



Informatienota raad

Prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersvertegenwoordiging 2019 t/m 2023

Voor vragen

E-mail: diana.kramer@veldhoven.nl

Datum B en W: 4 december 2018

Registratienummer: 18bs00201

Kennisnemen van

Gemeente, corporaties 'thuis, Woonbedrijf, Wooninc. en de huurdersorganisaties hebben nieuwe prestatieafspraken gemaakt, voor de periode 2019 tot en met 2023. 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 2018 t/m 2022.

Kernboodschap

De afspraken zijn gebaseerd op de woonvisie 'Keuzes maken, woonvisie 2016 en verder', die op 11 oktober 2016 door de raad is vastgesteld.

De nieuwe prestatieafspraken zijn een herijking van de prestatieafspraken die vorig jaar zijn gemaakt. Ze bevatten naast concrete werkafspraken ook diverse procesafspraken voor de komende periode. De afspraken hebben betrekking op de uitwerking van vijf thema's: beschikbaarheid en betaalbaarheid (van de sociale huurvoorraad), duurzaamheid, de sociaal-maatschappelijke opgave (wonen en zorg, specifieke doelgroepen) en leefbaarheid (wijken).

De wijzigingen ten opzichte van de prestatieafspraken van vorig jaar zijn in het rood weergegeven en dit zijn de belangrijkste aanpassingen:

- Door wijziging van het streefhuurbeleid van de corporaties zal het aandeel woningen onder de tweede aftoppingsgrens sterk toenemen in plaats van afnemen.
- Er zijn concrete projecten en potentiële locaties benoemd waarin (een deel van) de ambitie van 22% sociale huur is vastgelegd. Dit wordt in 2019 verder uitgewerkt, in een actieplan toevoegen sociale huurwoningen.
- De doelen op het vlak van duurzaamheid zijn aangepast, onder invloed van landelijke ontwikkelingen. Komend jaar wordt de samenwerking tussen gemeente en corporaties op dit punt geconcretiseerd, met name wat betreft de energietransitie.
- Voor wat betreft doelgroepen, is er een voornemen om gebiedsgericht samen te werken als gemeente, corporaties en zorg- en welzijnspartijen. Deze wijze van samenwerken vergroot het inzicht in de behoefte per wijk of buurt en maakt meer focus mogelijk. Daarnaast zijn de afspraken met betrekking tot starters en spoedzoekers iets aangescherpt. Het onderwerp wordt volgend jaar



verder besproken, mede in het licht van de door uw raad aangenomen motie 'tijdelijke huisvesting starters en anderen'.

- Op het punt van leefbaarheid is de evaluatie van de inzet op wijkbeheer (conform de door uw raad aangenomen motie 'wijkaanpak') opgenomen als uitwerking voor 2019.

De prestatieafspraken bevatten geen beleidswijzigingen en hebben geen financiële consequenties. Ze vormen een uitwerking van bestaand beleid.

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.

Na de ondertekening van de afspraken wordt een persbericht verstuurd.

Bijlagen

1. Prestatieafspraken 2019 t/m 2023.



PRESTATIE
AFSPRAKEN

Veldhoven
2019 t/m 2023



'thuis


WOONBEDRIJF

WOONinc.


Huurdersraad 'thuis

huurders
VAN WOONBEDRIJF


Stichting Huurdersplatform Wooninc.

December 2018

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING: prestatieafspraken Veldhoven 2019 tot en met 2023	4
1 Partijen	5
1.1 <i>Gemeente Veldhoven</i>	5
1.2 <i>De corporaties</i>	5
1.3 <i>De huurdersorganisaties</i>	7
1.4 <i>Samenwerkende partijen</i>	7
2 Betaalbaarheid	9
2.1 <i>Beheersen woonkosten</i>	10
2.2 <i>Grondbeleid gemeente</i>	11
2.3 <i>Het voorkómen van huisuitzettingen</i>	11
3 Beschikbaarheid	13
3.1 <i>De sociale huurvoorraad</i>	13
3.2 <i>Onttrekkingen (verkoop, sloop, liberalisatie)</i>	16
3.3 <i>Middeninkomens en doorstroming</i>	18
4 Duurzaamheid en energie	19
4.1 <i>Algemeen: wettelijke kaders en verbanden</i>	19
4.2 <i>Verduurzamen bestaande voorraad</i>	22
4.3 <i>Nieuwbouw</i>	23
4.4 <i>Energiebewustwording bewoners</i>	23
5 Sociaal-maatschappelijke opgaven, bijzondere doelgroepen en zorg	25
5.1 <i>Samenwerking op sociaal-maatschappelijk terrein</i>	25
5.2 <i>Wonen en zorg</i>	25
5.3 <i>Kleine huishoudens</i>	28
5.4 <i>Urgenten en spoedzoekers</i>	29
6 Leefbaarheid	33
6.1 <i>Integrale en gebiedsgerichte aanpak</i>	33
6.2 <i>Invloed bewoners op leefbaarheid</i>	34
6.3 <i>Veiligheid in wijken en buurten</i>	34
6.4 <i>Leefbaarheidsbudgetten</i>	35
7 Organisatie en samenwerking	36
7.1 <i>Overlegstructuur</i>	36
7.2 <i>Samenwerking bij onderzoek en beleid</i>	37
7.3 <i>Werkwijze jaarlijkse prestatieafspraken</i>	37
7.4 <i>Looptijd en evaluatie van de afspraken</i>	37
7.5 <i>Bijzondere omstandigheden</i>	37
Bijlage 1 Begrippenlijst	40
Bijlage 2 Overzicht nieuwbouw en onttrekkingen	44
Bijlage 3 Monitoringsafspraken	46

INLEIDING: PRESTATIEAFSPRAKEN VELDHOVEN 2019 TOT EN MET 2023

In dit document, *Prestatieafspraken Veldhoven 2019 tot en met 2023*, 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 2019 en vervangen alle eerdere prestatieafspraken.

Leeswijzer

Deze *Prestatieafspraken Veldhoven 2019 tot en met 2023* 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 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 het document 'Keuzes maken; Woonvisie 2016 en verder' (dit is 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 is samen met de andere gemeenten in Zuidoost-Brabant onderdeel van een topregio met een uitstekend internationaal vestigingsklimaat. Als derde economisch kerngebied in Nederland (mainport) staat Brainport Eindhoven in binnen- en buitenland stevig op de kaart. Als Stedelijk Gebied Eindhoven vormen we het hart en het motorblok van Brainport Eindhoven¹.

Veldhoven hecht aan haar eigen identiteit en is zich tevens terdege bewust van haar positie in de regio. Ze realiseert zich dat een goede balans tussen belangen van de lokale gemeenschappen en de belangen van de regio als geheel van belang is. Veldhoven participeert actief in het regionale samenwerkingsnetwerk.

De gemeente kenmerkt zich door de aanwezige stedelijke voorzieningen, waarbij tevens een dorps karakter is behouden. Veldhoven heeft 11 wijken, waarvan vier oude kerkdorpen (Veldhoven-Dorp, Oerle, Meerveldhoven en Zeelst). De gemeente heeft een grote uitbreidingslocatie Zilverackers, waar (na zo'n 350 woningen in fase 1: Oerle-zuid) nog 1250 woningen worden gebouwd. De bouw start eind 2018, in de vorm van het dorp Huysackers. Op basis van de huidige woonvisie, met als uitgangspunt 22% sociale huur, is hier ruimte voor 275 nieuwe sociale huurwoningen. De eerste 90 hiervan zijn al gepland in het nieuwe dorp Huysackers.

Op 14 augustus 2018 bereikte de gemeente de grens van 45.000 inwoners en het aantal inwoners en huishoudens blijft voorlopig nog groeien.

De Monitor Wonen² van 2016 laat zien dat het aandeel huishoudens met een hoog inkomen (23%) in Veldhoven hoger is dan gemiddeld in Nederland, terwijl het aandeel lage inkomens (33%) duidelijk lager is dan landelijk. Veldhoven heeft een woningvoorraad van 19.600 woningen. Hiervan is 68% particulier eigendom, 26% in bezit van corporaties en 6% wordt particulier verhuurd.

1.2 De corporaties

De corporaties 'thuis, Woonbedrijf en Wooninc. zijn actief in de Veldhovense samenleving en zetten zich maximaal in om voor mensen met een laag inkomen geschikte en betaalbare woningen te bouwen en te exploiteren. Dat alles binnen hun financiële mogelijkheden, waarbij continuïteit van het bedrijf gegarandeerd moet zijn, en de eisen van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

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, het passend toewijzen, het huurakkoord en de Woningwet 2015. Een belangrijk gevolg van deze Woningwet is dat corporaties zich alleen mogen richten op bouwen en exploiteren van sociale huurwoningen (onder de liberaliseringsgrens, ook wel DAEB³ genoemd). Ze hebben aanzienlijk minder ruimte om te investeren in 'niet-DAEB' activiteiten.

¹ Bron: Samenwerkingsagenda Stedelijk Gebied 2018-2025

² Bron: www.veldhoven.incijfers.nl

³ 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 Best, Eindhoven, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre. Van deze woningen verhuurt 'thuis ruim 3.350 woningen in Veldhoven, waarvan 97% tot de sociale huur behoort.

'thuis wil een actieve bijdrage leveren aan een duurzame, toekomstbestendige samenleving waarin iedereen mee kan doen. 'thuis biedt wonen in een comfortabele, veilige, betaalbare en duurzame woning. Goed wonen als basis om mee te kunnen doen. Want wonen is voor 'thuis meer dan een dak boven je hoofd, het is een plek om thuis te komen. Dat begint met een kwalitatief goede en betaalbare woning, in een fysieke en sociale omgeving die bij je past. Om dit mogelijk te kunnen maken, werkt 'thuis- samen met huurders, gemeenten, collega-corporaties, maatschappelijke partners en leveranciers - aan concrete doelen voor betaalbare, beschikbare en duurzame woningen in leefbare buurten. Dat doen we.

1.2.2 Woonbedrijf



Woonbedrijf heeft in het totaal 70.000 klanten in bijna 33.000 woningen en verhuurt en beheert 1.218 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 in Eindhoven 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 11.000 woongelegenheden. In Veldhoven verhuurt en beheert Wooninc. als Toegelaten Instelling 250 sociale huurwoningen (vrijwel allemaal voor ouderen en inclusief 57 woonwagenwoningen). Daarnaast heeft de niet-daeb dochter Stayinc. 39 woningen, waaronder de 20 tijdelijke flex-units aan de Heerbaan. Deze woningen worden verhuurd als sociale huur en worden daarom in 2019 overgeheveld naar Wooninc. De overige 19 zijn vrije sector huurwoningen in gecombineerde woonzorgcomplexen. 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.

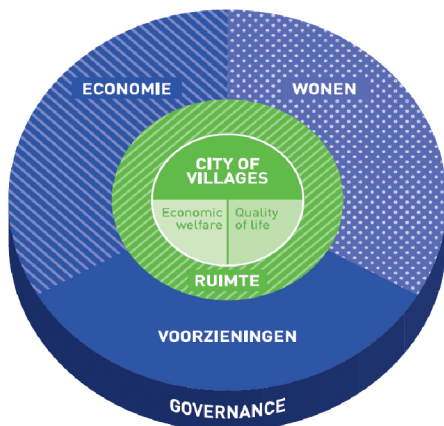
1.4 Samenwerkende partijen

1.4.1 Metropoolregio Eindhoven (MRE)

Hoewel de samenwerking van de 21 gemeenten in de Metropoolregio Eindhoven doorloopt, is besloten dat het taakveld wonen in het vervolg in subregionaal verband wordt geagendeerd. De Veldhovense samenwerking spitst zich in het vervolg voor wonen dus toe op het Stedelijk Gebied Eindhoven.

Er wordt momenteel nog volop gewerkt aan de overdracht van taken vanuit de Metropoolregio naar subregio's, gemeenten en andere instanties. Praktisch gezien betreft dit met name het regionale woonwensenonderzoek, het onderzoek naar de kernvoorraad en de regionale begrippenlijst. Ook de afstemming met de provincie vond plaats op het schaalniveau van de subregio's.

