



Informatienota raad

Prestatieafspraken gemaakt met woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigingen 2021 t/m 2025

Voor vragen

Telefoonnummer: 14 040
E-mail: gemeente@veldhoven.nl
Datum B en W: 8 december 2020
Registratienummer: 20bs00130

Kennisnemen van

Gemeente, corporaties 'thuis, Woonbedrijf, Wooninc. en de huurdersorganisaties hebben nieuwe prestatieafspraken gemaakt, voor de periode 2021 tot en met 2025. 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. De nieuwe prestatieafspraken vervangen de prestatieafspraken 2020 t/m 2024.

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. 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).

Actualiteit

De omstandigheden van het moment, zoals de enorme krapte op de woningmarkt en de sociaal-maatschappelijke effecten van de Corona-crisis hebben tot aanpassingen in de afspraken geleid. De nieuwe afspraken komen hieraan tegemoet. Zo is het beoogde aantal nieuwbouwwoningen verhoogd. Daarbij is het nog van groot belang om aanvullende locaties te benoemen, waarop die woningen gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast worden gesprekken georganiseerd om gezamenlijke opgaven in of vanaf 2021 handen en voeten te geven. Denk daarbij aan het faciliteren van langer thuis wonen door ouderen, de energie- en warmtetransities en het uitbreiden van de mogelijkheden voor o.a. starters.

Een aantal speerpunten uit deze afspraken:

De corporaties hebben samen voldoende financiële ruimte om sociale huurwoningen in Veldhoven te realiseren.



In het hoofdstuk beschikbaarheid (en betaalbaarheid) worden afspraken gemaakt over het op peil brengen en houden van de voorraad van sociale huurwoningen in Veldhoven. Hiermee wordt de huisvesting van Veldhovense inwoners met een laag inkomen zo veel mogelijk geborgd. Doelstelling uit de Woonvisie is om de voorraad sociale huurwoningen te laten meegroeien met de totale woningvoorraad. Dit betekent een groei van 22%. Woonstichting 'thuis en Woonbedrijf zijn voornemens om opgeteld ruim 700 woningen in Veldhoven te realiseren de komende jaren (5 tot 10 jaar). In de voorliggende afspraken zijn al diverse concrete projecten en potentiële locaties benoemd, om dit te realiseren. Er zijn echter ook nog aanvullende locaties nodig. In de komende jaren wordt dit nog verder uitgewerkt.

Om beter te kunnen sturen op het realiseren van sociale huurwoningen in projecten op grond van derden, is afgesproken dat het beleid uit de woonvisie wordt aangescherpt op dit onderdeel. Dit wordt uitgewerkt in de actualisatie van de Woonvisie die gepland staat voor 2021.

De afspraken over duurzaamheid zijn geactualiseerd.

De samenwerking tussen gemeente en corporaties en huurders rondom de energietransitie en de warmtetransitie is gestart. In 2021 worden de routekaarten naar CO2-neutraliteit in 2050 uitgewerkt door de corporaties en worden door de gemeente gebiedsgerichte plannen gemaakt voor de warmtetransitie. Ook wordt vanaf 2021 een breder gesprek gevoerd over duurzaamheid.

De huisvesting van kwetsbare en zorgbehoevende doelgroepen vraagt aandacht.

Een aantal specifieke doelgroepen, zoals senioren, starters en ook spoedzoekers, hebben moeite om tijdig een passende woning te vinden. Gemeente en corporaties gaan om tafel om de mogelijkheden voor deze doelgroepen te verbeteren. Dit betreft zeker niet alleen de nieuwbouwpoging, maar juist ook (het aanpassen van) bestaande woningen. Hiertoe wordt in 2021 een (in 2020 uitgesteld) onderzoek naar wonen en zorg uitgevoerd.

De leefbaarheid in de bestaande woonwijken heeft aandacht.

Naast de fysieke opgave van de woningen, is er bijzondere aandacht voor de bewoners zelf. Door onder andere een toename van het aantal verwarde personen in de wijken, het rijksbeleid 'langer thuis' en ook de Corona-crisis, vraagt de leefbaarheid in wijken en het welzijn van onze inwoners de nodige aandacht.

Omdat er ieder jaar een actualisatie van de prestatieafspraken wordt gemaakt, is er altijd sprake van een combinatie van meer en minder concrete afspraken. Het lukt niet altijd om afspraken concreet te maken, o.a. omdat de investeringen die hieraan vast hangen (meestal aan corporatiezijde) hun eigen besluitvormingsprocedures kennen. Op diverse onderdelen zijn procesafspraken opgenomen, waarbij de betrokken partijen met elkaar in gesprek gaan over gedeelde opgaven, met als doel hierover in de toekomst concretere afspraken te maken.

De complete afspraken en de bijbehorende biedingen van de corporaties zijn als bijlage bij deze informatienota gevoegd.

Vervolg

De afspraken worden gedurende de looptijd uitgewerkt en gerealiseerd. De prestatieafspraken worden jaarlijks herzien. Volgend jaar zal dit naar verwachting zijn op basis van een geactualiseerde Woonvisie.

Communicatie en samenspraak

De prestatieafspraken zijn een gezamenlijke uitkomst van gemeente, de drie corporaties en de drie huurdersvertegenwoordigingen.



Bijlagen

1. Prestatieafspraken 2021 t/m 2025
2. Bod 'thuis
3. Bod Woonbedrijf
4. Bod Wooninc.



PRESTATIE AFSPRAKEN 2021 t/m 2025 VELDHOVEN




Veldhoven

'thuis


WOONBEDRIJF

WOONinc.


Huurdersraad 'thuis


huurders
WAB WOONTOEGANG


SHW
Stichting Huurders voor de Woning

Prestatieafspraken Veldhoven 2021 tot en met 2025

In dit document, *Prestatieafspraken Veldhoven 2021 tot en met 2025*, 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 15 december 2020 en vervangen alle eerdere prestatieafspraken.

Partijen

Gemeente Veldhoven

Veldhoven is opgebouwd uit 11 wijken, waarin ruim 45.600 mensen wonen in zo'n 20.000 woningen. Tussen 2019 en 2024 probeert Veldhoven zo'n nieuwbouw 2000 woningen te realiseren, zodat de krapte op de woningmarkt kan worden opgeheven en de economische groei van de regio kan worden gefaciliteerd door het aanbieden van gevarieerde, kwalitatief hoogwaardige woonmilieus in de bestaande wijken en in de nieuwe wijk Zilverackers. Dit vraagt een toevoeging van ongeveer 440 woningen sociale huurwoningen.

Woningcorporaties



De in Veldhoven actieve woningcorporaties 'thuis, Woonbedrijf en Wooninc. hebben samen ruim 4.600 sociale huurwoningen in bezit en Veldhoven (respectievelijk ongeveer 70%, 25%, 5%). Samen werken zij aan de beschikbaarheid en betaalbaarheid van deze woningen, voor alle doelgroepen die voor een sociale huurwoning in aanmerkingen komen, waaronder ook een groeiend aandeel kwetsbare mensen. De corporaties leveren een grote bijdrage aan de verduurzaming van de woningvoorraad in Veldhoven en werken dagelijks aan leefbaarheid en inclusiviteit in de wijken waarin zij actief zijn.

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 drie corporaties. 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.

Opzet

Om de prestatieafspraken compact en zo concreet mogelijk te maken, worden tabellen gebruikt, die zijn ingedeeld volgens vijf thema's: beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en energie, sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg en leefbaarheid.

Inhoudelijke ontwikkelingen

Deze afspraken zijn inhoudelijk een actualisatie van vorig jaar. Ze zijn immers nog altijd gebaseerd op de Woonvisie van 2016. Wel zijn er enkele ontwikkelingen die tot inhoudelijke aanscherpingen hebben geleid.

Door de krapte op de woningmarkt en de impact van het Corona-virus op de economie en met name de werkgelegenheid, zien we meer mensen in betalingsproblemen komen terwijl prijzen van huur- en koopwoningen voornamelijk (sterk) blijven stijgen. De groep mensen die geen passende woning kunnen vinden groeit. Dit betekent dat er nog sterker moet worden ingezet op het beschikbaar maken van voldoende sociale huurwoningen.

Op basis van de Woondeal 2019 is in 2020 door de gemeente een aanpak woningbouwversnelling vastgesteld. Deze versnelling vraagt ook een aanscherping van de uitgangspunten rond het in Veldhoven te realiseren woningbouwprogramma. In 2020 zijn de nieuwe provinciale prognoses gereedgekomen en is de provincie gestart met het actieprogramma Nieuwe Woonvormen en zelfbouw. Begin 2021 wordt een woningbehoefteonderzoek in SGE verband opgeleverd, dat een basis vormt voor lokale en regionale woningbouwprogramma's.

De landelijke taskforce wonen en zorg heeft de wens geuit dat alle gemeenten in 2020 een concrete analyse maken van de lokale opgave van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid voor ouderen en andere mensen met een ondersteunings- of zorgbehoefte. Bovendien zou deze moeten worden vertaald in ambities en keuzes en worden vastgelegd in een woonzorgvisie. Dit heeft tot doel dat alle gemeenten in 2021 prestatieafspraken maken over wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid, die leiden tot projecten die de jaren erna in uitvoering kunnen worden genomen rond deze opgaven.

Op basis van het bovenstaande zal in 2021 de Woonvisie worden geactualiseerd en een uitvoeringsprogramma worden opgesteld.

1 Betaalbaarheid						
<p>Een betaalbare huurwoning, die passend is bij de inkomens- en gezinssituatie, is voor veel mensen van groot belang. De woonquote voor mensen in een huurwoning is vaak hoog. 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.</p> <p>Corporaties realiseren nieuwbouwwoningen in principe met een huur onder de eerste of tweede aftoppingsgrens, zodat het aantal betaalbare woningen in Veldhoven niet daalt of stagneert, maar meegroeit met de totale woningvoorraad. De keuze voor het prijssegment wordt per project in overleg met de gemeente bepaald. Hierbij wordt rekening gehouden met de differentiatie per wijk.</p>						
Nr.	Onderwerp	'thuis	Woonbedrijf	Wooninc.	Gemeente	Monitor
1.1	Streefhuur bepalen	'thuis hanteert sinds 2020 zes standaard-streefhuren. Welke streefhuur een woning krijgt wordt gebaseerd op het aantal woningwaarderingpunten.	<p>Bij mutatie wordt de gemiddelde streefhuur op 70% van de maximaal redelijke huurprijs gebracht, waarbij rekening wordt gehouden met de aftoppingsgrenzen, wat kan betekenen dat huurprijzen worden afgetopt.</p> <p>Onder voorwaarden hebben huurders en Woonbedrijf afgesproken dat 70% acceptabel is mits er, in uitzonderingsgevallen, van afgeweken kan worden m.n. voor te verhuren huizen.</p>	Het gemiddelde streefhuurpercentage bedraagt 80% van de maximale huur. Wooninc. houdt rekening met de aftoppingsgrenzen, wat kan betekenen dat huurprijzen worden afgetopt.		
1.2	Aftoppingsgrenzen	<p>In Veldhoven heeft op dit moment 83% van het bezit een huur onder de tweede aftoppingsgrens. Dit aandeel wordt behouden.</p> <p>In 2029 heeft ca. 90% van de woningvoorraad van 'thuis in Veldhoven een huur onder de eerste aftoppingsgrens, doordat de nieuwbouw met name in dit segment is voorzien. Ook het</p>	<p>Op dit moment is de gemiddelde huur van het totale bezit van Woonbedrijf ongeveer 65% van de maximaal redelijke huur.</p> <p>Woonbedrijf wil ten minste 80% van de voorraad beschikbaar houden voor de primaire doelgroep (huurprijs onder de 2e aftoppingsgrens).</p> <p>Op dit moment heeft 88% een huur onder de tweede aftoppingsgrens.</p>	<p>Wooninc. wil ten minste 80% van de voorraad beschikbaar houden voor de primaire doelgroep (huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens).</p> <p>Op dit moment heeft 67% van de woningen in Veldhoven een huur onder de tweede aftoppingsgrens.</p>	Gemeente onderzoekt welke aanscherping nodig is van het uitgangspunt 22% sociale huur (Woonvisie) in het woningbouwprogramma om de betaalbaarheid te garanderen (i.v.m. passend toewijzen), bijvoorbeeld door een aandeel onder de eerste en/of tweede aftoppingsgrens specificeren. De aangescherpte uitgangspunten vormen dan de basis in projecten	

		huurprijsbeleid draagt hieraan bij.			van de gemeente en van ontwikkelaars, die een aandeel sociale huur moeten realiseren.
1.3	Inkomensafhankelijke huurverhoging	Wordt niet toegepast.	Wordt niet toegepast.	Wordt niet toegepast.	Streeft vanuit leefbaarheids-oogpunt naar een gedifferentieerde bevolkings-samenstelling in wijken.
1.4	Huurverhoging	'thuis hanteert in 2021 een gemiddeld inflatievolgende huurverhoging van het daeb-bezit. Voor individuele huurders kan de huurverhoging hoger zijn. 'thuis volgt de afspraken in het Sociaal Huurakkoord.	Woonbedrijf hanteert in 2021 een gemiddeld inflatievolgende huurverhoging en volgt de afspraken conform het Sociaal Huurakkoord.	Wooninc. hanteert in 2021 een inflatievolgende huurverhoging conform het Sociaal Huurakkoord.	
1.5	Huurbeleid		Woonbedrijf wil in 2021 het huurbeleid vernieuwen en de effecten daarvan bespreken met de gemeente.		Gemeente gaat graag met Woonbedrijf in gesprek over het beoogde nieuwe huurbeleid.
1.6	Het voorkomen van huisuitzettingen	'thuis richt zich over het algemeen tot het zoveel mogelijk beperken van huisuitzettingen en maakt daarbij ook gebruik van de mogelijkheid van een 'laatstekansovereenkomst'. In 2019 zijn er geen woningen ontruimd zijn in Veldhoven. Wel zijn er drie huishoudens vrijwillig vertrokken na een vonnis 'gedwongen huurbeëindigingen'. Corporaties hebben afgesproken tijdens Corona in principe geen huisuitzettingen te doen.	Woonbedrijf stuurt erop om het aantal huisuitzettingen tot een minimum te beperken. Bij een vonnis tot ontruiming na huurachterstand bieden we in incidentele situaties een 'laatstekansovereenkomst' aan. Dit enkel en alleen als aannemelijk is dat onderliggende problematiek oplosbaar is binnen de werkingsperiode van de overeenkomst. Corporaties hebben afgesproken tijdens Corona in principe geen huisuitzettingen te doen.	Wooninc. streeft ernaar de huurachterstanden te beperken tot minder dan 1% van de huromzet voor woongelegenheden. Onder andere door de incassoprocedure verder te verscherpen en door te ontwikkelen. Door de extra inzet op het beperken van de huurachterstanden, wordt het aantal ontruiming (vanwege huurachterstand) beperkt. Corporaties hebben afgesproken tijdens Corona in principe geen huisuitzettingen te doen.	Streeft naar zo min mogelijk huisuitzettingen en ontruiming.

1.7	Aanpak schuldenproblematiek	Per 1 januari 2021 wordt een wijziging in de wet gemeentelijke schuldhulpverlening m.b.t. vroegsignalering van kracht. Gemeenten en corporaties zijn in gesprek over de implementatie hiervan en bekijken of het nodig is de samenwerking op dit punt lokaal te verankeren via een convenant.				
		'thuis heeft een werkgroep rond schuldenproblematiek en wil inzetten op preventie door samenwerking met Schuldhulpsanering, CMD, Vluchtelingenwerk en een budgetcoach.				

2 Beschikbaarheid						
<p>Doelstelling uit de Woonvisie is om de voorraad sociale huurwoningen te laten meegroeien met de totale woningvoorraad, dit betekent dat een groei van 22% gewenst is. De opgave van 2000 nieuwbouwwoningen vanuit de Veldhovense aanpak Woningbouwversnelling en de Woondeal (2019), betekent dus een doelstelling van ca. 440 nieuwe sociale huurwoningen. Daarnaast moet vooruitgekeken worden naar mogelijke locaties om de 112 tijdelijke woningen rond 2028 te 'vervangen', bij voorkeur door permanente woningen.</p> <p>De totale voorraad sociale huurwoningen moet in prijs en kwaliteit aansluiten bij wat de doelgroep nodig heeft. Ook moeten woningzoekenden eenvoudig en transparant inzicht krijgen in dit aanbod.</p> <p>De gemeente maakt zich zorgen om de positie van Veldhovense starters en spoedzoekers. Er komen relatief weinig woningen beschikbaar voor mensen die geen inschrijfduur hebben kunnen opbouwen. De tijdelijke woningen leveren lang niet altijd een passende oplossing voor deze groep.</p>						
Nr.	Onderwerp	'thuis	Woonbedrijf	Wooninc.	Gemeente	Monitor
2.1	Groei sociale huurvoorraad	Monitoren de omvang van de sociale huurvoorraad, gericht op het op peil houden van het aandeel van 22% ten opzichte van de totale woningvoorraad afgezet tegen onttrekkingen door o.a. verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen.				
2.2	Nieuwbouw, gerealiseerd of in aanbouw, kansen voor nieuwbouw (voor meer informatie zie bijlage 2 tabel nieuwbouw)	<p>Huysackers 22 NOM sociale huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens opgeleverd in 2020.</p> <p>Project Nijverheidslaan/ Ambachtslaan/ Klokkemaker, ca. 55 woningen (vervangende) nieuwbouw, appartementen < 1^e en < 2^e aftoppingsgrens. TNS wordt toegepast op dit project, daarbij is de ambitie NOM.</p> <p>Zilverackers, 180 NOM-woningen, waaronder locatie Bosackers 31 woningen, Eco-dorp 20 woningen, De Erven 40-70 woningen.</p> <p>'thuis ziet kans voor 30 woningen in Zonderwijk (locatie Springplank) voor doorstroming</p>	<p>Woonbedrijf realiseert in 2020-2021 in Huysackers 76 NOM sociale huurwoningen (55 grondgebonden en 21 appartementen). 47 Woningen vallen onder de tweede aftoppingsgrens en 29 onder de huurtoeslaggrens. Doelgroep: 1- en 2-persoonshuishoudens en senioren in de appartementen en kleine eengezinswoningen. De 29 grote woningen zijn bedoeld voor gezinnen.</p> <p>Woonbedrijf ziet aan de Lange Kruisweg (voormalige school Ganzepoel) mogelijkheden voor ca. 40 kleine woningen.</p> <p>Woonbedrijf onderzoekt samen met de gemeente ca. 120 woningen op</p>	<p>Heeft op dit moment geen investeringsruimte voor nieuwbouw in Veldhoven.</p> <p>Op langere termijn heeft Wooninc. wel de ambitie om de voorraad woningen in het Stedelijk Gebied Eindhoven uit te breiden.</p> <p>Dochter Stayinc. onderzoekt met de gemeente en Woonbedrijf de mogelijkheden voor nieuwbouw (in de lage en hoge middenhuur) op de locatie Djept.</p>	<p>Een deel van de benodigde nieuwbouwwoningen woningen kan in gemeentelijke projecten worden gerealiseerd.</p> <p>De gemeente spant zich daarnaast in om een aandeel sociale huur onder de 2^e aftoppingsgrens te laten realiseren in projecten van ontwikkelaars. Het aandeel is afhankelijk van de locatie.</p> <p>In afgelopen jaren is gebleken dat dit nog onvoldoende gerealiseerd wordt. Vanuit volkshuisvestelijk beleid wordt begin 2021 bekeken hoe er meer voorrang kan worden gegeven aan sociale huur voor de primaire doelgroep.</p>	

		<p>van ouderen binnen de wijk en wenst met de gemeente een Samenwerkingsovereenkomst aan te gaan.</p> <p>De Ligt: 'thuis ziet kansen om op de locatie van het wijkgebouw ca. ca. 30 woningen toe te voegen. Deze locatie wordt samen met de gemeente in 2024 aangepast, vanwege de prioriteitstelling van de woningbouwversnelling.</p> <p>'thuis is nog op zoek naar aanvullende locaties en treedt in overleg met de gemeente als ze hier kansen toe zien.</p>	<p>locatie Djept (project woningbouwversnelling).</p> <p>Woonbedrijf doet i.s.m. gemeente een verdichtingsonderzoek naar Oranjewijk voor de realisatie van ca. 40 woningen.</p> <p>Woonbedrijf hanteert 40 woningen als ondergrens voor prioriteit i.v.m. nieuwbouwambitie woonbedrijf.</p> <p>Gemeente en Woonbedrijf zoeken aanvullende locaties voor ca. 100 woningen.</p>		<p>De gemeente spant zich in om de nieuwbouw door corporaties als onderdeel van de woningbouwversnelling in de periode 2020-2024 te realiseren.</p> <p>Daarbij wordt ervan uitgegaan dat corporaties ook snel kunnen schakelen om het tempo van de aanjaagprojecten te kunnen volgen.</p> <p>De gemeente ziet af ter bevordering van nieuwbouw op inbreidingslocaties van het fonds BOVO (fonds bovenwijkse voorzieningen) uitsluitend ten behoeve voor sociale huurwoningen.</p> <p>De gemeente zal i.s.m. corporaties en huurdersvertegenwoordiging de nieuwbouwpogave verder specificeren naar doelgroepen, huishoudenstypen, woningtypen en flexwonen. Mogelijk kan dit op basis van het SGE-woningmarktonderzoek dat in het kader van de woondeal wordt uitgevoerd.</p> <p>Wat betreft de locatie in Zonderwijk heeft de gemeente het voornemen deze in concurrentie in de markt te zetten.</p>	
2.3	Tijdelijke woningen	Heeft t/m 2027 32 eenheden in Oerle in exploitatie. Hiervan wordt maximaal 30% verhuurd aan urgenten. De woningen	Heeft 60 tijdelijke woningen in exploitatie: Zeelst t/m 2027 en Zilverackers t/m 2029. Deze worden via het flexwonen/concept verhuurd	Heeft t/m 2028 20 sociale eenheden in De Polders in exploitatie. Hiervan wordt maximaal 25% verhuurd aan	Bij de realisatie van de tijdelijke woningen was uitgangspunt dat deze ook ingezet zouden worden voor urgenten. Dat gebeurt in de	

		<p>komen via Wooniezie.nl beschikbaar voor woningzoekenden en worden via verschillende verdelingsmodellen verhuurd.</p> <p>Wil graag uitsluitel over de mogelijkheid om voor een periode van 15 jaar 40-60 tijdelijke woningen te realiseren op Hoogackers.</p>	<p>aan spoedzoekers. Bewoners worden via directe bemiddeling geselecteerd. Bedient de markt tussen regulier en de urgentieregeling.</p> <p>Woonbedrijf wil eventueel meer aantallen tijdelijke/flexwoningen realiseren als er behoefte is en locaties beschikbaar zijn.</p>	<p>urgenten. Bewoners worden via directe bemiddeling geselecteerd.</p> <p>In complexen voor ouderen worden de woningen in de regel toegewezen op basis van inschrijfduur. Bij specifieke casuïstiek en urgentie kan directe toewijzing mogelijk zijn, dit zijn uitzonderingen.</p>	<p>praktijk nog maar minimaal, in verband met het toepassen van tijdelijke contracten. De gemeente gaat hierover in 2021 in gesprek met de corporaties.</p> <p>Gemeente onderzoekt met 'thuis in Q1 2021 de mogelijkheid en wenselijkheid van tijdelijke woningen op locatie Hoogackers (ten noorden van Zandoerleseweg).</p>	
2.4	Contractvorm tijdelijke woningen	De 28 te slopen appartementen aan de ambachtslaan worden met een tijdelijk huurcontract verhuurd tot 2021.	De 60 tijdelijke woningen worden met een tijdelijk huurcontract verhuurd.	De 20 tijdelijke woningen worden met een tijdelijk huurcontract verhuurd.		
2.5	Woonruimte-verdeling	<p>Corporaties realiseren op Wooniezie de mogelijkheid om aan te melden voor flexwoningen. Deze woningen zijn toegankelijk voor die personen die met spoed een woning nodig hebben maar buiten de urgentieregeling vallen. De woningtoewijzing bij flexwonen is vaak maatwerk.</p> <p>Corporaties bieden gemeenten een zo veel mogelijk geïntegreerde jaarrapportage over de situatie op de sociale huurwoningenmarkt, zodat hiervan een eenduidig beeld ontstaat</p>	<p>In 2020 is Woonbedrijf gestart met het verdelen van haar woning via Wooniezie. Er is hierdoor nog maar één inschrijving nodig om in aanmerking te komen voor alle sociale huurwoningen in Veldhoven. De woningen van Woonbedrijf worden toegewezen op basis van inschrijfduur.</p> <p>In 2021 gaat Woonbedrijf met de gemeente in gesprek over vergroten</p>	<p>Verdelen hun woningen via Wooniezie. Hierbij worden verschillende verdelingsmodellen gebruikt: inschrijfduur (seniorenwoningen) en loting (reguliere woningen).</p> <p>De woonwagenwoningen worden direct toegewezen op basis van een wachtlijst.</p>	<p>De 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.</p> <p>De gemeente streeft ernaar dat een substantieel deel van de 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.</p> <p>Het college informeert de gemeenteraad via de jaarrapportage over de werking</p>	

			van de kansen voor starters binnen het woningaanbod van Woonbedrijf.		van de sociale huurwoningmarkt in Veldhoven. De gemeente formuleert in 2021 samen met corporaties wat nodig is in Veldhoven: flexwonen, kleinvonen (tiny), specifiek startersproject, etc. In 2021 gaat Woonbedrijf met de gemeente in gesprek over vergroten van de kansen voor starters binnen Woonbedrijf.	
2.6	Woning-splitsing	'thuis voort geen specifiek beleid op het splitsen van woningen. Zij laat dit afhangen van de situatie die zich daarvoor leent.	Woonbedrijf ziet splitsen van woningen als een mogelijke bijdrage aan de groeiambitie van de gemeente. Van belang is dan dat snelle beslissingen kunnen worden genomen als de mogelijkheid zich aandient. Gemeente en Woonbedrijf onderzoeken de mogelijkheid van woningsplitsing binnen het bezit in Oranjewijk.	n.v.t.	De gemeente ziet woningsplitsing als een maatwerkoplossing bij grotere eengezinswoningen, als locaties dit verdragen. Gemeente en Woonbedrijf onderzoeken de mogelijkheid van woningsplitsing binnen het bezit in Oranjewijk.	
2.7	Verkopen	Gemiddeld 17 woningen per jaar t/m 2030 (bij mutatie). Voor 2021 is de verwachting dat er 21 woningen worden verkocht. Als de geplande nieuwbouw aantallen niet gehaald worden, wordt de verkoop aangepast, zodat het aantal woningen minimaal gelijk blijft.	In totaal 43 woningen met verkooplabel. Verwacht t/m 2025 ca. 15 woningen te verkopen (bij mutatie). Overweegt maximaal 5 vrijstaande woningen in Oranjewijk te verkopen, die nu nog geen verkooplabel hebben. Deze mogelijkheid wordt meegenomen in het onderzoek naar Oranjewijk.	Verkoopt geen woningen in Veldhoven.		

