



WONINGBELANG



Prestatieafspraken 2026

Woningbelang - gemeente Valkenswaard - SHWB



Prestatieafspraken 2026

Woningbelang – gemeente Valkenswaard - SHWB

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

Stichting Huurdersbelangen WB, hierna te noemen “SHWB”, 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 31/07/2025 uit 3.695 wooneenheden en 11 KoopGarant woningen. Woningbelang beheert ca. 85% van de sociale voorraad in Valkenswaard.

Aantal huurwoningen naar type en huurprijs in Valkenswaard per 31-07-2025

(De verwachting is dat dit aantal nog iets zal stijgen ivm oplevering De Wilde Wingerd.)

Type woning	<€682,96	€682,96 - €731,93	€731,93 - €900,07	>€900,07	Totaal
Eengezinswoning	1.481	461	532	3	2.477
Appartement zonder lift	393	5	0	0	398
Nultreden eengezinswoning	156	36	2	2	196
Nultreden appartement	444	60	1	2	507
Zorgwoning	81	2	5	0	88
Beschermde wonen	28	0	0	0	28
Woonwagons	1				1
Totaal	2.584	564	540	7	3.695

Aantal Koopgarantwoningen naar ligging en bouwjaar per 31-07-2025

(De verwachting is dat dit aantal gelijk blijft voor 01-01-2026)

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 SHWB 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, doorloopt ruimtelijke procedures en is verantwoordelijk voor de uitgifte van (omgevings)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 SHWB 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 SHWB elkaar nodig. Zo heeft de gemeente grondeigendom en kan het met ruimtelijke procedures en vergunningen locaties passend maken voor woningbouw; Woningbelang heeft ook grondeigendom, de kennis, capaciteit en financiële middelen om betaalbare woningbouw te realiseren en te beheren. De SHWB 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 SHWB 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 SHWB hebben voor 2026 prestatieafspraken gemaakt. Met het vastleggen van prestatieafspraken spreken we gezamenlijke ambities uit waarvoor de samenwerkende partijen zich in 2026 inzetten. De prestatieafspraken zijn gekoppeld aan een viertal voor Valkenswaard actuele maatschappelijke vraagstukken:

- Beschikbaarheid betaalbare woningen
- 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 SHWB 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 SHWB.

Teammanagers overleg

Om de afspraken in deze Prestatieafspraken ook goed te laten landen bij zowel Woningbelang als de Gemeente Valkenswaard, vindt er een MT-overleg plaats. Doel van dit overleg is te zorgen voor borging van de gemaakte afspraken en eventuele knelpunten in de uitvoering te bespreken en verhelpen.

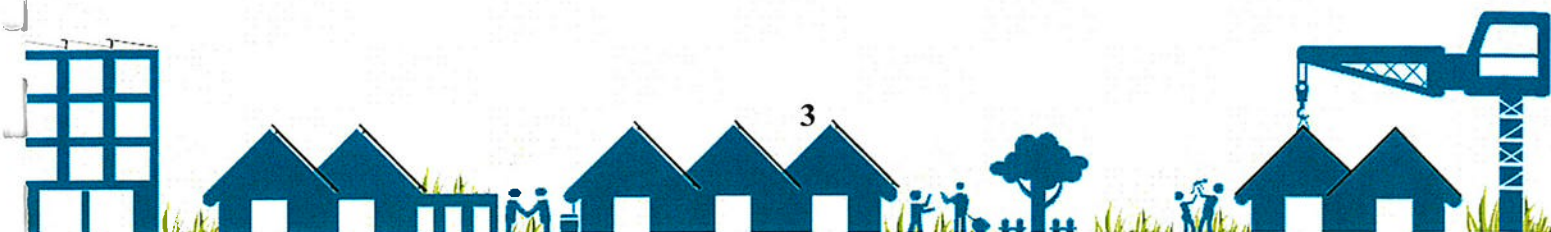
Uitvoerend overleg

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.



H 3. De afspraken per maatschappelijk vraagstuk

3.1 Beschikbaarheid betaalbare woningen

Het vraagstuk

In de gemeente Valkenswaard is behoefte aan meer betaalbare huisvesting. De gemeente heeft in 2023 een woonvisie vastgesteld die aansluit bij de woondeal. In het vierde kwartaal van 2025 is de herijking van de woondeal afgerond. Hierbij is rekening gehouden met de extra opgave als gevolg van Beethoven Wonen. De opgave:

In de Woondeal van 2023 werd afgesproken om in te zetten op 1.010 woningen netto toevoegen in de periode 2022 t/m 2030, waarvan minimaal 675 betaalbaar. Hiervan behoren dan weer minimaal 305 woningen tot de sociale huurvoorraad.

