

PRESTATIEAFSPRAKEN

Gemeente Oirschot

2022

(meerjarekader 2021-2024)

Oirschot

WOONinc.

'thuis



Ondergetekenden,

- a. de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE OIRSCHOT**, feitelijk adres Deken 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 Churchillaan 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 Sibeliusslaan 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 "huurdersorganisaties"

alle partijen gezamenlijk worden aangeduid als "partijen".

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Thema 1 De dynamiek van de woningmarkt: betaalbaarheid en beschikbaarheid	6
Thema 2 Toekomstbestendig wonen: duurzaamheid en energie	12
Thema 3 Kwaliteit van wonen: leefbaarheid, veiligheid en sociaal maatschappelijke zaken	15
Ondertekening	18

Voorwoord

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 2022 (als onderdeel van de meerjarenafspraken 2021-2024) zoals tot stand gekomen in het overleg van de gemeente Oirschot, woningcorporatie Wooninc. en woonstichting 'thuis en de beide huurdersorganisaties.

Wooninc. is zogezegd een 'bekende speler' in Oirschot. Datzelfde geldt meer en meer ook voor woningbouwcorporatie 'thuis. Zij is inmiddels een vast gezicht aan tafel bij project overleggen en in 2022 zullen naar verwachting ook de eerste woningen verrijzen onder haar naam. Hoewel zij in de basis dezelfde maatschappelijke opgave delen, onderscheiden Wooninc. en 'thuis zich echter ook op onderdelen. Hierdoor weten zij elkaar uitstekend aan te vullen en dus te verstrekken. Zo focust Wooninc. zich met name op het huisvesten van senioren, specifiek met voorzieningen voor welzijn en zorg. 'thuis richt zich in Oirschot juist op productie.

Hiervoor is in 2021 al op diverse locaties de basis gelegd. Zo heeft de samenwerking tussen de gemeente en 'thuis voor locatie Eindhovensedijk/ De Kemmer geleid tot een intentieovereenkomst, wordt met omwonenden van locatie Moorland West / Veld 7 tot planvorming gekomen en gaat voor Ekerschot Noord op korte termijn de schop in de grond. Daarnaast zit ook Wooninc. voor de middellange termijn inmiddels weer aan de investeringstafel. Kortom; een mooie basis waar in 2022 stevig op voortgeborduurd kan worden.

Evenals in 2021 is er ook voor komend jaar voor gekozen om het proces van prestatieafspraken in gezamenlijkheid aan te gaan. Daarbij is er opnieuw voor gekozen om de prestatieafspraken voor 2022, 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 blijft 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

Gelijk aan vorig jaar geldt ook nu weer, 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.

CORSA nr. 20.B016439

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 huurdersorganisaties in 2022 gaan oppakken. De kaderafspraken handhaven we voor de komende vier jaar. Uiteraard zullen we deze 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 ook voor komend jaar opnieuw uitgesproken dat we met elkaar samenwerken in een partnerschap van wederzijdse inspanning, transparantie, aanspreekbaarheid op afspraken alsook vertrouwen. We gaan dan ook voor een succesvolle voortzetting van de samenwerking in 2022!

