

Prestatieafspraken

2022 t/m 2025

Gemeente Son en Breugel
Woonbedrijf
Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf



gemeente
son en breugel



DEFINITIEF

Inhoudsopgave

Inhoud

1. Inleiding.....	2
1.1 Thema's van de samenwerkingsafspraken.....	2
2. De positie van en ontwikkeling bij de partijen.....	3
2.1. Gemeente Son en Breugel.....	3
2.2. Woonbedrijf.....	4
2.3. Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf.....	5
2.4. Veranderende wereld.....	5
2.5. Samenwerking binnen Metropoolregio Eindhoven en Stedelijk Gebied Eindhoven.....	5
2.6. Wet- en regelgeving.....	6
3. Thema's samenwerkingsafspraken.....	7
3.1. Thema 1 - Betaalbaarheid.....	7
3.1.1. Huurbeleid.....	7
3.1.2. Het voorkomen van huisuitzettingen.....	8
3.2. Thema 2 - Duurzaamheid en energie.....	8
3.2.1. Duurzaamheid en energie.....	8
3.3. Thema 3 - Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg.....	9
3.3.1. Samenwerking tussen gemeente en Woonbedrijf op sociaal-maatschappelijk terrein.....	9
3.4. Thema 4 - Leefbaarheid, veiligheid en maatschappelijk vastgoed.....	10
3.4.1. Leefbaarheid en veiligheid.....	10
3.4.2. Maatschappelijk vastgoed.....	10
3.5. Thema 5 - Beschikbaarheid.....	11
3.5.1. Rol van Woonbedrijf binnen de sociale woningmarkt.....	11
3.5.2. Onttrekkingen aan de sociale woningvoorraad (verkoop, sloop, liberalisatie).....	11
3.5.3. Woonruimteverdeling.....	11
3.5.4. Vergunninghouders.....	12
3.6. Organisatie en samenwerking.....	13
3.6.1. Overlegstructuur.....	13
3.6.2. Samenwerking bij onderzoek en beleid.....	13
3.6.3. Looptijd en evaluatie van de afspraken.....	13
3.6.4. Bijzondere omstandigheden.....	14
Bijlage 1: Regionale Begrippenlijst Wonen, Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven.....	16
Bijlage 2: Bevindingen Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf.....	17

1. Inleiding

De Woningwet 2015 biedt gemeenten, corporaties en huurdersvertegenwoordigingen de gelegenheid tot het maken van zgn. prestatieafspraken. Deze afspraken kunnen voor een lange of korte termijn worden gemaakt. In het verleden hebben gemeente Son en Breugel, Woonbedrijf en de Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf langjarige afspraken gemaakt. Deze zijn inmiddels verlopen. Daarom worden in dit document de prestatieafspraken voor de periode van 1 januari 2022 t/m 31 december 2025.

1.1 Thema's van de samenwerkingsafspraken

Over de volgende thema's worden tussen gemeente Son en Breugel, Woonbedrijf en de Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf afspraken gemaakt:

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

Bovenstaande onderwerpen staan in willekeurige volgorde en staan niet op volgorde van importantie.

Qua begrippen en definities wordt in deze samenwerkingsafspraken aangesloten bij de Regionale Begrippenlijst Wonen van de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven. In bijlage 1 is de link te vinden naar deze Regionale Begrippenlijst.

2. De positie van en ontwikkeling bij de partijen

2.1. Gemeente Son en Breugel

Son en Breugel is met haar ruim 17.500 inwoners een zelfstandige, fraaie en groen gemeente gelegen in het Stedelijk Gebied Eindhoven. Bedrijventerrein Ekkersrijt is een belangrijke bron van werkgelegenheid. Son en Breugel is een dorp met relatief veel welvarende burgers. Ter illustratie; de WOZ-waarde van de woningen in de gemeente bedraagt gemiddeld € 372.000,- (WOZ 2021, peildatum 1 januari 2020), terwijl de WOZ-waarde van een betaalbare sociale huurwoning van Woonbedrijf in Son en Breugel gemiddeld € 268.000,- (WOZ 2021, peildatum 1 januari 2020) bedraagt.

Opvallend is dat de 20- tot 40-jarigen in het dorp zijn ondervertegenwoordigd. Net als andere gemeenten vergrijsst en ontgroent Son en Breugel, maar wel net een beetje sneller. Gezien de toename van het aantal 1-persoonshuishoudens vraagt dit om extra maatwerk en een passend aanbod. Zowel in de bestaande voorraad als in de nieuwbouw. Verder vraagt de huisvestingssituatie aandacht; woningcorporaties zorgen voor betaalbare huurwoningen, ook duurdere vrije sector huurwoningen zijn beschikbaar. Het aanbod in het middensegment (ca. € 800,- tot € 1.000,-) is de laatste jaren wel toegenomen, maar gezien de situatie op de woningmarkt niet afdoende. Son en Breugel heeft in totaal 7.356 woningen (stand per 1 januari 2021). Son en Breugel heeft zich ten doel gesteld tot 2030 tussen de 700 en 1.500 woningen bij te bouwen om de groei van het aantal (kleiner wordende) huishoudens te faciliteren.

