



Informatienota raad

Prestatieafspraken woningcorporaties

Voor vragen

Email: Diana.Kramer@veldhoven.nl
Datum B en W: 6 december 2016
MyCorsa: 16bs00545

Kennisnemen van

Gemeente, corporaties 'thuis, Woonbedrijf, Wooninc. en de huurdersorganisaties hebben prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2017 tot en met 2021. Hierin zijn uitwerkingen van de gemeentelijke woonvisie opgenomen, die betrekking hebben op het werkveld van de corporaties.

Inleiding

In de Woningwet is opgenomen dat gemeente, corporaties en huurders jaarlijks prestatieafspraken moeten maken, die een uitwerking vormen van de doelstellingen uit het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid: de woonvisie. Deze prestatieafspraken vervangen de prestatieafspraken met 'thuis en Woonbedrijf uit 2014 en de aanvullende prestatieafspraken met 'thuis voor 2016.

Kernboodschap

De afspraken zijn gebaseerd op de woonvisie 'Keuzes maken, woonvisie 2016 en verder', die op 11 oktober 2016 door de raad is vastgesteld. Vanwege de beperkte tijd tussen de vaststelling van de woonvisie en de deadline voor het aanleveren van prestatieafspraken bij de minister (15 december), bevatten deze prestatieafspraken naast concrete werkafspraken ook diverse procesafspraken voor de komende periode. De prestatieafspraken hebben betrekking op de uitwerking van vijf thema's: beschikbaarheid en betaalbaarheid (van de sociale huurvoorraad), duurzaamheid, de sociaal-maatschappelijke opgave (wonen en doel, specifieke doelgroepen) en leefbaarheid (wijken).

Vervolg

De prestatieafspraken worden jaarlijks herzien. In dat kader zullen ook de procesafspraken verder concreet worden gemaakt.

Communicatie en samenspraak

De prestatieafspraken zijn een gezamenlijk product van gemeente, de drie corporaties en de drie huurdersvertegenwoordigingen.

Bijlagen

1. Prestatieafspraken 2017 tot en met 2021.

Gebaseerd op modelovereenkomst prestatieafspraken
Metropoolregio Eindhoven

PRESTATIEAFSPRAKEN VELDHOVEN 2017 tot en met 2021

Gemeente Veldhoven

'thuis

Woonbedrijf

Wooninc.

Huurdersraad 'thuis

Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf

Stichting Huurdersplatform Wooninc.

gemeente 
Veldhoven

'thuis


Huurdersraad 'thuis


WOONBEDRIJF

huurders
VAN WOONBEDRIJF

WOONinc.

SHW
Stichting Huurdersplatform Wooninc.

INHOUDSOPGAVE

1	Partijen	4
1.1	Gemeente Veldhoven	4
1.2	De corporaties	4
1.3	De huurdersorganisaties	6
1.4	Samenwerkende partijen	6
2	Betaalbaarheid	8
2.1	Beheersen woonkosten	8
2.2	Minimaregeling	10
2.3	Het voorkómen van huisuitzettingen	10
3	Beschikbaarheid	11
3.1	Omvang van de sociale voorraad	11
3.2	Onttrekkingen aan de sociale woningvoorraad (verkoop, sloop, liberalisatie)	14
3.3	Financieel beleid	14
3.4	Middeninkomens en doorstroming	15
4	Duurzaamheid en energie	16
4.1	Nieuwbouw	16
4.2	Bestaande voorraad huursector	17
4.3	Energiebewustwording bewoners	18
4.4	Opwekken duurzame energie	19
4.5	Groen en water	20
4.6	kwaliteit leefomgeving	20
5	Sociaal-maatschappelijke opgaven, bijzondere doelgroepen en zorg	21
5.1	Samenwerking tussen gemeente en corporatie(s) op sociaal-maatschappelijk terrein	21
5.2	Wonen en zorg	21
5.3	Doelgroepen	22
5.4	Urgentie voor bijzondere doelgroepen en mogelijkheden voor spoedzoekers	23
6	Leefbaarheid	26
6.1	Integrale en gebiedsgerichte aanpak	26
6.2	Invloed bewoners op leefbaarheid	27
6.3	Veiligheid in wijken en buurten	27
6.4	Leefbaarheidsbudgetten	27
7	Organisatie en samenwerking	28
7.1	Overlegstructuur	29
7.2	Samenwerking bij onderzoek en beleid	29
7.3	Werkwijze jaarlijkse prestatieafspraken	30
7.4	Looptijd en evaluatie van de afspraken	30
7.5	Bijzondere omstandigheden	31
Bijlage 1	begrippenlijst	33
Bijlage 2	Overzicht nieuwbouw en onttrekkingen	36
Jaarlijkse prestatieafspraken: jaar 2017		39

PRÉAMBULE: PRESTATIEAFSPRAKEN VELDHOVEN 2017 TOT EN MET 2021

In dit document, *Prestatieafspraken Veldhoven 2017 tot en met 2021*, zijn de afspraken vastgelegd die de gemeente Veldhoven, woningcorporaties 'thuis, Woonbedrijf en Wooninc. en de huurdersorganisaties Huurdersraad 'thuis, Stichting Huurdersvertegenwoordiging van Woonbedrijf (St HVW), Stichting Huurdersplatform Wooninc. (SHW) met elkaar hebben gemaakt.

De afspraken gelden per 1 januari 2017 en vervangen alle eerdere prestatieafspraken.

Leeswijzer

Deze *Prestatieafspraken Veldhoven 2017 tot en met 2021* bevatten de tussen partijen gemaakte prestatieafspraken over de volgende hoofdstukken:

- 1 Partijen
- 2 Beschikbaarheid
- 3 Betaalbaarheid
- 4 Duurzaamheid en energie
- 5 Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg
- 6 Leefbaarheid
- 7 Organisatie en samenwerking

De vijf inhoudelijke thema's en de samenwerkingsafspraken zijn door de gemeente, corporaties en de huurdersorganisaties nader uitgewerkt in meerjarige prestatieafspraken. Jaarlijks worden afspraken opgenomen over concrete werkzaamheden en activiteiten die plaatsvinden in het betreffende jaar en die bijdragen aan het behalen van de doelen en ambities zoals vastgelegd in onder meer de notitie 'Keuzes maken; Woonvisie 2016 en verder' (in samenspraak met onder andere corporaties en huurdersvertegenwoordiging opgesteld en op 11 oktober 2016 vastgesteld door de gemeenteraad).

Voor begrippen en definities in deze prestatieafspraken wordt verwezen naar bijlage 1. Daar waar deze begrippenlijst niet voorziet, wordt aangesloten bij de Regionale Begrippenlijst Wonen van de Metropoolregio Eindhoven.

1 PARTIJEN

1.1 Gemeente Veldhoven

Veldhoven ligt ten westen van Eindhoven met het Airport Eindhoven en de High Tech Campus aan de grenzen van de gemeente. Veldhoven maakt samen met 20 andere gemeenten onderdeel uit van de Metropoolregio Eindhoven, een sterke kennis- en innovatieregio met ook veel internationale bedrijven.

Veldhoven kenmerkt zich als een gemeente met stedelijke voorzieningen, die tevens een dorps karakter heeft weten te behouden. Veldhoven heeft 11 kernen binnen de gemeentegrenzen, waarvan vier oude kerkdorpen (Veldhoven-Dorp, Oerle, Meerveldhoven en Zeelst).

In 2016 telt de gemeente 44.321 inwoners, waarvan 84% de Nederlandse etniciteit heeft. Het aandeel huishoudens met een hoog inkomen (23%) is in Veldhoven hoger dan gemiddeld in Nederland (20%), terwijl het aandeel lage inkomens (33%) duidelijk lager is dan in het hele land (40%).

Veldhoven heeft een woningvoorraad van ongeveer 20.000 woningen¹. Hiervan zijn 13.900 koopwoningen (70%) en 6.100 huurwoningen (30%). Van de totale woningvoorraad behoort 46% tot de sociale voorraad: 24% huurwoningen met een prijs onder de liberalisatiegrens en 22% koopwoningen met een WOZ-waarde lager dan €194.000.

Veldhoven heeft een grote uitbreidingslocatie Zilverackers, waarbij de ontwikkeling van het eerste dorp, Huysackers, op korte termijn in gang wordt gezet. Er is hier ruimte voor ongeveer 120 sociale huurwoningen. De inbreidingslocaties in het huidige woningbouwprogramma liggen voornamelijk in gebieden waar al veel sociale woningbouw staat. In deze wijken is het wenselijk om in de voorraad meer te variëren in prijs.

1.2 De corporaties

De corporaties 'thuis, Woonbedrijf en Wooninc. zijn actief in de Veldhovense samenleving en leveren maatschappelijke prestaties binnen de financiële kaders ten behoeve van de continuïteit van de bedrijfsvoering en rekening houdend met de toekomstige woonbehoeften. De corporaties zijn hierbij gebonden aan de eisen van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De corporaties leveren een bijdrage aan de thema's van deze prestatieafspraken die recht doet aan de eigen financiële mogelijkheden en kunnen motiveren dat met de bijdrage een maximale inspanning wordt geleverd.

Wat betreft het beleid en de investeringsruimte bij corporaties is er veel gewijzigd ten opzichte van de vorige prestatieafspraken. 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. Nieuwe regelgeving geldend voor corporaties is opgenomen in de Herzieningswet Toegelaten Instellingen (Woningwet) die per 1 juli 2015 in werking is getreden. Een belangrijk gevolg van deze Woningwet is dat corporaties aanzienlijk minder ruimte hebben om vanuit de toegelaten instelling (TI) te investeren in 'niet-DAEB²' activiteiten en dat corporaties zich meer moeten en zullen richten op de doelgroep van beleid.

¹ Bron: sociale woningvoorraad en doelgroep, MRE, juli 2016, peildatum juli 2015. Afgerond op honderdtallen

² DAEB: Diensten van Algemeen Economisch Belang

1.2.1 Woonstichting 'thuis

Woonstichting 'thuis is een organisatie die werk maakt van goed en betaalbaar wonen voor mensen met een beperkt budget en beheert ongeveer 10.500 woningen in de gemeenten Eindhoven, Son en Breugel, Veldhoven en Best. Van deze woningen verhuurt 'thuis een kleine 3.300 woningen in Veldhoven, waarvan 97% tot de sociale huur behoort.

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 huurdersorganisatie, en met oog voor behoud van de financieel gezonde positie van 'thuis.

