

# PRESTATIEAFSPRAKEN

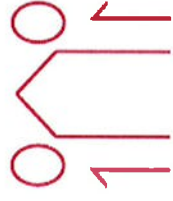
Gemeente Oirschot

2021 - 2024

**Oirschot**

**wooninc.**

**'thuis**



**Huurdersraad 'thuis**



Ondergetekenden,

- a. de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE OIRSCHOT**, feitelijk adres Frankenstraat 3 te (5688 AK) Oirschot, in de persoon van de heer P.A.G. Machielsen, wethouder van de gemeente, te dezer zake gevolmachtigd op 1 december 2020 door mevrouw J.C.R. Keijzers-Verschelling, 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 1 december 2020.
- b. de stichting "**STICHTING WOONINC.**" gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudende te 5623 KW aan het adres Winston Churchilllaan 87 te Eindhoven (KvK-nummer 17007288), te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd mevrouw J.A.P.M. Pijnenburg, hierna aangeduid als "Wooninc.";
- c. de stichting "Woonstichting 'thuis'" gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudende te 5612 HL aan het adres Kronehoefstraat 83 te Eindhoven (KvK-nummer 17024184), te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer L.A. Severijnen, hierna aangeduid als " 'thuis'"
- d. 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, hierna aangeduid als "SHW";
- e. de "Stichting Huurdersraad 'thuis'", gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudende te 5622 PN aan het adres Pauluskerkplein 72 te Eindhoven (KvK-nummer 62317725), te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer F. Cremers, te dezer zake gevolmachtigd op 25 april 2019 door het bestuur van de stichting voornoemd, hierna aangeduid als "Huurdersraad 'thuis'";

Partij a wordt aangeduid als "gemeente"

Partijen b en c worden gezamenlijk ook aangeduid als "corporaties"

Partijen d en e worden gezamenlijk ook aangeduid als "huurderverteenwoordigers"  
alle partijen gezamenlijk worden aangeduid als "partijen".



<b>Inhoudsopgave</b>	
Voorwoord	4
Thema 1 De dynamiek van de woningmarkt: betaalbaarheid en beschikbaarheid	5
Thema 2 Toekomstbestendig wonen: duurzaamheid en energie	7
Thema 3 Kwaliteit van wonen: leefbaarheid, veiligheid en sociaal maatschappelijke zaken	9
Ondertekening	10



**Voorwoord prestatieafspraken 2021-2024 Oirschot**

De Woningwet 2015 schrijft voor dat gemeente, corporaties en huurdersorganisaties intensiever met elkaar moeten samenwerken. Het gezamenlijk uitwerken van prestatieafspraken op de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid is een concrete uitwerking hiervan. Voor u liggen de prestatieafspraken 2021-2024, zoals tot stand gekomen in het overleg van de gemeente Oirschot, woningcorporatie Wooninc. en woonstichting 'thuis en de beide huurdersvertegenwoordigingen.

Wooninc. is de corporatie met het grootste aandeel bezit aan sociale huurwoningen in Oirschot. Wooninc. is in Oirschot een 'bekende speler'. Daarnaast komt ook haar dochteronderneming Stayinc. (waarin Wooninc. haar commerciële vastgoed heeft ondergebracht) vanwege de toenemende behoefte aan woningen in het middensegment steeds prominenter in beeld. In 2020 trad een nieuwe speler toe tot de Oirschotse woningmarkt; woningbouwcorporatie 'thuis. Een corporatie die in diverse gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (hierna: SGE) al jaren een bekend gezicht is en die ook in Oirschot haar steentje bij zal dragen aan de volkshuisvestelijke opgave. Waar 2020 is benut om elkaar te leren kennen, de verbinding te zoeken en de nodige voorbereidingen te treffen, zal 2021 het jaar worden waarin de concrete resultaten daarvan ook zichtbaar worden.

Het is voor het eerst dat de gemeente Oirschot en de corporaties Wooninc. en 'thuis op deze wijze prestatieafspraken gemaakt hebben. Waar vorig jaar met de individuele corporaties en huurdersvertegenwoordigingen afzonderlijke prestatieafspraken werden opgesteld, is er nu voor gekozen om dit proces in gezamenlijkheid aan te gaan. Daarnaast is ervoor gekozen om de prestatieafspraken voor 2021, alsook de meerjarenafspraken voor de periode van 2021 tot en met 2024 als één samenhangend geheel te benaderen en deze daarom in één document te vatten. Zo is in één oogopslag zichtbaar wat de concrete afspraken voor het komende jaar zijn en hoe deze zich verhouden tot de meerjarenafspraken en ambities van partijen.

De prestatieafspraken kennen de volgende thema's:

*Thema 1 De dynamiek van de woningmarkt: betaalbaarheid en beschikbaarheid*

*Thema 2 Toekomstbestendig wonen: duurzaamheid en energie*

*Thema 3 Kwaliteit van wonen: leefbaarheid, veiligheid en sociaal maatschappelijke zaken*

Bij de prestatieafspraken voor Oirschot is het zaak om goed voor ogen te houden, dat de praktische invulling van bepaalde afspraken sterk afhankelijk is van de rol en bezitspositie van de corporatie op de Oirschotse woningmarkt. Afhankelijk van die rol en positie zal de betekenis en of invulling van bepaalde afspraken per corporatie kunnen verschillen.

Voor elk thema is de na te streven ambitie geformuleerd. Per thema zijn voor de periode 2021-2024 ook steeds de kaders benoemd. Vervolgens is voor elk thema geconcretiseerd wat de gemeente, woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigingen in 2021 gaan oppakken. De kaderafspraken handhaven we voor de komende vier jaar. Uiteraard zullen we deze



**CORSA nr. 20.B016439. Gekoppeld aan collegevoorstel 20.I002059**

kaderafspraken wel evalueren en, indien daar aanleiding voor is, ook kunnen bijstellen. De prestatieafspraken voor de komende jaarschijf worden jaarlijks geëvalueerd en vervolgens herzien, aangevuld en/of aangescherpt.

