

Prestatieafspraken 2024

Woningbelang – gemeente Valkenswaard - HBV

Partijen:

Woningstichting Woningbelang, hierna te noemen "Woningbelang", ten deze vertegenwoordigd door de heer M.J. Meulepas, directeur-bestuurder;

En

Gemeente Valkenswaard, hierna te noemen "de gemeente", ten deze rechtens vertegenwoordigd door de heer drs. B.F.B.J. Bots, wethouder;

En

Huurdersbelangenvereniging Valkenswaard, hierna te noemen "HBV", ten deze vertegenwoordigd door de heer A.C.G. van Asten, voorzitter en F.A. Fens, penningmeester;

Komen overeen de in deze overeenkomst vastgelegde uitgangspunten en afspraken te hanteren om invulling te geven aan hun ambities en doelstellingen op het gebied van prettig wonen in Valkenswaard.

Positie Woningbelang in Valkenswaard

Woningbelang is één van de drie in Valkenswaard werkzame corporaties. (De andere twee zijn Woonbedrijf en Stayinc (Wooninc)). Het woningbezit van Woningbelang in Valkenswaard bestaat op 01/01/2024 uit 3.656 wooneenheden en 11 KoopGarant woningen. Woningbelang beheert ca. 85% van de sociale voorraad in Valkenswaard.

Aantal huurwoningen naar type en huurprijs in Valkenswaard per 31-09-2023 (De verwachting is dat dit aantal gelijk blijft voor 01-01-2024)

Type woning	<€647,19	€647,19 - €693,60	€693,60 - €808,06	>€808,06	Totaal
Eengezinswoning	1.870	344	255	3	2.472
Appartement zonder lift	397	1	0		398
Nultreden eengezinswoning	179	6	2	2	189
Nultreden appartement	462	12	1	2	477
Zorgwoning	82	2	4		88
Zorgwoning (plaatsen)	4				4
Beschermde wonen	28				28
Totaal	3.022	365	262	7	3.656

Deze aantallen zijn exclusief Wilde Wingerd (60) en Ruys de Beerenbrouckstr (2) en incl. 12 nieuwbouwwoningen Barentszstraat

Aantal Koopgarantwoningen naar ligging en bouwjaar per 31-09-2023 (De verwachting is dat dit aantal gelijk blijft voor 01-01-2024)

Locatie	Aantal	Bouwjaar	Toelichting
Achter de Kerk/ Den Haas	3	2010 (9)	1 woning verkocht op vrije markt in 2014, 2 in 2015, 1 in 2016, 1 in 2019, 1 in 2020
Biestven (Borkel)	2	2010 (10)	1 woning verkocht op vrije markt in 2014, 3 in 2016, 1 in 2017, 1 in 2018, 1 in 2019, 1 in 2020
Verspreid bezit	6	Diverse (11)	2 woningen teruggenomen in verhuur in 2017, 2 in 2020, 1 in 2022
Totaal	11	30*	

* Oorspronkelijke aantal Koopgarantwoningen

H 1. Inleiding: jaarlijkse prestatieafspraken

Samenwerking is belangrijk

De gemeente, Woningbelang en de HBV werken samen aan de invulling van het woonbeleid in Valkenswaard. Zij doen dit met erkenning van en respect voor de verschillende verantwoordelijkheden en verschillende rollen die zij hierin hebben.

Welke verantwoordelijkheden hebben partijen

De gemeente is o.a. verantwoordelijk voor het lokale woonbeleid, geeft gronden uit, investeert in openbare ruimte, past bestemmingsplannen aan, is verantwoordelijk voor de uitgifte van (bouw)vergunningen.

Het hebben van goede huisvesting in een veilige en leefbare wijk is een primaire levensbehoefte. Een aantal mensen is niet in staat (in financiële, fysieke, psychische of sociale zin) om op eigen kracht passende huisvesting te vinden. De commerciële markt voorziet hier niet in. *Woningbelang* streeft ernaar dat deze mensen passende betaalbare woonruimte krijgen.

De HBV behartigt de belangen van alle huurders van Woningbelang.

Samen werken aan het woonbeleid

Voor de invulling van het lokale woonbeleid hebben de gemeente, Woningbelang en de HBV elkaar nodig. Zo heeft de gemeente grondeigendom en kan het bestemmingsplannen passend maken voor woningbouw; Woningbelang heeft ook grondeigendom, de kennis, capaciteit en financiële middelen om betaalbare woningbouw te realiseren en te beheren. De HBV heeft contacten met haar achterban en kan bijdragen aan het verkrijgen van draagvlak voor het realiseren van de gemaakte prestatieafspraken. Door samen te werken kunnen de doelen op het gebied van wonen bereikt worden.

Samen werken aan leefbaarheid

Steeds meer mensen met uiteenlopende achtergronden en sociale problemen wonen samen in dezelfde wijk. In ons werkgebied zien we een toename van het aantal mensen met verward of crimineel gedrag met als gevolg overlast en bedreigingen voor omwonenden. Dit is een zorgelijke ontwikkeling die vraagt om een integrale aanpak en intensieve samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Prettige, veilige wijken waar huurders fijn kunnen wonen, is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van Woningbelang, de gemeente, zorg- en welzijnspartijen, politie én van de huurders zelf. We werken intensief samen met als doel problemen die er spelen op te lossen (curatief). Maar we kijken ook hoe we ons kunnen inzetten om te voorkomen dat er problemen ontstaan (preventief).

Prestatieafspraken op actuele maatschappelijke thema's

Prestatieafspraken structureren de samenwerking tussen de gemeente, de HBV en Woningbelang en leggen vast tot welke resultaten de samenwerking moet leiden. Prestatieafspraken geven vorm en inhoud aan de samenwerking.

In de Woningwet is bovendien vastgelegd dat corporaties een bijdrage moeten leveren aan de volkshuisvestelijke prestaties van de gemeente. De bijdrage wordt vastgelegd in prestatieafspraken tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisaties.

