Prestatieafspraken
2017 tot en met 2020

GEMEENTE WAALRE

'thuis

Huurdersraad 'thuis

Woonstichting **'thuis** - Huurdersraad **'thuis**

SWS WOONBEDRIJF

huurders VAN WOONBEDRIJF

Woonbedrijf - Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf

WOONinc.

SHW Stichting Huurdersplatform Wooninc.

Wooninc. - Stichting Huurdersplatform Wooninc.

Inhoudsopgave

Préambule: prestatieafspraken Waalre 2017 tot en met 2020 3

1 Partijen 4

2 Beschikbaarheid 7
2.1 Goede balans in de woonruimteverdeling 8
2.2 Voldoende beschikbaar aanbod 9
2.3 Nieuwbouw 10

3 Betaalbaar Wonen 11
3.1 Beheersen van woonlasten 11
3.2 Het voorkómen van huisuitzettingen 12

4 Duurzaamheid en energie 13
4.1 Verbeteren energieprestaties woningvoorraad 14
4.2 Minder energieverbuik en duurzame energieopwekking 14
4.3 Kwaliteitseisen bij nieuwbouw en renovatie 15
4.4 Energiebewustwording bewoners 15

5 Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg 16
5.1 Samenwerking tussen gemeente en corporatie(s) op sociaal-maatschappelijk terrein 16
5.2 Inspelen op het scheiden van wonen en zorg 16
5.3 Huisvesten specifieke doelgroepen 17
5.4 Huisvesten Statushouders 17

6 Leefbaarheid 18
6.1 Wijkaanpak 18

7 Organisatie en samenwerking 19
7.1 Overlegstructuur 19
7.2 Samenwerking bij onderzoek en beleid 20
7.3 Werkwijze jaarschijven 20
7.4 Looptijd en evaluatie van de afspraken 21
7.5 Bijzondere omstandigheden 21

Bijlage 1 Overzicht ontwikkeling woningvoorraad en woningbouw 233

Préambule: prestatieafspraken Waalre 2017 tot en met 2020

In dit document, *Prestatieafspraken Waalre 2017 tot en met 2020,* zijn de afspraken vastgelegd die de gemeente Waalre, woningcorporaties **'thuis**, Woonbedrijf en Wooninc. alsmede de huurdersorganisaties van deze woningcorporaties (samen **partijen**) met elkaar hebben gemaakt. De afspraken gelden per 1 januari 2017. Dit document vervangt eerder gemaakte prestatieafspraken.

Thema's en opzet van de prestatieafspraken
Deze *Prestatieafspraken Waalre 2017 tot en met 2020* bevatten de tussen partijen gemaakte prestatieafspraken over de volgende thema's:

1 Beschikbaarheid
2 Betaalbaarheid
3 Duurzaamheid en energie
4 Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg
5 Leefbaarheid

Het laatste hoofdstuk schetst de wijze waarop de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties willen samenwerken.

Deze thema's zijn door partijen nader uitgewerkt in prestatieafspraken geldend voor de komende periode. Er is voor gekozen om te werken met kaderafspraken, geldend voor vier jaar (voor de periode 2017 tot en met 2020) en – aansluitend bij de Woningwet – jaarlijkse prestatieafspraken, geldend voor minimaal één jaar. In de kaderafspraken worden afspraken vastgelegd over met name de doelen en de ambities voor de komende vierjaarsperiode. In de jaarlijkse prestatieafspraken worden afspraken opgenomen over concrete werkzaamheden en activiteiten plaatsvindend in het betreffende jaar, die bijdragen aan het behalen van de doelen en ambities zoals zijn vastgelegd in deze kaderafspraken. De kaderafspraken en de jaarlijkse prestatieafspraken vormen tezamen het totaalpakket aan prestatieafspraken.

Qua begrippen en definities wordt in deze prestatieafspraken aangesloten bij de Regionale Begrippenlijst Wonen van de Metropoolregio Eindhoven; zie:

http://metropoolregioeindhoven.nl/thema-s/wonen

1 Partijen

De gemeente Waalre is een sterk samenhangende en saamhorige gemeente, goed bereikbaar en met een grootstedelijk voorzieningenpakket en werkgelegenheid binnen handbereik. De basis van die sterke samenhang en saamhorigheid ligt in de ontstaansgeschiedenis: de grotendeels door natuurgebieden omsloten dorpen Waalre-dorp en Aalst, de vele cultuurhistorische waarden daarbinnen, de omvangrijke bosgebieden en het kleinschalige landschap met gehuchten daaromheen. Deze waarden en het feit dat we onderdeel zijn van Brainport Avenue, gelegen tegen Eindhoven met haar stedelijke voorzieningen en de Hightech Campus, maken Waalre uniek in de regio. De gemeente Waalre bestaat uit de kernen Aalst en Waalre en ligt ten zuiden van en grenzend aan Eindhoven. De gemeente heeft 16.874 inwoners verdeeld over 7.271 huishoudens. In Waalre zijn ongeveer 1300 sociale huurwoningen; dit is ongeveer 18% van de woningvoorraad. De gemeente Waalre heeft gekozen om zoveel als mogelijk inbreidingsmogelijkheden te benutten. Uitzondering daarop is de uitbreiding in het gebied Waalre Noord. Deze prestatieafspraken zijn mede geënt op de Woonvisie 2013, die nog steeds actueel is.

Woonstichting 'thuis is een organisatie die werk maakt van goed en betaalbaar wonen voor mensen met een beperkt budget en beheert zo'n 10.500 woningen in de gemeenten Best, Eindhoven, Son en Breugel, Veldhoven en Best. Van deze woningen verhuurt **'thuis** 825 woningen in Waalre.
Voor **'thuis** is goed wonen een voorwaarde voor een beter leven. Wonen is meer dan een dak boven je hoofd, het is een plek om thuis te komen. Goed wonen begint met een kwalitatief goede en betaalbare woning, maar vraagt ook om een fysieke en sociale omgeving die bij je past. **'thuis** wil mensen perspectief bieden op goed wonen door hen keuzes te bieden in passende huisvesting in leefbare buurten en wijken. Deze missie heeft zich vertaald in strategische doelstellingen op het vlak van betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en leefbaarheid. Jaarlijks worden deze doelstellingen geactualiseerd, mede in overleg met gemeenten en huurdesorganisatie, en met oog voor behoud van de financieel gezonde positie van **'thuis**.

Woonbedrijf heeft 70.000 klanten en verhuurt en beheert ruim 31.000 woningen. In de gemeente Waalre bezit Woonbedrijf 208 woningen (dVi 2015). Ook heeft zij woningen in Eindhoven en in de regiogemeenten Best, Bladel, Geldrop-Mierlo, Nuenen, Son en Breugel, Valkenswaard en Veldhoven. Zo'n 3.000 woningen worden verhuurd door Vestide, de studentenhuisvester. Woonbedrijf vindt dat iedereen goed moet kunnen wonen, in een woning met kwaliteit, in een leefbare buurt. En dat daarbij niemand mag worden uitgesloten. De missie van Woonbedrijf is helder: werken aan goede en betaalbare huurwoningen in een prettige buurt. Klantgestuurd werken staat hierbij centraal. Om deze missie nu en in de toekomst te kunnen waarmaken, heeft Woonbedrijf een koersplan gemaakt. Daarin wordt verteld wat klanten, medewerkers en samenwerkingspartners van Woonbedrijf mogen verwachten. Woonbedrijf wil er voor haar klanten zijn op de belangrijkste momenten in hun leven; als ze gaan samenwonen, kinderen krijgen of afhankelijk worden van zorg. Zij wil zorgen voor leefbare buurten, waar mensen zich thuis voelen en dat doen op de meest duurzame manier, met oog voor de toekomst. Ook wil Woonbedrijf slim en efficiënt werken, zodat ze kan blijven investeren en huren niet hoger hoeft te maken dan noodzakelijk. Dit is verwoord in de koersdoelen: Wonen wordt leven, in een buurt die bij je past. Nu en in de toekomst. Gefaciliteerd door Woonbedrijf
Woningcorporatie Woonbedrijf werkt in 9 gemeenten, voornamelijk in Eindhoven en randgemeenten. In Waalre bezit Woonbedrijf 208 woningen, voornamelijk gelegen in Aalst en Ekenrooi.

