

# Prestatieafspraken

## 2019 tot en met 2021

Gemeente Cranendonck  
WoCom  
Bewonersraad De Pan



## **Prestatieafspraken 2019 tot en met 2021**

In dit document, *Prestatieafspraken 2019 tot en met 2021*, zijn de afspraken vastgelegd die de gemeente Cranendonck, woningcorporatie WoCom en de Bewonersraad De Pan met elkaar hebben gemaakt. De afspraken gelden per 1 januari 2019.

### ***Thema's en opzet van de prestatieafspraken***

Deze *Prestatieafspraken* bevatten de tussen partijen gemaakte prestatieafspraken over de volgende thema's:




- 1 Betaalbaarheid
- 2 Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg
- 3 Kwaliteit en Duurzaamheid
- 4 Leefbaarheid
- 5 Beschikbaarheid en Transformatie
- 6 Organisatie en samenwerking

Deze thema's zijn door de gemeente Cranendonck, woningcorporatie woCom en Bewonersraad De Pan nader uitgewerkt in prestatieafspraken geldend voor de komende periode. Met deze prestatieafspraken geven partijen uitvoering aan het volkshuisvestelijke beleid van de gemeente waarbij rekening gehouden wordt met ieders verantwoordelijkheden en rollen. Jaarlijks vindt er een actualisering plaats van de gemaakte afspraken.

Qua begrippen en definities wordt in deze prestatieafspraken aangesloten bij de Regionale Begrippenlijst Wonen van de Metropoolregio Eindhoven. In bijlage 1 is een link te vinden naar deze Regionale Begrippenlijst Wonen. In 2018 heeft de gemeenteraad de nieuwe Woonvisie Cranendonck 2018-2030 vastgesteld. De uitgangspunten worden in de prestatieafspraken verwerkt. In de voorliggende afspraken is hiervoor al een eerste aanzet gemaakt.

De huurdersorganisatie hebben ervoor gekozen om een rol in te nemen als volwaardige partner van de gemeente en corporatie 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 met name om het bieden van informatie, advies en ondersteuning aan huurders.

Aldus overeengekomen  
Someren,

 <p>GEMEENTE Cranendonck</p>	Namens het college van Burgemeester en wethouders van Cranendonck, F.A.P. van Kessel de burgemeester
 <p>woCOM</p>	Namens woCom, M.M. Kräwinkel directeur-bestuurder
 <p>de Pan Someren Heeze-Leende Asten Cranendonck</p>	Namens Bewonersraad de Pan, P.M van de Ven voorzitter

## 1 Betaalbaarheid

### AMBITIE/DOELEN PERIODE 2018 T/M 2021

Een betaalbare huurwoning is voor veel mensen van groot belang. De gemeente, de corporatie en de huurdersorganisatie willen de woonlasten van zowel huurders als eigenaar-bewoners met een laag inkomen beheersbaar houden. De focus ligt in deze prestatieafspraken op de groep huurders. De gemeente, de corporatie en de huurdersorganisatie 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 te hoge woonlasten, is alle inzet gericht op het voorkómen van huisuitzetting.

	Afspraak	wie	wanneer
1.1	<p>WoCom voert een gematigd huurbeleid. Streefhuurprijzen zijn dusdanig gematigd dat dat 85% van het woningbezit een huurprijs heeft onder de hoogste aftoppingsgrens, waarvan 70% onder de eerste aftoppingsgrens en minimaal 10% onder de kwaliteitskortingsgrens</p> <p>Hierdoor zorgt woCom dat er voldoende woningen beschikbaar zijn voor woningzoekenden met een inkomen onder de huurtoeslagnorm. Jaarlijks wordt de slaagkans van de diverse inkomensdoelgroepen gemonitord en in overleg met de gemeente en huurders bekeken of aanpassingen noodzakelijk zijn.</p>	woCom	Doorlopend
1.2	<p>WoCom voldoet aan de landelijke wet en regelgeving op het gebied van woning toewijzen (passend toewijzen en de maximale inkomensgrenzen).</p> <p>In Budel-Schoot voert woCom de pilot wijzigen toelatingsbeleid, zoals benoemd in de Gebiedsaanpak Budel-Schoot uit. Om de verschillende onderdelen te toetsen op het beoogde effect wordt een pilot opgestart van 1 tot 2 jaar</p>	woCom	2019
1.3	<p>WoCom gebruikt de beperkte wettelijke mogelijkheden om ook toe te wijzen aan woningzoekenden met een hoger inkomen die niet op de particuliere markt terecht kunnen. Op dat moment wordt er bewust scheef toegewezen. Dit vanwege de op dit moment nog beperkte mogelijkheden voor deze doelgroep om op de particuliere markt geschikte huisvesting te vinden en om op deze manier bewust te differentiëren. Woningcorporaties moeten per 1 januari 2016 tenminste 90 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep, mensen met een inkomen tot € 41.056 euro. Tenminste 80 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen moeten gaan naar huishoudens met een inkomen tot € 36.798.</p>	woCom	Doorlopend