2.8	Sloop	'thuis sloopt in 2021 28 woningen aan de Ambachtslaan, met de bedoeling om vervangende ca. 55 nieuwbouw te realiseren in 2022.	Mogelijk worden i.v.m. verdichting in Oranjewijk bestaande woningen gesloopt om nieuwbouw te realiseren.	n.v.t.		
2.9	Liberalisatie	De voorraad geliberaliseerde huurwoningen wordt afgebouwd, door deze bij mutatie te verkopen. Op termijn houdt 'thuis dan ongeveer 50 appartementen in het geliberaliseerde segment over (75 in 2029).	Woonbedrijf heeft 33 twee-onder-een kapwoningen die bij mutatie geliberaliseerd worden. Elk jaar worden er 1 of 2 geliberaliseerd bij mutatie.	n.v.t.		
2.10	Woningen voor middeninkomens	'thuis maakt gebruik van de (toekomstige) wettelijke mogelijkheid om maximaal 15% van de sociale woningvoorraad aan te bieden aan de lage middeninkomens. Daarnaast verkoopt 'thuis jaarlijks ca. 17 woningen t.b.v. deze doelgroep (van de verkochte woningen wordt 96% verkocht aan huishoudens met een laag middeninkomen).	Woonbedrijf maakt gebruik van de (toekomstige) wettelijke mogelijkheid om maximaal 15% van de sociale woningvoorraad aan te bieden aan de lage middeninkomens.	Wooninc. verhuurt 18 woningen met een huur boven de liberalisatiegrens. Stayinc. verhuurt in Veldhoven 18 woningen voor middeninkomens. Gemeente en Stayinc. onderzoeken de mogelijkheid om op locatie Djept woningen te realiseren in de lage en hoge middenhuur.	Concretiseert in 2021 de beleidsambitie voor de vrije sectorhuur door de corporaties.	
2.11	Achtervang WSW	Heeft de gemeente verzocht een generieke achtervang bij WSW beschikbaar te stellen.			Heeft de intentie een generieke achtervang te bieden aan 'thuis. Hiertoe wordt een collegebesluit voorbereid.	

3 Duurzaamheid en energie						
<p>De Regionale Energie Strategie moet de komende jaren steeds meer vorm gaan krijgen. In 2021 wordt meer aandacht besteed aan zon-op-dak om daarmee een positieve bijdrage te leveren aan de RES. De ambities en doelen op het vlak van duurzaamheid worden sterk beïnvloed door recente ontwikkelingen in wetgeving en (inter)nationale afspraken over verduurzaming.</p> <p>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. Corporaties delen actief hun expertise m.b.t. verduurzaming.</p>						
Nr.	Onderwerp	'thuis	Woonbedrijf	Wooninc.	Gemeente	Monitor
3.1	The Natural step	Komende 10 jaar €9 mln. gereserveerd voor flora en faunabeheer, duurzame materialen en circulair bouwen, maar vooral ook bewustwording bij bewoners en medewerkers.	Voert scan hergebruik materialen uit bij alle groot onderhoudsprojecten. Er worden afspraken gemaakt met afnemers van grondstoffen over hergebruik en duurzame uitstroom.	Hanteert de principes van The Natural Step en is bezig met visievorming.	Gemeente onderzoekt de mogelijkheden en het budget om The Natural Step als organisatie te omarmen door o.a. een opleidingstraject.	
3.2	Verduurzaming	<p>'thuis is in gesprek met de initiatiefnemers van het ECO-dorp in Zilverackers om een gezamenlijk project te gaan realiseren in de vorm van een pilot. Een 20-tal huurwoningen zullen door 'thuis worden geëxploiteerd.</p> <p>Routekaart energietransitie 2021-2029:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 820 woningen komen in aanmerking voor een hybride warmtepomp. 'thuis zal echter draagvlak onder bewoners nodig hebben om dit te realiseren. - Ca. 100 woningen worden volledig verduurzaamd. Meest waarschijnlijk zal worden 	<p>Experimenteert met circulair bouwen en wonen vanuit de TNS-principes.</p> <p>Experimenteert met concept 'Natuurlijke Stad' (1 van de thema's biodiversiteit, water, hittestress, groen). Er wordt bekeken of dit thema op de locatie Djept of een andere nieuwbouwlocatie kan worden toegepast.</p> <p>Staat open voor experimenten met thema duurzame energie. Verduurzaamt woningen tijdens natuurlijke onderhoudsmomenten.</p> <p>Sloopt 100% circulair.</p> <p>Routekaart 2021-2029:</p> <p>Woonbedrijf wil de routekaart graag in samenwerking met de gemeente</p>	<p>Verduurzaamt woningen tijdens natuurlijke onderhoudsmomenten.</p> <p>Kleine ingrepen ook aangrijpen, zoals het vervangen van ramen als er kozijnen geschilderd moeten worden.</p> <p>Bij grondgebonden woningen wordt bij mutatie worden ingrijpender maatregelen zoals dak- en vloerisolatie uitgevoerd. Bij woongebouwen wordt dit per complex uitgevoerd.</p> <p>Bij vervangen van de keuken wordt gas vervangen door elektrisch koken.</p> <p>Routekaart 2021-2029:</p>	<p>Betrekt Woonbedrijf bij de (voorbereiding op de) ontwikkeling van het circulaire cluster op Habraken.</p> <p>Zo snel mogelijk inzichtelijk maken welke wijken welke prioriteiten en aanpak krijgen in het licht van de warmtetransitie.</p>	

		<p>gekozen voor een all-electric oplossing waarbij de woningen gasloos worden gemaakt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Daarnaast worden woningen geschikt gemaakt voor elektrisch koken. Dit wordt bij groot onderhoud standaard aangeboden zonder kosten voor de huurders 	<p>verder uitwerking in het kader van de transitievisie warmte.</p>	<p>In 2021 wordt de routekaart voor verduurzaming voor de Veldhovense complexen opgesteld.</p>		
3.3	Energie-transitie	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeente, corporaties en huurderorganisaties werken vanuit gedeelde belangen en gedeelde taal aan een energie neutrale woningvoorraad in 2050. - De gemiddelde Energie-index is in 2020 tussen 1,2 en 1,4. In 2030 is de gemiddelde Energie-index < 1,2 en in 2050 is de energievoorziening van de woningvoorraad CO2-neutraal. - Maatregelen die direct voordeel opleveren zoals duurzame opwekking door zonnepanelen, worden met voorrang uitgevoerd. - Gezamenlijk corporaties en huurders: Energiecoaches stimuleren bewoners tot energiezuinig gedrag, zodat besparing gerealiseerd wordt. - We monitoren de behaalde resultaten en nemen deze mee in de nieuwe prestatieafspraken. 				
3.4	Zonnepanelen	<p>662 woningen in Veldhoven hebben samen bijna 6.000 zonnepanelen. Dit betreft ongeveer de helft van de alle grondgebonden woningen van 'thuis. In 2020 hebben 140 woningen zonnepanelen gekregen. De ambitie voor 2021-2025 ligt op 150 woningen in Veldhoven per jaar.</p> <p>Begin volgend jaar heeft 'thuis een zonnepanelenactie, waarbij bewoners met zonnepanelen een cadeaubon krijgen als ze een andere huurder ook panelen laten plaatsen.</p> <p>Bij mutatie wordt de woning standaard voorzien van zonnepanelen (mits de woning</p>	<p>In Veldhoven is de verwachting dat er in 2021 op 10-20 woningen zonnepanelen worden geplaatst, de bewoners hebben een aanbieding begin 2020 ontvangen.</p>	<p>Past zonnepanelen toe in combinatie met maatregelen die het energieverbruik beperken, op natuurlijke onderhoudsmomenten.</p> <p>Wooninc. maakt de afweging isoleren vs. verduurzamen met installaties.</p> <p>Wooninc. doet onderzoek naar mogelijkheden om zonnepanelen door de huurders zelf te laten aanbrengen, zonder kostenverhoging zoals bij een ESCo (Energy Service Company).</p>	<p>De gemeente is in 2020 gestart met project zon-op-dak om de dak capaciteit maximaal te benutten met zonnepanelen. Binnen dit project worden de corporaties ook betrokken.</p>	

		<p>geschikt is), de nieuwe bewoner bepaalt het aantal met een minimum van 6 panelen.</p> <p>Ook wordt in 2020 beleid opgesteld voor het toevoegen van extra panelen op daken waar nog minimaal 6 panelen toegevoegd kunnen worden en voor het leggen van zonnepanelen op appartementengebouwen zodat dit in 2021 kan worden uitgevoerd.</p>				
3.5	Water	<p>In 't Look wordt rondom het groot onderhoud samen met gemeente gewerkt aan optimaal waterbeheer (o.a. afkoppelen). Hierover zijn afspraken gemaakt met de gemeente.</p>				<p>Betrekt 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.</p>
3.6	Regulier dagelijks onderhoud	<p>Regulier onderhoud gemiddeld €1139 per woning per jaar</p>	<p>Regulier onderhoud gemiddeld €1550 euro per woning per jaar.</p>	<p>Regulier onderhoud €2.204 per woning in 2021, daarna gemiddeld €1.187 per jaar.</p> <p>Het verschil wordt veroorzaakt door het onderdeel planmatig onderhoud dat in het jaarlijkse onderhoudsbedrag is opgenomen, naast reparatie, mutatie en cyclisch/contractonderhoud.</p>		
3.7	Energie index	<p>Ultimo 2020 heeft de woningvoorraad van 'thuis gemiddeld energie-index 1,31 wat gelijk staat aan label B. Verwachting voor over 10 jaar is 1,25 en label A.</p> <p>In de komende 10 jaar wordt toegewerkt door 'thuis naar een</p>	<p>Voorlopig geen groot onderhoud grote complexen in Veldhoven nodig, De kleinere complexen worden opgepakt vanuit de visie op de desbetreffende buurt op de logische (onderhouds)momenten.</p> <p>EI: 1,33 (label B gemiddeld)</p>	<p>Ruim de helft van het bezit in Veldhoven heeft energielabel A. Om woningen sneller te verduurzamen, heeft Wooninc. Sinds 2020 extra budget gereserveerd voor energiebesparende maatregelen bij regulier onderhoud aan eengezinswoningen.</p>		

		besparing van gemiddeld 800 kg CO2 per woning per jaar. 'thuis gaat tot en met 2021 nog 273 woningen tot min. label A renoveren. Dit zijn 138 woningen in complex 410 in Cobbeek en 135 woningen in 't Look	Verdere daling door nieuwbouw maar in 2021 niet in bestaande bouw. Levert jaarlijkse rapportage met energie-index, labelstappen, toevoegingen en onttrekkingen energielabels, CO2 uitstoot.	Bij groot onderhoud woningen naar gemiddeld label A.		
3.8	Nieuwbouw nul-op-de-meter (nom)	Streeft bij nieuwbouw naar nul-op-de-meter (nom)	In nieuwbouw is BENG3 het uitgangspunt (min. 40% herbruikbare energie).	Wooninc realiseert komende jaren geen nieuwbouw in Veldhoven.	Streeft bij nieuwbouw, ook op grond van derden naar nom zodat de energievraag niet onnodig verder stijgt. Stelt als voorwaarde alle woningen in Zilverackers, de Drie Dorpen, als nom te realiseren.	
3.9	GPR-gebouw	Passen GPR-gebouw toe met een minimum van 7,5 op energie	Passen GPR-gebouw toe	Passen GPR-gebouw toe	Heeft de ambitie een gemiddelde score van 7,5 op de thema's toekomstwaarde, gebruikskwaliteit, gezondheid en proces te realiseren.	
3.10	Bewustwording verduurzaming	Maakt in projecten gebruik van klimaatcoaches ter bevordering van het energiebewustzijn van huurders. Training voor nieuwe huurders in het omgaan met hun NOM-woning. HUURDERS spelen op verschillende manieren een rol in de bewustwording van verduurzaming.	Training voor nieuwe huurders in het omgaan met hun NOM-woning. HUURDERS spelen op verschillende manieren een rol in de bewustwording van verduurzaming middels de HVW en energiebespaarcoaches. De TNS-principes worden gebruikt als uitgangspunt.	HUURDERS Worden opgeleid tot ambassadeurs van duurzaamheid in brede zin. Deze ambassadeurs kunnen weer anderen opleiden en stimuleren bewonersinitiatieven over verduurzaming.	Neemt bewustwording als onderwerp mee in de plannen die komend jaar worden opgesteld in het kader van de energietransitie	

4. Sociaal maatschappelijke opgaven, bijzondere doelgroepen en zorg							
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 rijksbeleid 'langer-thuis-wonen' en de corona-crisis 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.							
Daarnaast ligt er een opgave om de woningvoorraad beter te laten aansluiten op de behoeften van de verschillende doelgroepen, in het bijzonder wonen-en-zorg.							
Nr.	Onderwerp	'thuis	Woonbedrijf	Wooninc.	Gemeente	Monitor	
4.1	Samenwerking wonen zorg welzijn veiligheid	Werkt samen met zorgpartners en welzijnswerk in het kader van Veldhoven Vernieuwend Vitaal en Veldhoven aan tafel. Doet mee in pilot verbinding in de basis in de wijk Cobbeek.	Werkt samen met zorgpartners en welzijnswerk in het kader van Veldhoven Vernieuwend Vitaal en Veldhoven aan tafel. Doet mee in pilot verbinding in de basis in de wijk d'Ekker. De inzet van Wonen en zorg richt zich op het vinden van een passende plek in een buurt met adequate zorg of begeleiding. Woonbedrijf zal erop sturen dat deze begeleiding zich meer dan nu gaat richten op 'goed huurderschap'.	Werkt samen met zorgpartners en welzijnswerk in het kader van Veldhoven Vernieuwend Vitaal en Veldhoven aan tafel.	Werkt samen met zorgpartners en welzijnswerk in het kader van Veldhoven Vernieuwend Vitaal en Veldhoven aan tafel. Hierin worden actuele beleidsvraagstukken gedeeld in het kader van Wonen, Welzijn en Zorg. Is in 2020 samen met partners gestart met een pilot 'verbinding in de basis'. Voert een onderzoek uit naar een vernieuwde opzet en invulling van de vacature op wijkbeheer/gebiedsgericht werken.		
4.2	Beleid wonen en zorg	De gemeente neemt het initiatief om samen met, corporaties, huurdersverenigingen en zorgpartijen een onderzoek uit te voeren naar wonen en zorg in relatie tot het (toekomstige) woningbezit in Veldhoven. Op basis hiervan wordt een visie en concrete opgave geformuleerd. Corporaties en gemeente stellen hiervoor gezamenlijk een plan van aanpak op. De intentie is om voor het onderzoek vanuit de 4 partijen middelen en capaciteit beschikbaar te stellen. Hiermee wordt aangesloten op de intenties vanuit de Veldhovense woonvisie, SGE Visie op wonen, de landelijke Taskforce 'Langer Thuis' en het actieprogramma 'Nieuwe woonvormen en zelfbouw' van de provincie.					
4.3	Gesprek sociaal	Gemeente en corporaties gaan samen, eventueel ook met partijen vanuit zorg, welzijn en veiligheid, in gesprek over de sociaal maatschappelijke opgave. Het eerdergenoemde onderzoek is 1 aspect hierbij. Ook wordt gekeken naar de praktische consequenties, zoals rollen en taken van					

	maatschappelijke opgave	woningaanpassingen (bv. afweging (kosten) bij ingrepen collectief corporatie vs. individueel via wmo), faciliteren scootmobielen, etc. Daarbij worden ook meegenomen de impact van beschermd wonen, etc. Partijen volgen landelijke ontwikkelingen en informeren elkaar actief over best practices. Ook de thema's (sociale) veiligheid, verwarde personen, inclusieve samenleving komen hierbij aan de orde. De gemeente neemt het initiatief om dit in Q1 van 2021 op te starten.			
4.4	Woonkeur	'thuis realiseert alle gestapelde nieuwbouwwoningen tussen de 1 ^e en 2 ^e aftoppingsgrens zoveel mogelijk op het niveau van woonkeur		Streeft concernbreed naar zo veel mogelijk woonkeur in nieuwbouw.	Streeft ernaar dat nieuwbouw zodanig wordt gerealiseerd dat niet onnodig een beroep op de wmo hoeft te worden gedaan.
4.5	Aanpassen woningen	'thuis hanteert voor 2020 een tegemoetkoming in zogenaamde opplusvoorzieningen voor een maximum van € 1.700 per aanvraag.	Leveren afhankelijk van de specifieke behoefte maatwerk om appartementencomplexen toegankelijk en doorgankelijk te maken. Woonbedrijf hanteert een opplusregeling.	leveren afhankelijk van de specifieke behoefte maatwerk om appartementencomplexen toegankelijk en doorgankelijk te maken. In Veldhoven is het merendeel toe- en doorgankelijk. Daar waar dit niet is en het verzoek hiertoe wordt gedaan pakken we dit op via onze opplusregeling. In 2020 is een scootmobiel beleid opgesteld. Dit wordt gedeeld met de andere corporaties en de gemeente.	
4.6	Zorgmijders	Corporaties en gemeente hebben met partners een convenant over gegevensuitwisseling afgesloten dat het mogelijk maakt om zorgmijders in beeld te krijgen. Het signaleringsoverleg is vanwege het sluiten van dit convenant stopgezet. Door sommige corporaties wordt dit overleg gemist omdat casussen niet meer met alle betrokken partners samen worden besproken. Dit is aangekaart in het overleg Veldhoven Vernieuwend Vitaal. Gemeente komt hierop terug.			
4.7	Doorstroming senioren	'thuis heeft onderzoek naar mogelijkheden voor het bevorderen van doorstroming voor ouderen uitgevoerd in 2020 (wonend in huurwoningen van 'thuis). Gaat samenwerken met KKC Wooninc-Plus-Vitalis als loket voor	In nieuwbouwoopgave wordt met de gemeente samen aandacht gegeven aan de mogelijkheden voor doorstroming.	Het Klantencentrum Wooninc.Plus-Vitalis verzorgt de toewijzing van seniorenwoningen van Wooninc. Hierbij wordt maatwerk geleverd en wordt rekening gehouden met specifieke levensgebeurtenissen binnen het huishouden. Dit maakt dat in sommige gevallen, daar waar	Het onderzoek naar wonen en zorg moet ook antwoord geven op de vraag of welke woningen er beschikbaar moeten zijn voor ouderen om naar door te stromen (aantal, type, prijs). Daarbij wil de gemeente graag afspraken maken over de rollen

		ouderen met vragen over wonen met zorg.		de nood hoog is en de tijd dringt, een woningzoekende (met voorrang) wordt bemiddeld naar een passende zorgwoning. Omdat door de grote vraag naar seniorenwoningen de woningen continu verhuurd zijn, wordt terughoudend omgegaan met het proactief benaderen van senioren voor de doorstroming. Wooninc. werkt aan het toegankelijk maken van het klantencentrum Wooninc.Plus-Vitalis. Hiervoor is een pilot-samenwerking met 'thuis gestart.	en verantwoordelijkheden van de verschillende corporaties.	
4.8	Innovatie	In de pilots gebiedsgericht werken in Cobbeek en d'Ekker is hiervoor aandacht vanuit positieve gezondheid.	In de pilots gebiedsgericht werken in Cobbeek en d'Ekker is hiervoor aandacht vanuit positieve gezondheid.		Ziet erop toe dat nieuwe mogelijkheden in eHealth ook goed geïmplementeerd worden.	
4.9	DOOR!	Participeren in Door! Om mensen met een sociale urgentieverklaring te huisvesten en te begeleiden naar zelfstandig wonen.	Participeren in Door! Om mensen met een sociale urgentieverklaring te huisvesten en te begeleiden naar zelfstandig wonen.	Participeren in Door! Om mensen met een sociale urgentieverklaring te huisvesten en te begeleiden naar zelfstandig wonen.		
4.10	Starters en spoedzoekers	Biedt minimaal 30% van de geadverteerde woningen via loten aan zodat ook woningzoekenden zonder inschrijfduur kan maken op een woning.	Worden bediend met flexwoningen (tijdelijke woningen). Gemeente en woonbedrijf bekijken de mogelijkheden van toewijzingscriteria/labels t.b.v. bedienen starters.		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 in tijdelijke woningen.	

4.11	Urgenten	<p>In 2019 is 36% aan urgenten verhuurd.</p> <p>Het streven is 60% van de vrijkomende woningen te adverteren voor regulier woningzoekenden.</p>	<p>In 2019 is 30% aan urgenten verhuurd.</p> <p>Wil concernbreed minimaal 75% via reguliere verhuur, op basis van inschrijfduur</p>	<p>In 2019 is 14% aan urgenten verhuurd.</p> <p>Minimaal 75% reguliere verhuur</p> <p>Zetten locaties met tijdelijke woningen deels in voor urgenten</p>	<p>Per 1 januari 2020 is de nieuwe Huisvestingsverordening van kracht, waarin de urgentie-regeling is opgenomen. Het streven hierin is dat maximaal 25% van de verhuringen via urgentie verloopt.</p> <p>In 2019 was het aandeel urgenten meer, namelijk 33%. Gezamenlijk is geconstateerd dat het inzetten op beschikbaarheid door het verhogen van de nieuwbouw-aantallen en eventueel toevoegen van tijdelijke woningen de oplossing biedt.</p> <p>Van januari t/m augustus 2020 is in Veldhoven slechts 16% van het vrijkomende aanbod verhuurd aan urgenten.</p>	
4.12	Vergunninghouders	<p>Corporaties bieden een differentiatie aan woonproducten aan t.b.v. de huisvesting van vergunninghouders. Ook kamergewijze verhuur voor alleenstaanden behoort daartoe. Begin 2021 wordt de huidige wijze van huisvesting, specifiek de kamergewijze huisvesting en de tijdelijke woningen door gemeente en corporaties geëvalueerd, waarbij ook gekeken worden naar andere, mogelijk beter passende oplossingen. Hierbij worden zowel beleidsmedewerkers als uitvoerende medewerkers betrokken.</p>				
4.13	Woonwagenebewoners	<p>Heeft geen woonwagenlocaties in Veldhoven.</p>	<p>Heeft geen woonwagenlocaties in Veldhoven.</p>	<p>Heeft 57 'versteende' woonwagens op 4 locaties in Veldhoven waar Roma-gezinnen zijn gehuisvest.</p> <p>Wooninc wil op middellange termijn graag een extra bijdrage leveren om de eventuele aanvullende woningbehoefte van deze doelgroep in te vullen, mits er voldoende investeringsruimte is.</p>		

5. Leefbaarheid						
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.						
Nr.	Onderwerp	'thuis	Woonbedrijf	Wooninc.	Gemeente	Monitor
5.1	Integrale en gebiedsgerichte aanpak	<p>Hanteert de uitgangspunten die zijn vastgelegd in de wijkvisie Cobbeek en Zonderwijk.</p> <p>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 samenspraaktrajecten gestart.</p> <p>In 2020/21 worden in de wijk 't Look ca. 113 woningen gerenoveerd in het kader van de energietransitie naar label A/A+ 'thuis heeft voor de komende 5 jaar geen ingrijpende onderhoudsprojecten voor ogen. De nadruk zal vooral komen te liggen in het toevoegen van nieuwbouwwoningen binnen de bestaande woningvoorraad en in uitbreidingslocaties.</p> <p>De volgende onderhoudsprojecten worden in het kader van de energietransitie uitgevoerd.</p>	<p>Woonbedrijf stelt buurtvisies op die duidelijk maken welke functie een buurt heeft in de gemeente en wat de opgave is die er ligt. Er zijn buurtvisies opgesteld voor (de complexen van Woonbedrijf in) Oranjewijk, d'Ekker en Cobbeek-Centrum.</p> <p>Dragen zorg voor de inhoudelijke en procesmatige afstemming tussen woonprogramma's en buurtvisies.</p> <p>In 2021 worden de buurtvisies geupdate, waarna inzicht kan worden gegeven in activiteiten en doelstellingen per wijk.</p>	<p>Wooninc gaat de samenwerking met Oktober komend jaar verder intensiveren, daaruit volgt o.a. een toekomstbeeld voor de aanpak van locaties Sele en Merefelt.</p> <p>Deze aanpak maakt onderdeel uit van een bredere gebiedsvisie waar leefbaarheid een thema in is en dat in samenspraak met de gemeente verder vormgegeven moet worden.</p>	<p>Optimaliseert het uitvoeringsplan wijkaanpak met bewoners (organisaties) om de leefbaarheid van buurten en wijken te behouden of versterken.</p> <p>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 betrokken. Het woonprogramma wordt een sturingsinstrument voor wijkaanpak en –ontwikkeling. In 2019 is een woonprogramma voor Zonderwijk vastgesteld.</p> <p>faciliteert desgevraagd wijken bij het maken van wijkvisies. Een wijkvisie is een product (dat verschillende namen kan hebben) dat op initiatief van een wijk zelf</p>	

					wordt opgesteld en een toekomstperspectief op de wijk biedt.	
5.2	Veiligheid in wijken en buurten	'thuis levert brede inzet op het thema veiligheid. Van hang- en sluitwerk, tot buurtbemiddeling, van de aanpak van overlast, hennep en woonfraude tot aan casussen op veiligheidsniveau.	Woonbedrijf levert brede inzet op het thema veiligheid. Van hang- en sluitwerk, tot buurtbemiddeling, van de aanpak van overlast, hennep en woonfraude tot aan casussen op veiligheidsniveau.	Levert een bijdrage aan woonmaatschappelijk werk bij problemen 'achter de voordeur'. Dit gaat om het (laten) organiseren van (financiële) begeleiding bij schulden, vervuiling, overlast of burenruzies. Pakket preventieve veiligheidsmaatregelen t.b.v. senioren, inclusief workshops.	In 2020 is het convenant voor afstemming en uitwisseling van informatie ondertekend, met betrekking tot vroegsignalering, schuldenproblematiek, tegengaan woonfraude, hennepkwekerijen, harddrugs, aanpak woonoverlast, preventie inbraak en Damoclesbeleid.	
5.3	Leefbaarheidsbudgetten	'thuis hanteert voor 2021 een hoger leefbaarheidsbudget dan de wettelijke grens (€ 131,37 prijspeil 2020). Partijen zijn overeengekomen dat 'thuis gemiddeld per woning € 150, - kan reserveren voor leefbaarheid. Het meerdere deel van dit bedrag zal evenredig worden toegeschreven aan extra inzet van sociaal projectleiders voor onze huurders in gebieden waar 'thuis grote projecten heeft lopen, waaronder Cobbeek en Zonderwijk. HUURDERS: hebben blijvende aandacht voor signalen en initiatieven uit de wijken en ondersteunen waar nodig en mogelijk.	Woonbedrijf hanteert voor 2021 een leefbaarheidsbudget van €141 per woning. Zie bieding voor specificaties. HUURDERS: hebben blijvende aandacht voor signalen en initiatieven uit de wijken en ondersteunen waar nodig en mogelijk.	Reserveert een leefbaarheidsbudget van €104 per woning per jaar. En zet 1 huismeester in. HUURDERS: hebben blijvende aandacht voor signalen en initiatieven uit de wijken en ondersteunen waar nodig en mogelijk.	Gemeente is akkoord met de hogere bedragen voor leefbaarheid zoals ingezet door 'thuis en Woonbedrijf.	

