

# Meerjarenafspraken 2023-2024

Definitieve versie: 6 januari 2023



# 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 Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf**, vertegenwoordigd door het bestuurslid, de heer C. van Dee, hierna aangeduid als "StHvWoonbedrijf".
6. **Huurdersbelangenvereniging Mierlo**, vertegenwoordigd door de voorzitter, de heer F.J.P.G. van Grunsven, hierna aangeduid als "HBV Mierlo".
7. **Stichting Huurdersplatform Wooninc. en Stayinc.**, vertegenwoordigd door het bestuurslid, de heer G.P.M. Sars, hierna aangeduid als "SHW Plus".

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 2023 - 2024 zijn geldig vanaf 1 januari 2023 na ondertekening door alle partijen.

Ondertekend op [datum] te Geldrop.

Gemeente Geldrop-Mierlo

M. Jeucken

---

Woonbedrijf

I. de Boer

---

Compaen

J. Lobée

---

Wooninc.

A. Pijnenburg

---

StHvWoonbedrijf

C. van Dee

---

HBV Mierlo

F. van Grunsven

---

SHW Plus

G. Sars

---

## Samen aan de slag: van papier naar daadkracht

De volkshuisvestingspartners in de gemeente Geldrop-Mierlo werken samen aan een goed woon- en leefklimaat. Een gezamenlijke inzet is noodzakelijk en urgent gelet op de grote volkshuisvestelijke opgave in de samenleving. Samen zetten de gemeente, huurdersorganisaties en corporaties zich in voor voldoende betaalbare woningen van een duurzame kwaliteit.

Om de samenwerking adequaat vorm te geven, maken de partijen prestatieafspraken. Dat doen zij al meerdere jaren vanuit de bedoeling van de Woningwet. Daarbij is de intrinsieke motivatie dat de ene partij niet optimaal kan presteren zonder de inzet van de ander. Dan is het waardevol om vanuit gemeenschappelijke doelen te werken aan dat goede woon- en leefklimaat.

Voorheen werden er jaarlijks prestatieafspraken gemaakt voor één jaar. Partijen hebben elkaar gevonden in de wens om over te stappen naar een systeem van meerjarige afspraken. In deze meerjarenafspraken stemmen de corporaties, de huurdersorganisaties en de gemeente hun doelen en strategieën op elkaar af. Daarmee vormen deze meerjarenafspraken het strategische kader voor de jaarlijkse concrete afspraken, die in jaarschijven worden weergegeven.

De samenleving verandert snel. Dit vraagt wendbaarheid in de uitvoering van de volkshuisvestelijke opgave. De schaarste aan woonruimte is sterk voelbaar. In de Nationale Woon- en Bouw Agenda tracht de landelijke overheid hier een antwoord op te geven. Deze opgave wordt momenteel vertaald in regionale Woondeals.

Op nationaal niveau zijn er op 30 juni 2022 Nationale Prestatieafspraken ondertekend door de VNG, Aedes, Woonbond en het ministerie van BZK. In deze Nationale Prestatieafspraken zijn tal van afspraken gemaakt die relevant zijn voor de lokale prestatieafspraken, zoals een eenmalige huurverlaging voor huurders met een naar verhouding te hoge huur en het uitfasen van woningen met een energielabel E, F of G per uiterlijk 2028. Een aantal van deze landelijke afspraken wordt de komende tijd omgezet in wetgeving; voor het overige confirmeren de lokale partijen zich aan de Nationale Prestatieafspraken.

Ook de stijgende energieprijzen, de stijgende rente en de toenemende tekorten aan vaklieden en materialen baren zorg. Onzekerheid op al deze terreinen raakt ons werk. Inspelen hierop is ook ons werk. De nieuwe coalitie van Geldrop-Mierlo heeft vanwege de vele recente veranderingen het voornemen om in de loop van 2023 te gaan werken aan een Programma Wonen (de nieuwe naam voor de woonvisie). Als de Omgevingswet wordt ingevoerd, dan wordt het Programma Wonen een Programma onder de visie.