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 op de thema's wonen, economie en voorzieningen, met 'ruimte' als verbindend element. In december 2017 is de Samenwerkingsagenda⁴ Stedelijk Gebied 2018-2025 vastgesteld in de negen gemeenteraden. Deze agenda vervangt het bestuursconvenant van 2013.

In het actieprogramma wonen zijn de volgende punten opgenomen:

1. Bestuursopdracht: acties voor de korte termijn
2. Een gezamenlijke visie op Wonen voor het Stedelijk Gebied Eindhoven
3. Gezamenlijke programmeringsafspraken voor het Stedelijk Gebied Eindhoven
4. Samenwerking met partners
5. Woonruimteverdeling
6. Monitoren en kennisdelen

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. Wooniezie is daarvoor ontwikkeld, waar inmiddels vrijwel alle betrokken corporaties bij zijn aangesloten. Dit systeem levert ook wezenlijke informatie op 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 richt de samenwerking van corporaties zich op het uniforme wijze informeren en adviseren van urgent woningzoekenden en het ondersteunen van de onafhankelijke urgentiecommissie.

Het tweede kansbeleid richt zich op het bieden van een tweede kans op huisvesting aan daklozen of aan hen die dat dreigen te worden vanwege ontruiming door een corporatie. De samenwerking in het kader van het tweede kansbeleid richt zich op het beheren en toetsen van de naleving van de protocollen om de bescherming van privacy van betrokkenen te waarborgen.

⁴ De samenwerkingsagenda is te vinden op:

https://stedelijkgebiedeindhoven.nl/fileadmin/SGE/Documenten/Samenwerkingsagenda_2018__2025.pdf

2 BETAALBAARHEID

AMBITIE EN DOELEN VOOR DE PERIODE 2019 T/M 2023

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.

In deze prestatieafspraken wordt alleen ingegaan op het bezit van de corporaties, waarbij de woningen onder de liberaliseringsgrens als sociale huursector worden gedefinieerd.

<i>Huurklassen</i>	<i>Categorie</i>	<i>Sector</i>
tot kwaliteitskortingsgrens	Goedkoop	sociale huursector
van kwal.kortingsgrens - eerste aftoppingsgrens	Betaalbaar	
van eerste aftoppingsgrens - tweede aftoppingsgrens		
van tweede aftoppingsgrens - liberaliseringsgrens		
boven liberaliseringsgrens	middeldure / dure huur	vrije sector

Tabel 1: terminologie

De Veldhovense corporaties hebben ca. 4.540 sociale huurwoningen (onder de liberaliseringsgrens). Dat is 23% van de totale voorraad in Veldhoven. Dit is ongeveer gelijk gebleven ten opzichte van vorig jaar. Het aantal woningen onder de tweede aftoppingsgrenzen is 4.118. Dat was vorig jaar 4.096. Deze verschuiving betekent dat er meer ruimte is ontstaan voor de huishoudens met de laagste inkomens.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verdeling naar huurklasse van het bezit van de corporaties in Veldhoven. Binnen het bezit van Woonbedrijf heeft een verschuiving tussen de huurcategorieën plaatsgevonden. Dit heeft te maken met de realisatie van de flex-wooneenheden aan de Blaarthemseweg en een gedeeltelijke huurverlaging in het complex aan het Meiveld om deze toegankelijk te maken voor jongeren. Hierdoor is het aandeel woningen tot de kwaliteitskortingsgrens toegenomen.

<i>Veldhoven</i>	<i>totaal</i>		<i>'thuis</i>		<i>Woonbedrijf</i>		<i>Wooninc.</i>	
<i>Aantal huurwoningen</i>	4.783		3.316		1.218		249	
<i>Huurgrenzen⁵</i>	<i>Aantal</i>	<i>perc.</i>	<i>Aantal</i>	<i>perc.</i>	<i>Aantal</i>	<i>perc.</i>	<i>aantal</i>	<i>perc.</i>
tot kwaliteitskortingsgrens	635	11%	334	10%	300	25%	1	0%
van kwal.kortingsgrens - eerste aftoppingsgrens	2.856	60%	2.033	61%	716	59%	107	43%
van eerste aftoppingsgrens - tweede aftoppingsgrens	627	14%	568	17%	26	2%	33	13%
van tweede aftoppingsgrens - liberaliseringsgrens	420	10%	284	9%	45	4%	91	37%
boven liberaliseringsgrens	245	6%	97	3%	131	11%	17	7%

Tabel 2: aandeel woningen per huurcategorie van corporaties in Veldhoven, (tabel 2017 in bijlage 3)

⁵ Zie bijlage 1

2.1 Beheersen woonkosten

De huur is voor een huurder een grote component van de maandelijkse woonkosten. De corporaties zijn zich hiervan bewust en spannen zich in voor een gematigde huurverhoging binnen de financiële mogelijkheden en voor voldoende omvang van een sociale huursector.

2.1.1 Betaalbare voorraad

Het aandeel huurwoningen in bezit van de corporaties bedraagt ongeveer 25% van de totale woningvoorraad in Veldhoven. Vijf procent 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%

De omvang van het sociale segment verandert als gevolg van het (streef)huurbeleid van corporaties. 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. 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). Het streefhuurbeleid van de corporaties is aangepast en dit leidt tot grote verschillen ten opzichte van de vorige prestatieafspraken.

Het oude streefhuurbeleid (zoals onderzocht in 2016) zou leiden tot een daling van het aantal woningen met een huur onder de tweede aftoppingsgrens van 84% in 2016 naar 70% bij mutatie van de hele voorraad. Volgens het rapport 'Sociale woningvoorraad en doelgroep in Zuidoost-Brabant 2018' leidt het huidige streefhuurbeleid van de corporaties in Veldhoven, als de huidige voorraad volledig is gemuteerd, tot een stijging van het aandeel woningen met een huur onder de tweede aftoppingsgrens van 84% naar 87%. De betaalbare woningvoorraad neemt dus toe als gevolg van het huurbeleid.

2.1.1 Betaalbare voorraad			
A.	'thuis	hanteert een streefhuurbeleid op basis van een bepaalde prijs-kwaliteitverhouding. Conform dit beleid hebben op bedrijfsniveau op termijn 7.000 woningen een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens en minimaal 80% een huurprijs beneden de tweede aftoppingsgrens. In Veldhoven heeft op dit moment 86% van het bezit een huur onder de tweede aftoppingsgrens.	2019
B.	Woonbedrijf	heeft de streefhuur gekoppeld aan de WOZ-waarde van haar bezit, gecompenseerd aan de hand van de gemiddelde stijging. Op dit moment is de gemiddelde huur van het totale bezit van Woonbedrijf ongeveer 64% van de maximaal redelijke huur. Woonbedrijf houdt haar huidige ijzere voorraad (onder tweede aftoppingsgrens) op peil. In november 2018 waren dit 1042 woningen (inclusief flex-wonen Blaarthemseweg),	2019
C.	Wooninc.	hanteert een huurprijs voor sociale huurwoningen die bij mutatie gemiddeld 80% van de maximaal redelijke huurprijs bedraagt, waarbij rekening wordt gehouden met de aftoppingsgrenzen, wat kan betekenen dat huurprijzen worden afgetopt. Wooninc. houdt haar voorraad onder de tweede aftoppingsgrens op peil. Huurprijzen voor de vrije	2019

		sector worden marktconform vastgesteld. Wooninc. streeft naar 60% onder de 2 ^e aftoppingsgrens.	
D.	Corporaties	realiseren in nieuwbouw woningen in principe met een huur onder de eerste en tweede aftoppingsgrens, zodat het aantal betaalbare woningen niet daalt. De keuze voor het prijssegment gaat per project in overleg met de gemeente. Hierbij wordt maatwerk geleverd per wijk.	2019 e.v.

2.1.2 Huurverhoging

De jaarlijkse huurstijging is van invloed op de woonlastenontwikkeling. De corporaties voeren, binnen hun financiële mogelijkheden, een gematigd huurbeleid en voldoen aan de landelijke wet- en regelgeving met betrekking tot de jaarlijkse huurverhoging, passend toewijzen en de verwachte huursombenadering. De invulling van de huursombenadering is onderwerp van overleg tussen corporatie en huurdersorganisatie.

2.1.2	<i>Huurverhoging</i>		
A.	'thuis	een gematigde woonlastenontwikkeling voor huurders van een sociale huurwoning door de huur maximaal met 0,5% boven de inflatie te verhogen in 2019. Het beleid voor 2019 is nog niet bekend.	2019
B.	Woonbedrijf	zet de komende jaren in op een huursomstijging van inflatie + 0,5% incl. huurharmonisatie.	2019
C.	Wooninc.	voert een huurbeleid met als uitgangspunt een maximale huursomstijging van inflatie + 1%, inclusief huurharmonisatie bij mutatie.	2019
D.	Corporaties	voeren geen inkomensafhankelijk huurverhogingen door.	2019

2.2 Grondbeleid gemeente

De gemeenten in het Stedelijk Gebied hebben als uitwerking van het Bestuursconvenant Stedelijk Gebied 2013 een grondprijsmethodiek bepaald ten behoeve van sociale huurwoningen, met als doel om onnodige scheefheid te voorkomen. Hieruit is een bandbreedte voor de grondprijzen voortgekomen die tussen € 275 en € 350 ligt. Daarnaast kunnen gemeenten flankerend beleid inzetten. Veldhoven hanteert flankerend beleid als maatwerkoptie bij projecten.

De gemeente Veldhoven heeft een Kadernota Grondbeleid opgesteld die begin 2017 door de raad is vastgesteld. Hierin liggen de uitgangspunten voor het bepalen van de grondprijs vast.

De grondprijs voor sociale huurwoningen is per 1 april 2018 vastgesteld op €275. Hierbij is afgeweken van de algemene methodiek om voor de grondprijzen de ontwikkeling van de regionale NVM-cijfers te volgen. Conform de Kadernota Grondbeleid blijft ook maatwerk per project mogelijk, als hiervoor goede argumenten bestaan.

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.

In dat kader (en ruimer) wordt door de corporaties een nieuw, gezamenlijk kansen en sanctiebeleid opgesteld.

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 vanuit preventie-oogpunt en kansenbeleid.

<i>2.3</i>		<i>Het voorkomen van huisuitzettingen</i>	
A.	Corporaties	monitoren het aantal huisuitzettingen per jaar en de reden daarvoor en rapporteren dit in de jaarlijkse prestatieafspraken.	2019 e.v.
B.	Woonbedrijf	bij vonnis tot ontruiming na huurachterstand toepassen 'gebruiksovereenkomst na ontbinding' mits er een reële kans is op goede betaalsafspraken.	2019 e.v.

3 BESCHIKBAARHEID

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2019 T/M 2023

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. Doelstelling uit de Woonvisie is om de voorraad sociale huurwoningen te laten meegroeien met de totale woningvoorraad, dit betekent een groei van 22% van het totale woningbouwprogramma.

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 De sociale huurvoorraad

De ontwikkeling van de doelgroep en de omvang van de sociale woningvoorraad worden gemonitord aan de hand van een tweejaarlijkse rapportage 'Sociale voorraad en doelgroep' (2018). Daarnaast is in 2018 in MRE-verband een woonwensenonderzoek uitgevoerd.

De sociale huurvoorraad is met 5300 woningen kleiner dan de totale doelgroep van beleid, die bijna 8.000 huishoudens groot is. Dit zijn huishoudens met een inkomen van maximaal € 36.789. Een deel van die doelgroep woont echter in een (sociale) koopwoning.

De groep (5.200 huishoudens) die recht zou hebben op huurtoeslag (met een inkomen lager dan € 30.400), is door passendheidscriteria aangewezen op het segment onder de tweede aftoppingsgrens. De voorraad hiervan bedraagt 4.120 woningen.