Tussen betrokken partijen is uitgesproken dat we met elkaar samenwerken in een partnerschap. Een partnerschap waar sprake is van wederzijdse inspanning, vertrouwen, transparantie en aanspreekbaarheid op afspraken. Om de prestatieafspraken als geheel te monitoren en vooruit te kijken naar de prestatieafspraken van 2021 zijn er op ambtelijk niveau vier overleggen en wordt op bestuurlijk niveau twee keer per jaar overlegd. Dit los van de lopende, operationele overleggen en de overleggen die de corporaties met haar huurdersvertegenwoordigingen voeren.

We hebben met elkaar het vertrouwen dat we met deze prestatieafspraken een goede basis hebben gelegd voor een succesvolle samenwerking!

Oirschot, december 2020



**Thema 1 De dynamiek van de woningmarkt: betaalbaarheid en beschikbaarheid**

<p><b>Ambitie</b> 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 Oirschot. Dat betekent dat we de komende jaren vooral inzetten op het uitbreiden en transformeren van de bestaande woningvoorraad en doorstroming bevorderen.</p>	
<p><b>Kaders 2021-2024</b> A. We zetten in op (versneld) realiseren c.q. uitbreiden van de woningvoorraad. Rekening houdend met de (regionale) bevolkingsgroei tot 2030 is in Oirschot een uitbreiding van de woningvoorraad mogelijk met circa 1250-1500 woningen. B. Gezien de demografische ontwikkelingen richten we ons bij nieuwbouw op een goede mix met als speerpunt betaalbare, compacte woningen met een bijzondere aandacht voor starters en senioren. C. We komen tot evenwichtig opgebouwde wijken, voor diverse doelgroepen met een differentiatie naar prijs en woningtype. D. We bevorderen de doorstroming.</p>	
<p><b>2021-2024: Wat doen we structureel?</b></p>	<b>Monitoring</b>
<p><b>Welke resultaten gaan we monitoren?</b> <b>Ontwikkeling woningvoorraad</b></p>	
<p>1. Realisatie en voortgang woningbouwopgave</p>	<p>1.1. De gemeente voert regie over het woningbouwprogramma met daarbij de hierboven genoemde kaders als uitgangspunt. 1.2. De gemeente stuurt op de realisatie van de bestaande plancapaciteit met inachtneming van een reële planning. 1.3. De gemeente en corporaties inventariseren mogelijke nieuwbouw-, herontwikkelings- en transformatielocaties. 1.4. 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. 1.5. De in Oirschot actieve woningbouwcorporaties streven ernaar om in de periode tot en met 2024 54-104 woningen te realiseren; - Wooninc. 4 - 'thuis 50-100</p>
<p>2. Overzicht van de ontwikkeling van de woningvoorraad</p>	<p>2.1. Corporaties leveren jaartijds (T-1), 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. 2.2. Partijen komen overeen om in principe geen nieuwe complexen/ woningen in Oirschot aan te wijzen voor verkoop dan wel liberalisatie. Mocht verkoop alsnog gewenst zijn, dan gaan partijen daarover met elkaar in overleg.</p>



3. Druk op de sociale woningmarkt	<p>3.1. Corporaties leveren jaarlijks, uiterlijk in Q2 een rapportage Woonruimteverdeling aan en analyseren daarbij specifiek de situatie voor Oirschot. Wanneer uit de analyse knelpunten naar voren komen, benoemen zij gerichte acties om deze knelpunten het hoofd te bieden.</p>	
4. Wijkopbouw	<p>4.1. De inzet van gemeenten en corporaties is gericht op het realiseren van gedifferentieerde, leefbare 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).</p>	
5. Middenhuur	<p>5.1. Gemeente gaat in gesprek met corporaties en marktpartijen over de realisatie van huurwoningen in het middensegment (tussen € 737,00 en € 1.000 (prijspeil 2020, jaarlijks te indexeren en aansluitend bij begrippenlijst MIRE). Daarbij zetten we in op het langdurig behoud van deze woningen voor de doelgroep.</p>	
6. Bevordering doorstroming	<p>6.1. In nieuwbouw- en transformatieplannen zetten gemeente en corporaties in het bijzonder in op de realisatie van kleinere betaalbare woningen gericht op een- en tweepersoonshuishoudens, geschikt voor starters, senioren en huurwoningen voor middeninkomens. De twee laatstgenoemde kunnen voor doorstroming in de regio zorgen.</p> <p>6.2. Corporaties en huurdersorganisaties informeren en stimuleren de huurders individueel op het moment dat er nieuwe woningen zijn waar ze naar kunnen doorstromen. Waar mogelijk ondersteund door de van toepassing zijnde gemeentelijke subsidieregeling.</p>	
7. Betaalbaarheid	<p>7.1. De corporaties hanteren een streefhuurbeleid waarbij minimaal 80% van haar woningbezit bereikbaar is voor de primaire doelgroep (en daarmee een huurprijs kent onder de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag).</p> <p>7.2. De corporaties gaan uit van een gemiddelde jaarlijkse huurverhoging van maximaal inflatie, conform het Sociaal Huurakkoord. De huurdersorganisaties worden betrokken bij het jaarlijkse huurprijsbeleid van de corporaties. Jaarlijks, vóór 1 juli, informeren de corporaties de gemeente over de huurverhoging voor dat jaar.</p>	
8. Nieuwe woonvormen	<p>8.1. De gemeente biedt ruimte voor nieuwe woonvormen, zoals o.a. benoemd in het nog vast te stellen Actieplan Woningbouw door (waar nodig) het aanpassen van beleid en het nemen van een faciliterende (en bij grondeigendom een leidende) rol.</p> <p>8.2. De gemeente faciliteert in woningsplitsing, voor zover dit leidt tot toevoeging van sociaal woningaanbod dan wel voor zover dit tegen de achtergrond van deze prestatieafspraken anderszins bijdraagt aan realisatie van de woningbouwopgave.</p>	
<b>2021: specifiek komend jaar</b>		
<b>Wat willen we in 2021 bereiken?</b>		
<b>Wat gaan we daarvoor doen?</b>		<b>Wie &amp; Wanneer?</b>
9. Beschikbaarheid - Nieuwbouw	<p>9.1. Partijen overleggen minimaal tweemaal per jaar op bestuurlijk niveau (=bestuurlijk overleg) en minimaal 4 maal per jaar op ambtelijk niveau (=voortgangsoverleg) over de realisatie en voortgang van de woningbouwopgave en de overige prestatieafspraken.</p>	<p>BO: april en okt (gemeente plant) AO: feb, mei, sep, nov (gemeente plant)</p> <p>Gemeente Gemeente</p>