Oirschot, december 2021

Thema 1 De dynamiek van de woningmarkt: betaalbaarheid en beschikbaarheid

<p>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 Oirschot. Dat betekent dat we de komende jaren vooral inzetten op het uitbreiden en transformeren van de bestaande woningvoorraad en doorstroming bevorderen.</p>		
<p>Kaders 2021-2024 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>2021-2024: Wat doen we structureel?</p>		
<p>Welke resultaten gaan we monitoren?</p>		Monitoring
<p>Ontwikkeling woningvoorraad</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. Woningcorporatie 'thuis streeft ernaar om in de periode tot en met 2024 50-100 woningen te realiseren. 1.6. Vanwege de beperkte investeringsmogelijkheden zal woningcorporatie Wooninc. in deze periode geen nieuwbouw realiseren. De voorgenomen investeringen voor nieuwbouw van vier woningen op locatie Veld 7/ Moorland West komen te vervallen en worden anderszins ten gunste van de ontwikkeling van de woonwagenlocatie Koolmond in Oirschot geïnvesteerd. 'thuis neemt het volledige sociale programma op locatie Veld 7/Moorland West voor haar rekening.</p>	
<p>2. Overzicht van de ontwikkeling van de woningvoorraad</p>	<p>2.1. Corporaties leveren jaarlijks (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	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.	
4. Wijkopbouw	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).	
5. Middenhuur	5.1. Gemeente gaat in gesprek met corporaties en marktpartijen over de realisatie van huurwoningen in het middensegment (tussen € 737,00 en € 1.000 (prijsspeil 2020, jaarlijks te indexeren en aansluitend bij begrippenlijst MRE). Daarbij zetten we in op het langdurig behoud van deze woningen voor de doelgroep.	
6. Bevordering doorstroming	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 laatstgenoemden kunnen voor doorstroming in de regio zorgen. 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.	
7. Betaalbaarheid	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). 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.	
8. Nieuwe woonvormen	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. 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.	
2022: specifiek komend jaar		
Wat willen we in 2022 bereiken?	Wat gaan we daarvoor doen?	Wie & Wanneer?
9. <i>Beschikbaarheid</i> - Nieuwbouw	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.	<i>BO: april en okt (gemeente plant) AO: feb, mei, sep, nov (gemeente plant)</i>
		<i>Gemeente Gemeente</i>

	<p>9.2. In 2022 zal 'thuis op de volgende locaties actief zijn;</p> <p><i>Startend met realisatie in 2022:</i> → Ekerschot: ca. 24 appartementen onder de eerste aftoppingsgrens;</p> <p><i>Planvorming in 2022:</i> → Spoordonk, ca 5 grondgebonden kleinere woningen waarbij ingestoken wordt op 1^e aftoppingsgrens. Een voorgenomen ontwikkeling van CRA, waarbij 'thuis mogelijk "turn-key" kan gaan afnemen.</p> <p>→ Moorland: onderzoek naar een mix van grondgebonden en appartementen. Uitgangspunt is ca 15 tot 20 grondgebonden eenheden tot 2^e aftoppingsgrens en ca 10 tot 15 appartementen tot 1^e aftoppingsgrens. Daarnaast wensen zowel gemeente als 'thuis deze typologieën in te vullen middels de Woonst! Woning/appartement (de standaard grond gebonden woning en appartement vanuit de SGE afspraken).</p> <p><i>Verkenning en besluitvorming om ontwikkeling op te starten in 2022:</i> → Locatie de Kemmer, gebiedsontwikkeling met potentie voor circa 400 woningen. Uitgangspunt voor deze ontwikkeling is 20% betaalbare huur te realiseren. Daarnaast is het de ambitie om het thema bio-based in deze ontwikkeling een plek te gaan geven. Uiterlijk begin 2022 worden de intenties in een overeenkomst vastgelegd. Ook zullen in 2022 de ruimtelijke mogelijkheden verder in kaart gebracht worden en zullen betrokken partijen ook gezamenlijk optrekken als het om verwerving van overige gronden gaat. Voor de ruimtelijke mogelijkheden wordt ook samengewerkt aan een prijsvraag vanuit het Rijk die in 2022 verder tot uitvoering zal gaan komen.</p> <p>→ Locatie Hoogdijk in Middelbeers, mogelijkheid tot realisatie van maximaal 9 grondgebonden sociale huurwoningen. Een plan van Adviesbureau Mecus in opdracht van de grondeigenaren.</p> <p><i>Verkenning en besluitvorming om eventueel ontwikkeling op te starten in 2022:</i> → Boterwijk/ Den Heuvel: het verkennen van de mogelijkheden om tot (tijdelijke) woningbouw te komen.</p> <p>→ Locatie oude Boerenbond terrein, een verkenning van de gemeente. Wellicht dat de provincie hierin ook een rol kan/wil spelen als het gaat om tijdelijke woningen op dit terrein.</p> <p>9.3 Via Stayinc verkent Wooninc. de ontwikkeling van circa 40-50 woningen in het middensegment op locatie Leefdael II, de parkeeruitdagingen op die locatie daarbij in begrepen.</p>	<p>Q4-2022 realisatie</p> <p>Q4- 2022 planvorming rond</p> <p>Q4- 2022 planvorming rond</p> <p>Intentieovereenkomst ondertekening december 2021 of januari 2022\</p> <p>Start planontwikkeling Q1-2022</p> <p>Q2- 2022 besluitvorming rond</p> <p>Q1-2022 oplevering ontwikkelvisie</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>'thuis en gemeente</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>Corporaties</p>