Woningbelang, de gemeente en de HBV hebben voor 2024 prestatieafspraken gemaakt. Met het vastleggen van prestatieafspraken spreken we gezamenlijke ambities uit waarvoor de samenwerkende partijen zich in 2024 inzetten. De prestatieafspraken zijn gekoppeld aan een viertal voor Valkenswaard actuele maatschappelijke vraagstukken:

- Beschikbaarheid betaalbare woningen
 - Faciliteren van de vergrijzing
 - Behouden en aantrekken van jongeren en jonge gezinnen.
 - Bijzondere doelgroepen
- Betaalbaarheid
- Leefbare wijken
- Een duurzame samenleving

H 2. Overleg

Bestuurlijk overleg (stuurgroep)

De besturen van de gemeente en van Woningbelang zijn eindverantwoordelijk voor de behaalde resultaten en ambities uit de overeenkomst.

De portefeuillehouder volkshuisvesting en de directeur-bestuurder van Woningbelang bewaken minimaal zes keer per jaar tijdens een bestuurlijk overleg de algehele voortgang van deze prestatieafspraken. De afspraken die aandacht behoeven, worden hierbij besproken. Bij de bestuurlijke overleggen die plaatsvinden op locatie van de Gemeente, zal de wethouder RO aanschuiven om de voortgang van de projecten te bespreken.

De bestuurders bepalen zelf wie verder aanwezig zijn bij dit overleg.

De agenda voor het bestuurlijk overleg wordt vooraf ook naar de HBV gestuurd. Zij kunnen desgewenst input leveren.

In het kader van nieuwe prestatieafspraken en evaluatie van bestaande prestatieafspraken vindt ook gezamenlijk overleg plaats met het bestuur van de HBV.

Uitvoerend overleg

Projectleiders binnen de beide organisaties zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van de verschillende projecten en opgaven. Zij voeren zo vaak als nodig afstemmingsoverleg binnen specifieke projecten. De projectleiders rapporteren aan de stuurgroep.

Er wordt een gezamenlijke integrale planning opgesteld voor ieder project. Woningbelang en de gemeente spannen zich in om de projecten volgens planning te realiseren. Afwijkingen worden terstond over en weer gemeld.

Verslaglegging

Om de voortgang goed te kunnen bewaken wordt van alle overleggen een afsprakenlijst met planning bijgehouden. Binnen twee werkdagen na overleg worden de afsprakenlijsten uitgewisseld.

H 3. De afspraken per maatschappelijk vraagstuk

3.1 Beschikbaarheid betaalbare woningen

Het vraagstuk

In de gemeente Valkenswaard is behoefte aan meer betaalbare huisvesting. In de nieuwe Woonvisie van de gemeente die in 2023 is vastgesteld is de Regionale Woondeal uitgewerkt voor Valkenswaard. De opgave:

1.010 woningen netto toevoegen van 2022 t/m 2030, waarvan minimaal 675 betaalbaar. Hiervan behoren dan weer minimaal 305 woningen tot de sociale huurvoorraad.

Middels Shinto wordt de opgave periodiek gekoppeld aan de realisatie, zodat zichtbaar is waar we staan, wat we al gerealiseerd hebben en wat de benodigde opgave nog is.

Naast de bijdrage van Woningbelang aan de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen voor de primaire doelgroep (wat de corebusiness is van Woningbelang), zijn de middeninkomens als doelgroep toegevoegd. Ook zij kunnen zich in de huidige woningmarkt niet zelfstandig redden en dus gaan we ook inzetten op middeldure huurwoningen (tot circa €1.100,-) en betaalbare koopwoningen voor deze doelgroep.

Gemeente, WB en HBV realiseren zich dat de opgave enorm is. Alle partijen proberen goede projecten te realiseren en daarbij rekening te houden met o.a. grondbeleid, parkeernormen, woonoppervlakte, welstand en stedenbouw. Echter, alle partijen begrijpen dat het nodig kan zijn om hierop compromissen te sluiten en dus concessies te doen om voldoende nieuwbouw van sociale huurwoningen mogelijk en haalbaar te maken, zodat de businesscase sluitend kan worden.

Het is van belang om op korte termijn nadere invulling te geven aan het voornemen om meer sociale huurwoningen te bouwen. Woningbelang biedt o.a. de volgende invulling aan:

Nieuwbouwprogramma Woningbelang 2023 – 2026

Projectnaam	Huur egw	Huur app	2023	2024	2025	2026
Stakenborgakker	16		16			
Le sage ten Broekstraat + CH Ruys de Beerenbroekstraat	-2	45			-2	45
Emmalaan	22			22		
Barentszstraat	12		12			
Kantoor Woningbelang + app 1* (In bezit bij Woningbelang)		19*				19
Sloop Wilde Wingerd		-60		-60		
Wilde Wingerd	20	26			46	
Sloop Htg Johannastraat	-20				-20	
Nieuwbouw Htg Johannastraat	22	8				30
Sloop Willibrorduslaan 134 / 134a		-2		-2		
Nieuwbouw Willibrorduslaan		3		3		
Totaal	70	39	28	-37	24	94

* Dit aantal is gebaseerd op een ontwerp van Woningbelang dat nog ter beoordeling voorligt bij de gemeente.

Bestaande voorraad:

Naast nieuwbouw is er bijzondere aandacht voor de bestaande voorraad. Dit is terug te vinden in doelstellingen voor het energiezuinig maken van woningen en in herstructureringsprojecten. Ook hebben we meer aandacht voor een efficiënte bezetting van de bestaande voorraad door middel van het bevorderen van doorstroming. En onderzoeken we andere woonvormen in het kader van verdichting en samenwonen.

Doorstroming: Gouden driehoek

In de huidige woningmarkt zien we enerzijds dat middeninkomens nergens meer terecht kunnen: kopen en vrije sector huur zijn te duur geworden, en voor sociale huur is hun inkomen te hoog. Ook zien we daardoor dat de doorstroming op de sociale huurmarkt op slot zit. Middeninkomens in een sociale huurwoning kunnen nergens naar doorstromen. Om dit probleem op te lossen, moet je niet alleen nieuwbouwwoningen toevoegen, maar moet je ook kijken hoe je bestaande woningen efficiënter kunt benutten. Door doorstroming, help je namelijk meerdere huishoudens aan een (voor hen geschiktere) woning. Volgens het principe van de Gouden Driehoek moet je je daarbij niet alleen richten op de sociale huur, maar juist ook op de middeldure huur en sociale koopwoningen. Als de gouden driehoek in balans is, zal de doorstroming tussen deze drie markten verbeteren. Woningbelang wil onderzoeken hoe Woningbelang een bijdrage kan leveren aan deze oplossing.

