

Prestatie – afspraken 2021

Woningbelang – gemeente Valkenswaard

Partijen:

Woonstichting 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 A.B.A.M. Ederveen, burgemeester;
en

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

komen overeen de in deze overeenkomst vastgelegde uitgangspunten en afspraken te hanteren teneinde 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 twee in Valkenswaard werkzame corporaties. Het woningbezit van Woningbelang in Valkenswaard bestaat op 01/01/2021 uit 3.687 wooneenheden en 14 Koopgarant woningen. In februari 2020 zijn 28 woningen aan de Dr. Schaepmanstraat opgeleverd. Woningbelang beheert ca. 85% van de sociale voorraad in Valkenswaard.

Aantal huurwoningen naar type en huurprijs in Valkenswaard per 31-08-2020 (de verwachting is dat dit aantal gelijk blijft voor 01-01-2021)

Type woning	<€619,01	€619,01 - €663,40	€663,40 - €737,14	>€737,14	Totaal
Eengezinswoning	1.554	509	377	3	2.443
Appartement zonder lift	457		2		459
Nultreden eengezinswoning	134	43	10	2	189
Nultreden appartement	401	67	7	2	477
Zorgwoning	80		8		88
Zorgwoning (plaatsen)	4				4
Beschermd wonen	27				27
Totaal	2.657	619	404	7	3.687

Aantal Koopgarantwoningen naar ligging en bouwjaar per 31-08-2020 (de verwachting is dat dit aantal gelijk blijft voor 01-01-2021)

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	8	Diverse (11)	2 woningen teruggenomen in verhuur in 2017, 1 in 2020
Totaal	13	30*	
* Oorspronkelijk 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* zorgt ervoor 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.

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 van 1 juli 2015 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 2021 afspraken gemaakt over gezamenlijk te bereiken resultaten. Deze afspraken hebben een taakstellend karakter. De resultaten zijn gekoppeld aan een drietal voor Valkenswaard actuele maatschappelijke vraagstukken:

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

Nieuwbouwprogramma Woningbelang 2021 – 2024

Projectnaam	huur eengez.	huur gest.	2021	2022	2023	2024
Stakenborgakker	16			16		
Le sage ten Broekstraat + Ch Ruys de Beerenbroekstraat		45	-2		45	
Emmalaan	20			20		
Eindhovenseweg (compacte woningen)	9		9			
Barentszstraat	12			12		
Sloop Wilde Wingerd		-60	-60			
Wilde Wingerd	22	28		50		
Totaal	79	13	-53	98	45	0

Woningbelang sloopt in de jaren 2021 - 2024 60 appartementen aan de Wilde Wingerd en bouwt op deze locatie ca. 50 woningen terug.

Het complex aan de kempische baan (Kempische Baan, Hertogin Johannastraat, Hertog van Brabantlaan) wordt nog verder onderzocht. Uiterlijk in 2023 is duidelijk wat er met dit complex gedaan wordt.

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.

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.

Dit betekent dat de wethouders, die verantwoordelijk zijn voor de volkshuisvesting, duurzaamheid en leefbaarheid en de directeur-bestuurder van Woningbelang gemiddeld vier keer per jaar overleg voeren over de voortgang en eventuele knelpunten binnen de voor hen relevante projecten/ambities genoemd binnen deze prestatieafspraken.

De portefeuillehouder volkshuisvesting en de directeur-bestuurder van Woningbelang bewaken minimaal zes keer per jaar tijdens een bestuurlijk overleg de algehele voortgang.

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

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

Over de frequentie wordt een afspraak gemaakt 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 huurwoningen

Het vraagstuk

In de gemeente Valkenswaard is behoefte aan meer betaalbare huisvesting. Naast de al voorgenomen nieuwbouwprojecten in 2020 is de behoefte gecijferd op nog ca. 260 extra betaalbare huurwoningen tot 2029 (ca. 29 woningen per jaar).

