

Actualisatie jaarschijf 2024 Prestatieafspraken
versie: 20 november 2023



Ondertekening

In dit document actualiseren we de jaarschijf 2024 uit de meerjarenprestatieafspraken 2023-2024 tussen:

1. **Gemeente Geldrop-Mierlo**, vertegenwoordigd door de wethouder, de heer G.J.A.H. van Gestel, te dezer zake gevolmacht op 5 december 2023 door burgemeester J.C.J. van Bree, krachtens artikel 171 van de Gemeentewet, hierna aangeduid als: "gemeente".
2. **Stichting Woonbedrijf SWS.HHVL**, vertegenwoordigd door de algemeen directeur- bestuurder, de heer R. Beijnsberger, 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 de plv. voorzitter, de heer J. Zegveld, hierna aangeduid als "StHvWoonbedrijf".
6. **Huurdersbelangenvereniging Mierlo**, vertegenwoordigd door de voorzitter, de heer H. Liebreks, 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 afspraken zijn gericht op de jaarschijf 2024 zijn geldig vanaf 14 december 2023, na ondertekening door alle partijen.

Ondertekend op 14 december 2023 te Geldrop.

Gemeente Geldrop-Mierlo

G.J.A.H. van Gestel

Woonbedrijf

R. Beijnsberger

Compaen

J. Lobée

Wooninc.

A. Pijnenburg

StHvWoonbedrijf

J. Zegveld

HBV Mierlo

H. Liebreks

SHW Plus

G. Sars

Thema 1: Beschikbaarheid

Jaarschijf 2024

Afspraak	Trekker	Deelnemer
<p>Partijen maken in 2024 nadere afspraken over de verdeling van de circa 400 sociale woningen uit de Regionale Woondeal over de wijken en de corporaties. De kanskaart is een middel om geschikte locaties hiervoor te vinden.</p> <p>Woonbedrijf en gemeente zullen in 2024 minimaal 1 locatie, welke niet uit eigen voorraad van Woonbedrijf bestaat, koppelen aan een nieuwbouwontwikkeling voor sociale huurwoningen.</p> <p>Woonbedrijf start met een sloop-nieuwbouw initiatief voor het complex aan de Josephinehof.</p> <p>Wooninc. gaat 1-op-1 samen met de gemeente de mogelijkheden voor woningbouw onderzoeken op in ieder geval de locatie Losweg.</p> <p>Compaen gaat 1-op-1 samen met de gemeente de mogelijkheden voor woningbouw onderzoeken op locaties die gelegen zijn in Mierlo.</p>	Gemeente	Corporaties
<p>De gemeente heeft een Programma Grondbeleid en Kostenverhaal opgesteld en besproken met de corporaties. Het komende halfjaar wordt dit verder uitgewerkt aan de hand van praktijkvoorbeelden. Voor wat betreft de grondprijzen zijn die in 2023 al in lijn met de regio gebracht. In 2024 zal bekeken worden of met vaste (bandbreedtes van) kavelprijzen gewerkt kan worden.</p>	Gemeente	Corporaties
<p>De gemeente zal een behoefteonderzoek uitvoeren t.b.v. het woonwagenbeleid.</p>	Gemeente	Corporaties

<p>Er is een beoogde locatie voor flexwonen in Mierlo. De raad wordt hierover eind 2023 geïnformeerd. In 2024 onderzoeken Compagnie en de gemeente hoe hier invulling aan kan worden gegeven.</p>	<p>Gemeente</p>	<p>Corporaties</p>
---	-----------------	--------------------

Thema 2: Passend wonen

Jaarschijf 2024

Afspraak	Trekker	Deelnemer
In Q1 bekijken we de resultaten van de pilots doorstroming in Eindhoven en Helmond en maken we afspraken over de condities waaronder implementatie van het project "Van groot naar beter 2.0" in Geldrop-Mierlo kan worden uitgevoerd.	Corporaties	Gemeente