6.	Gezamenlijke ambitie op organisatie en samenwerking		
	<p>De gemeente, de corporaties en huurdersorganisaties willen met elkaar samenwerken in een partnerschap. Iedere partij geeft binnen de eigen verantwoordelijkheden vorm aan goed wonen in Veldhoven voor de relevante inkomensgroepen.</p> <p>Bij een partnerschap is er sprake van wederzijdse inspanning, vertrouwen en aanspreekbaarheid. Het samenwerken betekent concreet dat partijen</p> <ul style="list-style-type: none"> - transparant en open naar elkaar toe zijn, 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 gemeenschappelijk doel - elkaars positie en 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 		
6.1	Overleg-structuur	<p>Er vindt regelmatig bestuurlijk overleg plaats tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties over de (uitvoering van) de prestatieafspraken. Ook wordt er gemonitord en indien nodig bijgestuurd,</p> <p>Het bestuurlijk overleg wordt gezamenlijk op ambtelijk niveau voorbereid.</p> <p>Ambtelijk vindt naar behoefte overleg plaats, zowel gezamenlijk als 1:1, waarin prestatieafspraken, voortgang van projecten en communicatie tussen partijen aan de orde komen. Als een knelpunt wordt geconstateerd wordt dit geagendeerd voor het bestuurlijk overleg.</p> <p>De gemeenteraad wordt indien nodig door het college, de corporaties en de huurdersorganisaties geïnformeerd over de (voortgang van) de uitvoering van de prestatieafspraken. De gemeente neemt hierbij het initiatief.</p>	
6.2	Samenwerking	<p>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.</p> <p>Partijen betrekken elkaar bij beleidsontwikkeling waar dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken.</p> <p>Partijen delen relevante onderzoeken, artikelen en dergelijke waar deze betrekking hebben op de onderwerpen van deze prestatieafspraken.</p>	
6.3	Verantwoording	<p>Jaarlijks leggen de corporaties verantwoording af over de DVI/DPI</p>	
6.4	Looptijd en evaluatie	<p>Jaarlijks worden nieuwe prestatieafspraken gemaakt, waarbij ook de afspraken van voorgaand jaar worden geëvalueerd. Tussentijdse bijstelling van de afspraken is mogelijk als alle partijen hiermee instemmen.</p>	

De ondertekening van deze prestatieafspraken heeft via een digitale bevestiging plaatsgevonden.
Aldus overeengekomen, ## december 2020

gemeente 
Veldhoven

'thuis


Huurdersraad 'thuis


WOONBEDRIJF


huurders
VAN WOONBEDRIJF

WOONinc.


Stichting Huurdersplatform Wooninc.

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**,
dhr. F. Cremers, voorzitter

Namens **Woonbedrijf**,
mw. I. de Boer, directeur-bestuurder

Namens **Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf**,
Dhr. G. Peeters

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

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

BIJLAGE 1: Onttrekkingen

Overzicht verwachte onttrekkingen aan sociale voorraad corporaties in Veldhoven – Periode 2021 t/m 2025				
Reden van onttrekking	Naam locatie/ straat	Totaalaantal huurwoningen te onttrekken uit sociale sector	Verwacht jaar van onttrekking	Eventuele toelichting
'thuis				
Sloop	Ambachtslaan	28	2021	Sloop en nieuwbouw
Verkoop		90	afhankelijk van mutatie	Gemiddeld 17 per jaar (2021-2030); verkoop van sociale huurwoningen wil niet zeggen onttrekking aan de sociale sector
Liberalisatie				
Verzelfstandiging		-	-	
Totaal 'thuis		118		
Woonbedrijf				
Sloop		-	-	Eventueel beperkt sloop/nieuwbouw oranjewijk
Verkoop		15	Afhankelijk van mutatie	Bij mutatiegraad van 2% naar verwachting 2-3 woningen per jaar
Liberalisatie		10	Afhankelijk van mutatie	1-2 woningen per jaar.
Verzelfstandiging		-	-	
Totaal Woonbedrijf		25		
Wooninc.				
Sloop		-	-	
Verkoop		-	-	
Liberalisatie		-	-	
Verzelfstandiging		-	-	
Totaal Wooninc.		0		
Totaal onttrekkingen corporaties		143		

BIJLAGE 2 nieuwbouw

Overzicht nieuwbouw corporaties gemeente Veldhoven. Periode 2021 tot en met 2025 ¹										
Wijk	Naam locatie/ straat	Totaal aantal	Goedkoop	Tot eerste aftoppings grens	Betaalbaar	Bereikbaar	Woning- typologie	Verwacht jaar van oplevering	Ontwikkel- besluit genomen?	Eventuele toelichting
'thuis										
Zilverackers	Zilverackers	149		ntb	100		egw/app	2022-2024	Nee	Deellocatie 2020 starten project
Zilverackers	Bosackers	31		31			egw	2022	Ja	Ism Land 's Heeren
't Look	Ambachtslaan	55		55			App	2022	Nee	In voorbereiding
Meerveldhoven	De Ligt	30		ntb	30		App	2024	Nee	In afwachting van beleid gemeente mbt wijkgebouwen.
Zonderwijk	Springplank	30		ntb	30		App	ntb	Nee	Ambitie wonen met zorg, gemeente zet locatie waarschijnlijk in concurrentie in de markt.
	ntb	105			105					
Totaal 'thuis		400								
Woonbedrijf										
Zilverackers	Huysackers	76		47		29	Egw/app	2020-2021	Nee	In aanbouw
De Polders	Djept	120		ntb	0		egw/app	2023	Nee	In voorbereiding
Meerveldhoven	Oranjewijk	40		ntb	40		Egw/app	Ntb	Nee	Ambitie, onderzoek in 2021
D'Ekker	Ganzepeel	40		ntb	40		Egw/app	2023	Nee	Ambitie, pilot standaardwoning SGE
	ntb	100		ntb	100					
Totaal Woonbedrijf		376								
Wooninc.²										
		0								
Totaal Wooninc.		0	0	0	0	0				
Totaal nieuwbouw-ambitie corporaties		776								

¹ 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

² Deze tabel betreft alleen sociale huurwoningen. De beoogde woningen van Stayinc. op locatie Djept in de middenhuur zijn daarom niet opgenomen in deze tabel.

mijn-thuis

Voornemens en activiteiten 2021

Gemeente Veldhoven

Inhoud

1. Inleiding	4
2. Strategische keuzen 'thuis	6
3. Een portefeuille voor nu en in de toekomst	10
4. Iedereen een betaalbare woning	14
5. Iedereen een redelijke kans	17
6. Iedereen comfortabel in huis en buurt	20
7. Op weg naar CO ₂ -neutraliteit	24
8. Vragen aan gemeente Veldhoven	27



Zorgcluster Oerle in Veldhoven

Inleiding

1

Als verhuurder van sociale woningen is de missie van **'thuis** actief bijdragen aan een duurzame, toekomstbestendige samenleving waarin iedereen mee kan doen. Dit kunnen we niet alleen. We werken daarom samen met huurders, gemeenten, collega-corporaties, maatschappelijke partners en leveranciers. Samen **'thuis**.

Elk jaar herijken we samen met de belanghebbende gemeenten en de Huurdersraad onze strategie. We organiseren daarvoor jaarlijks een 'knoppensessie', een bijeenkomst waarbij we letterlijk aan de knoppen kunnen draaien en onze koers kunnen bijstellen. Centraal staat dan de vraag welke bijdragen van **'thuis** gewenst zijn in aanvulling op de al voorgenomen prestaties in onze meerjarenbegroting. Belanghebbenden kunnen kiezen uit verschillende scenario's op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid.

Vanwege de maatregelen om het coronavirus in te dammen kon de bijeenkomst dit voorjaar niet doorgaan. Desondanks is het ons gelukt om samen met u en de andere belanghebbenden onze koers tegen het licht te houden en te herijken. De afstemming vond volledig digitaal plaats. Niet onze voorkeur, maar het heeft uiteindelijk niks afgedaan aan de geleverde input. Alle belanghouders hebben weloverwogen keuzen gemaakt en deze in een persoonlijk gesprek aan ons toegelicht.

Beschikbaarheid blijft voorlopig het belangrijkste thema voor de belanghouders. Omdat kansen in de woningmarkt verschillen per gemeente zien we dat de meningen verschillen over hoe we het beste aan die beschikbaarheid kunnen werken: meer nieuwbouw, inbreiden (sloop en het terugbouwen van grotere aantallen woningen), woningsplitsing, minder verkopen of het bouwen van tijdelijke eenheden. Omdat de druk op de woningmarkt zo sterk gevoeld wordt, blijken een aantal belanghouders voorstander te zijn om de streefhuur te verhogen en zo meer investeringsruimte te creëren. Overigens mag dit niet ten koste gaan van het aanbod aan betaalbare woningen. Op de thema's

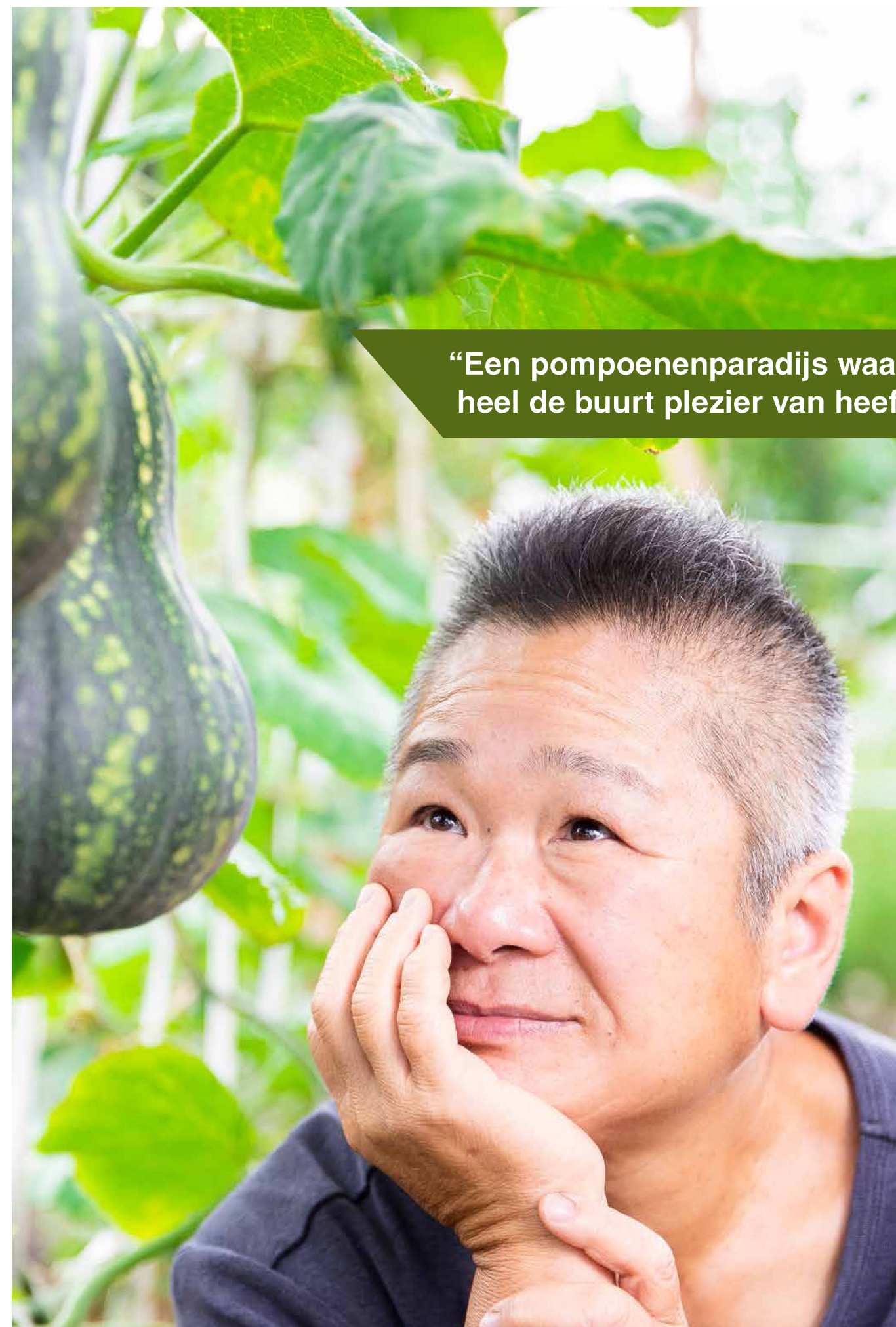
leefbaarheid en duurzaamheid is er onder belanghouders veel steun voor het huidige beleid en werkwijze van **'thuis**.

Tegen dit licht heeft **'thuis** haar keuzen gemaakt. En die keuzen liggen aan de basis van de biedingen die we dit jaar aan 6 gemeenten doen. De biedingen zijn daarnaast ingekaderd door het ondernemingsplan van **'thuis** en het manifest 'Toekomstvast wonen' dat in 2018 in de Metropoolregio Eindhoven is opgesteld rond de thema's werken aan een inclusieve samenleving, voldoende betaalbare woningen en verduurzamen van de gebouwde omgeving.

Met voorliggend 'bod' geeft **'thuis** aan wat wij kunnen bijdragen in uw gemeente. Daarmee voldoen we ook aan de wettelijke verplichting om jaarlijks een meerjarig overzicht te geven van de voorgenomen werkzaamheden aan de gemeenten waarin wij werkzaam zijn én aan de huurdersvertegenwoordiging. Het vormt input voor de prestatieafspraken.

Leeswijzer

In paragraaf 2 starten we met een overzicht van alle keuzen. In de paragrafen die volgen lichten we de keuzen steeds toe en gaan we in op wat die keuzen concreet betekenen voor de gemeente Veldhoven. Achtereenvolgens gaan we in op de ontwikkeling van de portefeuille (paragraaf 3), de betaalbaarheid van onze woningen (paragraaf 4), redelijke kansen voor woningzoekenden (paragraaf 5), comfortabele buurten (paragraaf 6) en onze weg naar CO₂-neutraliteit (paragraaf 7). We sluiten af met een aantal vragen aan de gemeente.



“Een pompoenenparadijs waar heel de buurt plezier van heeft”

Strategische keuzen 'thuis



Hieronder staan concreet de keuzen die we maken en welke stappen we zetten om uitwerking te geven aan onze missie.

'thuis draagt de komende jaren bij aan...

... voldoende beschikbaar aanbod door in 2021-2030 boven op de al eerder gemaakte plannen voor 1.538 sociale huurwoningen nog eens 425 extra nieuwe woningen toe te voegen. In totaal komt dat neer op een toevoeging van 1.963 nieuwbouwwoningen. Per saldo leidt dat, door verkoop en sloop, tot een toename van de woningvoorraad met 1.262 woningen

... het betaalbaar houden van nieuwbouw door zoveel mogelijk te werken met standaard bouwproducten en dit eventueel bij een aantal nieuwbouwprojecten aan te vullen met beter renderende niet-Daeb woningen

... de beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen voor huishoudens met een laag middeninkomen door gemiddeld 57 woningen per jaar te verkopen

... het vergroten van haar investeringsruimte ten behoeve van nieuwbouw door het huurprijsbeleid aan te passen en een zesde streefhuurcategorie van €585 te gebruiken

... een grote betaalbare huurvoorraad door 7.000 woningen een streefhuur onder de 1° aftoppingsgrens en 80% van onze woningen een streefhuur onder de 2° aftoppingsgrens te geven

... een gematigde woonlastenontwikkeling voor huurders van een sociale huurwoning door de huur gemiddeld met inflatie te verhogen en ons te houden aan de afspraken in het huurakkoord. Uitgangspunt is dat huurders met een huur boven streefhuur een eenmalige verlaging krijgen, huurders met een huur onder streefhuur krijgen maximaal een verhoging van inflatie + 0,8%

... een transparante woonruimteverdeling via zowel de regionale urgentieverordening als het gezamenlijke woonruimteverdeelsysteem Wooniezie, waarbij we

60% van onze vrijkomende woningen adverteren

... eerlijke kansen voor woningzoekenden zonder inschrijfduur door minimaal 30% van onze geadverteerde woningen aan te bieden op een manier waarbij inschrijfduur niet bepalend is

... het bevorderen van doorstroom door huurders die willen verhuizen te helpen naar een meer passende woning

... leefbare buurten door een budget van €150 per woning voor leefbaarheidsuitgaven beschikbaar te stellen voor het actief aanwezig zijn in de buurten, het signaleren van problemen en de samenwerking met maatschappelijke partners aan sociale oplossingen

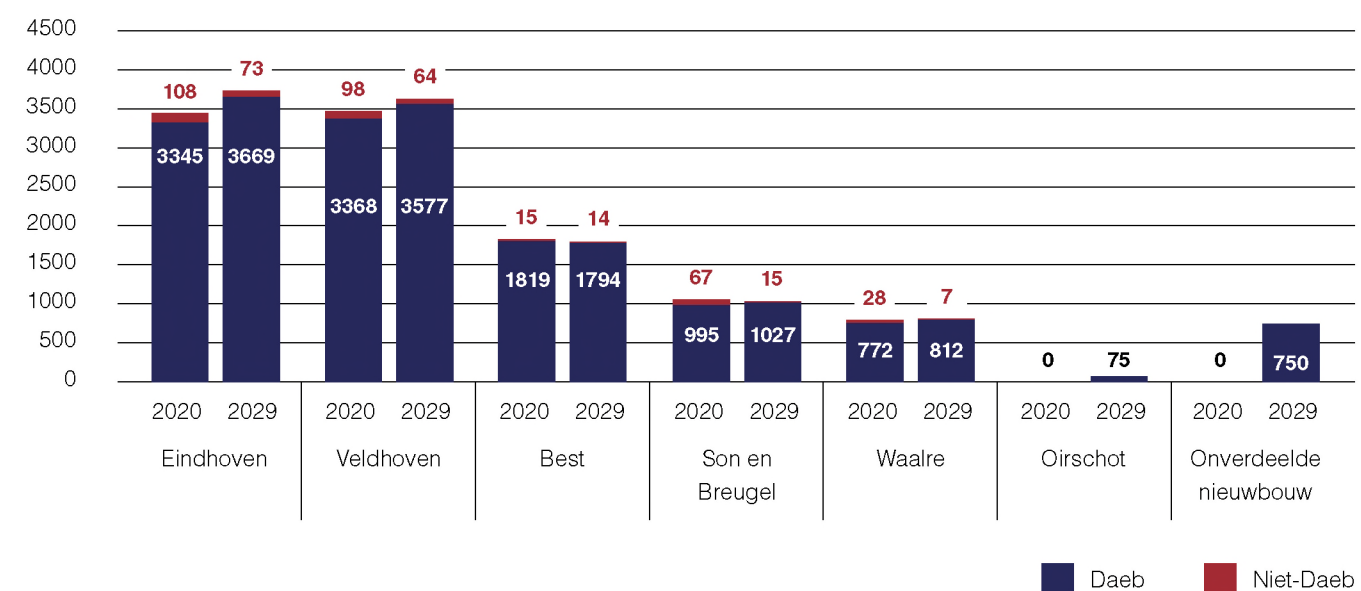
... het verbeteren van de woonbeleving van onze huurders door de resultaten uit het woonbelevingsonderzoek te gebruiken

... een toekomstbestendige samenleving door bijna €123 miljoen te reserveren voor duurzaamheidsmaatregelen (CO₂-neutrale woningvoorraad en een gezonde leefomgeving) voor de periode 2021-2030, als volgt te besteden aan:

- een CO₂-neutrale woningvoorraad door
 - bijna 1.300 woningen aan te sluiten op een warmtenet
 - ruim 700 woningen all-electric te maken
 - bijna 950 woningen te voorzien van een hybride warmtepomp
 - 4.000 woningen te voorzien van zonnepanelen
 - 5.000 woningen voor te bereiden op gasloos koken
- een gezonde leefomgeving door toepassing van The Natural Step, zoals flora en fauna, materialisatie en circulair bouwen.

In onderstaande grafiek is per gemeente aangegeven waar deze keuzen toe leiden

Aantal woningen per gemeente in 2020 en 2029



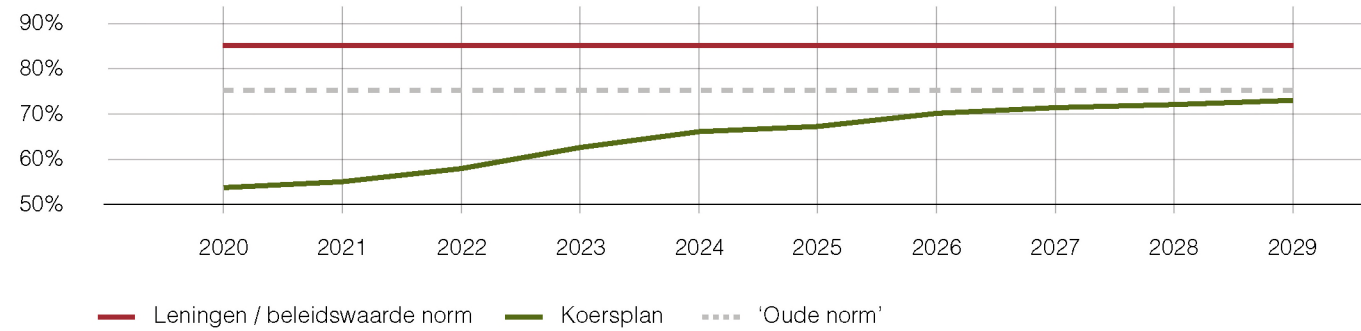
Begin 2020 had 'thuis in totaal 10.615 woonegelegenheden in haar bezit. Conform de keuzen alvorens de strategische herijking zou dit in 2029 zijn toegenomen tot 11.572 woningen. Door het aanpassen van de keuzen in nieuwbouw en sloop zal dit stijgen naar 11.877 woningen in 2029. Dat is een stijging van 1.262 woningen in een periode van 10 jaar. Deze stijging vindt plaats in de Daeb portefeuille, de niet-Daeb portefeuille neemt met 144 woningen af.

In de meeste gemeenten neemt het aantal woningen toe, alleen in Best en Son en Breugel neemt het aantal woningen van 'thuis af. Voor Son en Breugel geldt dat het aantal Daeb woningen wel toeneemt. Naast de verdeling naar gemeente is in de grafiek ook de nog niet toebedeelde ambitie van 750 woningen opgenomen. Vorig jaar bestond deze ambitie uit 500 eenheden, daarvan zijn er inmiddels 100 aan Eindhoven en 75 aan Oirschot toebedeeld. Gecombineerd met de extra ambitie van 425 woningen dit jaar leidt dat tot een totale niet toebedeelde ambitie voor 750 woningen.

Financiële effect van de keuzen voor 'thuis

De strategische keuzen moeten voldoen aan de financiële ratio's zoals die worden gehanteerd door Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw) voor het beoordelen van de borgbaarheid van corporaties. Tijdens de belanghoudersbijeenkomst bleek al dat de meeste belanghouders kozen voor een scenario dat financieel onmogelijk is. Met name

de ratio Leningen / Beleidswaarde was hierin een beperkende factor. Gedurende het opstellen van het koersplan is echter duidelijk geworden dat de norm voor deze ratio per 28 april 2020 wordt opgehoogd van maximaal 75% naar 85%. Bij het maken van de keuzen is nog toegerekend naar een maximum van 75% zoals ook onderstaande grafiek laat zien.

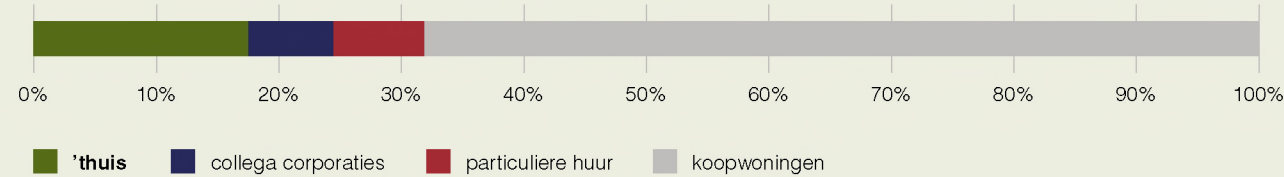


We hebben besloten om de gemaakte keuzen niet bij te stellen naar aanleiding van de extra ruimte die ontstaat door het ophogen van de norm voor de ratio Leningen / Beleidswaarde. Dit doen we omdat we ook weten dat in de periode na 2029 er nog forse uitgaven nodig zullen zijn voor het uitvoeren van de routekaart CO₂-neutraal (totaal €682 miljoen). Daarnaast is de ratio Leningen / Beleidswaarde niet de enige ratio waar we rekening mee moeten houden, we zien dat ook de ICR in de periode na 2029 de norm zal overschrijden.

In Veldhoven

Ongeveer tweederde van alle woningen in Veldhoven zijn koopwoningen, de rest zijn huurwoningen. In Veldhoven is 'thuis de grootste verhuurder. Met ruim 3.400 woningen is 'thuis goed voor ruim de helft van alle huurwoningen. Ons bezit ligt redelijk verspreid over de wijken in Veldhoven, alleen in Zonderwijk staat in verhouding veel van ons bezit. Wat verder opvalt aan de woningvoorraad van 'thuis in Veldhoven is het relatief hoge aandeel (ongeveer 60%) van woningen dat stamt uit de jaren tachtig.

Tijdens de belanghoudersbijeenkomst heeft de gemeente aangegeven dat er moet worden ingezet op het verbeteren van de beschikbaarheid. Ze heeft daarbij een voorkeur voor nieuwbouw aangegeven. We zijn met de gemeente in gesprek over het versnellen van onze woningbouw projecten. Daarbij zijn reeds een aantal prioriteiten benoemd. Bovendien is het prettig dat de verdeling van de totale nieuwbouwpoging in goede samenwerking met de strategische partners wordt opgepakt.



“Ik dacht dat ik geen schijn van kans maakte”

Een portefeuille voor nu en in de toekomst

3

We streven naar een gevarieerde portefeuille die aansluit bij de huidige en toekomstige behoefte van de markt. Met als doel keuzemogelijkheden realiseren voor de mensen uit onze doelgroep én toekomstwaarde creëren voor onze vastgoedportefeuille.

Concrete belofte

... voldoende beschikbaar aanbod door in 2021-2030 boven op de al eerder gemaakte plannen voor 1.538 sociale huurwoningen nog eens 425 extra nieuwe woningen toe te voegen. In totaal komt dat neer op een toevoeging van 1.963 nieuwbouwwoningen. Per saldo leidt dat, door verkoop en sloop, tot een toename van de woningvoorraad met 1.262 woningen

... het betaalbaar houden van nieuwbouw door zoveel mogelijk te werken met standaard bouwproducten en dit eventueel bij een aantal nieuwbouwprojecten aan te vullen met beter renderende niet-Daeb woningen

... de beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen voor huishoudens met een laag middeninkomen door gemiddeld 57 woningen per jaar te verkopen

We kiezen wederom voor een verdere verhoging van de nieuwbouwambitie met 425 woningen, waardoor we de komende 10 jaar in totaal 1.963 woningen gaan bouwen. Het is duidelijk dat de vraag naar sociale huurwoningen als gevolg van bevolkingsgroei en huishoudverdunding groter is dan het aanbod in de regio en dat bijbouwen noodzakelijk is. Niet verwonderlijk dat tijdens de belanghoudersbijeenkomst door alle belanghouders gekozen is om het aantal beschikbare woningen van 'thuis te vergroten. We zien de extra toevoeging als een algemene bouwambitie, dat wil zeggen dat het ook kan gaan om tijdelijke eenheden of nieuwbouw als gevolg van inbreiding binnen bestaand bezit. Dit geeft ons de flexibiliteit om op zoek te gaan naar de best passende invulling.

Die beste invulling heeft ook betrekking op het financiële resultaat. We ervaren dat bouwen van woningen de afgelopen

jaren fors duurder is geworden en het steeds lastiger is om projecten te realiseren die voldoen aan onze (investerings-) kaders. Dit heeft er al toe geleid dat we woningtypen die wel voldoen aan de kaders vaker zijn gaan herhalen, zo is de indeling van de eengezinswoningen in Huysackers (Veldhoven) gelijk aan die in Dijkstraten (Best) en Vredesplein (Eindhoven). Het gebruiken van dit soort standaarden willen en zullen we vaker gaan toepassen. Ook kijken we of detaillering simpeler kan en zoeken we naar een optimale schaal voor projecten. Hierdoor kunnen we de kosten voor bouwen beheersbaar houden. Aan de andere kant betekent dit wel dat het straatbeeld eentoniger zal worden, we bouwen meer van hetzelfde. Gelukkig hebben een aantal gemeenten tijdens de belanghoudersbijeenkomst aangegeven hieraan mee te willen werken, door concessies te doen op het beeldkwaliteitsplan.