	<p>11.2 Reguliere sociale huurwoningen worden door de corporaties aangeboden via het woonruimteverdeel-systeem Wooniezie.</p> <p>11.3 Onder leiding van de gemeente is 2021 voor Oirschot een hernieuwd schaarsteonderzoek uitgevoerd. De resultaten daarvan, alsmede de daaraan te verbinden vervolgcacties op het gebied van sociale huur worden uiterlijk in Q1-2022 besproken en benoemd.</p>	Q1-2022	<p>Corporaties</p> <p>Allen</p>
12. <i>Beschikbaarheid</i> - Inzicht in potentiële locaties voor (sociale) woningbouw	12.1. Op basis van het onderzoek naar woningbouwlocaties van de gemeente Oirschot, gaan gemeente 'thuis en Wooninc. over tot het opstellen van een prioriteitenlijst voor het toevoegen van (sociale) woningbouw, uitgesplitst naar periodes van 2022 t/m 2024 en van 2025 t/m 2030.	Q2 2021	Allen
13. <i>Beschikbaarheid</i> - Concretisering doorstroom	<p>13.1 In de lijn van punt 11.1, en tegen de achtergrond van</p> <ul style="list-style-type: none"> - het in 2020 door de gemeente uitgevoerde woonbehoefteonderzoek onder jongeren (Q2-2020) - het regionale woonbehoefteonderzoek dat in SGE-verband ook op senioren inzoomt (07-2021) - de beleidsvisie 'Geschikt wonen voor ouderen. Wonen met kwaliteit.' (Q4-2020) <p>gaan gemeente en corporaties met elkaar in overleg over hoe zij kunnen voorzien in de woningbehoefte 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, waarbij ook het labelen van woningen voor een specifieke doelgroep (zoals jongeren of senioren) tot de mogelijkheden behoort.</p> <p>13.2 Partijen zullen in navolging van een pilot van Wooninc. in Eindhoven ook in Oirschot verkennen of een pilot voor doorstroming van senioren zinvol is. De lessen uit de pilot in Eindhoven worden hierbij betrokken.</p>	<p>Doorlopend</p> <p>Q2 2021</p>	<p>Allen</p> <p>Allen</p>
14. <i>Beschikbaarheid</i> – Bijzondere doelgroepen	<p>14.1 In navolging van het in 2020 door de gemeente en Wooninc. vastgestelde 'Plan van aanpak woonwagenlocatie Koolmond', gaan partijen over tot uitvoering van de daarin voor 2022 e.v. genoemde acties gericht op normalisatie en een schone, hele en veilige locatie.</p> <p>Het plan heeft als doel om (1) een kwalitatief en kwantitatief voldoende huisvestingsklimaat voor (toekomstig) woonwagenbewoners te creëren en om (2) de bestaande problemen op het gebied van leefbaarheid, veiligheid en openbare orde aan te pakken. Wooninc. en de gemeente trekken hierin onder gezamenlijke verantwoordelijkheid op. Het plan van aanpak omvat de afspraken die Wooninc. en gemeente op deze gebieden met elkaar maken.</p>	<p>Planning cfm PVA</p> <p>Vaststelling PVA Q2-2022</p>	<p>Wooninc en gemeente</p> <p>Wooninc en gemeente</p>
15. <i>Beschikbaarheid</i> - Innoveren en initiatieven faciliteren	15.1. De corporatie zet zich in om een breed aanbod sociale huur te realiseren door innovatieve concepten (bijvoorbeeld uitgaande van circulariteit, maar ook WoonST) 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>Allen</p> <p>Allen</p>