De systematiek van meerjarenprestatieafspraken is gekoppeld aan de looptijd van de woonvisies. Wanneer er een nieuwe of geactualiseerde woonvisie (Programma Wonen) is, dan brengen de corporaties een nieuwe bod uit op de nieuwe woonvisie, op basis waarvan het gesprek wordt gevoerd over nieuwe meerjarenafspraken. In de tussenliggende jaren wordt geen nieuw bod uitgebracht. Wel komen partijen jaarlijks bij elkaar voor de evaluatie (op uitnodiging van de corporaties) en om te kijken of de actualiteit aanleiding geeft voor wijziging of aanvulling van de afspraken en voor het actualiseren van de jaarschijf aan de hand van vooraf gedeelde activiteitenoverzichten (op uitnodiging van de gemeente).

Gezien de planning van het nieuwe Programma Wonen wordt er door de corporaties voor het eerst in 2024 een nieuw bod uitgebracht op het Programma Wonen voor de jaren 2025 en verder. Om die reden beperken de voorliggende meerjarenafspraken zich tot slechts twee jaren: 2023 en 2024.

In 2023 zal geen nieuw bod uitgebracht worden, maar gaan partijen wel:

- Met elkaar in gesprek over de actualiteit van dat moment en de betekenis voor de onderlinge afspraken;
- Met elkaar de jaarschijf 2024 actualiseren op basis van ieders activiteitenoverzicht;
- Met elkaar de afspraken op het gebied van wonen & zorg verder uitwerken aan de hand van de dan vastgestelde woonzorgvisie;

In 2024 wordt wél een nieuw bod uitgebracht op basis van het nieuwe Programma Wonen. Dan worden nieuwe meerjarenafspraken gemaakt voor een groter aantal jaren (idealiter gelijk aan de looptijd van het Programma Wonen). De afspraken op het gebied van wonen & zorg worden dan ook definitief in de meerjarenprestatieafspraken geborgd.

Partijen spreken af de voortgang van de prestatieafspraken twee maal per jaar gezamenlijk te monitoren: in februari kijken partijen gezamenlijk terug op het voorgaande jaar, en begin juli kijken partijen met elkaar naar de voortgang van het lopende jaar. Van deze besprekingen wordt een kort verslag gemaakt in de vorm van een 'stoplichtmodel' waarin de voortgang met groene, oranje en rode kleuren wordt geduid en waar indien nodig aanvullende afspraken gemaakt worden over het verkrijgen van voortgang in punten die niet groen scoren. De corporaties zijn daarbij conform de Woningwet de uitnodigende partij.

Het gaat in de meerjarige afspraken niet alleen over de inhoudelijke ambities, maar ook over de realisatie hiervan. Van 'papier' naar 'daadkracht'. De afspraken moeten dan ook een uitnodiging en uitdaging zijn om hier in samenwerking invulling aan te geven.

Het motto van de (bestaande) woonvisie, "Geldrop-Mierlo is niet zomaar een plek, het is ons thuis", werken we uit in zes thema's:



Ieder van de zes thema's is op de volgende manier uitgewerkt:

- In de 'droom' is geformuleerd wat de gezamenlijke stip op de horizon is waar partijen idealiter naar streven
- In de 'gezamenlijke ambitie' is de droom vertaald in concrete doelstellingen waar partijen met elkaar aan willen werken
- In de 'strategische afspraken' leggen partijen vast op welke wijze ze de ambities willen realiseren
- In de jaarschijf leggen de partijen de concrete afspraken voor het komende jaar vast.

# Thema 1: Beschikbaarheid

**Droom:** De woningvoorraad binnen Geldrop-Mierlo is kwalitatief en kwantitatief op peil, met een goede mix van woningen, doelgroepen en leeftijden in elke wijk, zodat woningzoekenden en huishoudens die willen verhuizen naar een beter passende woning binnen een redelijke termijn een woning kunnen vinden.