In het verlengde van de keuze voor standaard producten om de kosten beheersbaar te houden moet ook de keuze voor het realiseren van niet-Daeb woningen worden gezien. Tijdens de belanghoudersbijeenkomst hebben verschillende gemeenten (waaronder ook Veldhoven) aangegeven graag te zien dat 'thuis deze woningen zou gaan bouwen. Voor ons betekent dit echter wel een behoorlijke wijziging ten opzichte van het huidige standpunt van 'thuis om vooral te focussen op Daeb en niet op niet-Daeb. Toch zijn we bereid in nieuwbouw te kijken naar de kansen voor het toevoegen van niet-Daeb woningen (huur of koop). We plaatsen hier dan wel een belangrijke kanttekening bij. We ontwikkelen alleen niet-Daeb woningen als dat de realisatie van een totaal project met ook Daeb nieuwbouw financieel beter mogelijk maakt. Hele projecten ten behoeve van de middenhuur of koopsector horen niet bij deze keuze. Ook ten aanzien van beheer zullen we de opties zorgvuldig afwegen en misschien kiezen om dit aan andere partijen over te laten. De focus blijft op het Daeb segment omdat daar de behoefte al groter is dan wat wij kunnen ontwikkelen.

Ondanks de hogere kosten houden we voor de nieuwbouw wel vast aan het uitvoeringsniveau NOM (nul-op-de-meter). Een deel van de extra investering verdienen we daarbij terug via de EPV (energie prestatie vergoeding). Wij kiezen voor NOM omdat we er namelijk meer in zien om vanaf het begin af aan maximaal in te zetten op het beperken van de energiebehoefte. Het liefst zouden we zien dat de woningen ook circulair/biobased zijn en zo nog meer bijdragen aan een duurzame toekomst. We beseffen ons echter dat dit nu nog te veel gevraagd is in kosten maar ook technisch en functioneel en beperken ons daarom tot experimenten met dit type woningen.

Voor een aanzienlijk deel van de nieuwbouwwoningen hebben we nog geen concrete plannen en spreken we van een ambitie. Van de al eerder begrote 1.538 nieuwbouwwoningen is voor 548 woningen nog sprake van een ambitie. Ook voor de extra 425 woningen zijn nog geen zekere plannen en is er sprake van een ambitie. Afgelopen jaar zijn we druk bezig geweest met het invullen van de ambitie, dat is goed gelukt en daardoor hebben

we nu zicht op een ruim aantal potentiële locaties. Daarmee kunnen we het meeste van onze ambitie invullen. De nadruk zal het komende jaar dan ook meer liggen op het concreet maken van de potentiële plannen. Een van die mogelijk meer concreet te maken plannen behelst een woningruil (inclusief verdichtingskansen) met collega corporatie Wooninc.

Een aanzienlijk deel van de nieuwbouwambitie (in totaal 750 woningen) is nog niet toebedeeld aan een specifieke gemeente. Dit vanwege de grote vraag naar sociale huurwoningen in de hele regio en om de kansen te vergroten om op korte termijn van ambities harde plannen te maken. Dat betekent dus dat er voor alle gemeenten ruimte is om de bouwambities te intensiveren, door medewerking te verlenen aan het concretiseren van de potentiële nieuwbouwplannen.

Gezien het aanzienlijke aandeel ambitieprojecten (63% van alle nieuwbouw) kan het zo maar zijn dat we minder nieuwbouw weten te realiseren dan we nu plannen. Daarmee is de beschikbaarheid niet geholpen. Mocht deze situatie zich voordoen dan stellen wij onze verkoopdoelstelling bij, zodat we blijven bijdragen aan de beschikbaarheid. Op dit moment is er echter geen aanleiding om het aantal opnieuw bij de te stellen en houden we rekening met de vorig jaar naar beneden bijgestelde verkoop van gemiddeld 57 woningen per jaar. Verkoop van woningen is voor ons een manier om de lage middeninkomens te bedienen en het stelt ons in staat om onze voorraad aan te passen op de behoefte in de sociale woningmarkt. We maken daarbij gebruik van producten als Koopgarant en Kopen naar Wens.



In ons bod spreken we een aantal keer van ons investeringskader. Dit is een kader waarin we hebben beschreven waar een investering aan moet voldoen om ervoor te zorgen dat we ook op de lange termijn financieel gezond blijven. Een belangrijke eis is dat een investering voldoende moet renderen. Door de hoge kosten van nieuwbouw werd het steeds moeilijker om projecten te vinden die voldoen aan onze, al reeds lage, rendementseis. Dat heeft geleid tot het maken van uitzonderingen. Maar daar kunnen we niet mee doorgaan.

De afgelopen maanden hebben we daarom opnieuw gekeken naar de eisen die we stellen in ons investeringskader en besloten dit bij te stellen. Zo houden we voortaan (bij woningen met een huurprijs onder de 1^e aftoppingsgrens) rekening met de vermindering verhuurdersheffing ook al is het niet zeker dat we deze altijd zullen ontvangen en maken we gebruik van een gedifferentieerde rendementseis op basis van maatschappelijke meerwaarde. Daarmee nemen we een hoger risico en doen we het maximale om toch financieel een acceptabel resultaat te behalen. Dit betekent wel dat er nu geen ruimte meer is om nog verdere uitzonderingen te maken. Als een project niet voldoet aan ons bijgestelde kader gaan we er niet in investeren.

In Veldhoven

In de periode 2021-2030 bouwen we 230 woningen, verkopen we 169 woningen en slopen we 28 woningen. Dat betekent dat het aantal woningen van **'thuis** in Veldhoven naar verwachting met ongeveer 5% toeneemt. Onderstaande tabel geeft aan wat onze plannen zijn:

Verkoop van

Voor Veldhoven is rekening gehouden met de jaarlijkse verkoop van gemiddeld 17 woningen (van 21 in 2021 aflopend tot 13 in 2030)

Sloop van

28 appartementen Ambachtslaan (2022)

Mogelijke bouw van (onzekere plannen)

98 vervangende nieuwbouw op locatie Ambachtslaan (2023)

Ambitie voor de bouw van

1532 woningen, waarvoor onderstaande locatie worden verkend:

- Zilverackers 180 woningen
- De Ligt / Merefelt 30 appartementen
- De Run (locatie Zuidzorg) 50 appartementen
- Zonderwijk 30 woningen

De verwachte stijging is het gevolg van toevoeging in nieuwbouw en daarvoor tellen ook de dit jaar gerealiseerde 22 NOM-woningen in Huysackers nog mee. Zoals uit het overzicht duidelijk wordt hebben we voldoende potentiële locaties om onze nieuwbouw ambitie waar te maken. Mocht het mogelijk zijn kunnen we voor deze potentiële locaties ook nog een beroep doen op de nog niet toebedeelde extra ambitie van 750 woningen. We gaan dan ook graag aan de slag om zo snel mogelijk meer locaties concreet te maken.

Huidige stand ontwikkelingen

... We spreken over onzekere plannen voor de locatie Ambachtslaan omdat we nog niet zeker zijn over het programma wat we zullen realiseren, wel zeker is dat we met de locatie aan de slag gaan. Er wordt nu gewerkt aan een gefaseerd project. Waarbij er eerst in 2021 ongeveer 40 eenheden worden toegevoegd, vervolgens worden de huidige woningen gesloopt en in 2023 worden er dan nog eens circa 60 eenheden toegevoegd. Dit project staat ook op de gemeentelijke prioriteitenlijst voor 2020

... Voor de locatie Zilverackers (welke uiteenvalt in verschillende deelprojecten) lopen er gesprekken met ontwikkelaars over de realisatie van circa 30 betaalbare woningen in Bosakker. Daarnaast gaan we aan de slag met de verdere invulling

... De locatie Ligt / Merefelt is niet opgenomen in versnellingsopgave samen met de gemeente. Dat betekent dat we hier voorlopig geen prioriteit aan geven en verdere planvorming doorschuift

... Bij de locatie De Run zijn we in afwachting van initiatief genomen door ontwikkelaar en gemeente

... **'thuis** heeft voor de locatie Zonderwijk samen met ontwikkelaar Hurks een initiatiefvoorstel neergelegd bij het college. We zijn nu in afwachting van een reactie



“Voor mij is het helemaal geen nieuwe wijk, want ik woon er met allemaal bekenden”

Iedereen een betaalbare woning

Voorwaarde voor goed wonen is dat een woning betaalbaar is.

'thuis streeft naar zoveel mogelijk betaalbaar aanbod dat aansluit bij de behoefte van onze doelgroep en de markt. De huurprijs is daarbij gebaseerd op een evenwichtige prijs-kwaliteitsverhouding die naar huurders toe goed is uit te leggen.

Concrete belofte

... het vergroten van haar investeringsruimte ten behoeve van nieuwbouw door het huurprijsbeleid aan te passen en een zesde streefhuurcategorie van €585 te gebruiken

... een grote betaalbare huurvoorraad door 7.000 woningen een streefhuur onder de 1^e aftoppingsgrens en 80% van onze woningen een streefhuur onder de 2^e aftoppingsgrens te geven

... een gematigde woonlastenontwikkeling voor huurders van een sociale huurwoning door de huur gemiddeld met inflatie te verhogen en ons te houden aan de afspraken in het huurakkoord. Uitgangspunt is dat huurders met een huur boven streefhuur een eenmalige verlaging krijgen, huurders met een huur onder streefhuur krijgen maximaal een verhoging van inflatie + 0,8%



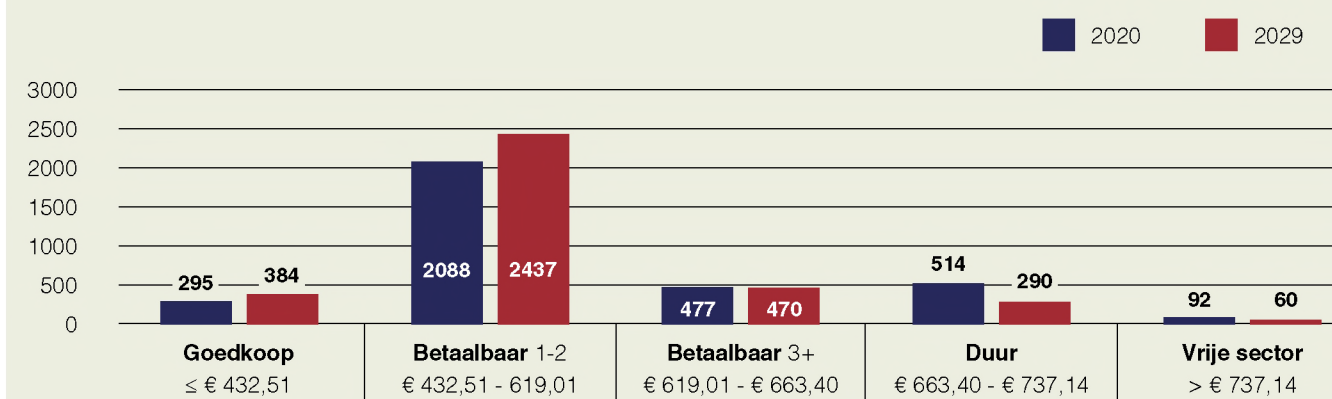
De huurinkomsten zijn de belangrijkste inkomstenbron voor 'thuis. Voor huurders is het een belangrijke uitgavepost. We vinden bovenal dat huren betaalbaar moet blijven voor onze huurders. Aan de andere kant zien we ook dat de vraag naar woningen groot blijft en we zouden graag meer bouwen om zo nog meer mensen te kunnen helpen aan een betaalbare huurwoning. Dit is dan ook aanleiding om nog eens zorgvuldig naar ons huurprijsbeleid te kijken en zo toch iets meer inkomsten te genereren. Hierbij kijken we nadrukkelijk naar de effecten op de betaalbaarheid voor onze huurders en blijven we vasthouden aan de belofte van een grote betaalbare huurvoorraad. We doen dit door minimaal 7.000 woningen een streefhuur onder de 1^e aftoppingsgrens en 80% van onze woningen een streefhuur onder de 2^e aftoppingsgrens te geven.

Het huidige huurprijsbeleid van 'thuis, wat in 2018 samen met huurders is opgesteld, werkt met 5 streefhuren. De gewenste prijs-kwaliteitsverhouding, ook wel streefhuur genoemd, wordt bepaald aan de hand van het aantal woning-waarderingspunten dat een woning heeft. De streefhuren zijn daarbij afgeleid van de huurgrenzen, met uitzondering van de streefhuur van €520. Begin 2020 heeft een evaluatie van het beleid plaatsgevonden. Daaruit is naar voren gekomen dat er bij nieuwbouw meer onderscheid in prijs gewenst was en dat het bouwen van woningen met een streefhuur van €520 binnen de kaders van ons investeringsstatuut niet mogelijk is. Voor nieuwbouw is daarom een zesde streefhuur toegevoegd die tussen de €520 en €615 ligt. Eenzelfde aanpassing van ons streefhuurbeleid voor het bestaand bezit is dan ook de voor de hand liggende optimalisatie

om de investeringsruimte te vergroten. Hiermee komen onze streefhuren gemiddeld op 72% van de maximale huur uit.

Streefhuren bepalen het huurniveau voor nieuwe huurders, de actuele huur en jaarlijkse huurverhoging doen dit voor zittende huurders. Eind 2018 hebben Aedes en de Woonbond een huurakkoord gesloten, de uitgangspunten van dit akkoord worden door 'thuis omarmd. Dat betekent dat we voor onze Daeb voorraad uitgaan van een gemiddelde huurverhoging van inflatie. In 2020 is dit ingevuld door woningen met een huurprijs onder de streefhuur een verhoging van maximaal inflatie + 0,8% (=3,4%) te geven, woningen met een huurprijs boven de streefhuur krijgen een beperkte huurverhoging van inflatie - 0,8% (=1,8%). Er was dit jaar veel discussie over het verhogen van de huren van huurders die al een huur boven de streefhuur hebben. Dit heeft er onder andere toe geleid dat huurders met een huur die €50 boven de streefhuur ligt geen huurverhoging krijgen. Tijdens de belanghoudersbijeenkomst heeft de huurdersraad wederom aangegeven graag te zien dat alle huurders met een huurprijs boven streefhuur geen huurverhoging of zelfs een huurverlaging krijgen. Door de hierboven genoemde verhoging van de streefhuur van een aantal woningen is dit voor komende jaren een realistisch uitgangspunt voor de huurverhoging. Dat betekent dat we volgend jaar woningen met een huurprijs boven streefhuur eenmalig een huurverlaging geven tot aan de streefhuur. Voor woningen met een huurprijs onder de streefhuur houden we vast aan een verhoging van maximaal inflatie + 0,8%. Dit betekent dat we eenmalig gemiddeld met 0,9% minder dan inflatie de huur zullen verhogen.

In Veldhoven



Hoe deze keuzen in Veldhoven uitpakken wordt in de grafiek duidelijk gemaakt.

In 2029 behoort naar verwachting 90% van de woningvoorraad van 'thuis in Veldhoven tot het betaalbare segment (nu is dat 83%). Deze toename van het aantal woningen met een huurprijs onder de 1^e aftoppingsgrens is het gevolg van nieuwbouw, die voorlopig voornamelijk in dit segment is voorzien. Daarnaast zorgt ook het huurprijsbeleid ervoor dat er meer woningen zijn die betaalbaar blijven. Het aantal woningen met een duurdere huurprijs (boven 2^e aftoppingsgrens) neemt, als gevolg van verkoop bij mutatie, af.



“Ik red me nog prima dankzij de extra voorzieningen van 'thuis'”

Iedereen een redelijke kans

5

Ons streven is om alle doelgroepen uit ons ondernemingsplan op transparante wijze een redelijke kans van slagen te bieden. We hebben het dan over mensen die vanwege een lager inkomen of persoonlijke omstandigheden minder kansen op de woningmarkt hebben.

Concrete belofte

... en transparante woonruimteverdeling via zowel de regionale urgentieverordening als het gezamenlijke woonruimteverdeelsysteem Wooniezie, waarbij we 60% van onze vrijkomende woningen adverteren

... eerlijke kansen voor woningzoekenden zonder inschrijfduur door minimaal 30% van onze geadverteerde woningen aan te bieden op een manier waarbij inschrijfduur niet bepalend is

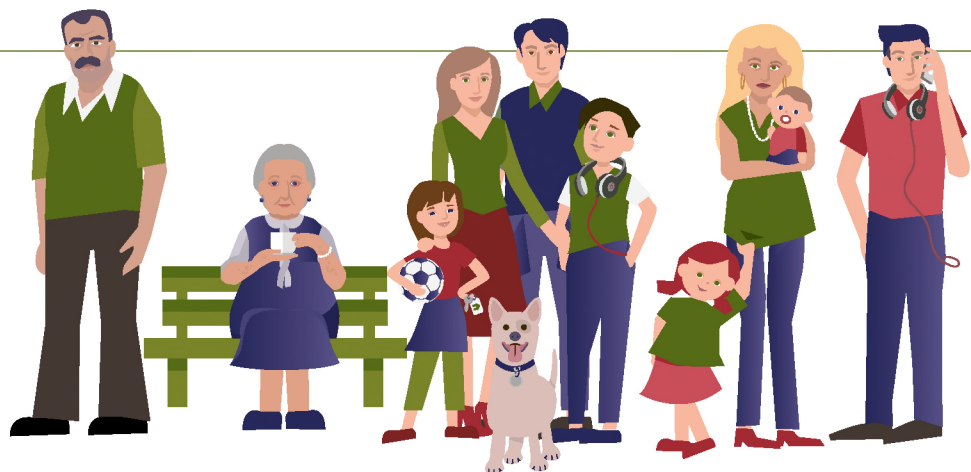
... het bevorderen van doorstroom door huurders die willen verhuizen te helpen naar een meer passende woning

In het stedelijk gebied is een regionale urgentieregeling van kracht. Hierin is geregeld welke groepen met voorrang gehuisvest dienen te worden. Het streven in het stedelijke gebied is om gemiddeld maximaal 25% van de sociale woningen te verhuren aan urgente doelgroepen. Naast urgente doelgroepen kennen we echter nog andere situaties waarin woningen niet regulier worden geadverteerd, denk aan woningruil, doorstroming binnen bezit, tijdelijke verhuur enz. Om ook de kansen van de regulier woningzoekenden te borgen hanteert 'thuis' het uitgangspunt dat we minimaal 60% van de beschikbare woningen adverteren en regulier verhuren. We hebben de ervaring dat hiervoor alle zeilen bij moeten worden gezet om dat te halen.

Regulier woningzoekenden zoeken in verschillende snelheden. Wenszoekers zijn mensen die vaak lang en uit voorzorg staan ingeschreven en specifiek op zoek zijn naar een woning om een volgende stap te maken. Spoedzoekers daarentegen hebben zich meestal pas recent ingeschreven doordat zij vanwege een gewijzigde levenssituatie snel op zoek zijn naar andere woon-

ruimte. Om alle regulier woningzoekenden te bedienen, zetten wij verschillende verdelingsmodellen in. Daarbij hanteren we het uitgangspunt dat we minimaal bij 30% van onze geadverteerde woningen het lotingsmodel of snelle reageerder inzetten. Deze modellen bedienen woningzoekenden zonder inschrijfduur.

Een ander manier om woningzoekenden te helpen die snel een woning zoeken is met flexwonen. Bij flexwonen worden bijvoorbeeld woningen die we op termijn zullen slopen met tijdelijke contracten verhuurd. Daarnaast hebben we reguliere flexwoningen, zoals de 32 tijdelijke eenheden aan de Zandoeleseweg. Dit zijn relatief kleine woningen waardoor huurders er vaak korter blijven huren dan in onze reguliere woningen. Bovendien behouden huurders hun inschrijfduur zodat ze verder kunnen blijven zoeken. Hierdoor zijn onze flexwoningen relatief sneller opnieuw beschikbaar. We kiezen bewust voor een woonvorm die huurders verleidt zelf te kiezen voor een volgende stap en niet voor een tijdelijk huurcontract wat huurders dwingt te verhuizen. Onze doelgroep wordt al genoeg geconfronteerd met onzekerheden.



Vorig jaar zijn we gestart met een experiment om doorstroming in ons bezit te bevorderen. We zien dat een aanzienlijk deel van onze eengezinswoningen wordt bewoond door huurders op leeftijd voor wie de woningen eigenlijk minder geschikt zijn. In het experiment richten we ons tot deze bewoners en gaan we met hen in gesprek om te kijken hoe we ze kunnen verleiden naar een beter passende woning. Het is nog best lastig gebleken om huurders die niet bezig zijn met verhuisplannen te verleiden naar een beter passende woning. Daarom kiezen we ervoor ons voorlopig te richten op het beter ondersteunen van huurders die zelf aangeven

te willen verhuizen. Onder andere door hiervoor te gaan samenwerken met het klantcontactcentrum van WoonincPlusVitalis, waar senioren terecht kunnen voor hulp bij hun zoektocht naar een passende combinatie van wonen en zorg.

Ook mensen die alleen met de nodige zorg en/of begeleiding kunnen wonen behoren tot onze doelgroep. We werken daarom regelmatig samen met andere maatschappelijke partners aan de beschikbaarheid van wooneenheden voor specifieke doelgroepen. Dit blijven we in de toekomst ook doen.

In Veldhoven

In 2019 verhuurde **'thuis** in Veldhoven 211 woningen. Daarvan is 36% aan urgente doelgroepen verhuurd. Met urgente doelgroepen bedoelen we de woningzoekenden met een maatschappelijke, medische, volkshuisvestelijke of sociale urgentie, zoals beschreven in de Huisvestingsverordening van de gemeente Veldhoven. Het streven om 60% van de beschikbare woningen aan te bieden via advertenties is mede door het hoge aandeel urgente verhuringen niet gelukt in 2019. Vorig jaar zijn 55,9% van de woningen geadverteerd via Wooniezie. De geadverteerde woningen zijn aangeboden met verschillende aanbodmodellen, namelijk inschrijfduur (72,2%) en loting (27,8%). Op de geadverteerde woningen kwamen gemiddeld 456 reacties. Nieuwe huurders in Veldhoven in 2019 stonden gemiddeld (loting en inschrijfduur) 9,8 jaar ingeschreven en waren gemiddeld 11,1 maanden actief op zoek naar deze nieuwe woning.

Wonen met zorg

'thuis kent allerlei samenwerkingen waar we ook doelgroepen die zorg nodig hebben woonruimte bieden. Zo verhuren we in Rundgraafpark 18 kamers aan dementerende ouderen waar Oktober de zorg verleend. Bij Leuskenhei verhuren we 32 kamers aan Oktober voor de zorg en verblijf van dementerende ouderen. In De Kelen verhuren we 23 woningen aan Stichting Jovo en Stichting Woondroom bestemd voor jong volwassenen

met een autistisch spectrum stoornis. In Zeelst verhuren we een complex in de Christinastraat aan Severinus voor de zorg aan mensen met een verstandelijke handicap. En in Oerle hebben we in 2018 een zorgcluster opgeleverd, waar we o.a. 21 woningen verhuren aan Archipel en Severinus. Daarnaast verhuren we diverse woningen in Veldhoven aan o.a. Stichting Lunet Zorg waar hun cliënten kunnen wonen in de wijk. En vanzelfsprekend huisvesten wij ook via DOOR!, waar mensen via een speciaal contract aan de weg naar zelfstandig wonen kunnen werken. Verder onderzoekt **'thuis** nieuwe samenwerkingsvormen in het kader van wonen en zorg.

De vraag naar dergelijke samenwerkingsverbanden zal blijven. De toenemende vergrijzing, het extramuraliseringsbeleid en de wens van ouderen om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te blijven wonen, zorgt bovendien voor een toenemend aantal ouderen dat langer zelfstandig thuis woont. Doordat een aanzienlijk deel van de 65-plussers een corporatiewoning huurt, heeft dit gevolgen voor woningcorporaties. Deze ontwikkelingen pleiten voor een goede visie op ouderenhuisvesting. Dat is ook aanleiding geweest om samen met de gemeente, collega corporaties en zorgpartners in Veldhoven verder onderzoek te doen naar de woonbehoefte van ouderen. Deze afspraak is mede geborgd in de prestatieafspraken 2020.



“Mijn huisgenoten en ik zijn uitermate blij met dubbel glas”

Iedereen comfortabel in huis en buurt

6

Goed wonen, gaat verder dan de woning zelf. Ook de straat en de buurt moeten veilig en vertrouwd zijn. Dat betekent niet alleen schoon en heel. Maar ook dat bewoners elkaar respecteren en rekening met elkaar houden. Daarom ondersteunt **'thuis** huurders in goed huurderschap en proberen we overlast en uitval van kwetsbare bewoners te voorkomen.

Concrete belofte

... leefbare buurten door een budget van €150 per woning voor leefbaarheidsuitgaven beschikbaar te stellen voor het actief aanwezig zijn in de buurten, het signaleren van problemen en de samenwerking met maatschappelijke partners aan sociale oplossingen

... het verbeteren van de woonbeleving van onze huurders door de resultaten uit het woonbelevingsonderzoek te gebruiken

Het budget van **'thuis** voor leefbaarheid ligt boven de norm van de Woningwet. Hier kiezen we bewust voor, en dat leggen we ook vast in prestatieafspraken. Wij vinden dat naast verhuur, onderhoud en nieuwbouw ook sociaal beheer een belangrijke taak van ons is. In het land, maar ook in de regio, zijn er verschillende opvattingen over de rol die corporaties moeten spelen in het bevorderen van leefbaarheid in buurten en wijken. Voor **'thuis** is het duidelijk dat leefbaarheid een taak is van de corporaties. Het deed ons goed om te zien dat er tijdens de belanghoudersbijeenkomst veel steun was voor dit standpunt en de huidige werkwijze van **'thuis** op het gebied van leefbaarheid.

We weten uit onderzoek (o.a. Aedes en Rigo) en ervaring dat steeds meer kwetsbare bewoners wonen in woningen van corporaties. Dat heeft gevolgen voor de zelfredzaamheid van onze huurder en de samenredzaamheid van onze buurten. Dat vraagt continu aandacht van de corporatie. Het grootste deel

van onze inzet op leefbaarheid zit dan ook in menskracht. Met die menskracht zorgen wij ervoor dat onze buurten schoon, heel en veilig blijven, dat (signalen over) huurachterstanden, overlast, fraude of zorgmeldingen opgepakt en liefst voorkomen worden en dat kwetsbare bewoners tijdens ingrijpende onderhoudswerkzaamheden de begeleiding krijgen die nodig is. Samen met de partners in het sociaal maatschappelijk veld proberen we bewoners, hun gezinsleden en omwonenden een aangename woonsituatie te bieden. Daarbij streven we altijd zoveel als mogelijk naar eigen regie van de huurder.

In sommige buurten staat de leefbaarheid meer onder druk dan in andere. Dit is vaker het geval in buurten met een eenzijdig goedkoper woningaanbod dan in buurten met een gedifferentieerd woningaanbod. Gelukkig zijn er van oudsher weinig buurten met een heel eenzijdig aanbod in de gemeenten waar wij werken. In een aantal buurten waar dit wel het geval was, is inmiddels ook fors

geïnvesteed in herstructureringsprojecten. Ook vanuit **'thuis** streven we naar een gedifferentieerde opbouw van buurten. We zien dan ook minder in een instrument waarbij gestuurd wordt op instroom door met aanvullende eisen te bepalen wie wel of niet ergens mag wonen om zo de bewonerssamenstelling in een buurt te beïnvloeden. In bijzondere stedelijke gebieden kunnen uitzonderingen echter nodig zijn. Het instrument van sturing passen we bij **'thuis** dan enkel als maatwerk toe en alleen wanneer daar goede argumenten voor zijn én hiervoor draagvlak is bij de betreffende gemeente en partners.