	<p>15.2. Tegen de achtergrond van het provinciale programma <i>'Nieuwe woonvormen en zelfbouw'</i> delen corporaties en gemeente periodiek hun inzichten en initiatieven op dit gebied. Zie prestatieafspraken 9.1 (periodiek ambtelijk overleg)</p> <p>15.3. In het verlengde van punt 15.2, tegen de achtergrond van de gedeelde duurzaamheidsambities en ontwikkelingen op het gebied van circulariteit verkennen 'thuis en de gemeente op projectlocatie De Kemmer/ Eindhovenesdijk de mogelijkheden om bio based en/ of houtbouw-woningen te realiseren.</p> <p>15.4. Tegen de achtergrond van het SGE-initiatief voor standaard sociale huurwoningen (genaamd WoonST), zullen 'thuis en de gemeente zich inspinnen om bij wijze van pilot ca 20-30 van dergelijke woningen te realiseren op projectlocatie Moorland. Zie ook prestatieafspraken 9.2., locatie Moorland.</p> <p>15.5. 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 dan wel de mogelijkheden daartoe te onderzoeken.</p>		<p><i>'thuis en gemeente</i></p> <p><i>'thuis en gemeente</i></p> <p><i>Allen</i></p>
<p>16. <i>Betaalbaarheid – Nieuwbouw</i></p>	<p>16.1 Om nieuwbouw betaalbaar te houden, werken corporaties bij nieuwbouw waar mogelijk met standaard Bouwproducten, zoals SGE- WoonST, waarbij projecten eventueel (beperkt) zijn aan te vullen met (beter renderende) niet DAEB-woningen.</p>		<p><i>Corporaties</i></p>
<p>17. <i>Betaalbaarheid - Huurprijsbeleid</i></p>	<p>17.1 Wooninc. hanteert een gematigd huurprijsbeleid, waarbij de gemiddelde streefhuur van de DAEB-woningen voor 2021 maximaal 80% van de maximale huurprijs bedraagt. Zodra ook 'thuis in Oirschot zal beschikken over bestaand bezit, zal haar huurprijsbeleid worden beschreven.</p> <p>17.2 Woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten krijgen meer ruimte voor lokaal maatwerk bij de zogenaamde vrije toewijzingsruimte. Corporaties willen de uitbreiding van de wettelijke toewijzingsruimte (7,5% + 7,5%) inzetten om woningzoekenden met een middeninkomen meer mogelijkheden te geven op de lokale woningmarkt.</p> <p>17.3 Er is in 2021 sprake van een onverwachte flinke stijging van de energieprijzen, waardoor gas en elektra een steeds groter aandeel vormen in de totale woonlasten. Met name voor huurders met de laagste inkomens die wonen in een woning met een laag energielabel en een energiecontract hebben met variabele tarieven dreigen betalingsproblemen. Maatregelen die partijen nemen zijn om huurders hierin te ondersteunen:</p> <ol style="list-style-type: none"> Gemeente biedt vanuit de RREW-subsidie vouchers aan ad € 75,- per (sociale huur)huishouden voor energiebesparende producten. Woningcorporaties verduurzamen hun woningbezit en leveren zo een bijdrage aan duurzaam en betaalbaar wonen in de toekomst. Daarnaast passen corporaties maatwerk toe door soepele betaalafspraken en/of huurkorting in situaties waarin dit nodig is. Voor huurders die energie via de servicekosten betalen zorgen de corporaties ervoor dat de tarieven voor 2022 tijdig bekend worden gemaakt. Huurders krijgen zo op tijd zicht op de verwachte kosten en het termijnbedrag. 		<p><i>Wooninc.</i></p>

18. <i>Betaalbaarheid</i> - Flankerend beleid	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. Daartoe start zij in 2021 nog met de herijking van haar nota kostenverhaal, waarbij tevens de mogelijkheid van een Volkshuisvestingsfonds 2.0, dan wel een alternatief wordt uitgewerkt.	<i>Reeds aangevangen, duurt voor t.m. Q2-2022</i>	<i>Gemeente</i>
---	---	---	-----------------

Thema 2 Toekomstbestendig wonen: duurzaamheid en energie

<p>Ambitie De gemeente is energieneutraal in 2040.</p>		Monitoring
<p>Kaders 2021-2024 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>2021 – 2024: Wat doen we structureel?</p>		
Welke resultaten gaan we monitoren?	Wie doet wat?	
1. Toekomstbestendige nieuwbouw met aandacht voor duurzaamheid	1.1. Bij de bouw van nieuwe woningen is het uitgangspunt Nul-op-de-meter (N-O-M). Indien N-O-M niet haalbaar is moet dit onderbouwd worden, echter is de minimale (tevens wettelijke) eis gasloos en BENG. Om de haalbaarheid van N-O-M-woningen reëel te houden worden corporaties van meet af aan betrokken bij het project. 1.2. Bij nieuwbouw wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de uitgangspunten van The Natural Step, zoals flora en fauna, materialisatie en circulair bouwen.	
2. Toekomstbestendige transformatie/ herstructurering met aandacht voor duurzaamheid	2.1. Bij herstructurering/ transformatie wordt zoveel mogelijk uitgegaan N-O-M en kan gemotiveerd tot minimaal naar gasloos en BENG worden afgeweken. 2.2. Bij herstructurering/ transformatie wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de uitgangspunten van The Natural Step, zoals flora en fauna, materialisatie en circulair bouwen.	
3. Verduurzamen sociale woningvoorraad	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. 3.2. Wooninc. richt zich bij onderhouds- en investeringsbeslissingen op het reduceren van CO2-emissie. 3.3. 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 bezien/ gemiddeld een label B te realiseren. 3.4. Bij onderhoud zetten we in op no-regret-maatregelen, bijvoorbeeld de na-isolatie van de bestaande schil en het aanbrengen van isolatieglas. Dit doen we op natuurlijke momenten volgens onze MJOP en via 'klantgestuurd renoveren'	