1.2.2 Woonbedrijf

Woonbedrijf heeft in het totaal 70.000 klanten in meer dan 31.000 woningen en verhuurt en beheert 1.081 woningen in Veldhoven. Daarnaast heeft zij woningen in Eindhoven en de regiogemeenten Best, Bladel, Geldrop, Helmond, Nuenen, Son en Breugel, Valkenswaard en Waalre. Zo'n 3.000 woningen worden verhuurd door Vestide, de studentenhuusvester. 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.

1.2.3 Wooninc.

Wooninc. is actief in de MRE-regio met een portefeuille van circa 10.900 woongelegenheden. In Veldhoven verhuurt en beheert Wooninc. 268 woningen, waarvan 57 woonwagenwoningen en 223 woningen met een huurprijs onder de maximale sociale huurgrens (inventarisatie 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. Wooninc. staat voor: *In het bijzonder mensen die vanwege beperkt inkomen daarvoor een beroep op ons doen, in Metropoolregio Eindhoven 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 oorspronkelijke 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.

1.3 De huurdersorganisaties

In de gemeente zijn de huurdersorganisaties Huurdersraad 'thuis, Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf (StHVW) en Stichting Huurdersplatform Wooninc. (SHW) actief namens de huurders van de respectievelijke corporaties. Dit zijn gesprekspartners op concernniveau.

De huurdersorganisaties behartigen de belangen van (toekomstige) huurders in Veldhoven en ondersteunen bewonersinitiatieven. Bewonerscommissies (participeren op complexniveau) 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.

1.4 Samenwerkende partijen

1.4.1 *Metropoolregio Eindhoven (MRE)*

In deze regio werken 21 gemeenten samen in de Metropoolregio Eindhoven. Specifiek betekent het dat de gemeenten:

- een gezamenlijke strategie en agenda opstellen (o.a. Regionale Agenda Wonen), met doelen voor de regionale inzet
- samenhang en afstemming organiseren tussen alle betrokken regionale partijen
- gezamenlijk optrekken naar hogere overheden

1.4.2 *Stedelijk Gebied Eindhoven*

Binnen de regio Stedelijk Gebied Eindhoven wordt door de gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre samengewerkt onder andere op 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 al deze 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. Daarnaast wordt transparantie voor woningzoekenden op de woningmarkt van het Stedelijk Gebied betracht.

1.4.3 *Platform Corporaties SGE*

Ook de corporaties, verenigd in het Platform Corporaties SGE, werken samen. Doel van de samenwerking ligt op het terrein van de transparante woningmarkt, de urgentieregeling en het tweede kansbeleid.

De opgave uit het bestuursconvenant Stedelijk Gebied Eindhoven (2013): een gezamenlijke toegang (website) voor de sociale huur, waarmee woningzoekenden maximaal worden gefaciliteerd, met meerdere verdelingsmodellen (wachttijd, loting, direct-te-huur, etc), zodat zowel wensverhuizers als spoedzoekers kans op een woning geboden kan worden. De corporaties geven invulling aan deze opgave. Er wordt daarvoor aangesloten bij het bestaande Wooniezie, waar inmiddels vrijwel alle betrokken corporaties bij zijn aangesloten. Dit systeem levert ook wezenlijke informatie op voor corporaties en gemeenten over het functioneren van de woningmarkt in het Stedelijk Gebied Eindhoven. De komende jaren wordt in samenwerking Wooniezie doorontwikkeld gericht op zelfsturing door en transparantie voor de woningzoekenden.

Op het terrein van de urgentieregeling (eveneens een opgave vanuit het bestuursconvenant) richt de samenwerking van corporaties zich op het uniforme wijze informeren en adviseren van woningzoekenden over de mogelijkheden van urgentie en het ondersteunen van de onafhankelijke urgentiecommissie.

De samenwerking in het kader van het tweede kansbeleid richt zich op het beheren en toetsen van naleving van protocollen ter waarborging van de bescherming van privacy van betrokkenen, die dakloos zijn of dreigen te worden vanwege ontruiming door een corporatie met het oog op het bieden van een tweede kans op huisvesting.

2 BETAALBAARHEID

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2017 T/M 2021

Een betaalbare huurwoning, die passend is bij de inkomens- en gezinssituatie, is voor veel mensen van groot belang. De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties willen de woonlasten van (zowel) huurders (als eigenaar-bewoners) met een laag inkomen beheersbaar houden. Bij betalingsproblemen is alle inzet gericht op het voorkomen van huisuitzettingen.

	Veldhoven totaal	'thuis*	Woonbedrijf*	Wooninc.*
	Aantal huurwoningen			
	4738	3301	1081	268
Huurgrenzen	Percentage			
tot kwaliteitskortingsgrens	11%	8%	19%	0%
van kwal.kortingsgrens - eerste aftoppingsgrens	60%	61%	62%	35%
van eerste aftoppingsgrens - tweede aftoppingsgrens	13%	18%	2%	3%
van tweede aftoppingsgrens – liberaliseringsgrens	11%	10%	5%	49%
boven liberaliseringsgrens	6%	3%	11%	13%

Tabel 1: aandeel woningen per huurcategorie van corporaties in Veldhoven (prijspeil 2016), (*op basis van dVi 2015)

2.1 Beheersen woonkosten

De huur is voor een huurder een grote component van de maandelijkse woonkosten. De woonquote geeft hier inzicht in, maar is niet rechtstreeks te beïnvloeden. De corporaties zijn zich hiervan bewust en spannen zich in voor een gematigde huurverhoging binnen de financiële mogelijkheden en voor voldoende omvang van het betaalbare segment in de sociale huur.

2.1.1 Betaalbare voorraad

Het aandeel huurwoningen in bezit van de corporaties bedraagt 24% van de totale woningvoorraad in Veldhoven. 6% van het corporatiebezit heeft een huurprijs boven de liberalisatiegrens en wordt niet als sociale huur aangemerkt. Het percentage sociale huurwoningen met een huur onder de tweede aftoppingsgrens is 84%, het betaalbare segment sociale huur.

De omvang van het betaalbare segment verandert als gevolg van het (streef)huurbeleid van corporaties. Bij mutatie kan de huur opnieuw worden bepaald, ook wel streefhuur genoemd. De huurprijs van sociale huurwoningen wordt getoetst aan de maximaal toegestane huur op basis van de woningwaardering zoals in de wet bepaald. Corporaties bepalen in overleg met hun huurders de gewenste prijs-kwaliteitverhouding, vastgelegd in het streefhuurbeleid, veelal als percentage van de maximale huur ('thuis, Wooninc.) of als percentage van de WOZ-waarde (Woonbedrijf).

Streefhuurbeleid

De streefhuur is de huurhoogte die de woning krijgt na een mutatie. De streefhuur wordt gerelateerd aan de maximaal redelijke huur (op basis van punten en WOZ) die wettelijk is vastgelegd per woning. Streefhuurbeleid van corporaties is vastgesteld in overleg met huurders; dit blijft het uitgangspunt.

‘thuis hanteert een streefhuurbeleid op basis van een bepaalde prijs-kwaliteitverhouding. Conform dit beleid heeft 73% van haar huurwoningen in Veldhoven een streefhuur beneden de tweede aftoppingsgrens.

Woonbedrijf heeft de streefhuur gekoppeld aan de gemiddelde WOZ-waarde van haar bezit. Op dit moment is de gemiddelde huur van het totale bezit van Woonbedrijf ongeveer 64% van de maximaal redelijke huur.

Wooninc. hanteert een huurprijs voor sociale huurwoningen die bij mutatie gemiddeld 80% van de maximaal redelijke huurprijs bedraagt, waarbij rekening wordt gehouden met de respectievelijke aftoppingsgrenzen, wat kan betekenen dat huurprijzen worden afgetopt. Huurprijzen voor vrije sector huurwoningen worden marktconform vastgesteld.

Het aandeel woningen met een betaalbare huur van ‘thuis neemt als gevolg van huurharmonisatie af van 88% naar 77%. Woonbedrijf houdt haar huidige ijzeren voorraad (onder tweede aftoppingsgrens) op peil; dat wil zeggen in Veldhoven een percentage van 83%. Wooninc. houdt haar voorraad betaalbare huurwoningen (huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens) op peil.

Volgens het rapport ‘Sociale woningvoorraad en doelgroep in Zuidoost-Brabant’ van de Metropoolregio Eindhoven leidt het streefhuurbeleid van de corporaties in Veldhoven, als dit op de huidige volledige voorraad wordt toegepast, tot een daling van het aandeel woningen met een huur onder de tweede aftoppingsgrens van 84% naar 70%. De betaalbare woningvoorraad slinkt dus als gevolg van het huurbeleid, maar kan anderzijds worden aangevuld met betaalbare nieuwbouw.

A.	Corporaties	De corporaties proberen door het toevoegen van nieuwbouw met een huur onder de eerste en tweede aftoppingsgrens, het aandeel betaalbare woningen niet te sterk te laten dalen.	2017 e.v.
B.	Allen	Partijen gaan in overleg over het op peil houden van de woningvoorraad onder de tweede aftoppingsgrens, zodat een betaalbare voorraad van voldoende omvang zo veel mogelijk gegarandeerd blijft.	2017

2.1.2 Huurverhoging

De jaarlijkse huurstijging is van invloed op de woonlastenontwikkeling. De corporaties zijn zich hiervan bewust en spannen zich in voor een gematigde huurontwikkeling binnen de financiële mogelijkheden. De corporaties voeren een gematigd huurbeleid en voldoen aan de nieuwe landelijke wet- en regelgeving met betrekking tot de jaarlijkse huurverhoging, passend toewijzen en de verwachte huursombenadering (de huursomstijging, inclusief huurharmonisatie, mag maximaal inflatie + 1% zijn). De invulling van de huursombenadering is onderwerp van overleg tussen corporatie en huurdersorganisatie.

‘thuis voert de komende 5 jaar een huurbeleid met als uitgangspunt een huursomstijging van inflatie + 1%, inclusief huurharmonisatie bij mutatie.

Woonbedrijf zet de komende jaren in op een huursomstijging van inflatie + 0,5% incl. huurharmonisatie. Voor bestaande sociale huurwoningen is de huurverhoging de komende jaren inflatievolgend.

Wooninc. voert een huurbeleid met als uitgangspunt een maximale huursomstijging van inflatie + 1%, inclusief huurharmonisatie bij mutatie.

