

Prestatieafspraken Geldrop-Mierlo 2020-2023



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 9 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 3 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 M.A.J. Backx-Verhoeven, te dezer zake gevolmachtigd op 25 november 2019 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 de heer E.C. Davids, te dezer zake gevolmachtigd op 9 december 2019 door mevrouw J.A.P.M. Pijnenburg, hierna aangeduid als "Wooninc.";
- e. de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid "**HUURDERSBELANGENVERENIGING 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 20 oktober 2019 door het bestuur van de vereniging voornoemd, hierna aangeduid als "HBV Mierlo";
- f. de stichting "**STICHTING HUURDERSPLATFORM 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 9 december 2019 door het bestuur van de stichting voornoemd, hierna aangeduid als "SHW";
- g. De stichting "**STICHTING HUURDERSBELANGEN 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 en de heer F.J.P.G. van Grunsven, te dezer zake gevolmachtigd op 19 november 2019 door het bestuur van de stichting voornoemd, hierna aangeduid als "SHGM";
- h. De stichting "**STICHTING HUURDERSVERTEGENWOORDIGING 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	8
Thema 3: Duurzaamheid en energie	9
Thema 4: Leefbaarheid en veiligheid	11
Ondertekening	13

Voorwoord prestatieafspraken 2020-2023 Geldrop-Mierlo

Voor u liggen de prestatieafspraken 2020-2023. 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. Gemeente Geldrop-Mierlo doorloopt dit jaar het proces om te komen tot een nieuwe woonvisie. De huurdersvertegenwoordigingen en de woningcorporaties zijn betrokken bij de opstelling ervan. De Woonvisie is nog niet vastgesteld, maar de driehoek heeft deze wel betrokken in de gesprekken om te komen tot deze prestatieafspraken. Verder vormen de biedingen die door de drie woningcorporaties voor 1 juli 2019 zijn uitgebracht op het lokale woonbeleid de basis voor deze prestatieafspraken.

De lokale driehoek heeft uitgesproken om in de prestatieafspraken meer focus aan te brengen en de prestatieafspraken te willen toespitsen op 2020. 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 prestatieafspraken zijn in een nieuw jasje gestoken. 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 2020-2023 per thema benoemd. Vervolgens is voor elk thema geconcretiseerd wat de gemeente, woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigingen in 2020 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 2021) 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 2021 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 2020 het overleg met elkaar voeren.