<b>1.4</b>	WoCom beperkt de huurverhoging tot inflatie. Wanneer dit niet mogelijk is vanwege de continuïteit van de bedrijfsvoering, dan vindt hierover overleg plaats huurdersorganisatie en volgt het adviestraject omtrent de huurverhoging.	woCom, bewonersrad	Doorlopend
<b>1.5</b>	Partijen zetten zich in om bij betalingsproblemen bij huurders zo snel mogelijk en adequaat te handelen en in samenwerking met budget- en schuldhulpverleningsinstanties achterstanden en ontruiming zoveel mogelijk te voorkomen. Via het Sociaal Team vindt monitoring van de resultaten van de werkwijze plaats.	Gemeente/ woCom	2020
<b>1.6</b>	Partijen werken samen op het gebied van schuldhulpverlening. Probleemsituaties worden in het Sociale Team ingebracht. Tweejaarlijks wordt de gang van zaken geëvalueerd.	Gemeente/ woCom	2020
<b>1.7</b>	Partijen zetten zich in om woonlasten te beperken. Dit uit zich in maatregelen die de gemeentelijke lasten (woz, afval), servicekosten, energielasten beperken of terugdringen.	Gemeente/ woCom	Doorlopend

## 2 Sociaal-maatschappelijke opgave en zorg

### AMBITIE/DOELEN PERIODE 2017 T/M 2021

Door de gewijzigde regelgeving komen minder doelgroepen in aanmerking voor het wonen in een instelling of beschermd wonen. Denk bijvoorbeeld aan cliënten van de geestelijke gezondheidszorg. Deze woningzoekenden doen een beroep op reguliere sociale huisvesting vaak in combinatie met woonbegeleiding. Daarnaast zijn er doelgroepen met een urgente huisvestingsvraag zoals vergunninghouders en hun gezinshereniging. Ook deze doelgroep doet een beroep op sociale huisvesting.

Wij vinden het belangrijk dat speciale doelgroepen niet buiten de boot vallen en in aanmerking komen voor een sociale huurwoning die past bij hun situatie. Ook betekent dit dat wijken en dorpen te maken krijgen met een veranderende samenleving en bevolkingssamenstelling. Het is belangrijk om hier samen aandacht voor te hebben en te kijken hoe we sociale samenhang kunnen stimuleren en versterken.

Op dit moment gaan we ervan uit dat 75% van de vrijkomende huurwoningen verhuurd wordt aan een reguliere woningzoekende en maximaal 25% aan specifieke doelgroepen. In de afgelopen jaren was dit percentage ruim voldoende. Deze verdeling komt nu in het gedrang. Dit wordt met name veroorzaakt door de verhoogde taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders. Gezamenlijk moeten we op zoek naar oplossingen om de druk op de woningmarkt voor beide partijen niet te ver te laten op lopen.

Met het oog op de toekomstige opgave van de zorg, vergrijzing en de daarmee toenemende vraag naar levensloopbestendige woningen en geschikte woonvormen moet er gezamenlijk bekeken worden hoe groot deze toekomstige behoefte is. Er moeten voldoende woningen en vernieuwde woon-, (zorg)omgevingen zijn om aan deze vraag te voldoen. Voor woCom kan deze opgave betekenen dat deels bestaand bezit afgestoten wordt en vervangen wordt door nieuwbouw of door bepaalde woningen bij groot onderhoud een verbeter toekomst te geven, naast andere te onderzoeken creatieve oplossingen.

Cranendonck heeft een achterstand in het aantal levensloopbestendige woningen. De intentie is om daar waar mogelijk en gewenst nieuw- en transformatieopgaven levensloopbestendig uit te voeren. Dit geldt ook voor groot onderhoudsprojecten.

	Afspraak	wie	Wanneer
	<b>Voorrang speciale doelgroepen</b>		
<b>2.1.</b>	De urgentieverordening van het stedelijk gebied van de MRE regio is geevalueerd. Naar aanleiding van de uitkomsten hiervan wordt door de gemeente Cranendonck in overleg met woCom besloten of een urgentieverordening wenselijk is of dat andere afspraken moeten worden gemaakt. Daarbij wordt opgetrokken met Someren en Heeze-Leende.	Gemeente /woCom	2019

<b>2.2</b>	Partijen hanteren een praktische en laagdrempelige benadering bij sociale problematiek. In crisissituaties wordt contact met elkaar gelegd en samen een oplossing gevonden.	Gemeente/ woCom	Doorlopend
	<b>Huisvesting vergunninghouders</b>		
<b>2.3</b>	WoCom verleent haar medewerking om 100% van de jaarlijkse reguliere taakstelling van de gemeente voor de huisvesting van vergunninghouders te realiseren. Vergunninghouders worden zoveel als mogelijk verspreid over de kernen en wijken gehuisvest.	woCom	Doorlopend
<b>2.4.</b>	Gemeente voert een actief beleid ten aanzien van de huisvesting van vergunninghouders en heeft hiervoor middelen beschikbaar gesteld. Indien gewenst kan woCom haar expertise ter beschikking stellen door mee te denken of het beheer voor een project uit te voeren.	Gemeente	Doorlopend
<b>2.5</b>	Bij extra taakstelling is woCom onder nog nader te bepalen voorwaarden ook bereid tot investeringen.	woCom	Bij extra taakstelling
<b>2.6</b>	Partijen maken afspraken over het aantal woningen dat kamergewijs verhuurd wordt aan vergunninghouders. Gemaakte afspraken over het beheer en de begeleiding van vergunninghouders bij kamergewijze verhuur worden gecontinueerd en jaarlijks geëvalueerd.	Gemeente/ woCom	Bij behoefte
	Partijen staan open om de mogelijkheden voor kamergewijs wonen breder dan vergunninghouders aan te bieden.	woCom	2019
	<b>Wonen en zorg</b>		
<b>2.7.</b>	Toewijzing van aangepaste woningen vindt plaats in overleg en op indicatie van Wmo, conform het Wmo-convenant. Toewijzing vindt plaats binnen de grenzen van Cranendonck tenzij de kandidaat zelf aangeeft naar een andere gemeente te willen verhuizen.	Gemeente/ woCom	Doorlopend
<b>2.8</b>	De woningaanbiedingen en verhuringen via Wmo worden jaarlijks verantwoord. Hierdoor ontstaat overzicht in de beschikbare woningen, waardoor de gemeente inzicht krijgt in de toepasbaarheid van het opleggen van een verhuisplicht in het kader van de Wmo.	woCom	Jaarlijks
<b>2.9</b>	Gemeente en woCom ondertekenen in 2017 het Wmo-convenant.	Gemeente/ woCom	2019
<b>2.10</b>	WoCom maakt de bestaande woningvoorraad daar waar mogelijk en gewenst vanuit haar strategisch vastgoedbeleid levensloopbestendig. Met voorrang, waar mogelijk, in wijken dicht bij de voorzieningen. Waarbij ook wordt gekeken naar aanvullende voorzieningen zoals scootmobielvoorzieningen. Dit in overleg met gemeente en bewoners. Hierbij wordt "breed" gezocht naar mogelijkheden. Afspraken worden vooraf breed (WMO, beheer, duurzaamheid, klimaat) gemaakt en daarna toegepast. Zie bijlage 3. Bij keukenrenovatie wordt een voorziening getroffen t.b.v. gasloos koken. Op verzoek van de huurder wordt het gas afgekoppeld.	woCom	Op slimme momenten als onderhoud plaatsvindt