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 de gemeentelijke visie *Keuzes maken; woonvisie 2016 en verder* (hierna te noemen Woonvisie) 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 naar sociale huurwoningen neemt de komende jaren naar verwachting toe als gevolg van bevolkingsontwikkeling en migratie. Er is daarbij sprake van onder meer een toename van aantal zorgbehoevenden die zelfstandig blijven wonen, statushouders, alleenstaanden en eenoudergezinnen.

Dynamiek 2017

Er is een analyse gemaakt van de sociale huurwoningenmarkt op basis van de In 2017 zijn via Woonzie.nl (voor Veldhoven woningen van 'thuis en Wooninc.') 202 woningen (regulier) verhuurd. Daarbij waren er gemiddeld meer dan 200 reacties per woning. Daarbij was de gemiddelde zoektijd iets meer dan 5 maanden. De gemiddelde inschrijfduur die bij de nieuwe verhuringen was opgebouwd was 5,9 jaar. In vergelijking met de andere randgemeenten in het Stedelijk Gebied heeft Veldhoven vrij veel reacties en de langste inschrijfduur.

Woonbedrijf (niet via Wooniezie) heeft in 2017 49 woningen verhuurd, waarbij er gemiddeld 81 reacties waren. Er is geen informatie bekend over de gemiddelde inschrijfduur van deze nieuwe verhueringen.

Ruim 1200 mensen hebben in 2017 via Wooniezie minimaal één keer op een woning gereageerd. Bij Woonbedrijf was dit 460 mensen. Er kan hier natuurlijk sprake zijn van dubbelingen.

3.1.1 Omvang sociale huurvoorraad

Gezien de maatschappelijke ontwikkelingen en demografische 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 22% van de totale woningvoorraad in Veldhoven. Die voorraad moet dan vooral bestaan uit woningen met huren onder de (eerste en tweede) aftoppingsgrenzen, te realiseren door nieuwbouw, transformatie of woningsplitsing. Op basis van een beoogde nieuwbouw van ongeveer 1800 woningen in de komende 10 jaar, betekent dit een uitbreiding met ongeveer 400 sociale huurwoningen.

Daeb vs. niet-daeb bezit

Woonbedrijf en 'thuis bouwen hun niet-DAEB portefeuille af. Wooninc. behoudt enkele niet-daeb woningen die in gemengde complexen liggen. Verder niet-daeb bezit is inmiddels ondergebracht in een aparte BV Stayinc. In Veldhoven zijn hierin 39 woningen opgenomen, waaronder de tijdelijke eenheden aan de Heerbaan.

3.1.1 Omvang sociale huurvoorraad			
A.	Gemeente	wil het aandeel sociale huurwoningen (onder de tweede aftoppingsgrens) laten meegroeien met de woningvoorraad, dat wil zeggen 22% van de totale nieuwbouwopgave. Indicatief gaat het om zo'n 400 woningen in 10 jaar tijd. Op dit moment is er nog een mismatch tussen deze ambitie en de biedingen van de corporaties, die uitgaan van het toevoegen van zo'n 200 woningen (waarvan 30 tijdelijk).	2019-2028
B.	Corporaties	monitoren de omvang van de sociale huurvoorraad, gericht op het op peil houden van het aandeel van 22% ten opzichte van de totale woningvoorraad, door in het kader van de prestatieafspraken jaarlijks tabel 1 en 2 in dit document te actualiseren.	2019 e.v.

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 woningbehoefteonderzoek dat in april 2018 is opgeleverd. De conclusies hieruit worden begin 2019 opgenomen in een SGE-brede visie op wonen.

3.1.2 Nieuwbouw

Het huidige woningbouwprogramma gaat uit van de bouw van ongeveer 1800 woningen tot 2028. Uitgaande van het uitgangspunt van de woonvisie van 22% sociale huur, dan zouden er zo'n 400 sociale huurwoningen moeten worden gerealiseerd.

Een knelpunt hierbij is dat er niet veel ruimte meer is om op corporatie- of 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.

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

3.1.2		Nieuwbouw	
A.	Gemeente	maakt in overleg met corporaties een 'actieplan toevoeging sociale huurwoningen' waarin mogelijke locaties (waaronder omgeving Djept) voor (her)ontwikkeling worden benoemd met bijbehorende randvoorwaarden. Ook wordt onderzocht hoe derden een eis t.a.v. (betaalbare) sociale huur opgelegd kan worden en of er mogelijkheden zijn verschillende locaties te koppelen, bv. aan de hand van een fonds. Het actieplan laat zien hoe de 22% uitbreiding (t.o.v. totaal woningbouwprogramma) kan worden gerealiseerd.	1 ^e helft 2019
B.	Corporaties	hebben de intentie gezamenlijk de 22% uitbreiding te realiseren	2019-2028
C.	Gemeente	Zal in samenwerking met de corporaties en huurdersvertegenwoordiging de nieuwbouwpoging verder specificeren (prijsegmenten, doelgroepen)	2019
D.	Gemeente	hanteert als uitgangspunt ⁶ voor Zilverackers het percentage van 22% sociale huur (in principe onder de tweede aftoppingsgrens).	2019
E.	Gemeente	in Huysackers kunnen (via de ontwikkelaar) 95 sociale huurwoningen worden gerealiseerd	2019-2021
F.	'thuis	realiseert daarvan (Huysackers) 22 NOM sociale huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens	2019-2020
G.	Woonbedrijf	realiseert daarvan (Huysackers) 70-75 NOM sociale huurwoningen	2019-2021
H.	Gemeente	plant in de vervolgfases van Zilverackers nog 820 woningen in verschillende prijssegmenten, waaronder zo'n 180 sociale huurwoningen (22% van 820).	2021-2030
I.	Woonbedrijf	heeft investeringsruimte voor nieuwe woningen en ziet de volgende kansen: - Oranjewijk (15) - Locatie voormalige school in d'Ekker (15) - vervolg van Zilverackers (80 van de 180)	2019-2030
J.	'thuis	heeft de ambitie om 202 nieuwe woningen te realiseren en ziet de volgende kansen: - Nijverheidslaan/Ambachtslaan/Klokkenmaker 28 slopen, ca. 70 nieuwbouw, appartementen < 1 ^e aftoppingsgrens - Inbreiding ca. 30 bij De Ligt op locatie wijkgebouw - Vervolg van Zilverackers (100 van de 180) Voor al het meerdere voor Veldhoven zal een beroep gedaan moeten worden op andere gemeenten om dat af te stemmen.	2019-2028
K.	Wooninc.	Heeft geen investeringsruimte voor nieuwbouw in Veldhoven	2019

⁶ Uitgangspunten programma worden tussentijds geëvalueerd en waar nodig bijgesteld

Aandachtspunt bij de realisatie van nieuwbouw is de investeringscapaciteit van de woningcorporaties in relatie tot de hoge bouwkosten in de huidige markt en de beschikbaarheid van voldoende locaties voor de ontwikkeling van betaalbare sociale huurwoningen. Deze aspecten worden respectievelijk per project en voor heel Veldhoven in zijn geheel nader bekeken.

3.1.3 Tijdelijke / flexibele woningen

In de afgelopen jaren is door alle corporaties en gemeente samengewerkt aan de realisatie van tijdelijke wooneenheden, om aan de behoefte aan betaalbare woningen voor alleenstaanden, starters, urgenten (maatschappelijk, medisch, sociaal en volkshuisvestelijk, waaronder vergunninghouders) en spoedzoekers tegemoet te komen. Met de vaststelling van de gemeentebegroting voor 2019 is door de gemeenteraad gevraagd met het oog op starters verdere mogelijkheden voor tijdelijke woningen, flexibel bouwen, tiny houses etc. te onderzoeken.

3.1.3 Tijdelijke/flexibele woningen (flex-wonen)			
A.	Gemeente	Wil de noodzaak en mogelijkheid voor flex-wonen verder onderzoeken	1 ^e helft 2019
B.	Corporaties	Evalueren de regionale inzet door flex-wonen	2019
C.	Woonbedrijf	Heeft 30 eenheden aan de Blaarthemseweg in exploitatie. Deze worden verhuurd aan een gezonde mix van doelgroepen, zogenaamde spoedzoekers, waaronder maximaal 25% urgenten.	2018-2027
D.	Woonbedrijf	Realiseert in 2019 30 flexwoningen in Bosackers. Deze worden verhuurd aan een gezonde mix aan doelgroepen, zogenaamde spoedzoekers, waaronder maximaal 25% urgenten.	2019-2028
E.	'thuis	Heeft 30 eenheden in Oerle in exploitatie. Hiervan wordt maximaal 30% verhuurd aan urgenten. De realisatie is wat vertraagd door technische problemen. Naar verwachting zijn de eenheden in januari 2019 allemaal verhuurd.	2018-2027
F.	Wooninc.	Leverd, via de niet-daeb BV Stayinc, 20 sociale eenheden op de Heerbaan/Djept. Hiervan wordt maximaal 25% verhuurd aan urgenten. In 2019 worden deze overgeheveld naar Wooninc. omdat deze daeb worden verhuurd.	2018-2027

3.2 Onttrekkingen (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. Hierop wordt echter niet rechtstreeks gestuurd, omdat dit in samenhang met de mogelijkheden voor nieuwbouw wordt bekeken.

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

3.2.1 Verkoop

Verkoop van corporatiewoningen 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 levert vaak een bijdrage aan het huisvesten van de middeninkomens.

De verkoopportefeuille van 'thuis is zodanig geselecteerd dat voornamelijk woningen met een huurprijs boven de tweede aftoppingsgrens worden verkocht. 'thuis kiest ervoor om duurdere en de niet-Daeb huurwoningen te verkopen om met deze middelen betaalbare woningen terug te kunnen bouwen. Bovendien zijn de woningen zo geselecteerd dat deze de differentiatie op wijkniveau verbeteren (bijvoorbeeld het relatief hoge aandeel sociale huurwoningen in Zonderwijk terugdringen). In totaal heeft 'thuis 363 woningen aangewezen voor verkoop, dat is 11% van het bezit in Veldhoven. In de nieuwe strategische sessie, zal het verkoopbeleid heroverwogen worden. Woonbedrijf heeft in haar verkoopbeleid een aantal complexen aangewezen waarin bij mutatie de woningen te koop worden aangeboden. Voor Veldhoven gaat dit in totaal om 51 woningen. De woningen worden verkocht tegen marktwaarde. Wooninc. heeft geen voornemen om in Veldhoven woningen te verkopen.

3.2.1 Verkoop			
A.	'thuis	heeft in haar verkoopbeleid een aantal complexen aangewezen waarin bij mutatie de woningen te koop worden aangeboden. Voor 2018 is de verwachting dat er 28 woningen worden verkocht in Veldhoven. Vooruitblik 2019-2023: 28/jr. = 140.	2019-2023
B.	'thuis	stelt koopwoningen beschikbaar voor de doelgroep van beleid door deze te verkopen met korting (Koopgarant) of met uitgestelde betaling (Kopen naar Wens). Door de woningen met korting of uitgestelde betaling te verkopen zijn deze ook beschikbaar voor de doelgroep van beleid en de lagere middeninkomens.	2019-2023
C.	'thuis	Zal in 2019 het aantal te verkopen woningen per jaar heroverwegen in relatie tot de mogelijkheden voor nieuwbouw op korte en middellange termijn.	2019
D.	Woonbedrijf	Verwacht t/m 2023 17 woningen te verkopen, afhankelijk van het aantal verhuizingen door zittende bewoners.	2019-2023
E.	Wooninc.	Verkoopt geen woningen in Veldhoven.	2019-2023
F.	Gemeente	wil graag inzicht in de kwaliteit (waaronder staat van onderhoud, duurzaamheid) van de woningen die verkocht worden.	2019

3.2.2 Sloop

3.2.2 Slopen			
A.	'thuis	sloopt 28 woningen aan de Ambachtslaan, met de bedoeling om vervangende nieuwbouw te realiseren (indien mogelijk verdichten, zie tabel nieuwbouw).	2019

3.2.3 Liberalisatie

Woonbedrijf: Alle niet-daeb woningen krijgen bij mutatie een geliberaliseerde huurprijs. Zo worden in Veldhoven de komende jaren 29 woningen van Woonbedrijf geliberaliseerd.