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 2020-2023 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 1.500 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). 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 € 720 en € 1.000).																						
2020 – 2023: Wat doen we structureel?																						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%; text-align: left;">Welke resultaten gaan we monitoren?</th> <th style="width: 50%; text-align: left;">Wie doet wat?</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="background-color: #e2efda;">Ontwikkeling woningvoorraad</td> </tr> <tr> <td>1. Overzicht van de ontwikkeling van de woningvoorraad</td> <td>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.</td> </tr> <tr> <td>2. Druk op de sociale woningmarkt</td> <td>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.</td> </tr> <tr> <td>3. Voortgang van de realisatie woningbouwopgave</td> <td>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.</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="background-color: #e2efda;">Beleid</td> </tr> <tr> <td>4. Passend beleid voor het faciliteren van nieuwe woonvormen</td> <td>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.</td> </tr> <tr> <td>5. Evenwichtige opbouw van de wijk (differentiatie)</td> <td>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.</td> </tr> <tr> <td>6. Inzicht in te verkopen sociale huurwoningen</td> <td>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.</td> </tr> <tr> <td>7. Realisatie en behoud van woningen in de middenhuur</td> <td>7.1. Gemeente gaat in gesprek met corporaties en marktpartijen over de realisatie van huurwoningen in het middensegment (tussen € 720 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.</td> </tr> </tbody> </table>			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.	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 € 720 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.
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.																					
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 € 720 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	<p>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.</p> <p>8.2. Compaen en Woonbedrijf behouden minimaal 70% van de huurwoningen onder 2e aftoppingsgrens.</p> <p>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.</p> <p>8.4. Wooninc. en Compaen gaan uit van een gemiddelde reguliere jaarlijkse huurverhoging van maximaal inflatie voor 2020, conform het Sociaal Huurakkoord.</p> <p>8.5. Woonbedrijf vertaalt haar nieuwe ondernemingsplan naar nieuw huurbeleid in samenspraak met de huurdersvertegenwoordiging. Voor dit beleid wordt geëffectueerd, wordt dit besproken met de gemeente. Woonbedrijf en de huurdersorganisatie zijn hier samen nog niet uit. Partijen houden de mogelijkheid open om in 2020 de gemiddelde jaarlijkse huurverhoging met maximaal inflatie + 1% te verhogen.</p>	
2020: specifiek komend jaar		
Wat willen we in 2020 bereiken?	Wat gaan we daarvoor doen?	Wie?
9. Versnelling woningbouwopgave	<p>9.1. 166 aantal sociale huurwoningen realiseren (16 in Luchen fase 3a, start bouw 150 sociale huurwoningen Jonkvrouw).</p> <p>9.2. Gezamenlijke Planontwikkeling sociale huurwoningen De Waag. (oude brandweerkazerne en omgeving) in Mierlo. Aantallen en types worden in gezamenlijke haalbaarheidsstudie bepaald.</p> <p>9.3. Knelpunten regelgeving in kaart brengen (in relatie tot Woondeal, maar ook Programma Aanpak Stikstof-problematiek).</p> <p>9.4. Het Ministerie van BZK en SGE onderzoeken gezamenlijk of transformatielocaties versneld kunnen worden (in relatie tot Woondeal).</p> <p>9.5. 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.</p> <p>9.6. Nieuw- en verbouwinitiatieven dienen te beantwoorden aan de toenemende vraag naar duurzame en levensloopbestendige woningen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente, Wooninc. en Compaen, marktpartijen • Gemeente en Compaen • Gemeente en SGE, provincie en Ministerie van BZK • Gemeente en SGE, provincie en Ministerie van BZK • Gemeente en corporaties en SGE • Corporaties, marktpartijen
10. Inzicht in (regionale) woningbehoefte	<p>10.1. Uitvoeren van een regionaal woningbehoefteonderzoek, waarin per gemeente ook de behoefte inzichtelijk wordt gemaakt.</p> <p>10.2. In beeld brengen actuele woningvoorraad in diverse segmenten (daarbij ook kijkend naar de omvang van de particuliere huurwoningvoorraad).</p> <p>10.3. In beeld brengen van de woningbehoefte voor de doelgroep woonwagendwoneers.</p> <p>10.4. In beeld brengen woningbehoefte voor de doelgroep arbeidsmigranten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente (en SGE) • Gemeente • Gemeente
11. Flankerend grondprijnsbeleid voor sociale huurwoningen	<p>11.1. Uitwerking nota Gronduitgifte- en Prijzenbeleid op het onderdeel voor specifieke doelgroepen.</p> <p>11.2. Uitvoeren van een pilot waarbij flankerend beleid wordt toegepast.</p> <p>11.3. Monitoring en terugkoppeling inzet flankerend beleid in ambtelijk overleg.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente in overleg met corporaties • Gemeente en corporaties • Gemeente en corporaties
12. Inzicht in potentiële locaties voor (sociale) woningbouw	12.1. Opstellen kansenkaart voor het toevoegen van (sociale) woningbouw (voor zo'n 200 nieuwe woningen in de periode tot 2023).	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties
13. Verbetering van de kwaliteit van de woningen en de leefbaarheid in de buurten	<p>13.1. Uitvoering geven aan het wijkontwikkelingsplan Braakhuizen-Zuid en het opstellen van een nieuw wijkontwikkelingsplan van Skandia-Hulst.</p> <p>13.2. Uitwerking aanpak transformatie Coevering.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente, Woonbedrijf, bewoners en huurders van de wijk • Gemeente en Woonbedrijf en huurdersorganisaties • Woonbedrijf in overleg met