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	<p>5.1. Gemeente betreft de corporaties actief bij de ontwikkeling van de RES (vast te stellen 2021), de Transitievisie Warmte (vast te stellen 2021) en de daarmee samenhangende uitvoeringsprogramma's.</p> <p>5.2. Corporaties spannen zich in om binnen de mogelijkheden bij te dragen aan realisatie en uitvoering 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.</p>																
2022: specifiek komend jaar																	
Wat willen we in 2022 bereiken?	Wat gaan we daarvoor doen?	Wie & Wanneer?															
6. Energieprestaties	6.1. Corporaties leveren jaarlijks bij het uitbrengen van het bod een overzicht van energielabels dan wel -indexen aan.	Eind Q2 2022 Corporatie															
7. Verduurzaming bestaande woningvoorraad	<p>7.1. Wooninc. verduurzaamt in 2022-2026 100 woningen in Oirschot. Voor 2022 heeft Wooninc. geen groot onderhoud gepland in Oirschot.</p> <p>7.2. Groot onderhoud combineert Wooninc. met het verduurzamen van woningen. Dit betekent voor het Oirschotse bezit van Wooninc. in 2023-2026 het volgende;</p> <table border="1" data-bbox="678 895 1624 1098"> <thead> <tr> <th>Complex</th> <th>VHE</th> <th>Soort onderhoud</th> <th>Verduurzamingsmaatregelen</th> <th>Voorgenomen uitvoering v.a.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>St. Jorisstraat / Gasthuisstraat</td> <td>62</td> <td>Groot</td> <td>Naar label A2</td> <td>2025</td> </tr> <tr> <td>Kapittelhof</td> <td>12</td> <td>Groot</td> <td>Naar label A2</td> <td>2025</td> </tr> </tbody> </table> <p>7.3. Via 'Klantgestuurd renoveren' voert Wooninc. voor enkele geselecteerde complexen op verzoek van de huurder of bij mutatie werkzaamheden uit aan de woning. Dit betreft werkzaamheden aan het binnenpakket (badkamer, keuken en toilet) en verduurzamingsmaatregelen aan de buitenschil zoals dak-, vloer- en spouwmuurisolatie.</p> <p>Dit betekent voor het Oirschotse bezit van Wooninc. voor de periode 2022 t/m 2026 het volgende;</p>	Complex	VHE	Soort onderhoud	Verduurzamingsmaatregelen	Voorgenomen uitvoering v.a.	St. Jorisstraat / Gasthuisstraat	62	Groot	Naar label A2	2025	Kapittelhof	12	Groot	Naar label A2	2025	<p>7.1 t.m. 7.3: Q3 2022 (of: Bij vaststellen groot onderhoud voor 2023)</p> <p>Wooninc.</p>
Complex	VHE	Soort onderhoud	Verduurzamingsmaatregelen	Voorgenomen uitvoering v.a.													
St. Jorisstraat / Gasthuisstraat	62	Groot	Naar label A2	2025													
Kapittelhof	12	Groot	Naar label A2	2025													