## Gezamenlijke ambitie

- De komende jaren groeit de woningbehoefte in de gemeente Geldrop-Mierlo door. Partijen willen daarom in ieder geval tot en met 2030 woningen toevoegen. Uitgangspunt zijn daarbij de aantallen die afgesproken zijn in de Regionale Woondeal Zuidoost Brabant.
- Landelijk is vastgelegd dat tweederde van de toe te voegen woningen een betaalbare woning is, waarvan de helft een sociale huurwoning, en dat van gemeenten wordt verwacht dat ze betekenisvolle stappen zetten om toe te groeien naar een 'fair share' van 30 procent sociale huurwoningen in de totale woningvoorraad van de gemeente. Op basis van de afspraken die hierover gemaakt worden in de Regionale Woondeal kijken partijen hoe ze hier met elkaar in Geldrop-Mierlo invulling aan kunnen geven.
- Om het 'gat' tussen huur en koop niet te groot te maken voegen partijen ook woningen toe in het betaalbare middensegment: huur tussen 808 euro (prijspeil 2023) en 1026 euro (prijspeil 2022).
- Partijen gebruiken de uitbreiding van de woningvoorraad om meer variatie in het aanbod te bereiken: minder grote eengezinswoningen en met het oog op de vergrijzing en de huishoudensverdunning meer kleinere, betaalbare en gelijkvloerse woningen gericht op ouderen én andere kleine huishoudens.
- Partijen streven ernaar dat de gemeente geen achterstand heeft in het realiseren van de taakstelling voor de huisvesting van statushouders.

## Strategische afspraken

1. Partijen zullen de aantallen uit de Regionale Woondeal met elkaar in 2023 vertalen naar aantallen per segment, per woonkern en uitbreidingslocatie.
2. Partijen sluiten voor de definitie van een sociale huurwoning aan op de gemeentelijke doelgroepenverordening en bij nog in ontwikkeling zijnde wetgeving die een landelijke definitie van sociale huur opstelt.
3. Partijen sluiten voor het grondprijsbeleid aan op de bepaling in de Nationale Prestatieafspraken dat de grond voor sociale huurwoningen door gemeenten wordt aangeboden tegen een passende sociale grondprijs.
4. De gemeente voert regie op de woningproductie. Bij nieuwe plannen houden partijen rekening met de landelijke afspraak voor het realiseren van 2/3<sup>e</sup> betaalbare woningbouw, waarbij het uitgangspunt is om 30 procent sociale huur te hanteren. Partijen conformeren zich aan de uitgangspunten die hierover in de Regionale Woondeal worden opgenomen. De corporaties nemen deze woningen af, mits passend binnen nader uit te werken kwalitatieve en financiële randvoorwaarden. Indien partijen het wenselijk vinden om in een concreet project af te wijken van 30 procent sociaal (bijvoorbeeld indien het project te gering van omvang is of gesitueerd is in een wijk waar al veel sociale huurwoningen staan), dan streven partijen ernaar dat de betreffende sociale huurwoningen elders in de gemeente gecompenseerd worden.
5. Bij gewenste invulling met sociale huurwoningen biedt de gemeente eigen grond eerst aan een van de corporaties aan. In de jaarschijven spreken partijen concreet af welke corporatie in welk project deelneemt. Omdat de corporaties hiermee invulling geven aan de realisatie van het gemeentelijk beleid valt deze verkoop van gronden (conform jurisprudentie uit Almere) buiten de

reikwijdte van het Didam-arrest. Bij grond van derden neemt de gemeente als eis op dat voor realisatie / afname van sociale huurwoningen het primaat bij de corporaties ligt.

6. De gemeente neemt het initiatief om periodiek met de corporaties en huurdersorganisaties een inventarisatie te maken van potentiële woningbouwlocaties in de gemeente ('kansenkaart'). Per locatie wordt bekeken op welke wijze die locatie een bijdrage kan leveren aan meer variatie in de woningvoorraad. Voor locaties in wijken met momenteel minder dan 30 procent sociale huurwoningen bepalen de gemeente en corporaties samen hoe corporaties hier een positie kunnen krijgen om het aandeel sociale huurwoningen in de wijk te verhogen.
7. Partijen streven naar een versnelling van de nieuwbouwprocedures. De gemeente zorgt voor voldoende ambtelijke capaciteit om procedures en vergunningen binnen de reguliere termijn te kunnen doorlopen. Corporaties dienen hun plannen zo veel als mogelijk in in het WoonST-model (of een opvolger daarvan), waardoor de gemeente zich bij plantoetsing kan baseren op eerdere toetsing van dit concept. Dit zorgt voor een aanzienlijk verkorting van de doorlooptijd van een vergunningsprocedure.
8. Partijen bekijken met elkaar de mogelijkheden om Flexwoningen (verplaatsbare woningen) toe te voegen aan de woningvoorraad, met name op locaties die (nog) geen definitieve woonbestemming hebben. Partijen kijken of met Flexwonen versneld gewerkt kan worden aan een betere menging van woningbezit over de wijken door Flexwoningen te plaatsen in wijken waar nu relatief weinig sociale huurwoningen staan en ook weinig mogelijkheden zijn om permanente sociale huurwoningen toe te voegen.
9. Corporaties voeren een terughoudend verkoopbeleid. Er is wel ruimte om afstand te doen van woningen die niet meer passen in de gewenste portefeuillestrategie, mits de totale sociale voorraad daardoor niet afneemt.
10. Partijen willen de uitspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens over de rechten van woonwagenbewoners respecteren. De gemeente laat om die reden in 2023 de lokale behoefte inventariseren, en laat het onderdeel woonwagens daarna integraal terugkomen in het Programma Wonen. Op basis van de inventarisatie en het beleid maken partijen nieuwe afspraken over eigendom en beheer van woonwagenlocaties.

