

Actualisatie jaarschijf 2025 Prestatieafspraken

versie: 19 december 2024



WOONinc.



Stichting Huurdersplatform
Wooninc. & Stayinc.

Inleiding

De volkshuisvestingspartners in de gemeente Geldrop-Mierlo werken samen aan een goed woon- en leefklimaat voor de bewoners. Een gezamenlijke inzet is noodzakelijk en urgent gelet op de grote volkshuisvestelijke opgave in de samenleving.

De thema's waarop we prestatieafspraken maken doen recht aan de volkshuisvestelijke opgave in Geldrop-Mierlo voor de komende jaren. Ook zijn ze in lijn met de landelijke volkshuisvestelijke agenda.

Over de volgende onderwerpen maken we samen afspraken:

1. Beschikbaarheid
2. Passend wonen
3. Betaalbaarheid
4. Duurzaamheid & energie
5. Wonen en zorg
6. Leefbaarheid

In 2023 hebben we een duurzame structuur met elkaar opgezet in de vorm van meerjarige prestatieafspraken opgebouwd uit:

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

Oorspronkelijk was het de bedoeling dat de corporaties voor het eerst in 2024 een nieuw bod zouden uitbrengen op de **Nota Beleidskeuzes Wonen** (voorheen woonvisie). Het opstellen van deze Nota heeft echter meer tijd in beslag genomen. De vaststelling door de Raad staat gepland voor eind 2024. In overleg hebben de betrokken partijen daarom besloten om voor 2025 uitsluitend de jaarschijf te actualiseren. Dit heeft geresulteerd in afspraken voor de jaarschijf van 2025 die in dit document zijn opgenomen.

In 2025 kunnen corporaties een bod uitbrengen op de dan vastgestelde **Nota Beleidskeuzes Wonen** om te komen tot meerjaren prestatieafspraken voor 2026 en verder.

Bij de realisatie van de afspraken spelen een aantal zaken een rol waar wij als partijen geen of zeer beperkte invloed op uit kunnen oefenen. Echter, kunnen deze wel direct van invloed zijn op de realisatie van onze prestaties. Daarbij vinden we het van belang dat de afspraken die we met elkaar maken onder voorbehoud zijn van:

- geopolitieke ontwikkelingen, in het bijzonder de militaire conflicten in Oekraïne en Israël;
- landelijke wet- en regelgeving, waaronder de Wet versterking regie volkshuisvesting en de plannen van het nog te vormen kabinet
- de actualisatie van de regionale Woondeal;
- de doorvertaling van de gemeentelijke woonzorgvisie;
- de ontwikkeling van (bouw)kosten en inflatie;
- capaciteitsproblemen bij nutsvoorzieningen;
- de onzekerheid ten aanzien van de levering van grondstoffen en de beschikbaarheid van personeel.

Ondertekening

In dit document actualiseren we de jaarschijf 2025 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 10 december 2024 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 bedrijfsvoering-, dhr. R.J.M. Frins (gemandateerd door mevrouw J.A.P.M. Pijnenburg, bestuurder) hierna aangeduid als "Wooninc".
5. **Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf**, vertegenwoordigd door de heer H. Kok, hierna aangeduid als "StHvWoonbedrijf".
6. **Huurdersbelangenvereniging Mierlo**, vertegenwoordigd door de secretaris, mevrouw J. de Groot -van de Westerlo, hierna aangeduid als "HBV Mierlo".
7. **Stichting Huurdersplatform Wooninc. en Stayinc.**, vertegenwoordigd door de voorzitter, 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 2025 zijn geldig vanaf 19 december 2024, na ondertekening door alle partijen.

Ondertekend op 19 december 2024 te Geldrop.

Gemeente Geldrop-Mierlo

G.J.A.H. van Gestel

Woonbedrijf

R. Beijnsberger

Compaen

J. Lobée

Wooninc.