Wooninc. is actief in de MRE-regio en bezit circa 10.900 woongelegenheden. In de gemeente Waalre bezit Wooninc. 280 woningen verdeeld over 3 complexen, waarvan 12 woningen met een huurprijs boven de maximale sociale huurgrens van €710,- (juli 2016). De missie van Wooninc. luidt als volgt:
Wonen is een primaire levensbehoefte en niet iedereen is in staat op eigen gelegenheid te voorzien in woonruimte. Wooninc. biedt deze mensen de mogelijkheid leefruimte te huren, in buurten en dorpen waar het goed wonen is. Waar we voor staan gaat iets verder dan eerst: In het bijzonder mensen die vanwege beperkt inkomen daarvoor een beroep op ons doen, in MRE passende woonruimte bieden; onderscheidend zijn in zelfstandig wonen voor ouderen met voorzieningen voor welzijn en zorg. In de eerste plaats woonruimte bieden aan mensen die in de vrije sector niet of moeilijk in aanmerking komen voor goede, veilige en betaalbare woningen. De aanvulling op de oorspronkelijk missie richt zich op het wonen specifiek voor ouderen. Daar zijn aanvullende voorzieningen wenselijk om hen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Voor zover wettelijk toegestaan en in ons vermogen ligt, bieden wij in de tweede plaats perspectief op andere gebieden. Bijvoorbeeld huishoudens met een middeninkomen reële kansen bieden op een passende woning en op verbetering van hun woon- en leefsituatie. Of investeren in welzijn- en zorgvoorzieningen, of op het gebied van opgroeien of integratie en sociale samenhang.

Huurdersorganisaties
In de gemeente zijn de volgende huurdersorganisaties actief namens de huurders van de respectievelijke corporaties:

- Huurdersraad **'thuis**
- Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf (Stichting HVW)
- Stichting Huurdersplatform Wooninc. (SHW).

De huurdersorganisaties behartigen de belangen van (toekomstige) huurders in Waalre en ondersteunen bewonersinitiatieven. Bewonerscommissies kunnen bij de huurdersorganisaties terecht voor begeleiding en advies. In het overleg met de corporaties vertegenwoordigen de huurdersorganisaties alle huurders van hun eigen corporatie. De huurdersorganisaties hebben ervoor gekozen om een rol in te nemen als volwaardige partner van de gemeente en corporaties bij deze prestatieafspraken door de afspraken mede te ondertekenen. De huurdersorganisaties leveren een bijdrage aan de thema's van deze prestatieafspraken die recht doet aan de eigen mogelijkheden. Het gaat hierbij vooral om het bieden van informatie, advies en ondersteuning aan huurders.
De huurdersorganisaties werken samen in het Platform Eindhovense Klantenraden (PEK). In een notitie van maart 2016 heeft het PEK de inzet van de huurders bij de prestatieafspraken aangegeven; dit is input geweest voor de gemaakte afspraken.

In de Woningwet 2015 (Herzieningswet Toegelaten Instellingen) ligt een aantal regels vast waaraan door de gemeente en de corporaties moet worden voldaan. Omdat dit wettelijke verplichtingen zijn, is ervoor gekozen om hierover geen extra prestatieafspraken vast te leggen. Alle corporaties in Nederland zijn verplicht om eens per jaar, voor 1 juli, een schema van voorgenomen activiteiten voor de komende vijf jaren naar het college van B&W van de gemeente te zenden. In deze prestatieafspraken is ervoor gekozen om gezamenlijk jaarlijks de activiteiten en werkzaamheden met elkaar af te stemmen en voor het komende jaar vast te leggen.

Wat betreft het beleid en de investeringsruimte bij corporaties is er veel. Corporaties in Nederland moeten voldoen aan strengere regelgeving rondom financiering, investeringen en woningtoewijzing. Daarnaast is het toezicht op corporaties flink verstevigd en is de investeringsruimte van corporaties afgenomen door heffingen, invoering van het passend toewijzen en het huurakkoord. Een belangrijk gevolg van deze Woningwet is dat corporaties aanzienlijk minder ruimte hebben om vanuit de toegelaten

instelling te investeren in 'niet-DAEB[1]' activiteiten en dat corporaties zich meer moeten en zullen richten op de doelgroep van beleid.

Samenwerking binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven

Binnen de regio Stedelijk Gebied Eindhoven wordt door de gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Bruegel, Veldhoven en Waalre samengewerkt op onder andere het terrein van het wonen. De gemeenten bezien de ontwikkeling van het totale stedelijke gebied als ware het één gemeente. Afspraken tussen de gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven zijn vastgelegd in het "Bestuursconvenant Stedelijk Gebied Eindhoven", dat eind 2013 door alle gemeenten is ondertekend. Dit bestuursconvenant vormt een belangrijke onderlegger voor de prestatieafspraken die alle gemeenten op lokaal niveau vastleggen, en daarmee ook voor deze prestatieafspraken.
De gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven werken samen om de werking van de woningmarkt te verbeteren. Doelstelling is om in het Stedelijk Gebied Eindhoven te komen tot een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad. Het terugdringen van de scheefheid, sociale versus vrije sector staat hierbij voorop. De huisvesting van de doelgroep van beleid neemt hier een centrale plaats in.
Ook de woningcorporaties in het Stedelijk Gebied werken samen onderling. Daarnaast hebben gemeenten en woningcorporaties gezamenlijk overleg in het Platform Wonen. De minister heeft alle gemeenten binnen de Metropoolregio Eindhoven aangewezen als een regionale werkgebied van de woningcorporaties.

[1] DAEB: Diensten van Algemeen Economisch Belang

2 Beschikbaarheid

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2017 T/M 2020
De gemeente wil over een sociale woningvoorraad beschikken die groot genoeg is om de eigen lokale doelgroep van beleid en de sociale taakstelling op basis van de eerder gemaakte BSGE-afspraken te huisvesten. Het streven is om de voorraad in omvang te laten toenemen.

De gemeente vindt het belangrijk dat de corporaties in staat zijn om betaalbare woningen te blijven bouwen. De gemeente faciliteert de corporaties hierbij op verschillende manieren, waaronder het hanteren van gereduceerde grondprijzen voor de bouw van betaalbare huurwoningen.

De gemeente, de corporaties en huurdersorganisaties streven ernaar dat het aanbod aan huurwoningen in de sociale sector qua prijs en kwaliteit aansluit bij wat de markt vraagt en dat woningzoekenden eenvoudig en transparant inzicht kunnen krijgen in dit aanbod.