#### Jaarschijf 2023

| Afspraak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Trekker  | Deelnemer   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------|
| Partijen maken in 2023 nadere afspraken over de verdeling van de woningbouwaantallen uit de Regionale Woondeal over de wijken en de corporaties. Woonbedrijf gaat 1-op-1 samen met de gemeente de mogelijkheden voor woningbouw onderzoeken op in ieder geval de locaties Grote Bos, Centrum West en locaties vanuit de woningbouwimpuls. Wooninc. gaat 1-op-1 samen met de gemeente de mogelijkheden voor woningbouw onderzoeken op in ieder geval de locatie Losweg. Compaen gaat 1-op-1 samen met de gemeente de mogelijkheden voor woningbouw onderzoeken op locaties die gelegen zijn in Mierlo. | Gemeente | Corporaties |
| Partijen versnellen de besluitvorming in procedures, bijvoorbeeld met het inrichten van één of meerdere 'actietafel(s)'. Op een actietafel kunnen projecten (nieuwbouw of renovatie) worden ingebracht die vertraagd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Gemeente | Corporaties |

|                                                                                                                                                                                                                                                                         |          |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------|
| 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 onderzoeken gezamenlijk of het huidige grondprijsbeleid in lijn is met de Nationale Prestatieafspraken om passende sociale grondprijzen te hanteren. Waar dit afwijkt zal de gemeente het vigerend beleid in lijn brengen met de Nationale Prestatieafspraken. | Gemeente | Corporaties |
| Inventarisatie behoefte woonwagens en inpassen van het thema woonwagens binnen het Programma Wonen                                                                                                                                                                      | Gemeente | Corporaties |
| Verkenning mogelijke locaties voor Flexwonen                                                                                                                                                                                                                            | Gemeente | Corporaties |

## Thema 2: Passend wonen

**Droom:** Voor iedereen die in Geldrop-Mierlo zou willen doorstromen naar een meer bij de eigen situatie passende woning is er een geschikt aanbod voorhanden.

### Gezamenlijke ambitie

- Inwoners van Geldrop-Mierlo denken bewust na over de vraag of hun huidige woonsituatie ook passend is of passend te maken is voor de toekomst, en weten waar ze terecht kunnen voor ondersteuning bij het meer passend maken van hun woonsituatie op de toekomst.
- Er is een variatie aan huurprijzen tot de tweede aftoppingsgrens, zodat mensen kunnen kiezen uit verschillende prijzen en kwaliteiten. Uitgangspunt hierbij is een prijs die past bij de kwaliteit van de woning. We houden hierbij rekening met huurtoeslag als kerninstrument.
- Inwoners die willen doorstromen naar een meer passende woning worden daarbij door het woonruimteverdelingssysteem zo goed mogelijk gefaciliteerd.
- Voor bewoners van de sociale huursector waarvan het inkomen is toegenomen is er voldoende en aantrekkelijk aanbod van woningen in de middeldure huur (tot € 1.000).