2.2 Minimaregeling

De gemeente hanteert een minimaregeling. Waar nodig heeft de gemeente mogelijkheden om tijdelijk bij te dragen in de woonlasten.

A.	Gemeente	De woonkostentoeslag is er voor mensen die een inkomensterugval hebben. Deze wordt zes maanden uitgekeerd (met eventuele verlenging van nogmaals zes maanden) waarvan de hoogte gebaseerd wordt op een draagkrachtberekening. Vaak hangt hier een verhuisverplichting aan vast.	2017 e.v.
B.	Gemeente	heeft de mogelijkheid voor gedeeltelijke kwijtschelding van de gemeentelijke belastingen. Deze wordt overigens nooit voor 100% kwijtgescholden. De hoogte van de kwijtschelding wordt ook gebaseerd op een draagkrachtberekening.	2017 e.v.

2.3 Het voorkómen van huisuitzettingen

Corporaties stellen zich tot doel om ontruimen vanwege betalingsproblemen zoveel mogelijk te beperken, omdat bij een ontruiming het probleem verschuift. Helaas is een ontruiming soms onvermijdelijk, omdat sommige huurders pas bewegen als ze op straat staan. Partijen streven ernaar het aantal huisuitzettingen zo veel mogelijk te beperken en werken daartoe samen.

A.	Allen	De samenwerking op dit vlak tussen gemeenten, zorgpartijen en corporaties loopt prima en wordt gehandhaafd.	2017 e.v.
B.	Corporaties	Monitoren het aantal huisuitzettingen per jaar en de reden daarvoor.	2017 e.v.
C.	Corporaties	Onderzoeken of het mogelijk is met het oog op privacywetgeving om het signaleringsoverleg te gebruiken om ervoor te zorgen dat mensen tijdig in contact komen met de gemeente met het oog op schuldhulpverlening.	2017 e.v.

3 BESCHIKBAARHEID

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2017 T/M 2021

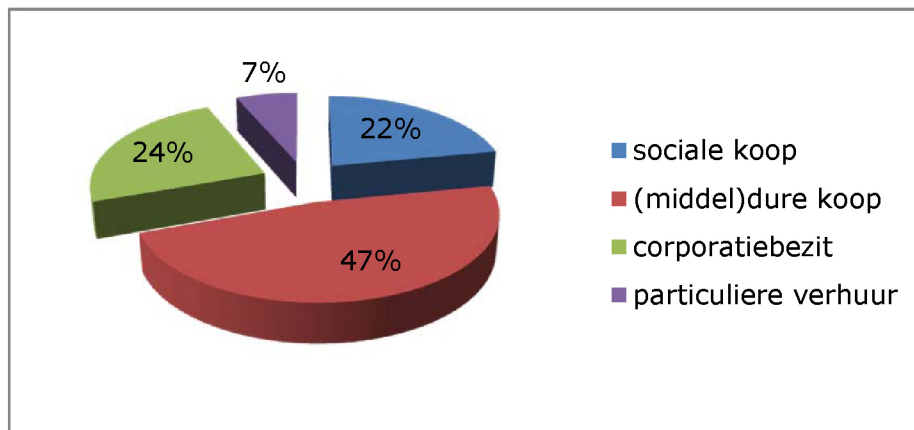
De gemeente beschikt over een sociale woningvoorraad die groot genoeg is om de eigen lokale doelgroep van beleid en de sociale taakstelling op basis van de eerder gemaakte BSGE-afspraken te huisvesten. Dit betekent dat de voorraad minstens op peil moet blijven.

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.

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.

3.1 Omvang van de sociale voorraad

Het rapport over sociale voorraad en doelgroepen van de Metropoolregio Eindhoven (juli 2016) komt uit op een sociale woningvoorraad van ongeveer 9.200 woningen (46%) in Veldhoven, met een aandeel van 22% sociale koop en 24% sociale huur.



Figuur 1: aandeel per prijssegment

Uit diezelfde rapportage blijkt dat de sociale voorraad in theorie groot genoeg is voor de doelgroep van beleid (8.000 huishoudens) met een inkomen lager van €34.911. De totale voorraad is zelfs voldoende groot voor de 1.200 lagere middeninkomens (tot €38.950). De sociale huurvoorraad is met 4.800 woningen kleiner dan de totale doelgroep die recht zou hebben op huurtoeslag (5.000 huishoudens). De discrepantie wordt groter als we bedenken dat huurtoeslaggerechtigden bij woningtoewijzing aangewezen zijn op het betaalbare segment van de sociale huurvoorraad als gevolg van passendheidscriteria. Een deel van deze huishoudens woont echter feitelijk in een (sociale) koopwoning.

Als naar de totale doelgroep van beleid wordt gekeken (8.000), dan blijkt dat 3.200 huishoudens hiervan niet in een sociale huurwoning wonen.

Een deel van de sociale huurvoorraad wordt gehuurd door mensen die goedkoop schiefwonen. Het aanbod voor deze groep middeninkomens in Veldhoven is beperkt, waardoor de mogelijkheden voor doorstroming grotendeels ontbreken.

In *Keuzes maken; woonvisie 2016 en verder* is als uitgangspunt genomen dat de sociale woningvoorraad (koop en huur) een dusdanig aandeel van de totale woningvoorraad blijft dat het tegemoet komt aan de ontwikkeling van de omvang van de doelgroep. De vraag neemt de komende jaren naar verwachting toe als gevolg van bevolkingsontwikkeling en migratie. Er is daarbij sprake van onder meer een toename van aantal zorgbehoevendenden die zelfstandig blijven wonen, statushouders en eenoudergezinnen.

Het is wenselijk dat er gemonitord wordt op de ontwikkeling van de doelgroep en de omvang van de sociale woningvoorraad. Dit is ook het uitgangspunt voor deze prestatieafspraken.

De rapportage van de Metropoolregio Eindhoven komt tweejaarlijks uit en is een goed hulpmiddel voor monitoring van de ontwikkelingen in de sociale sector. Daarnaast wordt in MRE-verband een woningmarktonderzoek gestart om de vraag beter in beeld te krijgen.

3.1.1 Omvang voorraad sociale huurwoningen

Gezien de maatschappelijke ontwikkelingen gaat de woonvisie ervan uit dat de omvang van de sociale huurvoorraad van de corporaties de komende jaren minstens op hetzelfde peil moet blijven; ongeveer 25% van de totale woningvoorraad in Veldhoven. De woningcorporaties geven elk jaar via de dVi en dPi (opgave aan de Autoriteit woningcorporaties) inzicht in de feitelijke samenstelling van de voorraad en mutaties daarin. Een en ander conform de definities van de Woningwet.

Maar een veranderende vraag vraagt een ander aanbod. In de woonvisie wordt ingezet op het ontwikkelen (nieuwbouw dan wel transformatie) van kleine, betaalbare woningen. Woningssplitting is ook een middel om meer goedkope en betaalbare woningen aan te kunnen bieden.

Om te voorkomen dat alle gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven dezelfde verandering in samenstelling van de woningvoorraad nastreven, hechten partijen groot belang aan gezamenlijk woningmarktonderzoek naar een regionale wensportefeuille. Op basis daarvan kunnen partijen per gemeente tot een optimalere invulling van transformatie en programmering komen.

A.	Corporaties	monitoren de omvang van de sociale huurvoorraad, gericht op het op peil houden van het aandeel van 25% ten opzichte van de totale woningvoorraad.	2017 e.v.
B.	Allen	monitoren de ontwikkeling van de doelgroep en het aantal (sociale) woningen.	2017 e.v.
C.	Allen	Uitvoeren van woningmarktonderzoek t.b.v. regionale wensportefeuille	2017 e.v.

3.1.2 Nieuwbouw

Bijlage 2A geeft een totaal overzicht van de nieuwbouwwontwikkelingen in Veldhoven.

Het huidige woningbouwprogramma gaat uit van de bouw van ongeveer 1.800 woningen tot 2024. Als de corporaties naar rato van het bezit zouden bouwen, moeten zij ongeveer 25% van die nieuwbouw voor hun rekening nemen. Dat zijn 450 woningen. De woonvisie geeft minimaal 22% sociale huur aan (400 woningen).

Het knelpunt hierbij is dat er niet veel ruimte meer is om op gemeentegrond in te breiden. En de inbreidingslocaties die er zijn liggen voornamelijk in gebieden waar al veel sociale woningbouw staat. De Woonvisie bepleit juist om meer spreiding te bewerkstelligen van sociale woningbouw over de diverse wijken.

A.	Gemeente	maakt een visie op inbreiding en stelt woonprogramma's per wijk op, waarin onder meer de spreiding van sociale huurwoningen over de gemeente aan de orde komt, zodat sturing hierop mogelijk wordt.	2017
B.	Gemeente	biedt corporaties de ruimte onder andere om in de eerste fase van Zilverackers, De Drie Dorpen (Huysackers) te gaan ontwikkelen (in overleg al dan niet via een ontwikkelende partij).	2018
C.	'thuis	wil ongeveer 20 woningen (kleine eenheden) in Huysackers realiseren met een huur onder eerste aftoppingsgrens.	2018
D.	Woonbedrijf	bouwt 100 woningen in Huysackers, waarvan er 75 met een huur onder de eerste aftoppingsgrens en 25 onder de tweede aftoppingsgrens.	2018
E.	Woonbedrijf	heeft investeringsruimte voor nieuwe woningen als daar locaties voor beschikbaar zijn en ziet kansen voor nieuwbouwontwikkeling op locaties Huysackers, Gansepoel en Schimmerik.	n.t.b.
F.	'thuis	bouwt in 2017 in Leuskenhei 33 huurwoningen en 28 zorg plaatsen.	2017
G.	'thuis	bouwt 41 huurwoningen, 21 zorgplaatsen en 2 eenheden maatschappelijk vastgoed (een voor eerstelijns gezondheidszorg en een ontmoetingsruimte) in Zorgcluster Oerle.	2018
H.	'thuis	transformeert het oude kantoorpand in 't Look waardoor ca 30 kleine eenheden (voor 1- of 2-persoonshuishoudens) aan de voorraad worden toegevoegd.	2017
I.	'thuis	heeft de ambitie om 64 grondgebonden huurwoningen, 20 bungalows en 40 appartementen in Veldhoven te ontwikkelen.	2018 – 2024
J.	Allen	bekijken in gezamenlijkheid in welke wijken en op welke locaties toevoeging van sociale huur gewenst en mogelijk is.	2017

3.1.3 Tijdelijke / flexibele woningen

Door het ontwikkelen van tijdelijke woningen, flexibel bouwen, dubbelgebruik van woningen en dergelijke kan op korte termijn tegemoet gekomen worden aan de behoefte aan goedkope woningen voor urgenten. Dit is nadrukkelijk om de huidige druk op te vangen.