	<p>9.2. In 2021 zal 'thuis op de volgende locaties actief zijn;</p> <p><i>Startend met realisatie in 2021:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Spoordijk, ca. 20 grondgebonden kleine woningen met nadruk op eerste aftoppingsgrens;</li> <li>→ Ekerschot: ca. 24 appartementen onder de eerste aftoppingsgrens;</li> </ul> <p><i>Planvorming in 2021:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Moortland: onderzoek naar ca. 20-30 in een mix van grondgebonden en appartementen met nadruk op eerste aftoppingsgrens. Incl. onderzoeken mogelijkheden realisatie bio-based en/ of houtbouw-woningen. (zie ook Duurzaamheid) en regionale pilot <i>Standaard sociale huurwoning</i>.</li> </ul> <p><i>Verkenning en besluitvorming om al dan niet ontwikkeling op te starten in 2021:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Locatie De Meeuw: 50 – 100 tijdelijke appartementen, gericht op kleine huishoudens met nadruk op eerste aftoppingsgrens;</li> <li>→ Locatie Den Heuvel: onderzoek naar mogelijkheden sociale woningbouw.</li> <li>→ Kosterstraat: onderzoek naar mogelijkheden sociale woningbouw</li> </ul> <p>9.3. Wooninc. realiseert 4 sociale huurwoningen (doelgroep: woonwagenbewoners) op Moortland West/Veld 7. Bij gebrek aan investeringsmogelijkheden zal Wooninc. voorlopig geen andere nieuwbouw-woningen kunnen realiseren.</p> <p>9.4. Wooninc., al dan niet in samenwerking met Stayinc. concretiseert de plannen voor Leefdael II. Momenteel is het uitgangspunt om op de langere termijn een mix van sociale en middenhuur te realiseren. Daartoe zal in Q1-2021 op basis van het regionale woonbehoeftenonderzoek en eventuele inzichten uit de regionale 'Samenwerkingstafel middenhuur' worden bezien hoe concreet de behoefte aan middenhuur in Oirschot is. Aansluitend zal in Q2-2021 door Wooninc. worden geconcretiseerd wat dit qua ontwikkeling voor de locatie Leefdael II betekent.</p>	<p>Q1 2021 overeenstemming Q1 2021 overeenstemming Q3 2021 planvorming rond Q4- 2020 besluitvorming rond Q2 2021 besluitvorming rond Q2 2021 besluitvorming rond Overeenstemming Q2 2021</p>	<p>Corporatie Corporatie Beiden Beiden Beiden Beiden Corporatie Wooninc.</p>
<p>10. Beschikbaarheid – Transformatie</p>	<p>10.1. 'thuis en de gemeente kijken daarnaast naar de mogelijkheden voor transformatie van bestaande (historische) gebouwen en herstructureringslocaties voor sociale woningen (koop en huur), waar mogelijk gebruikmakend van de gemeentelijke subsidieregelingen.</p>	<p>Q4 2021</p>	<p>Beiden</p>
<p>11. Beschikbaarheid –aanbod</p>	<p>11.1 De corporaties zorgen binnen hun sociale woningvoorraad voor voldoende aanbod van betaalbare huurwoningen (d.w.z. onder de tweede aftoppingsgrens).</p> <p>11.2 Onder leiding van de gemeente wordt in 2021 voor Oirschot een hernieuwd schaarsteonderzoek uitgevoerd.</p> <p>11.3 Reguliere sociale huurwoningen worden door de corporaties aangeboden via het woonruimteverdeel-systeem Woonziele.</p>	<p>Q2 2021</p>	<p>Corporatie Gemeente</p>