### Strategische afspraken

11. We geven ouderen die een grote eengezinswoning willen verruilen voor een gelijkvloerse woning voorrang door deelname aan de doorstroomregeling “van groot naar beter” in Wooniezie.
12. We werken aan het vergroten van bewustwording onder bewoners over het belang om tijdig na te denken in welke mate de huidige woning geschikt is om ouder in te worden. We werken daarbij met een wooncoach / verhuiscoach en organiseren voorlichtingsbijeenkomsten.
13. Vanuit het oogpunt van betaalbaarheid voor lage middeninkomens (net geen doelgroep van de sociale sector) is er ook voor hen aanbod van sociale huurwoningen. Hiervoor benutten we de maximale wettelijke toewijzingsruimte van 15%. Corporaties mogen deze uitbreiding van de wettelijke toewijzingsruimte (7,5% + 7,5%) inzetten om woningzoekenden met een middeninkomen meer mogelijkheden te geven op de lokale woningmarkt. Voorwaarde om de slaagkansen van de primaire en secundaire doelgroep op peil te houden, is dat de middeninkomens alleen in aanmerking komen voor woningen met een huurprijs vanaf de tweede aftoppingsgrens. Hoge inkomens hebben geen toegang tot het sociale deel van de woningvoorraad.
14. Om het gat tussen huur en koop kleiner te maken voegen we middeldure huurwoningen (tot € 1.000 per maand) toe aan de voorraad, door nieuwbouw of door liberalisatie. We hanteren daarbij de doelgroepenverordening. We 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.
15. 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.

## Jaarschijf 2023

| Afspraak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Trekker              | Deelnemer   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------|
| In Q2 bekijken we de resultaten van de pilots doorstroming in Eindhoven en Helmond en zetten de ervaringen om in de invoering van een dergelijke afspraak voor Geldrop-Mierlo.                                                                                                                                            | Corporaties          | Gemeente    |
| Partijen onderzoeken of een wijziging van de huisvestingsverordening noodzakelijk en wenselijk is op basis van artikel 14, lid 2 van de Huisvestingswet om ervoor te zorgen dat bij de oplevering van nieuwe seniorencomplexen bij de toewijzing voorrang gegeven kan worden aan inwoners van de gemeente Geldrop-Mierlo. | Gemeente             | Corporaties |
| De huurdersorganisaties dragen er op verschillende manieren aan bij dat informatie over de mogelijkheden van doorstroming beter bekend worden onder huurders.                                                                                                                                                             | Huurdersorganisaties |             |

## Thema 3: Betaalbaarheid

**Droom:** Voor iedereen is er in Geldrop-Mierlo een naar woonlasten (huur, energielasten en gemeentelijke lasten samen) bij het inkomen passende woning beschikbaar. Er zijn geen huisuitzettingen op grond van betalingsachterstanden, mits de huurder beschikbare hulp benut (administratie, betalingsregeling, schuldsanering).

### Gezamenlijke ambitie

- Partijen sturen op het voorkomen van een mismatch tussen inkomen en woonlasten.
- In alle keuzes die we maken, wegen we consequent het effect op de betaalbaarheid en woonlasten voor de huurder mee. Huur is hierbij één component, naast inkomensondersteuning, toeleiding naar werk, energielasten, lokale heffingen, kwijtscheldingsbeleid en gedrag.
- Partijen werken samen om huurders te helpen bij het vinden van juiste voorzieningen en regelingen die bijdragen aan inkomensondersteuning en lagere woonlasten.

### Strategische afspraken

16. Minimaal 80 procent van de woningen van de corporaties hebben een huur onder de tweede aftoppingsgrens.
17. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties komen samen tot een brede gedeelde aanpak van energiearmoede. Corporaties versnellen het isoleren van hun woningbezit, zonder dat zij daar huurverhogingen voor doorrekenen.
18. De gemeente richt een vangnet in voor schrijnende situaties, passend binnen haar armoede- en schuldhelpbeleid. Zij zet gericht instrumenten in om schulden te voorkomen: waaronder toeleiding naar werk, gerichte inkomensondersteuning vanuit de bijzonder bijstand en kwijtscheldingsbeleid. Daarnaast werkt zij vanuit haar schuldhelpbeleid aan vroegsignalering en hulp bij problematische schulden. Zij betreft hierbij nadrukkelijk de corporaties die hieraan vanuit signalering en incassobeleid de gemeentelijke schuldhelpverlening ondersteunen.
19. De corporaties voeren een gematigd huurbeleid. In geval van een slecht energielabel tonen de corporaties de totale woonlasten door middel van de woonlastenmodule van Wooniezie, en voeren corporaties indien gewenst voorafgaand aan de verhuring een adviesgesprek over de totale woonlasten.
20. Corporaties voorkomen huisuitzettingen op grond van huurachterstanden door in een vroeg stadium en preventief in te grijpen.
21. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties zetten zich samen in voor voorlichting aan bewoners door de inzet van bijvoorbeeld energiecoaches, budgetprogramma's, etc.