3.2.3		<i>Liberalisatie</i>	
A.	Woonbedrijf	Liberaliseert 29 woningen	2019-2023

3.3 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. De gemeente zet in op het stimuleren van aanbod in het segment vrije sector huur voor middeninkomens (€ 710 – € 950). In verschillende nieuwbouwprojecten worden woningen in dit segment gerealiseerd. Het betreft zowel appartementen als grondgebonden woningen.

3.3.1 Woningen voor middeninkomens

Het aantal goedkope koopwoningen en vrije sectorhuur in Veldhoven is beperkt (respectievelijk ca. 1.800 en ca. 1.100). De groep lage en middeninkomens zijn 9.100 huishoudens. De sociale woningvoorraad bestaat uit 7.100 woningen (5.300+1.800). De vraag naar woningen voor de middeninkomens is groot. Gemeenten en corporaties zetten in op het beschikbaar komen van meer koop- en huurwoningen voor de middeninkomens.

3.3.1		<i>Woningen voor middeninkomens</i>	
A.	Gemeente	concretiseert de beleidsambitie voor de vrije sectorhuur	2019
B.	'thuis	bouwt de voorraad geliberaliseerde huurwoningen af. Deze worden deels verkocht. Daarnaast maakt zij gebruik van de wettelijke mogelijkheid om maximaal 10% van de sociale woningvoorraad aan te bieden aan de lage middeninkomens (tussen € 36.165 en € 40.349)	2019-2023
C.	Woonbedrijf	Woonbedrijf houdt de totale sociale woningvoorraad beschikbaar voor de middeninkomens met inachtneming van de richtlijnen uit Europa en de passendheidstoets.	2019 e.v.
D.	Wooninc.	Wooninc. verhuurt ook geliberaliseerde woningen	2019 e.v.

4 DUURZAAMHEID EN ENERGIE

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2019 T/M 2023

De ambities en doelen op het vlak van duurzaamheid worden sterk beïnvloed door recente ontwikkelingen in wetgeving en (inter)nationale afspraken over verduurzaming. De ambitie met betrekking tot gasloos bouwen is inmiddels wetgeving geworden.

Landelijke uitgangspunten zijn nu een 49% CO₂-reductie in 2030 en CO₂-neutraliteit in 2050. In dat kader wordt door gemeente en corporaties gewerkt aan de voorbereiding op de energietransitie. Er wordt een klimaatakkoord voorbereidt, waaruit zou moeten blijven welke bijdrage woningen moeten leveren aan de 49%-reductie.

4.1 Algemeen: wettelijke kaders en verbanden

Medio 2019 moet de Regionale Energiestrategie van de Metropoolregio Eindhoven gereed zijn, die op regionaal niveau invulling moet geven aan het klimaatakkoord. Er moet duidelijkheid komen over de mogelijkheden om energie duurzaam op te wekken en een warmtestrategie voor de gebouwde omgeving. Vertraging in het klimaatakkoord betekent ook vertraging voor de Regionale Energiestrategie.

Daarnaast liggen er lokale opgaven. Parallel aan de Regionale Energiestrategie wordt in Veldhoven in 2019 een lokale energiestrategie opgesteld. Gemeenten moeten voor 2021 buurtgerichte warmteplannen opstellen. Ten behoeve van de energietransitie wordt door de gemeente 2-fte extra ingezet.

De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties in Veldhoven streven naar een woningvoorraad in de sociale huursector die op termijn CO₂-neutraal is. Voor de gemeente is voor nieuwbouw Nul-op-de-Meter het uitgangspunt.

De corporaties investeren hiertoe in het behalen van een CO₂-reductie, het verlagen van woonlasten en het verbeteren van het wooncomfort. Label B gemiddeld eind 2020. Het behalen van een gemiddelde Energie-index van 1,2-1,4 eind 2020, aansluitend bij het landelijke 'Convenant Energiebesparing Huursector' (afgesloten tussen o.a. Aedes, BZK en de Woonbond in 2012) vormt hierbij het streven. Van de corporaties wordt een voortrekkersrol verwacht als het gaat om verduurzaming van woningen, maar tegelijkertijd speelt de discussie zich hier af op het scherpst van de snede, vanwege de impact op de betaalbaarheid van de woningen. Verduurzaming is daarom, hoewel belangrijk, ook een punt van zorg voor de huurdersvertegenwoordigingen.

Naast thema energie wordt gekeken naar mogelijkheden om duurzaamheid in bredere zin vorm te geven. Vooral wordt daarvoor door de gemeente de GPR-systematiek als basis gebruikt.

4.1.1 *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. Deze wordt door 'thuis, Woonbedrijf en Wooninc.

toegepast. Een bredere basis van deze denkwijze in Veldhoven draagt bij aan de verduurzaming op alle aspecten.

4.1.1 <i>The Natural Step</i>			
A.	Woonbedrijf	voert scan hergebruik materialen uit bij alle renovatie en groot onderhoudsprojecten. Er worden afspraken gemaakt met afnemers van grondstoffen over hergebruik en duurzame uitstroom.	2019
B.	'thuis	€10 mln. gereserveerd voor flora en fauna beheer, duurzame materialen en circulair bouwen, maar vooral ook bewustwording bij bewoners en medewerkers.	2019-2028

4.1.2 *Routekaart CO2 neutraal 2050*

Het is van groot belang om de uitwerking van de routekaart door de corporaties qua planning in lijn te brengen met de gemeentelijke plannen rondom de energietransitie, zodat deze inhoudelijk volledig op elkaar afgestemd kunnen worden.

'thuis 2018 voor het eerst ingevuld, waarbij per complex een mogelijke aanpak voor de komende 30 jaar is opgenomen. Hierbij zijn 4 scenario's gehanteerd (van maximaal isoleren tot renovatie naar NOM). Dit heeft een grof beeld van de (on)mogelijkheden en financiële consequenties. 'thuis gaat in 2019 een (wellicht andere) meer reële en concretere routekaart uitwerken, zodat een nieuwe strategische afweging kan worden gemaakt.

Woonbedrijf heeft in 2018 de Aedes-routekaart ingevuld, waarbij per complex een mogelijke aanpak is opgenomen. Voor Woonbedrijf staat het behalen van een substantiële CO2-reductie voorop. Bij renovatie of nieuwbouw wordt gekeken naar het eindbeeld van het complex (maximaal isoleren binnen bestaande schil + PV-panelen), BENG of mogelijk NOM. Dit eindbeeld kan behaald worden in stappen of ineens. Woonbedrijf ontwikkelt in 2019 'menukaarten duurzaamheid' welke passend zijn bij de complexen. Dit leidt in 2019 tot een concrete invulling op complexniveau van de duurzaamheidsambitie.

Wooninc. heeft de routekaart ingevuld op basis van maximaal beschikbaar investeringsvermogen. Daaruit volgde een maximale duurzaamheidswinst door een investering met maximaal isoleren en deels opwekken met zonnepanelen (geen renovatie naar NOM). Binnen het Duurzaamheidspact Eindhoven worden concrete maatregelen (menukaarten) uitgewerkt voor het verduurzamen van woningen naar CO2-neutraal op basis van energetische archetypes. Op basis van de menukaarten kan een concrete routekaart worden uitgewerkt voor het totale woningbezit.

4.1.3 *Energietransitie*

Participatieplan wordt nu opgesteld voor het maken hiervan (concept wordt gedeeld). Komende half jaar Veldhovense energiestrategie maken. In gemeentebegroting 2 fte extra en budget (€115.000) opgenomen. Afstemming op routekaart corporaties (planning en inhoud) en regionale energiestrategie. In relatie tot lopende projecten heeft de gemeente vooralsnog geen zicht op collectieve voorzieningen en zullen individuele maatregelen genomen moeten worden.

Inzet zonnepanelen

Woonbedrijf en 'thuis hebben sinds 2017 een gezamenlijk inkooptraject en bieden huurders de mogelijkheid aan om zonnepanelen te installeren.

Woonbedrijf heeft in 2018 zonnepanelen aangeboden in d'Ekker en Oranjewijk. Hieruit kwamen meer aanvragen, dan waar financieel rekening mee was gehouden. In sommige delen doet 40-70% mee. Dit vraagt fasering in de uitvoering en in de verdere uitrol.

In totaal komen 1289 eengezinswoningen van 'thuis in Veldhoven in aanmerking voor het plaatsen van zonnepanelen. Tot dusverre zijn er op 176 woningen 1630 panelen gelegd. 38% van de aangeschreven huurders doen mee. Ook meldt men zich spontaan aan. Dit geldt voor 15% van de woningen.

4.1.3 <i>Energietransitie</i>			
A.	'thuis	heeft als doelstelling om komend jaar 500-700 woningen te voorzien van zonnepanelen. Ze schrijft bewoners in fasen aan, maar individuele aanvragen zijn ook mogelijk.	2019
B.	Woonbedrijf	biedt zonnepanelen aan als individuele verbetering, mits dak niet op afzienbare termijn wordt gerenoveerd (dan wachten met plaatsing zonnepanelen). Minimaal 700 zonnepanelen per jaar (heel Woonbedrijf). Het aantal in Veldhoven is niet vooraf te voorspellen.	2019 e.v.
C.	Gemeente	onderzoekt mogelijkheid inzetten duurzaamheidslening	2019
D.	Gemeente	realiseert een zonneweide t.b.v. lokale energieopwekking	2019

4.1.4 *Natuurlijke leefomgeving*

Veldhoven wil een duurzame gemeente zijn met een hoogwaardig woon- en leefklimaat. Om dat te bereiken wordt gewerkt aan aantrekkelijke, hoogwaardige groenvoorzieningen met verblijfskwaliteit, ecologische kwaliteit en biodiversiteit en een goede wateropvang en -afvoer. Bij deze ambitie past ook die van een 'gezonde stad'. Daarbij gaat het naast eerder genoemde thema's ook om klimaatadaptatie (o.a. het tegengaan van hittestress en voorzien in een goede opvang van regenwater), het stimuleren van beweging (wandelen en fietsen bijvoorbeeld) en het beperken van milieueffecten zoals fijnstof en geluid.

4.1.4 <i>Natuurlijke leefomgeving</i>			
A.	Gemeente	betreft corporaties bij inventarisatie van complexen die in aanmerking komen voor afkoppeling van de hemelwaterafvoer van het riool. Er wordt vervolgens een plan van aanpak gemaakt. Dit wordt opgepakt in 't Look.	2019

4.1.5 *Circulariteit*

Woonbedrijf is in 2018 gestart met circulair slopen (in Eindhoven). Woonbedrijf streeft ernaar in 2028 volledig circulair te zijn. In 2019 werkt Woonbedrijf de circulaire grondstoffenbank uit. De gemeente werkt op Habraken aan de realisatie van een circulair bedrijfscluster.

4.1.5 <i>Circulariteit</i>			
A.	Gemeente	Betrekt Woonbedrijf bij de (voorbereiding op de) ontwikkeling van het circulaire cluster op Habraken.	2019

4.2 Verduurzamen bestaande voorraad

De bestaande woningvoorraad moet worden verduurzaamd. Hiertoe streven de corporaties ernaar natuurlijke momenten voor onderhoud te hanteren om verduurzamingsmaatregelen toe te passen.

4.2.1 Regulier onderhoud

4.2.1 Regulier onderhoud			
A.	'thuis	regulier onderhoud €1139/won/jr.	2019
B.	Woonbedrijf	regulier onderhoud €1480/won/jr.	2019
C.	Wooninc.	regulier onderhoud €1400/won/jr. i.v.m. inhaalslag fusie	2019
D.	Wooninc.	Regulier onderhoud €1250/won/jr.	2020-2023

4.2.2 Energie index 1.2-1.4

De woningcorporaties streven naar gemiddeld label B (energie index 1.2-1.4) in 2020, conform Convenant Energiebesparing Huursector 2012. 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 geven elk jaar via de dVi en dPi aan de opgave aan de Aw inzicht in de feitelijke samenstelling van hun voorraad naar energieprestatie.