<b>2.11</b>	De intentie bij nieuwbouw is om levensloopbestendig te bouwen. Per project wordt bekeken of de locatie geschikt is voor levensloopbestendige woningen.	woCom	Nieuwe bouwproject -en
<b>2.12</b>	Aansluitend op het uitgevoerde onderzoek naar verhuishwensen in 2017 wordt voor Cranendonck een pilot opgesteld en maatregelen genomen om de doorstroom van ouderen naar een passende woning te bevorderen. Insteek van deze regeling is om door gezamenlijke inzet van bewoner, corporatie en gemeente, bewoners te willen stimuleren om van groot naar klein te verhuizen en te helpen om de verhuisstap gemakkelijk te laten maken naar een beter passende woning. Dit geldt zowel voor de grootte en ligging van de woning als voorzieningen in de woning. De inzet van een verhuisadviseur maakt onderdeel uit van de pilot en wordt door partijen onderzocht.	Gemeente/ woCom	Start eind 2018, doorloop in 2019
<b>2.13</b>	Aandacht en oplossing voor situaties waarin mensen niet om kunnen gaan met het digitale inschrijfsysteem blijft. Hierbij wordt verbinding gezocht met het Digitaalhuis en de programma's Digisterker.	woCom	2019/ 2022
<b>2.14</b>	WoCom staat open voor innovatieve woonvormen bij voldoende vraag. Gemeente en woCom informeren elkaar over mogelijke initiatieven die zich hierin voordoen. Dit kan in zowel de nieuwbouw als in de bestaande bouw.  Er is op dit moment geen respijtzorg in de gemeente. Partijen gaan samen met zorgverleners onder zoeken of respijtzorg in Budel gerealiseerd kan worden. Gemeente neemt het initiatief om partijen bij elkaar te brengen om dit te onderzoeken. Hierbij is woCom afhankelijk van haalbare initiatieven van derden zoals zorgpartijen, ouderinitiatieven,	woCom	2019
<b>2.15</b>	WoCom en gemeente gaan verschillende scenario's opstellen voor de verschillende woonwagenlocaties. Bekeken wordt wat de mogelijkheden zijn. Deze scenario's worden in het Bestuurlijk overleg in december 2018 besproken. Vervolgens vindt uitvoer plaats. Uitgangspunt is dat wonen in een woonwagen mogelijk blijft.	Gemeente/ woCom	2019
<b>2.16</b>	In de komende jaren zal er een transformatie binnen het Beschermd Wonen plaatsvinden. Inwoners met (ernstige) psychiatrische problemen met een behoefte aan intensieve begeleiding zullen vaker in de eigen gemeente blijven wonen. Gemeente en WoCom onderzoeken samen met de GGZ wat een geschikte woonvorm en begeleiding is. Insteek is opvang in de verschillende kernen met een goede verspreiding.	Gemeente/ woCom	2019
<b>2.17</b>	In de zorg voor verwarde inwoners (hetzij door psychiatrische of psycho-geriatrie aandoeningen) wordt door partijen gestreefd	Gemeente/ woCom	2019/ 2022



	naar een sluitende aanpak in de verschillende kernen met een goede verdeling. Met oog voor vroegsignalering, case-management en communicatie met omwonenden. Hierin wordt samen opgetrokken met het sociaal team, de sociaal makelaars, de DDzE, zorgaanbieders en de politie.		
<b>2.18</b>	De gemeente stimuleert inwoners om zelf na te denken over hun woontoeekomst. Zodat zij worden gestimuleerd na te denken over hun woonsituatie als ze iets gaan mankeren. Waarbij er zowel aandacht is voor het aanpassen van de woning (rollatorgeschikt maken) als het tijdig verhuizen naar een meer passende woning.	Gemeente	2019/ 2022
<b>2.19</b>	Bij ingrijpende woningaanpassingen gaan partijen met elkaar in overleg om te komen tot een maatwerkoplossing, waarbij zowel rekening gehouden wordt met de persoonlijke omstandigheden, waaronder de woonlasten, als met een verantwoorde inzet van maatschappelijke gelden.	woCom/ gemeente/ bewoners- raad	Doorlopend
<b>2.20</b>	Bij het bepalen van de WOZ-waarde onderzoekt de gemeente of duurzaamheidsmaatregelen buiten de WOZ waarde gehouden kunnen worden. Dit om te voorkomen dat de stijging van de WOZ waarde hogere woningwaardering heeft en daarmee een hogere huur.	gemeente	2019

### 3 Kwaliteit en duurzaamheid

#### AMBITIE/DOELEN PERIODE 2017 T/M 2021

Cranendonck is vanuit de provincie aangewezen als gemeente met potentie om zich onderscheidend te ontwikkelen op gebied van duurzaamheid en energie. Vanuit deze invalshoek neemt de gemeente haar positie en beziet alle renovatie-en nieuwbouwplannen in de bebouwde omgeving. Vanuit de Nota Omdenken in Cranendonck worden woningbouwplannen die extra scoren op gebied van duurzaamheid of innovatie extra gewaardeerd.