	<table border="1" data-bbox="678 260 1626 539"> <thead> <tr> <th>Complex</th> <th>VHE</th> <th>Soort onderhoud</th> <th>Verduurzamingsmaatregelen</th> <th>Voorgenomen uitvoering v.a.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Doctor Feijstraat</td> <td>13</td> <td>Klantgestuurd renoveren</td> <td>Aanbrengen HR++-glas, dak-, vloer- en spouwmuurisolatie</td> <td>2024</td> </tr> <tr> <td>Heistraat</td> <td>12</td> <td>Klantgestuurd renoveren</td> <td>Aanbrengen HR++-glas, dak-, vloer- en spouwmuurisolatie</td> <td>2024</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="622 587 1603 635">7.4. Voor 2022-2026 heeft Wooninc. daarnaast nog de volgende verduurzamingsmaatregelen gepland staan:</p> <table border="1" data-bbox="678 635 1626 762"> <thead> <tr> <th>Complex</th> <th>Verduurzamingsmaatregelen</th> <th>Mogelijk vanaf</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>VHE met geschikt dak</td> <td>Mogelijk zonnepanelen – op verzoek van huurder en onder voorwaarden</td> <td>2021</td> </tr> <tr> <td>Keukenvervangning</td> <td>Van gas af/ elektrisch koken</td> <td>2021</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="622 794 1603 842">7.6 Wooninc. onderzoekt een samenwerking met de Coöperatie ‘Zon op Oirschot’, met als doel om de daken van onze eengezinswoningen ter beschikking te stellen voor het plaatsen van zonnepanelen.</p> <p data-bbox="622 866 1603 914">7.5. ‘thuis heeft geen bestaand bezit in Oirschot. Hetgeen zij nieuw realiseert, wordt minimaal gasloos en BENG gerealiseerd, dan wel NOM.</p> <p data-bbox="622 938 1603 1018">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, vastgesteld c.q. te stellen in 2021.</p>	Complex	VHE	Soort onderhoud	Verduurzamingsmaatregelen	Voorgenomen uitvoering v.a.	Doctor Feijstraat	13	Klantgestuurd renoveren	Aanbrengen HR++-glas, dak-, vloer- en spouwmuurisolatie	2024	Heistraat	12	Klantgestuurd renoveren	Aanbrengen HR++-glas, dak-, vloer- en spouwmuurisolatie	2024	Complex	Verduurzamingsmaatregelen	Mogelijk vanaf	VHE met geschikt dak	Mogelijk zonnepanelen – op verzoek van huurder en onder voorwaarden	2021	Keukenvervangning	Van gas af/ elektrisch koken	2021	<p data-bbox="1653 587 1765 611"><i>doorlopend</i></p> <p data-bbox="1653 786 1888 810"><i>besluitvorming Q2-2022</i></p> <p data-bbox="1653 858 1765 882"><i>doorlopend</i></p> <p data-bbox="1653 930 1921 978"><i>eerstvolgende ambtelijke afstemming 04-2022</i></p>	<p data-bbox="1955 587 2045 611"><i>Wooninc.</i></p> <p data-bbox="1955 858 2011 882"><i>‘thuis</i></p> <p data-bbox="1955 930 2011 954"><i>allen</i></p>
Complex	VHE	Soort onderhoud	Verduurzamingsmaatregelen	Voorgenomen uitvoering v.a.																							
Doctor Feijstraat	13	Klantgestuurd renoveren	Aanbrengen HR++-glas, dak-, vloer- en spouwmuurisolatie	2024																							
Heistraat	12	Klantgestuurd renoveren	Aanbrengen HR++-glas, dak-, vloer- en spouwmuurisolatie	2024																							
Complex	Verduurzamingsmaatregelen	Mogelijk vanaf																									
VHE met geschikt dak	Mogelijk zonnepanelen – op verzoek van huurder en onder voorwaarden	2021																									
Keukenvervangning	Van gas af/ elektrisch koken	2021																									
<p data-bbox="163 1066 595 1114">8. Bewustwording duurzaamheid bij huurders/ inwoners</p>	<p data-bbox="622 1066 1603 1114">8.1. Samen met de gemeente geeft Wooninc. in Oirschot invulling aan de RREW-subsidie voor huurders. Dit wordt o.a. ingevuld met een energiescan van de woning die gericht is op gezond wonen.</p> <p data-bbox="622 1137 1603 1185">8.2. Wooninc. blijft in 2022 coaches (‘impacters’) inzetten om meer bewustwording te creëren bij huurders omtrent duurzaamheid.</p> <p data-bbox="622 1209 1603 1289">8.3. 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 data-bbox="1653 1137 1921 1161"><i>Alle onderdelen; doorlopend</i></p>																									
<p data-bbox="163 1337 595 1385">9. (Collegiale) samenwerking ter versnelling verduurzaming</p>	<p data-bbox="622 1337 1603 1385">9.1 Corporaties en gemeenten zetten zich in 2022 maximaal in voor collegiale samenwerking ter versnelling van de gezamenlijke verduurzamingsopgave.</p>		<p data-bbox="1955 1345 2078 1393"><i>Wooninc. en ‘thuis</i></p>																								