Van deze 260 woningen worden in de jaren 2021- 2024 ca. 90 woningen netto gerealiseerd (Stakenborgakker, Emmalaan, Le Sage ten Broekstraat en Ch Ruys de Beerenbroekstraat). In de jaren 2025 – 2029 is daarmee nog behoefte aan ca. 170 woningen (34 woningen per jaar).

De gemeente en Woningbelang spannen zich in om extra woningbouw te realiseren op locaties in eigendom van de gemeente of Woningbelang. Daarbij vragen vier maatschappelijke vraagstukken om bijzondere aandacht: vergrijzing, ontgroening, huisvesting bijzondere doelgroepen en betaalbaarheid van het wonen.

Mogelijke locaties in bezit van Woningbelang:

- Onderzoek sloop nieuwbouw huidige kantoorlocatie Woningbelang aan de Waalreseweg voor realisatie van kantoor incl. 16 appartementen.
- Onderzoek haalbaarheid Hertogin Johannastraat (sloop 20, nieuwbouw ca. 20 eenheden).

In 2020 heeft Woonbedrijf bij de gemeente Valkenswaard gemeld dat zij geen actieve rol meer wil hebben in Valkenswaard. Ook heeft zij aangegeven bestaand bezit te willen afbouwen in de komende tien jaar. Om voldoende beschikbare sociale woningen te behouden in Valkenswaard buigt Woningbelang zich over deze (gedeeltelijke) aankoop. Dit haalbaarheidsonderzoek wordt vastgelegd in een intentieovereenkomst tussen gemeente, Woningbelang en Woonbedrijf.

Concrete inzet 2021	Gemeente	Woningbelang	HBV
Haalbaarheidsonderzoek overname bezit Woonbedrijf	X	X	X
Bij positief resultaat haalbaarheidsonderzoek, overname (gedeeltelijk) bezit Woonbedrijf.		X	(X)
De gemeente Valkenswaard spant zich in om de overname van het bezit van Woonbedrijf mogelijk te maken.	X		
<u>Borging leningen.</u> Bij een overdracht van de woningen van Woonbedrijf naar Woningbelang staat de gemeente Valkenswaard door middel van achtervang garant voor de borgstelling van de hierbij behorende lening(en).	X	X	

Faciliteren van de vergrijzing

Het vraagstuk

Valkenswaard heeft te maken met vergrijzing. Als gevolg hiervan en van de extramuralisering van de zorg, 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 2020 had Woningbelang 764 levensloopbestendige woningen in Valkenswaard. In 2020 is het aanbod uitgebreid met 7 woningen aan de Dr. Schaepmanstraat. Daarmee komt het aantal levensloopbestendige woningen op 771 waarvan 105 voor bijzondere doelgroepen.

Woningbelang heeft in Valkenswaard voor bijzondere doelgroepen 78 zorgwoningen (o.a. Nieuwe Waalreseweg, Rapelenberg, Wollegrasstraat) en 27 beschermde woningen (totaal 105 eenheden).

Door de dubbele vergrijzing (aantal 65+-ers neemt toe en binnen deze groep zien we het aandeel 75+ stijgen) verwachten dat de opgaven op het snijvlak van wonen en zorg zullen toenemen. De gemeente voert een onderzoek uit naar de huidige en toekomstige vraag op het gebied van wonen en zorg, afgezet tegen het aanbod. Dit onderzoek geeft belangrijke input voor de woonvisie, die de gemeente en Woningbelang in 2021 gezamenlijk willen gaan opstellen.

Behouden en aantrekken van jongeren en jonge gezinnen

Het vraagstuk

Valkenswaard heeft tot 2015 te maken gehad met ontgroening. Ontgroening houdt in dat het aandeel jongeren afneemt. Voor een deel wordt dit veroorzaakt door een afname van het geboortecijfer. Daarnaast door het vertrek van jongeren uit de gemeente in verband met studie of onvoldoende passende huisvesting. 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. De ingeslagen weg willen we blijven voortzetten. Jongeren uit Valkenswaard zijn met name op zoek naar een betaalbare grondgebonden woning.