Andere woonvormen en samenwonen:

Om het woningtekort op korte termijn in te lopen, moeten we niet alleen kijken naar nieuwbouw, maar ook naar de mogelijkheden om bestaande bouw beter te bezetten. Zo heeft Valkenswaard heel veel eengezinswoningen, maar ook veel eenpersoonshuishoudens. Er zijn huishoudens die best samen een woning kunnen en willen delen, zonder dat ze een gezamenlijke huishouding voeren. In sommige situaties kleven hier nog (financiële/technische) belemmeringen aan die samenwonen verhinderen. Woningbelang en de gemeente gaan samen onderzoeken wat deze belemmeringen zijn en of we deze kunnen wegnemen. Twee huishoudens die één woning delen levert namelijk zowel een bijdrage aan het terugdringen van het woningtekort, maar kan ook in de betaalbaarheid van de woonlasten een oplossing bieden. Ook onderzoeken we mogelijkheden tot verdichting door bijvoorbeeld sloop/nieuwbouw.

Concrete inzet 2024	Gemeente	WB	HBV
<p>Voldoende aanbod van betaalbare huisvesting voor de doelgroep van beleid: WB en de gemeente staan samen aan de lat om de omvangrijke woningbouwopgave voor de gemeente Vwrd tot en met 2030 te realiseren. Zoals omschreven in de regionale Woondeal betekent dit: In de periode 2022-2030 minimaal 305 sociale huurwoningen realiseren. Zoals omschreven in de Woondeal betekent dit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen (130% plancapaciteit) - Tijdig de benodigde harde plancapaciteit in verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop): steeds 3 jaar vooruit 100% harde plancapaciteit - Tijdig afgeven van aangevraagde vergunningen - Betreft o.b.v. de preferente positie van de corporatie, de corporatie in het overleg met grondeigenaren. Ze werken in gezamenlijk overleg (gemeenten, corporatie én grondeigenaar) per locatie uit hoe woningbouw in sociale huur of middenhuur op de betreffende locatie gerealiseerd wordt. - Neemt verantwoordelijkheid voor realisatie van volledige opgave in de sociale huur 	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	<p></p> <p></p> <p>X</p> <p>X</p>	<p></p> <p></p> <p></p> <p></p>

- Draagt bij aan realisatie middenhuur, flexwoningen en geclusterde woonvormen voor ouderen. - Monitoren en actueel houden van plannen/realisatie in Shinto en met Woningbelang in elk bestuurlijk overleg de output delen	X	X	
Concrete inzet 2024	Gemeente	WB	HBV
Borgen van definities en afspraken - Uitvoering Woonvisie: Tenzij er zware redenen zijn om af te wijken wordt bij elk nieuwbouwproject gestreefd naar 35% sociale huur. Het minimale percentage sociale huur voor te bouwen woningen is 30%. De gemeente onderzoekt in 2024 de mogelijkheden voor een vereveningsfonds en de mogelijkheden om deze afspraken te borgen in de omgevingswet. - In huisvestingsverordening: Complete inschrijf-/aanbodsystematiek	X X		
Onderzoeken andere woonvormen en samenwonen bevorderen Onderzoeken of we belemmeringen weg kunnen nemen en/of woningen flexibeler kunnen inzetten.	X	X	

De gemeente en Woningbelang spannen zich in om de druk op de woningmarkt te verlichten. Daarbij vragen drie maatschappelijke vraagstukken om bijzondere aandacht: vergrijzing, vergroening en huisvesting bijzondere doelgroepen.

3.1.1 Faciliteren van de vergrijzing

Het vraagstuk

De betaalbare (sociale- en middeldure) huurvoorraad moet worden aangepast op het toenemend aantal ouderen en mensen met een zorgvraag die zelfstandig blijven wonen. Als gevolg hiervan, bestaat een toenemende behoefte aan seniorgeschikte, gelijkvloerse woonruimte. Door beter in deze behoefte te voorzien leveren we niet alleen een bijdrage aan de doelgroep senioren, maar komen door doorstroming ook woningen vrij voor starters. Bovendien is gelijkvloerse woonruimte ook geschikt voor andere één- en tweepersoonshuishoudens.

Eind 2023 heeft Woningbelang 771 levensloopbestendige woningen in Valkenswaard waarvan 105 op dit moment beschikbaar zijn voor bijzondere doelgroepen:

- 77 zorgwoningen (o.a. Nieuwe Waalreseweg, Rapelenberg, Wollegrasstraat)
- 28 beschermde woningen.

Doorstroming

Bij een deel (van nieuwbouw) van levensloopbestendige huurwoningen krijgen seniorendoorstromers uit het bezit van Woningbelang voorrang.

We onderzoeken graag gezamenlijk wat de gemeente aan dit project kan bijdragen. Zodat we uiteindelijk nog meer senioren kunnen laten doorstromen.

3.1.2 Behouden en aantrekken van jongeren en jonge gezinnen

Het vraagstuk

Sinds 2015 is de trend van ontgroening gekanteld naar vergroening. Jongeren zijn de toekomst van onze gemeente en vormen het toekomstig draagvlak voor de voorzieningen die we in Valkenswaard hebben opgebouwd. Het woningbouwprogramma is er mede op gericht om het wegtrekken van jongeren uit Valkenswaard vanwege onvoldoende passende huisvesting tegen te gaan en mogelijkheden te creëren voor jongeren die zich (weer) in Valkenswaard willen vestigen. Deels door rechtstreeks te voorzien in huisvesting voor jongeren en jonge gezinnen, deels door te voorzien in passende huisvesting voor ouderen

en op deze wijze doorstroming te bevorderen. Doorstroming leidt immers weer tot kansen voor jongeren en jonge gezinnen.