Huisvestingwet 2014
De nieuwe Huisvestingswet biedt gemeenten het instrumentarium om de huisvesting van kwetsbare groepen op de woningmarkt te waarborgen. Uitgangspunt van de wet is vrijheid van vestiging en keuzevrijheid van woningzoekenden. Toewijzingsregels zijn alleen mogelijk voor 'zover noodzakelijk en geschikt om onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste te bestrijden' en moeten in een huisvestingsverordening worden vastgelegd.

Convenant Stedelijk gebied Eindhoven
Bij het sluiten van het bestuursconvenant in 2013 hebben de gemeenten in het stedelijk gebied Eindhoven uitgesproken de samenwerking te willen intensiveren op het vlak van bouwprogrammering en woonruimteverdeling. Dit vanuit hun gezamenlijke verantwoordelijkheid voor een optimale ontwikkeling van het stedelijk gebied. Voor het verder uitwerken van afspraken rondom woonruimteverdeling hebben de gemeenten een visie op transparant woningaanbod opgesteld. Het gemeenschappelijke doel is te komen tot een meer evenwichtige verdeling van de druk op de woningvoorraad in het stedelijk gebied door woningzoekenden eenvoudig en transparant inzicht te geven in het aanbod van sociale huurwoningen en in de mogelijkheden om een oplossing te vinden voor hun woonvragen.

Urgentieverordening
Als uitwerking van het bestuursconvenant werkt de gemeente Waalre mee aan een uniforme urgentieverordening in het Stedelijk Gebied die vanaf 2016 in werking is getreden. De urgentieverordening regelt het met voorrang huisvesten van kwetsbare groepen of huishoudens die niet zelfstandig in staat zijn (tijdig) passende woonruimte te vinden.

Passend toewijzen
Als gevolg van nieuwe wetgeving zijn huishoudens die gezien hun inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag aangewezen op een betaalbare huurwoning met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. Corporaties dienen minimaal 95% van de huurtoeslaggerechtigden in een betaalbare woning te huisvesten.

Partijen streven naar een goed functionerende, transparante woningmarkt waar met een gevarieerd aanbod voor alle doelgroepen ingespeeld wordt op de toenemende en steeds veranderende vraag. Daarbij richt de zorg van de partijen zich op die groepen die minder kans hebben in de woonruimteverdeling. Om de zelfredzaamheid van woningzoekenden te faciliteren dragen wij bij aan een regionaal transparant (huur)aanbod, bewaken een goede balans tussen geregelde en vrije verhuur en zoeken alternatieve oplossingen in flexibele woonvormen voor de degenen die een moeilijke positie op de woningmarkt hebben.

2.1 Goede balans in de woonruimteverdeling

In de woonruimteverdeling staat keuzevrijheid voorop. Inwoners, woningzoekenden, mogen zelf bepalen waar zij willen wonen (rekening houdend met het passendheidscriterium). Uitgaande van de zelfredzaamheid van woningzoekenden is in het Stedelijk gebied Eindhoven afgesproken te bevorderen dat het sociale huuraanbod in de regio op een toegankelijke en transparante wijze wordt gepresenteerd om het zoekgedrag van woningzoekenden in het stedelijk gebied beter te faciliteren en doorstroming in de regio te bevorderen.

Voor mensen die in een kwetsbare fase terechtkomen en ondersteuning nodig hebben in het vinden van passende huisvesting geldt het vangnet van de urgentieregeling. Huishoudens met urgentie krijgen een direct aanbod van een corporatie en worden geholpen binnen de geregelde verhuur. Wij hechten aan een goede balans tussen de geregelde en vrije verhuur. Meer verhuringen in de geregelde verhuur betekent langere wachttijden voor de overige woningzoekenden.

Woningzoekenden, met weinig of geen inschrijftijd, hebben een moeilijke positie op de woningmarkt. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om starters, arbeidsmigranten, kenniswerkers, pas afgestudeerden maar ook om gescheiden mensen, die op korte termijn huisvesting zoeken en niet in aanmerking komen voor urgentie. Er moeten kansen zijn voor woningzoekenden zonder inschrijftijd ('spoedzoekers') op een woning. Wooninc. werkt zonder inschrijftijd (met o.a. loting) en ook de andere corporaties wijzen een deel van hun bezit toe zonder rekening te houden met de inschrijftijd.

Door een transparant aanbodsysteem hebben woningzoekenden meer inzicht in hun keuze en daardoor op hun kansen op een passende woning te vinden. De verwachting is dat daardoor minder woningzoekenden aanspraak gaan maken op een vorm van uitzondering zoals een urgentie. Naast toewijzing op inschrijfduur worden ook andere verdeelsystemen toegepast, zoals bijvoorbeeld loting of 'direct te huur'. Deze manier van verdelen biedt 'spoedzoekers' met weinig inschrijftijd een grotere kans op huisvesting op korte termijn. Alle corporaties passen een vorm van alternatieve toewijzing toe op daarvoor geschikte en aangewezen woningen.

Binnen Wooniezie bieden de stedelijke corporaties hun woningen te huur aan. Ingeschrevenen die eerst alleen bij de corporatie waar zij stonden ingeschreven konden reageren op woningaanbod, kunnen nu op de vrijkomende woningen die deze corporaties aanbieden, reageren. Het aanbod wordt daarmee groter.

2.1.1 **'thuis** en Wooninc. maken gebruik van Wooniezie door hun vrijkomende aanbod aldaar te publiceren.
Woonbedrijf zal ook haar vrijkomende woningaanbod zichtbaar gaan maken op Wooniezie.

2.2 Voldoende beschikbaar aanbod

De totale sociale woningvoorraad dient voldoende groot te zijn voor de doelgroepen van beleid. De beschikbaarheid van woningen voor de doelgroep met de laagste inkomens dient te worden gewaarborgd. Het aantal sociale huurwoningen in Waalre bedraagt medio 2016: 1313 woningen. De doelgroep van beleid in Waalre is op basis van statistische gegevens groter, doch deze wonen niet allen in een huurwoning. Een deel van de groep (vooral ouderen) wonen in een eigen (koop)woning. Vaak is deze woning al (vrijwel) afbetaald, waardoor zij juist zeer lage woonlasten hebben.

2.2.1 De gemeente Waalre monitort de ontwikkeling van de sociale woningvoorraad in combinatie met de omvang van de doelgroepen van beleid. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van het periodiek onderzoek door het MRE.

2.2.2 Conform de Woonvisie (2013) is de doelstelling dat de omvang van de sociale huurwoningvoorraad in aantal minimaal gelijk blijft, doch het streven is om het aantal te laten toenemen.

Corporaties zijn gehouden zich te richten op het huisvesten van de huishoudens met een inkomen tot ca. € 35.700. Vanaf 2016 geldt de zogenaamde 80-10-10 regeling. Van het vrijkomend aanbod dient minimaal 80% te worden toegewezen aan de doelgroep van beleid, 10% mag toegewezen worden aan hogere inkomens tot € 39.900 en 10% is vrij. De primaire doelgroep, de huishoudens met recht op huurtoeslag, zijn daarbij vanaf 2016 aangewezen op een betaalbare huurwoning < €628 als gevolg van de passendheidscriteria (prijspeil 2016).