Onderleggers voor deze afspraken zijn:

- de Toekomstvisie (2012);
- de Woonvisie (2012);
- de Visie Wonen met Zorg (2013);
- de Structuurvisie (2014);
- het Woningbouwprogramma Son en Breugel 2016/2020-2030 (2016);
- het coalitieakkoord (2018);
- 'Kaders als Koers' en aanvullend 'Doelgroepen in beeld' (2019);
- de (ontwerp) Omgevingsvisie Son en Breugel, 'Oog op een zonnige toekomst!'.

In de Toekomst - en Woonvisie zijn vooral van belang:

- Focus op evenwichtige leeftijdsopbouw, menging jong/oud en betaalbare, levensloopbestendige woningen;
- Kwalitatief hoogwaardige woonmilieus;
- Duurzaam karakter behouden;
- Aandacht voor vergrijzing en voor wonen met zorg.

In het Coalitieakkoord (2018) zijn vooral van belang:

- inzetten op voldoende betaalbare woningbouw, met name voor onze jongeren en ouderen, op locaties waar dat niet ten koste gaat van het groen binnen en buiten de bebouwde kom;
- de ambitie om ten minste aan de woningbehoefte van onze eigen Son en Breugelse bevolking tegemoet te komen;
- de mogelijkheid dat starters veel sneller de mogelijkheid moeten krijgen om zelfstandig binnen onze gemeente woonruimte te vinden;
- voor het vergroten van het aantal woonunits zetten wij het beleid voort dat mogelijkheden biedt voor het splitsen van woningen;
- de komende jaren gericht in te zetten op woningen in het sociale en middeldure huur- en koopsegment;
- voorop lopen voor wat betreft de energietransitie. Nieuwe woningen waarvan de ontwikkeling start na 1 juli 2018, moeten dan ook energieneutraal zijn afgekoppeld van het aardgas. Voor bestaande woningen gaan we onderzoeken hoe we bewoners en verhuurders kunnen stimuleren tot en ondersteunen bij het nemen van duurzaamheidsmaatregelen;

- ontwikkelingen centrum Breugel.

In het Woningbouwprogramma (addendum op de Woonvisie) en in 'Kaders als Koers' en aanvullende doelgroepen in beeld', is vooral aangegeven welke segmenten toegevoegd (moeten) worden in relatie tot potentiële woningbouwlocaties.

Op basis van de huidige ontwerp-omgevingsvisie gaan we uit van de volgende intenties:
 groei van de bevolking opvangen met een passend woningaanbod;
 we zetten in op een divers woonmilieu en de bouw van levensloopbestendige woningen (geschikt voor jong en oud).

Het bestaande beleid uit de 'Woonvisie', 'Visie Wonen en Zorg' en 'Kaders als Koers' wordt voortgezet en zal een nadere uitwerking krijgen in het actieprogramma wonen vanuit hfdst. 6 van de Omgevingsvisie, te weten;

- focus op een evenwichtige leeftijdsopbouw en leefbaarheid op peil houden en versterken;
- bieden van een geschikt woonklimaat voor de middengroep;
- realiseren van kwalitatief hoogwaardige(groene/natuur inclusieve) woonmilieus;
- behouden en versterken van het dorps karakter en maat/schaal;
- klimaatadaptief ingericht en duurzaam karakter van de gemeente vergroten en;
- inspelen op de vergrijzingstrend.

Ten aanzien van mogelijke woningbouwlocaties richt de gemeente zich voor de woningbouw in eerste instantie op binnenstedelijke (her)ontwikkelingslocaties (inbreiding, herstructurering, transformatie en splitsing van woningen).

Meer specifiek:

- gebruik te maken van woningsplitsing;
- eventuele transformatie van aanloopstraten richting het centrum;
- meer wonen op verdieping in het centrum;
- eventuele herstructurering van bepaalde woonwijken;
- inbreiding op locaties die momenteel geen functionele/ruimtelijke waarde hebben.

Aandacht voor de stedenbouwkundige kwaliteit is hierin een belangrijk uitgangspunt. Voor het toevoegen van woningen bieden de kernrandzones ook beperkt ruimte. Aanvullende ruimte voor woningen kan gevonden worden in transformatiegebieden als Sonniuswijk en het oostelijk deel van Ekkersrijt Oost. Op een aantal van deze locaties zijn kansen en mogelijkheden voor de woningcorporaties om invulling te geven aan deze ambities.

Vanuit 'Wonen met Zorg':

- bij voorkeur vervoersbewegingen terug dringen door woningen nabij voorzieningen te realiseren;
- naarmate de zorgintensiteit toeneemt, woon-zorgvoorzieningen bij voorkeur clusteren;
- met de vergrijzing groeit ook de behoefte aan passende woonvormen voor ouderen en mogelijkheden tot woningaanpassing.

Daarnaast is de gemeente Son en Breugel ook actief in (sub)regionale samenwerkingsverbanden. Het thema wonen speelt hierbij een belangrijke rol en ook de regionale woningmarkt (regio).