We richten ons hierbij op de combi van sociale huur, middeldure huur en sociale/betaalbare koopwoningen. De ingeslagen weg willen we blijven voortzetten. Ook realiseren we ons dat we de schaarste eerlijk moeten verdelen onder alle doelgroepen.

Hoewel in ruimtelijke procedures als gevolg van de invoering van de Omgevingswet andere terminologie van toepassing wordt, wordt deze terminologie in de prestatieafspraken van 2024 nog niet toegepast.

Concrete inzet 2024	Gemeente	WB	HBV	Opmerkingen
Over de periode 2022 t/m 2026 blijven we streven naar jaarlijks gemiddeld 100 woningen met voorrang aanbieden aan starters (woningzoekenden t/m 35 jaar zonder zelfstandige huisvesting) of aan doorstromers die een woning achterlaten voor een starter. (Dit geldt voor alle woningen van WB)		X		Of dit behaald wordt is afhankelijk van de mutatiegraad en de oplevering van nieuwbouw.
Nieuwbouw Emmalaan 22 woningen (waarvan 7 levensloopbestendig)				
Oplevering		2024		
Nieuwbouw Le Sage ten Broeckstraat ca. 45 woningen waarvan ca. 30 woningen op ('voormalige') gemeentegrond en ca. 12-15 woningen op grond van Woningbelang)				Bij overeenstemming en onder voorbehoud instemming Raad: in- of exclusief 't Pumpke
Vastgesteld bestemmingsplan	2024			
Onherroepelijk bestemmingsplan	2025			Afhankelijk van bezwaar en beroep
Onherroepelijke omgevingsvergunning	2025			Afhankelijk van bezwaar en beroep
Bouwrijp maken	2025			
Startbouw		2025		Afhankelijk van bezwaar en beroep
Oplevering		2026		Afhankelijk van bezwaar en beroep
Sloop en nieuwbouw Wilde Wingerd (46 huurwoningen vanuit Woningbelang en 12 koopwoningen vanuit de gemeente)				
Onherroepelijke omgevingsvergunning	2024			Afhankelijk van bezwaar en beroep
Sloop		2023/ 2024		
Bouwrijp maken		2024		
Start bouw		2024		Afhankelijk van bezwaar en beroep
Oplevering		2025		Afhankelijk van bezwaar en beroep
Sloop en nieuwbouw Willibrorduslaan 134				
Onherroepelijke omgevingsvergunning	2024			Afhankelijk van bezwaar en beroep
Sloop		2024		
Start bouw		2024		
Oplevering		2024		

Concrete inzet 2024	Gemeente	WB	HBV	Opmerkingen
Sloop/nieuwbouw huidige kantoor Woningbelang in combinatie met ca. 19 appartementen				Aantal is gebaseerd op VO van Woningbelang. Dit moet (o.a.) stedenbouwkundig worden beoordeeld door de gemeente.
Vastgesteld bestemmingsplan	2024			
Onherroepelijk bestemmingsplan	2024			Afhankelijk van bezwaar en beroep
Verleende omgevingsvergunning	2024			
Onherroepelijke omgevingsvergunning	2024			Afhankelijk van bezwaar en beroep
Sloop/Bouwrijp maken		2024		
Startbouw		2025		Afhankelijk van bezwaar en beroep
Oplevering		2026		Afhankelijk van bezwaar en beroep
Sloop/nieuwbouw ca 30 woningen Htg Johannastraat				Hiervoor wordt een gezamenlijk integraal plan opgesteld waarbij uitruil van gronden aan de orde is (openbaar groen krijgt woonbestemming en vv)
Vastgesteld bestemmingsplan	2024			Afhankelijk van invoering Omgevingswet
Onherroepelijk bestemmingsplan	2025			Afhankelijk van bezwaar en beroep
Onherroepelijke omgevingsvergunning	2025			Afhankelijk van bezwaar en beroep
Bouwrijp maken/sloop	2025			
Startbouw		2025		
Oplevering		2026		
Lijsterbeslaan Haalbaarheidsonderzoek sociale huurwoningen op grond van gemeente		2024		
Vastgesteld bestemmingsplan	2024			
Onherroepelijk bestemmingsplan	2024			
Onherroepelijke omgevingsvergunning	2025			
Bouwrijp maken	2025			
Startbouw		2025		
Oplevering		2026		
Particuliere initiatieven met sociaal element: In ieder geval: EMA, Valkenstaete, Smolders, Hoek Leenderweg/Vlasroot				
Doorstroomproject - Doorstroming senioren in reguliere eengezinswoningen voortzetten - Mogelijkheden onderzoeken wat de gemeente aan dit project kan bijdragen, waardoor meer doelgroepen uiteindelijk in een passende woning terecht komen.	X	X		

Voor locaties waarbij grond wordt aangekocht door Woningbelang van de gemeente Valkenswaard, wordt de exploitatiebijdrage en de aanleg van parkeren in het gebied geacht te zijn begrepen in de grondprijs (€ 250,- per /m excl. BTW) voor de bouwrijpe grond.

3.1.3 Bijzondere doelgroepen

Statushouders

Valkenswaard heeft een wettelijke taakstelling in de huisvesting van statushouders. Een lopende afspraak tussen Woningbelang en de gemeente is dat statushouders worden gehuisvest door de eigenaren van de sociale huurwoningen naar rato van het aandeel in het totale sociale woningbezit.

Voor Woningbelang is dit in 2024 ca. 85% van deze taakstelling.

De gemeente geeft via deze prestatieafspraken formeel urgentie aan de doelgroep statushouders. In 2024 zal deze urgentie worden vastgelegd in de huisvestingsverordening die de gemeente gaat vaststellen.

Statushouders blijven een actueel thema de aankomende jaren. Dit vraagt om aanvullende huisvestingsmogelijkheden. We zoeken hierin naar een balans tussen het huisvesten van urgente doelgroepen, onze regulier woningzoekenden en de leefbaarheid in een buurt.