Eind 2019 heeft **'thuis** een woonbelevingsonderzoek uitgevoerd. Gemiddeld waarderen onze huurders hun woning met een rapportcijfer van 7,5 en de buurt met een 7,3. Ondanks deze ruime voldoendes zijn er ook zaken die beter kunnen. De meeste prioriteit krijgen het aanpakken van geluidsoverlast, overlast van criminele activiteiten en overlast als gevolg van vieze of kapotte directe woonomgeving. Daarbij zijn er aanzienlijke verschillen tussen buurten te zien. Met dit onderzoek in de hand kunnen we de inzichten van onze bewoners meenemen in de toekomstige keuzes die we maken over waar en wanneer te investeren

(fysiek) en waar mogelijk extra sociaal maatschappelijke inzet nodig is om erger te voorkomen.

Daarnaast hebben we vijf woongebouwen/straten waar de woonbeleving bovengemiddeld onder druk staat gekozen waarvoor we in 2020 een plan maken om de ervaren problemen aan te pakken. We verwachten daarbij niet dat er simpele kant-en-klare oplossingen zijn. Daarom ontwikkelen we het verbeterplan samen met bewoners en als het kan andere betrokken organisaties. Vanaf 2021 geven we invulling aan deze aanpakken. Ervaringen die we opdoen gebruiken we om van te leren en werkzame interventies bekijken we op hun potentie om breder in te zetten. Geen van de gekozen complexen ligt in Veldhoven.

Tot slot, vinden wij dat het initiatief voor een collectieve aanpak van sociale problematieken in de wijk primair bij de gemeente ligt en niet bij de woningcorporatie. Wel zijn we zeker bereid om bij te dragen aan dergelijke initiatieven in buurten waar we veel woningen hebben. Slechts in uitzonderlijke gevallen zal **'thuis** initiatiefnemer zijn van meer overstijgende wijk- of buurtaanpakken en dan alleen in overleg met de betreffende gemeente waar dit zich voordoet.



In Veldhoven

'thuis werkt voornamelijk aan leefbaarheid door de inzet van buurtbeheer en sociaal beheer. Onze buurtbeheerders vormen het eerste aanspreekpunt voor huurders. Zij lopen rond in onze complexen en verwelkomen nieuwe huurders. Hierdoor kennen zij onze bewoners en buurten goed. Dat maakt het voor hen makkelijker om problemen tijdig te signaleren en bewoners aan te spreken op gedrag dat niet bijdraagt aan een prettige woonomgeving. Met hun aanwezigheid zijn ze ook het aanspreekpunt voor gemeentelijke reinigingsdiensten, schoonmaakbedrijven, BOA's en/of wijkagenten. Samen zorgen zij ervoor dat onze complexen aangenaam, schoon en veilig blijven.

Onze sociaal beheerders komen in actie bij signalen over huurachterstanden, overlast, fraude of zorgmeldingen en begeleiden kwetsbare bewoners tijdens ingrijpende onderhoudswerkzaamheden. Regelmatig krijgen zij te maken met complexe problematieken waarbij samenwerking met sociaal maatschappelijke partners noodzakelijk is. 'thuis heeft vooral een signalerende rol. Wij zijn geen hulpverleners.

Verbeteren woonbeleving

Uit het woonbelevingsonderzoek dat 'thuis in 2019 heeft gehouden blijkt dat onze huurders in Veldhoven hun woning waarderen met een 7,5 en hun buurt met een 7,6. Daar zijn we trots op en extra inspanningen op het gebied van leefbaarheid vanuit onze zijde lijken dan ook niet nodig.

Er zijn wel verschillen zichtbaar tussen buurten, woongebouwen en straten. We zien dat enkele buurten op onderdelen extra aandacht behoeven in het kader van schoon, heel en veilig.

Onze medewerkers zullen de uitkomsten van het onderzoek wel gebruiken om verder te verkennen wat zij in hun dagelijkse werk kunnen oppakken om de tevredenheid te vergoten.

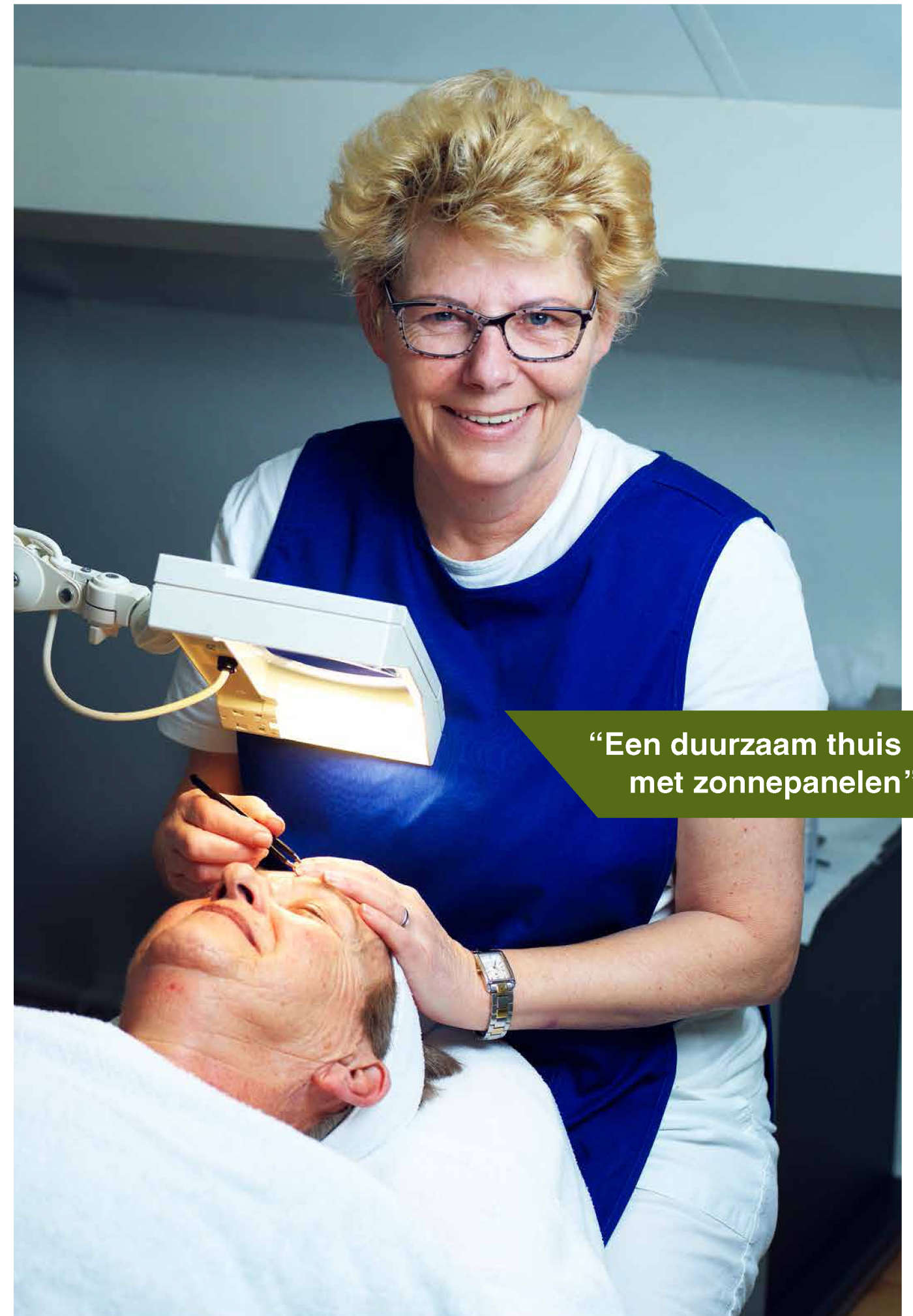
Een ander aandachtspunt is toenemende problematiek achter de voordeur en kwetsbare bewoners. Sinds 2019 wordt er meer integraal tussen de diverse stakeholders in wijken samengewerkt door het wijkgerichte werken. Signalen uit het woonbelevingsonderzoek delen we dan ook met de partners en ook bij de aanpak van knelpunten trekken we zoveel als mogelijk gezamenlijk op.

Ondersteuningsbudget leefbaarheid

Verder besteden we een deel van ons leefbaarheidsbudget aan bewonersactiviteiten die de sociale cohesie vergroten, bijdragen aan een schone woonomgeving, bijdragen aan het voorkomen van overlast en/of de veiligheid bevorderen.

Ontruiming

Hoewel 'thuis ontruiming waar mogelijk probeert te voorkomen is ontruimen soms een noodzakelijke sanctie als alle andere wegen bewandeld zijn. Overigens wordt niet ieder vonnis tot ontruiming ook geëffectueerd, soms maakt het bijvoorbeeld de weg vrij voor een laatste kans overeenkomst. In 2019 waren er drie gedwongen huur beëindigingen in Veldhoven. Alle drie deze huurders zijn na het uitgesproken vonnis vrijwillig vertrokken, er waren dus geen ontruiming. Wij blijven ook in de toekomst inzetten op preventie en werken daarbij ook samen met Schuldhulpverlening, CMD, Vluchtelingenwerk en een budgetcoach.



“Een duurzaam thuis met zonnepanelen”

Op weg naar CO₂-neutraliteit

In 2050 is 'thuis als organisatie geheel CO₂-neutraal. Dat geldt ook voor de woningen waarin onze huurders wonen. Het streven is dat te bouwen woningen niet alleen energieneutraal zijn, maar dat de ingezette materialen herbruikbaar zijn en geen beslag leggen op het milieu. Voor het bouwen, onderhouden en verhuren van onze woningen gebruiken we zoveel mogelijk volledig duurzaam opgewekte energie.

Concrete belofte

... een toekomstbestendige samenleving door bijna €123 miljoen te reserveren voor duurzaamheidsmaatregelen (CO₂-neutrale woningvoorraad en een gezonde leefomgeving) voor de periode 2021-2030, als volgt te besteden aan:

- een CO₂-neutrale woningvoorraad door
 - bijna 1.300 woningen aan te sluiten op een warmtenet
 - ruim 700 woningen all-electric te maken

- bijna 950 woningen te voorzien van een hybride warmtepomp
- 4.000 woningen te voorzien van zonnepanelen
- 5.000 woningen voor te bereiden op gasloos koken
- een gezonde leefomgeving door toepassing van The Natural Step, zoals flora en fauna, materialisatie en circulair bouwen

Duurzaamheid is voor 'thuis een belangrijk thema en ook al ligt de focus op beschikbaarheid, betekent dat niet dat we stil blijven staan in verdere verduurzaming van ons woningbezit. Daarom kiezen we er dit jaar voor ons budget op te hogen om zo te kunnen starten met het uitvoeren van de routekaart voor een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. In totaal zal het uitvoeren van de routekaart naar huidige verwachting een investering van €682 miljoen vragen tot aan 2050. De komende 10 jaar zullen we daar de eerste €100 miljoen van uitgeven (samen met het aanbrengen van zonnepanelen, gasloos koken en budget voor gezonde leefomgeving maakt dat €123 miljoen). We vinden het belangrijk om nu al te starten met de routekaart zodat we ervaring op kunnen doen met de te nemen maatregelen in de hoop deze te kunnen optimaliseren (zowel in kosten als uitvoering).

De vorig jaar uitgewerkte routekaart geeft ons inzicht in welke maatregelen er per complex genomen moeten worden en wanneer we deze het beste kunnen uitvoeren (gekoppeld aan onderhoudswerkzaamheden). De eerste jaren kiezen we daarbij vooral om te beginnen met het aansluiten van woningen op een warmtenet omdat dit een minder ingrijpende maatregel is en ook aansluit bij gemeentelijke ontwikkelingen. Verder bevat de routekaart ook maatregelen als het aanbrengen van hybride warmtepompen en all-electric maken van woningen. Het moge duidelijk zijn dat we voor de uitvoering van deze maatregelen afhankelijk zijn van het doorgaan van plannen van de gemeente en de medewerking van bewoners. We verwachten deze te krijgen maar dit zal zeker aandacht vragen.

Naast de routekaart blijven we ook inzetten op het plaatsen van zonnepanelen en voorbereiden van woningen op gasloos koken. Uit het woonbelevingsonderzoek is naar voren gekomen dat ongeveer 33% van onze bewoners interesse zou hebben in koken op inductie. Omdat alleen de overgang op gasloos koken niet meteen CO₂ bespaart, elektriciteit is in die optiek slechter dan het gebruik van gas, combineren we dit met het aanbrengen van zonnepanelen bij mutatie. Daarbij proberen we zo min mogelijk onderscheid te maken tussen een- en meergezinswoningen, wetende dat de uitvoering bij meergezinswoningen lastiger zal zijn. Daarom nemen we iets meer tijd om al onze woningen te voorzien van zonnepanelen en stellen de ambitie voor de komende 10 jaar naar beneden bij tot in totaal 4.000 woningen.

Omdat het voor 'thuis belangrijk is dat duurzaamheid meer is dan alleen het beperken van de energiebehoefte van onze woningen blijft het reeds bestaande budget beschikbaar voor zaken als verstandig flora- en faunabeheer, het gebruik van duurzame materialen en circulair bouwen. Het budget dient ook voor het experimenteren met projecten in het kader van duurzaamheid. Een voorbeeld hiervan zou het loskoppelen van de hemelwaterafvoer kunnen zijn. Daarnaast wordt met het budget ook gewerkt aan het bevorderen van de bewustwording voor duurzaamheid bij bewoners en medewerkers. Misschien nog wel het belangrijkste van allemaal, zonder deze bewustwording zal het zeer lastig zijn om tot echte verduurzaming te komen.



In Veldhoven

	2020	2029
Gemiddeld energie-index	1,3	1,1
Energie-label	B	A
Gemiddelde CO ₂ -uitstoot	3.137	2.331

Door het toevoegen van nieuwbouw wordt de gemiddelde energiebehoefte van onze woningen verbeterd. Goed voorbeeld hiervan zijn ook de dit jaar opgeleverde NOM-woningen in Huysackers. Daarnaast zal als gevolg van de onderhoudsprojecten zoals in Cobbeek en 't Look (waarbij ook energiebesparende maatregelen worden getroffen) de gemiddelde energie-index van onze woningen in Veldhoven dalen. In het verlengde hiervan zal ook de CO₂-uitstoot van onze woningen dalen.

Momenteel is ongeveer 1% van onze woningen in Veldhoven gasloos. Door toevoegingen in nieuwbouw, maar ook het starten met de uitvoer van de routekaart CO₂-neutraal verwachten we dat in 2029 ongeveer 19% van onze woningen gasloos zal zijn. In de routekaart is namelijk opgenomen dat we circa 820 woningen voorzien van een hybride warmtepomp en 150 woningen in Veldhoven all-electric zullen gaan maken in de komende 10 jaar. Ook gaan we door met het aanbrengen van zonnepanelen op onze woningen. Tot op heden heeft 'thuis 653 woningen in Veldhoven voorzien van in totaal 5.298 zonnepanelen. Verder nemen we deel aan de werkgroep energietransitie voor Veldhoven.

Uitwerking CO₂-routekaart

- 0 woningen aansluiten op warmtenet
- 150 woningen all-electric maken
- 820 woningen voorzien van hybride warmtepomp

Vragen aan de gemeente Veldhoven



Met dit bod laat **'thuis** zien wat we kunnen betekenen in Veldhoven. We kunnen een deel van deze voornemens alleen waarmaken als gemeente hieraan meewerkt.

1. We horen graag van de gemeente welke definitieve mogelijkheden zij heeft in het beschikbaar stellen van betaalbare locaties in het kader van de versnellingsopgave.
2. De gemeente wil binnen de opgehoogde woningproductie 22% sociale huur realiseren. Om ook daadwerkelijk de betaalbaarheid van dat aandeel sociale huur te garanderen onderzoekt de gemeente welke aanscherpingen nodig zijn in de uitgangspunten voor de woningbouwprojecten. Wij kijken uit naar de resultaten hiervan.
3. **'thuis** verzoekt de gemeente het initiatief te nemen om samen met corporaties, zorginstellingen en Huurdersraad onderzoek te gaan instellen naar de behoefteontwikkeling van doelgroepen, huishoudentypen, woningtypen en vormen van flexwonen en hierop een visie te ontwikkelen.
4. Voor financiering van nieuwbouw trekt Woonstichting **'thuis** geldleningen aan onder borgstelling van het WSW. Voor die borgstelling is een achtervang door de gemeenten waar wij werkzaam zijn noodzakelijk. Als de gemeente een generieke achtervangovereenkomst met het WSW afsluit kan het aantrekken van financiering door ons snel en efficiënt verlopen. In Veldhoven heeft de gemeente wel een basisbesluit tot achtervang genomen, maar moet voor iedere nieuwe geldlening een collegebesluit komen. Hier leidt een generieke achtervang overeenkomst tot een aanzienlijke verbetering van het financieringsproces. Gezien de omvang van onze investeringen in Veldhoven heeft het onze voorkeur om dit aan te passen.

Hoofdvestiging

Kronehoefstraat 83
Eindhoven

Postadres

Postbus 787
5600 AT Eindhoven

(040) 24 99 999



Gemeente Veldhoven
T.a.v. De heer H. van de Looij
Meiveld 1
5501 KA Veldhoven

Ingekomen
Gemeente Veldhoven

03 JULI 2020

Afdeling *Foru*
cc aoks

Datum: 30 juni 2020
Kenmerk: 20210630
Behandeld door: T. van Kuijk
Onderwerp: Aanbiedingsbrief activiteitenoverzicht 2021

Geachte heer van de Looij,

Conform de Woningwet wordt de bijdrage van woningcorporaties aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid vastgelegd in prestatieafspraken tussen gemeente, huurdersorganisaties en de woningcorporaties. Basis daarvoor is de meest actuele woonvisie van de gemeente en de bijdrage die de corporaties leveren aan de realisatie van het volkshuisvestingsbeleid.

Bod van Woonbedrijf

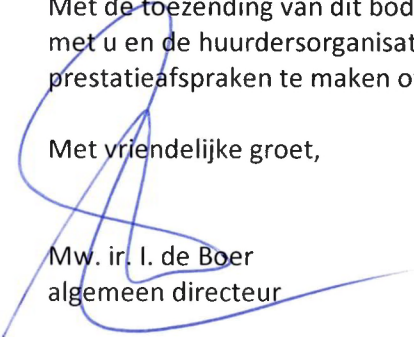
In het bod van Woonbedrijf, bijgevoegd als bijlage bij deze brief, is de vertaling gemaakt van de recente gesprekken met de gemeente en corporaties, het ondernemingsplan van Woonbedrijf en de Woonvisie van de gemeente Veldhoven naar voorgenomen activiteiten in 2021.

Wij vertrouwen erop dat wij met dit bod voldoende inzicht geven in de stand van zaken met betrekking tot ons woningbezit in de gemeente en onze plannen en voorgenomen (des)investeringen voor 2021. Mochten er naar aanleiding van dit bod echter nog vragen zijn, dan vernemen wij dat graag.

Uitnodiging voor overleg

Met de toezending van dit bod verzoeken wij, conform artikel 44 van de Woningwet, om een overleg met u en de huurdersorganisaties om naar aanleiding van het activiteitenoverzicht concrete prestatieafspraken te maken over de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

Met vriendelijke groet,


Mw. ir. I. de Boer
algemeen directeur

Bijlage(n): Bod 2021 Woonvisie Veldhoven

Bod 2021

**Voorgenomen activiteiten van
Woonbedrijf in de gemeente Veldhoven**



SWS
Hhvl

WOONBEDRIJF

Voorgenomen activiteiten 2021

Inhoud

1. Beschikbaarheid	3
1.1. Woonvisie	3
1.2. Inzet Woonbedrijf	3
1.3. Bod.....	4
1.4. Wat vragen wij daarvoor aan de gemeente	5
2. Betaalbaarheid	6
2.1. Woonvisie	6
2.2. Inzet Woonbedrijf	6
2.3. Bod.....	7
2.4. Wat vragen wij daarvoor aan de gemeente	7
3. Duurzaamheid en energie	8
3.1. Woonvisie	8
3.2. Inzet Woonbedrijf	8
3.3. Bod.....	8
3.4. Wat vragen wij daarvoor aan de gemeente	10
4. Sociaal-maatschappelijke opgaven, bijzondere doelgroepen en zorg	11
4.1. Woonvisie	11
4.2. Inzet Woonbedrijf	11
4.3. Bod.....	11
4.4. Wat vragen wij daarvoor aan de gemeente	12
5. Leefbaarheid	13
5.1. Woonvisie	13
5.2. Inzet Woonbedrijf	13
5.3. Bod.....	13
5.4. Wat vragen wij daarvoor aan de gemeente	14
Bijlage 1 Doorkijk projecten 2021-2025	15

Jaarlijks, vóór 1 juli, is Woonbedrijf volgens de Woningwet verplicht om aan de gemeente én aan de huurdersvertegenwoordiging van Woonbedrijf een meerjarig overzicht aan te leveren van de voorgenomen werkzaamheden van Woonbedrijf in Veldhoven. In dit zogenoemde 'bod' leest u onze voornemens aan de hand van een aantal voorgeschreven thema's: beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en energie, sociaal maatschappelijke opgaven, bijzondere doelgroepen en zorg en leefbaarheid.

Voorgenomen activiteiten 2021

De uitgangspunten

In 2019 heeft Woonbedrijf een nieuw ondernemingsplan opgesteld. De grote opgave en ambitie in combinatie met de toenemende druk op de financiële middelen (als gevolg van belasting en heffingen, maar ook de stijging van de bouwkosten), noodzaakt Woonbedrijf tot het maken van scherpe keuzes. Wij staan voor fijn en ongestoord wonen voor onze bewoners, voor een eerlijke prijs in een duurzame woning.

Woonbedrijf is een stadse corporatie. Dat zit in ons DNA en daar ligt onze toegevoegde waarde. De focus ligt op gemeenten waar we sterk zijn verankerd in buurten. Daarom hebben we in ons ondernemingsplan de keuze gemaakt om alleen nog grootschalig te investeren in ons kerngebied: Eindhoven, Veldhoven, Geldrop-Mierlo en Helmond. Recent hebben we de gemeente Best aan ons kerngebied toegevoegd.

Bij fijn en ongestoord wonen richten we ons naast een goede woning en efficiënte dienstverlening op het fijn wonen in de buurt. Veiligheid en het voorkomen van overlast zijn hierbij belangrijke aspecten. Met onze buurtgerichte aanpak werken we dicht bij de bewoners samen met andere partijen in de buurt om de leefbaarheid te verbeteren.

Om meer betaalbare huurwoningen beschikbaar te krijgen, is een transformatie van onze vastgoedportefeuille nodig. We hebben geconstateerd dat we te veel grote woningen hebben. Terwijl de vraag naar kleine(re), betaalbare en duurzame woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens toeneemt. In de komende jaren zullen we initiatieven oppakken voor deze transformatie. We denken daarbij aan een combinatie van (sloop-)nieuwbouw, verkoop, woningsplitsing en een actiever huurbeleid.

De opgave op het gebied van duurzaamheid is groot. Duurzaamheid start met bewustwording, bij onszelf, bij onze leveranciers en samenwerkingspartners en bij de 70.000 bewoners in onze woningen. We kiezen ervoor om te verduurzamen met bewezen oplossingen op de natuurlijke momenten. Daarnaast zullen we ons inspannen om te innoveren op de standaarden van morgen.

We zijn ons ervan bewust dat de coronacrisis grote impact heeft op het leven van onze bewoners, maar ook op de werkzaamheden van Woonbedrijf. Op korte termijn kan dit van invloed zijn op de afgesproken prestaties voor 2020, met name op het tijdsfad ervan. Om de impact voor de langere termijn in te schatten, is Woonbedrijf scenario's aan het opstellen. De uitkomst van deze analyse wordt in juli verwacht. Mocht dit impact hebben op de lopende prestatieafspraken of op dit bod, dan zullen wij hierover met u het gesprek aangaan.

Het hierna beschreven bod is een logisch vervolg op de gemaakte prestatieafspraken van 2020. Hierin vindt u de voorgenomen activiteiten, maar ook een bod op de woningbouwversnelling die de gemeente Veldhoven voor ogen heeft. Ons bod wordt gedaan onder voorbehoud van de ontwikkelingen rondom de coronapandemie, waarvan de daadwerkelijke impact op dit moment nog niet te overzien is.

Om onze doelen te kunnen realiseren hebben we de gemeente, collega-corporaties en de huurdersvertegenwoordiging nodig. In de komende periode zullen we met u in gesprek gaan over de onderwerpen uit ons bod.

Voorgenomen activiteiten 2021

1. Beschikbaarheid

1.1. Woonvisie

De gemeente Veldhoven ziet een veranderende vraag door een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens en 75-plussers. Daarnaast is er een daling van het aantal samenwonenden. Zonder ingrijpen ontstaat er in 2025 een tekort aan woningen voor mensen met een zware mobiliteitsbeperking. Er is een grote vraag naar meergezinswoningen in de huursector in een kleinschalige buurt met voorzieningen om de hoek. Er wordt ingezet op geschikt en betaalbaar wonen.

1.2. Inzet Woonbedrijf

We willen onze voorraad betaalbare woningen beschikbaar hebben en houden. Een voorraad die aansluit op de behoefte van onze primaire doelgroep en daarmee bijdraagt aan een inclusieve samenleving. We zien een toenemende vraag naar kleine, betaalbare en duurzame woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens, terwijl een groot deel van onze portefeuille juist bestaat uit grote eengezinswoningen. Dit vraagt om een transformatie van onze vastgoedportefeuille waarvoor we de komende jaren initiatieven zullen oppakken. We denken daarbij aan een combinatie van (sloop-)nieuwbouw, verkoop en woningsplitsing.

De gemeente Veldhoven wil in de komende vijf jaar 2.000 woningen bouwen. Om te zorgen dat de woningmarkt voor iedereen beschikbaar en betaalbaar blijft, zal een deel van de nieuwbouw bestaan uit sociale huurwoningen. Gelijktijdig moet bestaand bezit bereikbaar blijven voor de primaire doelgroep.

Woonbedrijf bezit in Veldhoven veel grote eengezinswoningen. De vraag naar kleine, betaalbare en duurzame woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens neemt toe. Onze nieuwbouwinitiatieven zijn er dan ook op gericht om vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen. Wij willen naar in relatie tot de andere corporaties naar rato een bijdrage leveren aan de woningbouwversnelling die de gemeente Veldhoven wil bewerkstelligen. Graag gaan wij met u het gesprek aan over onze bijdrage.

Wij zien kansen om nieuwbouwwoningen te realiseren. Allereerst natuurlijk op Djept, maar hier lopen de gesprekken al over. Andere kansen zie wij grenzend aan de wijk d'Ekker, aan de Lange Kruisstraat, ligt een voormalige schoollocatie. Wij zien een kans om hier kleine appartementen voor jongeren en senioren te realiseren en daarmee de doorstroming en instroom in de wijk te bevorderen en te werken aan een meer gedifferentieerd woningaanbod. Een kleinere kans (in aantallen) zien wij aan de zuidoostzijde van de Oranjewijk. Door verdichting kan hier een woningtype gerealiseerd worden voor doorstroming vanuit de Oranjewijk. Andere locaties om de woningversnelling invulling te geven, zijn ontwikkelingen rondom De Nieuwe Band en locaties in en rondom het centrum na bijvoorbeeld nieuwbouw van het zwembad.

Woningsplitsing is een andere manier om een gevarieerder woningaanbod te creëren. We onderzoeken welke eengezinswoningen geschikt zijn om te splitsen in twee kleine betaalbare woningen. In de Oranjewijk of Nieuwe d'Ekker zien wij kansen om plusminus vijf woningen te splitsen.

Door renoveren en verduurzamen van het bestaande bezit dragen we bij aan de verbetering van de woon- en leefkwaliteit in onze buurten. Bij renovatie is het uitgangspunt om de woningen te behouden voor de primaire doelgroep. Voor ons bezit in Veldhoven verwachten wij de komende jaren met name regulier onderhoud en geen grote renovaties.

