

## Prestatieafspraken 2020 Gemeente Oirschot – Woonstichting 'thuis

### *Inleiding*

Op 1 juli 2015 is de Woningwet 2015 in werking getreden. Hoeksteen van deze hervorming is de lokale verankering van het volkshuisvestelijk beleid. De gemeentelijke woonvisie vormt de basis voor prestatieafspraken die gemeenten, huurders en corporaties met elkaar gaan maken. Om tot dergelijke afspraken te komen zullen zij met elkaar de dialoog aan gaan over de lokale ambities.

Woningcorporatie 'thuis herkent de visie, ambities en doelstellingen zoals opgenomen de gemeentelijke Woonvisie (2018). De visie is *om voor de huidige en toekomstige bewoners te voorzien in een passende, toekomstbestendige woningvoorraad met ruimte voor initiatieven en oog voor het monumentale en groene karakter van de gemeente*. 'thuis heeft op basis van de Woonvisie en haar eigen gebiedsvisie voor Oirschot een bod gedaan en dat bod is de basis geweest voor een dialoog tussen de gemeente en 'thuis.

Op basis van de dialoog tussen de gemeente Oirschot en 'thuis is geconcludeerd dat de druk op de woningmarkt vraagt om nu **onomstreden prioriteit te geven aan de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen in de gemeente Oirschot**. Hoewel 'thuis op dit moment niet actief is in Oirschot ziet zij Oirschot als passende locatie om te investeren, onder andere vanwege de ligging rond de stad Eindhoven en de volkshuisvestelijke functie die Oirschot daarmee vervult in het stedelijk gebied waarbinnen 'thuis actief wil zijn. Daarnaast speelt dat Wooninc., de grootste corporatie die nu actief is in Oirschot, niet volledig tegemoet kan komen aan de gewenste investeringen. Daarom heeft 'thuis in haar bod aangegeven 50-100 woningen te willen realiseren in Oirschot die na realisatie via Wooniezie zullen worden verhuurd. Daarbij is door 'thuis als belangrijke voorwaarde gesteld dat in de loop van 2020 gesignaleerde bouwkansen omgezet kunnen worden in harde plannen. Daarover is het gesprek gevoerd en dat is vertaald in deze prestatieafspraken.

De prestatieafspraken tussen 'thuis en de gemeente wijken af van de aard van de afspraken die normaal tussen een gemeente en corporatie worden gemaakt. Normaal maken gemeente, corporatie en huurders namelijk op alle taakvelden een afspraak. Die afspraken gaan bijvoorbeeld ook over investeringen in bestaand bezit en investeringen in leefbaarheid. Omdat 'thuis nog geen bezit heeft in Oirschot zijn er geen afspraken gemaakt over deze thema's. De afspraken tussen de gemeente Oirschot en 'thuis betreffen op dit moment de volgende taakvelden: beschikbaar, duurzaamheid en betaalbaarheid. De afspraken gelden voor 2020. In de loop van 2020 zal mede op basis van de afspraken voor komend jaar worden besproken of en welke afspraken voor de daaropvolgende jaren gemaakt kunnen worden.

### *Beschikbaarheid*

1. 'thuis zal in de periode 2020 t/m 2024 circa 50 tot 100 woningen realiseren in de gemeente Oirschot. Daarmee draagt 'thuis bij aan het verlichten van de druk op de sociale woningmarkt en draagt 'thuis bij aan de ambities van de gemeente zoals opgenomen in de Woonvisie en aan de afspraken met de gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven zoals vastgelegd in de Woondeal.

2. De gemeente zoekt in overleg met 'thuis naar concrete locaties waar 'thuis deze woningen kan realiseren. Dit doet zij door het uitvoeren van een onderzoek naar kansen voor de woningbouwopgave binnen de gemeente Oirschot. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd in Q1-2020.
3. Op basis van het onderzoek zullen 'thuis en de gemeente nadere afspraken maken over de ontwikkeling van sociale woningbouw op één of meerdere locaties. Eén van de locaties die daarvoor in beeld is, is Moorland-West.
4. Voor Moorland-West geldt dat gemeente en 'thuis zowel kijken naar de mogelijkheden voor permanente woningbouw maar nadrukkelijk ook verkennen of hier kansen liggen voor het versneld realiseren van 30 tijdelijke woningen. Deze 30 woningen zijn vooralsnog onderdeel van de 50-100 woningen die 'thuis in Oirschot wil realiseren.
5. De gemeente hanteert een norm van minimaal 40% sociale woningbouw bij nieuwe initiatieven. Bij voorkeur is daarvan een groot deel met een huur onder de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens.
6. De gemeente zal in gesprekken met initiatiefnemers van woningbouwprojecten 'thuis noemen als mogelijke partner voor de sociale woningbouwopgave.
7. 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.

#### *Betaalbaarheid*

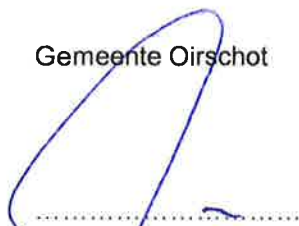
8. 'thuis zal zich, vanwege de behoefte, richten op het realiseren van woningen voor kleinere huishoudens (1-2 personen) met een huurprijs onder de 1<sup>e</sup> en mindere mate 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens.
9. Omdat de behoefte aan woningen voor starters in de leeftijd tot 35 jaar groot is zal 'thuis uitwerken hoe (een deel van) deze woningen beschikbaar kan komen voor deze doelgroep.

#### *Duurzaamheid*

10. 'thuis heeft de ambitie om haar nieuwbouw huurwoningen nul-op-de-meter uit te voeren. Dit sluit aan bij de randvoorwaarden die de gemeente hanteert voor nieuwe ontwikkelingen.
11. De gemeente spant zich in om in overleg met 'thuis het (semi-)publieke aangrenzende terrein op een duurzame manier in te richten.

Oirschot, 13 februari 2020

Gemeente Oirschot



.....

Drs. P.A.G. Machielsen

Wethouder Wonen

Woonstichting 'thuis



.....

L.A. Severijnen

Directeur-bestuurder