<p>12. <i>Beschikbaarheid</i> - Inzicht in potentiële locaties voor (sociale) woningbouw</p>	<p>12.1. Op basis van het onderzoek naar woningbouwlocaties van de gemeente Oirschot, gaan gemeente en corporaties over tot het opstellen van een prioriteitenlijst voor het toevoegen van (sociale) woningbouw, uitgesplitst naar periodes van 2021 t/m 2024 en van 2025 t/m 2030.</p> <p>12.2. Daarnaast bezinnen partijen zich periodiek op nieuwe locaties die in genoemde periodes voor realisatie van (sociale) woningbouw in aanmerking komen.</p>	<p>Q2 2021</p>	<p>Beiden</p>
<p>13. <i>Beschikbaarheid</i> - Concretisering doorstroom</p>	<p>13.1 In de lijn van punt 11.1, en tegen de achtergrond van          - het in 2020 door de gemeente uitgevoerde woonbehoeftesonderzoek onder jongeren (Q2-2020)          - het regionale woonbehoeftesonderzoek dat in SGE-verband ook op senioren inzoomt (Q4-2020/ 01-2021)          - de beleidsvisie 'Geschikt wonen voor ouderen. Wonen met kwaliteit.' (Q4-2020) gaan gemeente en corporaties met elkaar in overleg over hoe zij kunnen voorzien in de woningbehoeften van deze doelgroepen. Dit door te concretiseren wat zij voor deze doelgroepen/ behoeften kunnen betekenen en op welke wijze dat bijdraagt aan de realisatie van doorstroom.</p> <p>13.2 Indien het woningaanbod voor starters/ senioren het toelaat worden deze doelgroepen door gemeente en corporaties benaderd om de mogelijkheden van doorstroming na te gaan c.q. dit te bevorderen.</p> <p>13.3 'thuis en Wooninc. hebben de intentie uitgesproken om samen te werken in het klantencentrum WoonincPlus/Vitalis ten behoeve van de verhuering van hun seniorenwoningen. In het projectplan worden de doelstellingen en concrete samenwerkingsafspraken vastgelegd. Het projectplan wordt in 2021 geïmplementeerd.</p>	<p>Q2 2021</p> <p>Doorlopend</p> <p>Q3 2021</p>	<p>Beiden</p> <p>Corporatie</p> <p>Corporatie</p>
<p>14. <i>Beschikbaarheid</i> – Bijzondere doelgroepen</p>	<p>14.1 In navolging van het in 2020 door de gemeente en Wooninc. vastgestelde 'Plan van aanpak woonwonenlocatie Koolmond', gaan partijen over tot uitvoering van de daarin voor 2021 genoemde acties gericht op normalisatie en een schone, hele en veilige locatie.</p>	<p>Planning cfm PVA</p>	<p>Wooninc en gemeente</p>
<p>15. <i>Beschikbaarheid</i> - Innoveren en initiëren faciliteren</p>	<p>15.1. De corporatie zet zich in om een breed aanbod sociale huur te realiseren door innovatieve concepten (bijvoorbeeld uitgaande van circulariteit) te ontwikkelen en/ of door initiatieven van bijzondere woonconcepten te faciliteren. Dit in overleg met de gemeente en voor zover de initiatieven passen binnen de focus en woningvoorraad van de corporatie.</p> <p>15.2. Tegen de achtergrond van het provinciale programma 'Nieuwe woonvormen en zelfbouw' delen corporaties en gemeente periodiek hun inzichten en initiatieven op dit gebied.</p> <p>15.3. In het verlengde van punt 15.2 wenst de gemeente mee te kijken en waar mogelijk aan te haken bij de pilot DUO-Wonen, die 'thuis in Son en Breugel heeft opgestart. D.w.z. het juridische splitsen van een woning, waardoor jong en oud gezamenlijk in één pand wonen. Daarbij richt jong tegen een vergoeding (in spaarvorm) c.q. huurcompensatie hulptaken voor oud en behoudt eenieder de privacy.</p>		<p>Corporatie</p> <p>Beiden</p> <p>'thuis en gemeente</p>



	<p>15.4. In het verlengde van punt 15.2, tegen de achtergrond van de gedeelde duurzaamheidsambities en ontwikkelingen op het gebied van circulariteit werken 'thuis en de gemeente toe naar het opstarten van een pilot met bio based en/ of houtbouw-woningen. Dit indien en voor zover de locatie en de overige, daartoe in acht te nemen omstandigheden zich daarvoor lenen.</p> <p>15.5. Tegen de achtergrond van het SGE-initiatief om een standaard sociale huurwoning te ontwikkelen, zullen 'thuis en de gemeente zich inspannen om 20-30 van dergelijke woningen bij wijze van pilot te realiseren op projectlocatie Moorland.</p> <p>15.6. Waar een ander innovatief (woon-/ bouw)concept reële aanknopingspunten biedt om een pilot te starten, spannen partijen zich in gezamenlijkheid in om een dergelijke pilot op te zetten.</p>		<p>'thuis en gemeente</p> <p>'thuis en gemeente</p> <p>Beiden</p>
<p>16. <i>Betaalbaarheid</i> – Nieuwbouw</p>	<p>16.1 Om nieuwbouw betaalbaar te houden, werken corporaties bij nieuwbouw waar mogelijk met stan daard bouwproducten, waarbij projecten eventueel (beperkt) zijn aan te vullen met (beter renderende) niet DAEB-woningen. Dit laatste in evt samenwerking met de niet-DAEB tak of niet-DAEB B.V. van de corporatie.</p>		<p>Corporatie</p>
<p>17. <i>Betaalbaarheid</i> - Huurprijsbeleid</p>	<p>17.1 De corporaties hanteren een gematigd huurprijsbeleid, waarbij de gemiddelde streefhuur van de DAEB-woningen voor 2021 maximaal 80% van de maximale huurprijs bedraagt.</p>		<p>Corporatie</p>
<p>18. <i>Betaalbaarheid</i> - Flankerend beleid</p>	<p>18.1 De gemeente spant zich in om de beschikbare financiële instrumenten, bijvoorbeeld het volkshuisvestingsfonds en het grondbeleid, zo optimaal mogelijk in te zetten ten behoeve van de volkshuisvestelijke opgave.</p>		<p>Gemeente</p>