Inmiddels is de regionale woondeal geactualiseerd en wordt naar verwachting begin 2026 ondertekend waarin de opgave in Valkenswaard voor de periode 2022 t/m 2030 stijgt naar 1.495 woningen, waarvan 450 sociale huurwoningen. Een deel van deze woningen is al gebouwd of in aanbouw.

Middels de regionale woningbouwmonitor, ook wel Juno genoemd, 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. Gemeente en Woningbelang voeren gedurende het jaar overleg over de monitor in relatie tot de opgave.

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 deels niet zelfstandig redden en dus gaan we ook inzetten op middeldure huurwoningen (tot €1.228,- (prijspeil 2026)) en betaalbare koopwoningen voor deze doelgroep.

Gemeente, WB en SHWB 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 – 2029 e.v.

Projectnaam	Huur egw	Huur app	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Stakenborgakker	16		16						
Barentszstraat	12		12						
Prins Claushof	22			22					
Sloop Wilde Wingerd		-60	-60						
Wilde Wingerd	20	26			46				
Sloop/nwbw Willibrorduslaan 134 / 134a		-2,+3			-2	+3			
Kantoor Woningbelang + app (In bezit bij Woningbelang)		19					19		
Valkenstaete		35					35		
Lijsterbeslaan (eerste inschatting aantallen)	10	35							45
Sloop/Nieuwbouw Htg Johannastraat	-11	32					-20	41	
Le sage ten Broekstraat + CH Ruys de Beerenbroekstr	-2	43					-2		43
Vlasroot/Leenderweg		21							21
EMA		42							42
Beter benutten bestaande voorraad (Pilot friendscontracten en hospita- verhuur)	5-10					5-10			
Totaal	72-77	194	-32	22	44	8-13	32	41	151

In 2026 is het aantal op te leveren woningen zeer laag. Alle inspanningen van de afgelopen jaren, zorgen juist in de jaren vanaf 2027 voor een hoog aantal opgeleverde woningen. Dit heeft alles te maken met de lange doorlooptijden van nieuwbouwprojecten.

Beter benutten bestaande voorraad:

Met alleen nieuwbouw gaan we het enorme woningtekort niet oplossen. Hiervoor zullen we naast nieuwbouw ook de huidige voorraad beter moeten benutten. Dit doen we door kwalitatieve doorstroming te bevorderen én andere woonvormen en samenwonen te stimuleren. Hiermee zorgen we voor een efficiënte bezetting van de bestaande voorraad.

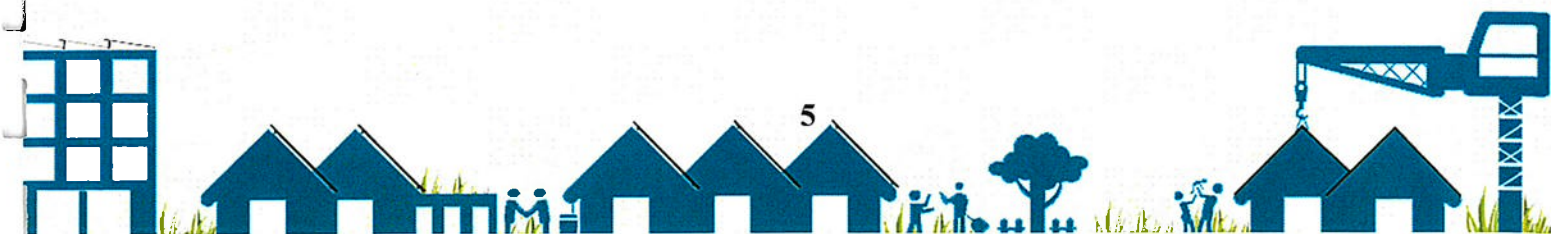
Bevorderen kwalitatieve doorstroming:

We realiseren bij een deel van de vrijkomende huurwoningen een kwalitatieve doorstroming o.b.v.:

- Levensfase en woningtype (bijv senioren in een egw die doorstromen naar levensloopbestendige woning of een gezin dat doorstroomt van een app naar een egw)
- Sociaal- economische doorstroming (bijv huurders met een middeninkomen die van een sociale huurwoning naar een duurdere huur- of koopwoning doorstromen)
- Wijkgerichte doelen (bijv jongeren of middeninkomens naar een wijk trekken waar veel ouderen of lage inkomens wonen)

Hierbij krijgen specifieke doelgroepen voorrang op andere doelgroepen.

Door doorstroming, help je 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. Woningbelang en de gemeente leveren een bijdrage aan deze oplossing.