	13.3. Uitvoering renovatie Coevering. 13.4. 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.	huurdersorganisaties • Gemeente en corporaties	
14. Vergroten aandeel middenhuur in nieuwbouwplannen	14.1. Gesprek met marktpartijen voeren met als doel concrete afspraken vastleggen. 14.2. Samenwerkingstafel middenhuur opstarten (in het kader van de Woondeal).	• Gemeente, marktpartijen, corporaties • Gemeenten SGE, corporaties, Ministerie van BZK, marktpartijen, huurdersorganisaties	
15. Mogelijkheden nieuwe woonvormen middels oppakken van pilots	15.1. Pilot opstarten voor woningsplitsing met een corporatie. 15.2. Pilot opstarten voor tiny houses. 15.3. Starten met een CPO-project in Luchen fase 3 b (Mierlo).	• Gemeente en Woonbedrijf • Gemeenten en geïnteresseerden	

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.		
Kaders 2020-2023 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.		
2020 – 2023: Wat doen we structureel?		
Welke resultaten gaan we monitoren?	Wie doet wat?	Monitoring
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.	
2020: specifiek komend jaar		
Wat willen we in 2020 bereiken?	Wat gaan we daarvoor doen?	Wie?
2. Doorstromingsproject Mierlo opstarten	2.1. Compaaen geeft uitvoering aan de mogelijkheden om doorstroming te bevorderen en zet daarvoor instrumenten in (o.a. sturen op verhuizing ouderen via gerichte woningtoewijzing). Daarvoor wordt in Mierlo een doorstromingsproject opgestart in overleg met huurdersorganisatie. 2.2. In relatie tot de eerder genoemde kansenkaart locaties in beeld brengen die doorstroming kunnen bevorderen.	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente en Compaaen in samenwerking met huurderorganisatie • Gemeente en corporaties in samenwerking met huurdersorganisatie
3. Belemmeringen nieuwbouwprojecten die voortvloeien uit de PAS-uitspraak wegnemen	3.1. Onderzoek uitvoeren naar oplossingsrichtingen en deze oplossingsrichtingen waar mogelijk snel tot uitvoering brengen.	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente en het SGE (in het kader van de Woondeal in nauwe samenwerking met de rijksoverheid)

Thema 3: Duurzaamheid en energie

Ambitie De gemeente is energieneutraal in 2040.			Monitoring
Kaders 2020-2023 A. Nieuwbouwwoningen worden gasloos gerealiseerd en BENG (bijna energie neutraal gebouw vanaf 1 juli 2020 conform Bouwbesluit). B. De sociale woningvoorraad is in 2050 CO2-neutraal. C. Bij nieuwbouwprojecten wordt een GPR-gebouwscore van 8 behaald.			
2020 – 2023: 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 maart 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 worden betrokken en huurdersorganisaties worden ingelicht.		
2020: specifiek komend jaar			
Wat willen we in 2020 bereiken?	Wat gaan we daarvoor doen?	Wie?	
5. Energielabels	5.1. Corporaties leveren jaarlijks bij het uitbrengen van het bod een overzicht van energielabels aan (bij voorkeur per adres/buurt).	• Corporaties	
6. Bewustwording duurzaamheid bij huurders	6.1. Corporaties en huurdersorganisaties plegen inspanningen om de informatie over duurzaamheid bij de huurders te krijgen. 6.2. 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.	• Corporaties en huurdersorganisaties • Corporaties	
7. Duurzame renovatie huurwoningen	7.1. Uitvoeren van renovatie Joris van Spilbergenstraat e.o. (circa 314 woningen) met	• Woonbedrijf	





