



PRESTATIE AFSPRAKEN

2021 t/m 2025

VELDHOVEN




Veldhoven

'thuis


WOONBEDRIJF

WOONinc.


Huurdersraad 'thuis


huurders
VAN WOONBELEID


SHW
Stichting Huurders voor 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 ## 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 nieuwbouw woningen 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>HUURDERS hebben aangegeven dat 70% acceptabel is mits er in uitzonderingsgevallen van afgeweken kan worden m.n. voor specifieke huurders en/of te verhuren huizen.</p>	Het gemiddelde streefhuurpercentage bedraagt 82% 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 2020 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 2020 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 'laatste kans overeenkomst'. 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 'laatste kans overeenkomst' 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 middels een convenant.				
		'thuis heeft een werkgroep rond schuldenproblematiek en wil inzetten op preventie door samenwerking met Schuldhulpverlening, 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 woningbouwversnelling!</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</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>Springplank) voor doorstroming 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 er vanuit gegaan 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 flex-woningen. Deze woningen zijn toegankelijk voor die personen die met spoed een woning nodig hebben maar buiten de urgentieregeling vallen. De woningtoewijzing bij flex-wonen is vaak maatwerk.</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: flex-wonen, klein-wonen (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 heeft geen specifiek beleid op het splitsen van woningen. Ziet dit 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 fauna beheer, 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 er op 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 eerder genoemde 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 opplus voorzieningen 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 opplus-regeling.	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 urgentie-verklaring 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 en snelle reageerder aan zodat ook woningzoekenden zonder inschrijfduur kan maken op een woning.	Worden bediend met flex-woningen (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 wordt naar andere, mogelijk beter passende oplossingen. Hierbij worden zowel beleidsmedewerkers als uitvoerende medewerkers betrokken.</p>				
4.13	Woonwagenebewoners	<p>Heeft geen woonwagelocaties in Veldhoven.</p>	<p>Heeft geen woonwagelocaties 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 gebieds-gerichte 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 samenspraak-trajecten 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 nieuwbouw woningen 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	Verantwoor-ding	<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



 **WOONBEDRIJF**

huurders
VAN WOONBEDRIJF

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	Totaal aantal 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 aftoppingsgrens	Betaalbaar	Bereikbaar	Woning-typologie	Verwacht jaar van oplevering	Ontwikkelbesluit 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.

BIJLAGE 3 Monitoringsgegevens