2.2. Woonbedrijf

Woonbedrijf huisvest ca. 70.000 bewoners en verhuurt en beheert ruim 33.000 woningen. In de gemeente Son en Breugel bezit Woonbedrijf 151 woningen (dVi 2020).

Woonbedrijf staat 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 de keuze gemaakt om alleen nog grootschalig te investeren in ons kerngebied: Eindhoven, Veldhoven, Geldrop-Mierlo, Best en Helmond.

Voor Son en Breugel betekent dit dat we ons richten op de reguliere verhuur- en beheertaken en geen nieuwe investeringsinitiatieven zullen oppakken. Uiteraard zullen we blijven zorgen voor het fijn en ongestoord wonen voor onze bewoners in Son en Breugel en nemen we onze verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid in de buurten. Ook zullen wij onze afspraken voor het huisvesten van onze doelgroepen in afstemming met onze collega-corporaties blijven nakomen.

2.3. Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf

De Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf behartigt de belangen van alle (toekomstige) huurders van Woonbedrijf in Son en Breugel.

De huurdersorganisatie heeft ervoor gekozen om indirect een rol in te nemen als partner van de gemeente en corporatie bij deze prestatieafspraken. De huurdersorganisatie levert een bijdrage aan de thema's van deze prestatieafspraken die recht doet aan de eigen mogelijkheden. Het gaat hierbij met name om het bieden van informatie, advies en ondersteuning aan huurders.

De huurdersvertegenwoordiging bepaalt vooraf haar inzet met betrekking tot de prestatieafspraken en toetst de concept-prestatieafspraken aan haar zienswijze.

2.4. Veranderende wereld

De woningmarkt is op hol geslagen: er is een groot tekort aan betaalbare woningen in zowel het huur als het koopsegment. Een starter op de woningmarkt maakt door de stijgende koopprijzen nagenoeg geen kans tenzij hij gaat samenwonen of ouders heeft die een schenking kunnen doen. Maar ook voor een huurwoning komt de starter niet aanbod vanwege zijn vaak te korte inschrijfduur. In Son en Breugel bedraagt de benodigde inschrijftijd momenteel ca. 9 jaar en 5 maanden.

Deze ontwikkelingen zijn zorgelijk en zijn onderdeel van de samenwerkingsafspraken tussen gemeente Son en Breugel en Woonbedrijf. Samenvattend gaan deze afspraken over:

- behoud van de sociale woningvoorraad;
- huisvesten van bijzondere doelgroepen;
- hoe we elkaar kunnen vinden en verantwoordelijkheid nemen in de inclusieve samenleving.

Corporaties in Nederland moeten voldoen aan strenge regelgeving rondom financiering, investeringen en woningtoewijzing. Het toezicht is de afgelopen jaren flink verstevigd en de investeringsruimte van corporaties beperkt door heffingen, invoering van passend toewijzen en het huurakkoord.

2.5. Samenwerking binnen Metropoolregio Eindhoven en Stedelijk Gebied Eindhoven

In de Metropoolregio Eindhoven (MRE) werken 21 regiogemeenten samen. Voor wonen beperkt zich dit momenteel louter tot kennisdeling en het hanteren van een Regionale Begrippenlijst, welke per 1 januari van elk jaar wordt aangepast. Het Rijk ziet het MRE-gebied als één woningmarktregio.

Binnen Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) wordt door de gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre samengewerkt op o.a. het terrein van het wonen. De gemeenten bezien de ontwikkeling van het totale stedelijke gebied als ware het één gemeente.

Specifiek betekent dat:

- een gezamenlijke strategie en agenda opstellen met doelen voor de regionale inzet;
- samenhang en afstemming organiseren tussen alle betrokken regionale partijen;
- gezamenlijk optrekken naar hogere overheden;
- gezamenlijk één subregionale woningmarktregio vormen.;
- kennisdeling.

Vanuit de 9 SGE gemeenten van belang:

- Visie Wonen SGE (2019);
- Woonbehoeftenonderzoek 2021;
- Afsprakenkader wonen 2022 SGE, 'Bouwen aan de toekomst' (herijking Afsprakenkader Wonen 2017);

- Huisvestingsverordening (2020-2023) m.b.t. gezamenlijke urgentieregeling.

In de 9 SGE-gemeenten werken 10 corporaties samen. In het SGE-verband zijn transparant woningaanbod (Wooniezie) en uitvoering gezamenlijke urgentieregeling voorbeelden van deze samenwerking.

Binnen de 21 MRE-gemeenten werken 13 corporaties samen. In 2021 is op verzoek van deze corporaties het Woningmarktonderzoek uitgevoerd.

Zowel de bevindingen uit het Woonbehoeftenonderzoek 2021 van de SGE-gemeenten als het Woningmarktonderzoek 2021 van de gezamenlijke corporaties in de MRE behoeven nog nadere duiding en uitwerking. Deze krijgen een vervolg in de woonprogramma's van 2022 en verder.