De corporatie en de huurdersorganisatie streven naar een woningvoorraad in de sociale huursector die in 2050 energieneutraal is. In de woonvisie 2018-2030 gaat de gemeente uit van energieneutraal voor woningen in 2030.

Om dit te realiseren is woCom bezig met het nemen van energiemaatregelen. Hiermee verlagen zij de CO2 uitstoot, verbeteren ze het wooncomfort en de woonlasten blijven gelijk of worden verlaagd. Als tussenstap moet eind 2020 een energie-index van 1,25 gehaald worden.

Landelijk is de gemiddelde energie-index van 1,3 miljoen corporatiewoningen 1,85, vergelijkbaar met label D. De gemiddelde energie-index van woCom is 1,77, vergelijkbaar met label C.

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

	Afspraak	wie	Wanneer
3.1	WoCom voldoet aan een gemiddeld label B in 2020. Jaarlijks informeert woCom de gemeente vooraf over de totale opgave in aantallen en de jaarlijkse planning. En overlegt hierover samen met de gemeente hoe elkaar hierin te versterken. Hierbij wordt de Regionale Energie Strategie (RES) meegenomen	woCom	jaarlijks
3.2	WoCom heeft in het afwegingskader duurzaamheid haar strategie met de gemeente gedeeld om te komen tot een CO2 neutrale woningvoorraad in 2050. Het kader wordt afgestemd op de gemeentelijke en regionale energie transitie (RES)/ klimaatopgave. De gemeentelijke duurzaamheidsnota wordt in het 1 <sup>e</sup> kwartaal 2019 vastgesteld.  In het bestuurlijk overleg van mei 2019 wordt inzicht verstrekt in het gezamenlijk voorbereide actieplan. De planning bevat de acties opgenomen voor: <u>Nieuwbouw:</u> In het bestuurlijk overleg van mei 2019 wordt een gezamenlijk opgestelde rapportage verstrekt voor de (sloop-)nieuwbouw opgave van sociale huurwoningen in Cranendonck. Deze rapportage omvat de acties voor de (sloop-)nieuwbouw opgave met de aantallen, de segmenten (doelgroepen en woningtypologieën, o.a. grondgebonden en gestapeld, eengezins en nultreden,	woCom  woCom/ gemeente/ bewoners raad	2019 - 2030

	<p>appartementen en studio's, etc.), de beschikbare en potentiële locaties en de realisatie planning.</p> <p><u>Bestaande bouw:</u> Overzicht van de planmatig onderhoud werken en uitwerking van de verduurzamingswerken in complexen, aantallen, maatregelen en planning voor de periode 2019-2021.</p> <p>De gezamenlijke afspraken maken we voor een goed inzicht en tevens daarmee de mogelijkheid om integraal zaken op te pakken of mogelijk te maken.</p> <p><i>Het afwegingskader van woCom is als bijlage 4 toegevoegd aan deze prestatieafspraken.</i></p>		
<b>3.3</b>	<p>WoCom en gemeente informeren elkaar over projecten die zijn gericht op verbetering van de energetische kwaliteit van woningen. De gemeente en woCom informeren elkaar als zich mogelijkheden voordoen om subsidies aan te vragen of deel te nemen aan pilots bij de provincies of andere instanties. Bij genoemde projecten wordt ook bekeken of en hoe particuliere eigenaren aan kunnen sluiten, bij gespikkeld bezit.</p>	Gemeente/ woCom	Doorlopend
<b>3.4</b>	<p>De gemeente heeft in 2015 haar duurzaamheidsbeleidsplan 2015-2018 vastgesteld en in 2018 haar woonvisie 2018-2030. Het uitwerkingsplan wordt uitgevoerd. woCom heeft een afwegingskader duurzaamheid opgesteld .</p> <p>WoCom en gemeente werken samen bij specifieke acties in de gebouwde omgeving om de doelstellingen te behalen.</p>	Gemeente/ woCom	2019-2021
<b>3.5</b>	<p>Gesprek wordt vanuit de gemeente opgepakt met netwerkbeheerders en netbeheerders over de afstemming van onderhoud en het afbouwen van gas netwerken. WoCom wordt hierbij betrokken in betreffende wijken.</p>	Gemeente/ woCom	2019
<b>3.6</b>	<p>De bewonersraad kan in samenwerking met de coöperatie Cranendonck een rol spelen bij de bewustmaking van huurders bij het omgaan met energie.</p> <p>Coöporatie Cranendonck wordt daar waar zich kansen voordoen in de planvorming betrokken, voor advies om geformuleerde doelstellingen samen te bereiken.</p>	woCom/ bewonersr aad	Doorlopend
<b>3.7</b>	<p>Bij inhuur van andere partijen wordt naast het aspect prijs ook het aspect duurzaamheid in de selectie meegenomen 50/50%. Bij het beoordelen van het aspect duurzaamheid wordt gekeken naar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- duurzaam gebruik materialen</li> <li>- duurzaam vervoer i.c.m. reisafstand</li> <li>- duurzame inzetbaarheid personeel</li> <li>- social return</li> </ul>	woCom/ gemeente	Doorlopend