**Thema 2 Toekomstbestendig wonen: duurzaamheid en energie**

<p><b>Ambitie</b> De gemeente is energieneutraal in 2040.</p>		<p><b>Monitoring</b></p>
<p><b>Kaders 2021-2024</b>                      A. Regionaal: RES (Regionale Energie Strategie), zoals opgesteld door de Metropoolregio Eindhoven (MRE), naar verwachting gereed medio 2021                      B. Lokaal : Transitievisie Warmte, eind 2021 gereed                      C. Nieuwbouwwoningen worden gasloos gerealiseerd en BENG (bijna energie neutraal gebouw). Voor nieuwbouw wordt NOM geambieerd.                      D. Realisatie van een CO2-neutrale sociale woningvoorraad in 2050                      E. Realisatie van een gezonde leefomgeving</p>		
<p><b>2021 – 2024: Wat doen we structureel?</b></p>		
<p><b>Welke resultaten gaan we monitoren?</b></p>		
<p>1. Toekomstbestendige nieuwbouw met aandacht voor duurzaamheid</p>	<p><b>Wie doet wat?</b></p> <p>1.1. Bij de bouw van nieuwe woningen wordt minimaal uitgegaan van gasloos en BENG. Waar mogelijk, te weten waar een corporatie van meet af aan bij een projectlocatie betrokken is, zal van realisatie van Nul-op-de-meter(NOM-)woningen worden uitgegaan.</p> <p>1.2. Bij nieuwbouw wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de uitgangspunten van The Natural Step, zoals flora en fauna, materialisatie en circulair bouwen.</p>	
<p>2. Toekomstbestendige transitie/ herstructurering met aandacht voor duurzaamheid</p>	<p>2.1. Bij herstructurering/ transitie wordt zoveel mogelijk uitgegaan van gasloos en BENG. Indien mogelijk worden ambities verlegd tot Nul-op-de-meter.</p> <p>2.2. Bij herstructurering/ transitie wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de uitgangspunten van The Natural Step, zoals flora en fauna, materialisatie en circulair bouwen.</p>	
<p>3. Verduurzamen sociale woningvoorraad</p>	<p>3.1. Partijen gaan met elkaar in gesprek om te bekijken welke belemmeringen zij tegenkomen bij verduurzaming en bezien wat ieder vanuit de eigen rol kan betekenen in het wegnemen van dergelijke belemmeringen.</p> <p>3.2. Wooninc. verduurzaamt de woningen op natuurlijke momenten (bij renovatie, planmatig onderhoud en mutatie) met beproefde technieken met als doel om op woningniveau te verbeteren naar label A en overall gezien/ gemiddeld een label B te realiseren.</p> <p>3.3. Wooninc. richt zich bij onderhouds- en investeringsbeslissingen op het reduceren van het gebruik van aardgas en de reductie van CO2-emissie van fossiele brandstof.</p> <p>3.4. Wooninc. brengt (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.</p>	



4. Bewustwording duurzaamheid bij huurders	4.1. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties plegen inspanningen om de bewustwording aangaande duurzaamheid onder huurders/ inwoners te vergroten.																									
5. Strategie per wijk om van het aardgas af te gaan	5.1. Gemeente betreft de corporaties actief bij de ontwikkeling van de RES en de Transitievisie Warmte. 5.2. Corporaties spannen zich in om binnen de mogelijkheden bij te dragen aan realisatie van de Transitievisie Warmte. Daartoe zullen zij waar mogelijk deelnemen aan stakeholders-meetings, delen zij de voor de RES en TVW relevante vastgoedgegevens met de gemeente en delen zij met de gemeente de eigen duurzaamheidsdoelen en plannen van aanpak daartoe.																									
<b>2021: specifiek komend jaar</b>																										
<b>Wat willen we in 2021 bereiken?</b>		<b>Wie &amp; Wanneer?</b>																								
6. Energieprestaties	6.1. Corporaties leveren jaarlijks bij het uitbrengen van het bod een overzicht van energielabels dan wel -indexen aan.	Eind Q2 2021  Corporatie																								
7. Verduurzaming bestaande woningvoorraad	7.1. Wooninc. verduurzaamt in 2021-2025 80-90 woningen in Oirschot. Voor 2021 heeft Wooninc. geen groot onderhoud gepland in Oirschot. 7.2. Groot onderhoud combineert Wooninc. met het verduurzamen van woningen. Dit betekent voor het Oirschotse bezit van Wooninc. in 2022-2025 het volgende; <table border="1" data-bbox="869 712 949 1563"> <thead> <tr> <th>Complex</th> <th>VHE</th> <th>Soort onderhoud</th> <th>Verduurzamingsmaatregelen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>St. Jorisstraat</td> <td>62</td> <td>Groot</td> <td>Naar label A2</td> </tr> <tr> <td>Kapittelhof</td> <td>12</td> <td>Groot</td> <td>Naar label A2</td> </tr> </tbody> </table> 7.3. Bij planmatig onderhoud aan de buitenzijde van de woning en <u>mutatie</u> combineert Wooninc. schilderwerk met het vervangen van enkel en standaard dubbel glas door HR++-glas en voert zij ook na-isolatie uit (dak-, vloer- en spouwmuurisolatie). Dit betekent voor het Oirschotse bezit van Wooninc. voor de periode 2021 t/m. 2025 het volgende; <table border="1" data-bbox="1125 712 1252 1563"> <thead> <tr> <th>Complex</th> <th>VHE</th> <th>Soort onderhoud</th> <th>Verduurzamingsmaatregelen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Begijnhof</td> <td>10*</td> <td>Mutatie</td> <td>Aanbrengen HR++-glas, dak-, vloer- en spouwmuurisolatie</td> </tr> <tr> <td>Sleebos</td> <td>5*</td> <td>Mutatie</td> <td>Aanbrengen HR++-glas, dak-, vloer- en spouwmuurisolatie</td> </tr> </tbody> </table> *afhankelijk van de mutatiegraad	Complex	VHE	Soort onderhoud	Verduurzamingsmaatregelen	St. Jorisstraat	62	Groot	Naar label A2	Kapittelhof	12	Groot	Naar label A2	Complex	VHE	Soort onderhoud	Verduurzamingsmaatregelen	Begijnhof	10*	Mutatie	Aanbrengen HR++-glas, dak-, vloer- en spouwmuurisolatie	Sleebos	5*	Mutatie	Aanbrengen HR++-glas, dak-, vloer- en spouwmuurisolatie	7.1 t.m. 7.3: Q3 2021 (of: Bij vaststellen groot onderhoud voor 2022)  Wooninc.
Complex	VHE	Soort onderhoud	Verduurzamingsmaatregelen																							
St. Jorisstraat	62	Groot	Naar label A2																							
Kapittelhof	12	Groot	Naar label A2																							
Complex	VHE	Soort onderhoud	Verduurzamingsmaatregelen																							
Begijnhof	10*	Mutatie	Aanbrengen HR++-glas, dak-, vloer- en spouwmuurisolatie																							
Sleebos	5*	Mutatie	Aanbrengen HR++-glas, dak-, vloer- en spouwmuurisolatie																							
7.4. Voor 2021-2025 heeft Wooninc. daarnaast nog de volgende verduurzamingsmaatregelen gepland staan:		Q3 2021 besluitvorming  Wooninc.																								