Andere woonvormen en samenwonen:

Naast doorstroming kun je ook kijken naar andere woonvormen en het stimuleren van samenwonen. 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 pilots draaien om deze belemmeringen weg te kunnen nemen. 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. Waar mogelijk zoeken we samenwerking met andere initiatieven in het MRE gebied. Ook onderzoeken we mogelijkheden tot verdichting door bijvoorbeeld sloop/nieuwbouw.

Beethoven Wonen

De schaa sprong van de regio Zuidoost-Brabant zorgt voor een extra opgave voor de regionale woningmarkt. Hier wordt met Beethoven Wonen invulling aan gegeven. Dit met als doel om meer en sneller woningen toe te voegen. Onderdeel van Beethoven Wonen is het instellen van twee subsidieregelingen (GREX en VEX) waarmee in verschillende tranches middelen beschikbaar komen voor woningbouw om woningbouw te versnellen, met daarbij aandacht voor betaalbaarheid. In dit kader heeft de gemeente Valkenswaard op 1 oktober 2025 een subsidieaanvraag voor de VEX ingediend voor 5 projecten van Woningbelang. Binnen 12 weken na indiening volgt een besluit over de ingediende aanvragen. Indien een of meer subsidieaanvragen worden toegekend dienen gemeente en Woningbelang een subsidieovereenkomst te sluiten.

Huisvestingsverordening

De gemeenteraad heeft in juni 2025 de huisvestingsverordening 2025 – 2029 vastgesteld. Met deze verordening stelt de gemeente kaders voor o.a. de toewijzing van sociale huurwoningen en het verlenen van urgentie. Het college van B&W heeft aan Woningbelang het mandaat verleend voor sociale huurwoningen (beslissen op aanvragen huisvestingsvergunning en toepassen voorrangregeling). Aan de urgentiecommissie van Woningbelang is het mandaat verleend om te beslissen over urgentieaanvragen.

Het betreft de eerste huisvestingsverordening die van toepassing is op de gemeente Valkenswaard. Gemeente en Woningbelang doen daarom hier voor het eerst ervaring mee op en werken samen om de huisvestingsverordening correct toe te passen. De huisvestingsverordening voorziet erin dat gemeente en Woningbelang nadere afspraken maken over een aantal specifiek benoemde onderwerpen. Daarvoor benutten zij deze prestatieafspraken (zie navolgende tabel). Indien daar aanleiding toe is, kunnen de partijen gedurende het jaar tot andere afspraken komen binnen de kaders van de huisvestingsverordening.



Concrete inzet 2026	Gem	WB	SHWB
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 2025-2030 minimaal 300 sociale huurwoningen realiseren: - 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 - Betrekt 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 - Draagt bij aan realisatie middenhuur en geclusterde woonvormen voor ouderen. - Monitoren en actueel houden van plannen/realisatie in Shinto en met Woningbelang periodiek (2x per jaar) de stand van zaken bespreken	X X X X X X	X X X	
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% bij projecten vanaf 10 woningen. Waarbij we sturen op 30% obv totale woningbouwprogramma.	X		
Beter benutten bestaande voorraad • Kwalitatieve doorstroming bevorderen • Andere woonvormen en samenwonen bevorderen Pilots uitvoeren mbt Deelwonen en hospitaverhuur en eind 2026 pilots gezamenlijk evalueren	X X	X X	X
Beethoven Gemeente houdt WB op de hoogte van ontwikkelingen en mogelijkheden m.b.t. Beethoven en betreft Woningbelang bij de uitwerking hiervan. Voor de in 2025 ingediende subsidieaanvragen wordt mits toegekend een subsidieovereenkomst gesloten en Woningbelang informeert de gemeente voordat er afwijkingen plaatsvinden die relevant zijn voor de verantwoording van de subsidie.	X	X	
Eerlijke en transparante woningtoewijzing - Om het sociale huurwoningaanbod zo eerlijk en transparant mogelijk te verdelen, worden deze via Wooniezie geadverteerd via het aanbodmodel op basis van rangorde. Woningbelang en de Gemeente Vwrd spreken hierbij af dat maximaal 15% van de woningen via het lotingmodel worden geadverteerd. Dit wordt dan voornamelijk voor de doelgroep starters ingezet. (art 14.b Huisvestingsverordening) - Woningbelang wijst woningen toe volgens de passend toewijzen tabel zoals opgenomen in tabel 1 van de huisvestingsverordening (art. 19.1 Huisvestingsverordening). Indien ze afwijkt van de tabel, zorgt ze dat ze altijd meer dan 85% van de sociale huurwoningen wordt toegewezen aan de corporatiedoelgroep én dat 95% van de doelgroep passend toewijzen ook passend wordt gehuisvest. - Woningbelang en de Gemeente Vwrd spreken hierbij af dat Woningbelang woningen kan reserveren om de doorstroming van doelgroepen naar passende woonruimte te bevorderen. Het gaat		X	