	Zomogelijk en wanneer partijen aan alle voorwaarden voldoen, worden lokale partijen ingeschakeld.		
<b>3.8</b>	Aansluiting bij nieuwe regeling GPR gebouw wordt vanuit gemeente onderzocht. Deze projectgroep gaat in 2019 van start.	Gemeente	2019
<b>3.9</b>	De gemeente verricht duurzaamheidsinspanningen bij uitbreidingslocaties zoals verkavelingsoriëntatie, buurtverwarming, etc.	Gemeente	Doorlopend
	<b>Klimaatadaptatie</b>		
<b>3.10</b>	<p>Partijen zijn zich bewust van de opgaven op gebied van klimaatadaptatie. In hun beleid en plannen voor Cranendonck komt dit tot uitdrukking.</p> <p>Partijen zetten zich gezamenlijk in om de droogweerafvoer zo min mogelijk te belasten. Afwatering wordt zoveel als mogelijk boven de grond opgelost en lokaal geborgen.</p> <p>Bij nieuwbouw wordt direct nieuw beleid toegepast. Bij renovatie en groot onderhoud wordt het meest haalbare, in gezamenlijk afstemming, nagestreefd.</p> <p>Om een klimaatgerichte invulling van de tuinen en percelen, behorende bij de bezit van woCom te bewerkstellingen, treden partijen met elkaar in overleg voor het maken van afspraken</p>	Gemeente/ woCom	Doorlopend

## 4 Leefbaarheid

### AMBITIE/DOELEN PERIODE 2017 T/M 2021

De gemeente, de corporatie en de huurdersorganisatie streven naar veilige en leefbare wijken en buurten. Ook in de komende jaren zetten de gemeente en de corporatie zich in om de leefbaarheid te verbeteren in de wijken waar deze onder druk staat. Het doel hiervan is het bevorderen van de woonkwaliteit.

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.

Partijen trekken samen op om de realiteit van de veranderende samenleving bij de burger onder de aandacht te brengen. Uitgangspunt hierbij is een hele, schone, veilige en prettige leefomgeving in de buurt. Burger hebben hierin een heel bepalende rol.

Het Sociale Team heeft een signalerende en bemiddelende rol op gebied van leefbaarheid. WoCom signaleert en participeert hierin (pro)- actief.

De samenleving verandert en daarmee ook de wijken. Door wijzigingen in beleid, globalisering en decentralisaties in de zorg wordt de samenstelling in de wijk meer divers. Ook blijven steeds meer bewoners die (intensieve) zorg en begeleiding nodig hebben, thuis wonen. Dit kan gevolgen hebben voor de leefbaarheid. Een goede afstemming is belangrijk om tot een adequate ondersteuningsstructuur te komen. Partijen hebben samen met vele andere maatschappelijke participanten een belangrijke taak als het gaat om bewoners bewust maken van hun eigen rol waar het gaat om een leefbare omgeving.

	Afspraak	wie	wanneer
4.1	<p>WoCom levert een bijdrage (mensen en middelen) aan woonmaatschappelijk werk ten behoeve van de leefbaarheid in de gemeente Cranendonck. Het gaat hierbij om projecten ten behoeve van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vroegsignalering, buurtbemiddeling, achter de voordeurprojecten, voortuinprojecten, burendag, wijkontwikkelingsplannen, mogelijke projecten rondom verwarde/kwetsbare personen.</li> <li>• Daarnaast is er een medewerker Leefbaarheid in de gemeente actief die taken uitvoert als het gaat om het bevorderen van een schone woonomgeving, het voorkomen van overlast en de bevordering van de veiligheid.</li> </ul>	woCom	Doorlopend

	<p>Verder zet woCom ook middelen in voor de aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van haar huurwoningen, bijvoorbeeld het plaatsen van achterpadverlichting, poorten, opruimacties achterpaden, etc.</p> <p>Bewoners organiseren activiteiten in de wijk ter bevordering van leefbaarheid en de samenhang in de wijk. Hiervoor vragen zij een tegemoetkoming om deze activiteiten mogelijk te maken. De praktijk wijst uit dat ze deze activiteiten kort van te voren bij woCom aanvragen. WoCom stelt voor 2019 financiële middelen ter beschikking om deze leefbaarheidsactiviteiten mogelijk te maken.</p> <p>Het thema leefbaarheid vraagt altijd om flexibiliteit om te acteren indien nodig. Gedurende het jaar kunnen er aanvullingen of wijzigingen optreden die niet in de prestatieafspraken genoemd zijn maar wel gerealiseerd moeten worden om een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid. Partijen treden hierover in gesprek.</p>		
<b>4.2</b>	Het Sociaal Team is eerste aanspreekpunt in maatschappelijke en zorgvraagstukken. De werking van het Sociale Team wordt periodiek geëvalueerd. Hierbij worden woCom en zoveel mogelijk partners vanuit het Sociale Team betrokken.	Gemeente/ woCom	Doorlopend
<b>4.3</b>	WoCom zet actief in op vroegtijdige signalering van leefbaarheidsproblematiek en zoekt hierin nadrukkelijk de samenwerking met maatschappelijke partners. WoCom gaat meer aanwezig zijn in de wijk. Samen met opbouwwerk en sociaal wijkteam wordt naar de beste vorm gezocht.	woCom	2019
<b>4.4</b>	Partijen werken samen aan de leefbaarheidsopgave met het oog op de groter wordende druk op de sociale wijken in de toekomst door nieuwe wetgeving en regelingen en verbinden zich in het nemen van (gezamenlijke) acties op het terrein van leefbaarheid.	Gemeente/ woCom	Doorlopend
<b>4.5</b>	Partijen onderschrijven dat de leefbaarheid in de buurten en wijken met bezit van woCom een gezamenlijke verantwoordelijkheid is, waarbij de burgers zelf de eerste verantwoordelijkheid hebben voor de leefbaarheid. Partijen staan een duurzame aanpak voor waarbij het vergroten van de burgerparticipatie centraal staat.	Gemeente/ woCom	Doorlopend
<b>4.6</b>	Partijen zijn verantwoordelijk voor en aanspreekbaar op leefbaarheidsaspecten. Voor woCom betreft dit die aspecten die op de huurwoningen en de directe nabijheid daarvan, van toepassing zijn. Voor de gemeente betreft het die aspecten die op de openbare ruimte en -orde, veiligheid en welzijn betrekking hebben.	Gemeente/ woCom	Doorlopend