Het doel is nu om jongeren en jonge gezinnen te blijven binden aan Valkenswaard. Daarom handhaven we de inzet om minimaal 100 starters per jaar te huisvesten om te voorkomen dat het tij weer keert.

Concrete inzet 2021	Gemeente	Woning belang	Opmerkingen
Jaarlijks minimaal 100 woningen beschikbaar voor starters (jongeren tot en met 35 jaar zonder zelfstandige woonruimte)		X	
Nieuwbouw 16 woningen Stakenborgakker			
Vastgesteld bestemmingsplan	2021		

Onherroepelijk bestemmingsplan	2021		Afhankelijk van bezwaar en beroep
Onherroepelijke omgevingsvergunning	2021		Afhankelijk van bezwaar en beroep
Bouwrijp maken	2021		
Startbouw		2021	
Oplevering		2022	Uiterlijk juni 2022 i.v.m. korting op de verhuurdersheffing.
Nieuwbouw Eindhovenseweg 9 woningen op basis van circulair materiaalgebruik (bij gebleken haalbaarheid)			Mede naar aanleiding van motie gemeenteraad
Vastgesteld bestemmingsplan	2021		
Onherroepelijk bestemmingsplan	2021		Afhankelijk van bezwaar en beroep
Onherroepelijke omgevingsvergunning	2021		Afhankelijk van bezwaar en beroep
Bouwrijp maken	2021		
Startbouw		2021	
Oplevering		2021	
Nieuwbouw Emmalaan ca. 20 woningen (bij financiële overeenstemming en onder voorbehoud instemming raad)			
Vastgesteld bestemmingsplan	2021		
Onherroepelijk bestemmingsplan	2021		Afhankelijk van bezwaar en beroep
Onherroepelijke omgevingsvergunning	2021		Afhankelijk van bezwaar en beroep
Bouwrijp maken	2021		
Startbouw		2021	
Oplevering		2022	
Nieuwbouw Le Sage ten Broeckstraat ca. 45 woningen (bij financiële overeenstemming en onder voorbehoud instemming raad), waarvan ca. 30 woningen op voormalig gemeentegrond en ca. 12-15 woningen op grond van Woningbelang)			
Vastgesteld bestemmingsplan	2021		
Onherroepelijk bestemmingsplan	2021		Afhankelijk van bezwaar en beroep
Onherroepelijke omgevingsvergunning	2021		Afhankelijk van bezwaar en beroep
Bouwrijp maken	2021/2022		
Startbouw		2022	

Oplevering		2023	
Sloop en nieuwbouw Wilde Wingerd (ca. 42 huurwoningen en 12 koopwoningen)			
Woningbelang en gemeente komen overeen om 12 kavels grond van ca. 100-120 m ² oppervlakte, benodigd voor de bouw van 12 grondgebonden rijwoningen, met gesloten beurzen uit te ruilen tussen de locatie Barentszstraat 3 en de locatie Wilde Wingerd in het Gegraaf. Dit in het belang van meer diversiteit in 't Gegraaf. Hiervoor wordt een gezamenlijk, integraal plan opgesteld voor de locatie Wilde Wingerd. Dit is voorwaardelijk voor de beoogde uitruil van de grond. Eventuele overdrachtskosten voor de grond komen voor rekening van Woningbelang.	2021		
Vastgesteld bestemmingsplan	2021/2022		
Onherroepelijk bestemmingsplan	2021/2022		
Onherroepelijke omgevingsvergunning	2021/2022		
Sloop		2022	
Bouwrijp maken		2022	
Start bouw		2022	
Oplevering		2022/2023	
Haalbaarheidsonderzoek naar sloop huidige kantoor Woningbelang en herontwikkeling met kantoor in combinatie met woningbouw	2021	2021	
Woningbelang en de gemeente onderzoeken de haalbaarheid van tiny houses/circulaire woningen op een nader door de gemeente te bepalen perceel (in eigendom van de gemeente)	2021		
Actualiseren Woonvisie	2021	2021	
Verkennen mogelijkheden om relatief kleine en betaalbare wooneenheden (bijvoorbeeld studio's) te realiseren voor o.a. de doelgroep starters in de leeftijd van 18 tot 25 jaar	X	X	Naar aanleiding van motie gemeenteraad
Nieuwbouw op gemeentelijke locaties bij positief resultaat haalbaarheidsstudies Woningbelang			
Afspraken over nieuwbouw sociale huurwoningen 2023 – 2025	2021	2021	
Start bestemmingswijziging beoogde locaties voor sociale woningbouw.	2021		