2.2.3 De effecten van de toepassing van de passendheidscriteria op de beschikbaarheid van woningen voor de verschillende inkomensgroepen worden door de corporaties gemonitord en er wordt jaarlijks in een rapportage verantwoording over afgelegd.

2.2.4. Voor de rapportages wordt gebruik gemaakt van aan de opgave aan de Aw (dVi en dPi), waarbij de corporaties inzicht geven in de feitelijke samenstelling van hun voorraad en de mutaties daarin, één en ander conform de definities in de Woningwet.

Corporaties dragen naar vermogen bij aan de groei van de sociale woningvoorraad in het betaalbare segment. Dit kan op meerdere manieren. Via nieuwbouw maar ook door het meer benutten van de bestaande sociale woningvoorraad. De omvang en samenstelling van de sociale voorraad is onderhevig aan verandering als gevolg van nieuwbouw, renovatie en verkoop. De te verwachten mutaties in de sociale huurwoningvoorraad worden jaarlijks verantwoord conform de opgave in bijlage 1 en in het kader van de prestatieafspraken met de gemeente afgestemd.

Er is toenemende vraag naar Flexwonen: kleine, al dan niet tijdelijke, snel beschikbare huisvesting met passende voorzieningen, tegen een prijs die past bij een beperkt budget. Tot de doelgroepen behoren arbeidsmigranten, expats, recentelijk afgestudeerden, vergunninghouders en mensen die ineens met ingrijpend gewijzigde omstandigheden worden geconfronteerd waardoor zij direct woonruimte nodig hebben.

2.2.5 De gemeente werkt actief en positief mee aan ontwikkelingen op het gebied van Flexwonen met inbreng van leegstaande panden voor het ombouwen tot wooneenheden of van

(braakliggende) gronden voor het plaatsen van bijvoorbeeld spaceboxen/woonunits. De gemeente draagt zorgt voor een vlotte afhandeling van de benodigde (RO) procedures.

2.2.6 **'thuis** heeft aangeboden 15 units te kunnen en willen plaatsen, samen met de gemeente wordt in 2017 bekeken waar deze geplaatst kunnen worden.

Naast de doelgroep van beleid moet er ook oog zijn voor de positie van de middeninkomens, die dreigen tussen het wal en schip te vallen. Wettelijk zijn de corporaties niet de eerste aangewezen partij om het aanbod voor deze groep te vergroten. Wel kan er worden bijgedragen door tot het aanbieden van betaalbare koopwoningen door verkoop van huurwoningen. Corporaties zetten zich in voor de beschikbaarheid van woningen voor middeninkomens, onder voorwaarde dat er voldoende sociale voorraad is voor de primaire doelgroep (inkomen tot €34.000).

2.2.7 Een beperkte verkoop van sociale huurwoningen (enkele per jaar) is mogelijk. Corporaties en gemeente hebben de intentie de totale voorraad niet te laten afnemen. Oplevering van nieuwe woningen en verkoop van bestaand bezit zal niet altijd parallel lopen en dus dient dit op de langere termijn te worden bekeken. Bij verkoop van huurwoningen wordt tevens bekeken of de koper door toepassing van een bepaalde vorm van financiering kan worden geholpen (zoals label Koopgarant, Kopen naar Wens, etc).

2.3 Nieuwbouw

Om in de behoefte aan sociale huurwoningen te kunnen voldoen, is in Waalre tot en met 2020 een groei van het aantal woningen voorzien van circa 100 sociale woningen. De corporaties hebben aangeven dat zij allen graag willen en kunnen investeren in Waalre. Hiervoor zijn in beeld de locaties Heistraat-noord fase 2, Heistraat-zuid fase 1, Brabantiaterrein, herontwikkeling 't Hazzo en omgeving en herontwikkeling Malvalaan.

2.3.1 Gemeente en corporaties zijn bereid om te investeren in nieuwe sociale huurwoningen in de gemeente Waalre. Gezamenlijk zal bekeken worden op welke locaties, welke woningen, door welke corporatie hiervoor ontwikkeld worden.

In het bestuursconvenant SGE is een paragraaf opgenomen over grondprijzen voor sociale woningbouw. De gemeenten in het stedelijk gebied hebben inmiddels afspraken gemaakt over een uniforme benadering van de grondprijzen voor sociale woningbouw. Hierover is (nog) geen overeenstemming bereikt met de woningcorporaties.

2.3.2 Bij ontwikkeling van de sociale huurwoningen op grond van de gemeente of bij een gemeentelijke grondexploitatie zal een sociale grondprijs worden gehanteerd, die is gebaseerd op de regionale afspraken. Toepassing van de residuele grondwaarde methode is uitgangspunt, waarbij de betaalbaarheid van de woning ook een rol speelt.

3 Betaalbaar wonen

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2017 T/M 2020
Een betaalbare huurwoning is voor veel mensen van groot belang. De gemeente, corporaties en huurdersvertegenwoordiging willen de woonlasten van huurders met een laag inkomen beheersbaar houden. De gemeente en corporaties willen de invloed die zij hebben om woonlasten beheersbaar te houden, zo doelmatig mogelijk benutten. Hierbij wordt generiek beleid gehanteerd waar dat kan, en maatwerk geboden waar nodig. Op het moment dat een huishouden in de knel dreigt te komen vanwege betalingsproblematiek, is alle inzet gericht op het voorkómen van huisuitzetting.

Overheidsbeleid
In 2015 is het wettelijk kader voor corporaties drastisch gewijzigd o.a. door een herziening van de Woningwet en de Huisvestingswet, de aanpassing van de woningwaardering en de invoering van de huursombenadering. Dit betekent nieuwe spelregels voor bepaling van de maximum huurprijs, de jaarlijkse huurverhoging, de toewijzing (op inkomen) en de ondersteuning van huurders (leefbaarheid). Ongewijzigd is het beleid op de huurtoeslag. De allerlaagste inkomensgroepen kunnen bij het huren van een woning in aanmerking komen voor huurtoeslag, dat een dempende werking heeft op de woonlasten. Huurders met huurtoeslag mogen volgens de nieuwe passendheidscriteria alleen nog een betaalbare huurwoning toegewezen krijgen.

Huurakkoord Aedes - Woonbond
Huurders en verhuurders hebben een sociaal huurakkoord gesloten voor de periode 2016-2018. Aedes en Woonbond willen de jaarlijkse huurstijging beperken en de huurprijs sterker koppelen aan de kwaliteit van de woning. Het huurakkoord is door de overheid als uitgangspunt genomen voor de huursombenadering in het huurbeleid. De invoering van de huursombenadering betekent dat de gemiddelde huurstijging per corporatie niet hoger mag zijn dan inflatie plus 1 procent. Binnen deze huursom zijn op individueel niveau, afhankelijk van de kwaliteit van de woning, huurstijgingen mogelijk tot maximaal inflatie + 2,5 procent.

De omvang en samenstelling van de sociale voorraad is onderhevig aan veranderingen als gevolg van nieuwbouw, transformatie, renovatie, sloop en verkoop. De te verwachten dynamiek in de ontwikkeling van de sociale voorraad wordt door corporaties onderbouwd met meerjarige programma's. De gemeente benoemt voor de nieuwbouwlocaties een quotum sociale woningbouw. De Woonvisie (2013) geeft een quotum van 20% van het programma voor sociale huurwoningen.

