

Prestatieafspraken

2017 tot en met 2021

Gemeente Cranendonck

woCom

Stichting Bewonersraad De Pan



Prestatieafspraken 2017 tot en met 2021

In dit document, *Prestatieafspraken 2017 tot en met 2021*, zijn de afspraken vastgelegd die gemeente Cranendonck, woningcorporatie WoCom en Bewonersraad De Pan met elkaar hebben gemaakt. De afspraken gelden per 1 januari 2017.

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 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 actualisatie 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.

De huurdersorganisatie heeft 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 huurdersorganisatie levert 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 in Someren, 7 december 2016



Namens het **College van burgemeester en wethouders van Cranendonck**, de burgemeester, Mr. M.M.D. Vermue, namens deze ,
Mr. P.J. van Tulden



Namens **woCom**
Dr. M.M. Kräwinkel, directeur-bestuurder



Namens **Stichting Bewonersraad De Pan**
P.M. van de Ven, voorzitter

1 Betaalbaarheid

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2017 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	WoCom voert een gematigd huurbeleid. Streefhuurprijzen zijn dusdanig gematigd dat 85% van het woningbezit een huurprijs heeft onder de hoogste aftoppingsgrens, waarvan 70% onder de eerste aftoppingsgrens. 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 bekeken of aanpassingen noodzakelijk zijn.	woCom	
1.2	WoCom voldoet aan de landelijke wet en regelgeving op het gebied van woning toewijzen (passend toewijzen en de maximale inkomensgrenzen).	woCom	
1.3	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% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep, mensen met een inkomen tot € 39.874. Tenminste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moet gaan naar huishoudens met een inkomen tot € 35.739.	woCom	
1.4	WoCom beperkt de huurverhoging tot inflatie. Wanneer dit niet mogelijk is vanwege de continuïteit van de bedrijfsvoering, dan vindt hierover overleg plaats met de huurdersorganisatie en volgt het adviestraject omtrent de huurverhoging.	woCom	
1.5	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 dit traject plaats.	gemeente/ woCom	
1.6	Partijen werken samen op het gebied van schuldhulpverlening. Probleemsituaties worden in het Sociale Team ingebracht. Tweejaarlijks wordt de gang van zaken geëvalueerd.	gemeente/ woCom	

1.7	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	2017
-----	---	--------------------	------

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 reguliere woningzoekenden en maximaal 25% aan een specifieke doelgroep. 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 oplopen.

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 verbeteroekomst 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
	Voorrang speciale doelgroepen		
2.1.	Gemeente Helmond evalueert de urgentieverordening van het stedelijk gebied van de MRE regio. Naar aanleiding van de uitkomsten hiervan wordt door gemeente Cranendonck in overleg met woCom besloten of een urgentieverordening wenselijk is of dat andere afspraken moeten worden gemaakt. Daarbij wordt opgetrokken met de overige Peelgemeenten.	gemeente/ woCom	2017
2.2	In crisissituaties wordt contact met elkaar gelegd en samen gezocht naar een oplossing.	gemeente/ woCom	
	Huisvesting vergunninghouders		
2.3	WoCom verleent haar medewerking om de jaarlijkse reguliere taakstelling van de gemeente voor de huisvesting van	woCom	

	vergunninghouders te realiseren. Vergunninghouders worden zoveel als mogelijk verspreid over de kernen en wijken gehuisvest.		
2.4.	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	
2.5	Bij extra taakstelling is woCom onder nog nader te bepalen voorwaarden ook bereid tot investeringen.	woCom	
2.6	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. Partijen staan ervoor open om de mogelijkheden voor kamergewijs wonen breder dan vergunninghouders aan te bieden.	gemeente/ woCom	2017
	Wonen en zorg		
2.7.	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	
2.8	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	
2.9	Gemeente en woCom ondertekenen in 2017 het Wmo-convenant.	gemeente/ woCom	2017
2.10	WoCom maakt de bestaande woningvoorraad daar waar mogelijk en gewenst vanuit haar strategisch vastgoedbeleid levensloopbestendig steeds in overleg met gemeente en bewoners.	woCom	
2.11	De intentie bij nieuwbouw is om levensloopbestendig te bouwen. Per project wordt bekeken of de locatie geschikt is voor levensloopbestendige woningen.	woCom	
2.12	Partijen onderzoeken de regeling www.Woonmensen.nl of een soortgelijke regeling op haalbaarheid en toepasbaarheid. Insteek van deze regeling is om door gezamenlijke inzet van bewoner, corporatie en gemeente, bewoners met een verhuisbehoefte of scheefwoning te helpen om de verhuistap 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.	gemeente/ woCom	2017
2.13	WoCom verschaft in 2017 aan de gemeente een overzicht van alle aangepaste woningen. WoCom heeft op dit moment geen compleet overzicht van Wmo-woningen die onder het convenant vallen. WoCom maakt dit overzicht compleet en de gemeente verleent medewerking door inzicht te geven in de	woCom	2017