### Jaarschijf 2023

| Afspraak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Trekker     | Deelnemer                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------|
| Er vindt afstemming plaats tussen alle partijen over de huurverhoging 2023 binnen het kader van de wet- en regelgeving.                                                                                                                                                                                                                       | Corporaties | Gemeente, Huurdersorganisaties |
| Huurders met een inkomen onder 120 % van het sociaal minimum en een huur hoger dan € 550 (prijspeil 2020) krijgen een eenmalige huurverlaging naar € 550 (prijspeil 2020) per 1 juli 2023 (disclaimer: dit punt is afhankelijk van nog vast te stellen wetgeving op dit punt en de verwerking van het advies van de Raad van State hierover). | Corporaties |                                |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |             |                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------|
| 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 totale aantal sociale huurwoningen op het niveau van de hele gemeente is daarbij wel leidend. | Corporaties |                                      |
| Partijen werken samen aan het project 'verminderen energielasten' (aankpak energiearmoede).                                                                                                                                                                                                                                                              | Gemeente    | Corporaties,<br>Bewonersorganisaties |

## Thema 4: Duurzaamheid & Energie

**Droom:** Geldrop-Mierlo is in 2040 energieneutraal. De gebouwde omgeving is klimaatbestendig en water-robust, waarmee Geldrop-Mierlo een klimaatadaptieve gemeente is. Circulair materiaalgebruik is de norm.

### Gezamenlijke ambitie

- De inzet in deze meerjarenafspraken is primair gericht op CO<sub>2</sub>-besparing. Partijen werken gezamenlijk de reductie-doelstelling uit naar de betekenis voor de sociale huursector. CO<sub>2</sub>-reductie vraagt een bredere aanpak: voorkomen van uitstoot door isolatie, installaties en alternatieve energiebronnen. Dit vraagt een set aan ambitieuze maatregelen, waarvan isolatie de belangrijkste is. Doel is naast een lager energieverbruik ook het verbeteren van het wooncomfort en binnenklimaat, door het wegnemen van tocht en het verbeteren van de ventilatie. Huurders betalen voor isolatie geen huurverhoging.
- De gemeentelijke Transitievisie Warmte biedt een strategie om wijken te ontkoppelen van het aardgasnet, met inzet van alternatieve warmtebronnen.
- We werken aan circulariteit en een klimaatbestendige woonomgeving. De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties verkennen de invulling van een gezamenlijke uitvoeringsagenda, met de huidige activiteiten als vertrekpunt.

### Strategische afspraken

22. De gemeente heeft een Transitievisie Warmte vastgesteld en vertaalt dit naar wijkuitvoeringsplannen. Zij betreft corporaties en huurdersorganisaties bij het opstellen van de wijkuitvoeringsplannen en de uitvoering hiervan.
23. Corporaties hebben uiterlijk eind 2028 geen woningen meer met labels E, F of G (tenzij deze op de nominatie staan om te worden gesloopt) en brengen hun woningbezit uiterlijk eind 2030 op gemiddeld label A door middel van renovatieprojecten en door tijdens planmatig onderhoud én bij mutatie maatregelen te nemen. De gemeente zet zich in om vergelijkbare labelsprongen te stimuleren in de particuliere sector.
24. De huurdersorganisaties steunen de duurzaamheidsambities in woord en daad: zij hebben meerdere energiecoaches opgeleid die bewoners adviseren, en de huurdersorganisaties van Woonbedrijf en Wooninc organiseren bijeenkomsten voor de huurders om energiebewust woongedrag van huurders te bevorderen.
25. Partijen verkennen samenwerking en gezamenlijke uitvoeringsmaatregelen rond het thema circulariteit. De gemeente maakt het circulair inkopen eigen en trekt daarbij samen op met andere overheden. Zij verkent de mogelijkheden van biobased bouwen. Bij nieuwbouw en sloop/nieuwbouw geven corporaties voorrang voor oplossingen die de druk op het milieu beperken en prestaties op dit gebied vergroten, mits dit de investering niet belemmert op financieel- en uitvoeringsvlak.
26. Bij beheer en (her)inrichting van de openbare ruimte zet de gemeente zich in voor biodiversiteit, voor waterberging en waar mogelijk gebruik van regenwater als sproeiwater, en voor maatregelen ter voorkoming van hittestress. Om inwoners te stimuleren is er een watercoach en subsidie voor het afkoppelen van regenwater en het vergroenen van tuinen.
27. De corporaties informeren huurders over de meerwaarde van 'groene' tuinen en richten eigen (binnen)tuinen klimaatadaptief in. De huurdersorganisaties ondersteunen bewonersinitiatieven die hieraan invulling geven.