R. Frins

StHvWoonbedrijf

H. Kok

HBV Mierlo

J. de Groot -van de
Westerlo

SHW Plus

G. Sars

Thema 1: Beschikbaarheid

Jaarschijf 2025

	Afspraak	Trekker	Deelnemer
	<u>Nieuwbouw</u>		
1.1	In het verlengde van de kansenkaart zetten de gemeente en corporaties in 2025 de gesprekken voort over mogelijke locaties voor nieuwbouwontwikkelingen in de sociale huursector, met als doel nadere afspraken te maken over de resterende woningbouwopgaven uit de Regionale Woondeal, zijnde 213 woningen, verdeeld over de wijken en corporaties. <i>Opgave Woondeal 2022-2030: 440 sociaal</i> <i>Opgeleverd tussen 2022-2024: 227 (Akert, Jonkvrouw, Luchen 3a, De Waag)</i>	Gemeente	Corporaties
1.2	Partijen zullen uiterlijk in het kwartaal nadat de regionale woondeal formeel is herijkt, gezamenlijk bekijken wat de impact hiervan is, o.a. voor wat betreft benodigde nieuwbouwlocaties. Dit vormt onderdeel voor het eerst volgende bestuurlijk overleg.	Gemeente	Corporaties
1.3	Vanuit de Nota Beleidskeuzes Wonen wordt ingegeven dat er wijkgericht gekeken zal worden naar de opgave sociale woningbouw met inachtneming van de schuifplaat (het realiseren van een betere spreiding van de sociale woningvoorraad over de gemeente met als doel, voldoende differentiatie in de wijken wat de leefbaarheid en sociale cohesie ondersteunt en verbetert). Deze wijkgerichte invulling zal de gemeente in samenspraak met corporaties en huurdersorganisaties oppakken.	Gemeente	Corporaties Huurdersorganisaties
1.4	Om het tempo van de woningbouwontwikkeling te versnellen spreken we het volgende af: <ul style="list-style-type: none"> - De gemeente zorgt dat zij in Q1 2025 duidelijkheid heeft en geeft ten aanzien van de prioritering van de woningbouwprojecten en locaties en de te hanteren werkwijze. - Corporaties maken gebruik van het concept WoonST2.0, tenzij. De gemeente faciliteert het principe WoonST2.0, tenzij. 	Gemeente	Corporaties Huurdersorganisaties
1.5	In het eerste kwartaal wordt het advies van AT Osborne met betrekking tot de programmatische aanpak opgeleverd. Dit advies bevat aanbevelingen voor maatregelen die het proces rondom woningbouwontwikkeling kunnen verbeteren. Eind 2024 heeft de gemeente een bijeenkomst georganiseerd met deelname van AT Osborne, corporaties, ontwikkelaars en gemeentelijke vertegenwoordigers. Tijdens deze bijeenkomst is partijen gevraagd om, op basis van Best Practices, input te leveren op de door AT Osborne ontwikkelde maatregelenlijst. Het geactualiseerde advies over de programmatische aanpak, waarin de input van de betrokken partijen is verwerkt, wordt eind Q1 2025 aan het college gepresenteerd. Op basis van dit advies wordt vervolgens, in samenwerking met de betrokken partijen, gewerkt aan de	Gemeente	Corporaties