dan om kwalitatieve doorstroming o.b.v. levensfase en woningtype (bijv senior van egw naar levensloopbestendige woning of gezin van appartement naar egw, etc), sociaal-economische doorstroming (gouden driehoek) of wijkgerichte doelen (bevorderen van betere balans in de buurt door bijv leeftijd, gezinssamenstelling of inkomen) (art. 23.6 Huisvestingsverordening) - Woningbelang rapporteert jaarlijks aan de gemeente in het eerste kwartaal hoe zie in het daaraan voorafgaande jaar gebruik gemaakt heeft van de aan haar gemandateerde bevoegdheden. - De urgentiecommissie van Woningbelang is gemandateerd om de urgentieverklaringen voor sociale en volkshuisvestelijke urgenties te verstrekken. Hierover zal zij jaarlijks verslag uitbrengen aan het collega van B&W (art 29.4 Huisvestingsverordening). Na verstrekken van de urgentieverklaringen zal Woningbelang 85% van de urgenties huisvesten. Woonbedrijf zal de overige 15% huisvesten.			
---	--	--	--

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 juli 2025 heeft Woningbelang 808 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.

Woonleefcirkel

Begin 2024 is de pilot Woonleefcirkel De Bogen gestart voor een periode van 5 jaar. Meer informatie hierover is te vinden in hoofdstuk 3.3 Leefbare wijken.

Doorstroming

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

Daarnaast heeft de gemeente in 2025 de verhuishvouchere ingevoerd, waarmee seniorendoorstromers een verhuishvouchere van € 1.000 kunnen aanvragen. Deze subsidieregeling wordt verlengd voor 2026. Woningbelang is betrokken bij het invullen van de aanvragen van haar huidige of toekomstige huurders.





3.1.2 Behouden en aantrekken van jongeren en jonge gezinnen

Het vraagstuk

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.

Concrete inzet 2026	Gem	WB	SHWB	Opmerkingen
Over de periode 2026 t/m 2028 blijven we streven naar jaarlijks gemiddeld 100 woningen 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 mede afhankelijk van de mutatiegraad en de oplevering van nieuwbouw.
Nieuwbouw Le Sage ten Broeckstraat 43 appartementen waarvan ca. 20 woningen op ('voormalige') gemeenteground en ca. 23 woningen op grond van Woningbelang)				
Indiening Tam-IMRO	2025			
Vastgestelde Tam-IMRO	Q2 2026			
Onherroepelijke Tam-IMRO	2026			Afhankelijk van bezwaar en beroep
Onherroepelijke omgevingsvergunning	2026			Afhankelijk van bezwaar en beroep
Bouwrijp maken	2027			
Startbouw		2027		Afhankelijk van bezwaar en beroep
Oplevering		2029		Afhankelijk van bezwaar en beroep
Sloop/nieuwbouw huidige kantoor Woningbelang in combinatie met ca. 19 appartementen				
Vastgesteld bestemmingsplan	09-2024			
Onherroepelijk bestemmingsplan	2025			
Verleende omgevingsvergunning + bopa	2025			
Onherroepelijke omgevingsvergunning + bopa	2025			Afhankelijk van bezwaar en beroep
Sloop/Bouwrijp maken		2026		
Startbouw		2026		Afhankelijk van bezwaar en beroep
Oplevering		2027		Afhankelijk van bezwaar en beroep



Concrete inzet 2026	Gem	WB	SHWB	Opmerkingen
Sloop (20)/nieuwbouw (ca 30) Htg Johannastraat Hiervoor wordt een integraal plan opgesteld in afstemming met de gemeente, waarbij uitruil van gronden aan de orde is (openbaar groen krijgt woonbestemming en v.v.)				
Indiening TAM IMRO	2025			
Vaststelling TAM IMRO	2026			
Onherroepelijke TAM IMRO	2026			Afhankelijk van beroep
Onherroepelijke omgevingsvergunning	2026			Afhankelijk van bezwaar en beroep
Bouwrijp maken/sloop		2027		
Startbouw		2027		
Oplevering		2028		
Lijsterbeslaan Ca 45 sociale huur/middenhuur dan wel 30% bij integrale planvorming				Met oog voor de ontwikkelingsmogelijkheden in het gebied Hoppenbrouwers
Go/No go moment bepalen hoe we verder gaan met dit project	2025	2025		
Intentieovereenkomst Integrale planvorming en bepalen ruimtelijke procedure.	2026			
Als integrale aanpak niet doorgaat, wordt voor de Lijsterbeslaan een procedure en planning opgesteld.	2026			
Sluiten anterieure overeenkomst	2026/ begin 2027			
Valkenstaete 35 nultredenappartementen sociale en middeldure huur				
Onherroepelijk bestemmingsplan	2025			
Onherroepelijke omgevingsvergunning	2025			Afhankelijk van bezwaar en beroep
Bouwrijp maken	2026			
Startbouw	2026			Turn-key / door ontwikkelaar
Oplevering		2027		
Vlasroot/Leenderweg (21 sociale huur)				
Indiening TAM imro	2025			
Vaststelling TAM imro	2026			
Onherroepelijke TAM imro	2026			Afhankelijk van beroep
Onherroepelijke omgevingsvergunning	2026			Afhankelijk van bezwaar en beroep
Bouwrijp maken/sloop		2027		
Startbouw				
Oplevering		2029		