	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="236 779 316 891"><b>Complex</b></td> <td data-bbox="236 891 316 1630"><b>Verduurzamingsmaatregelen</b></td> </tr> <tr> <td data-bbox="316 779 341 891">VHE met geschikt dak</td> <td data-bbox="316 891 341 1630">Mogelijk zonnepanelen – op verzoek van huurder en onder voorwaarden</td> </tr> <tr> <td data-bbox="341 779 341 891">Keukenvervanging</td> <td data-bbox="341 891 341 1630">Van gas af/ elektrisch koken</td> </tr> </table>	<b>Complex</b>	<b>Verduurzamingsmaatregelen</b>	VHE met geschikt dak	Mogelijk zonnepanelen – op verzoek van huurder en onder voorwaarden	Keukenvervanging	Van gas af/ elektrisch koken		
<b>Complex</b>	<b>Verduurzamingsmaatregelen</b>								
VHE met geschikt dak	Mogelijk zonnepanelen – op verzoek van huurder en onder voorwaarden								
Keukenvervanging	Van gas af/ elektrisch koken								
<p>7.5. 'thuis heeft per aanvang 2020 geen bestaand bezit in Oirschot. Hetgeen zij nieuw realiseert, wordt minimaal gasloos en BENG gerealiseerd, dan wel NOM.</p> <p>7.6. Corporaties delen met de gemeente de plannen van aanpak en concrete voortgang om in 2050 een CO2-neutrale (Oirschotse) woningvoorraad gerealiseerd te hebben. E.e.a. is mede afhankelijk van de gemeentelijke projecten RES en Transitievisie Warmte.</p> <p>- <i>Algemeen (bezit breed)</i> geldt voor 'thuis, dat zij in 2050 CO2-neutraal wil zijn. Tot 2030 budgetteert zij daarvoor € 100 mln. plus € 23 mln. voor zonnepanelen, gasloos koken en budget voor gezonde leefomgeving. De komende 10 jaar sluit 'thuis 1.300 woningen aan op het warmtenet, maakt zij 700 woningen all-electric, geeft zij 950 woningen een hybride warmtepomp, realiseert zij zonnepanelen voor 4.000 woningen en bereidt zij 5.000 woningen voor op gasloos koken.</p> <p>- <i>Algemeen (bezit breed)</i> geldt voor Wooninc dat zij via een stapsgewijze aanpak komt tot een CO2-neutrale woningvoorraad in 2050. Die begint met het zoveel mogelijk beperken van de energievraag door onder meer isolatie. De resterende energievraag wekken we zoveel mogelijk duurzaam op, door zonnepanelen of door de woning aan te sluiten op een duurzaam warmtenet.</p>	<p>7.5. 'thuis heeft per aanvang 2020 geen bestaand bezit in Oirschot. Hetgeen zij nieuw realiseert, wordt minimaal gasloos en BENG gerealiseerd, dan wel NOM.</p> <p>7.6. Corporaties delen met de gemeente de plannen van aanpak en concrete voortgang om in 2050 een CO2-neutrale (Oirschotse) woningvoorraad gerealiseerd te hebben. E.e.a. is mede afhankelijk van de gemeentelijke projecten RES en Transitievisie Warmte.</p> <p>- <i>Algemeen (bezit breed)</i> geldt voor 'thuis, dat zij in 2050 CO2-neutraal wil zijn. Tot 2030 budgetteert zij daarvoor € 100 mln. plus € 23 mln. voor zonnepanelen, gasloos koken en budget voor gezonde leefomgeving. De komende 10 jaar sluit 'thuis 1.300 woningen aan op het warmtenet, maakt zij 700 woningen all-electric, geeft zij 950 woningen een hybride warmtepomp, realiseert zij zonnepanelen voor 4.000 woningen en bereidt zij 5.000 woningen voor op gasloos koken.</p> <p>- <i>Algemeen (bezit breed)</i> geldt voor Wooninc dat zij via een stapsgewijze aanpak komt tot een CO2-neutrale woningvoorraad in 2050. Die begint met het zoveel mogelijk beperken van de energievraag door onder meer isolatie. De resterende energievraag wekken we zoveel mogelijk duurzaam op, door zonnepanelen of door de woning aan te sluiten op een duurzaam warmtenet.</p>	<p>Q3 2021</p> <p>beiden</p>							
<p>8. Bewustwording duurzaamheid bij huurders/ inwoners</p>	<p>8.1. Wooninc. heeft als bewustwordingstraject de pilot Energiebox lopen. De pilot is geëvalueerd en wordt in 2021 voortgezet en opnieuw geëvalueerd.</p> <p>8.2. Wooninc. blijft in 2021 coaches ('impacters') inzetten om meer bewustwording te creëren bij huurders omtrent duurzaamheid.</p> <p>8.3. Wooninc. kent tevens een bewustwordingscampagne gericht op de eigen organisatie en op de stakeholders. E.e.a. volgens de methodiek van The Natural Step.</p> <p>8.4. Via de gemeentelijke projecten RES en Transitievisie warmte zal de gemeente samen met de betreffende corporatie richting inwoners communiceren over duurzaamheid c.q. de bewustwording op dat gebied vergroten.</p>	<p>Q4 2021</p> <p>Wooninc.</p> <p>doorlopend</p> <p>Wooninc.</p> <p>Q3 2021 uitrol bewustwordingscampagne</p> <p>Wooninc.</p> <p>Passend in planning RES &amp; TVW</p> <p>Beiden</p>							
<p>9. (Collegiale) samenwerking ter versnelling verduurzaming</p>	<p>9.1 Corporaties en gemeenten zetten zich in 2021 maximaal in voor collegiale samenwerking ter versneling van de gezamenlijke verduurzamingsopgave. Wooninc. en 'thuis hebben met elkaar concrete afspraken gemaakt over de uitruil onder voorwaarden van een te verduurzamen complex van Wooninc. in Eindhoven voor duurzaam bezit van 'thuis. Voor eind 2020/begin 2021 onderzoeken deze corporaties of tot de invulling van deze voorwaarden wordt gekomen. Een belangrijke voorwaarde is draagvlak van de bewoners van het complex voor sloop/nieuwbouwplannen.</p>	<p>Q1 2021</p> <p>Wooninc. en 'thuis</p>							