Bij de locatie Stakenborgakker, waarvan het eigendom wordt overgedragen van de gemeente aan Woningbelang, 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. Dit geldt ook voor de overige locaties waarbij grond wordt aangekocht van de gemeente Valkenswaard (o.a. Le Sage ten Broekstraat en Emmalaan).

Weegbree

De gemeente waardeert het dat Woningbelang zich proactief heeft ingespannen om een bijdrage te leveren aan de maatschappelijke opgave om te voorzien in voldoende betaalbare huisvesting voor de doelgroep op de locatie Weegbree. Nu deze woningbouwontwikkeling op deze locatie niet is doorgedaan, spreekt de gemeente de bereidheid uit om samen met Woningbelang na te willen denken over alternatieve mogelijkheden, anders dan een woningbouwontwikkeling, voor de locatie Weegbree.

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 corporaties naar rato van het aandeel in het totale woningbezit van de corporaties.

Voor Woningbelang is dit in 2021 ca. 85% van deze taakstelling.

Met ingang van 1 juli 2017 hebben statushouders niet meer automatisch urgentie voor huisvesting. Om aan de gemeentelijke taakstelling te kunnen voldoen is het toekennen van urgentie noodzakelijk. De gemeente geeft middels deze prestatieafspraken formeel urgentie aan de doelgroep statushouders.

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.

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 in principe zes woningen (Valkenswaard en Bergeijk samen) beschikbaar voor plan DOOR.

Concrete inzet 2021	Gemeente	Woning- belang	Opmerking
Huisvesten statushouders (naar rato van het sociale woningbezit)			
Aanvraag/ monitoring	X		
Huisvesten statushouders voor wat betreft de wettelijke taakstelling van de gemeente		X	In principe ca. 85% van aantal personen op jaarbasis. Het aandeel is afhankelijk van de vrijkomende woningen. Inzet is om met de in Valkenswaard werkzame corporaties gezamenlijk in de huisvesting te voorzien.
Woningbelang en de gemeente onderzoeken in hoeverre aansluiting bij een regionale urgentieregeling (huisvestingsverordening) mogelijk is.	X	X	Dit onderzoek is in 2020 gestart, echter nog niet afgerond.

Betaalbaarheid van het wonen

Het vraagstuk

In de Woningwet is vastgelegd dat huishoudens met een inkomen tot aan de maximum inkomensgrens voor de huurtoeslag alleen in aanmerking komen voor een woning met een huurprijs tot en met de voor dat huishouden toepasselijke aftoppingsgrens.

Van de actief woningzoekenden bij Woningbelang behoort ca. 70 % tot deze doelgroep. Dat betekent dat ze zijn aangewezen op woningen met een huur < € 663,- en het merendeel op een huur < € 619,- (prijspeil 2020).

Bij het huurbeleid van Woningbelang is de betaalbaarheid voor de huurders het doel, een juiste prijs-kwaliteitsverhouding een uitgangspunt en financiële continuïteit een randvoorwaarde. Woningbelang houdt minimaal 85% van de voorraad beneden de tweede aftoppingsgrens van de Huurtoeslag (betaalbaarheidsgrens 2020: € 663,-).