2.6. Wet- en regelgeving

In de Woningwet 2015 (Herzieningswet Toegelaten Instellingen) ligt een aantal regels vast waaraan gemeenten en corporaties moet worden voldaan. Omdat dit wettelijke verplichtingen zijn, is ervoor gekozen om hierover geen extra samenwerkingsafspraken vast te leggen. Het gaat om de volgende wettelijke verplichtingen:

- Per 1 juli 2016 hebben gemeenten en huurdersorganisaties hun zienswijze kunnen geven op de voorgenomen administratieve scheiding of juridische splitsing van DAEB en niet-DAEB activiteiten. Dit traject hebben de gemeente en Woonbedrijf samen doorlopen;
- Gemeenten kunnen de Minister een voorstel doen voor het regionale werkgebied van woningcorporaties. De gemeente Son en Breugel valt in de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven (MRE);
- Jaarlijks uiterlijk op 15 december dienen corporaties hun dPi-gegevens (prospectieve informatie) aan te leveren bij de Aw waarbij de gemeente een afschrift moet worden gezonden. Jaarlijks per 1 juli dienen corporaties hun dVi-gegevens (verantwoordingsinformatie) aan te leveren bij de Aw;
- Lokale partijen kunnen het wettelijk proces om tot prestatieafspraken te komen samen inrichten op een manier die voor hen het best werkbaar is o.b.v. een aantal minimale vereiste opgenomen in de Woningwet.

In deze laatste genoemde verplichting ligt de basis van de samenwerkingsafspraken voor 2022 t/m 2025.

3. Thema's samenwerkingsafspraken

Hieronder worden de zes thema's waarover samenwerkingsafspraken gemaakt zijn benoemd en nader uitgewerkt.

3.1. Thema 1 - Betaalbaarheid

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2022-2025

Een betaalbare huurwoning is voor veel mensen van groot belang. De gemeente, Woonbedrijf en de huurdersorganisatie willen de woonlasten van zowel huurders als eigenaar-bewoners met een laag inkomen beheersbaar houden door daar waar zij invloed hebben op deze lasten, deze invloed zo doelmatig mogelijk te benutten. De focus hierbij ligt op de huurders. Hierbij wordt generiek beleid gehanteerd waar dat kan en maatwerk geboden waar nodig. Op het moment dat een huishouden in de knel dreigt te komen vanwege te hoge woonlasten, is alle inzet gericht op het voorkomen van huisuitzetting.

Vanuit het standpunt dat iedereen goed en betaalbaar moet kunnen wonen is het belangrijk dat de sociale huurvoorraad in Son en Breugel voldoende omvang heeft om de doelgroepen te kunnen huisvesten die daarop aangewezen zijn. Door een gematigde huurprijsontwikkeling en het voorkomen/beperken van betalingsproblemen worden draagt Woonbedrijf bij aan het beheersbaar houden van de woonlasten van haar huurders.

Steeds meer mensen zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Inkomens staan onder druk en koopwoningen zijn schaars en onbetaalbaar voor velen door de snel stijgende koopprijzen. Woonbedrijf is zich bewust van het feit dat de huur de grootste component is van woonlasten maar dat ook energiekosten een onderdeel zijn van de totale woonlasten.

3.1.1. Huurbeleid

Iedereen moet kunnen wonen in een betaalbare, goede woning in een leefbare buurt. Dat is de ambitie van Woonbedrijf. Om dat te bereiken zoeken we een balans tussen de grootte en diversiteit van onze woningen, de ligging, verduurzaming, huurprijzen en natuurlijk ons eigen huishoudboekje. Voor alle keuzes geldt: fijn en ongestoord wonen is het uitgangspunt. We hebben deze ambitie vertaald naar een nieuw huurbeleid. Bij het toewijzen van de woningen dient Woonbedrijf op portefeuilleniveau te voldoen aan de principes van passend toewijzen.

Woonbedrijf bezit in Son en Breugel dVi 2020	Huidige huur	Streefhuur
Goedkoop tot € 442,46	14	0
Aftoppingsgrens laag €442,46 en € 633,25	57	78
Aftoppingsgrens hoog € 633,25 en € 678,66	11	3
Duur tussen € 678,66 en € 752,333	29	4
Duur boven huurtoeslaggrens > €752,33	40	66
Totaal	151	151

Voor daeb-bezit is een streefhuur van 70% maximaal huur o.b.v. WWS de maatstaf. Daar waar er ongewenste effecten optreden m.b.t. de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen wordt afgeweken van dit principe.

Gemiddeld wordt in 2022 de huur van onze sociale woningen met inflatie verhoogd, maar we differentiëren in het percentage conform de huursombenadering. Als de actuele huur ver van de streefhuur afligt dan vragen we iets meer, als deze dichterbij ligt dan vragen we iets minder. Als de huidige huurprijs hoger is dan de streefhuur, dan verhogen we de huurprijs niet. Vrije sectorwoningen krijgen een verhoging van inflatie plus het wettelijk toegestane percentage totdat de streefhuur is bereikt, daarna is het inflatievolgend. Inkomensafhankelijke huurverhoging passen we niet toe.

Woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten krijgen meer ruimte voor lokaal maatwerk bij de zogenaamde vrije toewijzingsruimte. Woonbedrijf wil de uitbreiding van de wettelijke toewijzingsruimte (7,5% + 7,5%) inzetten om woningzoekenden met een middeninkomen meer mogelijkheden te geven op de lokale woningmarkt. Dit om een gedifferentieerde opbouw binnen wijken op portefeuilleniveau mogelijk te maken, indien dit van toegevoegde waarde is voor de leefbaarheid van het gebied. De invulling hiervan wordt gemonitord.

3.1.2. Het voorkomen van huisuitzettingen

Huisuitzettingen vanwege huurachterstand probeert Woonbedrijf zoveel mogelijk te voorkomen. Door het afsluiten van een gebruiksovereenkomst na ontbinding (GNO) na vonnis ontbinding huurovereenkomst. Voorwaarde moet wel zijn dat er een reeel perspectief is op het inlopen van de huurachterstand.

Als bewoners vanwege de coronacrisis betalingsproblemen hebben of krijgen, dan zoeken we naar een maatwerkoplossing binnen de wettelijke en afgesproken kaders.

3.2. Thema 2 - Duurzaamheid en energie

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2022-2025

Gemeente Son en Breugel heeft als doelstelling om klimaatneutraal te zijn in 2030. Woonbedrijf en Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf streven naar een geheel CO2-neutrale woningvoorraad in de sociale huursector in 2050. De corporatie investeert in haar woningvoorraad om dit doel te behalen door woningen goed te isoleren waardoor het wooncomfort wordt verbeterd en de woonlasten in potentie worden verlaagd. Belangrijk daarbij is dat bewonersgedrag een essentiële factor is in het werkelijk verlagen van de woonlasten. De huurwoningen van Woonbedrijf in Son en Breugel hebben in 2021 gemiddeld een energielabel B Woonbedrijf.

De komende jaren zetten de gemeente, Woonbedrijf en Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf zich extra in om de inwoners van Son en Breugel energie bewuster te maken.

Gemeente Son en Breugel heeft eind 2021 haar Transitievisie Warmte (TVW) gereed. Deze visie geeft duiding aan de route naar gasloze wijken in 2050. Woonbedrijf is op de achtergrond betrokken geweest bij het opstellen van deze visie.

3.2.1. Duurzaamheid en energie

- De nieuwbouw van woningen moet minimaal voldoen aan de energieprestatie eisen die volgen uit het Bouwbesluit.
- Woonbedrijf heeft in Son en Breugel 151 woningen in eigendom. In 2018 heeft Woonbedrijf een project uitgevoerd voor 142 woningen waarbij het onderhoudsniveau en duurzaamheidsniveau zijn opgewaardeerd. De woningen hebben een gemiddeld energielabel B gebaseerd op de rekenmethodiek van voor 1-1-2021.
- De strategie om terug te trekken uit Son en Breugel heeft geen invloed op ons onderhoud/verduurzamingsbeleid. Als Woonbedrijf voeren we bij onze complexen planmatig onderhoud uit volgens onze cyclus dit wordt waar mogelijk gecombineerd met energetische maatregelen, sluiten complexen waar mogelijk aan op energetische verbeteringen die portefeuille breed uitgerold worden en waar nodig wordt een renovatieproject opgestart eventueel gecombineerd met verduurzaming. De verduurzaming is vanuit het oogpunt no-regret maatregelen. Gezien de recente aanpak van ons complex in Son en Breugel worden hier de komende jaren geen investeringen op dit gebied verwacht.

3.3.Thema 3 - Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2022-2025

Gemeente Son en Breugel, Woonbedrijf en de Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf willen dat alle inwoners van de gemeente goed wonen en goed kunnen blijven wonen, ook de kwetsbare inwoners. Mede door de decentralisatie van de zorg, het langer thuis blijven wonen van ouderen en een aanhoudende toestroom van vergunninghouders zien partijen een toenemende opgave op het sociaal-maatschappelijke vlak. Bij deze opgave gaat het om ondersteuning van kwetsbare inwoners. Een groep waarvoor de gemeente, Woonbedrijf en de Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf zich vanuit hun verschillende eigen verantwoordelijkheden optimaal willen inspannen.

3.3.1. Samenwerking tussen gemeente en Woonbedrijf op sociaal-maatschappelijk terrein

Ondanks dat de wijk Breeakker in Son en Breugel een kwalitatief goede wijk is, krijgen de gemeente, de corporatie en de huurdersorganisatie steeds meer te maken met zorg- en welzijnsproblematiek van bewoners. De problematiek wordt ook complexer van aard. Een en ander hangt samen met de extramuralisering van de zorg; doelgroepen blijven langer /meer in een eigen woning wonen. Daarnaast hebben bewoners meer behoefte aan ondersteuning om hun dagelijks leven op orde te krijgen en te houden.

Het Centrum voor Maatschappelijke Deelname (CMD) is hét schakelpunt voor bewoners/huurders die extra zorg nodig hebben. Het CMD en sociaal beheerders van Woonbedrijf hebben snel, open en effectief contact om te bereiken dat die huurders de benodigde ondersteuning krijgen.