Urgent woningzoekenden

Een woningzoekende kan door persoonlijke omstandigheden op zeer korte termijn dringend andere huisvesting nodig hebben. Een urgentieverklaring leidt tot voorrang bij de woningaanbieding. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in sociaal en medisch urgente situaties. Sociale urgenties worden beoordeeld door een onafhankelijke Urgentiecommissie. Medische urgenties worden beoordeeld door een onafhankelijke instantie. Indien Woningbelang en de gemeente hierover specifieke afspraken willen vastleggen, dan zal de gemeente deze moeten opnemen in een (al dan niet regionale) huisvestingsverordening. De verwachting is dat het aantal urgenten blijft stijgen. Zowel sociale urgenten als medische urgenten.

Plan DOOR!

Woningbelang neemt deel aan Plan DOOR! Plan DOOR! is een samenwerkingsverband tussen zorg- en welzijnsinstellingen en woningcorporaties uit de MRE die vraag en aanbod bij elkaar proberen te brengen. De zorg- en welzijnsinstellingen dragen kandidaten voor die weer een kans krijgen om zelfstandig te gaan wonen. De woningcorporatie levert de woning. Gedurende het eerste jaar vindt er altijd nog woonbegeleiding plaats. Als na een jaar blijkt dat de kandidaat goed huurderschap heeft vertoond wordt het huurcontract op zijn of haar naam gezet. Woningbelang stelt jaarlijks zes woningen (Valkenswaard en Bergeijk samen) beschikbaar voor plan DOOR.

Woonwagengebeleid

Er hebben zich in de gemeente Valkenswaard spijtoptanten gemeld. De gemeente rond de inventarisatie over de behoefte af en afhankelijk van het aantal spijtoptanten wordt een juiste oplossing gekozen. Uitgangspunt daarbij is dat de Gemeente zorgt voor locaties (inclusief omgevingsdialoog). Zodra die er zijn, kan zij een woningcorporatie vragen om de verhuur op zich te nemen. De behoefte bepaalt of wordt ingezet op het realiseren van één extra standplaats aan de Veldbeemd of dat naar andere locaties gezocht wordt. De corporatie zal o.b.v. een haalbaarheidsstudie (doorrekening en impactanalyse) een besluit nemen over wel of niet uitvoeren. Uiteraard zullen beide partijen er alles aan doen om gezamenlijk tot een oplossing te komen. Er worden concrete afspraken gemaakt en vastgelegd in een overeenkomst inzake o.a. taak- en kostenverdeling.

Beschermd wonen

Vanaf 1-1-2024 wordt beschermd wonen gedecentraliseerd. Gemeente Valkenswaard is daarmee aan zet. Belangrijk om samen te bekijken hoe we hier invulling aan gaan geven.

Concrete inzet 2024	Gemeente	Woningbelang	HBV	Opmerkingen
Huisvesten statushouders (naar rato (circa 85%) van het sociale woningbezit, in samenwerking met andere aanbieders van sociale huurwoningen) <i>Let op: Dit is alleen haalbaar als de nieuwbouwprojecten tijdig opgeleverd worden en mutatie en doorstroming voldoende op gang komt.</i>				We hebben de inspanningsverplichting om met de eigenaren van de in Vwrd aanwezige sociale huurwoningen gezamenlijk in de huisvesting te voorzien.
Aanvraag/ monitoring	X			
Huisvesten statushouders voor wat betreft de wettelijke taakstelling van de gemeente		X		
Decentralisatie beschermd wonen Woningbelang wil graag meedenken met de gemeente om samen te werken m.b.t. beschermd wonen.	X	X		
Opstellen huisvestingsverordening De gemeente gaat in 2024 een huisvestingsverordening opstellen. WB wordt hier graag aan de voorkant bij betrokken en kan hier input voor verstrekken	X	X		
Huisvesting via Plan DOOR 6 woningen per jaar beschikbaar		X		
Huisvesten woonwagendwoningbewoners: - Onderzoeken extra woonwagendwoning op de Veldbeemd, mede afhankelijk van resultaat inventarisatie - Gezamenlijk overeenkomst tekenen over gemaakte afspraken m.b.t. aanpak woonwagendlocaties.	X	X		

3.2 Betaalbaarheid van het wonen

Passend toewijzen

In de Woningwet is vastgelegd dat woningcorporaties hun woningen passend moeten toewijzen. Huishoudens met een inkomen tot aan de maximum inkomensgrenzen voor de huurtoeslag (in 2023: € 25.475, - bruto per jaar voor éénpersoons huishoudens, € 34.575, - voor meerpersoonshuishoudens) komen alleen nog maar in aanmerking voor een woning met een huurprijs tot en met de voor dat huishouden toepasselijke aftoppingsgrens. De aftoppingsgrens is in 2023 voor één- en tweepersoonshuishoudens € 647,- voor meerpersoonshuishoudens € 693,-.

Europese regelgeving

Woningcorporaties moeten vanaf 1-1-2022 jaarlijks minimaal 92,5% van hun vrijgekomen sociale-huurwoningen toewijzen aan de EU-doelgroep. Dit zijn:

- Éénpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 44.035 (prijspeil 2023).
- Meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot €48.625 (prijspeil 2023)

7,5% mag de corporatie vrij toewijzen. Dit percentage mag verhoogd worden naar maximaal 15% als dit vastgelegd wordt in de prestatieafspraken. Woningbelang, de gemeente en de HBV zien hier de voordelen van in en leggen dit hierbij vast.

Huurbeleid

Bij het huurbeleid is de betaalbaarheid voor onze huurders het doel, een juiste prijs-kwaliteitsverhouding een uitgangspunt en financiële continuïteit een randvoorwaarde. We sturen erop dat minimaal 85% van ons DAEB bezit beneden de aftoppingsgrens hoog van de huurtoeslag (€ 693,- prijspeil 2023) blijft. Om de woningvoorraad betaalbaar te houden beperken we de huurstijging tot de streefhuur.

Verkoop

Woningbelang heeft momenteel een verkooplijst van 14 verspreid liggende woningen. De zittende huurders willen deze woningen niet kopen. De woningen worden daarom verkocht bij vertrek van de huidige huurder.

In verband met gewenste diversiteit in de wijken én de eerder al genoemde "Gouden driehoek" zijn we voornemens om meer bezit toe te voegen aan de verkooplijst. Hiermee zorgen we voor een aanvulling op de woningmarkt, met name voor huishoudens (starters) met een middeninkomen, die tussen wal en schip geraken.