Concrete inzet 2021	Gemeente	Woning- belang	HBV
Beschikbaarheid betaalbare huurwoningen			
85% van de sociale huurwoningen houden we betaalbaar voor mensen die recht hebben op huurtoeslag (< 2 ^e aftoppingsgrens; 2020: € 663,-).		X	
Voorkomen woninguitzetting vanwege schuldenproblematiek			
Afspraken maken over vroegsignalering, gekoppeld aan de gewijzigde Wet gemeentelijke schuldhelpverlening.	X	X	

Woonruimteverdeling

In 2020 is het besluit genomen om aan te sluiten bij Wooniezie.

Woningbelang wil woningzoekenden helpen om hun zoektocht naar een betaalbare huurwoning in de MRE-regio makkelijker te maken. Daarom werken de MRE-corporaties samen aan één overzichtelijk aanbod van hun beschikbare huurwoningen op één platform, Wooniezie.

Wooniezie geeft informatie over vraag en aanbod van huurwoningen in de hele regio. Over het zoekgedrag en de slaagkansen voor woningzoekenden in het gehele werkgebied van de MRE-corporaties. Deze informatie is beschikbaar voor gemeenten en de aangesloten woningcorporaties, zodat zij in hun woonvisie en woonbeleid (nog) beter in kunnen spelen op de behoeften van hun bewoners en woningzoekenden. Daarnaast is het ons doel om de beschikbare data te gebruiken om de vraagstukken rondom woningbehoefte in de gehele MRE-regio inzichtelijk te maken. En deze data strategisch in te zetten om oplossingen te vinden die bijdragen aan het terugdringen van het woningtekort.

Als we als regiocorporaties de krachten bundelen, samen vooruitkijken en koers bepalen, zijn we beter in staat om de grote woonvraagstukken in onze regio aan te pakken.

Kansen en sanctiebeleid

Verder hebben we 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? Tevens geven we duidelijkheid over wat je als woningzoekende kunt verwachten. Dit beleid ligt ter goedkeuring bij de autoriteit.

Woonwagenbeleid

Er hebben zich in de gemeente Valkenswaard diverse spijtoptanten gemeld. De gemeente heeft deze inventarisatie klaar.

Het is belangrijk om in 2021 te onderzoeken hoe we om willen gaan met spijtoptanten en hiervoor beleid op te stellen.

Het woonwagenbeleid wordt onderdeel van de woonvisie.

Beschermd wonen

Vanaf 1-1-2021 wordt beschermd wonen gedecentraliseerd. Gemeente valkenswaard is daarmee aan zet. Belangrijk om samen te bekijken hoe we hier invulling aan gaan geven.

Concrete inzet 2021	Gemeente	Woningbelang	HBV
Aansluiten Woonzie. Reeds in 2020 besproken met gemeente en HBV. Livegang februari 2021		X	
Aansluiten kansen en sanctiebeleid		X	X
Woonwagenbeleid opstellen	X	X	X
Woningbelang en de gemeente onderzoeken de samenwerking m.b.t. beschermd wonen. Vanaf 1-1-2021 wordt beschermd wonen gedecentraliseerd.	X	X	
Woningbelang en de gemeente bespreken soorten casuïstieken met huisvestingsproblematiek vanuit het sociaal domein en verkennen mogelijke oplossingen	X	X	

3.2 Levensvatbare wijken

Het vraagstuk

“Beter een slechte woning in een goede wijk, dan een goede woning in een slechte wijk” Een levensvatbare (veilige, leefbare) wijk is (naast passende woonruimte) van essentieel belang voor prettig wonen. Valkenswaard kent gelukkig geen achterstandswijken. Dat willen we ook zo houden en waar nodig verbeteren. Valkenswaard werkt aan wijken vanuit het besef dat je aan wijken moet werken vóóordat ze verloederen. We zien een toename van het aantal verwarde en ontspoorde personen. Dit vraagt om een intensieve samenwerking en afstemming tussen de gemeente, Woningbelang en zorg en welzijnsorganisaties. Het is van belang een gezamenlijke aanpak op te stellen om de toenemende problematiek in de wijken aan te pakken. Zowel curatief als preventief.