Woonbedrijf werkt samen met zorg- en welzijnsorganisaties in de regio via het samenwerkingsverband 'DOOR!'. Er zijn afspraken gemaakt met de welzijnsinstelling voor begeleiding na het DOOR!-traject.¹

¹ DOOR!: samenwerkingsverband van intramurale instellingen wat is bedoeld om bewoners vanuit instellingen met begeleiding te laten uitstromen naar zelfstandige woonruimte. Het eerste jaar wordt de woning door de instelling gehuurd. Als het zelfstandig wonen goed gaat, wordt de huurovereenkomst daarna op naam van de bewoner voortgezet.

3.4. Thema 4 - Leefbaarheid, veiligheid en maatschappelijk vastgoed

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2022-2025

Gemeente Son en Breugel, Woonbedrijf en de Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf streven naar veilige en leefbare wijken en buurten. Ook in de komende jaren zetten de gemeente en de corporatie zich in om de leefbaarheid te verbeteren in de wijken waar deze onder druk staat met als doel het verbeteren van de leefbaarheid.

Bij de inzet op het vlak van leefbaarheid worden de inwoners van de wijken betrokken. Deze inzet moet worden gedragen door de inwoners en vindt bij voorkeur plaats op verzoek van de inwoners zelf.

3.4.1. Leefbaarheid en veiligheid

Medewerkers van de corporaties zijn dagelijks actief met het beheer in en om de woningen en woongebouwen, het bestrijden van overlast, het verbeteren van de veiligheid, het bestrijden van oneigenlijk gebruik en het organiseren van activiteiten en projecten. Voor het fijn en ongestoord wonen in een buurt is ook zeer van belang wat 'de omgeving' c.q. de burens kunnen bijdragen aan de zelfstandigheid van kwetsbare groepen. Woonbedrijf zet daarom vol in op dit thema. Daarbij gaat het vaak om het versterken van de onderlinge relaties tussen buurtbewoners en het stimuleren van de ontmoeting. Denk daarbij aan allerlei projecten die zich richten op ontmoeting, kennismaking, omgaan met sociale spanningen of eenzaamheid. Maar bijvoorbeeld ook aan meer interne projecten op het gebied van vroegsignalering en warme overdracht. De inzet voor leefbaarheid door corporaties is in de Woningwet afgebakend en dient in de prestatieafspraken verankerd te zijn. De begroting van alle wijk- en buurtprojecten samen, met de personele inzet en het dagelijks beheer sluit op een bedrag van € 141 per woning voor 2022. Woonbedrijf ondersteunt het 'samen leven' via het Buurtfonds Woonbedrijf.

Woonbedrijf zal de initiatieven van huurders op het vlak van leefbaarheid indien mogelijk ondersteunen. Hierbij geldt dat de bewonersactiviteiten ten goede moeten komen aan de huurders van Woonbedrijf en een bijdrage moeten leveren aan het schoon, heel en veilig houden van het wooncomplex of de buurt. Woonbedrijf pakt vandalisme, vervuiling en woonfraude aan. Woonbedrijf zoekt in dit kader ook samenwerking met 'Son en Breugel Verbindt'.

3.4.2. Maatschappelijk vastgoed

Woonbedrijf heeft geen maatschappelijk vastgoed in Son en Breugel.

3.5. Thema 5 - Beschikbaarheid

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2022-2025

Gemeente Son en Breugel beschikt over een sociale woningvoorraad die groot genoeg is om de eigen lokale doelgroep van beleid en de sociale taakstelling op basis van gemaakte afspraken in SGE-verband te huisvesten. Er is jaarlijks aandacht voor de grootte van de benodigde sociale woningvoorraad.

De gemeente, de corporatie en de huurdersorganisatie streven ernaar dat het aanbod van sociale huurwoningen qua prijs en kwaliteit aansluit bij wat de markt vraagt en dat woningzoekenden eenvoudig en transparant inzicht kunnen krijgen in dit aanbod.

3.5.1. Rol van Woonbedrijf binnen de sociale woningmarkt

Als stadse corporatie is Woonbedrijf gespecialiseerd in het werken aan complexe en dynamische woonvraagstukken in de stad en in de buurt. We richten ons op vraagstukken in met name Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Veldhoven, Best en Helmond. Dit is de kern van ons werkgebied. In deze kern streven we steeds naar het beschikbaar hebben en houden van een grote voorraad betaalbare en duurzame huurwoningen. We werken samen met andere partijen en ons uitgangspunt is altijd: een goede woning in een leefbare buurt.

In het ondernemingsplan maakt Woonbedrijf de bewuste keuze om te investeren in het kerngebied. Son en Breugel is geen onderdeel van ons kerngebied. Dat betekent dat we geen actieve rol spelen in de opstart van nieuwe ontwikkelingen. Dit geldt zowel voor nieuwbouw, transformatie als woningsplitsing.

We hebben een verkoopstrategie opgesteld voor ons bezit in Son. We hebben hierover het gesprek gevoerd met de huurdersvertegenwoordiging en zijn in gesprek met collega-corporaties, met het uiteindelijke doel dat we geen eigendom meer hebben in de gemeente. Uiteraard met respect voor de volkshuisvestelijke opgave.