Concrete inzet 2024	Gemeente	Woningbelang	HBV
Beschikbaarheid betaalbare huurwoningen			
We zorgen voor een evenwichtige verdeling van de schaarste van woningen tussen de verschillende doelgroepen (recht op huurtoeslag, middeninkomens, starters, senioren, urgenten, etc) Streven is dat iedereen een gelijke slaagkans heeft. (tot en met 2025 zorgen we ervoor dat minimaal 85% van de DAEB-huurwoningen betaalbaar blijft voor mensen die recht hebben op huurtoeslag (< 2° aftoppingsgrens; 2023: €693,-)).	X	X	
Woningbelang mag 15% van de vrijgekomen sociale huurwoningen in de vrije ruimte toewijzen. Zo hebben we meer ruimte om middeninkomens te huisvesten.	X	X	X
Huurbeleid minimaal passend bij landelijke wet- en regelgeving, eventueel aanvullend met een nieuw sociaal huurakkoord en onze eigen ambities.		X	
Woningbelang wil voor bepaalde sociale huurwoningen een inkomensafhankelijke huurverhoging gaan doorvoeren. We doen dit enkel bij huurders die een inkomen hebben waarbij je wettelijk een inkomensafhankelijke huurverhoging mag vragen en alleen indien ze op dit moment een huurprijs betalen onder de voor die woning geldende streefhuur. De daaruit voortvloeiende extra huuropbrengsten worden ingezet voor investeringen in beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid van de sociale woningvoorraad. Daarmee blijven deze woningen buiten de berekening van de huursom.		X	
Totale voorraad van Woningbelang met een huurprijs onder €575,03 (prijspeil 2023) blijft tot en met 2025 minimaal 38,5% ¹		X	
Verkoop			
Onderzoeken mogelijkheden Gouden driehoek: Meer doorstroming creëren d.m.v. uitbreiden verkoopportefeuille in wijken waar dat gewenst is en waarbij het een positieve bijdrage levert aan de wensportefeuille van Woningbelang. Hierbij geldt dan in ieder geval: <ul style="list-style-type: none"> - Voor elke woning die we verkopen, bouwen we minimaal 2 sociale huurwoning terug, zodat het aandeel sociale huur gehandhaafd blijft - Woningen worden altijd eerst aan de zittende huurder te koop aangeboden. Daarna hebben overige huurders van WB een preferente positie, zodat doorstroming bevorderd wordt. 	X	X	

¹ Obv aanlevering voor Regionale Woondeal MRE: DVI2022: aandeel woningen onder €572.

3.3 Leefbare wijken

Het vraagstuk

De gemeente Valkenswaard moet een plek zijn waar inwoners veilig over straat kunnen. Een plek waar ze zich thuis en veilig voelen. Daarom gaan we samen aan de slag in de wijken, want een huis wordt pas een thuis als je je prettig en veilig voelt in de wijk waarin je woont. We werken aan de leefbaarheid en de veiligheid in de wijken. Zo trekken we samen op in de aanpak van overlastsituaties, woonfraude, drugs en omgang met bewoners met psychische kwetsbaarheid en/of verward gedrag. Daarnaast zien we kansen om de mooie initiatieven die plaatsvinden in de wijken te stimuleren en te faciliteren.

Inclusiviteit

Met de partijen in het 'Netwerk' (Hofnar, Were Di, Woningbelang, Cordaad, gemeente Valkenswaard en Valkenhof) streven we samen naar een samenleving waarin iedereen mee kan doen en iedereen er kan en mag zijn. Een groeiende groep mensen dreigt tussen wal en schip te vallen; eenzaamheid, armoede, gebrek aan ontwikkelperspectief en de (snel) groeiende zorgkloof zijn (grote) zorgpunten. Als samenwerkende instanties stellen we ons zelf ten doel interventies te onderzoeken en doen die de bestaande en verwachte tweedeling zoveel mogelijk tegengaan. Dat iedereen de zorg krijgt die nodig is. Dat iedereen goed onderwijs kan genieten. Dat iedereen toegang heeft tot evenementen en het ruime culturele aanbod. Kortom: dat iedereen perspectief heeft op het 'meedoen' in een inclusieve samenleving. De eerste stap richt zich op 'ouder worden en jezelf kunnen blijven in Valkenswaard' door de inzet van leefcirkels: gebieden met een fysieke en sociale infrastructuur gericht op het versterken van de positieve gezondheid van een groep burgers met als doel het voorkomen en/of uitstellen van de zorgvraag. Samenwerking van burgers en maatschappelijke organisaties en lokaal maatwerk zijn hierbij cruciaal.

Samenwerking

We zien een toename van het aantal personen met verward gedrag. Dit vraagt om een intensieve samenwerking en afstemming tussen de gemeente, Woningbelang en zorg- en welzijnsorganisaties. Het ondertekende vangnetconvenant is hierbij onontbeerlijk. Het is van belang een gezamenlijke aanpak op te stellen om de toenemende problematiek in de wijken aan te pakken. Zowel curatief als preventief.

Curatieve aanpak

De gemeente Valkenswaard, de politie en Woningbelang hebben een team opgericht om samen de zware overlast aan te pakken.

Daarnaast loopt de samenwerking tussen de opsporingsbeambten van de gemeente Valkenswaard en de woonconsulent handhaving van Woningbelang. Samen gaan zij succesvol achter woonfraude aan, (on)terechte gebouwen enz.

Voor de curatieve aanpak is uitvoering en afstemming van het Damoclesbeleid van groot belang. Ook is het toepassen van de mogelijkheden van de Wet aanpak Overlast (gedragsaanwijzing) door de gemeente belangrijk. Bij eventuele sluiting van een woning (Damocles/ Victoria) streven de gemeente en Woningbelang naar het snel opnieuw verhuren van de woning.

Preventieve aanpak

Voor een preventieve aanpak pleiten we voor wijkgericht werken met wijkplannen op basis van een sterkte-zwakke analyse van de wijk en gedragen door de bewoners.