	<p>implementatie en uitvoering van de maatregelen die in het advies zijn opgenomen, zowel op tactisch als operationeel niveau. Onderdeel van deze aanpak zijn in elk geval de volgende aspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De wijze waarop we gezamenlijk tot een nota van uitgangspunten komen voor een locatie/ ontwikkeling • Welke werkzaamheden kunnen de corporaties zelf op zich nemen? • Hoe groot is de capaciteitsvraag aan de gemeente? • Hoe kunnen we de lijnen kort houden en slim omgaan met capaciteit? Bijvoorbeeld uitlenen projectcapaciteit? • Hoe de 100 dagen-aanpak kan worden toegepast bij ontwikkeling van (nieuwbouw)projecten • De input van de door de gemeente georganiseerde 'bijeenkomst programmatische aanpak woningbouw' en het advies wat zij krijgt van de door haar ingehuurd proces adviseur wordt in dit procesvoorstel meegenomen. 		
1.6	In Q2 2025 is duidelijk wanneer Woonbedrijf aan de slag kan gaan met de locatie Josephinehof.	Gemeente	Woonbedrijf
1.7	Woonbedrijf en gemeente starten in Q1 2025 met het 100 dagen principe ten aanzien van de ontwikkeling op de Appelaar.	Gemeente	Woonbedrijf
1.8	Woonbedrijf en gemeente zullen in 2025 de woningbouwmogelijkheden voor Centrum-West verkennen. Dit betreft een locatie die niet uit eigen woningvoorraad van Woonbedrijf bestaat.	Gemeente Woonbedrijf	Huurdersorganisaties
1.9	Wooninc. en gemeente onderzoeken samen de mogelijkheden voor woningbouw op locatie Losweg. Wanneer ontwikkeling van deze locatie ten behoeve van sociale woningbouw niet haalbaar lijkt, kijken partijen gezamenlijk naar alternatieve locaties.	Wooninc	Gemeente
1.10	Wooninc. onderzoekt de mogelijkheden m.b.t. de herontwikkeling van de Akert.	Wooninc.	Gemeente
1.11	Compaen gaat samen met de gemeente de mogelijkheden voor woningbouw onderzoeken op in elk geval de locaties Dorpsstraat 210 (Flexwoningen a.d.) Goorsedijk, Luchen 3B en Loeswijk 41 (het Veilingterrein) welke gelegen zijn in Mierlo. De haalbaarheidsonderzoeken worden zo snel mogelijk afgerond en zullen uiterlijk Q1-2025 gereed zijn.	Gemeente Compaen	
1.12	De intentie is om flexwonen te realiseren voor de locatie Goorsedijk. In 2025 wordt er uitvoering gegeven aan de conclusies en aanbevelingen uit het haalbaarheidsonderzoek.	Gemeente	Compaen
1.13	De gemeente gaat werken met vaste kavelprijzen (circa € 25.000,- exclusief BTW voor een kavel van 90m2), te beginnen met een proef in Luchen, fase 3B. De ervaringen uit deze proef zullen worden gebruikt om stedenbouwkundige, financiële en volkshuisvestelijke uitgangspunten te formuleren voor toekomstige projecten.	Gemeente	Corporaties
	<u>Bestaande voorraad</u>		
1.14	De gemeente is in SGE verband de mogelijkheden van verschillende woningdeelvarianten aan het onderzoeken. Naar verwachting zal in Q3 2025 het onderzoek worden afgerond. Op basis van de onderzoeksresultaten zal waar mogelijk het beleid daaromtrent aan worden gepast. Naar verwachting zal woningdeelvariant kavelsplitsing als eerst onderzocht worden.	Gemeente	Corporaties
1.15	Compaen en de gemeente zullen in het kader van een betere benutting van de bestaande woningvoorraad, starten met de pilot Hospitaverhuur voor de duur van 2 jaar, waarbij we streven naar 10 hospitaerhuren voor onze gemeente.	Gemeente Compaen	Huurdersorganisaties
1.16	Wooninc. heeft voor haar gehele bezit onderzocht welke mogelijkheden er zijn tot het splitsen, optoppen en verdichten van bestaande complexen en locaties. In Q1 van 2025 is voor de gemeente Geldrop-Mierlo inzichtelijk welke kansen er zijn voor het	Wooninc.	Gemeente

	uitbreiden van de woningvoorraad op deze wijzen.		
1.17	Woonbedrijf zet een nieuw initiatief "DeelWonen" in, waarmee jongeren vanaf 18 tot en met 27 jaar met een betaalde baan een woonkans wordt gegeven. De jongeren delen bij DeelWonen een woning met iemand anders. Ze hebben minimaal een kamer voor zichzelf en delen onder andere de woonkamer, keuken en badkamer.	Woonbedrijf	
1.18	Woonbedrijf en Wooninc. onderzoeken in 2025 in welke buurten verkoop van woningen bij kan dragen aan het versterken van de leefbaarheid. De uitkomsten hiervan worden gedeeld met zowel de gemeente als de huurdersvertegenwoordiging om in gezamenlijkheid het vervolg vast te stellen. Uitgangspunt daarbij is dat de omvang van de sociale woningvoorraad in Geldrop-Mierlo op peil blijft. Eventuele tijdelijke afwijkingen worden gemotiveerd en in overleg afgestemd, met als doel uiteindelijk de sociale woningvoorraad te waarborgen en waar mogelijk te versterken.	Woonbedrijf Wooninc.	Gemeente