3.1 Beheersen van woonlasten

Huishoudens met een laag inkomen hebben steeds meer moeite om rond te komen. De huur is voor een huurder de grootste component van zijn woonlasten. De jaarlijkse huurstijging is daarmee van grote invloed op de woonlastenontwikkeling. Men is zich hiervan bewust en spant zich in voor een gematigde huurontwikkeling binnen haar financiële mogelijkheden. Corporaties spreken de gemeente ook aan om de stijging van de woonlasten te beperken (zoals WOZ).

De corporaties voeren een gematigd huurbeleid en voldoen aan de nieuwe wet- en regelgeving (landelijk bepaald) op het gebied van Passend Toewijzen en de verwachte Huursombenadering. Het huurbeleid per corporaties is als volgt:

- Wooninc. hanteert een huurprijs voor de sociale huurwoningen die bij mutatie gemiddeld 80% van de maximaal redelijke huurprijs bedraagt, waarbij rekening wordt gehouden met de resp. aftoppingsgrenzen, wat kan betekenen dat huurprijzen worden afgetopt. Huurprijzen voor vrije sector huurwoningen worden marktconform vastgesteld. Wooninc. zal ook in 2017 passend toewijzen en de totale huursom stijgt maximaal met het percentage inflatie plus 1%
- **'thuis** voert de komende 5 jaar een huurbeleid met als uitgangspunt een huursomstijging van inflatie + 1%, inclusief huurharmonisatie bij mutatie.
- Woonbedrijf voert een zeer gematigd huurbeleid en is voornemens dit de komende 4 jaar voort te zetten. Uitgangspunt is een maximale stijging van totale huursom met inflatie +0,5%.

3.2 Het voorkómen van huisuitzettingen

Waalre hecht nadrukkelijk aan het voorkomen van huisuitzettingen. Huisuitzettingen kosten de maatschappij veel geld; vaak veel meer dan de schuld (in geval van betalingsachterstand) groot is. Het beleid, om middels vroegtijdige signalering en in contact treden met betreffende huurder om samen te zoeken naar oplossingen, werpt zijn vruchten af. Daarnaast is het intensief contact met stakeholders van belang zodat eventueel benodigde hulp- en begeleidingstrajecten kunnen worden ingezet. Heldere afspraken met huurders waarvoor uitzetting dreigt en die nakomen helpt het percentage uitzettingen te verlagen. Als een vonnis tot ontbinding wordt gevraagd op grond van drugsgerelateerde zaken, is veelal de gemeente betrokken middels het Damoclesbeleid en de politie omdat vaak sprake is van strafrechtelijke vervolging. In de regio is door alle corporaties het Hennepconvenant ondertekend, die regelt hoe te handelen. In de gevallen waar wel tot ontbinding en ontruiming wordt overgegaan, wordt betreffende huurders aangeboden een afstandsverklaring te tekenen en vrijwillig de woning te verlaten. Dat voorkomt stennis in de straat en politioneel optreden.

Sanctie en kansen beleid

Als huurders worden uitgezet, komen zij op de sanctie en kansenlijst te staan. Kernpunt hierin is dat de eerste 5 jaar na uitzetting, de uitgezette huurder geen recht heeft op een sociale huurwoning. Gedurende die periode verblijven uitgezette huurders veelal bij familie, gaan naar regio's waar geen verklaring van goed woongedrag gevraagd worden, of verblijven op vakantieparken etc. Hoewel uitzetting zeker geen optimale oplossing is, is het in het ultieme geval de enige manier om woongenot voor omwonenden te herstellen of de uitgezette huurder te laten inzien zijn/haar gedrag te verbeteren. In uiterste situaties wordt middels een driepartijen overeenkomst (corporatie-huurder-begeleidende instantie) een tweede kans geboden onder strikte voorwaarden. Alleen als de huurder zich aan strikte afspraken houdt, kan hij/zij blijven wonen. Zo niet, volgt alsnog uitzetting.

- **'thuis** verhoogt het budget leefbaarheid voor een periode van vijf jaar, juist om te kunnen in zetten op vroegtijdige signalering en vroegtijdig c.q. preventief te kunnen optreden in geval van betalingsachterstand, overlast, etc. Het kennen en gekend worden van sociaal- en buurtbeheerder in combinatie met de goede contacten met o.a. het CMD, Vluchtelingenwerk en andere partijen in Waalre zorgt voor korte lijnen en een praktische aanpak.
- Wooninc. heeft een strikt incassobeleid waarbij in een vroegtijdig stadium contact wordt opgenomen met de huurder daar waar sprake is van een huurachterstand. Wooninc. werkt met hulpverleningsinstanties en deurwaarders samen teneinde te voorkomen dat huurachterstanden leiden tot uitzettingen. Wooninc sluit in dat kader laatste-kans-overeenkomsten.
- Woonbedrijf gaat ook in 2017 door met flankerende maatregelen om armoede te bestrijden, zoals laatste-kans-overeenkomsten, vroegsignalering en samenwerking met hulpverleningsinstanties en particulieren.

4. Duurzaamheid en energie

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2017 T/M 2020
De gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven streven ernaar energieneutraal te zijn in 2035.

De gemeente, de corporaties en de huurders streven naar een woningvoorraad in de sociale huursector die op termijn CO2-neutraal is. De corporaties investeren hiertoe in het behalen van een CO2-reductie, het verlagen van woonlasten en het verbeteren van het wooncomfort. Het behalen van een gemiddelde Energie-index van 1,25 eind 2020, aansluitend bij het landelijke 'Convenant Energiebesparing Huursector' (afgesloten tussen o.a. Aedes, BZK en de Woonbond in 2012) vormt hierbij het uitgangspunt.

De komende jaren plegen de gemeente, de corporaties en de huurders extra inzet om bewoners energiebewuster te maken.

Thema energie en duurzaamheid
Het thema energie en duurzaamheid verdient alle aandacht vanuit oogpunt van milieu en afhankelijkheid van schaarse grondstoffen. Daarnaast kan investeren in de energieprestatie van woningen bijdragen aan comfortverbetering en een vermindering van de energielast van de bewoner.

Bouwbesluit
Er gelden bouwvoorschriften met minimale eisen met betrekking tot veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Voor gebouwen geldt in 2016 een energieprestatie-coëfficiënt (EPC) van 0,4 dat naar verwachting wordt afgebouwd naar een EPC van 0 in 2020.

Convenant energiebesparing Huursector (2012)
In het landelijke Convenant, afgesloten tussen het Ministerie van BZK, Aedes, de Woonbond en Vastgoed Belang, is als inspanningsverplichting opgenomen dat alle corporatiewoningen in 2020 ten minste gemiddeld label B of energie index 1,2<EI<1,4 hebben verkregen.