Voorgenomen activiteiten 2021

1.3. Bod

Beschikbaarheid			
Onderwerp	Onderdeel	Bijdrage	KPI
Voorraad	Kernvoorraad	<i>Sociale huurvoorraad t.o.v. totale voorraad groeit over 10 jaar met circa 13%. Komend jaar groeit Woonbedrijf door realisatie van 76 woningen in Huysackers.</i>	<i>Op basis van de huidige prognose groeit de sociale voorraad van Woonbedrijf met 6% in 2021.</i>
	Liberalisatie	<i>De overheveling naar niet-DAEB in het kerngebied wordt beperkt tot de hoogte van de verwachte nettoproductie van de sociale huurwoningen in de betreffende jaren.</i>	<i>Verskil nettoproductie sociale huurwoningen en overheveling naar niet-DAEB > 0 in het kerngebied.</i>
	Verkoop	<i>De verkoop van bestaand bezit in de gemeente Veldhoven is beperkt. Op dit moment hebben 43 woningen een verkooplabel en die woningen worden bij mutatie verkocht. We verwachten volgend jaar 3 woningen bij mutatie te verkopen.</i> <i>Bij verdichting van de Oranjewijk bestaat er de mogelijkheid dat bestaande woningen worden verkocht die nog geen verkooplabel hebben.</i>	<i>3 woningen bij mutatie.</i> <i>5 woningen zonder verkooplabel.</i>
Middeninkomens	Woningen voor middeninkomens	<i>We bouwen geen nieuwe woningen voor middeninkomens, tenzij we gevraagd worden collega-corporaties te helpen.</i>	
Transformatie	Te realiseren nieuwbouw	<i>Medio 2021 oplevering van 76 woningen in de wijk Huysackers. Dit zijn 29 grondgebonden woningen voor (jonge) gezinnen, 26 grondgebonden woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens en 21 appartementen voor een- en tweepersoonshuishoudens.</i>	<i>76 woningen</i>
	Kansen voor nieuwbouw	<i>Woonbedrijf is bereid om te investeren in nieuwbouw. Voor Veldhoven zien wij kansen op o.a. de volgende locaties:</i> * Djept * Lange Kruisstraat, voormalige school aan de rand van d'Ekker * De Nieuwe Band en basisschool het Facet (Bussels 37) * Verdichting Oranjewijk <i>In bijlage 1 staan aanvullend de kansen en aantallen voor de periode 2022-2025.</i>	-
	Sloop	<i>Er zijn geen concrete plannen om woningen te slopen. Er bestaat de mogelijkheid dat met de verdichting van de Oranjewijk bestaande bouw wordt gesloopt om nieuwbouw (en doorstroming) te realiseren.</i>	<i>3 woningen</i>
	Woningsplitsing	<i>Momenteel onderzoeken we in welke buurten en wijken dit kan en welk type woningen we hiervoor geschikt kunnen</i>	<i>5 woningen</i>

Voorgenomen activiteiten 2021

		<i>maken. We verwachten plusminus 5 woningen te kunnen splitsen.</i>	
Woonvormen	Tijdelijke woningen	<i>In de afgelopen jaren zijn er 60 tijdelijke woningen gerealiseerd aan de Blaarthemseweg en Bosackers. Deze woningen blijven staan voor een periode van 10 jaar. Er zijn geen plannen om het aantal tijdelijke woningen in Veldhoven uit te breiden.</i>	-
	Flexwonen	<i>Er zijn geen plannen om het aantal flexwoningen uit te breiden.</i>	-
Woonruimte-verdeling	Vraag-aanbod	<i>Wij rapporteren en analyseren de effecten van de woonruimteverdeling, woningvraag en het woningaanbod.</i>	<i>Jaarlijkse rapportage</i>

In bijlage 1 zijn de nieuwbouwprojecten in de gemeente Veldhoven opgenomen die Woonbedrijf intern heeft vastgesteld, aangevuld met de kansen die we op termijn zien om in te investeren.

1.4. Wat vragen wij daarvoor aan de gemeente

Het realiseren van sociale huurwoningen is een gezamenlijke opgave en vraagt zowel een inspanning van Woonbedrijf als van de gemeente.

Het werven van geschikte en betaalbare nieuwbouwlocaties is een uitdaging. We vinden het belangrijk dat de gemeente eisen stelt aan het percentage sociale huurwoningen (met bijbehorende passendheidsgrenzen) in nieuwe ontwikkelingen, evenals een passende sociale grondprijs bij de betreffende ontwikkeling. De gemeente is bij ontwikkelingen verantwoordelijk voor de invulling van de openbare ruimte.

Wij vragen *commitment* op het feit dat het splitsen van woningen bijdraagt aan de groeiambitie van de gemeente. Een coöperatieve houding en capaciteit van ambtenaren helpen bij het sneller doorlopen van de RO- en andere gemeentelijke procedures voor nieuwbouwontwikkelingen en woningsplitsing. Een parapluvergunning van de gemeente zorgt ervoor dat niet voor iedere woningsplitsing bij mutatie een vergunning aangevraagd hoeft te worden.

Wij vragen *commitment* op het feit dat er maximaal 5 vrijstaande woningen in de buurt Oranjewijk worden verkocht die op dit moment geen verkooplabel hebben. De verkoopopbrengsten worden ingezet om de sociale woningvoorraad te transformeren naar een beter passende voorraad.

Voorgenomen activiteiten 2021

2. Betaalbaarheid

2.1. Woonvisie

De woonvisie Veldhoven is geen doel op zich. Het beleid van de gemeente is gericht op het realiseren van een woonomgeving waarin mensen een thuis kunnen vinden en zowel het individu als de gemeenschap tot bloei kunnen komen. Veldhoven kent als sterk verstedelijkte gemeente nog steeds dorps kwaliteiten. Bewoners willen graag trots zijn op hun buurt en wijk zijn. Daarvoor moet de basis op orde zijn: tevreden bewoners die woongenot ervaren. De gemeente Veldhoven zet in op geschikt en betaalbaar wonen met lage woonlasten.

2.2. Inzet Woonbedrijf

We vinden dat iedereen betaalbaar moet kunnen wonen, in een kwalitatief goede woning en in een leefbare buurt. Onder betaalbaarheid verstaan we in de eerste plaats een eerlijke prijs in relatie tot de kwaliteit van de woning. Een eerlijke prijs betekent voor ons 70% van de maximaal redelijke huurprijs (o.b.v. WWS). Dit is tevens de norm die de Woonbond hanteert. Daarbij kijken we ook naar de betaalbaarheid voor de volgende generatie bewoners en naar welke investeringen hiervoor nodig zijn. We weten dat de woninghuur een groot beslag legt op het besteedbaar inkomen, maar we zijn als corporatie niet verantwoordelijk voor het inkomen van onze bewoners. Wel zullen we vanuit onze maatschappelijke verantwoordelijkheid aandacht hebben voor bewoners die (financieel) in de knel komen en dan binnen onze mogelijkheden naar oplossingen zoeken.

Het huurbeleid van Woonbedrijf wordt momenteel herijkt. Het uitgangspunt hierbij is een gemiddelde huurprijs van 70% van de maximale huur, waarbij rekening wordt gehouden met de aftoppingsgrenzen. We hebben geen specifiek sturingsmodel voor woonlasten. Door een eerlijke huurprijs, passend toewijzen, het verduurzamen en het creëren van bewustwording dragen we natuurlijk wel bij aan een gezonde woonlastenverdeling. De huurdersvertegenwoordiging wordt bij het herijken van het huurbeleid betrokken. Na vaststelling van het huurbeleid worden de effecten voor de gemeente in kaart gebracht en besproken.

Inkomensafhankelijke huurverhoging passen we tot op heden niet toe, omdat we van opvatting zijn dat de huurprijs een realistische afspiegeling moet zijn van de kwaliteit van de woning en niet van het inkomen van de bewoner. Met betrekking tot de jaarlijkse huurverhoging volgen wij de sectorafspraken uit het Sociaal Huurakkoord 2018 – 2021: gemiddeld maximaal inflatie (huursombenadering) plus de mogelijkheid van een extra bandbreedte van 1% als daar lokaal afspraken over zijn gemaakt. Wij conformeren ons daarnaast ook aan de onderdelen uit het akkoord over huurkorting en huurbevrozing.

Woonbedrijf constateert dat er een grote vraag is naar betaalbare huurwoningen voor de (lage) middeninkomens. Deze doelgroep wordt niet door commerciële marktpartijen bediend. Ook is de koopmarkt voor deze doelgroep niet bereikbaar vanwege de (inkomens)eisen die worden gesteld door de hypotheekverstrekkers in combinatie met de sterk gestegen koopprijzen. Woonbedrijf wil de vrije ruimte voor het toewijzen van woningen – conform het (nog in te dienen) wetsvoorstel Huur- en inkomensgrenzen – daarom vergroten van 7,5% naar maximaal 15%. Hiertoe zal Woonbedrijf in samenwerking met de gemeente en de huurdersvertegenwoordiging een beleidsplan opstellen.

Huisuitzettingen vanwege huurachterstand proberen we zoveel mogelijk te voorkomen. Dit heeft een ontwrichtend effect op de bewoner zelf en zadelt de samenleving vaak met nog meer kosten op. Voorwaarde moet wel zijn dat er een reëel perspectief is op het inlopen van de huurachterstand. Wanneer vanwege de coronacrisis bewoners betalingsproblemen hebben, zoeken we naar een maatwerkoplossing binnen de wettelijke en afgesproken kaders.

Voorgenomen activiteiten 2021

2.3. Bod

Betaalbaarheid			
Onderwerp	Onderdeel	Bijdrage	KPI
Huurbeleid	Streefhuur	<i>Gemiddelde streefhuur – kern huurbeleid.</i>	<i>70% maximaal redelijke huur.</i>
	Nieuw huurbeleid	<i>Vertaling ondernemingsplan naar nieuw huurbeleid in samenspraak met St. HVW. Voor invoering besproken met gemeente. Effecten op betaalbaarheid voor zittende en nieuwe huurders wordt inzichtelijk gemaakt.</i>	<i>Nieuw huurbeleid per 2021 toegepast.</i>
Inkomensgrens	Toewijzing boven inkomensgrens (EU-norm)	<i>Woonbedrijf maakt gebruik van de wettelijke mogelijkheid om een deel (naar verwachting maximaal 15%) van de sociale woningvoorraad toe te wijzen boven deze inkomensgrens.</i>	<i><15%</i>
Huurverhoging	Jaarlijkse huurverhoging	<i>Conform sociaal huurakkoord.</i>	<i>Jaarlijkse huurverhoging gemiddeld maximaal inflatie (+1% extra bandbreedte bij aanvullende afspraken).</i>
	Inkomensafhankelijke huurverhoging	<i>Wordt tot op heden niet toegepast.</i>	<i>N.v.t.</i>
	Huurbevroezing en huurkorting	<i>Conform sociaal huurakkoord.</i>	<i>Aantal en percentage gehonoreerde aanvragen ten opzichte van het totaal.</i>
Huisuitzettingen	Voorkomen van huisuitzettingen	<i>Beperken huisuitzettingen door afsluiten gebruiksovereenkomst na ontbinding (GNO) na vonnis ontbinding huurovereenkomst bij reële kans op betaalaafspraken.</i>	<i>Percentage GNO t.o.v. vonnissen ontbinding wegens huurachterstand.</i>

2.4. Wat vragen wij daarvoor aan de gemeente

In 2021 wil Woonbedrijf het vernieuwde huurbeleid en de effecten daarvan met de gemeente Veldhoven bespreken.

Commitment op het uitgangspunt dat het huurbeleid passend moet zijn bij de opgave. En daarom het handhaven van de afspraak om bij de jaarlijkse huurverhoging aan te sluiten bij het Sociaal Huurakkoord. Dit zodat Woonbedrijf ook kan voldoen aan de prestaties m.b.t. beschikbaarheid en duurzaamheid.

Voorgenomen activiteiten 2021

3. Duurzaamheid en energie

3.1. Woonvisie

De gemeente Veldhoven heeft de ambitie om wijken te creëren met ruimte voor biodiversiteit. Daarnaast wordt de eis gesteld aan woningcorporaties om woningen minimaal te renoveren naar energielabel B. Het uitgangspunt bij nieuwbouwwoningen is NOM, tenzij gezamenlijk een andere insteek wordt gekozen. Woningcorporaties worden actief gevraagd om expertise te delen m.b.t. verduurzaming en de warmtestrategie.

3.2. Inzet Woonbedrijf

Onze ambitie is duidelijk: betaalbaar wonen in een duurzame woning, betaalbaar voor zowel bewoner als Woonbedrijf. De komende jaren ligt de focus op het verminderen van de CO₂-uitstoot van onze woningvoorraad om in 2050 de doelstelling uit het Klimaatakkoord te bereiken. The Natural Step is hiervoor ons raamwerk. We letten continu op de beste verhouding tussen duurzaamheid, betaalbaarheid en kwaliteit.

Vanaf 2019 tot en met 2022 willen wij 18.500 labelstappen realiseren in onze gehele woningvoorraad. Specifiek voor de gemeente Veldhoven zijn veel woningen gerenoveerd in 2018. Het gemiddelde energielabel wordt verder verbeterd door de oplevering van de NOM-woningen in Huysackers.

Zoals gezegd letten we continu op de beste verhouding tussen duurzaamheid, betaalbaarheid en kwaliteit. Zonnepanelen aanbrengen op verzoek van de bewoner zien wij als een goed middel dat past binnen deze strategie. In 2021 willen wij op 10 tot 20 woningen in de gemeente Veldhoven zonnepanelen leggen. Veel bewoners van eengezinswoningen hebben in 2018 en 2019 al een aanbod van ons gehad om zonnepanelen aan te brengen.

The Natural Step is ons raamwerk. Wij blijven innoveren en experimenteren op de thema's duurzame energie, gesloten kringlopen en natuurlijke stad. Wij staan open om een experiment met elkaar aan te gaan in het thema duurzame energie of natuurlijke stad.

De samenwerking met leveranciers binnen het thema gesloten kringlopen omtrent circulair hergebruik van materialen uit sloop, renovatie en beheer wordt voortgezet in 2021.

Het is niet alleen techniek die leidt tot een CO₂-neutrale woningvoorraad. Ook door bewustwording te vergroten willen we bijdragen aan CO₂-reductie. Daarom worden de nieuwe huurders van Huysackers getraind in het omgaan met hun NOM-woning.

3.3. Bod

Beschikbaarheid			
Onderwerp	Onderdeel	Bijdrage	KPI
The Natural Step		<i>Principe 1: Niet meer en sneller stoffen uit de aarde in het milieu brengen dan de natuur kan verwerken.</i> <i>Principe 2: Niet meer en sneller chemische stoffen in het milieu brengen dan de natuur kan verwerken.</i> <i>Principe 3: De natuur niet sneller afbreken dan de tijd die nodig is om te herstellen.</i> <i>Principe 4: Niets doen waardoor we mensen</i>	<i>Alle medewerkers van Woonbedrijf zijn bekend met de leidende filosofie en worden hierin geschoold.</i>

Voorgenomen activiteiten 2021

		beperken in het vervullen van hun basisbehoeften.	
Duurzame energie	Nieuwbouw	Onze nieuwbouw wordt gerealiseerd op basis van het principe BENG 3: het minimale aandeel hernieuwbare energie. Inspanningsverplichting om de nul-op-de-meter en/of GPR Gebouw toe te passen.	BENG 3: percentage herbruikbare energie \geq 40%. GPR 7,5 mits dit passend is binnen de financiële kaders die door de corporatie worden gesteld.
	Bestaand	* Op verschillende momenten worden woningen verduurzaamd: - Bij mutatie. - Bij reguliere onderhoudswerkzaamheden. - Bij transformatie. - Bij verzoek van de klant. In alle situaties geldt dat de verduurzamingsmaatregelen passend moeten zijn bij het complexbeleid. Woonbedrijf conformeert zich aan de vergoedingentabel van het Sociaal Huurakkoord bij maatregelen die verrekend worden in de kale huur. * Duurzame energieopwekking: PV-panelen aanbrengen.	* Uitgangspunt bij renovatie is bouwkundig label B. * Per uitvoeringsmoment wordt onderzocht of we beter dan bouwkundig label B kunnen realiseren. * Per moment wordt onderzocht of we duurzame installaties en/of aardgasvrij koken toepassen. * Vergoedingentabel voor duurzaamheidsinvesteringen. * Er worden 10 tot 20 woningen in 2021 voorzien van zonnepanelen.
Gesloten Kringlopen	Nieuwbouw regulier	We leggen toegepaste materiaalgegevens vast. We zetten in op demontabel bouwen en toepassen van circulair te hergebruiken materialen.	Aanzet tot ontwikkelen van een monitor instroom en uitstroom materialen.
	Sloop	Alle sloopactiviteiten worden circulair uitgevoerd.	100%
	Samenwerkings-overeenkomst	Circulaire innovaties.	In projecten worden altijd de mogelijkheden onderzocht om circulaire innovaties toe te passen.
Natuurlijke stad		Woonbedrijf staat open om deel te nemen aan een experiment vanuit de thema's van natuurlijke stad (biodiversiteit, water, hittestress en groen).	In 2021 willen we minimaal 1 experiment ('Natuurlijke stad') opstarten in ons kerngebied.
Collectief bewustzijn		* Coaching bewoners bij eerste oplevering van duurzame nieuwbouw. * Woonbedrijf is lid van het Duurzaamheidspact en deelt	* Bewoners kunnen de installaties van hun energiezuinige woning optimaal duurzaam gebruiken. * Kennisdeling

Voorgenomen activiteiten 2021

		<i>haar kennis met de gemeente Veldhoven.</i>	
Warmtetransitie		<i>Woonbedrijf participeert in de totstandkoming van de gemeentelijke transitievisie warmte.</i>	<i>* Inspanningsplicht</i>
Innovatie		<i>Woonbedrijf staat open om deel te nemen aan experimenten binnen het thema duurzame energie.</i>	<i>Woonbedrijf initieert minimaal 2 experimenten binnen het thema 'duurzame energie' in haar kerngebied.</i>
Monitoring	CO2-neutraal	<i>Jaarlijkse rapportage: * Energie-index. * Labelstappen bestaande bouw. * Toevoegingen en onttrekkingen energielabels. * De CO2-uitstoot conform Vabi en Duurzaamheidspact Eindhoven.</i>	<i>Jaarlijkse rapportage.</i>

3.4. Wat vragen wij daarvoor aan de gemeente

Woonbedrijf vraagt aan de gemeente Veldhoven om de ambitie te onderschrijven van CO2-neutraal wonen in 2050.

Commitment dat warmtetransitieplannen zoveel mogelijk aansluiten bij de natuurlijke onderhoudsmomenten van de woningen.

Voorgenomen activiteiten 2021

4. Sociaal-maatschappelijke opgaven, bijzondere doelgroepen en zorg

4.1. Woonvisie

Aandacht van professionals voor wijken met een toename van kwetsbare groepen in de wijk blijft van belang. Dit omdat steeds meer kwetsbare mensen in reguliere woningen moeten blijven wonen. Zonder ingrijpen ontstaat er in 2025 een tekort aan woningen voor mensen met een zware mobiliteitsbeperking. Vanuit de prestatieafspraken spannen de partijen zich gezamenlijk in om te zorgen voor doorstroming van senioren en hebben aandacht voor maatschappelijk kwetsbare bewoners.

4.2. Inzet Woonbedrijf

Woonbedrijf biedt fijn en ongestoord wonen voor iedereen. We werken in onze buurten aan een inclusieve samenleving waarbij aandacht uitgaat naar mensen in moeilijke situaties. We sluiten niemand op voorhand uit en huisvesten ook mensen die fijn wonen kunnen verstoren. Dit hoort bij onze maatschappelijke verantwoordelijkheid. Wel zorgen we ervoor dat het fijn wonen in de buurt niet te veel onder druk komt te staan. In goede samenwerking met gemeente en zorgpartijen zoeken we de balans door een goede mix van bewoners te huisvesten. Hierbij geldt dat Woonbedrijf de woning levert en zorgpartijen leveren de zorg. Succes is daarmee een coproductie.

We willen voldoen aan de afspraken die voortkomen uit de huisvestingsverordening, meer specifiek de huisvesting van medische, volkshuisvestelijke, sociale en maatschappelijke urgenten (waaronder de uitstroom via DOOR!). Woonbedrijf stelt periodiek informatie beschikbaar via Wooniezie, die landt in een regiorapportage ten behoeve van de bestuurlijke afspraak over de monitoring van bijzondere doelgroepen.

Juist het huisvesten van bijzondere doelgroepen en de ondersteunende voorzieningen van zorgpartijen in de buurt, biedt kansen om ook andere kwetsbare bewoners ondersteuning en hulp te bieden. Partijen zoals GGzE, Lunet Zorg en Archipel Zorggroep willen de voorzieningen voor dagbesteding en ontmoeting actief gaan openstellen voor buurtgenoten. Woonbedrijf denkt dat deze partijen nog meer zouden kunnen samenwerken, waardoor er een beter netwerk ontstaat van dit soort voorzieningen in de stad. Woonbedrijf ziet hierin een taak voor de gemeente, maar zou hierin een actief verbindende rol kunnen en willen vervullen.

4.3. Bod

Sociaal-maatschappelijke opgaven, bijzondere doelgroepen en zorg			
Onderwerp	Onderdeel	Bijdrage	KPI
Samenwerking t.a.v. kwetsbaarheid	Inzet Wonen en zorg	<i>Woonbedrijf werkt samen met zorgpartners en welzijnswerk in het kader van Veldhoven Vernieuwend Vitaal en Veldhoven aan tafel.</i> <i>Doet mee in pilot Verbinding in de basis in de wijk d'Ekker, waarin ook positieve gezondheid aandacht krijgt.</i> <i>Werkt actief mee aan de analyse rondom wonen met zorg.</i>	<i>* Inspanningsplicht</i> <i>* Inspanningsplicht</i> <i>* Inspanningsplicht</i>
	Woonbegeleiding	<i>De inzet van Wonen en zorg richt zich op het vinden van een passende plek in een buurt met adequate zorg of begeleiding. Woonbedrijf zal erop sturen dat deze begeleiding zich meer</i>	<i>Borgen in samenwerkingsovereenkomsten tussen Woonbedrijf en zorgpartijen.</i>

Voorgenomen activiteiten 2021

		<p>dan nu gaat richten op 'goed huurderschap'.</p> <p>Extra aandacht voor zorgmijders en vergunninghouders.</p> <p>Door inzet van preventieve woonbegeleiding ontruiming van multi-probleemsituaties voorkomen.</p> <p>Hiervoor is in 2020 een pilot gestart met het interventieteam van Neos.</p>	<p>Op 31 december 2021 is de pilot geëvalueerd en is een besluit genomen over voortzetting.</p>
Bijzondere doelgroep	Toewijzing aan bijzondere doelgroepen.	<p>Voldoen aan de afspraken die voortkomen uit de huisvestingsverordening naar rato van het woningbezit. Binnen de gestelde termijnen huisvesten van medische, volkshuisvestelijke, sociale en maatschappelijke urgent woningzoekenden.</p> <p>Transformatie (woningsplitsing) inzetten als middel om aanbod voor jongeren uit bijzondere doelgroepen te vergroten.</p> <p>Zorgen voor doorstroming vanuit instellingen via DOOR!.</p>	<p>100%</p> <p>Inspanningsplicht</p> <p>De afspraken uit de DOOR!-overeenkomst worden nagekomen.</p>
Bestaande voorraad	WMO	<p>Samenwerking met de gemeente verbeteren bij aanvragen van WMO-voorzieningen (met name scootmobielen i.r.t. stallingsmogelijkheden en faciliteren toegang tot de appartementencomplexen voor zorgverleners).</p>	<p>Gezamenlijk onderzoek naar oplossingen in 2020 en uitvoering gereed in 2021.</p>

4.4. Wat vragen wij daarvoor aan de gemeente

Waar mogelijk elkaar versterken in acties op het gebied van leefbaarheid, zorg en welzijn voor de bewoners van de sociale huurwoningen in gemeente Veldhoven.

Beschikbaar stellen van capaciteit voor samenwerking op de genoemde onderdelen.

Voorgenomen activiteiten 2021

5. Leefbaarheid

5.1. Woonvisie

De gemeente Veldhoven streeft naar veilige en leefbare wijken en buurten. Daarnaast zet zij zich actief in om de woonkwaliteit te bevorderen.

5.2. Inzet Woonbedrijf

Bij fijn en ongestoord wonen richten we ons naast een goede woning en efficiënte dienstverlening op het fijn wonen in de buurt. Voor de bewoner is de directe woonomgeving van groot belang bij het waarderen van het fijn en ongestoord wonen. Het gevoel in een fijne buurt te wonen wordt beïnvloed door het wel of niet ervaren van overlast, (on)veiligheid en criminaliteit. Met onze buurtgerichte aanpak werken we dicht bij de bewoners samen met andere partijen in de buurt, om de leefbaarheid te verbeteren of op het huidige goede niveau te houden.

Woonbedrijf wil voor de gemeente Veldhoven een sterke samenwerkingspartner zijn als het gaat om een goed woon- en leefklimaat. Op dit onderdeel gaan wij voor goud. Onze afdeling Buurtbeheer (50 fte) werkt in totaal in 107 buurten. De buurtteams van beheerders, woonconsulenten en buurtvakmannen werken dagelijks letterlijk in elke buurt.

Als stadse corporatie krijgt Woonbedrijf circa 1000 leefbaarheidsmeldingen per jaar. We hebben de expertise en de mankracht om complexe vraagstukken in de directe omgeving van onze bewoners af te handelen. Ook dragen we bij aan diverse leefbaarheidsactiviteiten ter bestrijding van overlast en het bevorderen van veiligheid, onder andere via Buurtbemiddeling en fysieke ingrepen in de woonomgeving.

We ambiëren stevige verankering in de haarvaten van de buurt door ondersteuning van burgerinitiatieven en buurtprojecten. Vanzelfsprekend binnen de kaders die de Woningwet stelt. De middelen hiervoor zijn het buurtnetwerk en de nauwe samenwerking met belanghouders. We weten hoe de buurt zich ontwikkelt en stemmen de behoeften van bewoners en woningzoekenden af op de kenmerken van de buurt.

Woonbedrijf gebruikt de inzet van het Buurtfonds Woonbedrijf voor het aanjagen en ondersteunen van het 'samen leven' in de buurt en het activeren van bewoners. Door deze inzet dragen we bij aan het fijn en ongestoord wonen in onze buurten en leveren we een grote maatschappelijke bijdrage aan Veldhoven.