<p><b>4.7</b></p>	<p>WoCom zorgt voor een evenwichtige toewijzing en aanbod van woningen voor de verschillende bijzondere doelgroepen in verschillende kernen en wijken.</p> <p>Maximalisatie van de bijz. doelgroep en urgenten op 25% inclusief vergunninghouders. Bij overschrijding treedt woCom in overleg met de gemeente.</p> <p>In Budel-Schoot voert woCom een pilot uit conform de Gebiedsaanpak Budel-Schoot. Het gaat hierbij o.a. over het toewijzen van grotere gezinswoningen aan 3 of meerpersoonshuishoudens en het onderzoeken van mogelijkheden voor het uitsluiten van woningzoekenden met overlastverleden (ergens anders woning aanbieden) bij woningen waar meer overlastkwesaties spelen of recent gespeeld hebben. Juridische toets is hierbij noodzakelijk. Om de verschillende onderdelen te toetsen op het beoogde effect wordt een pilot opgestart van 1 tot 2 jaar. Waarna evaluatie volgt.</p>	<p>woCom</p>	<p>Doorlopend</p> <p>2019</p>
<p><b>4.8</b></p>	<p>Uitgangspunten bij de inrichting van de woning en openbare ruimte zijn sociale cohesie en deelname aan de samenleving. Dit wordt meegenomen in het uit te voeren haalbaarheidsonderzoek van een plan. De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte.</p>	<p>Gemeente/ woCom</p>	<p>Doorlopend</p>
<p><b>4.9</b></p>	<p>WoCom en gemeente informeren elkaar over leefbaarheidsonderzoeken en gerelateerde onderzoeken en stemmen de aanpak van deze onderzoeken op elkaar af.</p>	<p>Gemeente/ woCom</p>	<p>Doorlopend</p>
<p><b>4.10</b></p>	<p>WoCom en gemeente informeren bewoners actief over ondersteuning bewonersinitiatieven die de leefbaarheid van de directe woonomgeving ten goede komt.</p>	<p>Gemeente/ woCom</p>	<p>Doorlopend</p>
<p><b>4.11</b></p>	<p>Partijen bekijken samen of er wijken zijn die aandacht nodig hebben. Op basis hiervan vindt een prioritering plaats en wordt er samen opgetrokken om te komen tot een Plan van aanpak. Hierbij spelen ook andere maatschappelijke partners en zorginstellingen een belangrijke rol.</p> <p>Differentiatie van type huurwoningen, prijsklassen, mix koop/huur, doelgroepen kan een middel zijn om een wijk integraal aan te pakken. Daar waar wijken in onbelans komen (bijv. verhuurproblemen, verrommeling, etc) kan differentiatie ingezet worden.</p> <p>Burgerparticipatie is een vast onderdeel van een uit te voeren renovatie/ transformatieplan.</p> <p>woCom en gemeente bespreken in 2019 de mogelijkheden en tijdsplan om voor Soerendonck tot een gebiedsaanpak op.</p>	<p>Gemeente/ woCom</p>	<p>2019/ 2020</p>
	<p><b>Veiligheid in wijken en buurten</b></p>		
<p><b>4.12</b></p>	<p>Op gebied van veiligheid hanteren partijen korte lijnen en trekken actief samen op.</p>	<p>Gemeente/ woCom</p>	<p>Doorlopend</p>

<b>4.13</b>	Partijen zetten zich pro-actief in om overlast tegen te gaan. Woon en overlastproblematiek wordt gezamenlijk opgepakt en samen wordt de toepassing van de wet Wet aanpak overlast onderzocht.	Gemeente/ woCom	Doorlopend
<b>4.14</b>	Bij drugsgelateerde activiteiten past de gemeente in samenspraak met woCom het Damoclesbeleid toe. Samen wordt gezocht naar de best haalbare tijdelijke oplossing voor het pand.	Gemeente/ woCom	Indien van toepassing
<b>4.15</b>	Buurtbemiddeling wordt gezamenlijk verder uitgerold om de leefbaarheid in de wijken te bevorderen. Beide partijen dragen 50% van de kosten bij.	WoCom/ Gemeente	2019 /2021



## 5 Beschikbaarheid en Transformatie

### AMBITIE/DOELEN PERIODE 2017 T/M 2021

Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning gelden strakke inkomensgrenzen. Verwachtingen van woningzoekenden die denken in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, komen soms niet overeen met de werkelijkheid. Ook is er steeds meer vraag naar woningen net boven de sociale huurgrens. Het segment woningen waar de corporatie zich niet meer op mag richten. In 2016 zien we de druk op de woningmarkt toenemen. Wachttijden voor een sociale huurwoning worden langer.

