen maken met elkaar afspraken over de termijn waarop deze informatie uiterlijk verstrekt wordt.
8. Partijen evalueren jaarlijks met elkaar in april de totstandkoming en opvolging van de lopende prestatieafspraken.