## Jaarschijf 2023

| Afspraak                                                                                                                                                                                                                                                                          | Trekker                                         | Deelnemer   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------|
| Afspraak over beter bekendmaken van bestaande regeling afkoppelen hemelwaterafvoeren / regentonproject ( <a href="https://www.geldrop-mierlo.nl/subsidie-aanvragen-opvangen-regenwater">https://www.geldrop-mierlo.nl/subsidie-aanvragen-opvangen-regenwater</a> ) onder huurders | Huurdersorganisaties                            | Gemeente    |
| Afspraken over 'tegelwippen': terugdringen versteende tuinen                                                                                                                                                                                                                      | Corporaties                                     | Gemeente    |
| Voor de aanpak van hittestress verkennen de gemeente en corporaties hoe meer samengewerkt kan worden                                                                                                                                                                              | Gemeente                                        | Corporaties |
| Afstemming generieke ontheffing flora & fauna met provincie                                                                                                                                                                                                                       | Corporaties                                     | Gemeente    |
| De energiecoaches van de huurdersorganisaties en de energiecoaches van het Energiehuis Slim Wonen verkennen hoe zij meer kunnen samenwerken.                                                                                                                                      | Huurdersorganisaties                            | Gemeente    |
| Partijen organiseren gezamenlijk een bijeenkomst over verduurzaming (bijvoorbeeld over wat huurders zelf in hun woning kunnen verduurzamen).                                                                                                                                      | Huurdersorganisaties van Woonbedrijf en Wooninc | Corporaties |
| Voor de wijken de Coevering in Geldrop en Kerkakkers in Mierlo werken partijen onder leiding van een inmiddels aangestelde projectleider aan een wijkuitvoeringsplan.                                                                                                             | Gemeente                                        | Corporaties |

## Thema 5: Wonen & Zorg

**Droom:** Af te leiden uit de woonzorgvisie

### Gezamenlijke ambitie

- Momenteel is er een nieuwe woonzorgvisie voor de gemeente Geldrop-Mierlo in voorbereiding. De vaststelling hiervan vraagt enkele maanden meer tijd. Daarnaast is recent een landelijk programma over dit thema verschenen en zal ook de Regionale Woondeal relevante ambities en afspraken bevatten over de wonen & zorgopgave. Partijen wachten deze zaken af en zullen de ambities en afspraken op het gebied van wonen & zorg in 2023 nader met elkaar afspreken.

### Strategische afspraken

28. Uit te werken na afronding van de woonzorgvisie

Jaarschijf 2023

| Afspraak | Trekker | Deelnemer |
|----------|---------|-----------|
| PM       |         |           |

## Thema 6: Leefbaarheid

**Droom:** Mensen kunnen prettig leven op de plek waar zij wonen. Alle wijken hebben een eigen identiteit, zijn leefbaar en veerkrachtig. Er is geen clustering van (niet zelfredzame) kwetsbare groepen in die mate dat het de leefbaarheid in buurten onder druk zet.

### Gezamenlijke ambitie

- Wij zetten ons in voor leefbare wijken. Elke wijk heeft een wijkontwikkelingsplan in de vorm die past bij die wijk.
- Eind 2024 is de leefbaarheid in elke wijk merkbaar verbeterd.
- In elke wijk wonen mensen vanuit een positieve keuze, voelen mensen zich thuis, zetten mensen zich in voor hun omgeving, hebben zij zorg en aandacht voor kwetsbare medebewoners, en is de omgeving schoon-heel-veilig. De wijk nodigt uit tot ontmoeting, en biedt ruimte aan dragende en vragende groepen. Zo dragen we bij aan de ongedeelde samenleving.