**Thema 3 Kwaliteit van wonen: leefbaarheid, veiligheid en sociaal maatschappelijke zaken**

<p><b>Ambitie</b> 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.</p>		<p><b>Monitoring</b></p>
<p><b>Kaders 2021-2024</b> A. Gemeente en corporaties zetten zich in om de leefbaarheid en veiligheid te waarborgen en 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.</p>		
<p><b>2021 – 2024: Wat doen we structureel?</b></p>		
<p><b>Welke resultaten gaan we monitoren?</b></p>		<p><b>Wie doet wat?</b></p>
<p>1. Samenwerking wonen, welzijn en zorg</p>	<p>1.1. Gemeente en corporaties maken samenwerkingsafspraken op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Deze zijn erop gericht om de kwaliteit van samenwerking te optimaliseren, alsmede om de informatievoorziening richting belanghebbende inwoners verder te structureren en ontwikkelen. Het snel en efficiënt kunnen inspringen door professionals op praktijksignalen is hierbij inbegrepen.</p>	
<p>2. Kwetsbare doelgroepen</p>	<p>2.1. Gemeenten en corporaties zetten zich gezamenlijk in voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen, te weten urgent woningzoekenden, vergunninghouders en woningzoekenden die van beschermd wonen uitstromen naar Beschermd thuis en Zelfstandig thuis.</p>	
<p>3. Leefbaarheid en veiligheid</p>	<p>3.1 De corporaties zetten zich samen met de gemeente en maatschappelijke partners in voor leefbare en veilige buurten. Daartoe zijn corporaties en gemeente actief aanwezig in de buurten, signaleren zij problemen en werken zij aan sociale oplossingen.</p>	
<p><b>Wat willen we in 2021 bereiken?</b></p>		
<p>4. Samenwerking wonen, welzijn en zorg – woning- en zorgbehoefte senioren</p>		<p><b>Wat gaan we daarvoor doen?</b></p> <p>4.1. Tenminste eenmaal per jaar is er onder voorzitterschap van de gemeente een plenair overleg van relevante partijen op het gebied van wonen, welzijn en zorg. 4.2. In het verlengde van de beleidsvisie 'Geschikt wonen voor ouderen. Wonen met kwaliteit' (Q4-2020) zullen gemeente, corporaties en zorgpartijen de behoefte/ vraag naar senioren- en zorgwoningen ramen, concretiseren en monitoren (zie 13.1). De uitkomst daarvan stemmen zij af in het jaarlijks overleg over de prestatieafspraken, evenals met de Katholieke Bond voor Ouderen (KBO) en de Adviesraad Zorg &amp; Samenleving.</p>
<p><b>Wie &amp; Wanneer?</b></p>		<p>Q3 2021 Q3/4 2021</p>
		<p>Gemeente Beiden (plus zorgpartijen)</p>