Woonbedrijf heeft de inspanningsverplichting om het daeb bezit af te stoten aan een woningcorporatie, zodat het bezit blijvend ingezet kan worden binnen het volkshuisvestelijke segment. Woonbedrijf, ook gezien de druk op de lokale en regionale huurmarkt, heeft niet de intentie tot verkopen aan een belegger, uitponden of anderszins het bezit aan de sociale huurvoorraad te onttrekken. Woonbedrijf zal een mogelijke potentie tot een eventuele herontwikkeling van de 9 vrijstaande woningen, die destijds ook niet in het project mee zijn genomen, bij een potentiële koper van het complex onder de aandacht brengen. Zonder dat hier door Woonbedrijf nadere studies naar worden verricht. De gemeente Son en Breugel staat open voor een verkenning van deze mogelijkheden met een potentiële koper van deze woningen.

3.5.2. Onttrekkingen aan de sociale woningvoorraad (verkoop, sloop, liberalisatie)

Woonbedrijf zal, als bijdrage aan het op peil houden van de sociale huurvoorraad, geen DAEB woningen verkopen, anders dan aan een collegacorporatie. Er zijn op dit moment geen plannen voor sloop van woningen.

3.5.3. Woonruimteverdeling

Woonbedrijf neemt deel aan Wooniezie. Via Wooniezie worden op eenvoudige en transparante wijze sociale huurwoningen in de regio aangeboden aan woningzoekenden. Hiermee wordt een grotere verantwoordelijk gelegd bij de woningzoeker zelf. Er wordt een actieve rol van hem verwacht. Dit geldt niet voor alle woningzoekenden. Zij die dit nodig hebben kunnen een beroep doen op de urgentieregeling.

Woningzoekenden met weinig of geen inschrijftijd, hebben een moeilijke positie op de woningmarkt. Denk aan starters, arbeidsmigranten, kenniswerkers, pas afgestudeerden, maar ook aan gescheiden mensen. Ze zoeken op korte termijn huisvesting, maar komen niet in aanmerking voor urgentie. Woonbedrijf voelt zich uitgedaagd extra kansen te creëren voor deze 'spoedzoekers' en alternatieven uit te werken voor de verdeling van woningen. Om te bereiken dat ook 'spoedzoekers' een kans op huisvesting maken, selecteert Woonbedrijf naast 'toewijzen op basis van inschrijftijd', ook woningen

die via flexwonen worden aangeboden. Echter worden in de gemeente Son en Breugel op dit moment geen flexwoningen aangeboden.

Woonbedrijf is bereid naar rato van haar aandeel daeb bezit bijzondere doelgroepen in Son en Breugel te huisvesten.

	2019	2020	2021
Aantal verhuurde woningen	9	7	14
Bestaande uit reguliere verhuringen aan ingeschrevenen	5	5	5
Tijdelijke verhuringen	2	1	7
• zware zorgindicatie	0	0	0
• direct bemiddeld op verzoek huurder	0	0	1
• omklap DOOR!	0	0	0
Bestaande uit 'bijzondere' verhuringen			
• urgenten	2	0	0
• vergunninghouders	0	0	1
• sociaal urgenten	0	0	0
• herstructurering	0	0	0
• medische urgentie	0	0	0
• calamiteit	0	1	0
Aanbod o.b.v. loting bij reguliere verhuringen	0%	0%	0%

3.5.4. Vergunninghouders

Gemeente Son en Breugel heeft een taakstelling om vergunninghouders te plaatsen. De taakstelling wordt bepaald op basis van het woningbezit van de corporatie.

	2019	2020	2021
Totale taakstelling Son en Breugel (aantal personen)	17	23	31
Taakstelling Woonbedrijf in Son en Breugel (aantal personen)	1,7	2,3	3,1
Aantal woningen door Woonbedrijf geleverd voor huisvesting	0	0	1
Aantal gehuisveste personen	0	0	5
% gerealiseerde taakstelling	0%	0%	161%

3.6. Organisatie en samenwerking

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2022-2025

Gemeente Son en Breugel, Woonbedrijf en de Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf willen met elkaar samenwerken in een partnerschap. De partijen zijn voor huurders in de gemeente de belangrijkste partijen en hebben als gezamenlijk streven dat het goed wonen is in Son en Breugel. Iedere partij geeft hier binnen zijn eigen verantwoordelijkheden en mogelijkheden richting aan.

Bij een partnerschap is er sprake van wederzijdse inspanning, vertrouwen en aanspreekbaarheid. Dat houdt ook in dat partijen zich kwetsbaar durven op te stellen en bepaalde marges van onzekerheid aanvaarden. Het samenwerken in een partnerschap betekent concreet dat de gemeente, Woonbedrijf en de Stichting Huurdersvertegenwoordiging:

- transparant en open zijn naar elkaar toe, ook over ieders mogelijkheden qua menskracht en financiële middelen;
- het gemeenschappelijke doel in het oog houden en binnen de kaders van de eigen organisatie toewerken naar het bereiken van dit gemeenschappelijke doel;
- elkaars positie en elkaars inbreng in het partnerschap respecteren;
- in een vroegtijdig stadium informatie met elkaar delen die betrekking heeft op de onderwerpen in deze samenwerkingsafspraken;
- onderzoek dat betrekking heeft op onderwerpen die in deze samenwerkingsafspraken zoveel mogelijk gezamenlijk uitvoeren;
- elkaar aanspreken op het moment dat er knelpunten in de uitvoering van deze samenwerkingsafspraken of in de samenwerking optreden;
- elkaar aanspreken op het niet nakomen van gemaakte afspraken.