De gemeente Waalre hecht veel waarde aan duurzaamheid in algemene zin en heeft energiebesparing in woningen als bijzonder speerpunt. De gemeente heeft bij nieuwbouw als uitgangspunt de realisatie van een zogenaamde 'nul-op-de meter' (NOM) woning.
Ook de corporaties hechten belang aan het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad in het streven naar een energieneutraal Waalre in 2030, maar betwijfelen of dit haalbaar is in de bestaande woningvoorraad. De inspanningen richten zich op het verbeteren van de energieprestatie van de voorraad, het beperken van het energieverbruik en het bevorderen van duurzame energieopwekking. De verdergaande verduurzaming van de sociale woningvoorraad komt op uiteenlopende manieren tot stand, veelal via projecten, experimenten en pilots met verschillende doelstellingen en overwegingen. Ook kent de uitvoering van energiebesparende maatregelen in de bestaande voorraad doorgaans een eigen tempo omdat de planning afhankelijk is van natuurlijke onderhoudsmomenten.
Bij renovatie van woningen moet nog meer rekening worden gehouden met de kosten in relatie met de opbrengst. Soms wordt gekozen voor een lager energielabel, omdat de te maken kosten niet in verhouding zijn. Daarbij is de relatie met de betaalbaarheid van woningen van belang. Corporaties passen in haar organisatie de methode van 'The Natural Step' toe, hetgeen ook tot verduurzaming leidt.

4.1 Verbeteren energieprestatie woningvoorraad

Corporaties streven naar een goed onderhouden sociale woningvoorraad van een goede basiskwaliteit en vinden het van belang dat ook de komende jaren wordt geïnvesteerd in het verbeteren van de energieprestatie van bestaande woningen. Ondanks dat betaalbaarheid van wonen prioriteit heeft, mag de kwaliteit van de voorraad niet (te veel) achter blijven bij nieuwbouw. Het verduurzamen van de woningvoorraad krijgt, naast uitvoering van energiebesparende maatregelen, extra stimulans door toepassing van innovatieve projecten gericht op het realiseren van energieneutraliteit of 'nul op de meter'.

4.1.1 Corporaties bekijken per (renovatie)project welke 'label-stappen' genomen kunnen worden om te komen tot een voorraad met een gemiddeld energielabel B. Bij grootonderhoud of renovatie wordt de energetische kwaliteit van de woning teruggebracht naar gemiddeld energielabel B (is ook afhankelijk van medewerking bewoner).

4.1.2 Corporaties en gemeente maken samen voor de woningvoorraad met de lagere energielabels een duurzaamheidsplan. Daarin worden experimenten meegenomen die bij kunnen dragen aan betaalbare energiemaatregelen bij complexen die voorlopig geen ingreep krijgen.

4.1.3 Corporaties bekijken via experimenten welke ingrepen/maatregelen mogelijk zijn en betaalbaar zijn. Bekeken wordt of een dergelijk experiment ook in Waalre kan plaatsvinden.

4.1.4 Bij nieuwbouw zal er per project bekeken worden of realisatie met toepassing van nul-op-de-meter haalbaar en betaalbaar is.

4.2 Minder energieverbruik en duurzame energieopwekking

Gemeente en corporaties zijn zich bewust dat een deel van de energiebesparing tot stand komt door duurzaam gedrag van bewoners en steunt initiatieven die leiden tot draagvlak, bewustwording en duurzaam gedrag van huurders. De inzet van energiecoaches wordt ondersteund vanuit de wetenschap dat de berekende energiebesparing die na isolatie mogelijk zou zijn, vaak niet door bewoners wordt gerealiseerd. Het gedrag is daarin een belangrijke factor. Er wordt gestreefd naar innovatieve toepassingen van duurzame energieopwekking in nieuwbouw en de bestaande voorraad om te voorzien in warmte- en elektriciteitsbehoefte.

4.2.1 'thuis en Woonbedrijf zijn voornemens om in 2017 in totaal op 500 woningen zonnepanelen te plaatsen, verdeeld over het gehele werkgebied van beide corporaties. Er wordt nagegaan welke woningen hiervoor geschikt zijn en in aanmerking komen. Bij geschiktheid van de woning zullen ook huurders in Waalre een aanbod ontvangen, waarbij de gemeente er vanuit gaat dat een substantieel deel ook in Waalre zal worden geplaatst.
Wooninc bekijkt de plaatsingen van zonnepanelen bij grootschalige renovatie van een complex ('t Laar).

4.3 Kwaliteitseisen bij nieuwbouw en renovatie

De gemeente Waalre gaat bij nieuwbouw uit van energie neutrale woningen ofwel ' 0-op-de-meter' en ziet de bestaande voorraad graag gemiddeld op het energielabel B gebracht. In algemene zin ondersteunen de corporaties deze ambitie, doch moeten dit wel plaatsen ten opzichte van de betaalbaarheid van woningen. Bij nieuwbouw zal er per project bekeken worden of realisatie met toepassing van nul-op-de-meter haalbaar en betaalbaar is.

4.4 Energiebewustwording bewoners

Er wordt nagegaan hoe energiebewustwording bij kan worden bevorderd. Tevens worden eigenaar-bewoners 'meegenomen' als het gaat om verduurzaming en verbetering van de particuliere woningvoorraad. om te voorzien in warmte- en elektriciteitsbehoefte.

4.4.1 Wooninc. schenkt aandacht aan energiegebruik in haar communicatie-uitingen aan haar huurders. **'thuis** zet 'klimaat-coaches' in om huurders bewuster te maken.

5 Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2017 T/M 2020
De gemeente, corporaties en de huurdersverenigingen willen dat alle bewoners van de gemeente goed wonen en goed kunnen blijven wonen. Mede door de decentralisaties in de zorg, het langer thuis blijven wonen van ouderen en een toegenomen toestroom van vergunninghouders zien partijen een toenemende opgave op het sociaal-maatschappelijke vlak. Bij deze opgave gaat het om ondersteuning van een bijzondere bewonersgroep, waarvoor de gemeente, corporatie en de huurdersvereniging zich vanuit hun verschillende verantwoordelijkheden optimaal willen inspannen.

Ontwikkelingen in de zorg
Kenmerkend voor de veranderingen in de zorg is de verdergaande extramuralisering, het scheiden van wonen en zorg. Mensen met een lichte zorgindicatie komen niet meer in aanmerking voor intramurale zorg. Dit betekent dat in de toekomst alleen nog mensen met een grote zorgbehoefte in een intramurale setting zullen wonen. De uitdaging ligt vervolgens niet bij de beschikbaarheid van voldoende geschikte woningen maar bij het inspelen op de diverse vraag naar ondersteuning en de aanwezigheid van goede sociale en zorg structuren in de wijk.

5.1 Samenwerking tussen gemeente en corporatie(s) op sociaal-maatschappelijk terrein

Gemeente en corporaties werken samen, waar nodig, om signalen van bewoners over de woonsituatie op te pikken en na te gaan welke actie door wie nodig is.

5.2 Inspelen op het scheiden van wonen en zorg

Er is al sprake van een vergaande scheiding van wonen en zorg. Corporaties hebben als taak mede zorg te dragen voor het 'wonen', door het tijdig beschikbaar stellen van geschikte of aangepaste woningen. Er is extra aandacht voor extramuralisering zorg en de gevolgen voor het zorgvastgoed. De woonruimten bij het zorgvastgoed zijn reeds overgenomen door Wooninc., die heeft aangeboden ook een rol te kunnen en willen vervullen bij ontwikkeling van het zorgvastgoed. Hierover is men in gesprek met de eigenaar.

5.2.1 Met de eigenaar van het Zorgvastgoed bekijkt Wooninc. de toekomst van de complexen 't Laar en Hoevenakkers. In 2017 wordt eerst een plan voor 't Laar gepresenteerd.

5.2.2 Partijen monitoren de behoefte/vraag naar ouderen- en zorgwoningen en stemmen de uitkomst daarvan af in het jaarlijks overleg over de prestatieafspraken.