A.	'thuis	Wil 30 wooneenheden (units) realiseren in Hoogackers	2017-2021
B.	'thuis	wil nog eens 10 kleine eenheden op een nader te bepalen locatie, mogelijkheid locatie Erikant wordt onderzocht.	2017-2021

C.	Woonbedrijf	reserveert 60 vrijgekomen Spaceboxen voor plaatsing in Veldhoven (inzet naar verwachting op locaties Blaarthemseweg en Bosackers).	2017
D.	Wooninc.	Bouwt ca. 30 tijdelijke flexwoningen aan de Heerbaan/locatie Djept.	2017

3.2 Onttrekkingen aan de sociale woningvoorraad (verkoop, sloop, liberalisatie)

Gezien de ambitie om de sociale voorraad op peil te houden is het niet wenselijk grote aantallen aan de markt te onttrekken.

3.2.1 Verkoop

Verkoop van sociale huurwoningen leidt tot afname van de huurvoorraad, maar niet altijd tot afname van de totale sociale voorraad. Afhankelijk van de verkoopprijs kan de woning binnen de sociale woningvoorraad van huur naar koop schuiven. De verkoop van geliberaliseerde sociale huurwoningen kan bijdragen aan het huisvesten van de middeninkomens.

'thuis heeft haar verkoopstrategie aangepast door betaalbare woningen uit de verkoopportefeuille te halen en te bestemmen voor verhuur en duurdere woningen aan de verkoopportefeuille toe te voegen.

In de bijlage 2B is een overzicht van de voorgenomen onttrekkingen.

A.	'thuis	Verkoopt uit de verkoopportefeuille bij mutatie ongeveer 35 woningen in 2017; daarna ongeveer 37 per jaar	2017 - 2021
B.	'thuis	'thuis voert een gematigd verkoopbeleid. Hiermee komen betaalbare koopwoningen (sociale koop) beschikbaar voor de middeninkomens. Hierbij worden de koopconstructies Koopgarant en Kopen naar Wens ingezet.	2017
C.	Woonbedrijf	heeft in haar verkoopbeleid een aantal complexen aangewezen waarin bij mutatie de woningen te koop worden aangeboden. Dit leidt naar verwachting tot 16 verkochte woningen.	2017 - 2021
D.	Wooninc.	Verkoopt in 2017 geen woningen	2017

3.2.2 DAEB en niet-DAEB

Door voorstellen voor scheiding tussen Daeb en niet-Daeb leiden tot een beperkte verschuiving van sociale huur naar geliberaliseerde huur.

3.2.3 Sloop

Er zijn geen sloopplannen voorzien.

3.3 Financieel beleid

De gemeenten in het Stedelijk Gebied hebben als uitwerking van het Bestuursconvenant Stedelijk Gebied een grondprijsmethodiek bepaald t.b.v. sociale huurwoningen. De gemeente Veldhoven

heeft een kadernota grondbeleid opgesteld die in naar verwachting begin 2017 door de raad zal worden vastgesteld. Nadere afspraken kunnen op dat moment worden gemaakt.

De SGE-gemeenten hebben een grondprijsmethodiek afgesproken, waaruit een bandbreedte voor de grondprijzen volgt, met als doel om onnodige scheefheid te voorkomen. De bandbreedte van de grondprijzen voor sociale huur ligt tussen € 275 en € 350. Hierover is geen overeenstemming met de woningcorporaties. Wel is afgesproken dat de gemeenten flankerend beleid kunnen inzetten. Op dit moment worden vanuit het Volkshuisvestingsfonds gelden beschikbaar gesteld om de sociale nieuwbouw betaalbaar te houden.

A.	Gemeente	In 2017 wordt nut en noodzaak van het Volkshuisvestingsfonds geëvalueerd.	2017
B.	Gemeente	Voor de bouw van sociale huurwoningen op inbreidingslocaties is op basis van de subsidieverordening Volkshuisvestingsfonds voor corporaties een bijdrage van € 7.000 tot € 15.000 per woning beschikbaar. Als de sociale huurwoning niet meer als zodanig wordt geëxploiteerd (verkoop of huurverhoging tot boven de liberalisatiegrens) dient de subsidie, verhoogd met rente, te worden terugbetaald.	2017 e.v.
C.	Gemeente	In SGE-verband onderzoekt een werkgroep de mogelijkheden voor flankerend beleid.	2017

3.4 Middeninkomens en doorstroming

In de woonvisie wordt gestreefd naar het stimuleren (maar niet forceren) van doorstroming, dit kan onder meer door geliberaliseerde huurwoningen van corporaties te verkopen en als gemeente het segment vrije sector huur voor middeninkomens (€710-€950) te stimuleren.

3.4.1 Huur voor middeninkomens

A.	Gemeente	Stimuleert de nieuwbouw van vrije sectorhuur (€710-€950) en bespreekt de omvang van deze markt in Veldhoven met geïnteresseerde beleggers.	2017
----	----------	--	------

4 DUURZAAMHEID EN ENERGIE

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2017 T/M 2021

De gemeenten in de Metropoolregio Eindhoven streven ernaar energieneutraal te zijn in 2035. De gemeente hanteert voor de overige duurzaamheidsthema's de methodiek GPR gebouwen en heeft als ambitie om een 7,5 - 8 te realiseren in de nieuwbouw.

De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties in Veldhoven 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 streven.

Met het project de Stroomversnelling heeft de provincie de ambitie uitgesproken dat 800.000 woningen van de huidige voorraad in 2050 een nul-op-de-meter (NOM) woning is.

De komende jaren plegen de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties extra inzet om bewoners energiebewuster te maken. De corporaties kunnen met de aanpak van hun bezit een voorbeeldfunctie vervullen voor de particuliere eigenaren.

4.1 Nieuwbouw

Voor nieuwbouwwoningen geldt in 2016 een EPC (energieprestatiecoëfficiënt) van 0,4, die naar verwachting wordt afgebouwd naar een EPC van 0 in 2020. Als Veldhoven haar deel bijdraagt aan de Stroomversnelling, moeten in 2050 13.500 woningen zijn aangepast naar nul-op-de-meter. Partijen hebben de ambitie NOM-woningen in de nieuwbouw te bouwen, maar zijn zich bewust van de investeringen die dit vraagt en het risico dat dit tot hogere huren kan leiden.

4.1.1 Nul op de meter (NOM)

A.	Gemeente	Onderzoekt welke in voorbereiding zijnde plannen kunnen worden omgezet naar NOM en stelt randvoorwaarden voor ontwikkelaars en bouwers op voor nieuwe projecten om deze als NOM of eenvoudig aan te passen aan NOM te realiseren.	2017 e.v.
B.	Gemeente	Stelt zich tot doel alle woningen in Zilverackers, de Drie Dorpen als NOM realiseren.	2018 e.v.
C.	'thuis	Deelt NOM als ambitie voor Huysackers en andere nieuwbouw.	2017 e.v.
D.	Woonbedrijf	heeft NOM of eenvoudig aan te passen aan NOM als ambitie voor nieuwbouw	2017 e.v.
E.	Gemeente, 'thuis, Woonbedrijf	Huysackers wordt een voorbeeldproject. Partijen werken samen om te zoeken naar middelen voor dit project of via VHV fonds, of via rijksoverheid die graag pilotprojecten wil omarmen.	2017 e.v.
F.	Allen	Gaan in overleg om te bekijken wat er verder nodig is om de sociale huurwoningen als NOM te realiseren.	2017 e.v.

4.1.2 Duurzaamheid tijdelijke woningen

Hergebruik van tijdelijk woningen en transformatie van bestaand vastgoed is ook een vorm van duurzaamheid.

A.	Woonbedrijf	hergebruikt de spaceboxen, maar gezien de tijdelijkheid kunnen daar geen aanvullende duurzaamheidsmaatregelen worden genomen. Hergebruik van de boxen is al een vorm van duurzaamheid.	2017
B.	Wooninc.	de flexwoningen aan de Heerbaan hebben Label A.	

4.1.3 The Natural Step

Verduurzaming hangt niet alleen samen met energiebesparing, maar ook met het hergebruik van materialen, type materialen en verwerkingsprocessen. The Natural Step is een methodiek die de hele bouwcyclus in samenhang met elkaar bekijkt. Een bredere basis van deze denkwijze in Veldhoven draagt bij aan de verduurzaming op alle aspecten.

A.	Allen	2017 te onderzoeken welke winst te halen is uit de gezamenlijke inzet met The Natural Step, bv. door aanhaken bij regionale initiatieven.	2017
----	-------	---	------

4.1.4 GPR Gebouw

A.	Gemeente	de ambitie is om GPR gebouw van 7,5 - 8 te realiseren in de nieuwbouw.	2017 e.v.
B.	Corporaties	passen GPR-gebouw toe.	2017 e.v.

4.2 Bestaande voorraad huursector

4.2.1 Energie index 1.2

De woningcorporaties streven naar gemiddeld label B (energie index 1.2) in 2020, conform Convenant Energiebesparing Huursector 2012, maar er is twijfel of dit gehaald wordt omdat de manier van labelen gewijzigd is. In de woonvisie is dit streven ook verwoord, evenals de verwijzing naar het klimaatakkoord van Parijs waaruit volgt dat ook Veldhoven in 2050 CO2 neutraal moet zijn. De corporaties streven hier ook naar.

A.	Allen	Gaan (regionaal) in overleg om de ambitie CO2 neutraal te concretiseren en te vertalen in een plan van aanpak.	
B.	Corporaties	Monitoren de ontwikkeling van de energie-index van hun voorraad (Shaere) en rapporteren jaarlijks hierover aan de gemeente (uiterlijk gelijktijdig met het jaarlijkse bod).	
C.	'thuis	Tussen 2018 en 2020 worden nog 555 woningen gerenoveerd (groot onderhoud) en verduurzaamd, daarbij worden quick wins voor energiebesparing uitgevoerd. (zie bijlage beleid quick wins). Daarmee komt 'thuis in 2020 uit op gemiddeld label B.	2017 e.v.
D.	'thuis	Streeft naar een duurzame energieopwekking en wil in afstemming met de gemeente een verdergaande doelstelling voor verduurzaming onderzoeken.	
E.	Woonbedrijf	gaat in d'Ekker 493 woningen renoveren die een energielabel	2016 -

		B krijgen	2017
F.	Wooninc.	Gemiddeld hebben de woningen van Wooninc. in Veldhoven label B.	2017

4.2.2 Onderhoud

Bij woningonderhoud, wat nog geen renovatie is, kan al gekozen worden voor vervanging door toestellen/materialen die bijdragen aan het bereiken van energie index 1.2. Denk bijvoorbeeld aan de meest energiezuinig ketel of isolatie glas dat daaraan bijdraagt.