Thema 2: Passend wonen

Jaarschijf 2025

	Afspraak	Trekker	Deelnemer
2.1	In SGE verband wordt er gewerkt aan een uniforme regionale regeling met betrekking tot het project 'Van groot naar beter'. In Q1 2025 wordt er gewerkt aan de implementatie van groot naar beter in Geldrop-Mierlo.	Corporaties	Gemeente
2.2	Partijen verkennen de mogelijkheden om de doorstroming van senioren te bevorderen. Denk aan een toolbox waaruit men de gewenste hulp/ondersteuning kan krijgen. Alle partijen dragen hieraan bij.	Gemeente	Corporaties
2.3	In de nieuwe huisvestingsverordening zullen naar verwachting de criteria om in aanmerking te komen voor een urgentiebeschikking enigszins worden aangescherpt.	Gemeente	
2.4	De gemeente zet – in samenwerking met corporaties en ontwikkelaars – in specifieke projecten waarin dat wenselijk is in op de volgende acties om lokale doelgroepen voorrang te verlenen op de woningmarkt: <ul style="list-style-type: none"> • Nieuwbouwprojecten worden eerst door de gemeente lokaal onder de aandacht gebracht via lokale krant of media. • In concrete gevallen kunnen afspraken worden gemaakt met de ontwikkelende partij om een deel van de te verhuren nieuwbouw toe te delen aan nader te bepalen cruciale beroepsgroepen. • Corporaties bieden delen van hun bezit aan inwoners uit de eigen gemeente aan. Er komt ruimte voor pilots in de woonruimteverdeling (zie ook Beter Benutten en Van Groot naar Beter). • Waar dat mogelijk is, kunnen lokale regelingen meer specifiek onder de aandacht van de eigen inwoners worden gebracht. In de urgentieregeling uit de Huisvestingsverordening komen regionale bindingseisen.	Gemeente Corporaties	Huurdersorganisatie
2.5	De gemeente zal in samenspraak met Wooninc., het Woonwageng- en standplaatsenbeleid, op basis van het behoefteonderzoek, in	Gemeente	Wooninc

Q2 2025 vaststellen.		
----------------------	--	--

Thema 3: Betaalbaarheid

Jaarschijf 2025

	Afspraak	Trekker	Deelnemer
3.1	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.	Corporaties	HvW
3.2	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.	Wooninc.	Shwplus
3.3	Voor het DAEB bezit van Compaen wordt in het huurbeleid uitgegaan van een gemiddeld streefhuurniveau van 72% ten opzichte van de maximaal toegestane huur o.b.v. de C-PMC-methodiek.	Compaen	HBV Mierlo

Thema 4: Duurzaamheid & Energie

Jaarschijf 2025

	Afspraak	Trekker	Deelnemer
4.1	De gemeente biedt voldoende capaciteit en een voortrekkersrol bij het maken van de wijkuitvoeringsplannen, zodat de haalbaarheid van de warmtetransitie in de buurten voortvarend in zicht kan worden gebracht. Woningcorporaties verlenen medewerking en verstrekken relevante beschikbare gegevens bij het maken van de wijkuitvoeringsplannen en denken mee over verduurzaming. Corporaties houden de gemeente op de hoogte over eventuele plannen voor onderhoud en/of renovatie zodat de warmte	Gemeente	Corporaties Huurdersorganisaties

	transitieplannen zoveel mogelijk aan kunnen sluiten bij de natuurlijke onderhoudsmomenten van de woningen.		
4.2	In het stedelijk gebied onderzoeken gemeenten de mogelijkheid om meer uniformiteit te bereiken wat betreft de gevraagde gegevens over duurzaamheid in de prestatieafspraken, gebaseerd op het model van Veldhoven. Gemeente Geldrop-Mierlo is hierbij aangesloten. De corporaties zullen aangehaakt worden door de gemeente en voorzien de gemeente van feedback/ input.	Gemeente	Corporaties Huurdersorganisatie
4.3	We voeren een vervolgonderzoek uit naar de mogelijkheden voor een warmtenet in de Coevering, als onderdeel van de transitie naar aardgasvrije woningen. Dit onderzoek wordt geïntegreerd in het wijkuitvoeringsplan.	Gemeente	Woonbedrijf Wooninc.