De gemeente Valkenswaard en Woningbelang werken samen om nu en in de toekomst de levensvatbaarheid in wijken te behouden. Hieronder verstaan we:

“Prettige, veilige en perspectiefvolle wijken, met een voldoende aanbod van woon-, zorg- en welzijnsvoorzieningen, die afgestemd zijn op de behoeften van de bewoners.”

De gemeente en Woningbelang faciliteren bewoners zodat zij hun wijk leefbaar kunnen houden. De HBV onderzoekt de mogelijkheden om ondersteunend te kunnen zijn in de activiteiten in de wijken. Woningbelang mag jaarlijks conform de Woningwet, maximaal € 131,37 (prijspeil 2020) per woning besteden aan leefbaarheid, tenzij anders is overeengekomen in de prestatieafspraken. Wij komen een bedrag van €219 euro overeen. Onderstaande voornemens zorgen voor een bedrag van €219,- aan leefbaarheid ten behoeve van:

- *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 bijdrage aan.

- *(Juridische) ondersteuning/ proceskosten*

Juridische ondersteuning t.b.v. aanpak illegale hennepplantages in de woningen, drugs dealen, onrechtmatige bewoning, overlast en dergelijke. De verhoging 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.

Concrete inzet 2021	Gemeente	Woningbelang	HBV
Bestrijden en voorkomen Overlast			
Opstellen gezamenlijke aanpak toenemende problematiek in wijken. Zowel curatief als preventief.	X	X	
Uitvoering geven aan de afspraken uit het regionaal hennepconvenant.	X	X	
De gemeente treedt in overleg met Woningbelang bij een voorgenomen sluiting van een woning van Woningbelang vanwege de aanwezigheid van drugs en/of wapens.	X	X	
Uitvoering geven aan de afspraken uit het Vangnet-overleg en intensivering van de samenwerking.	X	X	
Woonoverlast plus overleg evalueren.	X		
In overleg met Woningbelang toepassen Wet aanpak Overlast (gedragsaanwijzing).	X		
Buurtbemiddeling			
Buurtbemiddeling (financiële bijdrage).	X	X	
Leefbare wijken			
Opstellen van een wijkanalyse (als pilot) met data gericht op de leefbaarheid van het gebied. In samenwerking met VNG. (reeds gestart in 2020)	X	X	

3.3 Duurzaamheid en energiebesparing

Het vraagstuk

In het Convenant Energiebesparing Huursector wordt (ten minste) een gemiddelde energie index tussen 1,21 en 1,40 in 2021 beoogd voor de hele sector. Woningbelang zit eind 2021 op een gemiddelde Energie Index van 1,30 en voldoet daarmee al aan de doelstelling uit Convenant Energiebesparing Huursector.

In het Klimaatakkoord is dit aangescherpt naar de ambitie dat Nederland in 2050 CO₂-neutraal is. Woningbelang levert hier een bijdrage aan door:

- Het aanbrengen van energiebesparende maatregelen.
- Het toepassen van energie opwekkers in de woningen.
- Bij nieuwbouw van grondgebonden woningen realiseren van Nul-op-de-meter woningen.
- Bij gestapelde bouw realiseren van BENG-woningen.

Investerings in duurzaamheid en energiebesparing dragen bij aan het terugdringen van CO₂-uitstoot en leveren huurders meer wooncomfort en een lagere energierekening op. Gemeenten, huurders en corporaties moeten zich daar samen voor inspannen.