5.2.3 **'thuis** en Woonbedrijf bieden haar huurders een 'opplus-pakket' aan om langer in de woning te kunnen blijven wonen. Dit past geheel in het streven naar langer zelfstandig wonen in eigen huis.

5.3 Huisvesten specifieke doelgroepen

In het Bestuursconvenant SGE is het volgende afgesproken :

"Gemeenten spreken af de woonruimteverdeling af te stemmen door het realiseren van een meer evenwichtige verdeling van de woonruimte voor bijzondere doelgroepen tussen de steden en de randgemeenten, zonder voorbij te gaan aan het belang van de cliënt/woningzoekende en de aanwezige zorginfrastructuur per gemeente. In overleg met de corporaties zullen hiertoe praktische afspraken worden gemaakt. Monitoring van de woonruimteverdeling aan de benoemde bijzondere doelgroepen zal hiervan deel gaan uitmaken. Voorrang geven aan huisvesting van bijzondere doelgroepen en urgenten heeft tot gevolg dat andere woningzoekenden langer moeten wachten op passende huisvesting. In het kader van de (jaarlijkse) monitor woonruimteverdeling kunnen nadere afspraken worden gemaakt over het maximale percentage van vrijkomende woningen dat wordt toegewezen aan bijzondere doelgroepen en urgenten. Vooralsnog spreken gemeenten af dat per gemeente maximaal 25% van de vrijkomende woningen aan bijzondere doelgroepen en urgenten wordt toegewezen.

5.3.1 Per kwartaal vindt er een rapportage plaats van afgegeven urgenties aan de diverse doelgroepen. Op basis van die rapportages wordt bekeken of er sprake is van verdringing van de reguliere woningzoekenden.

5.3.2 In principe worden maximaal 25% van de vrijkomende huurwoningen aan bijzondere doelgroepen en urgenten toegewezen. Partijen monitoren de maximale grens van 25% geregelde verhuur (aan urgenten) om tijdig te overleggen over noodzakelijk te ondernemen acties.

5.4 Huisvesten statushouders

De statushouders of vergunningshouders (vluchtelingen met een al dan niet tijdelijke vergunning omte mogen blijven) moeten huisvesting verkrijgen. De gemeente verkrijgt per half jaar een taakstelling in het aantal te huisvesten personen. Voor woonruimte wordt een beroep gedaan op de sociale huurwoningen van de corporaties. Statushouders verkrijgen door wetgeving een urgentie en dienen derhalve met voorrang een woning worden toegewezen. De corporaties zien het ook als hun taakstelling om deze doelgroep te huisvesten. In principe wordt hierbij een verdeling tussen de corporaties gemaakt naar rato van de woningvoorraad in de gemeente Waalre. De inzet van de woningcorporaties is afhankelijk van beschikbaarheid, geschiktheid en de wenselijkheid (in een specifiek complex) vanuit leefbaarheidsoogpunt. Het is van groot belang dat naast huisvesting ook de begeleiding van de statushouders goed is vorm gegeven. De gemeente coördineert de gang van zaken tussen de betrokken partijen en instanties.

5.4.1 Corporaties voorzien in voldoende woonruimte om de statushouders tijdig te huisvesten, waarbij ook rekening wordt gehouden met de afspraak ten aanzien het percentage aan bijzondere doelgroepen/urgenten toe te wijzen woningen.

5.4.2 De taakstelling voor 2016 is niet geheel ingevuld en dit zal met spoed in 2017 worden opgepakt. Hiervoor worden de mogelijkheden om (tijdelijk) extra woonruimte te creëren nagegaan. 'thuis en Woonbedrijf hebben aangeboden om (tijdelijke) units te plaatsen.

6. Leefbaarheid

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2017 T/M 2020
De gemeente, de corporatie en de huurdersvereniging streven naar behoud van veilige en leefbare wijken en buurten. Ook in de komende jaren zetten de gemeente en de corporaties zich in om de leefbaarheid te waarborgen. Bij de inzet op het vlak van leefbaarheid worden bewoners betrokken. De inzet op het vlak van leefbaarheid moet gedragen zijn door de bewoners en moet bij voorkeur plaatsvinden op verzoek van de bewoners.

Bevolkingsontwikkeling
Waalre heeft te maken met een groeiende groep ouderen. Zij blijven langer gezond en willen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Tegelijk groeit ook de groep hoogbejaarde en dementerende ouderen. Er komen meer een- en tweepersoonshuishoudens, waardoor het samenleven in een buurt ook kan veranderen.

6.1 Wijkaanpak

Waalre is geen dorp waar bepaalde gebieden een meervoudige problematiek hebben die om een gebiedsgerichte en integrale aanpak vraagt. Het is echter wel belangrijk om binnen de gebieden te kijken welke wijk extra aandacht nodig heeft en waar de gemeente, corporatie, bewoners en andere partners extra op kunnen inzetten.

6.1.1 **Corporaties hebben een budget ter beschikking om buurtbeheer, huismeester of projecten mogelijk te maken. De uitgaven van alle corporaties op het gebied van leefbaarheid zijn in 2017 maximaal het toegestane bedrag van € 125 per wooneenheid.**

6.1.2 **'thuis blijft samen met de gemeente Waalre werken aan het verbeteren van de leefbaarheid en het harmoniseren van de contacten op de Broekweg.**

6.1.3 **Wooninc. draagt bij aan bewonersactiviteiten die ten goede komen aan haar eigen huurders dan wel betrekking hebben op het schoon, veilig en heel houden van de buurt, waarbij bewoners zich veelal ook zelf inzetten.**

6.1.4 **Naast de aanpak van vandalisme, vervuiling en woonfraude leveren de corporaties bijdragen aan bewonersactiviteiten die ten goede komen aan de huurders. Activiteiten die betrekking hebben op het schoon, heel en veilig houden van de buurt.**

7. Organisatie en samenwerking

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2017 T/M 2020
De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties willen met elkaar samenwerken in een partnerschap. De drie partijen zijn voor huurders in de gemeente Waalre de belangrijkste partijen en hebben als gezamenlijk streven dat het goed wonen is in Waalre. Iedere partij geeft hier binnen de eigen verantwoordelijkheden en mogelijkheden richting aan.

Bij een partnerschap is er sprake van wederzijdse inspanning, vertrouwen en aanspreekbaarheid. Dat houdt ook in dat partijen zich kwetsbaar durven op te stellen en bepaalde marges van onzekerheid aanvaarden. Het samenwerken in een partnerschap betekent concreet dat de gemeente, corporatie en de huurdersvertegenwoordiging:

- transparant en open zijn naar elkaar toe, ook over ieders mogelijkheden qua menskracht en financiele middelen;
- het gemeenschappelijke doel in het oog houden en binnen de kaders van de eigen organisatie toewerken naar het bereiken van dit gemeenschappelijke doel;
- elkaars positie en elkaars inbreng in het partnerschap respecteren;
- in een vroegtijdig stadium informatie met elkaar delen die betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken;
- onderzoek dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken, zoveel mogelijk gezamenlijk uitvoeren;
- elkaar aanspreken op het moment dat er knelpunten in de uitvoering van deze prestatieafspraken of in de samenwerking optreden;
- elkaar aanspreken op het niet nakomen van gemaakte afspraken.