Uit het Rigo- onderzoek dat in 2016 in opdracht van woCom is uitgevoerd, blijkt dat er de komende jaren nog sociale huurwoningen toegevoegd moeten worden. Het gaat hierbij om een netto toevoeging van 40 woningen

Daarnaast is er nog een transformatie-opgave om het bestaande bezit te transformeren naar een andere samenstelling door verkoop of sloop. De verwachting is dat daarmee de totale toevoeging tot en met 2025 uitkomt op ongeveer 179.

De provinciale opgave betreft 210 sociaal voor de periode 2017-2027.

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

De gemeente, de corporatie en huurdersorganisatie 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.

**Kernvoorraad 2018-2025 minimaal 1560 (vastgelegd in de woonvisie 2018-2030 en onderbouwd door onderzoek kernvoorraak MRE)**

#### Onderbouwing:

(Woonvisie: 2012 : kernvoorraad bepaald op:	1521 woCom en 32 Wonen Ilburg	
Huidig bestand woCom:	ca. 1440	(Bron: onderz. Kernvoorraad 2017)
Woningen te vervangen a.g.v. verkoop	81	
Gerealiseerde toevoegingen 2012-2017	0	
Toevoeging netto 2017-2025	40	(Bron: prestatieafspraken 2017)
Totaal	1561	
Transformatieopgave	140	(Bron: prestatieafspraken 2017)

	<b>Afspraak</b>	<b>wie</b>	<b>Wanneer</b>
	<b>Beschikbaarheid</b>		
<b>5.1</b>	Gemeente gaat uit van de MRE afspraken waarin de behoefteprognose vanuit de provincie maatgevend is. Op basis van het kernvoorraadonderzoek MRE is in de Woonvisie 2018-2030 is een kernvoorraad 1560 woningen vastgesteld. Uit het Rigo onderzoek van de de corporaties komt naar voren dat verwacht wordt dat de huidige sociale huurvoorraad nog tot 2025 aantrekt of uitgebreid kan worden, daarna neemt de vraag af. WoCom overlegt een meerjarenplanning voor de invulling van deze opdracht voor de periode 2019-2025.	woCom	2019
<b>5.2</b>	WoCom richt zich met name op toevoeging in de grotere kernen. Kleine aantallen te bouwen woningen in kleinere kernen zijn hiermee niet uitgesloten. Dit is afhankelijk van de vraag en het aantal te bouwen woningen.	woCom	Doorlopend
<b>5.3</b>	WoCom realiseert een gedifferentieerd sociaal woningaanbod, geschikt voor diverse levensfasen. Hierbij krijgt het tekort aan woningen voor kleinere huishoudens en vernieuwende kleinschalige (zorg)woonvormen verdeeld over de kernen extra aandacht, voor zover het een rendabel project betreft.	woCom	2019-2025
<b>5.4</b>	woCom vervolgt de pilot verhuisgeneigdheid. In Budel-Schoot wordt een pilot opgestart, conform Gebiedsaanpak Budel-Schoot.	Gemeente/ woCom	2019
	<b>Transformatie woningvoorraad van woCom</b>		
<b>5.5</b>	<b>Opgave woningbouw</b> Zie Bijlage 1.	woCom	2019 t/m 2025
<b>5.6</b>	In het kader van de realisatie behoefte statushouders is de verkoop in 2017 in overleg met gemeente gestopt. In het voornemen en de actie om opnieuw de verkoop te starten is de gemeente niet betrokken of van op de hoogte gesteld. Het beleid in de Woonvisie Cranendonck vanaf 2012 en 2018 tot 2030 is dat verkoop wordt teruggebouwd. Na 8 jaar verkoop van ruim 80 woningen en geen terugbouw maar verdere verkoop, maakt terugbouw nog noodzakelijker. Dit komt in het gezamenlijk bouwplan 2019 aan de orde.  WoCom vindt de verkoop passend en noodzakelijk binnen haar beleid. Dit punt komt in beeld in het woningbouwplan 1e kwartaal 2019.	woCom	2019 gemeente neemt initiatief voor een afpraak
<b>5.7</b>	In het bestuurlijk overleg van mei 2019 Jaarlijks wordt inzicht verschaft in de planning, middelen en aantallen voor Cranendonck van: - verkoop- en sloopplannen	woCom	2019/2022

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- (vervangende) nieuwbouwplannen, met segment, planning en aantallen;</li> <li>- groot onderhoud, renovatie plannen;</li> <li>- verhuringen;</li> <li>- leefbaarheidsinvesteringen/ plannen;</li> <li>- duurzaamheidsplanning;</li> <li>- verwijderen van asbest;</li> <li>- maatregelen klimaatadaptatie;</li> <li>- middelen in te zetten voor leefbaarheid.</li> </ul>		
<b>5.9</b>	Voor Budel-Schoot voeren gemeente en woCom gezamenlijk het uitvoeringsprogramma 2018-2022 uit. Noodzakelijke middelen hiervoor nemen we mee in de begroting . WoCom, gemeente en de Dorpsraad Budel-Schoot trekken hierin gezamenlijk op.	WoCom/ge meente	2019-2022
<b>5.10</b>	De groot onderhouds- en renovatieplannen voor de korte en middellange termijn worden jaarlijks ruim vooraf afgestemd met gemeente, bewonersraad en sociaal makelaar. Gemeente en woCom treden vroegtijdig, vóórdát verkaveling heeft plaatsgevonden, met elkaar in overleg om de nieuwbouwpoging verder te bespreken en invulling te geven Met als doel het maximale resultaat op alle aandachtsgebieden,	Gemeente/ woCom	Jaarlijks
<b>5.11</b>	Gemeente neemt haar financiële verantwoordelijkheid ten aanzien van verschillende doelgroepen op de woningmarkt in Cranendonck door het hanteren van een lagere grondprijs voor sociale woningbouw.	Gemeente	Doorlopend