Het beleid van Woningbelang is gericht op een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050.

De bebouwde omgeving is verantwoordelijk voor een groot gedeelte van de CO₂-uitstoot. Het is van belang dat gemeenten in nauwe samenwerking met woningcorporaties, netbeheerders, energie- en warmteleveranciers een warmtevisie vaststellen per wijk. Binnen de zeer complexe en kostbare opgave om de bebouwde omgeving CO₂-neutraal te krijgen is zo snel mogelijk duidelijkheid nodig. Zonder deze lange termijn visie kunnen maatregelen voor de korte termijn later een desinvestering blijken. Graag sluiten Woningbelang en de HBV Valkenswaard aan bij dit overleg. De gemeente Valkenswaard dient eind 2021 over een vastgestelde Transitievisie warmte te beschikken.

Om de duurzaamheidsdoelstelling te kunnen halen is het van groot belang dat de gemeente Valkenswaard een energietransitieplan per wijk opstelt en bestemmingsplannen en beeldkwaliteitsplannen zodanig inricht dat zij duurzaamheidsingrepen mogelijk maken.

Hiervoor worden in 2021 bij regulier planmatig onderhoud, bij mutaties, of op verzoek van de bewoners energiebesparende voorzieningen aangebracht (bijv. HR++ glas bij kozijnvervanging; een energiezuinige cv-ketel bij ketelvervanging, zonnepanelen etc.). Doel is een Energie Index < 1,35 eind 2022 voor het totale bezit van Woningbelang. En een groen label voor minimaal 90% van onze woningen. Bij de nieuwbouw van grondgebonden woningen streeft Woningbelang naar het realiseren van Nul-op-de-meter woningen.

Concrete inzet 2021	Gemeente	Woningbelang	HBV	Opmerking
Transitiesvisie warmte vaststellen	X			
Gezamenlijk opstellen warmtevisie per wijk	X	X	X	
Opstellen van een uitvoeringsplan duurzaamheid.	X			
Aanbrengen energiebesparende maatregelen Energie index gemiddeld < 1,30 eind 2020.		X		
Aanbrengen zonnepanelen op minimaal 125 woningen van het bestaand bezit (Valkenswaard en Bergeijk samen).		X		
Bewustwording van energieverbruik bevorderen bij bewoners.	X	X	X	
Inzet energiecoach van HBV.			X	
Realiseren Nul-op-meter-woningen bij nieuwbouw van grondgebonden woningen.		X		
Verkennen hoe we samen invulling kunnen geven aan klimaatadaptatie.	X	X		

3.4 Verkoop

Woningbelang heeft een verkooplijst van 14 woningen. Dit is verspreid bezit dat verkocht wordt op het moment dat een woning vrijkomt.

In 2021 wil Woningbelang haar verkoopbeleid klaar hebben. Dit verkoopbeleid zorgt voor een aanvulling op de woningmarkt, met name voor starters die tussen wal en schip geraken. Tevens verkrijgen we meer financiële middelen die nodig zijn om onder andere de taken van Woonbedrijf over te nemen. Het belangrijkste is dat het zorgt voor een goede verdeling in de wijken en komt hiermee de leefbaarheid ten goede.

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.

3.6 Voortzetting prestatieafspraken

Doel is conform de wet in 2020 de jaarprestaties voor het jaar 2021 door de gemeente en Woningbelang en de HBV vast te stellen. Inzet is tevens om meerjarenafspraken te maken.

3.7. 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.

Aldus overeengekomen te Valkenswaard, op ... januari 2021

Gemeente Valkenswaard

9/2/21

[Redacted]
A.B.A.M. Ederveen
burgemeester

Huurdersbelangenvereniging Valkenswaard

[Redacted]
A.C.G. van Asten
voorzitter

Woningbelang

[Redacted]
M.J. Meulepas
directeur-bestuurder

[Redacted]
F. Fens
secretaris