4.2.2 Energie index 1.25			
A.	'thuis	gaat tot en met 2021 nog 425 woningen tot label B renoveren. Dit zijn 155 woningen in complex 408 en 130 woningen in complex 410 in Cobbeek en 130 woningen in 't Look.	2019 – 2021
B.	'thuis	renoveert de 76 appartementen in complex De Licht naar label A.	2019
C.	Woonbedrijf	Alle grote complexen zijn met afronding d'Ekker (251 labelstappen) en Oranjewijk (349 labelstappen) eind 2018 aangepakt qua duurzaamheid. De kleinere complexen worden opgepakt vanuit de visie op de desbetreffende buurt op de logische (onderhouds)momenten.	2019 e.v.
F.	Wooninc.	Brengt de energetische kwaliteit van de woning bij groot onderhoud of renovatie minimaal op energielabel B. Momenteel heeft 57% van de woningen in Veldhoven minimaal label B en is er dus gemiddeld label B.	2019 e.v.
G.	Corporaties	monitoren de ontwikkeling van de energie-index van hun voorraad (door middel van Shaere) en rapporteren jaarlijks hierover aan de gemeente; uiterlijk gelijktijdig met het jaarlijkse bod.	2019 e.v.

Energie-index	'thuis	Woonbedrijf*	Wooninc.
2018	1.39	1.60	1.27
2021	1.26		1.27

Tabel: Ontwikkeling energieindex (gegevens Woonbedrijf volgen nog)

* Geldt voor heel Woonbedrijf

4.3 Nieuwbouw

Veldhoven streeft er naar alle nieuwbouw uit te voeren als nul-op-de-meter. Voor Zilverackers is NOM vereist. De achterliggende doelstelling wordt door de corporaties gedeeld. Op locatieniveau wordt maatwerk geleverd op deze en andere ambities.

Woonbedrijf geeft aan dat de doelstelling CO₂-neutraal op meerdere manieren te bereiken is en vraagt begrip voor een eventueel andere aanpak dan NOM-nieuwbouw.

Het bij elkaar brengen van de verschillende standpunten wordt op projectbasis opgepakt.

4.3.1 Nieuwbouw nul-op-de-meter (NOM)

De gemeente heeft als ambitie om alle nieuwbouw NOM te realiseren.

Partijen hebben de ambitie NOM-woningen in de nieuwbouw te bouwen, maar zijn zich bewust van het risico dat dit tot hogere huren kan leiden. Woonbedrijf en 'thuis gaan uit van het niet-meer-dan-anders principe om de woonkosten in de hand te houden. Uitgangspunt is wel dat de huurder "verantwoord gedrag" vertonen als het gaat over stookgedrag en verbruik van elektra.

'thuis verrekent bij zonnepanelen een deel in de servicekosten. Bij NOM brengt 'thuis een Energie Prestatie Vergoeding in rekening. Andere investeringen worden eventueel in de huur in rekening gebracht.

Wooninc. heeft geen nieuwbouwplannen in Veldhoven.

4.4.1 Nieuwbouw nul-op-de-meter			
A.	Gemeente	Streeft bij nieuwbouw op grond van derden naar NOM	2019 e.v.
B.	Gemeente	stelt als voorwaarde alle woningen in Zilverackers, de Drie Dorpen, als NOM te realiseren.	2019 e.v.
C.	'thuis	heeft NOM als uitgangspunt voor alle nieuwbouw.	2019 e.v.
D.	Woonbedrijf	Richt de blik nu in eerste instantie op BENG, de nieuwe toekomstige wettelijke standaard. Woonbedrijf ziet NOM als één van de mogelijke oplossingen voor duurzaam bouwen.	2019 e.v.
E.	Wooninc.	Heeft geen nieuwbouwplannen in Veldhoven	2019

4.3.2 GPR Gebouw

The Natural Step heeft min of meer dezelfde uitgangspunten als GPR. Op termijn zou dat ter vervanging van GPR kunnen komen. Tot die tijd blijft de gemeente toetsen aan de hand van GPR .

4.4.2 GPR gebouw			
A.	Gemeente	heeft de ambitie een gemiddelde score van 7,5 op de thema's milieu, toekomstwaarde, gebruikskwaliteit, gezondheid en proces te realiseren.	2019
B.	Corporaties	passen GPR-gebouw toe.	2019

4.4 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.

Door inzet van corporaties neemt bewustwording toe, maar het is niet inzichtelijk of, en zo ja wat, concrete besparingsresultaten zijn.

4.4.1 *Bewustwordingstraject verduurzaming*

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?

4.5.1 <i>Bewustwordingstraject verduurzaming</i>			
A.	'thuis	maakt in projecten gebruik van klimacoaches ter bevordering van het energiebewustzijn van huurders.	2018 e.v.
	Huurders-vertegenwoordiging	spelen op verschillende manieren een rol in de bewustwording van verduurzaming	2019 e.v.
	Huurders Wooninc.	Worden opgeleid tot ambassadeurs van duurzaamheid in brede zin. Deze ambassadeur kunnen weer anderen opleiden en stimuleren bewonersinitiatieven over verduurzaming. Mogelijk gaan andere (huurders van) corporaties hier ook aan mee doen.	2019 e.v.
	Gemeente	Neemt bewustwording als onderwerp mee in de plannen die komend jaar worden opgesteld	2019 e.v.

5 SOCIAAL-MAATSCHAPPELIJKE OPGAVEN, BIJZONDERE DOELGROEPEN EN ZORG

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2019 T/M 2023

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 op sociaal-maatschappelijk terrein

De gemeente en corporaties weten elkaar te vinden als het gaat om de preventieve, integrale benadering van kwetsbare inwoners en het met urgentie huisvesten van deze personen. Corporaties en gemeente zijn betrokken bij lokale overleg- en samenwerkingsstructuren waar de sociaal maatschappelijke opgave en zorg op de agenda staat.

Er zijn al veel (gezamenlijke) projecten die goed lopen en voortgang blijven vinden. Om van elkaar te leren en elkaar te inspireren wordt tijdens de jaarlijks bestuurlijke startbijeenkomst ruimte gemaakt om de best practices te delen.

5.1	<i>Samenwerking op sociaal-maatschappelijk terrein</i>		
	Gemeente	Is gestart met een project 'verbinding in de basis' Voert een onderzoek uit naar een vernieuwde opzet van wijkbeheer.	2019
	Gemeente en corporaties	Werken samen met zorgpartners en welzijnswerk in het kader van Veldhoven Vernieuwend Vitaal en Veldhoven aan tafel.	2019 en verder

5.2 Wonen en zorg

In de woonvisie 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.

Er dienen ook voldoende en betaalbare woningen beschikbaar te zijn of te komen voor kwetsbare doelgroepen die uitstromen uit een intramurale woonsetting. Deze doelgroep is opgenomen in de Urgentieverordening Veldhoven 2016. Huisvesting ervan wordt momenteel gedeeltelijk via DOOR geregeld.

5.2.1 *Beleid wonen en zorg*

Er zijn diverse partners actief binnen het gebied wonen en zorg. Samen bedienen zij dezelfde doelgroepen. Om die reden lijkt het wenselijk om tot een gezamenlijk inzicht en aanpak en doelstelling te komen.

De gemeente, corporaties en instellingen zullen samen het gesprek aangaan om te komen tot een gemeenschappelijke visie op de ontwikkelingen rondom wonen, zorg en welzijn. In Veldhoven is tot 2040 een bovengemiddelde trend te verwachten waar het gaat om de toename van ouderen, die steeds meer zelfstandig zullen moeten blijven wonen. Gemeente, corporaties en zorginstellingen zullen zich meer op de toekomst moeten richten om voorbereid te zijn op lokale vraagstukken, vanuit een gebiedsgerichte aanpak.

5.2.1 <i>Beleid wonen en zorg</i>			
A.	Corporaties	Werken samen met diverse zorgaanbieders (bv. RSZK, Lunet Zorg, Severinus) en welzijnswerkers (bv. Cordaad)	2019 e.v.
B.	Gemeente en corporaties	Hebben met zorg- en welzijnspartners een samenwerking met het oog op wonen met zorg. Om hiervoor een gezamenlijke aanpak te kunnen opstellen werkt een werkgroep het komende jaar aan het inzichtelijk maken van de huidige situatie m.b.t. wonen met zorg (nultredenwoningen, beschermd, verzorgd, geschikt wonen).	2019
C.	Huurders Wooninc.	Evalueren de fusie van 2016 van Wooninc. en Woonstichting De Kempen).	2019
D.	Gemeente en corporaties	Maken een plan van aanpak voor een gebiedsgerichte samenwerking voor wonen, zorg, welzijn en veiligheid, samen met andere partners. Doel is <ol style="list-style-type: none"> 1. Een gezamenlijk belang of opgave te formuleren 2. om de opgave scherper te krijgen in de verschillende wijken of buurten, zodat meer focus in de activiteiten van betrokken partners kan worden aangebracht. 	2019

5.2.2 *Voor zorg geschikte woningen*

De doorgankelijkheid, toegankelijkheid en levensloopbestendigheid van grondgebonden woningen en gestapelde woningen worden geborgd bij nieuwbouw en renovatie.

Bij nieuwbouw wordt in overleg (afhankelijke van de doelgroep) het ‘pluspakket wonen met zorg’ van Woonkeur toegepast, dit is aanvullend op het basispakket Woonkeur nieuwbouw. Het toepassen van het pluspakket wonen met 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). 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. Dit kan door het toepassen van het pluspakket rollatorgeschikt of rolstoelgeschikt van Woonkeur, maar ook door een bijdrage vanuit de WMO. Dit is altijd maatwerk. Voor zover mogelijk moet bij een volgende verhuring de woning weer verhuurd worden aan iemand die de betreffende voorziening(en) nodig heeft, om te voorkomen dat er kapitaalvernietiging van investeringen (zijnde verwijdering van de voorziening) plaatsvindt.

5.2.2 Voor zorg geschikte woningen			
A.	Corporaties	leveren afhankelijk van de specifieke behoefte maatwerk om appartementencomplexen toegankelijk en doorgankelijk te maken.	2019
B.	Corporaties	nemen initiatief tot onderzoek naar knelpunten bij parkeren en opladen van scootmobiel en hoe die knelpunten kunnen worden opgelost, dit i.s.m. gemeente.	2019
C.	'thuis	hanteert voor de komende jaren vooralsnog een tegemoetkoming in zogenaamde opplusvoorzieningen voor een maximum van € 1.700 per aanvraag.	2019 e.v.
D.	Woonbedrijf	hanteert voor de komende jaren vooralsnog een tegemoetkoming in zogenaamde opplusvoorzieningen.	2019 e.v.
E.	Woonbedrijf	Past opsplitsen eengezinswoningen toe naar (3) kleine eenheden of bij transformatie gericht op jongeren van 18 tot 23 jaar met een zorgaanbod, woonbegeleiding of een verblijfsstatus. Leren hier onder begeleiding zelfstandig wonen. Nog geen concrete projecten in Veldhoven.	2019

5.2.3 Bewoners met continue zorgbehoefte

Zorginstellingen lobbyen steeds vaker bij corporaties voor woningen voor bewoners met een continue zorgbehoefte, die kleinschalig permanente begeleid moeten wonen. Dit is zorg die uit WMO wordt betaald. Het belang van de zorginstellingen is dat zoveel mogelijk bewoners "geconcentreerd" bij elkaar wonen. Voor de gemeente betekent dit een groot beslag op het WMO budget. Corporaties zijn nog zoekende hoe om te gaan met de vraag vanuit zorginstellingen. Gemeente wil de totale behoefte inzichtelijk krijgen, zodat duidelijk wordt wat dit voor het WMO budget betekent.