### Strategische afspraken

29. De corporaties streven er naar om maximaal 25 procent van de woningen in de gemeente toe te wijzen aan bijzondere doelgroepen, zodat er balans blijft bestaan in de draagkracht van de wijken. Partijen constateren dat dit percentage op gemeenteniveau nog voldoende ruimte biedt, maar dat er druk ontstaat op het absorptievermogen van sommige wijken. Partijen kijken hoe ze de interactie en onderlinge omgang in kwetsbare wijken kunnen begeleiden met meer inzet van consultants en welzijnswerk. Op termijn willen partijen tot een betere spreiding van aandachtsgroepen komen door meer sociale huurwoningen toe te voegen in andere wijken.
30. De gemeente is primair verantwoordelijk voor de kwaliteit en inrichting van de publieke woonomgeving. Vanuit beheer van de openbare ruimte zet zij zich in voor schoon-heel-veilig in de woonomgeving.
31. Partijen bekijken op welke manier ze intensiever met elkaar kunnen samenwerken in het kader van de leefbaarheid, veiligheid en overlast en de aanpak van sociale problemen. Partijen hebben een herkenbaar aanspreekpunt per wijk (in de vorm van gebiedsregisseurs en buurtbeheerders), voeren structureel overleg en houden wijkinloopspreekuren.
32. De woningcorporaties richten zich hierbij op hun wooncomplexen, waarbij de woning en tuin het domein van de huurder is, de tussenruimten van galerijen, portieken en binnentuinen het domein van de corporatie. 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). Extra aandacht hebben de corporaties hierbij voor goed bewonersgedrag. Met de huurdersorganisaties signaleren zij waar dit onder druk staat, en zoeken zij oplossingen om bewoners aan te spreken/te stimuleren tot 'goed huurdersgedrag'. Partijen informeren elkaar over elkaars inzet en signalen van eventuele achterstanden in beheer en onderhoud.
33. Partijen continueren de afspraken uit het convenant buurtbemiddeling.
34. Partijen onderzoeken met elkaar hoe ze het gebruik van deelauto's kunnen stimuleren en de parkeerdruk in bestaande wijken kunnen verlagen.
35. Partijen zijn zich ervan bewust dat de opgave in de Coevering groter, meer divers en complexer is dan in andere wijken. We pakken deze opgave gezamenlijk op met een meerjarige, programmatische wijkaanpak. In het Toekomstperspectief Coevering staan de richtinggevende ambities en speerpunten voor de wijk voor de periode tot 2040. Dit geeft richting aan de opgave, maar de route, ("vervoer")middelen en zelfs de exacte bestemming wordt gaandeweg de reis samen met partners, inwoners en ondernemers bepaald. Gemeente en Woonbedrijf zijn opdrachtgever van deze opgave, maar er zijn vele partijen en bewoners nodig om echt het verschil te maken in de wijk.

## Jaarschijf 2023

| Afspraak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Trekker  | Deelnemer                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------------------|
| Partijen ondertekenen in het kader van de uitvoering van de Wet Aanpak Woonoverlast op korte termijn met elkaar een convenant met betrekking tot privacy en gegevensdeling. Daarnaast maken ze in 2023 met elkaar afspraken over een stappenplan woonoverlast, met daarin de te volgen procedure in geval van overlast bij huurwoningen. De gemeente trekt deze werkwijze door naar een handelswijze bij koopwoningen.                                                                                                                                                                                                        | Gemeente | Corporaties                         |
| Partijen maken naar aanleiding van de evaluatie van de pilot afspraken met elkaar over de inzet van de wijk GGD-er. Hierbij kijken we onder andere naar gemeenschappelijke financiering en samenwerking op het gebied van gegevensverwerking.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Gemeente | Corporaties                         |
| Partijen starten met de programmatische wijkaanpak voor de Coevering: <ul style="list-style-type: none"> <li>• De samenwerking tussen gemeente en Woonbedrijf verder vormgeven, onder andere de rollen, taken, verantwoordelijkheden en de programmastructuur.</li> <li>• Uitwerken van agendapunten voor de periode tot 2026 en het jaarprogramma van 2023 en opvolgend 2024.</li> <li>• Professionals in de wijk in beeld krijgen, betrekken bij de opgave, ambities afstemmen en samenwerkingen aangaan en/of verbeteren.</li> <li>• De wijk ingaan om bewoners en ondernemers te leren kennen en te betrekken.</li> </ul> | Gemeente | Woonbedrijf,<br>Huurlersorganisatie |