	verstrekke vergoedingen voor Wmo-aanpassingen.		
2.14	WoCom staat open voor innovatieve woonvormen. Dit kan in zowel nieuwbouw als in bestaande bouw. Hierbij zijn we afhankelijk van haalbare initiatieven van derden zoals zorgpartijen, ouderinitiatieven, et cetera. Gemeente wordt hierover geïnformeerd en erbij betrokken.	woCom	
2.15	WoCom en gemeente onderzoeken op dit moment of overname van de woonwagenlocaties mogelijk is. Dit onderzoek wordt in 2017 afgerond.	gemeente/ woCom	2017
2.16	In de komende jaren vindt er een transformatie binnen het Beschermd Wonen plaats. 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.	gemeente/ woCom	
2.17	In de zorg voor verwarde inwoners (hetzij door psychiatrische of psycho-geriatrieische aandoeningen) wordt door partijen gestreefd naar een sluitende aanpak. Met oog voor vroeg-signalering, case-management en communicatie met omwonenden. Hierin wordt samen opgetrokken met het sociaal team, de sociaal makelaars, de DDzE, zorgaanbieders en de politie.	gemeente/ woCom	
2.18	Gemeente stimuleert inwoners om zelf na te denken over hun woontekomst. 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 als het tijdig verhuizen naar een meer passende woning.	gemeente	2017
2.19	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.	gemeente/ woCom/ De Pan	

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 gemeente, de corporatie en de huurdersorganisatie streven naar een woningvoorraad in de sociale huursector die in 2050 energieneutraal is.

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 gemiddelde energie-index van 1,25 in 2020. Jaarlijks informeert woCom de gemeente vooraf over de planning.	woCom	2017
3.2	In de toekomst zijn extra stappen noodzakelijk om een klimaatneutraal woningbezit in 2050 te behalen. Naast het verder terugdringen van de energiebehoefte gaat het dan om het vervangen van fossiele brandstoffen door duurzame energiebronnen. Ingrepen in de periode tot en met 2020 mogen niet belemmerend werken naar de volgende fase.	woCom	
3.3	De gemeente faciliteert en neemt deel aan de landelijke Pilot Deal Stroomversnelling Koop en onderzoekt mogelijkheden voor deelname aan Stroomversnelling Huur.	gemeente	
3.4	WoCom en gemeente informeren elkaar over projecten die zijn gericht op verbetering van de energetische kwaliteit van woningen. Gemeente en woCom informeren elkaar als zich mogelijkheden voordoen om subsidies aan te vragen of deel te nemen aan pilots bij de provincie of andere instanties. Bij genoemde projecten wordt ook bekeken of en hoe particuliere eigenaren aan kunnen sluiten.	gemeente/ woCom	
3.5	Zo mogelijk vraagt woCom subsidie aan voor energiemaatregelen. Deze middelen moeten besteed worden aan het desbetreffende project. WoCom informeert de gemeente als dit van toepassing is.	woCom	
3.6	Gemeente heeft in 2015 haar duurzaamheidsbeleidsplan 2015-2018 vastgesteld. Het uitwerkingsplan wordt uitgevoerd. WoCom en gemeente werken samen bij specifieke acties in de gebouwde	gemeente/ woCom	

	omgeving.		
3.7	Nieuwbouw wordt energieneutraal uitgevoerd mits de betaalbaarheid niet in het gedrang komt. Gemeente ondersteunt dit en spant zich in om dit mogelijk te maken.	woCom/ gemeente	
3.8	Bewonersraad kan in samenwerking met Coöperatie Cranendonck een rol spelen bij de bewustmaking van huurders bij het omgaan met energie. Coöperatie Cranendonck wordt daar waar zich kansen voordoen in de planvorming betrokken, voor advies om geformuleerde doelstellingen samen te bereiken.	woCom/ De Pan	
3.9	Een aspect van duurzaamheid is ook om zoveel mogelijk de werkzaamheden te laten verrichten door lokale partijen. Zo mogelijk en wanneer partijen aan alle voorwaarden voldoen, worden lokale partijen ingeschakeld.	woCom	
3.10	Gestreefd wordt naar het oppakken van een innovatief project op gebied van duurzaamheid in Cranendonck.	woCom/ gemeente	2017