5.2.3 Bewoners met een continue zorgbehoefte			
A.	Gemeente	onderzoekt (en betreft corporaties erbij) hoe bewoners met een continue zorgbehoefte gehuisvest kunnen worden in reguliere woningen met gegarandeerde zorg, waarbij de gemeente de WMO kosten kan blijven dragen.	2019

5.2.4 Zorgmijders

Er is een groep inwoners die erg kwetsbaar zijn, voor wie de maatschappij te complex is, maar geen hulp willen om hun weg te vinden. Deze groep verdwijnt onder de radar. Zij komen vaak terecht in woningen van huisjesmelkers met alle (financiële) consequenties van dien. Deze groep is veelal aangewezen op woningen met een (zeer) lage huur, bijvoorbeeld onder de kwaliteitskortingsgrens of eerste aftoppingsgrens. Er zijn signalen dat deze groep groter wordt. Dit huursegment moet zeker ook voor deze groep in stand gehouden worden.

5.2.4 Zorgmijders			
A.	Gemeente	zoekt samen met corporaties naar mogelijkheden om inzicht te krijgen in de grootte van deze groep en die van dienst te kunnen zijn.	2019

5.2.5 Informeren senioren

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.

5.2.5 Informeren senioren			
A.	Wooninc.	zet bij eengezinswoningen wooncoaches in om mensen tijdig te informeren over de mogelijkheden te verhuizen naar een woning voor ouderen. Wooninc. is in 2018 gestart met een pilot om senioren actief te laten doorstromen van een eengezinswoning naar een geschikt appartement door te experimenteren met een breder pakket aan servicemogelijkheden. Knelpunt is dat de gewenste doorstroom-mogelijkheden vaak niet beschikbaar zijn.	2019 e.v.
B.	'thuis	Onderzoekt mogelijkheden verleiden senioren van ggb woning naar appartement (doel doorstroming verbeteren)	2019

5.2.6 Innovatie

Door gebruik te maken van de kennis in Brainport en samenwerkingsverbanden aan te gaan kunnen op het gebied van zorg innovatieve projecten geïmplementeerd worden. De gemeente heeft een verbindende rol bij initiatieven die vanuit het bedrijfsleven ontstaan. De gemeente kan deze initiatieven onder de aandacht brengen van bijvoorbeeld corporaties.

5.2.6 Innovatie			
A.	Gemeente	ziet erop toe dat nieuwe mogelijkheden in eHealth ook goed geïmplementeerd worden.	2019 e.v.

5.2.7 Aangepaste openbare ruimte

De vergrijzing vraagt niet alleen dat woningen voor zorg geschikt zijn, maar dat ook de openbare ruimte inspeelt op mensen met een beperking. De inrichting van de openbare ruimte moet van een dusdanige kwaliteit zijn dat ook mensen met een beperking gemakkelijk hun weg kunnen vinden.

5.2.7 Aangepaste openbare ruimte			
A.	Gemeente	houdt bij (her)inrichting van de openbare ruimte de rekening met mensen met een beperking.	2019 e.v.

5.3 Kleine huishoudens

Veldhoven heeft een erg groot aandeel grote eengezinswoningen. In de woonvisie wordt daarom aandacht gevraagd voor het realiseren van kleinere grondgebonden woningen en appartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens, vooral in de nabijheid van voorzieningen. Zie ook paragraaf 3.1.2.

5.3		<i>Kleine huishoudens</i>	
A.	Gemeente	neemt deze opgave expliciet mee in de uitwerking van woonprogramma's per wijk en op locaties voor experimentele woningbouw.	2019

5.4 Urgenten en spoedzoekers

Binnen het kader van Transparant Woningaanbod wordt gestreefd naar gelijke mogelijkheden voor alle woningzoekenden in het Stedelijk Gebied. Het wordt de woningzoekende zo gemakkelijk mogelijk gemaakt om de eigen woonvraag of 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 Woonruimteverdeling

De gemeente wil een transparante woningmarkt met optimale mogelijkheden voor woningzoekenden om hun woonwens of (urgente) woonvraag in te vullen. Daarbij geeft de gemeente de voorkeur aan één overzichtelijk portaal waarop woningzoekenden zich kunnen inschrijven en direct kunnen reageren op alle (passende) vrijkomende woningen binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven.

Voor urgente vragen is er in het Stedelijk Gebied Eindhoven een urgentieregeling van toepassing, waaraan tien corporaties en negen gemeenten, waaronder Veldhoven, deelnemen. Negen van deze tien corporaties, waaronder 'thuis en Wooninc. verdelen hun woningen via www.wooniezie.nl. Woonbedrijf doet dit niet. De gemeenten van het Stedelijk Gebied Eindhoven zouden er de voorkeur aan geven als alle tien de corporaties op dezelfde wijze en met dezelfde basisuitgangspunten zouden deelnemen aan Wooniezie. Woonbedrijf publiceert haar woningen wel op Wooniezie, maar vraagt een eigen inschrijving en reageren kan alleen op de eigen site.

5.4.1		<i>Woonruimteverdeling</i>	
A.	Gemeente	streeft naar een transparante sociale huurwoningenmarkt, waarin woningzoekenden via verschillende woonruimteverdelingsmodellen in aanmerking kunnen komen voor een (passende) woning binnen Veldhoven en binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven.	2019
B.	Corporaties	bieden gemeenten een zo veel mogelijk geïntegreerde jaarrapportage over de situatie op de sociale huurwoningenmarkt, zodat hiervan een eenduidig beeld ontstaat.	2019
C.	Gemeente	wil helderheid op de volgende punten: - Woningzoekenden. Via Wooniezie worden inschrijvingen regelmatig vernieuwd, zodat bestand actueel is. Woonbedrijf doet dit niet. - Inzicht in gemiddelde inschrijfduur bij toewijzing, inclusief bandbreedtes.	2019
D.	'thuis en Wooninc.	Verdelen hun woningen, met uitzondering van woningen voor urgenten, via Wooniezie. Hierbij worden verschillende verdelingsmodellen gebruikt (inschrijfduur, snelle reageerder en loting).	2019
E.	Woonbedrijf	publiceert haar woningen, met uitzondering van woningen	2019

		voor urgenten en spoedzoekers, op Wooniezie. Deze worden toegewezen op basis van inschrijfduur.	
F.	Corporaties	Participeren in Door! Om mensen met een sociale urgentieverklaring te huisvesten en te begeleiden naar zelfstandig wonen.	2019 e.v.

5.4.2 Mogelijkheden voor starters en spoedzoekers

Er is sprake van een behoorlijke krapte op de woningmarkt voor mensen met een laag inkomen. Daarom wordt gewerkt aan uitbreiding van het aanbod, maar ondertussen levert de krapte problemen op voor starters en spoedzoekers, omdat zij niet in de gelegenheid zijn geweest inschrijfduur op te bouwen. Om die reden bepleit de gemeente bij alle corporaties om de mogelijkheden voor starters en spoedzoekers in Veldhoven te vergroten. Dit kan onder meer door naast wachttijd andere woonruimteverdeelmogelijkheden toe te passen.

5.4.2 Mogelijkheden voor starters en spoedzoekers			
A.	Gemeente	streeft ernaar dat in Veldhoven een substantieel deel van het aantal vrijkomende woningen via een andere methode dan inschrijfduur wordt verhuurd, zodat spoedzoekers en starters meer kansen krijgen. Het gaat hier nadrukkelijk niet alleen om tijdelijke huurcontracten.	2019 e.v.
B.	Gemeente	Maakt een plan van aanpak voor verbetering van de mogelijkheden van starters op de koop- en huurmarkt	1 ^e helft 2019
C.	'thuis	biedt minimaal 30% van de geadverteerde woningen via loten en snelle reageerder aan.	2019 e.v.
D.	Wooninc.	In complexen voor ouderen worden de woningen in de regel toegewezen op basis van inschrijfduur. De woonwageningen worden direct toegewezen.	2019 e.v.
E.	Woonbedrijf	past flex-wonen toe ten behoeve van spoedzoekers (units Blaarthemseweg en Bosackers). Hier krijgen mensen een tijdelijk huurcontract (2 of 5 jaar). De woningen hebben een prijs-kwaliteitsverhouding waardoor het aannemelijk is dat mensen er niet lang blijven wonen. Bedient de markt tussen regulier en urgent volgens de urgentieregeling.	2019
F.	Corporaties	realiseren op Wooniezie de mogelijkheid om aan te melden voor flex-woningen. Deze woningen zijn toegankelijk voor die personen die met spoed een woning nodig hebben maar buiten de urgentieregeling vallen. De woningtoewijzing bij flex-wonen is vaak maatwerk.	2019-2021
G.	Corporaties	Evalueren vormen van flex-wonen (gemeenten vraagt ism gemeenten en omwonenden en bewoners	2019
H.	Gemeente en corporaties	onderzoeken wat nodig is in Veldhoven: flex-wonen, klein-wonen (tiny), specifiek startersproject, etc.	2019

5.4.3 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. 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. De doelstelling is om minimaal 75% beschikbaar te houden voor verhuur aan regulier woningzoekenden. Elk kwartaal wordt een rapportage opgeleverd in de SGE waarin het aantal huisvestingen wordt gemonitord.

In jaren waarin dit voor Veldhoven boven de 25% komt, 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. Voor de eerste drie kwartalen van 2018 ligt het aandeel urgenten op 19%.

De in 2017 uitgevoerde evaluatie van de urgentieregeling laat zien dat deze goed functioneert. In 2018 wordt handen en voeten gegeven aan de aanbevelingen uit de evaluatie. Deze hebben met name betrekking op de uitvoering door gemeenten en corporaties. In SGE-verband is al afgesproken dat er per 1-1-2020 een (ver)nieuw(d)e verordening van kracht zal worden.

5.4.3 Urgenten			
A.	Gemeente en corporaties	Monitoren het aandeel urgente verhuringen	2019
B.	'thuis	Wil concernbreed minimaal 60% via reguliere verhuur	2019
C.	Woonbedrijf	Wil concernbreed minimaal 75% via reguliere verhuur, op basis van inschrijfduur	2019
D.	Wooninc.	Minimaal 75% reguliere verhuur	2019
E.	Corporaties	Zetten locaties met tijdelijke woningen deels in voor urgenten	2019 e.v.

5.4.4 Vergunninghouders

Het Rijk legt gemeenten ieder half jaar een taakstelling op voor de huisvesting van een x-aantal vergunninghouders (verdeling naar rato van inwoneraantal). Om die reden zijn vergunninghouders in het SGE-gebied een urgente doelgroep. Om te voldoen aan deze taakstelling werkt de gemeente samen met de woningcorporaties. Zij huisvesten de vergunninghouders (en andere urgenten) naar rato van hun bezit via de regionale urgentieregeling.

De inzet van woningcorporaties is afhankelijk van beschikbaarheid, geschiktheid en de wenselijkheid (in een specifiek complex) vanuit leefbaarheidsoogpunt. Gemeente en corporaties hebben het actieplan statushouders SGE ondertekend. Er wordt maatwerk geleverd om aan de taakstelling te kunnen voldoen.

Op dit moment worden door 'thuis zeven woningen ingezet voor kamergewijze verhuur. Woonbedrijf heeft er twee. En de gemeente stelt vier woningen aan 'thuis beschikbaar voor kamergewijze verhuur. In zijn totaliteit kunnen zo ongeveer 55 personen worden gehuisvest.

5.4.4 Vergunninghouders			
A.	Corporaties	zoeken naar geschikte woningen (zowel wat betreft plattegrond als ligging) hiervoor	2019 e.v.
B.	Gemeente	Stelt 4 woningen beschikbaar voor kamergewijze verhuur	2019

		via 'thuis.	
C.	Gemeente en corporaties	Stemmen af over eventuele sociale problematiek rond gehuisveste vergunninghouders (met name aandacht voor kamergewijze bewoning).	2019

5.4.5 *Woonwagenbewoners*

Er wordt gesproken over nieuw beleid ten aanzien van locaties voor woonwagenbewoners. Dit wordt besproken binnen de veiligheidsregio De Kempen, waar Veldhoven onderdeel van is. De woningcorporaties worden hierbij betrokken. In 2019 wordt gesproken over de visie van gemeente en Wooninc. in deze. Indien gewenst kunnen afspraken volgend jaar indien nodig worden verankerd in prestatieafspraken.