#### Financiën

<b>5.12</b>	Gemeente draagt met een WSW-garantstelling bij aan de realisatie van de sociale woningbouwopgave. Door betere financieringsmogelijkheden ontstaan ruimere investeringsmogelijkheden voor woCom. Over de periode 2019– 2021 verleent de gemeente een generieke gemeentelijke garantstelling voor projecten in Cranendonck in de vorm van een achtervangovereenkomst.	Gemeente	2017 t/m 2021
-------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------	---------------

## 6. Organisatie en samenwerking

### AMBITIE/DOELEN PERIODE 2017 T/M 2021

De gemeente, de corporatie en de huurdersorganisatiewillen met elkaar samenwerken in een partnerschap. De partijen zijn voor huurders in de gemeente Cranendonck de belangrijkste partijen en hebben als gezamenlijk streven dat het goed wonen is in de gemeente. 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, de corporatie en de huurdersorganisatie:

- transparant en open zijn naar elkaar toe, ook over ieders mogelijkheden qua menskracht en financiële 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.

	Overlegstructuur		
6.1	Ten minste tweemaal per jaar vindt bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente, de corporatie en de huurdersorganisatie over de (uitvoering van) de prestatieafspraken. Er wordt stilgestaan bij de uitvoering van de afspraken en zonodig wordt bijgestuurd. 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.  1x in de twee jaar overleg met de raad beginnend in 2018 om deze te informeren over beleid en ontwikkelingen bij de corporatie. Samen resultaten prestatieafspraken benoemen. In 2018 kennismaken met de nieuwe raad.	Gemeente/ woCom/ bewonersraad	2020
6.2	Het bestuurlijk overleg over de (uitvoering van) de prestatieafspraken wordt gezamenlijk op ambtelijk niveau voorbereid. Zo vaak als nodig vindt hierover overleg plaats. De werkwijze van afgelopen jaren wordt geevalueerd.	Gemeente/ woCom/ bewonersraad	2019
6.3	De afspraken voor de bestuurlijke en ambtelijke overleggen worden aan het begin van het jaar voor het gehele jaar gepland.	woCom	
	<b>Samenwerking bij onderzoek en beleid</b>		
6.4	Partijen geven elkaar voorafgaand aan opdrachtverstrekking voor onderzoek dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze	Gemeente/ woCom	

	prestatieafspraken, de gelegenheid om gezamenlijk de opdracht te formuleren en te verstrekken en de kosten te delen.		
6.5	Partijen betrekken elkaar bij beleidsontwikkeling waar dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken.	Gemeente/ woCom/ bewonersraad	
6.6	Partijen delen met elkaar relevante (landelijke of regionale) onderzoeken, artikelen en dergelijke waar deze betrekking hebben op de onderwerpen van deze prestatieafspraken.	Gemeente/ woCom/ bewonersraad	
	<b>Werkwijze jaarlijkse prestatieafspraken</b>		
6.7	Jaarlijks worden voor het volgende jaar concrete activiteiten en werkzaamheden vastgelegd waar partijen (gezamenlijk) aan zullen werken, genaamd de 'jaarlijkse prestatieafspraken'. Zowel de corporatie als de gemeente, en eventueel de huurdersorganisatie, houden vervolgens in de begroting voor het betreffende jaar qua budget en capaciteit rekening met de activiteiten zoals zijn vastgelegd in deze jaarlijkse prestatieafspraken.	Gemeente/ woCom/ bewonersraad	
	<b>Looptijd en evaluatie van de afspraken</b>		
6.8	Deze overeenkomst geldt vanaf 1 januari 2019 t/m 31 december 2021. Vóór 1 januari 2022 wordt een nieuwe overeenkomst opgesteld. Deze overeenkomst loopt door tot het moment dat er een nieuwe overeenkomst is vastgesteld.	Gemeente/ woCom/ bewonersraad	
6.9	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 of als er een nieuwe Woonvisie wordt vastgesteld.	Gemeente/ woCom/ bewonersraad	
	<b>Bijzondere omstandigheden</b>		
6.10	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.	Gemeente/ woCom/ bewonersraad	
6.11	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 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.	Gemeente/ woCom/ bewonersraad	
6.12	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 woningcorporatie en de huurdersorganisatie. Op het moment dat ook bestuurlijk geen overeenstemming kan worden gevonden, zal een traject van mediation worden gestart.	Gemeente/ woCom/ bewonersraad	
6.13	Indien het geschil ook niet ingevolge 6.12 kan worden beslecht, leggen partijen het geschil voor aan de Adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet.	Gemeente/ woCom/ bewonersraad	

## **Bijlage 1. Regionale begrippenlijst Wonen MRE**

Qua begrippen en definities wordt in deze prestatieafspraken aangesloten bij de Regionale Begrippenlijst Wonen van de Metropoolregio Eindhoven. De Regionale Begrippenlijst wordt jaarlijks geactualiseerd en als onderdeel van de Regionale Agenda Wonen ter vaststelling voorgelegd aan het RRO Zuidoost-Brabant.

De Regionale Begrippenlijst Wonen 2018 is te downloaden via:

<https://metropoolregioeindhoven.nl/actueel/ons-nieuws/regionale-begrippenlijst-wonen-2019>