5.3. Bod

Leefbaarheid			
Onderwerp	Onderdeel	Bijdrage	KPI
Integrale en gebiedsgerichte aanpak	Afstemming tussen buurtvisies en woonprogramma's.	<i>Woonbedrijf stelt buurtvisies op die duidelijk maken welke functie een buurt heeft in de gemeente en welke opgave daar ligt. Er zijn buurtvisies opgesteld voor (de complexen van Woonbedrijf in) de Oranjewijk, d'Ekker en Cobbeek-Centrum.</i>	<i>Elke buurtvisie van Woonbedrijf is inhoudelijk en procesmatig afgestemd op het woonprogramma.</i>
Veiligheid in wijken en buurten	Samenwerking met gemeente, politie en justitie.	<i>Vanuit onze verantwoordelijkheid en gemeenschappelijke doelen actief op zoek naar samenwerking met de gemeente Eindhoven en politie op alle niveaus.</i>	<i>Continu proces.</i>
Gegevensuitwisseling	AVG-proof maken van de gewenste uitwisseling van gegevens.	<i>Convenanten sluiten waarbij Woonbedrijf een actieve adviserende rol vervult namens de woningcorporaties.</i>	<i>Op 31 december 2021 zijn alle 9 convenanten die op dit moment worden</i>

Voorgenomen activiteiten 2021

			<i>herzien in Eindhovens en regionaal verband AVG-proof, ondertekend en geïmplementeerd.</i>
Leefbaarheids-activiteiten	Bestrijding overlast en bevorderen veiligheid	<i>Bestrijding overlast van groot en klein afval rondom onze complexen.</i> <i>Verwijderen vervuiling algemene ruimten, veiligheidsbevorderende maatregelen.</i> <i>Organiseren van specifieke activiteiten die in de buurt nodig zijn op het gebied van leefbaarheid.</i>	<i>70%* van onze bewoners ervaart dat Woonbedrijf positief bijdraagt aan de leefbaarheid.</i>
	Woonmaatschappelijk werk	<i>Financieel bijdragen aan buurtbemiddeling en preventieve woonbegeleiding voor onze bewoners.</i>	<i>70%* onze bewoners ervaart dat Woonbedrijf positief bijdraagt aan de leefbaarheid.</i>
	Directe woonomgeving	<i>Fysieke ingrepen in en om wooncomplexen, die niet technisch nodig zijn, maar de leefbaarheid verbeteren.</i>	<i>70%* onze bewoners ervaart dat Woonbedrijf positief bijdraagt aan de leefbaarheid.</i>
	Buurtfonds/initiatief bewoners	<i>Mede faciliteren van ontmoeting in straatkamers en gemeenschappelijke ruimten in complexen.</i> <i>Faciliteren activiteiten van bewonersgroepen.</i> <i>Bewonersinitiatieven faciliteren via het Buurtfonds.</i>	<i>70%* onze bewoners ervaart dat Woonbedrijf positief bijdraagt aan de leefbaarheid.</i>
Leefbaarheidsbudget		<i>Bedrag per woning in 2021</i>	<i>€141,-</i>

* dit is een groeimodel, 80% in 2022 en 90% in 2023

5.4. Wat vragen wij daarvoor aan de gemeente

Woonbedrijf ziet de gemeente als regisseur voor de leefbaarheid in Veldhoven.

Om een sterke samenwerkingspartner te zijn als het gaat om een goed woon- en leefklimaat.

Bijlage 1 Doorkijk projecten 2021-2025

Overzicht kansen en projecten voor nieuwbouw, aankoop en renovatie.

Scenario	Locatie	Aantal VHE	Classificatie	Verwacht jaar van oplevering	Ontwikkelbesluit genomen	Toelichting
Nieuwbouw	Huysackers	76	DAEB	2021	Ja	In uitvoering
Nieuwbouw	Drept	120	DAEB	N.t.b.	Nee	Initiatief
Nieuwbouw	Lange Kruisweg	40	DAEB	N.t.b.	Nee	Kans
Nieuwbouw	Verdichting Oranjewijk	30	DAEB	N.t.b.	Nee	Kans
Nieuwbouw	De Nieuwe Band	N.t.b.	DAEB	N.t.b.	Nee	Kans

20.10848

WOONinc.

Gemeente Veldhoven
T.a.v. De heer H. van de Looij
Postbus 10101
5500 GA Veldhoven



onderwerp
activiteitenoverzicht 2021

uw brief van

uw kenmerk

ons kenmerk
ybr

datum
30 juni 2020

Geachte heer Van de Looij,

Conform de Woningwet wordt de bijdrage van woningcorporaties aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid vastgelegd in prestatieafspraken tussen gemeente, huurdersorganisatie en de woningcorporatie. Basis daarvoor is de meest actuele woonvisie van de gemeente en de bijdrage die de corporatie levert aan de realisatie van het volkshuisvestingsbeleid. De bijdrage van Wooninc. in 2021 is als activiteitenoverzicht weergegeven in de bijlage bij deze brief.

Activiteitenoverzicht

Inhoudelijk is het overzicht vormgegeven als een bod dat nauw aansluit op de onderwerpen die in de Woningwet worden genoemd en de zogenaamde volkshuisvestelijke prioriteiten van de minister.

Wij vertrouwen erop dat wij met voornoemd overzicht voldoende inzicht geven in de stand van zaken met betrekking tot ons woningbezit in de gemeente en onze plannen en voorgenomen investeringen voor 2021, passend bij onze rol en aanwezigheid in uw gemeente. Mochten er naar aanleiding van dit overzicht echter nog vragen zijn, dan vernemen wij dat graag.

Uitnodiging voor overleg

Met de toezending van dit overzicht verzoeken wij, conform artikel 44 van de Woningwet, om een overleg met u en de huurdersorganisatie om naar aanleiding van het activiteitenoverzicht concrete prestatieafspraken te maken over de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

Met vriendelijke groet,

Angela Pijnenburg
Bestuurder

Bijlage: Activiteiten 2021 en meerjarenperspectief

Wij bewegen met je mee

ACTIVITEITEN 2021 & MEERJAREN-PERSPECTIEF **VELDHOVEN**



© Photo : Norbert van Onna

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	5
2. Samenvatting	11
3. Beschikbaarheid & betaalbaarheid	15
4. Specifieke doelgroepen	19
5. Nieuwbouw & aankoop	21
6. Kwaliteit & duurzaamheid	26
7. Leefbaarheid & maatschappelijk vastgoed	30
8. Liberalisatie en verkoop niet gedefinieerd.	Fout! Bladwij
 Bijlage: Activiteitenoverzicht 2021-2025	 32

Inleiding



1. INLEIDING

Jaarlijks stelt Wooninc. voor 1 juli, conform de Woningwet, een activiteitenoverzicht op voor alle 11 gemeenten waarin wij werkzaam zijn. Hierin geven wij aan welke bijdragen wij leveren aan het volkshuisvestingsbeleid van de betreffende gemeente. In dit 'bod' leest u welke voornemens wij hebben in de gemeente Veldhoven. Ons bod is concreet gemaakt in een activiteitenoverzicht (zie bijlage) en sluit aan bij de prospectieve informatie (dPi). Het geeft per onderdeel een doorkijk naar 2021 en de vier opeenvolgende jaren.

Uitgangspunten voor 2021

De Coronacrisis beheerst op dit moment het leven van ons allemaal. En dat zal ook het komende jaar zeker nog zijn effect hebben. De impact op individuele levens is groot. Een recessie lijkt onvermijdelijk. Het daadwerkelijke effect op de inkomens van onze huurders is nu nog niet inzichtelijk. Wooninc. vindt de betaalbaarheid van het wonen voor het komend jaar een belangrijk thema. In het licht van de Coronacrisis hebben wij hier dan ook extra aandacht voor door het leveren van maatwerk aan huurders die het (financieel) zwaar hebben.

Naast betaalbaarheid, hebben wij hoge ambities op duurzaamheid en beschikbaarheid. Net als de afgelopen jaren is ook de komende jaren onze investeringscapaciteit onvoldoende om al onze ambities op deze terreinen tegelijkertijd waar te maken. We moeten dus keuzes maken. Met een nog steeds toenemende vraag naar betaalbare woningen en ambitieuze afspraken om als corporaties een voortrekkersrol te vervullen in de energietransitie, blijft de druk om te presteren groot.

Onze focus ligt, mede gelet op onze beperkte investeringscapaciteit, de komende periode niet op het versnellen en vermeerderen. De komende jaren zijn onze pijlen gericht op het beheer en onderhoud van onze bestaande portefeuille en daarmee op onze zittende huurders. **Voor het verhogen van de kwaliteit van ons bezit hebben wij meer geld dan ooit gereserveerd.** Wij investeren de komende 5 jaren € 145 miljoen in de woningverbetering en/of verduurzaming van onze woningen in de MRE.

Naast beheer en onderhoud blijven wij ons maximaal inzetten om een bijdrage te leveren aan de duurzaamheidsopgave en nieuwbouwopgave in de regio. Maar er is méér nodig. Om een proportionele bijdrage te leveren aan de versnelling en vermeerdering die nodig is om de ambities van de stad te realiseren, is uitruilen van vastgoed en of andere verdergaande vormen van samenwerking tussen de Eindhovense corporaties nodig. Niet alleen Wooninc. is zich hiervan bewust, ook de andere Eindhovense corporaties. Deze Eindhovense corporaties zijn deels ook in Veldhoven actief.

'thuis en Wooninc. hebben concrete afspraken gemaakt over de uitruil onder voorwaarden van een te verduurzamen complex van Wooninc. voor duurzaam bezit van 'thuis. In de tweede helft van 2020 wordt onderzocht of tot de invulling van deze voorwaarden wordt gekomen. Met de financiële ruimte die door de ruiling ontstaat kan Wooninc. een bijdrage leveren aan het versneld verduurzamen van haar overige bezit. Met Woonbedrijf wordt in navolging van 'thuis gesproken over ruiling.

Wanneer de collegiale ondersteuning en samenwerking tussen de Eindhovense corporaties wordt geïntensiveerd, kan Wooninc. haar ambities op alle fronten blijven waarmaken. Tot die tijd zijn wij helaas genoodzaakt om een pas op de plaats te maken ten aanzien van het aangaan van nieuwe grote financiële verplichtingen in relatie tot woningbouwontwikkelingen en de duurzaamheidsopgave.

In het kader van de collegiale ondersteuning zet Wooninc. haar specifieke kennis en expertise in met betrekking tot het beheren van bezit voor specifieke doelgroepen, zijnde seniorenwoningen (al dan niet met zorg), flexwoningen en woonwageningen. Wij bieden de andere Eindhovense corporaties in dat kader aan om hen in ieder geval te adviseren over het beheer en verhuur van het bezit.

Eén ding staat vast: wij laten onze ambities niet temperen door de vele uitdagingen op ons pad. Dat betekent dat we nog wendbaarder moeten worden. We leggen de focus op wat we wél kunnen met de mensen en middelen die we hebben. Ook met vele kleine initiatieven kunnen we een grote impact maken. Daarbij kijken we steeds meer over onze organisatiegrenzen heen en investeren actief op het aangaan van strategische allianties met andere partners in het veld.

Speerpunten van Wooninc.

De ambities en maatschappelijke inzet van Wooninc. zijn al jarenlang onveranderd. Dat houdt in dat wij ons inzetten om mensen met een beperkt inkomen in de Metropoolregio Eindhoven (MRE) perspectief te bieden op passende en betaalbare woonruimte in een leefbare woonomgeving. Wij hebben hierbij een focus op zelfstandig wonen voor ouderen met voorzieningen voor welzijn en zorg. Via onze dochter Stayinc. richten wij ons ook op het aanbieden van woningen in het middenhuursegment (tussen € 720 en € 1.000) voor de doelgroep middeninkomens.

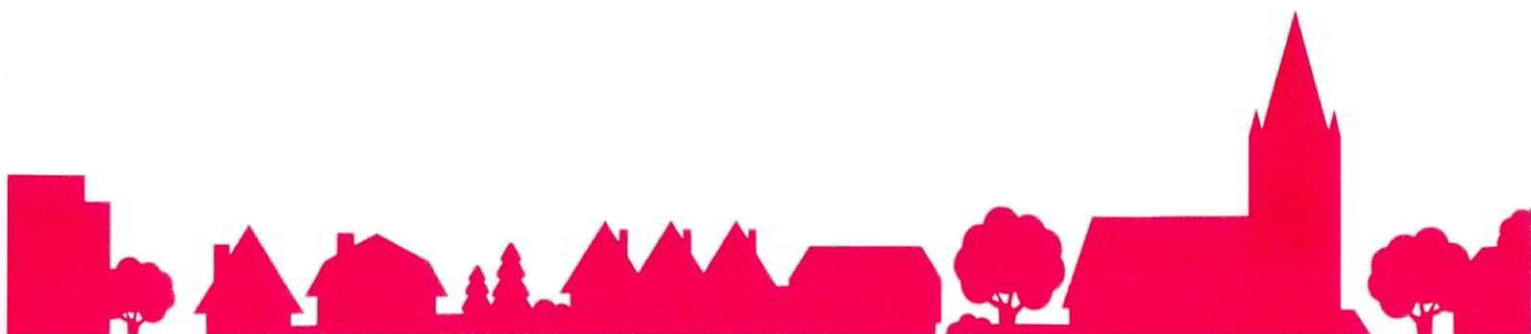
Wij zetten ons in op de volgende strategische speerpunten:

1. Focus op senioren
2. Voldoende aanbod van woonruimte voor de volkshuisvestelijke doelgroep
3. Betaalbare woonruimte blijven bieden
4. Kwaliteit en duurzaamheid van het woningaanbod verhogen
5. Verdere integratie wonen, welzijn en zorg
6. Innovatie van aanbod en dienstverlening
7. Een leefbare woonomgeving
8. Investeren in relatiemanagement en (strategische) samenwerkingen

Bovenstaande uitgangspunten vormen het kader voor onze inzet in de gemeente Veldhoven de komende jaren. In de volgende hoofdstukken definiëren en concretiseren we deze uitgangspunten.

Uiteraard hebben wij rekening gehouden met de gemeentelijke woonvisie, de woondeal en de regionale woonvisie. Bij de behandeling van de thema's gaan we hier verder op in.

Samenvatting



2. SAMENVATTING

Beschikbaarheid en betaalbaarheid		2021	2022-2025	Totaal
1	Aandeel woningen binnen de betaalbare voorraad (onder de tweede aftoppingsgrens)	55%	58%	58%
2	Aandeel toe te wijzen beschikbare sociale huurwoningen aan huishoudens met een relatief laag inkomen	>80%	>80%	>80%
3	Passend toewijzen: aandeel huurtoeslaggerechtigden een woning toewijzen onder de aftoppingsgrenzen	>95%	>95%	>95%
4	Huurverhoging sociale huurwoningen per 1 juli conform uitgangspunten Sociaal Huurakkoord	Maximaal inflatie	Maximaal inflatie	Maximaal inflatie
Specifieke groepen		2021	2022-2025	Totaal
5	Aantal woningen voor de doelgroep ouderen	192	192	192
6	Huisvesting van urgenten (binnen 6 maanden na toewijzing)	Conform toegewezen contingenten	Conform toegewezen contingenten	Conform toegewezen contingenten
7	Huisvesting van statushouders	Conform toegewezen contingenten	Conform toegewezen contingenten	Conform toegewezen contingenten
Nieuwbouw en aankoop		2021	2022-2025	Totaal
8	Aantal te realiseren woningen (DAEB)	-	-	-
9	Aantal toe te voegen woningen (niet-DAEB)	-	-	-
10	Aantal te realiseren woningen in betaalbare segment (onder de tweede aftoppingsgrens) tot € 663	-	-	-
11	Te realiseren Maatschappelijk vastgoed (DAEB)	-	-	-
Kwaliteit en duurzaamheid		2021	2022-2025	Totaal
12	Uitgaven regulier onderhoud (€ per woning per jaar)	2.204	1.187	1.390
13	Uitgaven woningverbetering (x € 1.000)	-	-	-
14	Duurzaamheid: aandeel woningen naar label A/B	60%	60%	60%

		Stimuleren bewustwording door o.a. inzet impacters en energieadviseurs	Stimuleren bewustwording door o.a. inzet impacters en energieadviseurs	Stimuleren bewustwording door o.a. inzet impacters en energieadviseurs
15	Duurzaamheid: bewustwording			
	Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	2021	2022-2025	Totaal
16	Bijdragen aan leefbaarheid (€ per woning) per jaar	€ 104	€ 104	€ 104
17	Inzet huismeesters (aantal)	1	1	1
18	Ondersteuning huurders- en bewonersorganisaties (aantal)	24	24	24
19	Bewustwording veiligheid bewoners	Workshops in senioren-complexen	Workshop in senioren-complexen	Workshops in senioren-complexen
	Liberalisatie en verkoop	2021	2022-2025	Totaal
20	Aandeel te liberaliseren woningen	-	-	-
21	Aantal te verkopen woningen	-	-	-

Beschikbaarheid & betaalbaarheid



3. BESCHIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID

Onze uitgangspunten

Beschikbaarheid

- Voldoende aanbod van woonruimte voor de doelgroep.
- Focus op ouderen met een relatief laag inkomen.
- Fair share nemen voor overige doelgroepen met aandacht voor kwetsbare groepen.
- Perspectief en keuzevrijheid zeker stellen of vergroten.
- Perspectief bieden op zelfstandig wonen in een inspirerende woonomgeving die uitdaagt tot ontmoeten, ontspannen en activiteiten.

Betaalbaarheid

- Voldoende aanbod betaalbare woonruimte.
- Zoveel mogelijk beperken van totale woonlasten.

3.1 Beschikbaarheid

Onze kerntaak is het verhuren van woningen, met de focus op betaalbaarheid, beschikbaarheid en passendheid. Met andere woorden: wij willen over voldoende woningen beschikken met een aanvaardbare huurprijs, bestemd voor woningzoekenden met een relatief laag inkomen, volgens de wettelijke richtlijnen.

Per 1 januari 2020 heeft Wooninc. een voorraad van 269 woningen in Veldhoven. Circa 2% is goedkoper huur. Circa 53% van de woningen is passend voor huishoudens die een beroep (moeten) doen op huurtoeslag. Voor deze huishoudens gelden maximale huren van € 619 (een- en tweepersoonshuishoudens) en € 663 (meerpersoonshuishoudens). Dit zijn de aftoppingsgrenzen voor huurtoeslag in 2020. Circa 38% valt in het bereikbare segment en zo'n 6% is dure huur.

	Aantal woningen	Huur tot € 432	Huur tussen € 432- €663	Huur tussen € 663- € 737	Huur boven € 737
Aantal	269	5	143	103	18
Percentage		1,9%	53,2%	38,2	6,7%

Bezit in gemeente Veldhoven per 1-1-2021

Jaarlijks houden we door mutatie in Veldhoven rekening met een aanbod van rond de 20 huurwoningen. Minimaal 80% van de beschikbare huurwoningen wijzen wij, conform wettelijke regelgeving, toe aan huishoudens met een relatief laag inkomen, de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid. In de praktijk ligt dit percentage voor Wooninc. veel hoger. We verhuren tussen 95% en 100% van onze sociale huurwoningen aan deze doelgroep. Uiteraard houden we ons ook aan de passendheidsnorm en wijzen we minimaal

95% van de huurtoeslaggerechtigden een woning toe onder de voor hen geldende aftoppingsgrenzen.

Wooninc. streeft in haar wensportefeuille naar een gedifferentieerde woningvoorraad, met een focus op senioren. De helft van onze woningen is specifiek gelabeld voor deze doelgroep. De andere helft is beschikbaar voor alle doelgroepen. Hiermee nemen wij ons 'fair share' en kunnen wij ook gezinnen, kleine huishoudens en dergelijke huisvesten. Het grootste deel van deze woningen, minimaal 80%, is en blijft passend voor mensen met de laagste inkomens. 17% is voor de secundaire doelgroep met een inkomen boven de huurtoeslaggrens, maar lager dan € 39.000. Een klein deel betreft commerciële huurwoningen voor de middeninkomens. Stayinc., onze dochter, heeft haar volledige focus op de middeninkomens. Stayinc. heeft circa 600 woningen die grotendeels in het middenhuursegment liggen met een huurprijs tussen € 737 en € 1.000.

Voldoende groei van de sociale woningvoorraad is de komende jaren de grote opgave voor de regio. Wij delen het belang en de noodzaak van deze opgave. Zoals gezegd kan Wooninc. hieraan op korte termijn helaas geen extra bijdrage leveren. Op de middellange termijn verwachten wij ruimte te krijgen om extra te investeren in beschikbaarheid, zodat wij de omvang van onze woningvoorraad op peil kunnen houden. Op de lange termijn streven wij naar uitbreiding van onze sociale woningvoorraad.

Aanvullend op de vraag naar sociale huurwoningen, is er ook een grote vraag naar woningen in het middenhuursegment. Met de constatering dat marktpartijen hieraan onvoldoende een bijdrage leveren, vindt Wooninc. dat ook de corporaties hiervoor aan de lat staan. Wooninc. levert hier de komende jaren een bijdrage aan via Stayinc. Wij realiseren in de periode 2021 - 2025 circa 285 woningen in het middenhuursegment in de SGE.

Stayinc. heeft een gezonde financiële positie, waardoor de investeringscapaciteit van Stayinc. relatief groot is. In 2019 heeft Stayinc. financiering aangetrokken voor de groei van de portefeuille in de 10 jaar. Stayinc. kan haar portefeuille door aankoop en ontwikkeling de komende jaren in de SGE (naar verwachting) laten groeien tot ruim 1.100 woningen. Hiermee is Stayinc. er voor een grotere groep mensen met middeninkomens. Het rendement dat stijgt door de uitbreiding, wordt uiteindelijk uitgekeerd aan Wooninc. in de vorm van dividend.

3.2 Betaalbaarheid

Voor nieuwe huurders is het belangrijk dat er voldoende aanbod van betaalbare woonruimte is. In ons huurbeleid houden wij er rekening mee dat we voor verschillende inkomensgroepen voldoende, passend aanbod hebben in het betaalbare en bereikbare segment. Wooninc. stuurt op een beschikbaarheid van minimaal 80% van de woningen voor de laagste inkomens, circa 17% voor de secundaire doelgroep en 3% voor de middenhuur. Stayinc. zorgt voor een aanbod van 85% in de middenhuur. 15% is dure huur, vanwege de hoge kwaliteit en de centrale ligging.

Voor zittende huurders wordt de betaalbaarheid met name beïnvloed door de jaarlijkse huurverhoging en de overige woonlasten, voornamelijk energiekosten. Wooninc. houdt

zich ook voor 2021 aan de uitgangspunten van het Sociaal Huurakkoord. Dat betekent dat wij in 2021 een jaarlijkse huurverhoging van maximaal inflatie doorvoeren. Bovenstaand huurbeleid is in goed overleg met onze huurdersbelangenorganisatie, de Stichting Huurdersplatform Wooninc. (SHW), tot stand gekomen.

We hebben een voortdurende focus op betaalbaarheid door maatwerk te leveren voor die huurders die het financieel zwaar hebben. Zeker in het licht van de Coronacrisis hebben wij hier aandacht voor. Zo hanteren wij een coulant incassobeleid. Ook hebben wij actief richting al onze huurders gecommuniceerd over de mogelijkheden voor het aanvragen van huurbewijzing of huurverlaging. Daarnaast zetten we in op het zoveel mogelijk beperken van de woonlasten van de huurders. Door te investeren in duurzaamheidsmaatregelen, kunnen wij de uitgaven voor energielasten beïnvloeden.

Concrete prestaties Wooninc.

	Beschikbaarheid en betaalbaarheid	2021	2022-2025	Totaal
1	Aandeel woningen binnen de betaalbare voorraad (onder de tweede aftoppingsgrens)	55%	58%	58%
2	Aandeel toe te wijzen beschikbare sociale huurwoningen aan huishoudens met een relatief laag inkomen	>80%	>80%	>80%
3	Passend toewijzen: aandeel huurtoeslaggerechtigden een woning toewijzen onder de aftoppingsgrenzen	>95%	>95%	>95%
4	Huurverhoging sociale huurwoningen per 1 juli conform uitgangspunten Sociaal Huurakkoord	Maximaal inflatie	Maximaal inflatie	Maximaal inflatie

Specifieke doelgroepen



4. SPECIFIEKE DOELGROEPEN

Onze uitgangspunten

- Wooninc. is onderscheidend in het zelfstandig wonen voor ouderen met voorzieningen voor welzijn en zorg. Ons samenwerkingsverband met Vitalis is hierbij een belangrijke schakel.
- Wij zetten ons in voor een inclusieve samenleving en vinden het daarom van belang om ook bijzondere, kwetsbare doelgroepen huisvesting te bieden.
- Voor de doelgroep 'spoedzoekers' zetten wij flexwoningen in.
- Wooninc. ziet het als haar volkshuisvestelijke kerntaak om ook woonwagengedwongen bewoners te faciliteren om te wonen volgens hun culturele identiteit.

4.1 Senioren

Wooninc. richt zich in het bijzonder op ouderen, daar ligt onze specialiteit en dit onderscheidt ons van anderen. Wij willen hen zo lang mogelijk zelfstandig laten wonen door diensten, (bouwkundige) voorzieningen en zorgverlening te laten bieden. Onze alliantie met zorgpartner Vitalis vormt hiervoor een belangrijke bouwsteen. Daarnaast hebben wij samenwerkingsrelaties met andere zorgorganisaties in de MRE, zoals Sint Annaklooster, Joris Zorg en Oktober.

Wooninc. is er voor de hele doelgroep ouderen. Daarom hebben wij woningen in het betaalbare, bereikbare en middeldure huurprijssegment. Circa de helft van ons hele bezit is geschikt voor deze doelgroep. In Veldhoven geldt dit voor een groot gedeelte van het bezit.

Het Klantencentrum WoonincPlusVitalis verzorgt de woningtoewijzing van onze seniorenwoningen. Door de samenwerking met Vitalis WoonZorggroep wordt gelijktijdig gekeken naar de woon- en zorgvraag van zoekenden. Hierbij leveren wij maatwerk en houden wij rekening met de specifieke levensgebeurtenissen binnen een huishouden. Dit maakt dat wij in sommige gevallen, daar waar de nood hoog is en de tijd dringt, een woningzoekende (met voorrang) bemiddelen naar een passende zorgwoning. Omdat door de grote vraag naar seniorenwoningen onze woningen continu verhuurd zijn, zijn we terughoudend met het proactief benaderen van senioren voor de doorstroming.

De Eindhovense corporaties, die ook actief zijn in Veldhoven, verkennen de mogelijkheden of en hoe andere corporaties gebruik kunnen maken van de diensten en expertise van het klantencentrum WoonincPlusVitalis. Dit leidt in 2020 tot een plan van aanpak, dat in 2021 geïmplementeerd wordt.

4.2 Bijzondere verhuur

Naast de reguliere verhuur is er de gereguleerde verhuur aan specifieke groepen. In andere gemeenten beheren wij onder andere:

- Het Blijf-van-m'n-Lijfhuis voor vrouwenopvang.
- Twee Fokus-projecten waar mensen met een (lichamelijke) beperking 24-uurs zorg op maat krijgen van Stichting Fokus.
- In ons voormalige kantoor aan de Onze Lieve Vrouwestraat zijn studio's verhuurd aan Stumass, een woongroep voor jongeren met een beperking.
- 'Ons Plekje' in Geldrop, een woonvorm voor jongeren met een lichte verstandelijke beperking.
- Begin 2019 is, in samenwerking met de GGzE, aan de Fakkellaan in Eindhoven een woongebouw gerealiseerd voor mensen met een psychiatrische achtergrond.

Daarnaast leveren wij uiteraard een proportionele bijdrage aan de huisvesting van urgenten, waaronder statushouders.

4.3 Flexwonen

Een bijzondere groep zijn de 'spoedzoekers': mensen die door persoonlijke omstandigheden snel (tijdelijke) woonruimte nodig hebben. Flexwonen biedt hiervoor een oplossing. De woonduur is tijdelijk en in die tijd moet de huurder op zoek naar definitieve huisvesting. Het is vooral bedoeld voor mensen die niet in aanmerking komen voor een urgentieverklaring en anders tussen wal en schip raken.

Wooninc. heeft per 2021 360 flexwoningen in de regio, dit aantal neemt door sloop/nieuwbouw af tot 92 in 2025. Wij zien helaas geen mogelijkheid om andere gebouwen al dan niet tijdelijk geschikt te maken voor Flexwonen. Binnen onze financiële investeringsruimte moeten wij keuzes maken. Wij geven hierbij de voorkeur aan het realiseren van permanente huisvesting en verbetering van ons bezit. In relatie tot de bredere context van de collegiale ondersteuning zijn wij bereid onze expertise over flexwonen in te zetten om andere corporaties hierbij te ondersteunen, in welke vorm dan ook.