6 LEEFBAARHEID

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2019 T/M 2023

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.

Bewoners worden betrokken bij de inzet op het vlak van leefbaarheid. 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

Gemeente en corporaties streven naar een gebiedsgerichte, integrale aanpak voor (kwetsbare) wijken en buurten. Dit doen partijen ieder voor zich, maar ook in gezamenlijkheid.

Met de vaststelling van de gemeentebegroting is afgesproken dat de inzet van wijkbeheer zal worden geactualiseerd. Het doel is om de leefbaarheid van buurten en wijken te behouden en versterken, met aandacht voor samspraak en samenwerking. Waarbij de buurt 'terug' gaat naar de bewoners en de gemeente de dienstverlenende ondersteuner is. Dit plan krijgt ook een financiële vertaling, met onder meer een eigen wijkbudget.

In de woonvisie is opgenomen dat de gemeente een bijdrage zal leveren, als wijken een wijkaanpak willen ontwikkelen (wijkvisie, buurtcontract, of anderszins).

De gemeente gaat daarnaast, in overleg met de inwoners van de wijken en andere betrokkenen, woonprogramma's per wijk maken, die vooral ingaan op het fysieke aspect van het wonen.

De samenwerking wordt stevig neergezet in netwerken met meerdere disciplines. Daarmee kan beter ingespeeld worden op de behoefte van de buurt.

De afstemming van ingrepen aan de woningen en in openbare ruimte zorgt voor minder overlast voor wijkbewoners. Als de gemeente van de corporaties een overzicht krijgen van hun voorgenomen lange termijn planning voor renovatie, kan de gemeente daarop, voor zover mogelijk, het onderhoud in de openbare ruimte afstemmen.

6.1 Integrale en gebiedsgerichte aanpak			
A.	Gemeente	Optimaliseert het uitvoeringsplan wijkaanpak met bewoners(organisaties) om de leefbaarheid van buurten en wijken te behouden of versterken.	2019
B.	Gemeente	stelt compacte woonprogramma's per wijk op, waarin per wijk beschreven wordt aan welke woningen (prijs, type en eigendom) behoefte is. Dit in relatie tot de specifieke wijkenmerken en tot wat Veldhoven nodig heeft en de regionale context (SGE). Bij de totstandkoming van de woonprogramma's worden diverse stakeholders	2019-2020

		betrokken. Het woonprogramma wordt een sturingsinstrument voor wijkaanpak en –ontwikkeling.	
C.	Woonbedrijf	Woonbedrijf stelt buurtvisies op die duidelijk maken welke functie een buurt heeft in de gemeente en wat de opgave is die er ligt. In 2019 ligt er een buurtvisie voor in ieder geval de buurten Oranjewijk, d’Ekker en Cobbeek-Centrum.	2019
D.	Gemeente en woonbedrijf	Dragen zorg voor de inhoudelijke en procesmatige afstemming tussen woonprogramma’s en buurtvisies.	2019-2020

6.1.1 Inzet per wijk

Op verschillende aspecten wordt in de wijken gewerkt door gemeente en corporaties.

<i>6.1.1 Inzet per wijk</i>			
A.	Gemeente	Wil deze paragraaf volgend jaar uitbreiden naar een overzicht van activiteiten in alle wijken	2019
B.	Gemeente	maakt Woonprogramma Meerveldhoven en Zonderwijk, als pilot voor woonprogramma’s per wijk. Na een evaluatie van de pilots, wordt besloten of dit voor alle wijken zal worden uitgevoerd.	2019
C.	’thuis	voert in Cobbeek op basis van de wijkvisie maatregelen uit. Er vindt renovatie plaats met bewonersparticipatie en ook op andere vlakken van de wijkaanpak zijn samenspraak-trajecten gestart.	2018

6.2 Invloed bewoners op leefbaarheid

Wijkvisies (of dorpsontwikkelplan, of buurtcontract) zijn een middel om de invloed van bewoners op leefbaarheid vorm te geven. Het initiatief voor het maken van wijkvisies ligt bij de wijkbewoners en hun vertegenwoordiging. Een wijkvisie gaat op wijkniveau in op schoon, heel en veilig, maar kan ook breder zijn.

<i>6.2 Invloed bewoners op leefbaarheid</i>			
A.	Gemeente	faciliteert wijken bij het maken van wijkvisies.	2019 e.v.

6.3 Veiligheid in wijken en buurten

Voor het bewaken en handhaven van integrale veiligheid is veel samenwerking nodig tussen partijen. Binnen die samenwerkingsverbanden wordt ook informatie uitgewisseld en dat raakt de privacy van huurders. Er moeten binnen het kader van de nieuwe privacywetgeving waterdichte afspraken worden gemaakt over hoe hier mee om te gaan.

<i>6.3 Veiligheid in wijken en buurten</i>			
A.	Gemeente	Is met partners in overleg om een nieuw convenant op te stellen, zodat er op korte termijn een wettelijke mogelijkheid is om in het signaleringsoverleg privacy-gevoelige informatie uit te wisselen. Bijvoorbeeld m.b.t.	Begin 2019

		vroegsignalering, schuldenproblematiek, tegengaan woonfraude, hennepkwekerijen, harddrugs, aanpak woonoverlast, preventie inbraak en Damoclesbeleid.	
B.	Corporaties	Nemen deel aan het signaleringsoverleg (zodra het convenant is gesloten)	2019
C.	Wooninc.	Pakket preventieve veiligheidsmaatregelen t.b.v. senioren, inclusief workshops.	2019

6.4 Leefbaarheidsbudgetten

De gemeente heeft per wijk een activiteiten- en organisatiebudget. Dit zijn activiteiten gericht op het versterken van de leefbaarheid in een wijk door het bevorderen van actieve participatie van bewoners en partijen uit de wijk. Eenmalige straat- en buurtactiviteiten ter bevordering van de sociale samenhang komen ook in aanmerking voor een bijdrage uit dat gemeentelijk budget. De corporaties hebben ook leefbaarheidsbudgetten, maar die zijn aan een wettelijk plafond gekoppeld.

Bij gezamenlijke initiatieven wordt gekeken waar budgetten gekoppeld kunnen worden.

6.4	Leefbaarheidsbudgetten		
A.	Huurders-organisaties	hebben blijvende aandacht voor signalen en initiatieven uit de wijken en ondersteunen waar nodig en mogelijk.	2019 e.v.
B.	'thuis	heeft de gemeente gevraagd in te stemmen met de reservering van een hoger leefbaarheidsbudget dan de wettelijke grens (€ 126,25). Partijen zijn overeengekomen dat 'thuis gemiddeld per woning € 186, - kan reserveren voor leefbaarheid. Het meerdere deel van dit bedrag zal onder meer worden toegeschreven aan extra inzet van wijkmakelaars in gebieden waar 'thuis grote projecten heeft lopen, waaronder Cobbeek en Zonderwijk. Voor verdere toelichting zie bijlage 3.	2019 e.v.
C.	Woonbedrijf	Reserveert €108,40 per woning als leefbaarheidsbudget. Voor verdere toelichting zie bijlage 3.	2019 e.v.
D.	Wooninc.	Reserveert €120, - per woning als leefbaarheidsbudget. Hiervan wordt o.a. 1 huismeester in Veldhoven ingezet.	2019 e.v.

7 ORGANISATIE EN SAMENWERKING

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2019 T/M 2023

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

- Elk voorjaar is er een bestuurlijke startbijeenkomst als kick off voor het nieuwe traject voor de prestatieafspraken, waarin ook inhoudelijk aandacht wordt besteed aan innovatie of bijzondere projecten.
- De ondertekening van de prestatieafspraken vindt plaats tijdens een bestuurlijk overleg in december.
- Het hierboven benoemde bestuurlijk overleg wordt gezamenlijk op ambtelijk niveau voorbereid.
- Daarnaast organiseert elke individuele partij naar behoefte bestuurlijk overleg met een andere partij.
- Ambtelijk vindt naar behoefte overleg plaats tussen gemeenten en corporaties, waarin de prestatieafspraken, voortgang van projecten en communicatie tussen partijen aan de orde komen.
- 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.
- 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

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

- 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.
- 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.
- Het traject wordt ingezet met een bestuurlijke startbijeenkomst in februari/maart. De gemeente maakt vervolgens in maart een overzicht van haar ambities voor komend jaar, op basis van de actuele woonvisie en die bijeenkomst.
- Op basis van deze gemeentelijke ambitie doen de corporaties hun ‘bod’ 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.
- In juli – augustus verwerkt de gemeente de biedingen in het concept prestatieafspraken.
- In de periode sept – november vindt overleg plaats over de concept-prestatieafspraken tussen corporaties, huurdersvertegenwoordiging en gemeente. De gemeente initieert deze overleggen.
- Deze prestatieafspraken voor het volgende jaar worden in het najaar in het bestuurlijk overleg vastgesteld en daarna (begin december) ondertekent.

7.4 Looptijd en evaluatie van de afspraken

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

- 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.
- 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.

- 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, december 2018



Namens het **College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Veldhoven**,
dhr. Van de Looij, wethouder Wonen

Namens **'thuis**,
dhr. L.A. Severijnen, directeur-bestuurder

Namens **Huurdersraad 'thuis**,
mw. S.M. van der Dennen, voorzitter

Namens **Woonbedrijf**,
Dhr. P. Tholenaars, directeur Wonen

Namens **Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf**,
dhr. H. Gernand, voorzitter

Namens **Wooninc.**
mw. J.A.P.M. Pijnenburg, directeur-bestuurder

Namens **Stichting Huurdersplatform Wooninc.**
dhr. H. Schouten, voorzitter

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 2019 gelden de volgende prijsgrenzen:

- kwaliteitskortingsgrens = € 424,44
- 1^e aftoppingsgrens = € 607,46
- 2^e aftoppingsgrens = € 651,03
- liberaliseringsgrens = € 720,42

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 € 720,42 (prijspeil 2019). Binnen de sociale huur wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende prijssegmenten:

- goedkoop (huur lager dan de kwaliteitskortingsgrens)
- betaalbaar (huur tussen kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrenzen)

Geliberaliseerde woningen met een hogere huurprijs, ook wel middeldure en 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 activiteiten 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 €38.035 (prijspeil 2019).

Passendheidscriteria

Woningcorporaties zijn gehouden zich te richten op het huisvesten van de huishoudens met een inkomen tot € 38.035 (prijspeil 2019). 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 € 42.436 (prijspeil 2019), de resterende 10% is vrij. De resterende 10% mag worden toegewezen aan huurders met een hoger inkomen. De primaire doelgroep, de huishoudens met recht op huurtoeslag, zijn daarbij als gevolg van de passendheidscriteria aangewezen op een betaalbare huurwoning met een huur lager dan € 651,03.

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 zonder 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.