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. Burgers 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	Het Sociale 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	medio 2017
4.2	WoCom zet actief in op vroegtijdige signalering van leefbaarheidsproblematiek en zoekt hierin nadrukkelijk de samenwerking met maatschappelijke partners.	woCom	
4.3	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	2017
4.4	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	
4.5	Partijen zijn verantwoordelijk voor en aanspreekbaar op leefbaarheidsaspecten. Voor woCom betreft dit die aspecten die	gemeente/ woCom	

	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.		
4.6	WoCom zorgt voor een evenwichtige toewijzing en aanbod van woningen voor de verschillende doelgroepen in verschillende kernen en wijken.	woCom	
4.7	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 haalbaarheids-onderzoek van een plan. De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte.	gemeente/ woCom	
4.8	WoCom en gemeente informeren elkaar over leefbaarheids-onderzoeken en gerelateerde onderzoeken en stemmen de aanpak van deze onderzoeken op elkaar af.	gemeente/ woCom	
4.9	Wocom geeft jaarlijks vooraf inzicht in haar activiteiten, middelen en doelen op het gebied van leefbaarheid. Hierbij richt woCom zich op de directe omgeving van haar huurwoningen.	woCom	
4.10	WoCom en gemeente ondersteunen bewonersinitiatieven die de leefbaarheid van de directe woonomgeving van haar huurwoningen ten goede komt.	gemeente/ woCom	
4.11	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. Differentiatie van type huurwoningen, prijssklassen, mix koop/huur, doelgroepen kan een middel zijn om een wijk integraal aan te pakken. Daar waar wijken in onbelans komen (bv. verhuurproblemen, verrommeling, et cetera) kan differentiatie ingezet worden. Burgerparticipatie is een vast onderdeel van een uit te voeren renovatie/transformatieplan.	gemeente/ woCom	2017
4.12	Partijen hanteren een praktische en laagdrempelige benadering bij sociale problematiek. In crisissituaties wordt contact met elkaar gelegd en samen gezocht naar een oplossing.	gemeente/ woCom	
	Veiligheid in wijken en buurten		
4.13	Op gebied van veiligheid hanteren partijen korte lijnen en trekken actief samen op.	gemeente/ woCom	
4.14	Partijen zetten zich pro-actief in om overlast tegen te gaan.	gemeente/ woCom	
4.15	Bij drugsgelateerde activiteiten past de gemeente Damocles-beleid toe. Samen wordt gezocht naar de best haalbare tijdelijke oplossing voor het pand.	gemeente/ woCom	

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. Wachtlijden 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.

	Afspraak	Wie	Wanneer
	Beschikbaarheid		
5.1	Gemeente gaat uit van de MRE afspraken waarin de behoefteprognose vanuit de provincie maatgevend is. Daarnaast heeft de gemeente een woningbehoefterapport opgesteld, waarin deze opgave wordt onderbouwd. Uit het Rigo-onderzoek van 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.		
5.2	Ambitie is om tot en met 2025 netto 40 woningen toe te voegen. Rekening houdend met de transformatieopgave komt het aantal te realiseren woningen uit op totaal 179. Dit is een theoretische berekening waarbij aannames zijn gedaan qua te verkopen woningen op basis van de mutatiegraad en sloop op basis van een vernieuwingsopgave. De sociale opgave en behoefte voor Cranendonck voor de periode 2017 – 2027 bedraagt 210 sociale woningen.	woCom	
5.3	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	woCom	