A.	'thuis	In 2017 worden 76 appartementen De Ligt gerenoveerd en verduurzaamd.	
B.	Woonbedrijf	Knapt de buitenschil van 167 woningen in Oranjewijk op, waardoor de woningen energiezuiniger worden. Er wordt ook gekeken naar mogelijkheden voor opwekken van energie. Onderzoek wordt gedaan naar de mogelijkheden om in aansluiting op gepland onderhoud te verduurzamen.	2018-2021
C.	Wooninc.	Bij groot onderhoud of renovatie wordt de energetische kwaliteit van de woning minimaal teruggebracht naar energielabel B.	2017 e.v.

4.2.3 Energieprestatie

De corporaties geven elk jaar via de dVi en dPi aan de opgave aan de Aw inzicht in de feitelijke samenstelling van hun voorraad naar energieprestatie. Een en ander conform de definities in de Woningwet. Om te voldoen aan de afspraken uit het Convenant Energiebesparing Huursector, zullen in een hoger tempo de verbeteringen uitgevoerd moeten worden. De woningcorporaties streven naar het behalen van gemiddeld label B in 2020. Er moet inzicht komen op de labels die de verschillende complexen hebben en waar de opgave ligt.

A.	Corporaties	leggen in 2016 een plan neer hoe zij deze opgave willen realiseren, wat vanaf 2017 de basis is om te monitoren.	2017
B.	Allen	Onderzoeken op welke wijze maximaal gebruik gemaakt kan worden van de beschikbare Stimuleringsregeling Energieprestatie Huursector (STEP). Uitgangspunt hierbij is dat de woonlasten voor de huurder niet stijgen.	2017

4.3 Energiebewustwording bewoners

Woonlasten zijn meer dan alleen de huurprijs. Gas, water, elektra en gemeentelijke heffingen zijn ook een maandelijkse kostenpost. De hoogte van de kosten voor gas, water en elektra hangt samen met het individuele gebruik. Huurders moeten zich bewust zijn van hun gedrag in relatie tot gebruik van elektriciteit en verwarming en de invloed op de maandelijkse lasten.

Corporaties creëren met hun aanpak massa waar particuliere eigenaren mogelijk van kunnen profiteren. Kunnen de verschillende organisaties iets voor elkaar betekenen, zodat ieder zijn eigen doelen kan bereiken?

4.3.1 Bewustwordingstraject inzetten

A.	Allen	Corporaties en gemeente organiseren samen een traject waarin bewustwording centraal staat. De	2017 e.v.
----	-------	---	-----------

		huurdersorganisaties kunnen daarbij een rol spelen door het informeren van huurders via nieuwsbrieven of sociale media. Er wordt aangehaakt aan initiatieven die er al zijn van bijvoorbeeld Enexis (Buurtkracht) of van Veldhoven Duurzaam.	
B.	'thuis	Ter bevordering van het energiebewustzijn van huurders wordt bij projecten gebruik gemaakt van klimacoaches.	2017 e.v.
C.	Wooninc.	Onderzoekt of er interesse is in een tweede informatiebijeenkomst over bewustwording van het gebruik van de woning en energie.	2017

4.3.2 Bestaande initiatieven aan elkaar koppelen

In diverse steden worden ook initiatieven opgezet. Woonbedrijf is mede initiatiefnemer van 040goedbezig. Dit is een regionaal platform waarmee bewoners gestimuleerd worden duurzame initiatieven op te starten.

A.	gemeente	kan leading zijn als het gaat om initiatieven bij andere gemeenten op te halen, deze te delen met partijen en de vertaalslag te maken naar de Veldhovense situatie.	2017 e.v.
----	----------	---	-----------

4.4 Opwekken duurzame energie

De BNG heeft nog mogelijkheden om onder gunstige voorwaarden te investeren in duurzaamheidsprojecten. In enkele gemeenten zijn al initiatieven van de grond gekomen; zoals Wocozon of HuurDeZon. Het voordeel van deze initiatieven is dat plaatsing, beheer, onderhoud en exploitatie door een derde partij wordt gedaan.

4.4.1 BNG financiering

A.	Gemeente	onderzoekt in 2017 welke mogelijkheden de BNG financiering biedt, welke rollen en verantwoordelijkheden voor de betrokkenen kunnen zijn en besluiten al dan niet een pilot op te zetten in Veldhoven.	2017 e.v.
----	----------	---	-----------

4.4.2 Zonneweide

A.	Gemeente	realiseert een zonneweide. Particulieren kunnen participeren door middel van aandelen.	2017
----	----------	--	------

4.4.3 Zonnepanelen voor huurders

Woonbedrijf en 'thuis hebben een gezamenlijk inkooptraject en bieden huurders de mogelijkheid aan om zonnepanelen te installeren.

A.	'thuis	In totaal komen 1289 woningen in aanmerking voor het plaatsen van zonnepanelen. Bewoners zullen de komende jaren benaderd worden voor deelname.	2017 e.v.
B.	Woonbedrijf	500 woningen krijgen zonnepanelen in 2017. Bij een positieve evaluatie wordt de proef uitgebreid.	2017 e.v.
C.	Wooninc.	Onderzoekt de mogelijkheid voor het plaatsen van zonnepanelen op de wooncomplexen Merefelt en Sele.	2017

4.5 Groen en water

Een duurzame stad heeft ook te maken met de aanwezigheid van groen, voor de verkoeling en wateropvang en -afvoer.

A.	Gemeente	werkt in 't Look aan het afkoppelen van de hemelwaterafvoer van het riool.	2017
B.	Corporaties	Willen graag aansluiten als de gemeente een goed alternatief biedt.	
C.	Allen	Ook het water dat via de achterzijde van het dak het riool inloopt, zou idealiter ook afgekoppeld moeten worden. Er gaat onderzocht worden welke mogelijkheden er zijn om dit te realiseren.	2017
D.	Woonbedrijf Gemeente	Zijn in gesprek over afkoppeling HWA in de achtertuinen in de wijk d'Ekker.	2017
E.	Gemeente, corporaties	Gaan in gesprek over de mogelijkheden voor implementatie van de maatregelen uit de folder vogelmaatregelen bij renovatie en nieuwbouw en andere mogelijkheden voor meer natuur in de gebouwde omgeving.	2017
F.	Woonbedrijf	Biedt de mogelijkheid aan huurders om projecten in het kader van verbetering van de natuurlijke woonomgeving in te dienen en vergoed te krijgen vanuit het Buurtcultuur- en natuurfonds.	

4.6 kwaliteit leefomgeving

Met de herinrichting van de noordentree wil de gemeente het aanzien van het centrum en specifiek het Meiveld verbeteren.

A.	Woonbedrijf	Onderzoekt de kwaliteit van de aangekochte complexen aan het Meiveld.	2017
B.	Gemeente en Woonbedrijf	Gaan het gesprek aan over kwaliteitsverbetering en Woonbedrijf vertaalt de uitkomsten naar de meerjarenbegroting.	2017 e.v.

5 SOCIAAL-MAATSCHAPPELIJKE OPGAVEN, BIJZONDERE DOELGROEPEN EN ZORG

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2017 T/M 2021

De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties willen dat alle bewoners van de gemeente goed wonen en goed kunnen blijven wonen, ook kwetsbare bewoners. Mede door de drie decentralisaties in de zorg, het beleid langer thuis te blijven wonen, de economische crisis en een toegenomen toestroom van vergunninghouders zien partijen een toenemende opgave op het sociaal-maatschappelijke vlak. Bij deze opgave gaat het om ondersteuning van kwetsbare bewoners, een groep waarvoor de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties zich vanuit hun verschillende verantwoordelijkheden optimaal willen inspannen.

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

De gemeenten en corporaties weten elkaar te vinden als het gaat om de preventieve, integrale benadering van kwetsbare inwoners en het met urgentie huisvesten van hen. Corporaties en gemeenten zijn betrokken bij lokale overlegstructuren en samenwerkingsstructuren waar de sociaal maatschappelijke opgave en zorg op de agenda staat. Corporaties geven aan behoefte te hebben aan een evaluatie van het samenwerkingsverband Veldhoven Vernieuwend Vitaal.

5.2 Wonen en zorg

In de gemeentelijke woonvisie 2016 en verder is nadrukkelijk benoemd dat er woningen beschikbaar moeten komen voor de groep inwoners die zorg aan huis nodig heeft. Dat kan door levensloopbestendig bouwen, doorstroming, woningaanpassing, kangeroewoningen en het ontwikkelen van kleinschalige woonvormen. Voorkomen moet worden dat er kapitaalvernietiging van (gemeentelijke) investeringen plaatsvindt voor de doelgroep die een aangepaste woning nodig heeft.

Daarnaast dienen er voldoende en betaalbare woningen beschikbaar te zijn of te komen voor kwetsbare doelgroepen die uitstromen uit een intramurale woonsetting, bijvoorbeeld in de vorm van beschermd wonen. Deze doelgroep is opgenomen in de Urgentieverordening Veldhoven 2016. Huisvesting ervan wordt momenteel gedeeltelijk via DOOR geregeld.

5.2.1 Informeren

Door de scheiding van wonen en zorg blijven ouderen (65+) vaak te lang in een (te grote, niet levensloopbestendige) eengezinswoning wonen. Dit belemmert de doorstroming van jonge gezinnen.

A.	Wooninc.	Daar waar Wooninc. eengezinswoningen verhuurt, worden wooncoaches ingezet om mensen tijdig te informeren over de mogelijkheden te verhuizen naar een woning voor ouderen. In specifieke situaties is huurmatiging of een ingroei huur mogelijk.	2017 e.v.
----	----------	---	-----------

5.2.2 Woonkeur met pluspakket zorg

Bij nieuwbouw wordt in overleg (afhankelijke van de doelgroep) het 'pluspakket zorg' van Woonkeur worden toegepast. Het toepassen van het pluspakket zorg heeft niet automatisch tot gevolg dat de woning duurder wordt. Het is ook een kwestie van slimme plattegronden maken (bv draaicirkels elkaar laten overlappen).