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



<p>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.</p>			Monitoring
<p>Kaders 2021-2024 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>2021 – 2024: Wat doen we structureel?</p>			
Welke resultaten gaan we monitoren?		Wie doet wat?	
1. Samenwerking wonen, welzijn en zorg	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.		
2. Kwetsbare doelgroepen	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.		
3. Leefbaarheid en veiligheid	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.		
Wat willen we in 2021 bereiken?		Wat gaan we daarvoor doen?	Wie & Wanneer?
4. Samenwerking wonen, welzijn en zorg – woning- en zorgbehoefte senioren	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. De uitkomsten daarvan stemmen zij af in het jaarlijks overleg over de prestatieafspraken, evenals met de Katholieke Bond voor Ouderen (KBO) en de Adviesraad Zorg & Samenleving.	Q3 2022 Q2 2022	Gemeente Allen

<p>5. <i>Samenwerking wonen, welzijn en zorg – toegankelijkheid</i></p>	<p>5.1 Wooninc. en Joris Zorg hebben in Oirschot het SeniorenPunt geopend. Een plek met alle informatie over wonen, zorg en welzijn. Ook andere zorg- en welzijnsorganisaties uit de regio – zoals WIJzer Oirschot - bieden hun informatie aan bij SeniorenPunt Oirschot. Wooninc. en 'thuis gaan daarnaast vanaf 1 januari 2022 samenwerken in het Seniorenpunt Eindhoven, ten behoeve van de verhuring van seniorenwoningen. Wanneer 'thuis seniorenwoningen in Oirschot realiseert, treden partijen in overleg over het stroomlijnen van deze informatie via SeniorenPunt Oirschot.</p>	<p><i>doorlopend</i></p>	<p><i>Allen</i></p>
<p>6. <i>Samenwerking wonen, welzijn en zorg – signalering</i></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. De resultaten hiervan worden uiterlijk in Q2-2022 teruggekoppeld.</p> <p>6.2. 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><i>Q2 2022</i></p>	<p><i>Allen</i></p>
<p>7. <i>Kwetsbare doelgroepen – urgenten en vergunninghouders</i></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, waarbij – zoals in alle gevallen van urgentiehuisvesting – ook oog is voor het voorkomen van concentraties van doelgroepen om dezelfde plekken.</p>	<p><i>doorlopend</i></p> <p><i>Na afloop van elk tertiaal</i></p>	<p><i>Corporaties</i></p> <p><i>Corporaties</i></p>
<p>8. <i>Kwetsbare doelgroepen – uitstroom beschermd wonen</i></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 medio 2022 overstappen van beschermd wonen naar Beschermd thuis en Zelfstandig thuis.</p>	<p><i>Q2 2022</i></p>	<p><i>Allen</i></p>
<p>9. <i>Leefbaarheid en veiligheid – corporaties actief aanwezig</i></p>	<p>9.1 In 2022 geeft Wooninc. gemiddeld € 113,- 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 € 156,- per sociale VHE per jaar aan leefbaarheid besteden.</p>		<p><i>Wooninc.</i></p> <p><i>'thuis</i></p> <p><i>Wooninc. & gemeente</i></p>

	<p>9.3 Voor locatie De Moriaan (Oirschot) zullen gemeente en Wooninc. de krachten bundelen om de leefbaarheid te bevorderen.</p> <p>9.4 Voor locatie Doornboomstraat (Oost-, West- en Middelbeers) onderzoeken gemeente en Wooninc. de geschiktheid van betreffende locatie voor seniorenhuisvesting, specifiek tegen de achtergrond van de woonbehoefte van deze doelgroep zoals beschreven in het gemeentelijk beleidsstuk <i>Geschikt wonen voor senioren. Wonen met kwaliteit (2020)</i>.</p>	<p><i>Startoverleg 01-2022</i></p> <p><i>Startoverleg Q2-2021</i></p>	
<p>10. <i>Leefbaarheid en veiligheid – participatie</i></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. Maatschappelijk vastgoed</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 22 december 2021

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

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