Concrete inzet 2026	Gem	WB	SHWB	Opmerkingen
EMA (42 sociale huur/middenhuur)				
Vaststelling bestemmingsplan	2025			Afhankelijk van beroep
Onherroepelijke omgevingsvergunning	2026			Afhankelijk van bezwaar en beroep
Bouwrijp maken/sloop		2028		
Startbouw		2028		
Oplevering		2030		
Nieuwbouw op (gemeentelijke) locaties bij positief resultaat haalbaarheidsstudie Woningbelang: De gemeente zet er op in dat bij private woningbouwprojecten vanaf 10 woningen minimaal 30% sociale huur van een corporatie is. Locaties die hierdoor in beeld zijn, zijn in ieder geval: - B&S: ca 30 sociale huur/middenhuur - Breuwijck (EMA II): Daarnaast is voor nieuwe locaties het van belang dat ook daar het aandeel sociale huur wordt gerealiseerd. Hierbij wordt specifiek aandacht gevraagd door de SHWB voor kleine woningen voor starters. Dit hoeft niet in de buurt van voorzieningen. Kan aan de rand van Valkenswaard	X	X		
Doorstroomproject - Doorstroming senioren uit reguliere eengezinswoningen voortzetten	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. Voor een appartement wordt €22.500,- excl. Btw per appartement gerekend.

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 2026 ca. 85% van deze taakstelling.

In de huisvestingsverordening is opgenomen dat statushouders urgentie krijgen. 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. We merken de laatste jaren dat het aanbod sociale huurwoningen te klein is om alle statushouders tijdig te kunnen huisvesten. We zullen daarom vol inzetten op nieuwbouw om zo extra sociale woningen te realiseren. We streven naar het huisvesten van 85% van de taakstelling.

De gemeente en Woningbelang zijn zich ervan bewust dat besluitvorming over de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting de urgentie van statushouders kan wijzigen. Gemeente en Woningbelang treden dan in overleg over de gevolgen.





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 wettelijke, sociale en medische urgente situaties. Sociale urgenties worden beoordeeld door een onafhankelijke Urgentiecommissie. Medische urgenties worden beoordeeld door een onafhankelijke instantie. Alle urgenties en voorwaarden hiervoor zijn vastgelegd in de huisvestingsverordening van Valkenswaard.

Het aantal medische en sociale urgenten is de afgelopen jaren sterk gedaald. De grootste groep urgenten zijn de statushouders.

Bij het huisvesten van urgent woningzoekenden (waaronder ook statushouders vallen), houden we oog voor het voldoende huisvesten van regulier woningzoekenden. Woningbelang houdt de gemeente op de hoogte van het aandeel woningen dat naar urgent woningzoekenden gaat. Zo kunnen we tijdig bijsturen indien het aandeel te hoog wordt.

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 woningen beschikbaar voor plan DOOR vanuit de wettelijke verplichting voor deze doelgroep.

Woonwagenbeleid

In lijn met de woonvisie heeft de gemeente de behoefte aan woonwagenstandplaatsen in beeld gebracht. Daarnaast is een tijdelijke standplaats aan de Loonderweg gerealiseerd. Naar aanleiding hiervan heeft het college van B&W besluiten genomen. Naar aanleiding daarvan spreken we af:

1. Een gezamenlijk haalbaarheidsonderzoek af te ronden voor toevoeging van één of twee standplaatsen aan de Veldbeemd;
2. Bij gemeentelijke herontwikkelingslocaties die nog niet in procedure gebracht zijn, de mogelijke realisatie van één woonwagenstandplaats te betrekken ten behoeve van de tijdelijke bewoners van de Loonderweg;
3. In overleg met Woningbelang toewijzingsregels voor woonwagenstandplaatsen op te stellen;

De gemeente gaat in overleg met Woningbelang om te onderzoeken of we hier concrete afspraken over kunnen maken. Hierbij worden in ieder geval afspraken gemaakt en vastgelegd in een overeenkomst inzake o.a. taak- en kostenverdeling.