Ook het Woonkeurpakket toekomstbestendigheid/levensloopbestendigheid wordt, waar dat vanuit de beoogde doelgroep wenselijk is, gebruikt. De doorgankelijkheid, toegankelijkheid en levensloopbestendigheid van grondgebonden woningen en gestapelde woningen worden geborgd bij nieuwbouw en renovatie.

A.	'thuis	hanteert voor de komende jaren vooralsnog een tegemoetkoming in zogenaamde opplusvoorzieningen voor een maximum van € 1.700 per aanvraag.	2017 e.v.
B.	Woonbedrijf	hanteert voor de komende jaren vooralsnog een tegemoetkoming in zogenaamde opplusvoorzieningen voor een maximum van € 1.670 per aanvraag.	2017 e.v.

Voorbeeld: Elke woning is aangesloten op glasvezel

Met een snelle glasvezel verbinding is het mogelijk om innovatieve oplossing in de zorg aan huis geleverd te krijgen via; domitica en eHealth applicaties

Bij (her)inrichting van de openbare ruimte houdt de gemeente rekening met mensen die slecht ter been zijn.

5.2.3 Innovatie.

In de woonvisie is het streven verwoord om op het gebied van zorg innovatieve projecten op te zetten door gebruik te maken van de kennis in Brainport en samenwerkingsverbanden aan te gaan.

A.	Gemeente	neemt het initiatief om na te gaan wat mogelijk is, met wie en hoe.	2017
----	----------	---	------

5.2.4 Appartementencomplexen aanpassen

De gemeenten en corporaties zoeken naar oplossingen om de bestaande appartementen, nabij voorzieningen, toegankelijk te maken voor bewoners met een lichamelijke beperking of bewoners die rolstoelafhankelijk zijn.

A.	Corporaties	Leveren afhankelijk van de specifieke behoefte maatwerk om appartementencomplexen toegankelijk en doorgankelijk te maken.	2017
B.	Corporaties en gemeente	onderzoeken of er zich knelpunten voordoen in het parkeren en opladen van scootmobielen en hoe die knelpunten kunnen worden opgelost	2017

5.3 Doelgroepen

In MRE-verband wordt in 2017 een woningmarktonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten hiervan worden t.z.t. meegenomen in de herijking van de woonvisie en de uitwerkingen daarvan en in de

jaarlijkse prestatieafspraken. Daarmee wordt beoogd meer te kunnen sturen op het faciliteren van de huisvestingsbehoefte van specifieke doelgroepen.

5.3.1 Kleine huishoudens

Veldhoven heeft een erg groot aandeel eengezinswoningen. In de woonvisie wordt daarom aandacht gevraagd voor het realiseren van kleinere woningen en appartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens, met name in de nabijheid van voorzieningen. Dit wordt door de corporaties bevestigd. Zie ook paragraaf nieuwbouw.

A.	Gemeente	Neemt deze opgave expliciet mee in de uitwerking van woonprogramma's per wijk, zoals opgenomen in de woonvisie.	2017
----	----------	---	------

5.4 Urgentie voor bijzondere doelgroepen en mogelijkheden voor spoedzoekers

In 2016 is de urgentieverordening voor het Stedelijk Gebied Eindhoven per gemeente vastgesteld en is de uitbreiding van het webportaal Wooniezie geoperationaliseerd. Binnen het kader van Transparant Woningaanbod (uitwerking Bestuursconvenant Stedelijk Gebied 2013) wordt gestreefd naar gelijke mogelijkheden voor alle woningzoekenden in het stedelijk gebied. De woningzoekende wordt zoveel mogelijk in positie gebracht om de eigen woonvraag of het woonprobleem op te lossen. Daarom is er specifieke aandacht voor de mogelijkheden voor spoedzoekers. Hierdoor kan de urgentieregeling een vangnet worden en blijven voor echte noodgevallen.

5.4.1 Wooniezie

Alle corporaties van het Stedelijk Gebied publiceren hun vrijkomende woningen op Wooniezie of gaan daar binnenkort mee starten. thuis en Wooninc. publiceren al. Woonbedrijf is bezig met de voorbereidingen hiervoor en zal naar verwachting in de eerste helft van 2017 gaan publiceren. De gemeente streeft naar een transparante woningmarkt met optimale mogelijkheden voor woningzoekenden om hun woonwens of woonvraag in te vullen. In tegenstelling tot de meeste andere corporaties van het SGE kiest Woonbedrijf ervoor alleen te publiceren en geen verdergaande samenwerking op dit vlak aan te gaan. De gemeente

A.	Gemeente	Verzoekt Woonbedrijf dringend, in lijn met het bestuursconvenant Stedelijk Gebied, met het oog op de transparantie voor woningzoekenden en op inzicht in de totale sociale huurmarkt van het Stedelijk Gebied op korte termijn verdergaande samenwerking binnen Wooniezie mogelijk te maken.	2017
----	----------	--	------

5.4.2 Mogelijkheden voor starters en spoedzoekers

De gemiddelde wachttijd in Veldhoven voor een sociale huurwoning is 8 jaar. De gemeente bepleit bij alle corporaties om de mogelijkheden voor starters en spoedzoekers in Veldhoven te vergroten door naast wachttijd andere verdeelmodellen toe te passen.

Voor spoedzoekers, niet zijnde urgenten, bieden twee corporaties de verdeelsystemen loten en 'direct te huur' aan.

A.	thuis	wil ongeveer 30% (op ondernemingsniveau) met loten en direct te huur aanbieden	2017 e.v.
B.	Woonbedrijf	wil met bijzondere projecten zoals flexwonen deze groepen bedienen. In totaal betreft dit 60 units op twee locaties. Daarnaast worden woonarrangementen ingezet waarbij eengezinswoningen tot studio's worden verbouwd.	2017 e.v.
C.	Wooninc.	Wijst (reguliere) woningen toe via loting, direct toewijzen en wachtlijsten.	2017 e.v.
D.	Wooninc.	bouwt 30 tijdelijke flexwoningen aan de Heerbaan t.b.v. urgenten en spoedzoekers.	2017
E.	Corporaties	Realiseren op wooniezie.nl de mogelijkheid om te reageren op flexwoningen. Deze woningen zijn toegankelijk voor die personen die met spoed een woning nodig hebben maar buiten de urgentieregeling vallen.	2017-2021
F.	Gemeente	Verzoekt Woonbedrijf dringend ook alternatieve verdelingsmodellen te hanteren in Veldhoven, tbv spoedzoekers.	2017
G.	Corporaties	nemen initiatieven voor kamergewijze verhuur, flexwonen en tijdelijke wooneenheden bouwen. Op termijn moet blijken of dit voldoende is.	2017 e.v.

5.4.3 Monitoring aandeel urgenten

In SGE-verband is een urgentieverordening opgesteld (in het kader van de huisvestingswet), waarin is opgenomen dat het aandeel woningen dat aan urgenten wordt aangeboden wordt gemonitord. De doelstelling is om minimaal 75% beschikbaar te houden voor verhuur aan regulier woningzoekenden. De corporaties signaleren dat die 75% onder druk staat. Mocht dit voor Veldhoven boven de 25% komen, wordt onderzocht of dit incidenteel is of structurele oorzaken heeft. Gemeenten en corporaties zullen in gezamenlijkheid bekijken of er extra ingrepen in de sociale huurmarkt in Veldhoven nodig zijn.

Elk kwartaal wordt een rapportage opgeleverd in de SGE waarin het aantal huisvestingen wordt gemonitord. Het is nu nog te vroeg om harde conclusies te verbinden aan de percentages die gehuisvest worden. De evaluatie in SGE verband staat gepland voor begin 2017. Dan wordt gezamenlijk bekeken wat de volgende stappen moeten zijn.

5.4.4 Huisvesten statushouders

Het Rijk legt gemeenten een taakstelling op om elk half jaar een aantal vergunninghouders te huisvesten (op basis van inwoneraantal). Om te voldoen aan deze taakstelling werkt de gemeente samen met de woningcorporaties. Zij huisvesten de vergunninghouders (en andere urgenten) naar rato van bezit via de urgentieregeling. De inzet van woningcorporaties is afhankelijk van beschikbaarheid, geschiktheid en de wenselijkheid (in een specifiek complex) vanuit leefbaarheidsoogpunt. Corporaties kunnen urgenten binnen of buiten de gemeente met elkaar uitruilen om te zorgen dat een goede match plaatsvindt tussen de woningzoekende en de verhuurder.

Gemeente en corporaties hebben het actieplan statushouders SGE ondertekend. Hiervoor is een taskforce ingesteld, om in gezamenlijkheid de huisvesting en begeleiding van statushouders in goede banen te leiden.

A.	Corporaties	zoeken naar geschikte woningen (zowel wat betreft plattegrond als ligging) hiervoor.	2017
B.	Gemeente	heeft als beleid dat maximaal vier kamers mogen worden verhuurd bij aanwezigheid van één keuken en één badkamer	
C.	Gemeente	Draagt indien nodig waar mogelijk bij, bijvoorbeeld door het beschikbaar stellen van vastgoed in eigendom van de gemeente	

6 LEEFBAARHEID

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2017 T/M 2021

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

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.