4.4 Woonwagenbewoners

In juli 2018 heeft het rijk het 'beleidskader voor gemeentelijk standplaatsenbeleid' uitgebracht. De kern van het beleidskader is het beschermen van Roma, Sinti en woonwagenbewoners met betrekking tot huisvesting tegen discriminatie, het waarborgen van hun (culturele) rechten en het bieden van rechtszekerheid en duidelijkheid. Concreet wordt hierin van gemeenten en corporaties verwacht dat zij voorzien in de huisvesting van woonwagenbewoners (binnen de volkshuisvestelijke doelgroep) naar gelang er behoefte is. Daarom is het belangrijk om de actuele woningbehoefte van deze doelgroep in kaart te brengen.

Wooninc. ziet het als haar volkshuisvestelijke kerntaak om ook standplaatsen te verhuren aan de primaire doelgroep en wil hiermee woonwagengewoners faciliteren om te wonen volgens hun culturele identiteit. Binnen de MRE vervult Wooninc. hierin een bijzondere positie, doordat wij een relatief groot deel van de woonwagelocaties in eigendom of beheer hebben. Wij zetten onze expertise graag in om de opgave uit het rijkskader samen met gemeente en collegacorporaties vorm te geven. Op de middellange termijn leveren wij graag een extra bijdrage om de (eventueel aanvullende) woningbehoefte van deze doelgroep in te vullen, mits wij voldoende financiële investeringsruimte hebben.

Concrete prestaties Wooninc.

Specifieke groepen	2021	2022-2025	Totaal
5 Aantal woningen voor de doelgroep ouderen	192	192	192
6 Huisvesting van urgenten (binnen 6 maanden na toewijzing)	Conform toegewezen contingenten	Conform toegewezen contingenten	Conform toegewezen contingenten
7 Huisvesting van statushouders	Conform toegewezen contingenten	Conform toegewezen contingenten	Conform toegewezen contingenten

Nieuwbouw & aankoop



5. NIEUWBOUW EN AANKOOP

Onze uitgangspunten

- Ontwikkelen en realiseren van circa 325 nieuwbouwwoningen in de MRE in de periode 2020-2024.
- Focus op betaalbare huurwoningen, voornamelijk voor de doelgroep senioren.

Wooninc. verwacht de komende tien jaar circa 325 sociale huurwoningen in ons werkgebied toe te voegen door nieuwbouw en aankoop. Wij leveren graag een bijdrage aan het versnellen en vermeerderen, maar zoals eerder aangegeven, is dat vooralsnog niet mogelijk. Via Stayinc. realiseren wij naar verwachting circa 285 woningen in de middenhuur in de SGE. In Veldhoven hebben wij de komende periode vooralsnog geen nieuwbouwplannen.

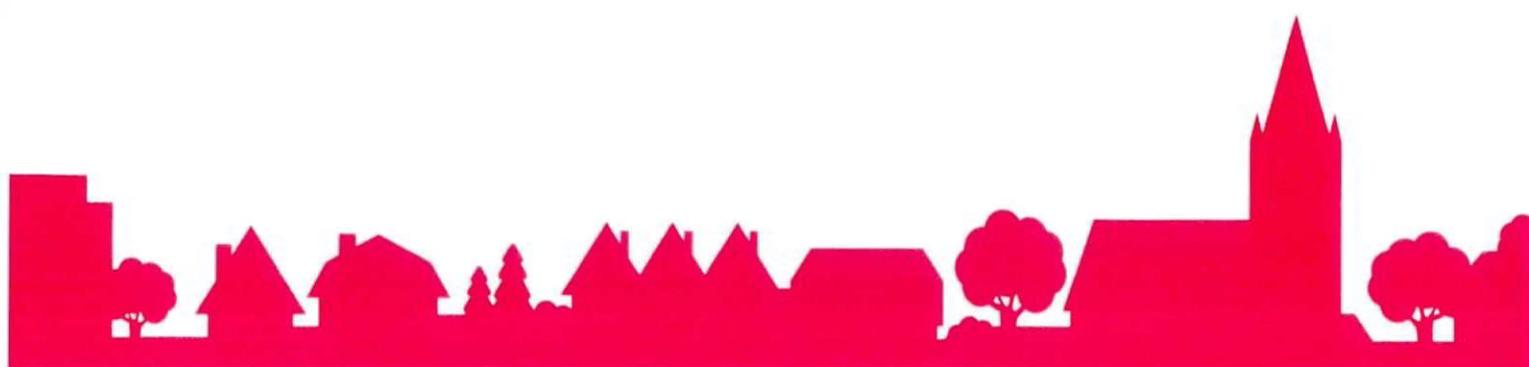
De focus van Wooninc. ligt vooral op de betaalbare huursector. Huurwoningen die alleen toegankelijk zijn voor mensen met een inkomen tot € 39.000. De 325 sociale huurwoningen die we de komende jaren bouwen zijn voornamelijk kleinere betaalbare appartementen, met name voor de doelgroep senioren. Als wij eengezinswoningen ontwikkelen is dit ter vervanging of ter uitbreiding van woningen op locaties waar onvoldoende aanbod is van dit woningtype.

Concrete prestaties Wooninc.

	Nieuwbouw en aankoop	2021	2022-2025	Totaal
8	Aantal te realiseren woningen (DAEB)	-	-	-
9	Aantal toe te voegen woningen (niet-DAEB)	-	-	-
10	Aantal te realiseren woningen in betaalbare segment (onder de tweede aftoppingsgrens)	-	-	-
11	Te realiseren Maatschappelijk vastgoed (DAEB)	-	-	-



**Kwaliteit &
duurzaamheid**



6. KWALITEIT & DUURZAAMHEID

Onze uitgangspunten

- Verhogen energetische kwaliteit bestaand vastgoed.
- Beperken energieverbruik huurders en organisatie (gedragsverandering).
- Investeren in alternatieve duurzame energiebronnen.

6.1 Onderhoud

Om de kwaliteit van ons vastgoed in stand te houden en te verbeteren, moet het vastgoed onderhouden worden. Onze beheer- en onderhoudsmaatregelen zijn gericht op de instandhouding van de kwaliteit vanuit een bouwtechnisch perspectief of een verbetering van de kwaliteit en duurzaamheid vanuit de vraag van de gebruiker(s).

Onderhoud is verdeeld in dagelijks (regulier) onderhoud en groot onderhoud (woningverbetering). Het dagelijks onderhoud is erop gericht om de kwaliteit in stand te houden binnen de reguliere exploitatieperiode. Groot onderhoud is gericht op levensduurverlenging, kwaliteitsverbetering en verduurzaming.

In 2021 geeft Wooninc. in Veldhoven gemiddeld € 2.204 per woning uit aan regulier onderhoud. Het grootste deel van de reguliere onderhoudsuitgaven zit in het planmatig onderhoud. Deze bestedingen hebben betrekking op onderhoud dat periodiek aan woningen wordt uitgevoerd en van te voren is gepland (bijvoorbeeld schilderwerk en vervangen van installaties). Bij andere uitgaven gaat het over kosten in verband met service- of mutatieonderhoud.

Wooninc. heeft de komende vijf jaren in Veldhoven geen plannen voor woningverbetering en groot onderhoud.

6.2 Duurzaamheid

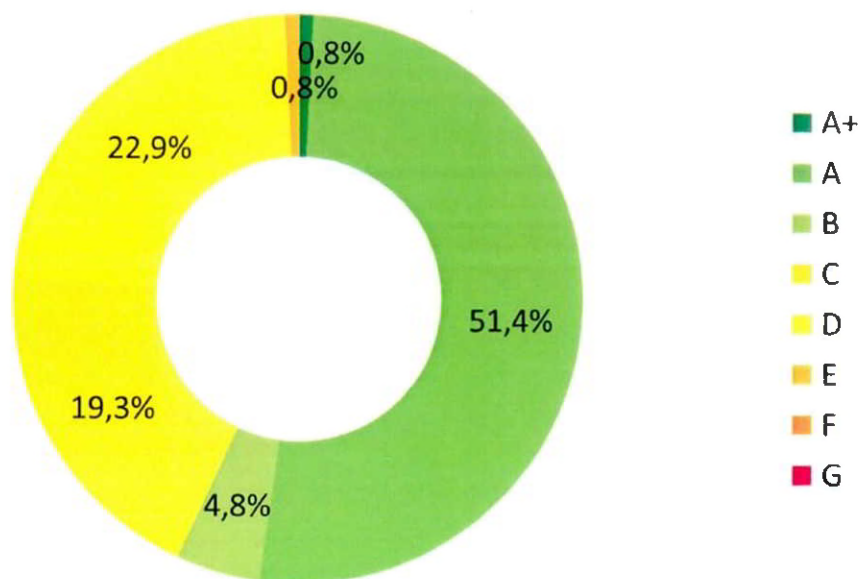
Duurzaamheid is meer dan een energielabel. Het past bij ons maatschappelijk verantwoord ondernemen om een bijdrage te leveren aan een duurzame samenleving en daarbij een balans te vinden tussen sociale belangen, financieel-economische resultaten en het milieu. Onze aandacht voor duurzaamheid richtte zich tot nu toe met name op energie, aandacht voor beperking van het energieverbruik door isolatie van de schil van de woning, gebruik van zuinige installaties en van duurzame energiebronnen, bijvoorbeeld zonnepanelen. De afgelopen jaren hebben we daarnaast ook gefocust op de bewustwording van het gedrag van huurders.

Wooninc. kent een bewustwordingscampagne gericht op de eigen organisatie en op onze stakeholders. De methodiek die wij daarbij hanteren is die van de The Natural Step. Een goed voorbeeld om het bewustwordingsgedrag van huurders te vergroten is het inzetten van onze 'impacters'. Impacters zijn enthousiaste vrijwilligers die huurders op een laagdrempelige manier (1-op-1 en peer-to-peer) informeren over de impact van hun consumentengedrag, hen motiveren voor gedragsverandering, huurdersactiviteiten over verduurzaming organiseren en met behulp van Wooninc. en andere stakeholders lokale initiatieven opzet en uitvoert. Er zijn twee 'impacters' actief. Wooninc. staat er open voor om meer 'impacters' op te leiden.

Een ander bewustwordingstraject betreft de pilot Energiebox. Dit is een initiatief waarbij 55-plussers met een afstand tot de arbeidsmarkt zijn opgeleid tot deskundig energieadviseur. Eind 2019 zijn we hiermee vanuit het Eindhovense Duurzaamheidspact gestart. De energieadviseurs kijken samen met bewoners naar hun energieverbruik. Op basis hiervan geeft de adviseur tips om energie te besparen. De adviseur neemt de Energiebox mee: een doos vol energiebesparende producten, zoals radiatorfolie, ledlampen en tochtstrippen. Bewoners krijgen deze helemaal gratis. Na het huisbezoek ontvangt de bewoner per post een persoonlijk advies, met een schatting van de mogelijke kostenbesparing per maatregel. Bij goede resultaten van de pilot zijn wij er een warm voorstander van om ook na 1 juli 2021 de Energiebox voort te zetten.

Energielabels

Ruim de helft van het bezit in Veldhoven heeft een energielabel A/ B (figuur 1). Om woningen sneller te verduurzamen, heeft Wooninc. vanaf 2020 extra budget gereserveerd voor energiebesparende maatregelen bij regulier onderhoud aan eengezinswoningen. Zo combineren we schilderwerk met het vervangen van enkel en standaard dubbel glas door HR++-glas en spouwmuurisolatie. We voeren deze maatregelen uit zonder huurverhoging voor de zittende huurders. Het na-isoleren van de woningen aan de binnenzijde (bijvoorbeeld dakisolatie en vloerisolatie) geeft veel overlast voor de bewoners. Daarom kiezen we ervoor om deze maatregelen uit te voeren bij mutatie.



Figuur 1: Bezit Wooninc. 2021 Veldhoven naar energielabel

Bij woongebouwen pakken we verduurzaming per complex aan. We combineren verduurzaming met groot onderhoudsprojecten. Hierbij is een renovatie naar label A het uitgangspunt.

Als we in een woning de keuken vervangen, vervangen we het kookgas voor elektrisch koken. Om de zittende huurders niet ongewild met extra kosten op te zadelen, krijgen zij eenmalig een elektrische kookplaat cadeau.

Bewoners van eengezinswoningen met een geschikt dak kunnen onder bepaalde voorwaarden kiezen voor zonnepanelen tegen een vaste vergoeding via de servicekosten. De vergoeding is lager dan de verwachte gemiddelde besparing op de energierekening, waardoor de totale woonlasten voor bewoners naar verwachting zullen dalen.

Bovenstaande maatregelen zijn onderdeel van een stapsgewijze aanpak om te komen tot een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. Die begint met het zoveel mogelijk beperken van de energievraag door onder meer isolatie. De resterende energievraag wekken we zoveel mogelijk duurzaam op, door zonnepanelen of door de woning aan te sluiten op een duurzaam warmtenet.

Duurzaamheidspact

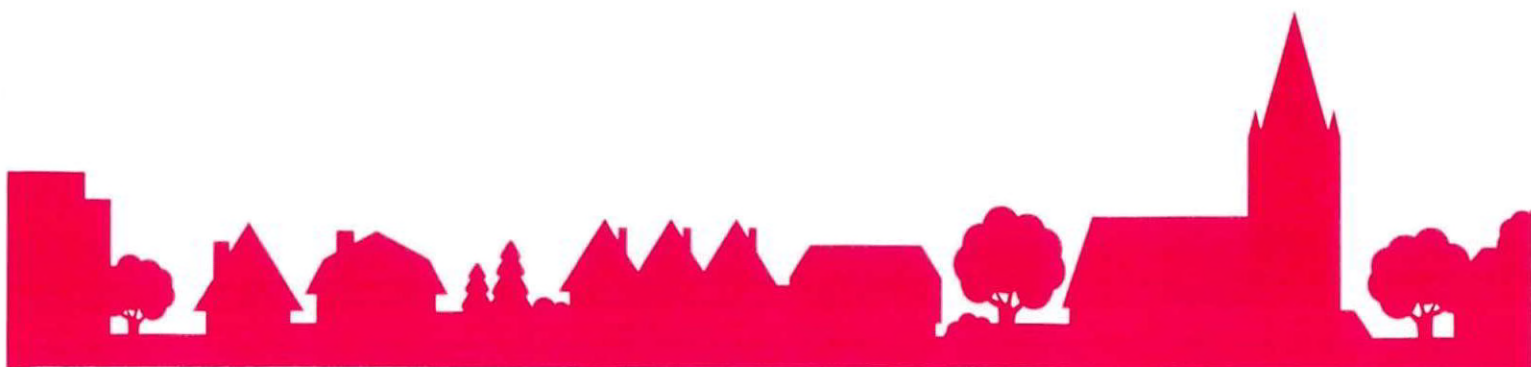
Door het sterker inzetten op verduurzaming van de woningvoorraad kunnen andere verplichtingen, zoals betaalbaarheid en beschikbaarheid (bouwen van voldoende woningen) in het nauw komen. Het is nodig om keuzes te maken, prioriteiten te stellen, strategieën met elkaar te ontwikkelen en meer tijd te nemen om de gewenste ontwikkelingen tot stand te brengen. Dat vraagt soms om een onconventionele aanpak. Zo hebben we in Eindhoven de handen ineen geslagen om samen met de andere Eindhovense corporaties, de huurdersorganisaties en de gemeente de huidige inspanningen te versnellen. Door samenwerking vergroten we onze deskundigheid en versterken we onze slagkracht, waarbij we kennis, inzet van medewerkers en middelen inzetten als ware we één organisatie. Een van de mogelijkheden die in het kader van het duurzaamheidspact worden verkend, is het ruilen van bezit tussen corporaties. Door deze matching kunnen we samen een optimaler resultaat behalen.

Concrete prestaties Wooninc.

	Kwaliteit en duurzaamheid	2021	2022-2025	Totaal
12	Uitgaven regulier onderhoud (€ per woning per jaar)	2.204	1.187	1.390
13	Uitgaven woningverbetering (x € 1.000)	-	-	-
14	Duurzaamheid: aandeel woningen naar label A/ B	60%	60%	60%
15	Duurzaamheid: bewustwording	Stimuleren bewustwording door o.a. inzet impacters en energieadviseurs	Stimuleren bewustwording door o.a. inzet impacters en energieadviseurs	Stimuleren bewustwording door o.a. inzet impacters en energieadviseurs



**Leefbaarheid &
maatschappelijk
vastgoed**



7. LEEFBAARHEID & MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

Onze uitgangspunten

- Inzetten van huismeesters om de leefbaarheid en veiligheid te bevorderen.
- Inzetten maatschappelijk vastgoed (ontmoetingsruimten) om een bijdrage te leveren aan de sociale cohesie in onze gebouwen en buurten.

7.1 Leefbaarheid

Wooninc. heeft voor ons bezit in de MRE € 1,1 miljoen per jaar gereserveerd voor het bevorderen van de leefbaarheid in onze gebouwen en buurten. Per *sociale* huurwoning geven wij gemiddeld € 104 per jaar uit aan leefbaarheid. Leefbaarheid gaat over de mate waarin een woongebouw, buurt of wijk aantrekkelijk en/of geschikt is om te wonen. We concentreren ons op het domein van 'schoon, heel en veilig'. Belangrijk vinden we bijvoorbeeld aanpak van overlast, wijkbeheer en ook het faciliteren van ontmoetingsruimtes. Wij zetten ons in dit kader in op vier hoofdthema's:

- Fysieke en sociale woon- en leefomgeving
- Woonmaatschappelijk werk bij problemen 'achter de voordeur'
- Veiligheid
- Participatie en samenwerking

Het bezit van Wooninc. in Veldhoven is relatief beperkt. Per wijk is ons eigendomsaandeel klein. In onze leefbaarheidsopgave richten wij ons daarom in mindere mate op het wijkniveau, maar meer op onze complexen en de directe woonomgeving. Wooninc. zet voor de leefbaarheid in onze complexen in Veldhoven één huismeester en één woonconsulent in. Zij leveren een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid in de woongebouwen en de directe omgeving. Zij onderhouden contacten met de bewoners en zijn medeverantwoordelijk voor een veilige woonomgeving. Deze medewerkers zijn de oren en ogen van Wooninc. Onze huismeester is bovendien ook nog eens handig en niet te beroerd om de handen uit de mouwen te steken.

Fysieke en sociale woon- en leefomgeving

Wooninc. stimuleert sociale interactie tussen bewoners door middel van participeren aan complex- en buurtactiviteiten en het (laten) doen van vrijwilligerswerk. Deze activiteiten zijn uiteenlopend van aard en afgestemd op de bewoners. De activiteiten worden door de bewoners van onze gebouwen en uit de buurt goed bezocht.

Daarnaast zorgen wij voor de kwaliteit en veiligheid van de directe woonomgeving en de groenvoorzieningen in en om onze gebouwen.

Wij zetten Ergon, het werkbedrijf in Eindhoven voor mensen met een kwetsbare positie op de arbeidsmarkt, in om de noodzakelijke klussen op het gebied van leefbaarheid uit te voeren.

Woonmaatschappelijk werk bij 'problemen achter de voordeur'

Wooninc. levert een bijdrage aan woonmaatschappelijk werk bij problemen 'achter de voordeur.' Dit gaat om het (laten) organiseren van (financiële) begeleiding bij schulden, vervuiling, overlast of burenruzies. Hierbij hebben onze consultants en huismeesters zowel een signalerende functie als een oplossende functie. Wij zijn elke dag in onze buurten en bij onze bewoners. Het is dus logisch dat wij ongewenste ontwikkelingen signaleren en deze waar nodig met bewoners en samenwerkingspartners aanpakken.

Wooninc. is deelnemer in leefbaarheidsteams en maakt gebruik van buurtbemiddeling. In onze gebouwen en buurten krijgen wij meer en meer te maken met verwarde personen. Om hier op een juiste manier mee om te gaan (zowel richting de veroorzaker als de omgeving), worden onze medewerkers ook in 2021 getraind door onze partners Vitalis WoonZorg Groep en GGzE.

Daarnaast zetten wij Stichting Present¹ in die met haar vrijwilligers huurders kan helpen die een steuntje in de rug nodig hebben bij bijvoorbeeld het opknappen van de nieuwe woning.

Veiligheid

Tot slot is veiligheid een belangrijke pijler. De oudere huurders van Wooninc. zijn een kwetsbare doelgroep als het gaat om risico's ten aanzien van criminaliteit, brand of legionella. Onder andere door de steeds toenemende extramuralisering en het langer zelfstandig thuis moeten wonen, neemt het belang van veiligheid alleen maar toe. Wooninc. zet een pakket van (preventieve) veiligheidsmaatregelen:

- Aan de gebouwen door het toepassen van de uitgangspunten van het Politiekeurmerk en het aanbrengen van camerabeveiliging als de bewoners hieraan willen meewerken.
- Jaarlijkse workshops voor onze bewoners, hun familie/mantelzorgers en onze medewerkers op het gebied van bewustwording rondom veiligheid met inzet van politie en brandweer.

Participatie en samenwerking

Wij betrekken bewoners structureel bij ons werk via huurders- en bewonersorganisaties. Vaak zijn deze per wooncomplex verenigd. Wij bieden de 24 huurders- en bewonersorganisaties ondersteuning. Op corporatieniveau worden alle huurders vertegenwoordigd door de SHW. Wij blijven samen met de SHW op zoek naar nieuwe en flexibele participatievormen (huurdersparticipatie nieuwe stijl).

Wij zetten panels in en laten huurders ook anderszins meedenken en -praten zonder dat er sprake is van een formele structuur van een bewonerscommissie.

¹ Stichting Present is 'makelaar in vrijwilligerswerk'. Zij bieden mensen de mogelijkheid om je als groep of individu in je eigen woonplaats in te zetten voor mensen die te maken hebben met armoede, een slechte gezondheid of een sociaal isolement.

Wij betrekken bewoners structureel bij ons werk via huurders- en bewonersorganisaties. Vaak zijn deze per wooncomplex verenigd. Wij bieden de 24 huurders- en bewonersorganisaties ondersteuning. Op corporatieniveau worden alle huurders vertegenwoordigd door de SHW. Wij blijven samen met de SHW op zoek naar nieuwe en flexibele participatievormen (huurdersparticipatie nieuwe stijl).

Wij zetten panels in en laten huurders ook anderszins meedenken en –praten zonder dat er sprake is van een formele structuur van een bewonerscommissie.

Verder is Wooninc. bestuurder van 24 VvE's van (vooral) combinatiecomplexen van huur en koop. De bewoners hebben hier (direct of indirect) zelf zeggenschap over het reilen en zeilen binnen het complex.

7.2 Maatschappelijk vastgoed

De ontmoetingsruimten in onze seniorengebouwen zijn in de regio ons belangrijkste aandeel in ons maatschappelijk vastgoed. Daarnaast zijn wij eigenaar van meerdere dorps-, buurt- en ontmoetingscentra in de MRE. Ze dragen bij aan de kwaliteit van wonen en leven en aan de sociale cohesie. Tevens zijn wij eigenaar van vier gezondheidscentra die wij verhuren aan Stichting Gezondheidscentra Eindhoven.

Concrete prestaties Wooninc.

	Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	2021	2022-2025	Totaal
16	Bijdragen aan leefbaarheid (€ per woning) per jaar	€ 104	€ 104	€ 104
17	Inzet huismeesters (aantal)	1	1	1
18	Ondersteuning huurders- en bewonersorganisaties (aantal)	24	24	24
19	Bewustwording veiligheid bewoners	Workshops in senioren-complexen	Workshop in senioren-complexen	Workshops in senioren-complexen

Liberalisatie & verkoop



8. LIBERALISATIE EN VERKOOP

Onze uitgangspunten

- Via Stayinc. is Wooninc. er voor de middeninkomens.
- Door woningen die niet meer bijdragen aan onze doelstelling te verkopen, genereren we middelen voor vernieuwing.

8.1 Liberaliseren van woningen

Via Stayinc. geven wij invulling aan onze ambitie om er ook te zijn voor de middeninkomens en spelen we in op de toenemende vraag naar huurwoningen in het middenhuursegment. Stayinc. heeft in de regio een portefeuille van circa 600 woningen, waarvan van 85% in de middenhuurklasse en 15% in de hogere huurklasse.

Wooninc. richt zich op de doelgroep met de laagste inkomens, dat houdt in dat wij de komende jaren geen sociale huurwoningen liberaliseren.

8.2 Verkoop

Het ondernemingsmodel van Wooninc. is gebaseerd op verhuur en verkoop van woningen. Vanwege de nieuwbouwproductie is het jarenlang zo geweest dat wij meer woningen toevoegen dan verkopen. Door onze financiële positie nemen de nieuwbouwplannen de komende jaren af. Om te grote afname van ons sociale bezit door verkoop van woningen te voorkomen, hebben we vorig jaar onze verkoopvoorraad gehalveerd. We verkopen enkel nog woningen die niet bijdragen aan onze portefeuillestrategie. In Veldhoven heeft Wooninc. geen woningen voor verkoop gelabeld.

Concrete prestaties Wooninc.

	Liberalisatie en verkoop	2021	2022-2025	Totaal
20	Aandeel te liberaliseren woningen	-	-	-
21	Aantal te verkopen woningen	-	-	-

Bijlage



BIJLAGE: ACTIVITEITENOVERZICHT 2021-2025

Veldhoven	2020	2021-2025
Woningvoorraad Wooninc.		
Woningvoorraad per 1 januari 2021 (netto huur)	269	
- goedkoop	5	
- betaalbaar I	121	
- betaalbaar II	22	
- bereikbaar	103	
- duur	18	
- intramuraal	-	
Kwaliteit en duurzaamheid		
Regulier onderhoud (€ per woning / per jaar)	2.204	1.187
Woningverbetering (x € 1.000)	-	-
<i>Aantal</i>		
A/B	162	162
C	93	93
Overig	14	14
Onbekend	-	-
Totaal	269	269
Nieuwbouw en aankoop		
<i>Aantal</i>		
Woningvoorraad per 1 januari 2021	269	269
Nieuwe woningen:		
- goedkoop		
- betaalbaar I		
- betaalbaar II		
- bereikbaar		
- duur		
Nieuw intramuraal		
Nieuwe woonwagens		
Nieuwe standplaatsen		
Aankoop bestaande woonegelegenheden		
Verkoop bestaande woonegelegenheden aan natuurlijke personen		
Verkoop bestaande woonegelegenheden aan overige instanties		
Sloop woonegelegenheden		
Overige mutaties (bijvoorbeeld samenvoegingen of splitsingen)		
Woningvoorraad per 31 december 2021	269	269

Liberalisatie en verkoop		
<i>Aantal</i>		
Verkoop bestaande woonegelegenheden	-	-
Liberalisatie	-	-
Betaalbaarheid en bereikbaarheid		
Verwachte jaarhuuropbrengst woonegelegenheden (x € 1.000)	2.072	8.730
Verwachte huurverhoging per 1 juli (%)	Inflatievolgend voor DAEB, inflatie +2% voor Niet-DAEB	
Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed		
Bijdragen aan leefbaarheid (€ per woning / jaar)	104	104
Maatschappelijk vastgoed		
Beginstand	2	2
Saldo van toevoegingen en onttrekkingen	-	-
Eindstand	2	2
Specifieke groepen		
Toegankelijke woningen <i>(gelijkvloers en zonder traplopen te bereiken)</i>		
Beginstand	249	249
Saldo van toevoegingen en onttrekkingen	-	-
Eindstand	249	249
Woningen voor bijzondere doelgroepen <i>(ouderen- en gehandicaptenwoningen; woningen die met voorrang worden toegewezen aan 55-plus respectievelijk gehandicapten)</i>		
Beginstand	192	192
Saldo van toevoegingen en onttrekkingen	-	-
Eindstand	192	192
Intramurale zorg		
Beginstand		
Saldo van toevoegingen en onttrekkingen		
Eindstand		
Flexwoningen		
Beginstand		
Saldo van toevoegingen en onttrekkingen		
Eindstand		
Kamers		
Beginstand		
Saldo van toevoegingen en onttrekkingen		