Beschermd wonen

Beschermd wonen wordt pas na 2026 gedecentraliseerd. Gemeente Valkenswaard is dan aan zet. Belangrijk om samen tijdig te bekijken hoe we hier invulling aan gaan geven. De Gemeente zet erop in dat mensen afkomstig uit Valkenswaard kunnen uitstromen naar Valkenswaard.



Concrete inzet 2026	Gem	WB	SHWB	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 <i>Voorstel Woningbelang: Hierbij zal het aandeel dat naar urgenten gaat (waar statushouders onderdeel van uitmaken) continu gemonitord worden, zodat ook regulier woningzoekenden nog voldoende aan bod komen.</i>		X		
Decentralisatie beschermd wonen Woningbelang wil graag meedenken met de gemeente om samen te werken m.b.t. beschermd wonen.	X	X		
Huisvesting via Plan DOOR woningen beschikbaar stellen volgens wettelijke regeling		X		
Huisvesten woonwageneigenaren: De gemeente treedt in overleg met Woningbelang om te onderzoeken of we afspraken kunnen maken naar aanleiding van het collegebesluit van 2024. In ieder geval wordt een haalbaarheidsonderzoek afgerond naar het toevoegen van extra standplaatsen aan de Veldbeemd.	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 2026: € 29.400,- bruto per jaar voor éénpersoonshuishoudens, € 39.925,- 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 2026 voor één- en tweepersoonshuishoudens € 713,- voor drie- of meerpersoonshuishoudens € 764,-.

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 € 51.537 (prijspeil 2026).
- Meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 56.910 (prijspeil 2026)

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 SHWB 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. Hierbinnen zorgen we voor een evenwichtige verdeling van de schaarste van woningen tussen de verschillende doelgroepen. Streven is dat iedereen een gelijke slaagkans heeft.

Voor de jaarlijkse huurverhoging beperken we de huurstijging tot de streefhuur.

Verkoop

Woningbelang geeft invulling aan de Gouden Driehoek vanuit onze verkooplijst en aangepast toewijzingsbeleid. Zo creëren we meer doorstroming, waardoor er meerdere doelgroepen in aanmerking komen voor een passende woning. Momenteel hebben we een verkooplijst van 172 woningen plus 11 woningen die nu via Koopgarant zijn verkocht.

De woningen worden in eerste instantie aan de zittende huurder te koop aangeboden. Mocht deze geen interesse hebben, wordt de woning verkocht bij vertrek van de huidige huurder. Een huurder van een sociale huurwoning in de betreffende gemeente, krijgt hierbij de eerste 4 weken voorrang op overige woningzoekenden.

Concrete inzet 2026	Gem	WB	SHWB
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.	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 voert in enkele gevallen een inkomensafhankelijke huurverhoging door. 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	
Verkoop			
- Voor elke woning die we verkopen, bouwen we minimaal 2 sociale huurwoningen terug, zodat de sociale huurvoorraad blijft groeien - Woningen worden altijd eerst aan de zittende huurder te koop aangeboden. Daarna hebben overige huurders van sociale huurwoningen een preferente positie, zodat doorstroming bevorderd wordt.	X	X	





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 Woonleefcirkel: 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. Begin 2024 is de Woonleefcirkel De Bogen gestart, als 5-jarige pilot. Begin 2026 wordt een uitgebreide evaluatie gehouden en bekijken we met de 4 betrokken partijen (Gemeente, Woningbelang, Valkenhof en Cordaad) of en hoe we het project doorzetten.

Samenwerking

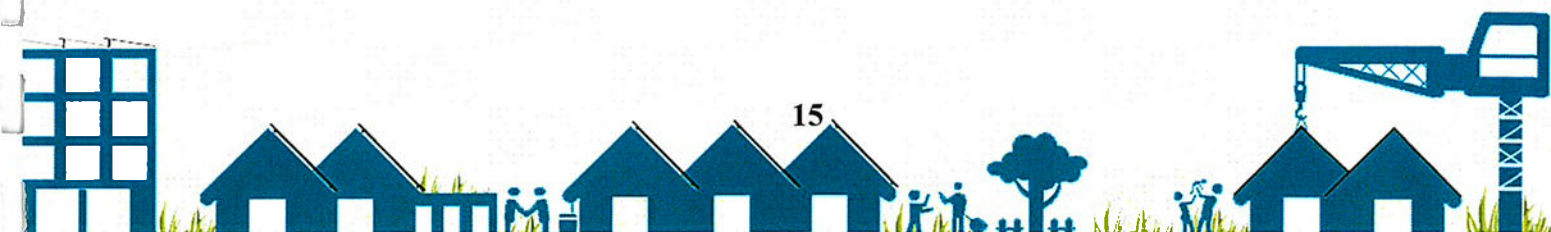
We zien een toename van het aantal personen met verward gedrag. Dit vraagt om een intensieve samenwerking en afstemming tussen de gemeente, Woningbelang en zorg- en welzijnsorganisaties. Het ondertekende vangnetconvenant is hierbij onontbeerlijk. Het is van belang een gezamenlijke aanpak op te stellen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