6.1 Integrale en gebiedsgerichte aanpak

In de woonvisie is opgenomen dat wijken een wijkvisie kunnen ontwikkelen. Daarnaast maakt de gemeente woonprogramma's per wijk. Deze vormen operationele handvaten voor de gebiedsgerichte aanpak. De samenwerking wordt nog steviger neergezet in netwerken met meerdere disciplines. Daarmee kan beter ingespeeld worden op de behoefte van de buurt

6.1.1 Wijkvisies

A.	Gemeente	bekijkt in overleg met stakeholders welke wijken in welke volgorde (in tijd) wijkvisies ondersteund dienen te worden.	2017
----	----------	---	------

6.1.2 Woonprogramma per wijk

A.	Gemeente	stelt compacte woonprogramma's per wijk op en stemt deze af met de wijken.	2017
----	----------	--	------

6.1.3 Oranjewijk

A.	Woonbedrijf	Zet wijkanalyse uit de vorige prestatieafspraken in gang	2017
----	-------------	--	------

6.1.4 Cobbeek

A.	'thuis gemeente	Veel afspraken uit 2014 zijn in gang gezet. Op basis van de wijkvisie uitvoeren van maatregelen. Het is nu van belang de sociale structuur te verstevigen	2017
----	-----------------	---	------

6.1.5 Zonderwijk

A.	'thuis gemeente	Hier speelt in 2016 jeugdproblematiek. Dit wordt opgepakt met ouders, politie, jeugd, gemeente en corporatie. Andere sociale onderwerpen blijven spelen. Er is een plan van aanpak opgesteld. Er zijn veiligheidsacties voor 2017 uitgezet in een viertal werkgroepen onder begeleiding van gemeente en Cordaad. De wijkmakelaars spelen een cruciale rol om de sociale cohesie te versterken. Evalueren insteek met wijkmakelaars.	2017
----	-----------------	---	------

6.1.6 d'Ekker

A.	Gemeente Woonbedrijf	Woningverbetering wordt uitgevoerd, is hét moment om ook aan de slag te gaan met de sociale structuur. Uitkomst van de enquêtes moeten verwerkt worden.	2017
----	-------------------------	---	------

6.2 Invloed bewoners op leefbaarheid

6.2.1 Ontwikkelen wijkvisies

In 'Keuzes maken, woonvisie 2016 en verder' is opgenomen dat wenselijk is om in elke wijk een wijkvisie te hebben. Deze wijkvisie gaat op wijkniveau in op de leefbaarheid, de identiteit en het gewenste woonprogramma. Alle partijen spelen een rol bij de totstandkoming van de wijkvisies en de uitvoering ervan.

A.	Gemeente	Faciliteert wijken bij het maken van wijkvisies	2017
----	----------	---	------

6.3 Veiligheid in wijken en buurten

A.	Allen	bekijken of er afspraken kunnen en moeten worden gemaakt, bijvoorbeeld mbt tegengaan woonfraude, inzet bij tegengaan hennepkwekerijen (irt nieuwe privacywetgeving), aanpak woonoverlast, preventie inbraak. Daarnaast bekijken of het nodig is het convenant signaleringsoverleg te herijken. Gezamenlijke aanpak mbt Damoclesbeleid.	2017
----	-------	--	------

6.4 Leefbaarheidsbudgetten

De gemeente heeft per wijk een activiteiten- en organisatiebudget.

Thuis heeft recent besloten haar leefbaarheidsbudget te verhogen tot €125 per woning. Het budget wordt voornamelijk ingezet tbv schoon, heel en veilig.

Woonbedrijf (€116,57 per woning) heeft contact met bewoners, wijkcommissies en klankbordgroepen over het stimuleren en faciliteren van activiteiten tbv de leefbaarheid. Ook kan het buurtcultuurfonds en het buurnatuurfonds hiervoor worden ingezet.

De uitgaven van Wooninc. op het gebied van leefbaarheid zijn in 2017 maximaal het toegestane bedrag van € 125 per wooneenheid.

A.	Allen	traden in overleg om te bekijken hoe leefbaarheidsbudget van corporaties het meest effectief kan worden ingezet, waarbij wordt bekeken of er mogelijkheden bestaan om verschillende budgetten te combineren. Ook wordt besproken welke partij welke rol heeft op het vlak van leefbaarheid.	2017
----	-------	---	------

7 ORGANISATIE EN SAMENWERKING

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2017 T/M 2021

De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties willen met elkaar samenwerken in een partnerschap. De partijen zijn voor huurders in de gemeente Veldhoven de belangrijkste partijen en hebben als gezamenlijk streven dat het goed wonen is in Veldhoven. 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 corporaties en de huurdersorganisaties:

- 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.

7.1 Overlegstructuur

- 7.1.1 Er vindt regelmatig bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties over de (uitvoering van) de prestatieafspraken. Er wordt stilgestaan bij de uitvoering van de afspraken en er wordt bijgestuurd indien nodig.
- 7.1.2 Het bestuurlijk overleg over (de uitvoering van) de prestatieafspraken wordt gezamenlijk op ambtelijk niveau voorbereid.
- 7.1.3 Ambtelijk vind naar behoefte overleg plaats tussen gemeenten en corporaties, zowel gezamenlijk als 1:1, waarin de prestatieafspraken, voortgang van projecten en communicatie tussen partijen aan de orde komen.
- 7.1.4 In de periode 1 juli – 31 oktober worden de jaarlijkse prestatieafspraken voor het komende jaar vastgesteld. Hiermee wordt beoogd dat eventuele aanpassingen t.o.v. het bod van een corporatie, nog in de begrotingscyclus kunnen worden verwerkt.
- 7.1.5 Continu wordt de uitvoering van de afspraken zoals vastgelegd in deze overeenkomst, gemonitord. Indien tijdens het ambtelijk overleg een knelpunt wordt gesignaleerd, wordt dit knelpunt geagendeerd voor het bestuurlijk overleg zoals benoemd in afspraak 7.1.1.
- 7.1.6 De gemeenteraad wordt indien nodig door het college, de corporaties en de huurdersorganisaties geïnformeerd 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 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.
- 7.3.3 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.

7.4 Looptijd en evaluatie van de afspraken

- 7.4.1 Jaarlijks worden nieuwe prestatieafspraken gemaakt waarbij dan tevens de prestatieafspraken 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 hun beleid veranderen, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld.
- 7.5.2 Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid ten opzichte van 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.
- 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 corporaties en de huurdersorganisaties. Op het moment dat ook bestuurlijk geen overeenstemming kan worden gevonden, zal een traject van mediation worden gestart.

Aldus overeengekomen te Veldhoven op 12 december 2016

	<p>Namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Veldhoven, dhr. Van de Loij, wethouder Wonen</p> 
	<p>Namens 'thuis, dhr. L.A. Severijnen, directeur-bestuurder</p> 
	<p>Namens Huurdersraad 'thuis, mw. S.M. van der Dennen, bestuurslid</p> 
	<p>Namens Woonbedrijf, Dhr. P. Tholenaars, directeur Wonen</p> 
	<p>Namens Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf, dhr. J. Zegveld, secretaris</p> 
	<p>Namens Wooninc. mw. J.A.P.M. Pijnenburg, directeur-bestuurder</p> 
	<p>Namens Stichting Huurdersplatform Wooninc. dhr. H. Schouten, voorzitter</p> 

BIJLAGE 1 BEGRIPPENLIJST

Woningwet 2015

Vanaf 1 juli 2015 is de herziene Woningwet van kracht. Deze stelt nieuwe spelregels voor de sociale huursector. De wet is erop gericht dat woningcorporaties zich concentreren op hun kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. De wet waarborgt de kwaliteit van de sociale huisvesting, beperkt de financiële risico's en regelt een passende toewijzing van sociale huurwoningen aan de (primaire) doelgroep.

Huisvestingswet 2014

De Huisvestingswet 2014 vervangt de oude Huisvestingswet uit 1992 en is op 1 januari 2015 in werking getreden. Deze wet biedt gemeenten instrumenten om te sturen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woningvoorraad. Uitgangspunt van de wet is vrijheid van vestiging. Gemeenten mogen in een huisvestingsverordening alleen regels voor woonruimteverdeling opstellen als er in verhouding tot de vraag weinig (goedkope) huurwoningen beschikbaar zijn.

Woningwaardering

Per 1 oktober 2015 geldt een nieuw puntensysteem voor de berekening van de maximaal toegestane huurprijs. Om de marktwaarde mee te laten wegen in de huurprijsstelling telt de WOZ-waarde van de woning mee in de berekening van het aantal punten. Daarnaast zijn enkele onderdelen afgeschaft, zoals de punten voor woonvorm, woonomgeving, hinderlijke situaties en schaarste.

Huursombenadering

De huursombenadering is een alternatief voor het bestaande systeem van bepaling van de jaarlijkse huurverhoging. Door niet iedere woning dezelfde huurverhoging te geven, kunnen de soms grote verschillen in huurprijs tussen zittende en nieuwe huurders kleiner worden. Woningen die de woningcorporatie nu relatief goedkoop vindt, krijgen een hogere huurverhoging dan woningen die nu al een goede prijs hebben. Via de maximale huursomstijging reguleert de overheid de totale stijging van de huren van de corporatie (de huursom).

Huurakkoord

De overheid heeft het gesloten huurakkoord van Aedes en Woonbond als uitgangspunt genomen voor de huursombenadering in het huurbeleid. De kern van het voorstel is dat vanaf 2016 de huren niet meer op basis van het inkomen worden verhoogd maar op basis van de 'huursom'. Voor elke corporatie wordt de jaarlijkse stijging van de huursom begrensd op inflatie + 1%. De huurverhoging voor zittende huurders van individuele woningen bedraagt maximaal 2,5%. In de praktijk betekent dit dat de ruimte voor corporaties voor huurverhogingen boven inflatie flink wordt beperkt.

Huurtoeslag, kwaliteitskortingsgrens, aftoppingsgrens

De huurtoeslag is een overheidsbijdrage in de huurkosten. Hoeveel huurtoeslag iemand krijgt, is afhankelijk van de hoogte van het inkomen (en de leeftijd en samenstelling van het huishouden) in relatie tot de hoogte van de huurprijs. Op basis daarvan wordt een basishuur vastgesteld: het bedrag dat een huurtoeslagontvanger ten minste zelf kan betalen. De huurtoeslag compenseert geheel of gedeeltelijk het verschil tussen deze basishuur en de feitelijke huurprijs.

Is de feitelijke huur lager dan de *kwaliteitskortingsgrens*, dan krijgt de toeslagontvanger het hele bedrag tussen de persoonlijke basishuur en de feitelijke huur vergoed. Is de feitelijke huur hoger dan

de kwaliteitskortingsgrens, dan hangt het af van de leeftijd en huishoudenssamenstelling van een toeslagontvanger wat hij van de huur boven de kwaliteitskortingsgrens nog vergoed krijgt. Daarbij hanteert de overheid de zogenaamde 1^e en 2^e *aftoppingsgrens*. De 1^e aftoppingsgrens is van toepassing voor 1- en 2-persoonshuishoudens, de 2^e aftoppingsgrens voor meerpersoonshuishoudens. De extra huur boven de eerste of tweede aftoppingsgrens wordt niet door huurtoeslag gecompenseerd. Voor woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens wordt helemaal geen huurtoeslag toegekend. De overheid stelt jaarlijks de grenzen vast.