Thema 5: Wonen & Zorg

Jaarschijf 2025

	Afspraak	Trekker	Deelnemer
5.1	In het Uitvoeringsplan Wonen welke in Q2 2025 gereed zal zijn, zullen gemeente en corporaties concrete acties opnemen om de gewenste differentiatie per wijk op termijn te realiseren. Het doel is om op termijn een zogenoemde 'schuifplaat' te ontwikkelen, die door middel van voldoende differentiatie in de wijken de leefbaarheid en sociale cohesie ondersteunt en verbetert.	Gemeente	Corporaties huurdersorganisaties
5.2	In 2025 wordt verdere uitvoering gegeven aan de buurtgerichte opgave wonen en zorg voor ouderen, welke reeds in beeld is gebracht. Doel is om hiermee de regie-/stuuringsmogelijkheden met betrekking tot woonzorgconcepten te vergroten. Partijen bereiken overeenstemming over ten minste één locatie binnen onze gemeente waar, op basis van de in kaart gebrachte buurtgerichte opgave voor wonen en zorg, een woonzorgconcept wordt gerealiseerd dat aan de volgende voorwaarden voldoet: <ul style="list-style-type: none"> • Geclusterde woningen (minimaal 8) die bij voorkeur nabij voorzieningen liggen. • Er moet een ontmoetingsruimte in pandig aanwezig zijn of op loopafstand voor ouderen (bv. ca. 100 m). Deze ruimte moet gericht zijn op ontmoeting van bewoners en eventueel buurtbewoners en op een open en transparante basis te gebruiken zijn. Deze woningen en de toegang hiertoe dienen rollatorgeschikt zijn. Hiervoor hanteren we de aanvullende eisen uit Basispakket Woonkeur Nieuwbouw.	Gemeente	Corporaties
5.3	Wooninc en de gemeente onderzoeken wat er nodig is om de ontmoetingsruimten in Wooninc-gebouwen toegankelijk te maken	Wooninc.	Gemeente

	voor de buurt. Het is daarbij essentieel om helder te definiëren wat een ontmoetingsplek precies inhoudt, zodat de gemeente kan bepalen op welke manier zij hierin kan ondersteunen.		
--	--	--	--

Thema 6: Leefbaarheid

Jaarschijf 2025

	Afspraak	Trekker	Deelnemer
6.1	<p>Om de samenwerking tussen de partners (woningcorporaties, gemeente en politie) bij de integrale aanpak complexe woonoverlast verder vorm te geven is de wens uitgesproken dat er goede afspraken gemaakt worden, bijvoorbeeld over de informatie-uitwisseling, ook met (externe) zorgpartners.</p> <p>Vooruitlopend op de (mogelijk) nog vast te stellen nieuwe Wet aanpak meervoudige problematiek in het sociaal domein (Wams) is de gemeente gestart met een project om te komen tot een verbeterde gecoördineerde aanpak (vAms) voor werkprocessen, zoals m.b.t. de aanpak van complexe woonoverlast.</p> <p>Onderdeel van dat project is het opstellen van verbeterde richtlijnen voor gegevensdeling en het realiseren van een goede juridische basis onder de samenwerkingen en gegevensdeling tussen verschillende domeinen en partners aan verschillende tafels. Dat kan leiden tot het afsluiten van convenanten, de verdere implementatie van het AVE-model in onze gemeente en bijbehorende privacy protocollen. Bij dat traject worden een groot aantal partners, waaronder de woningcorporaties en ook de zorgpartners, betrokken.</p>	Gemeente	Corporaties
6.2	Partijen komen gezamenlijk uiterlijk in Q2 van 2025 tot mogelijke uitvoeringsactiviteiten om de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren, waarbij bijzondere aandacht uitgaat naar veiligheid, speel- en ontmoetingsplekken en de kwaliteit van de openbare ruimte. In het bijzonder bij plannen met woningen voor kleinere huishoudens.	Gemeente	Corporaties Huudersorganisaties