In 2025 heeft een doorontwikkeling plaatsgevonden van het wijkgericht werken bij de gemeente. De wijkagenda's worden gefaseerd opgesteld. Hiervoor worden input en speerpunten bij voorkeur uit de wijk zelf aangeleverd en krijgen de wijkcommissies een prominente rol. Voor de hand ligt dat ook professionele partners hierbij betrokken worden, waaronder Woningbelang. Vanaf eind 2025 wordt dit uitgerold.

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. We ervaren dat er steeds meer meldingen komen vanuit de omgeving over vermoedelijke woonfraude. Om onze afwegingen (persoonlijk en maatschappelijk) goed en eenduidig te kunnen uitleggen, hebben we de behoefte om hier beleids- en procesmatige afspraken over vast te leggen.





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 woonoverlast (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 hanteren we de ZZZB-methodiek (zoet, zout, zuur, bitter). Deze aanpak kenmerkt zich door een integrale samenwerking en een op elkaar afgestemde mix van maatregelen van preventie tot aan repressie. Een belangrijk doel is het vergroten van de weerbaarheid en veerkracht van 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 stimuleren we bewoners om 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 zijn in 2023 en 2024 een aantal grote onderhoudsprojecten geweest, waarbij asbest gesaneerd is. 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.

- (Juridische) ondersteuning/ proceskosten

Juridische ondersteuning t.b.v. aanpak illegale hennepplantages in de woningen, drugsdealen, onrechtmatige bewoning, overlast en dergelijke. 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 2026	Gem	WB	SHWB
Bestrijden en voorkomen Overlast			
Gezamenlijke aanpak toenemende problematiek in wijken. Zowel curatief als preventief.	X	X	
In samenwerking met de gemeente uitvoering geven aan: - De afspraken uit het convenant Aanpak Drugslocaties. - De afspraken uit het Vangnetoverleg en Woonoverlast overleg, alsmede de Wet aanpak woonoverlast - Bestrijden illegale bewoning (Fraude woonomgeving/ woonfraude) - Aanpak (onrechtmatige) (bij)gebouwen/ ZAV aanvragen handhaving - Inclusiviteit - Kansen en Sanctiebeleid - Convenant schuldhulpverlening - Het opstellen van een convenant woningontuimingen	X	X	
Gezamenlijk duidelijke beleids- en procesafspraken vastleggen over woonfraude en/of een nieuw convenant afsluiten	X	X	
Woningbelang blijft zich inzetten om problemen als vocht, schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid in de woning zo spoedig mogelijk (proactief) te verhelpen.		X	
Leefbare wijken			
In samenwerking met Valkenhof, de gemeente en alle andere belanghouders in Woonleefcirkel 'De Bogen' een (integrale) organisatie van zorg in combinatie met wonen borgen en verder faciliteren. Concreet zetten we in 2026 de vastgestelde uitvoeringsagenda voort voor deze pilot. En houden we een uitgebreide evaluatie	X	X	(X)
Doorontwikkeling van wijkgericht werken: wijkagenda opstellen voor alle wijken	X	(X)	





3.4 Duurzaamheid en energiebesparing

Het vraagstuk

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 het convenant Energiebesparing Huursector 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;
- Bij nieuwbouw van realiseren van BENG woningen.
- Coachen van bewonersgedrag.
- Circulariteit implementeren in onze processen, meetbaar maken en meer vanuit biobased bouwen denken.

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

Gemeenten, huurders en corporaties moeten zich daar samen voor inspannen. Woningbelang heeft een duurzaamheidsbeleid gericht op het (zoveel mogelijk) CO₂-neutraal maken van het woningbezit.

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 maar dit moet in de komende jaren verder worden uitgewerkt. Om de duurzaamheidsdoelstelling te kunnen halen heeft de gemeente Valkenswaard een duurzaamheidsvisie vastgesteld. 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.