7.1 Overlegstructuur

7.1.1 **Twee maal per jaar vindt er bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente, corporatie en desgewenst de huurdersvertegenwoordiging over de (uitvoering van) de prestatieafspraken. Er wordt stilgestaan bij de uitvoering van de afspraken en er wordt bijgestuurd indien nodig. In het voorjaar en in het najaar wordt stilgestaan bij de uitvoering van de jaarlijkse prestatieafspraken van het betreffende jaar. In het najaar worden tevens de jaarlijkse prestatieafspraken voor het komende jaar vastgesteld.**

7.1.2 **Het bestuurlijk overleg over de (uitvoering van) de prestatieafspraken wordt gezamenlijk op ambtelijk niveau voorbereid. Hiertoe vindt minstens tweemaal per jaar ambtelijk overleg plaats.**

7.1.3 **Continu wordt de uitvoering van de afspraken zoals vastgelegd in deze overeenkomst, gemonitord. De leden van het ambtelijk overleg zoals genoemd in afspraak 1.1.2 zijn hier in eerste instantie mee belast. Indien tijdens het ambtelijk overleg een knelpunt wordt gesignaleerd, wordt dit knelpunt geagendeerd voor het bestuurlijk overleg zoals benoemd in afspraak 1.1.1.**

7.1.4 De afspraken voor de bestuurlijke en ambtelijke overleggen worden aan het begin van het jaar voor het gehele jaar gepland.

7.1.5 Eenmaal per jaar organiseert de gemeente, in samenwerking met de corporaties en de huurdersvertegenwoordiging, een informatieavond voor raadsleden van de gemeente over de (voortgang van) de uitvoering van de prestatieafspraken en actuele thema's die raken aan de prestatieafspraken. De gemeente neemt hierbij het initiatief.

7.2 Samenwerking bij onderzoek en beleid

7.2.1 Partijen geven elkaar voorafgaand aan opdrachtverstrekking voor onderzoek dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken, de gelegenheid om gezamenlijk de opdracht te formuleren en te verstrekken en de kosten te delen.

7.2.2 Partijen betrekken elkaar bij beleidsontwikkeling waar dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken.

7.2.3 Partijen delen met elkaar relevante (landelijke of regionale) onderzoeken, artikelen en dergelijke waar deze betrekking hebben op de onderwerpen van deze prestatieafspraken.

7.3 Werkwijze jaarlijkse prestatieafspraken

7.3.1 Jaarlijks worden voor het volgende jaar concrete activiteiten en werkzaamheden vastgelegd waar partijen (gezamenlijk) aan zullen werken, genaamd de "jaarlijkse prestatieafspraken". Zowel de corporaties als de gemeente, en eventueel de huurdersorganisaties, houden vervolgens in de begroting voor het betreffende jaar qua budget en capaciteit rekening met de activiteiten zoals zijn vastgelegd in deze jaarlijkse prestatieafspraken.

7.3.2 In het bestuurlijk overleg dat plaatsvindt in het voorjaar wordt de uitvoering van de jaarlijkse prestatieafspraken van het voorgaande jaar gemonitord en wordt gestuurd op een goede uitvoering van de jaarlijkse prestatieafspraken van het betreffende jaar. In de periode juni-augustus wordt door de ambtelijke kerngroep gewerkt aan het opstellen van een concept van de jaarlijkse prestatieafspraken voor het volgende jaar. Deze prestatieafspraken voor het volgende jaar worden in het najaar in het bestuurlijk overleg vastgesteld.

7.3.3. Om gezamenlijke jaarlijkse prestatieafspraken op te stellen waarbij de activiteiten van zowel de gemeente als de corporaties goed op elkaar afgestemd zijn, wordt ervoor gekozen om de lokale beleidsvrijheid die de Woningwet 2015 biedt, te benutten. De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties benutten de periode juni-augustus om gezamenlijk een concept van de jaarlijkse prestatieafspraken voor het volgende jaar uit te werken, en zien dat als het 'overzicht van voorgenomen activiteiten' dat de corporaties volgens de Woningwet 2015 jaarlijks per 1 juli moeten aanleveren bij de gemeente.

7.4 Looptijd en evaluatie van de afspraken

7.4.1 Jaarlijks worden nieuwe prestatieafspraken gemaakt waarbij dan tevens de prestatie-afspraken van voorgaand jaar worden geëvalueerd.

7.4.2 Tussentijdse bijstelling van de afspraken uit deze overeenkomst is mogelijk als alle partijen hiermee instemmen. Deze overeenkomst wordt tussentijds beëindigd als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen.

7.5 Bijzondere omstandigheden

7.5.1 De publiekrechtelijke omgeving van deze overeenkomst leidt tot het voorbehoud dat als de Rijksoverheid of de provinciale overheid haar beleid verandert, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld.

7.5.2 Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid jegens elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als één van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere twee partijen om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van één van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar in redelijkheid en billijkheid niet aan deze werkafspraken kunnen houden.

7.5.3 Bij een eventueel geschil vindt er eerst ambtelijk overleg plaats om tot een oplossing te komen. Mocht dit ambtelijke overleg niet tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leiden, dan kan bestuurlijk overleg plaatsvinden tussen de gemeente, de corporatie en de huurdersvereniging. Op het moment dat ook bestuurlijk geen overeenstemming kan worden gevonden, zal een traject van mediation worden gestart.

Aldus overeengekomen te Waalre op

GEMEENTE WAALRE	Namens het **College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Waalre** Ir J.H.M. van Dijk, wethouder Wonen
'thuis	Namens **'thuis** Dhr. L.S.J. Severijnen directeur-bestuurder
Huurdersraad 'thuis	Namens **Huurdersraad 'thuis**
SWS WOONBEDRIJF	Namens **Woonbedrijf** Dhr. Ir. P.A. Tholenaars Directeur Wonen
huurders VAN WOONBEDRIJF	Namens **Huurdersvereniging van Woonbedrijf**
WOONinc.	Namens **Wooninc.** mevr. J.A.P.M. Pijnenburg directeur-bestuurder
SHW Stichting Huurdersplatform Wooninc.	Namens **Stichting Huurdersplatform Wooninc.** dhr. H. Schouten, voorzitter

Bijlage 1 Overzicht ontwikkeling woningvoorraad en nieuwbouw

Voorgenomen nieuwbouw sociale huurwoningen 2017-2020:

'thuis:

- 16 sociale huurappartementen Brabantia
- 36 koopwoningen Brabantia
- 70 grondgebonden betaalbare huurwoningen, locatie nog onbekend
- 15 kleine eenheden, locatie onbekend.

Woonbedrijf:

- Bereid sociale huurwoningen te realiseren, aantal en locatie nog onbekend

Wooninc.:

- 18 eengezinswoningen koop Brabantia
- Verbouw en aanvullende nieuwbouw Malvalaan ('t Laar), in onderzoek

Ontwikkeling woningvoorraad 2017-2020:

'thuis:

- Sloop: geen
- Verkoop: max. 8 woningen per jaar, praktijk enkele per jaar
- Liberalisatie: geen

Woonbedrijf:

- Sloop: geen
- Verkoop: 1 per jaar
- Liberalisatie: geen

Wooninc.:

- Sloop: geen
- Verkoop: 1 per jaar
- Liberalisatie: 5% van vrijkomende huurwoningen