	<p>nadrukkelijke aandacht voor duurzaamheidsmaatregelen. De maatregelen worden besproken met de huurders van het betreffende complex.</p> <p>7.2. Compaen streeft er naar om eind 2020 25% van haar woningen van een pakket zonnepanelen voorzien te hebben. Dit vertaalt zich in circa 300 woningen in Mierlo en 600 in Helmond. Het project is eind 2018 gestart. Inmiddels is ca. 15% van de woningen voorzien van zonnepanelen. Dit project loopt tot eind 2020.</p> <p>7.3. Wooninc. heeft voor 2021 groot onderhoud inclusief duurzaamheidsmaatregelen gepland aan het complex de Appelaar (Akert).</p> <p>7.4. De komende jaren investeert Wooninc. in duurzaamheid door bewoners van het complex Raamveld (62 woningen) aan te bieden om hun woningen na te isoleren (bijvoorbeeld dak- en vloerisolatie). De woningen van bewoners die ervoor kiezen om niet op het aanbod in te gaan, pakken we aan bij mutatie. Daarmee verwachten we de komende 10 jaar 62 woningen te verduurzamen.</p> <p>7.5. Bij keukenrenovaties wordt de huurder de keuze voorgelegd voor gas of elektrisch koken (de voorziening wordt hiervoor in ieder geval aangelegd).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Compaen • Wooninc. • Corporaties • Corporaties 	
8. Financieringsinstrumenten verduurzamen en levensloopbestendig maken bestaande woningvoorraad	8.1. Opstellen projectplan financiering verduurzamen en levensloopbestendig maken bestaande woningvoorraad.	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente in SGE-/MRE-verband (in het kader van de Woondeal) 	

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 2020-2023 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.			
2020 – 2023: 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 2020 bereiken?	Wat gaan we daarvoor doen?	Wie?	
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 bureaus 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. Compaaen 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). Op signalen van overlast en sociale problemen van zowel huurders als de huurdersorganisatie wordt adequaat gereageerd. De invloed van de systematiek van Wooniezie en de urgentieverordening zullen bij dit thema worden betrokken	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente en corporaties • Compaaen 	
5. Evaluatie pilot vroegsignalering schulden	5.1. De pilot vroegsignalering schulden wordt gecontinueerd in 2020 en in de tweede helft van 2020 geëvalueerd.	<ul style="list-style-type: none"> • 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 Skandia Hulst op en geeft gezamenlijk uitvoering aan de acties van het wijkontwikkelingsplan Braakhuizen-Zuid.	<ul style="list-style-type: none"> • 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.	<ul style="list-style-type: none"> • 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)	<ul style="list-style-type: none"> • Compaaen • Woonbedrijf 	

	<p>8.3. Wooninc. faciliteert in Braakhuizen-Zuid een opschoondag voor de buurt,</p> <p>8.4. 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.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Wooninc.• Wooninc.	
--	---	---	--

Aldus overeengekomen te Geldrop op 12 december 2019

 <p>Geldrop-Mierlo</p>	<p>Namens de gemeente Geldrop-Mierlo,</p> <p>G.M.J. Jeucken</p>
	<p>Namens Woningstichting Compæen,</p> <p>J.M. Lobée</p>
	<p>Namens Huurdersbelangenvereniging Mierlo,</p> <p>F.J.P.G. van Grunsven</p> <p>J.N.L.M. van der Palen</p>
	<p>Namens Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl,</p> <p>M.A.J. Backx-Verhoeven</p>



Namens Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf,

J.H.M. Zegveld

C. van Dee

WOONinc.

Namens Stichting Wooninc.,

E.C. Davids
Manager Wonen en leefomgeving



Namens **Stichting Huurdersplatform Wooninc.,**

J.M.G.M. Schouten



Namens **Stichting Huurdersbelangen
Geldrop-Mierlo,**

G.P.M. Sars

F.J.P.G. van Grunsven