Het gehele duurzaamheidsvraagstuk gaan wij samen aanpakken. Het gaat hierbij om warmtetransitie, duurzaamheid en klimaatadaptatie. Gemeente betreft hier Woningbelang en SHWB bij. In 2026 zal in overleg een nadere uitwerking van navolgende tabel plaatsvinden hetgeen voor een verdere verduidelijking zorgt van hetgeen de samenwerkende partijen in het kader van duurzaamheid en energiebesparing met oog voor ieders rol willen bereiken.

Concrete inzet 2026	Gem	WB	SHWB
Energietransitie			
In 2024 is het voortgangsprogramma afgerond. In 2025 start de Gemeente met het opstellen van een warmteprogramma dat in 2026 gereed moet zijn. Woningbelang en SHWB worden daarbij betrokken.	X	(X)	(X)
Gemeente heeft een duurzaamheidsvisie en wil concrete afspraken maken (met Woningbelang en SHWB) over een wijkgerichte aanpak bij uitvoeringsplannen. Hierbij is in ieder geval aandacht voor: - Onderzoeken samenwerking bij Planmatig onderhoud door Woningbelang. - Omgeving vergroenen om wateroverlast en hittestress tegen te gaan. Hierbij wordt handboek 3+30+300 als streven gebruikt. De gemeente gaat nog een formeel standpunt in nemen t.a.v. deze norm - Bewustwording energieverbruik - Bespreken mogelijkheden lokale tegemoetkomingen in het kader van verduurzaming	X	X	X



Concrete inzet 2026	Gem	WB	SHWB
Jaarlijks aanbrengen van: - Energiebesparende maatregelen bij voornamelijk Planmatig Onderhoud. En beperkt bij mutatie onderhoud of op verzoek van de huurder. - Zonnepanelen op bestaand bezit op verzoek van de klant. (e.e.a. afhankelijk van wet- en regelgeving / salderingsregelingen en terugleverkosten)).	X Faciliterende rol van de gemeente	X	
Woningbelang blijft isolatiemaatregelen aanbieden aan huurders, zonder directe huurverhoging		X	
We sturen op warmtevraagreductie. We proberen zoveel mogelijk woningen te laten voldoen aan "De Standaard". Woningbelang zet hierop in d.m.v. verbetering van isolatie en/of warmtebron. In 2026 worden circa 150 woningen (Valkenswaard en Bergeijk) naar de standaard gebracht (bij het uitvoeren van planmatig onderhoud).	X Faciliterende rol van de gemeente	X	
Woningbelang vervangt vanuit regulier contractonderhoud de cv-ketels voor duurzame alternatieven		X	
Woningbelang voldoet aan de wettelijke verplichting om voor 2028 geen E, F en G labels meer te hebben		X	
Bewustwording van energieverbruik bevorderen bij bewoners. (we onderzoeken op welke manier we het meeste resultaat kunnen boeken) (evt. door aan te sluiten bij bestaande initiatieven)	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 BENG		X	
Klimaatadaptatie			
- Hittestress: - Nieuwbouw grondgebonden woningen voldoen aan TO juli - Maatregelen nemen om hittestress tegen te gaan in bestaande bouw. - Afkoppelen regenwater - Stimuleren afkoppelen HWA bij zittende huurders en mutatie - Stimuleren materiaaltransitie (toepassen groter aandeel hout en biobased materialen) In de commitmentverklaring van Land naar Pand is afgesproken hier stapsgewijs naar toe te groeien. Voor 2026 betekent dit streven naar circa 75% extra toepassing. - Vergroenen bebouwde omgeving - Tegelwippen	X X X X	X X X X	X X X X
Woningbelang gaat aan de slag met het implementeren van een meetinstrument (FCAB) om aan te tonen in hoeverre de activiteiten bijdragen aan milieudoelstellingen.			
Materialentransitie			
Woningbelang neemt deel aan Building Balance en past biobased materialen toe in de bestaande bouw en nieuwbouw en geeft invulling aan circulariteit. (voor zover deze op moment van uitvoering werkzaamheden passend zijn)	X	X	
Woningbelang plaatst circulaire keukens bij nieuwbouwprojecten en indien technisch mogelijk ook bij mutatie of op verzoek. Ook gaan we in 2026 aan de slag om ook de badkamer met circulaire materialen uit te voeren zowel bij mutatie als op verzoek.		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 2025 de jaarprestaties voor het jaar 2026 door de gemeente en Woningbelang en de SHWB 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 gevergd van één der partijen, treden Woningbelang, de gemeente en de SHWB 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 11 december 2025

Gemeente Valkenswaard

B.F.B.J. Bots
Wethouder

Woningbelang

M.J. Meulepas
Directeur-bestuurder

Stichting Huurdersbelangen WB

A.C.G. van Asten
Voorzitter

F.A. Fens
Penningmeester