3.6.1. Overlegstructuur

De uitvoering van de afspraken zoals vastgelegd in deze overeenkomst wordt gemonitord, door deze als vast agendapunt op te nemen in het periodiek bestuurlijk overleg tussen gemeente en de corporatie.

De afspraken voor de bestuurlijke periodieke overleggen worden aan het begin van het jaar voor het gehele jaar gepland.

Indien gewenst organiseren de gemeente en de corporatie een informatiebijeenkomst voor raadsleden van de gemeente over (de voortgang van) de uitvoering van de prestatieafspraken en actuele thema's die raken aan de prestatieafspraken.

3.6.2. Samenwerking bij onderzoek en beleid

Partijen geven elkaar voorafgaand aan opdrachtverstrekking voor onderzoek dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken, de gelegenheid om gezamenlijk de opdracht te formuleren en te verstrekken en de kosten te delen.

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

Partijen delen met elkaar relevante (landelijke of regionale) onderzoeken, artikelen en dergelijke waar deze betrekking hebben op de onderwerpen van deze prestatieafspraken.

3.6.3. Looptijd en evaluatie van de afspraken

Deze overeenkomst geldt vanaf 1 januari 2022 t/m 31 december 2025 en wordt in 2023 geëvalueerd. In onderling overleg tussen de drie partijen in februari 2022 is afgesteld dat er geen bod uitgebracht wordt voor afspraken in 2023, het uitgangspunt is dat de vigerende prestatieafspraken worden gecontinueerd. In 2023 of op een later moment worden - waar nodig - nieuwe afspraken opgesteld. Deze overeenkomst loopt door tot het moment dat een nieuwe overeenkomst is vastgesteld.

Tussentijdse bijstelling van de afspraken uit deze overeenkomst is mogelijk als alle partijen hiermee instemmen. Deze overeenkomst wordt tussentijds beëindigd als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen.

3.6.4. Bijzondere omstandigheden

De publiekrechtelijke omgeving van deze overeenkomst leidt tot het voorbehoud dat als de Rijksoverheid of de provinciale overheid haar beleid verandert, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld.

Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid jegens elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als één van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere partijen om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van één van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar in redelijkheid en billijkheid niet aan deze werkafspraken kunnen houden.

Bij een eventueel geschil vindt er eerst ambtelijk overleg plaats om tot een oplossing te komen. Mocht dit ambtelijke overleg niet tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leiden, dan kan bestuurlijk overleg plaatsvinden tussen de gemeente, de corporatie en de huurdersorganisatie. Op het moment dat ook bestuurlijk geen overeenstemming kan worden gevonden, zal een traject van mediation worden gestart.

Aldus overeengekomen te Son en Breugel / Eindhoven,

 <p>gemeente son en breugel</p>	<p>Namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Son en Breugel op <u>14</u> maart 2022</p>  <p>Dhr. J. de Bruin (plv. wethouder)</p>
 <p>WOONBEDRIJF</p>	<p>Namens Woonbedrijf op <u>10</u> maart 2022</p>  <p>Mw. Ir. I. de Boer, Algemeen Directeur</p>
 <p>huurders</p>	<p>Namens Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf op <u>5</u> maart 2022 <u>april</u></p>  <p>K. van Splunder, De heer G. Peeters voorzitter d.i.</p>

Bijlage 1: Regionale Begrippenlijst Wonen, Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven

Qua begrippen en definities wordt in deze samenwerkingsafspraken aangesloten bij de Regionale Begrippenlijst van de Metropoolregio Eindhoven. De Regionale Begrippenlijst wordt jaarlijks geactualiseerd.

De begrippenlijst is te downloaden via de link:

https://www.stedelijkgebiedeindhoven.nl/fileadmin/SGE/Documenten/2022_Regionale_Begrippenlijst_Wonen_MRE.pdf

Bijlage 2: Bevindingen Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf

De huurdersvertegenwoordiging van Woonbedrijf (StHvW) is actief namens de huurders in Son&Breugel. Wij behartigen de belangen van (toekomstige) huurders van Woonbedrijf, ondersteunen bewonersinitiatieven en waar nodig kunnen bewoners(commissies) bij ons terecht voor begeleiding en advies. Als huurdersorganisatie hebben wij ervoor gekozen om een rol in te nemen als volwaardig partner van de gemeente en de corporatie door de afspraken mede te ondertekenen. Als huurdersorganisatie leveren wij een bijdrage aan de thema's van deze prestatieafspraken, die recht doet aan de eigen mogelijkheden. Het gaat hier vooral om het bieden van informatie, advies en ondersteuning aan de huurders.