Kansen en sanctiebeleid

We hebben als MRE-regio een kansen en sanctiebeleid ontwikkeld om meer grip te krijgen op de woningzoekenden markt. Wie huisvest je waar? Wie verdient een nieuwe kans? Welke partij kan het beste aansluiten? Ook geven we duidelijkheid over wat je als woningzoekende kunt verwachten.

Onderhoud

Vanuit de nationale prestatieafspraken zetten corporaties zich in om problemen als vocht, schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid in de woning zo spoedig mogelijk te verhelpen.

- Voor wat betreft vocht en schimmel zetten we energiecoaches in om bewoners te stimuleren hun gedrag hierop aan te passen door bijvoorbeeld ventileren en waar nodig pakken we dit bouwkundig aan.
- Loden leidingen komen in de woningvoorraad van Woningbelang niet meer voor.
- Op het gebied van asbest vinden in 2023 en 2024 een aantal grote onderhoudsprojecten plaats, waarbij asbest gesaneerd wordt. Op kleinere schaal blijven we saneren, bijvoorbeeld bij mutaties of op aanvraag van een huurder.
- Op het gebied van brandveiligheid heeft Woningbelang een plan van aanpak opgesteld voor haar hele woningvoorraad om de risico's te beperken. Dit is inmiddels afgerond al worden aanvullend nog werkzaamheden uitgevoerd. Dit levert geen gevaarlijke situaties op.

Wat doen wij in wijken?

- Wijkactiviteiten

In diverse wijken faciliteert Woningbelang wijkactiviteiten, door bewoners georganiseerd, en worden kleine zaken opgelost die ergernis opleveren en de veiligheid ten goede komen. Daarnaast wil Woningbelang, samen met de netwerkpartners, meer in actie komen om onverzorgde voortuinen en zij- en achterpaden aan te pakken.

- Bijdrage buurtbemiddeling

Met diverse partners is buurtbemiddeling opgezet. De gemeente en Woningbelang leveren hier een financiële bijdrage aan.

- (Juridische) ondersteuning/ proceskosten

Juridische ondersteuning t.b.v. aanpak illegale hennepplantages in de woningen, drugsdealen, onrechtmatige bewoning, overlast en dergelijke. De hoogte van het budget heeft te maken met een sterk groeiend aantal overlastzaken. Met name verwarde personen en de uitwerking van het Damoclesbeleid. Daarnaast heeft Woningbelang –in het uiterste geval- de hulp van een advocaat nodig bij de aanpak van voortuinen en achter- en zijpaden of problemen op gebied van leefbaarheid.

Concrete inzet 2024	Gemeente	Woningbelang	HBV
Bestrijden en voorkomen Overlast			
Gezamenlijke aanpak toenemende problematiek in wijken. Zowel curatief als preventief.	X	X	
Uitvoering geven aan: <ul style="list-style-type: none"> - De afspraken uit het hennepconvenant. - De afspraken uit het Vangnetoverleg en Woonoverlast overleg, alsmede de Wet aanpak woonoverlast - Bestrijden illegale bewoning (Fraude woonomgeving/ onrechtmatige bewoning) - Aanpak (onrechtmatige) (bij)gebouwen/ ZAV aanvragen handhaving - Inclusiviteit - Kansen en Sanctiebeleid - Convenant schuldhulpverlening 	X	X	

Concrete inzet 2024	Gemeente	WB	HBV
Woningbelang blijft zich inzetten om problemen als vocht, schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid in de woning zo spoedig mogelijk (proactief) te verhelpen.		X	
Buurtbemiddeling			
Financiële bijdrage in buurtbemiddeling.	X	X	
Leefbare wijken			
In samenwerking met Valkenhof de mogelijkheid onderzoeken om te komen tot een efficiënte (integrale) organisatie van zorg in combinatie met wonen in Valkenswaard. In 2024 starten we met een pilot rondom zorgcentrum De Bogen. In 2024 gaat de projectgroep aan de slag met de uitvoeringsagenda die in 2023 wordt vastgesteld	X	X	(X)
Opstellen van wijkvisies voor wijken waarbij dit nodig is in Valkenswaard en op basis daarvan actieplan opstellen	X	X	

3.4 Duurzaamheid en energiebesparing

Het vraagstuk

Voorheen maten we het energieverbruik d.m.v. de Energie-Index. Door de introductie van een nieuwe rekenmethodiek (NTA8800) verdwijnt de energie-index en wordt gemeten wat de warmtevraag per m2 betreft.

Ook krijgt de materialentransitie een steeds prominentere rol in de vorm van circulariteit en biobased bouwen. Woningbelang gaat haar activiteiten dan ook meer vanuit dit perspectief benaderen en ook nieuwe normeringen bepalen om haar beleid aan te toetsen.

In het Klimaatakkoord is dit aangescherpt naar de ambitie dat Nederland in 2050 CO₂- en grondstoffen neutraal is. We leveren hier een bijdrage aan door:

- Het aanbrengen van energiebesparende maatregelen;
- Het toepassen van energie opwekkers in en op de woningen;
- Bij nieuwbouw van grondgebonden woningen realiseren van Nul-op-de-meter woningen.
- Bij nieuwbouw van gestapelde woningen realiseren van BENG woningen;
- Coachen van bewonersgedrag.
- Circulariteit implementeren in onze processen, meetbaar maken en meer vanuit biobased bouwen denken.
- Gefaseerd afbouwen van de woningen met een E, F en G label.

Investerings in duurzaamheid, circulariteit en energiebesparing draagt bij aan het terugdringen van CO₂-uitstoot, het uitputten van grondstoffen en levert huurders meer wooncomfort en een lagere energierekening op.

Gemeenten, huurders en corporaties moeten zich daar samen voor inspannen.

De bebouwde omgeving is verantwoordelijk voor een groot gedeelte van de CO₂-uitstoot. Een warmtevisie per wijk is vastgesteld en ook de pilot-gebieden zijn aangewezen. In 2023 zijn de eerste stappen gezet en in 2024 wordt dit voortgezet.

Om de duurzaamheidsdoelstelling te kunnen halen heeft de gemeente Valkenswaard een duurzaamheidsvisie vastgesteld. Daarnaast is het van belang om een uitvoeringsprogramma op te stellen en in het kader van de Omgevingswet - naar de inrichting van bestemmingsplannen en beeld-kwaliteitsplannen te kijken, zodat zij, onder voorwaarden, duurzaamheidsingrepen mogelijk maken.