	aantal te bouwen woningen.		
5.4	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	
5.5	Partijen onderzoeken gezamenlijk de behoefte van ouderen op het gebied van wonen en de mogelijkheden om doorstroming in het bezit te bevorderen om daarmee de juiste woningen voor de juiste mensen beschikbaar te krijgen.	gemeente/ woCom	2017
	Transformatie woningvoorraad van woCom		
5.6	Opgave woningbouw Zie bijlage 2.	woCom	2017 t/m 2021
5.7	WoCom zet verkoop van huurwoningen in als middel om transformatie van het woningbezit mogelijk te maken. Hierbij is de kwalitatieve behoefte in de kern en gemeente bepalend. Daarbij wordt rekening gehouden met de behoefte, leefbaarheid en toekomstbestendigheid van een wijk. Verkoop wordt vervangen door nieuwbouw vanwege het behoud van de sociale huurvoorraad in de gemeente Cranendonck.	woCom	
5.8	WoCom voldoet bij nieuwbouw aan de energieprestatie-eisen volgens het Bouwbesluit (op dit moment 0,4) en onderzoekt per project of er mogelijkheden zijn om nul op de meter (of een vergelijkbaar concept) te realiseren.	woCom	
5.9	De gemeente verricht duurzaamheidsinspanningen bij uitbreidingslocaties zoals verkavelingsoriëntatie, buurtverwarming, et cetera.	gemeente	
5.10	Gemeente en woCom treden vroegtijdig, vóórdát verkaveling heeft plaatsgevonden, met elkaar in overleg om de nieuwbouw-opgave verder te bespreken en invulling te geven.	gemeente/ woCom	
5.11	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	
5.12	Ingezet wordt op implementatie van stappen uit de evaluatie Masterplan Budel-Schoot.	gemeente/ woCom	2017
	Groot onderhoud		
5.13	De groot onderhoudsplannen worden jaarlijks en vooraf afgestemd.	woCom/ gemeente	2017
	Financiën		
5.14	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 2017-2021 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 huurdersorganisatie willen 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.

	Afspraak	Wie	Wanneer
	Overlegstructuur		
6.1	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.	gemeente/ woCom/ De Pan	
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.	gemeente/ woCom/ De Pan	
6.3	De afspraken voor de bestuurlijke en ambtelijke overleggen worden aan het begin van het jaar voor het gehele jaar gepland.	woCom	
	Samenwerking bij onderzoek en beleid		
6.4	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.	gemeente/ woCom	
6.5	Partijen betrekken elkaar bij beleidsontwikkeling waar dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken.	gemeente/ woCom/	

		De Pan	
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/ De Pan	
	Werkwijze jaarlijkse prestatieafspraken		
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/ De Pan	
	Looptijd en evaluatie van de afspraken		
6.8	Deze overeenkomst geldt vanaf 1 januari 2017 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/ De Pan	
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/ De Pan	
	Bijzondere omstandigheden		
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/ De Pan	
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/ De Pan	
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, wordt een traject van mediation gestart.	gemeente/ woCom/ De Pan	
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/ De Pan	

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 2016 is te downloaden via:

<http://metropoolregioeindhoven.nl/hoe/werkplaats-wonen/regionale-begrippenlijst-wonen-2016>

Bijlage 2. Overzicht nieuwbouw, transformatie en onderhoud

Actie:	Aantal	segment	Aanvang	Verwacht jaar oplevering	Hardheid ontwikkel besluit genomen
Nieuwbouw:					
Budel: Nieuwstraat (Garage Verhoeven)	9 tot 15	Soc. huur	2017	2018	
Budel: Grootshoterweg (Rabo)	3 tot 4	Soc.huur	2017/2018	2019	
Budel: Beuk	6	Soc. huur	z.s.m.		
Te onderzoeken plannen:					
Soerendonk: Behoeftte naar sociale huur inventariseren		o.a. statushouders	2017	2017	
Maarheeze: Neerlanden Centrumvisie			2017	2017	
Budel-Schoot: Haalbaarheidsonderz: zorgconcept De Ark			2017	2017	
Transformatie:					
Budel: "Os Thoos" (zorgconcept): 3 bestaande sociale huurwoningen naar één groepswooning met 7 onzelfstandige woon/zorgkamers tbv zorg	7	beschermd wonen	2016	2019	
Maarheeze: Hoge Weg te onderzoeken locatie		beschermd wonen	2017		
Budel-Schoot: Evaluatie masterplan Opstellen plan van aanpak vervolg: Aanvang uitwerking plan van aanpak:			2017 2017 2018	2017 2018 2021	