<p>5. Samenwerking wonen, welzijn en zorg – toegankelijkheid</p>	<p>5.1. Wooninc. en haar partner Joriszorg introduceren eind 2020/ begin 2021 een nieuwe samenwerking onder een nog nader te benoemen label, waarbij men een lokefunctie voor wonen &amp; zorg in Oirschot opent. Aansluitend, uiterlijk in Q2-2021 wordt door Wooninc. en Joriszorg bezien hoe de LEV-groep hierbij betrokken kan worden. Met één loket voor zaken rondom wonen, welzijn en zorg is de Oirschotse inwoner maximaal gediend en bovendien bevordert het integraal werken en daarmee efficiënt en daadkrachtig handelen.</p>	<p>Q2- 2021</p>	<p>Wooninc.</p>
<p>6. Samenwerking wonen, welzijn en zorg – signalering</p>	<p>6.1. Gemeente, corporaties en de betrokken maatschappelijke partners verkennen in gezamenlijkheid het nut en de noodzaak om in Oirschot te komen tot een gezamenlijk werkproces ter (vroeg)signalering van problemen 'achter de voordeur' op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Gezamenlijke corporaties zijn terughoudend bij huisuitzettingen, zeker in geval van gezinnen met kinderen. Dit tegen de achtergrond van de in 2020 door de gemeente Oirschot vastgestelde Kadernota Armoedebestrijding. <i>De kern van deze nota is om meer en integraal in te gaan zetten op vroegsignalering, preventie en verbeteren van financiële draagkracht d.m.v. het inzetten op gedragsverandering.</i> De corporaties zien graag dat er een regionale aanpak komt, die uniform is voor alle SGE/MRE-gemeenten.</p> <p>6.2. In de onder 6.1 genoemde verkenning zal tevens aandacht zijn voor de diverse pilots die Kempennbreed lopen en voor woonverlast, de verschillende gradaties/ vormen daarvan en de verschillende oplossingsrichtingen die daarvoor te duiden zijn.</p> <p>6.3. Buurtbemiddeling is een van de oplossingsrichtingen als bedoeld onder punt 6.1. Het is een van de oplossingsrichtingen, waarvan men gebruik kan maken als men als huurder/ inwoner zelf niet succesvol is geweest in het oplossen van een burenruzie. Wooninc. maakt in Oirschot gebruik van buurtbemiddeling.</p>	<p>Q3 2021</p>	<p>Beiden</p>
<p>7. Kwetsbare doelgroepen – urgenten en vergunninghouders</p>	<p>7.1. Urgent woningzoekenden krijgen in Oirschot woonruimte toegewezen op basis van de regionale urgentieregeling 2020.</p> <p>7.2. Partijen monitoren de grens van 25% geregelde verhuur aan urgenten, zodat waar nodig tijdig kan worden overlegd en ingegrepen.</p> <p>7.3. De corporaties huisvesten vergunninghouders naar rato van het bezit via de urgentieregeling. De corporaties houden hierbij rekening met de beschikbaarheid en geschiktheid van haar complexen.</p>	<p>Na afloop van elk triennaal</p>	<p>Corporaties Corporaties</p>
<p>8. Kwetsbare doelgroepen – uitstroom beschermd wonen</p>	<p>8.1. Gemeente (Wonen en Sociaal Domein) en corporaties gaan actief met elkaar in overleg om te bezinnen op de verwachte uitstroom uit intramurale instellingen van mensen die door wijziging van wetgeving per 2022 overstappen van beschermd wonen naar Beschermd thuis en Zelfstandig thuis. Daarbij wordt tenminste in kaart gebracht hoe groot de Oirschotse behoefte aan beschermd wonen is, hoe het bezit van de corporaties zich tot die aantallen verhoudt en wat dit aan maatregelen vergt van zowel gemeente, corporaties als zorgpartijen.</p>	<p>Q2 2021</p>	<p>Beiden</p>

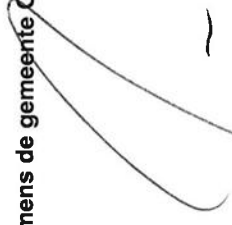



**CORSA nr. 20.B016439. Gekoppeld aan collegevoorstel 20.I002059**


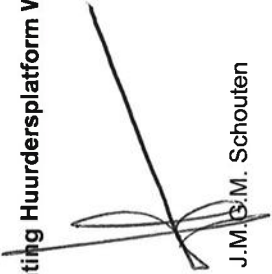

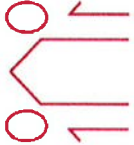

<p>9. <i>Leefbaarheid en veiligheid</i> – corporaties actief aanwezig</p>	<p>9.1 In 2021 geeft Wooninc. gemiddeld € 104,- per sociale VHE uit aan leefbaarheid. Wooninc. zet voor de leefbaarheid in haar complexen in Oirschot één huismeester en één woonconsulent in.</p> <p>9.2 'thuis heeft per aanvang 2021 nog geen bezit in Oirschot. Waar dit verandert en leefbaarheid en veiligheid in Oirschot voor 'thuis concrete thema's worden, zal zij maximaal € 150,- per sociale VHE per jaar aan leefbaarheid besteden.</p>		<p>Wooninc. 'thuis</p>
<p>10. <i>Leefbaarheid en veiligheid</i> – participatie</p>	<p>10.1 De corporaties participeren in leefbaarheidsnetwerken en betrekken bewoners bij hun taken en werkzaamheden via huurders- en bewonersorganisaties, die vaak per wooncomplex verenigd zijn.</p> <p>- Wooninc. biedt in Oirschot ondersteuning aan drie huurders- en bewonersorganisaties. Op corporatieniveau worden alle huurders vertegenwoordigd door de SHW.</p> <p>- 'thuis biedt in Oirschot nog geen ondersteuning aan een huurders- of bewonersorganisatie. Op corporatieniveau worden alle huurders vertegenwoordigd via Huurdersraad 'thuis.</p>		
<p>11. <i>Maatschappelijk vastgoed</i></p>	<p>11.1. Wooninc. zet maatschappelijk vastgoed in onder andere ten behoeve van het faciliteren van ontmoeting. Hierbij gaat het om gebruik van ontmoetingsruimte Ons Mevrouw in Middelbeers en het kantoor aan de Hertog Janstraat in Oost- West en Middelbeers die verhuurd is aan Amarant.</p>		



Aldus overeengekomen te Oirschot op 16 december 2020;

<p><b>Oirschot</b></p>	<p>Namens de gemeente Oirschot,</p>  <p>P.A.G. Machielsen</p>
<p><b>WOONINC.</b></p>	<p>Namens Wooninc.,</p>  <p>J.A.P.M. Pijnenburg</p>



	<p>Namens Stichting Huurdersplatform Wooninc.,</p>  <p>J.M.B.M. Schouten</p>
<p><b>'thuis</b></p>	<p>Namens 'thuis,</p>  <p>L.A. Severijnen</p>
 <p>Huurdersraad 'thuis</p>	<p>Namens Stichting Huurdersraad 'thuis,</p>  <p>F. Cremers</p>