BIJLAGE 2 OVERZICHT NIEUWBOUW EN ONTTREKKINGEN

Bijlage 2A – Overzicht nieuwbouw corporaties in de periode 2019 t/m 2023

Overzicht nieuwbouw corporaties gemeente Veldhoven. Periode 2019 tot en met 2023											
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
'thuis											
Zilverackers	Huysackers	22		22				egw	2019	Ja	
	Zilverackers	100		ntb				Egw/app	2020-2028	Nee	
't Look	Ambachtslaan	70		70				app	2021	Nee	Ambitie
Meerveldhoven	De Ligt	30		ntb				app	2023	Nee	
ntb	ntb	30		ntb						Nee	Ambitie
Totaal 'thuis		252		92							
Woonbedrijf											
Zilverackers	Huysackers	70		Ntb	70				2020-2021	Nee	
Zilverackers	Zilverackers	80		Ntb					2020-2028	Nee	
Meerveldhoven	Oranjewijk	15		Ntb	15					Nee	Ambitie
D'Ekker	Locatie school	15		Ntb	15				2020-2021	Nee	Ambitie
Zilverackers	Bosackers	30	30	Ntb					2019		tijdelijke woningen
Totaal Woonbedrijf		160	30		100						
Wooninc.											
Totaal Wooninc.		0	0	0	0	0	0				
Totaal nieuwbouw corporaties		412	30	95	100						

* Goedkoop = tot kwaliteitskortingsgrens

* Betaalbaar = woningen met een huurprijs tot aan de eerste aftoppingsgrens (voor 1- en 2-persoonshuishoudens) en met een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens (3- en meerpersoonshuishoudens)

* Bereikbaar: woningen met een huurprijs tussen de 2^e aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens

* Vrije sector: huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens

* Woningtypologie: egw = eengezinswoningen, app = appartementen

Bijlage 2B – Overzicht verwachte onttrekkingen corporaties in de periode 2019 t/m 2023

Overzicht verwachte onttrekkingen aan sociale voorraad corporaties in Veldhoven – Periode 2019 t/m 2023				
Reden van onttrekking	Naam locatie / straat	Totaal aantal huurwoningen te onttrekken uit sociale sector	Verwacht jaar van onttrekking	Eventuele toelichting
'thuis				
Sloop	Ambachtslaan	28		
Verkoop		140	afhankelijk van mutatie	28 per jaar; verkoop van sociale huurwoningen wil niet zeggen onttrekking aan de sociale sector
Liberalisatie				
Verzelfstandiging				
Totaal 'thuis		168		
Woonbedrijf				
Sloop				
Verkoop		17		
Liberalisatie		29		
Verzelfstandiging				
Totaal Woonbedrijf		46		
Wooninc.				
Sloop				
Verkoop				
Liberalisatie				
Verzelfstandiging				
Totaal Wooninc.		0		
Totaal onttrekkingen corporaties		214		

BIJLAGE 3 MONITORINGSAFSPRAKEN

De monitoringstabellen zijn nog niet allemaal gereed. Deze worden als lopend proces aangevuld.

	Veldhoven totaal		'thuis *		Woonbedrijf*		Wooninc.*	
	aantal	perc.	aantal	perc.	aantal	perc.	aantal	perc.
Aantal huurwoningen 2017	4.839		3.372		1.199		268	
Huurgrenzen⁷	aantal	perc.	aantal	perc.	aantal	perc.	aantal	perc.
tot kwaliteitskortingsgrens	529	11%	337	10%	192	16%	0	0%
van kwal.kortingsgrens - eerste aftoppingsgrens	2.919	60%	2.023	60%	791	66%	105	39%
van eerste aftoppingsgrens - tweede aftoppingsgrens	660	14%	573	17%	36	3%	51	19%
van tweede aftoppingsgrens – liberaliseringsgrens	475	10%	337	10%	60	5%	78	29%
boven liberaliseringsgrens	268	6%	101	3%	132	11%	35	13%

Tabel 3: aandeel woningen per huurcategorie van corporaties in Veldhoven (prijspeil 2017), (*op basis van dVi 2016)

	Veldhoven totaal		'thuis		Woonbedrijf		Wooninc.	
	Aantal	perc.	Aantal	perc.	Aantal	perc.	aantal	perc.
Aantal huurwoningen 2018	4.803		3.316		1.218		269	
Huurgrenzen⁸	Aantal	perc.	Aantal	perc.	Aantal	perc.	aantal	perc.
tot kwaliteitskortingsgrens	634	11%	334	10%	300	25%	0	0%
van kwal.kortingsgrens - eerste aftoppingsgrens	2.854	60%	2.033	61%	716	59%	105	39%
van eerste aftoppingsgrens - tweede aftoppingsgrens	645	14%	568	17%	26	2%	51	19%
van tweede aftoppingsgrens – liberaliseringsgrens	407	10%	284	9%	45	4%	78	29%
boven liberaliseringsgrens	263	6%	97	3%	131	11%	35	13%

Tabel 4: aandeel woningen per huurcategorie van corporaties in Veldhoven, (tabel 2017 in bijlage 3)

Ontwikkeling woningvoorraad

Wijzigingen voorraad in 2017	Veldhoven	'thuis	Woonbedrijf	Wooninc.
Verkoop*		-26		0
Liberalisatie		0	0	0
Nieuwbouw		65	0	0
Totaal		39		0

Tabel 5a: ontwikkelingen woningvoorraad sociale huurwoningen corporaties in 2017

* alleen sociale huurwoningen. Zie 3.2.1 voor totale aantal verkochte corporatiewoningen

Wijzigingen voorraad 2018 geschat	Veldhoven	'thuis	Woonbedrijf	Wooninc.
Verkoop*		-22		0

⁷ Prijsgrenzen; zie bijlage 1

⁸ Zie bijlage 1

Liberalisatie		0	0	0
Nieuwbouw		98	30***	0**
Totaal		76		0

Tabel 5b: ontwikkelingen woningvoorraad sociale huurwoningen corporaties in 2018, geschat

* alleen sociale huurwoningen. Zie 3.2.1 voor totale aantal verkochte corporatiewoningen

** Wooninc. heeft via Stayinc. in 2018 20 flexwoningen gerealiseerd. Deze woningen worden sociaal verhuurd.

*** Flexwoningen Blaarthemseweg

Huisuitzettingen

Huisuitzettingen	'thuis	Woonbedrijf	Wooninc.
<i>2017</i>			
Aantal	4	2	0
Redenen	1x overlast 1x huurachterstand 1x huurachterstand/niet nakomen gebruikersovereenkomst 1x hennep	2x huurachterstand (en nog 4x vrijwillig sleutel ingeleverd, anders huisuitzetting geweest; 2x hennep, 1x huurachterstand en 1x overlast)	Nvt
<i>2018 (lopend)</i>			
Aantal	5	2	0
Redenen	1x huurachterstand en vertrokken met onbekende bestemming 1x huurachterstand en overleg 1x overlast 1x huurachterstand 1x hennep	1x huurachterstand 1x overlast (en nog 2x vrijwillig sleutel ingeleverd, anders huisuitzetting geweest; 1x hennep, 1x huurachterstand)	Nvt

Tabel 6: monitoring huisuitzettingen

Verhuringen

Verhuringen 2017	Veldhoven	'thuis	Woonbedrijf	Wooninc.
Totaal		262		3
Aandeel urgenten		19%		8%
Gemiddelde inschrijfduur (jr)		6,8		-
Zoekduur (mnd)		6		-
Reacties per aangeboden woning		194		124
% grondgebonden woningen		29%		5%
% appartementen		71%		95%*

Tabel 7: Inzicht in verhuringen 2017

* Vrijwel het hele bezit van Wooninc. in Veldhoven bestaat uit appartementen.

Verkopen

Verkopen 2016	Veldhoven	'thuis	Woonbedrijf	Wooninc.
< 2 ^e aftoppingsgrens		12		0
2 ^e aftoppingsgrens-liberalisatiegrens		8		0
> liberalisatiegrens		2		0
Totaal		22		0
% grondgebonden woningen		82%		0
% appartementen		18%		0

Tabel 4a: Inzicht in verkopen 2016

Verkopen 2017	Veldhoven	'thuis	Woonbedrijf	Wooninc.
< 2 ^e aftoppingsgrens		12		0
2 ^e aftoppingsgrens-liberalisatiegrens		6		0
> liberalisatiegrens		8		0
Totaal		26		0
% grondgebonden woningen		62%		0
% appartementen		38%		0

Tabel 4b: Inzicht in verkopen 2017

Aandeel urgenten

	Aandeel urgenten
2016	29%
2017	20%
2018 (Q1 t/m Q3)	19%

Tabel 5: monitoring aandeel urgenten in Veldhoven

De oorzaak voor het hogere aandeel urgenten in 2016 was gelegen in de taakstelling voor vergunninghouders, die veel hoger was dan voorgaande jaren. Er is hierop ingegrepen door de realisatie van de tijdelijke units, die zowel mogelijkheden bieden voor de huisvesting van vergunninghouders, als voor andere urgenten en spoedzoekers.

Uitgaven Leefbaarheidsbudget

Toelichting leefbaarheidsbudget 'thuis

'thuis heeft in al haar buurten en complexen buurtbeheerders rondlopen/rondrijden. Zij zijn het aanspreekpunt voor de bewoners en de ogen en oren van de organisatie. Zij verwelkomen nieuwe bewoners, kennen bewoners, spreken bewoners indien nodig aan op gedrag dat niet bijdraagt aan een prettige woonomgeving, stimuleren en ondersteunen initiatieven van bewoners om samen de omgeving op orde te houden. Zij ook het aanspreekpunt voor gemeentelijke reinigingsdiensten, schoonmaakbedrijven, boa's en of wijkagenten en zorgen dat in appartementencomplexen de algemene ruimten en de directe omgeving aangenaam, schoon en veilig blijven.

De sociaal beheerders van 'thuis komen in actie bij huurachterstand, overlast, fraude of zorgmeldingen. Zij zijn het aanspreekpunt voor de generalistentteams in de gemeenten waarin onze woningen liggen. Zij begeleiden de huisvesting van kwetsbare huishoudens en houden contact met de (tweede lijns) hulpverleners. Zij komen in actie door signalen van collega's, burens of betrokkenen zelf. Zij proberen met hun collega's in het sociaal maatschappelijk veld bewoners/inwoners die steun

in de rug nodig hebben een stabiele en veilige woonsituatie te bieden, waarin de bewoner de regie houdt over zijn huishoudboekje, de problemen die zich voordoen zelf oplost en eventuele kinderen een veilig thuis kan bieden.

Zij zorgen met buurtbeheerders voor een goed leefklimaat en een goede verstandhouding met de omgeving in de complexen waarin we spoedzoekers huisvesten en de kamerpanden waar we vergunninghouders huisvesten.

De sociaal beheerders zijn ook degenen die kwetsbare bewoners begeleiden gedurende transformaties of verduurzaming van het bezit.

Toelichting leefbaarheidsbudget Woonbedrijf

Woonbedrijf staat voor een stevige verankering in de haarvaten van de buurt. Woonbedrijf kent haar buurten en haar bewoners. Burgerinitiatieven en buurtprojecten ondersteunen wij op meerdere manieren: via ons buurtnetwerk en in nauwe samenwerking met andere partijen. Voor initiatieven vanuit de buurten waar Woonbedrijf bezit kunnen bewoners aanvragen doen via het Buurtfonds Woonbedrijf.

Er zijn dagelijks vele medewerkers actief in de buurten, zoals (sr.)klantbeheerders, buurtbeheerders, gebiedsbeheerders en de vakmensen van Woonbedrijf haar eigen onderhoudsdienst. Alleen de inzet op leefbaarheid via het werk van onze 2 buurtbeheerders en 6 senior klantbeheerders rekenen wij toe aan de leefbaarheidskosten in de regiogemeenten, waaronder Veldhoven. Zij zijn dagelijks actief met het beheer in en om de huurwoningen en woongebouwen (schoon, heel en veilig), het bestrijden van overlast, het verbeteren van de veiligheid, het bestrijden van oneigenlijk gebruik, overleggen en het organiseren van activiteiten en projecten. Er worden ook activiteiten gefaciliteerd die georganiseerd worden door bewonerscommissies. Dat betreft activiteiten die op voorhand worden beoordeeld door Woonbedrijf. Hierbij wordt beoordeeld of het ten goede komt aan onze bewoners. In het merendeel van die activiteiten zijn medewerkers van Woonbedrijf aanwezig. Het betreffen buurten waar Woonbedrijf relatief veel bezit heeft.

- Faciliteren van activiteiten door bewoners(commissies) ter bevordering van ontmoeten en sociale cohesie.
- Vergroten van veiligheidsbeleving op gebied van vandalisme, vervuiling en woonfraude
- Activiteiten gericht op bewustwording bewoners voor duurzaam wonen
- Betrekken van buurtbewoners bij de buurtvisie voor D'Ekker, Oranjewijk en Cobbeek/Centrum
- Continuering Buurtfonds Woonbedrijf