Thema 3: Betaalbaarheid

Jaarschijf 2024

Afspraak	Trekker	Deelnemer
<p>Voor het Daeb bezit van Woonbedrijf is een streefhuur van 70% maximaal redelijk o.b.v. WWS de maatstaf tenzij er ongewenste effecten optreden m.b.t. beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen. In dat geval wordt van dat principe afgeweken. In 2023 wordt het huurbeleid van Woonbedrijf herijkt. Indien andere uitgangspunten hieruit komen, zal dat met partijen worden gedeeld.</p> <p>Voor het Daeb bezit van Wooninc. is een streefhuur van 77% maximaal redelijk o.b.v. WWS de maatstaf tenzij er ongewenste effecten optreden m.b.t. beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen. In dat geval wordt van dat principe afgeweken.</p> <p>Voor het DAEB bezit van Compaen is momenteel een streefhuur van gemiddeld 63% maximaal redelijk o.b.v. WWS de maatstaf tenzij er ongewenste effecten optreden m.b.t. beschikbaarheid van huurwoningen voor bepaalde doelgroepen. In dat geval wordt van dit principe afgeweken. In 2023-2024 wordt het huurbeleid van Compaen herijkt. Indien andere uitgangspunten hieruit komen, zal dat met de partijen worden gedeeld.</p>	Corporaties	

<p>Woonbedrijf onderzoekt de mogelijkheid om vanaf 2025 aanvullend 1.000 woningen uit hun bezit complexgewijs te verkopen in een periode van 10 jaar. Hierdoor krijgen we een betere spreiding van inkomensgroepen in onze wijken en buurten. De opbrengsten gebruiken we om de hoge ambities m.b.t. nieuwbouw en renovatie/verduurzaming te kunnen realiseren. voorgaande geschiedt enkel met dien verstande dat de omvang van de sociale woningvoorraad in Geldrop-Mierlo in elk geval op peil blijft.</p>	<p>Woonbedrijf</p>	
--	--------------------	--

Thema 4: Duurzaamheid & Energie

Jaarschijf 2024

Afspraak	Trekker	Deelnemer
<p>Woonbedrijf onthardt bij mutatie de achtertuinen tot 50%. In de huurcontracten wordt geborgd dat bij mutatie deze verhouding terug moet worden gebracht.</p>	<p>Woonbedrijf</p>	<p>Gemeente</p>
<p>Voor de wijken de Coevering in Geldrop en Kerkackers in Mierlo werken partijen onder leiding van een inmiddels aangestelde projectleider aan een wijkuitvoeringsplan. Daarnaast loopt een onderzoek naar de technische mogelijkheden om van het gas af te komen. Betrokkenheid is in deze fase nog vooral gericht op de huiseigenaren. Partijen zullen in 2024 extra aandacht hebben voor de communicatie richting bewoners van een huurwoning.</p>	<p>Gemeente</p>	<p>Corporaties huurdersorganisaties</p>

Thema 5: Wonen & Zorg

Gezamenlijke ambitie

- We realiseren in elke kern/wijk een zo passend mogelijk woonaanbod dat tegemoet komt aan de behoefte van inwoners, in afstemming met wijkontwikkelingsplannen.
- Het toevoegen van nieuwe geclusterde, levensloopbestendige woonconcepten in diverse prijsklassen met flexibele bouw en inzetbaarheid. Daarbij focussen we ons op collectieve woonvormen die gericht zijn op samenredzaamheid en de kracht van het eigen netwerk, zoals woonhofjes, woonboerderijen, gemengde woonvormen (voor verschillende doelgroepen), gespikkeld wonen, woningdelen en time-out-plekken.
- Mensen met een zorgvraag maximaal de mogelijkheid geven om in hun eigen wijk in de buurt van de eigen netwerk te blijven wonen, daarmee zorgen we voor een prettige balans tussen inwoners die ondersteuning kunnen bieden en inwoners die ondersteuning vragen.
- Tijdige bewustwording creëren ten aanzien van doorstroming van ouderen.
- Gezamenlijk zorgdragen dat in elke buurt en wijk sociale netwerken optimaal kunnen worden ingezet door middel van ontmoeting in buurtcentra en openbare ruimte.
- Creëren van een toegankelijke, veilige en prettige woon-en leefomgeving voor iedereen.