Voor 2016 gelden de volgende prijsgrenzen:

€ 409,92 - kwaliteitskortingsgrens

€ 586,68 - 1^e aftoppingsgrens

€ 628,76 - 2^e aftoppingsgrens

€ 710,68 - liberalisatiegrens

Sociale woningvoorraad: sociale huur en maatschappelijk gebonden woningen

Tot de sociale woningvoorraad in Veldhoven worden de sociale huurwoningen gerekend en de maatschappelijk gebonden woningen. Sociale huurwoningen zijn de woningen met een lagere huurprijs dan de liberalisatiegrens van € 710,68 (prijsspeil 2015). Binnen de sociale huur wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende prijssegmenten:

- goedkoop (huur lager dan de kwaliteitskortingsgrens);
- betaalbaar (huur tussen kwaliteitskortingsgrens en 2^e aftoppingsgrens);
- bereikbaar (huur tussen 2^e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens).

Geliberaliseerde woningen met een hogere huurprijs, ook wel dure huur genoemd, behoren tot de vrije huursector.

De maatschappelijk gebonden woningen zijn de woningen die zijn verkocht onder specifieke voorwaarden, zoals Slimmer Kopen, Koopgarant en Kopen naar Wens. Deze formules maken de koopwoning betaalbaar voor de lagere inkomensgroepen.

Diensten van algemeen economisch belang (Daeb)

Woningcorporaties mogen als diensten van algemeen economisch belang in het verlengde van hun kerntaak - het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen of mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden - specifiek omschreven maatschappelijk vastgoed verhuren en beheren en bepaalde diensten voor leefbaarheid verrichten. Deze 'extra' Daeb staan nader omschreven in de Woningwet. Slechts onder bepaalde voorwaarden mogen corporaties commerciële (niet-Daeb-)activiteiten verrichten, zoals het bouwen van duurdere huurwoningen.

Het verplicht scheiden of splitsen van Daeb- en niet-Daeb-activiteiten moet ervoor zorgen dat maatschappelijk bestemd vermogen daadwerkelijk wordt ingezet voor de maatschappelijke taken die aan woningcorporaties zijn opgedragen.

Primaire doelgroep

Dit zijn huishoudens die gezien hun inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag.

Doelgroep van beleid

Dit zijn alle huishoudens die gezien hun inkomen aangewezen zijn op een sociale huurwoning. De belangrijkste doelgroep zijn de huishoudens met een inkomen beneden €35.739 (prijsspeil 2016).

Passendheidscriteria

Woningcorporaties zijn gehouden zich te richten op het huisvesten van de huishoudens met een inkomen tot € 35.739 (prijsspeil 2016). 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 mensen met hogere inkomens tot € 39.874 (prijspeil 2016), de resterende 10% is vrij. De primaire doelgroep, de huishoudens met recht op huurtoeslag, zijn daarbij vanaf 2016 aangewezen op een betaalbare huurwoning met een huur lager dan € 628,76, als gevolg van de passendheidscriteria.

Energie-index (EI)

De Energie-Index van een woning is een getal dat uitdrukt hoe energiezuinig de woning is. De Energie-Index telt mee bij het vaststellen van de maximale huurprijs van een sociale huurwoning. Eigenaren van woningen, zowel verhuurders als particuliere eigenaren, kunnen een Energie-Index laten opstellen.

SHAERE

De Sociale Huursector Audit en Evaluatie van Resultaten Energiebesparing (SHAERE) is de officiële monitor van het Convenant Energiebesparing Huursector. In deze database staan alle energieprestatiegegevens van sociale huurwoningen. SHAERE geeft inzicht in onder andere het totale energieverbruik, de CO²-uitstoot, de gemiddelde Energie-Index (EI) en het gemiddelde energielabel van de deelnemende woningcorporaties. Om de voortgang te meten, maakt de database gebruik van gegevens die corporaties aanleveren.

The Natural Step (TNS)

The Natural Step is een methodiek die organisaties, overheden en gemeenschappen helpt om stap voor stap volledig duurzaam te worden, zonder een negatieve impact op de aarde en haar bewoners. Keer op keer bewijst deze methodiek dat het strategisch toewerken naar een 100% duurzame toekomst leidt tot nieuwe kansen, betere innovaties, lagere kosten en een flink verminderde ecologische en sociale voetafdruk. The Natural Step biedt een gedeelde taal en een gedeeld toetsingskader voor duurzaamheid. Daarin zit de kracht. Het maakt dat iedereen hetzelfde bedoelt als het gaat om duurzaamheid, waardoor men het makkelijker eens wordt over oplossingen.

Stroomversnelling

De leden van de Stroomversnelling leveren geïntegreerde Nul-op-de-Meter-woonconcepten met een energieprestatiegarantie voor bewoners van huur- én koopwoningen uit de jaren vijftig tot en met tachtig. Zij krijgen de komende decennia de beschikking over een comfortabele, toekomstbestendige, energieneutrale en sterk verbeterde woning zónder extra woonlasten.

Overige begrippen en definities

Voor overige 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 EN ONTTREKKINGEN

Bijlage 2A – Overzicht nieuwbouw corporaties in de periode 2017 t/m 2021

Overzicht nieuwbouw corporaties gemeente Veldhoven. Periode 2017 tot en met 2021											
Wijk	Naam locatie / straat	Totaal aantal huurwoningen	Aantal tot kwaliteitskortingsgrens	Aantal tot eerste aftoppingsgrens	Aantal betaalbaar*	Aantal bereikbaar*	Aantal vrije sector*	Woningtypologie*	Verwacht jaar van oplevering	Hardheid: ontwikkelbesluit genomen?	Eventuele toelichting
<p>* Kwaliteitskortingsgrens: woningen met een huurprijs tot € 409,92 (prijspeil 2016)</p> <p>* Eerste aftoppingsgrens: woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudense met een huurprijs tot € 586,68 (prijspeil 2016)</p> <p>* Betaalbaar: woningen met een huurprijs tot aan de aftoppingsgrens hoog (voor 3- en 4-p hh) van € 628,76 (prijspeil 2016)</p> <p>* Bereikbaar: woningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens hoog van € 628,76 en de liberalisatiegrens van € 710,68 (prijspeil 2016)</p> <p>* vrije sector: huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 710,68 (prijspeil 2016)</p> <p>* Woningtypologie: egw = eengezinswoningen, app = appartementen</p>											
thuis											
Heikant	Leuskenhei	33				33		egw	2017	ja	
	Leuskenhei	28				28			2017	ja	zorgwoningen
Oerle	Oerle-zuid zorgcluster	9				9		egw	2018	ja	
	Oerle-zuid zorgcluster	32			32			app	2018	ja	
	Oerle-zuid zorgcluster	21		21					2018	ja	zorgwoningen
Zilverackers	Huysackers	20		20				app		nee	kleine eenheden
Ambitie		40		40				app		nee	
		20		20					2018	nee	kleine eenheden
		84			84			egw		nee	
Totaal 'thuis		287	0	101	116	70	0				

Prestatieafspraken gemeente Veldhoven 2017 t/m 2021

Woonbedrijf											
Zilverackers	Huysackers	100		75	25				2019	nee	
Zeelst	Blaarthemseweg	30	30						2017		tijdelijke woningen
Zilverackers	Bosackers	30	30						2017		tijdelijke woningen
Totaal Woonbedrijf		160	60	75	25	0	0				
Wooninc.											
Heerbaan		30				30		flexwonen	2017	ja	tijdelijke woningen
Totaal Wooninc.		30	0	0	0	30	0				
Totaal nieuwbouw corporaties		477	60	176	141	100	0				

Bijlage 2B – Overzicht onttrekkingen corporaties in de periode 2017 t/m 2021

Overzicht onttrekkingen aan sociale voorraad corporaties in Veldhoven - Periode 2017 t/m 2021				
Reden van onttrekking	Naam locatie / straat	Totaal aantal huurwoningen te onttrekken uit sociale sector	Verwacht jaar van onttrekking	Eventuele toelichting
thuis				
Sloop		0		
Verkoop		185	afhankelijk van mutatie	37 per jaar; verkoop van sociale huurwoningen wil niet zeggen onttrekking aan de sociale sector
Liberalisatie			afhankelijk van mutatie	19 volgens scheidingsvoorstel daeb/niet-daeb maar hebben al verkoopbestemming
Verzelfstandiging				
Totaal 'thuis		185		
Woonbedrijf				
Sloop				
Verkoop		15		
Liberalisatie				
Verzelfstandiging				
Totaal Woonbedrijf		15		
Wooninc				
Sloop				
Verkoop				
Liberalisatie				
Verzelfstandiging				
Totaal Wooninc		0		
Totaal onttrekkingen corporaties		200		

JAARLIJKSE PRESTATIEAFSPRAKEN: JAAR 2017

Zoals is vastgelegd in paragraaf 7.3 worden jaarlijks concrete activiteiten en werkzaamheden vastgelegd waar de partijen in dat jaar, waarop de jaarlijkse prestatieafspraken betrekking hebben, (gezamenlijk) aan zullen werken. Dat kunnen zowel nieuwbouwprojecten of renovatieprojecten betreffen, als het gezamenlijk uitvoeren van een onderzoek of opstellen van werkafspraken. 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 opgenomen in de jaarlijkse prestatieafspraken.

Hoofdstuk 2 Beschikbaarheid		
Partij	Werkzaamheden en activiteiten in 201#	Trekker
Alle partijen		
Gemeente #		
Corporatie #		
Corporatie #		
Huurdersorganisaties		

Hoofdstuk 3: Betaalbaarheid		
Partij	Werkzaamheden en activiteiten in 201#	Trekker
Alle partijen		
Gemeente #		
Corporatie #		
Corporatie #		
Huurdersorganisaties		

Hoofdstuk 4: Duurzaamheid en energie		
Partij	Werkzaamheden en activiteiten in 201#	Trekker
Alle partijen		
Gemeente #		
Corporatie #		
Corporatie #		
Huurdersorganisaties		

Hoofdstuk 5: Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg		
Partij	Werkzaamheden en activiteiten in 201#	Trekker
Alle partijen		
Gemeente #		
Corporatie #		
Corporatie #		
Huurdersorganisaties		

Hoofdstuk 6: Leefbaarheid		
Partij	Werkzaamheden en activiteiten in 201#	Trekker
Alle partijen		
Gemeente #		
Corporatie #		
Corporatie #		

Huurdersorganisaties		
----------------------	--	--

Hoofdstuk 7: Organisatie en samenwerking		
Partij	Werkzaamheden en activiteiten in 201#	Trekker
Alle partijen		
Gemeente #		
Corporatie #		
Corporatie #		
Huurdersorganisaties		