Binnen de zeer complexe en kostbare opgave om de bebouwde omgeving CO₂-neutraal te krijgen is zo snel mogelijk duidelijkheid nodig. Zonder een langetermijnvisie kunnen maatregelen voor de korte termijn later een desinvestering blijken. Woningbelang en de HBV Valkenswaard zijn graag bereid tot overleg.

Concrete inzet 2024	Gemeente	WB	HBV
Energietransitie			
Vaststellen van een uitvoeringsprogramma duurzaamheid (n.a.v. transitievisie warmte)	X		
Kortere doorlooptijden en procedures bij duurzaamheidsmaatregelen en minimale toets Welstand Toets Welstand: uitsluitend in te zetten daar waar dit dwingend is voorgeschreven	X		
In het kader van de Omgevingswet bij het opstellen van het omgevingsplan rekening houden met duurzaamheidsmaatregelen	X		X
Jaarlijks aanbrengen van: - Energiebesparende maatregelen bij PO, MO of op verzoek van de huurder. - Zonnepanelen op bestaand bezit op verzoek van de klant. Ook de aanpak van zonnepanelen op gestapelde bouw verder uitrollen.	X Faciliterende rol van de gemeente	X	
Woningbelang blijft isolatiemaatregelen aanbieden aan huurders, zonder directe huurverhoging		X	
Op lange termijn moeten woningen voldoen aan "De Standaard". Woningbelang zet hierop in d.m.v. verbetering van isolatie en/of warmtebron	X Faciliterende rol van de gemeente	X	
Woningbelang vervangt vanuit regulier contractonderhoud de cv-ketels voor duurzame alternatieven (e.e.a. onder voorbehoud van levertijden)		X	
Uitfaseren van woningen met een E, F of G label uiterlijk in 2028	X Faciliterende rol van de gemeente	X	
Hittestress: - Nieuwbouw grondgebonden woningen voldoen aan TOjuli - Onderzoek naar en evt maatregelen nemen om hittestress tegen te gaan in bestaande bouw		X	
Bewustwording van energieverbruik bevorderen bij bewoners. (o.a. door inzet energiecoach)	X	X	
Woningbelang is partner van Samen Valkenswaardig (een lokaal samenwerkingsplatform voor duurzaamheid op initiatief van de gemeente Valkenswaard). Hierin gaan we samen optrekken, kennis delen, kansen benutten, inspireren, etc.	X	X	
Nieuwbouw - Grondgebonden woningen: Nul-op-meter. - Gestapelde bouw: BENG		X	
Klimaatadaptatie			
Woningbelang en de HBV denken graag mee over hoe we samen invulling kunnen geven aan klimaatadaptatie.	X	X	X
Materialentransitie			
Woningbelang onderzoekt de mogelijkheden om met biobased materialen te werken in de bestaande bouw en nieuwbouw en invulling te geven aan circulariteit. (continu proces)	X	X	
Woningbelang plaatst circulaire keukens bij nieuwbouwprojecten en onderzoekt de mogelijkheden om dit ook toe te passen bij mutatie. Ook onderzoeken we de mogelijkheden voor het toepassen van circulaire badkamers.		X	

3.5 Continuïteit

Sociale woningbouw valt onder de term diensten van algemeen economisch belang (DAEB) en daarmee onder het domein van de gemeentelijke overheid. Op basis van de handreiking DAEB kan de gemeente Valkenswaard leningen van Woningbelang bij sociale projecten borgen. Door middel van borgstelling voor leningen, biedt het WSW aan Woningbelang de mogelijkheid om goedkoper leningen aan te trekken voor de financiering van DAEB-activiteiten. Het WSW toetst of deze activiteiten borgbaar zijn. In 2021 hebben de gemeenten op initiatief van de VNG een overeenkomst ondertekend die de borging op een landelijk eenduidige wijze regelt. Dit betekent dat de borging niet meer op lokaal niveau hoeft plaats te vinden.

H 4. Voorzetting, aansprakelijkheid & ondertekening

4.1 Voortzetting prestatieafspraken

Doel is - in overeenstemming met de wet - in 2023 de jaarprestaties voor het jaar 2024 door de gemeente en Woningbelang en de HBV vast te stellen.

4.2 Aansprakelijkheidsclausule

De prestatieafspraken vormen meer dan een inspanningsverplichting. Partijen zijn gehouden tot het nakomen van de afspraken, maar hebben niet tot doel om elkaar aansprakelijk te (kunnen) stellen bij tekortschieten. Doel is om door middel van een afsprakenkader gezamenlijk benoemde resultaten te bereiken. De gemeente, al dan niet in haar publiekrechtelijke hoedanigheid, is niet aansprakelijk jegens Woningbelang voor tekortschieten, indien dit het gevolg is van een handelen of nalaten van de gemeente waartoe zij op grond van het publiekrecht is gehouden. Indien wijzigingen optreden in omstandigheden, die er aantoonbaar toe leiden dat het nakomen van de overeengekomen prestatieafspraken redelijkerwijs niet kan worden geveerd van één der partijen, treden Woningbelang, de gemeente en de HBV met elkaar in overleg met als doel de gemaakte afspraken en afgesproken resultaten zo optimaal mogelijk te benaderen en te realiseren.

4.3 Ondertekening

Aldus overeengekomen te Valkenswaard, op 29 november 2023

Gemeente Valkenswaard



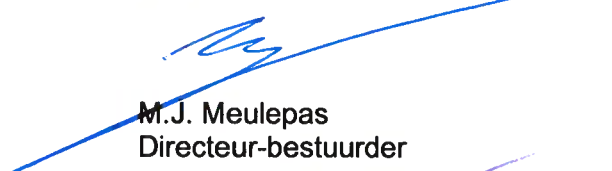
B.F.B.J. Bots
Wethouder

Huurdersbelangenvereniging Valkenswaard



A.C.G. van Asten
Voorzitter

Woningbelang



M.J. Meulepas
Directeur-bestuurder



F.A. Fens
Penningmeester