Strategische afspraken

1. Gezamenlijk te bepalen in 2025

Jaarschijf 2024

Afspraak	Trekker	Deelnemer
Partijen inventariseren per woonwijk de mogelijkheden voor meer differentiatie in de woningvoorraad. Er wordt gestart met één wijk als pilot. Welke vervolgens uit kan worden bereid naar andere wijken waar meer differentiatie gewenst is.	Gemeente	Corporaties huurdersorganisaties
In 2024, wordt in aanloop naar het nieuwe programma wonen, de definitie van de term "levensloopbestendig" zoals we kennen in de huidige woonvisie en in welke gevallen dit als eis wordt opgelegd, herijkt. Hiervoor zullen stakeholders, zoals o.a. corporaties maar ook huurdersorganisaties, hun input kunnen leveren, zodat we komen tot nieuw gedragen beleid ten aanzien van toekomstbestendig bouwen.	Gemeente	Corporaties
In 2024 wordt de behoefte aan geclusterde en levensloopbestendige woningen per wijk in beeld gebracht. Doel is om hiermee de regie-/stuuringsmogelijkheden met betrekking tot woonzorgconcepten, in het daaropvolgend jaar door middel van het vastleggen van percentages, te vergroten.	Gemeente	corporaties
Gemeente inventariseert met input van de andere partijen	Gemeente	Corporaties

of elke buurt voldoende ontmoetingsruimten in de openbare ruimte heeft (van speelweides tot rustbankjes) en voegen in de aankomende jaren waar nodig toe. Leegstaande locaties worden heroverwogen. De ontwikkeling zal in co-creatie met inwoners geschieden.		huurdersorganisaties
Partijen werken samen in het regionale project “Het Juiste Thuis” waar gewerkt wordt aan praktijkoplossingen waarmee ouderen in onze regio fijner zelfstandig kunnen wonen. Ideeën en plannen worden uitgewisseld ten aanzien van de doelstellingen uit het gemeentelijke toekomstperspectief wonen en zorg.	Gemeente Corporaties	Huurdersorganisaties
We werken samen in het gezamenlijk loket ‘Onze Wegwijzer’, waar inwoners alle vragen rondom thema’s als wonen, welzijn, zorg en financiën kunnen bespreken. De Langer Thuis Wijzer is partner van het loket ‘Onze Wegwijzer’, welke eind 2023 is geopend. Uiterlijk in Q4 van 2024 zal een evaluatie plaatsvinden ten behoeve van ‘Onze Wegwijzer’, zodat de meerwaarde in beeld kan worden gebracht en eventuele verbeteringen kunnen worden doorgevoerd.	Gemeente Corporaties	Huurdersorganisaties
We stimuleren het leggen van contacten tussen huidige buurtbewoners en nieuwe buurtgenoten wanneer deze in de wijk komen wonen.	Huurderorganisaties	Gemeente Corporaties

Thema 6: Leefbaarheid

Jaarschijf 2024

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 2024 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
De Wijk GGD-er wordt structureel ingezet . De corporaties zullen deel uitmaken van de klankbordgroep 'op afroep'. De gemeenschappelijke financiering is gedekt door een subsidie verstrekking. Samenwerking op het gebied van gegevensverwerking is nog onderwerp van de implementatie van het AvE-model, dit is met GGD al wel ingeregeld maar heeft bij corporaties nog wel aandacht nodig.	Gemeente	Corporaties
Partijen starten met de programmatische wijkaanpak voor de Coevering: <ul style="list-style-type: none"> • De samenwerking tussen gemeente en Woonbedrijf verder vormgeven, onder andere de rollen, taken, verantwoordelijkheden en de programmastructuur. • Uitwerken van agendapunten voor de periode tot 2026 en het jaarprogramma van 2024 en opvolgend 2025. • Professionals in de wijk in beeld krijgen, betrekken bij de opgave, ambities afstemmen en samenwerkingen aangaan en/of verbeteren. • De wijk ingaan om bewoners en ondernemers te leren kennen en te betrekken. 	Gemeente	Woonbedrijf, Huurlersorganisatie

