

SAMENWERKINGSAFSPRAKEN

oftewel

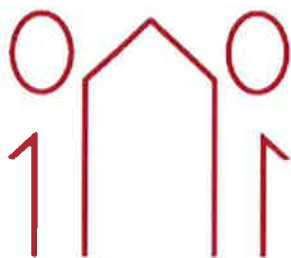
PRESTATIEAFSPRAKEN

2017 tot en met 2020
(update 2019-2020)



GEMEENTE
SON EN BREUGEL

'thuis



Huurdersraad 'thuis

Gemeente Son en Breugel
Woonstichting **'thuis**
Stichting Huurdersraad **'thuis**

Inhoudsopgave

Préambule: samenwerkingsafspraken 2017 tot en met 2020	2
1 Betaalbaarheid	7
1.1 Behoud voldoende sociale (huur)woningen	7
1.2 Woonlasten en het voorkomen van huisuitzettingen	8
2 Duurzaamheid	10
2.1 Kwaliteitseisen bij nieuwbouw en renovatie	10
2.2 Hemelwater	101
2.3 Bewustwording duurzaamheid bewoners	11
2.4 Opwekken duurzame energie	11
3 Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg	13
3.1 Samenwerking tussen gemeente en corporatie op sociaal-maatschappelijk terrein	13
3.2 Inspelen op het scheiden van wonen en zorg	13
3.3 Huisvesten specifieke doelgroepen	13
4 Leefbaarheid	15
4.1 Integrale en gebiedsgerichte aanpak	15
4.2 Veiligheid in wijken en buurten	15
5 Beschikbaarheid	17
5.1 Omvang van de voorraad huurwoningen in de sociale sector	17
5.2 Nieuwbouw / sociaal programma	178
5.3 Onttrekkingen aan de sociale woningvoorraad (verkoop, sloop, liberalisatie)	18
5.4 Woonruimteverdeling	18
6 Organisatie en samenwerking	19
6.1 Overlegstructuur / participatie	19
6.2 Samenwerking bij onderzoek en beleid	20
6.3 Looptijd en evaluatie van de afspraken	20
6.4 Bijzondere omstandigheden	20
Bijlage 1 Regionale begrippenlijst Wonen	22
Bijlage 2 Bevindingen van de Huurdersraad 'thuis	23

Préambule: samenwerkingsafspraken 2017 tot en met 2020 (update 2019-2020)

In dit document, *Samenwerkingsafspraken 2017 tot en met 2020 (update 2019-2020)*, zijn de afspraken vastgelegd die de gemeente Son en Breugel en woonstichting 'thuis -mede namens de Stichting Huurdersraad 'thuis- met elkaar hebben gemaakt. Deze geactualiseerde afspraken gelden voor de periode 1 januari 2019 - 1 januari 2020.

Het basisdocument (ondertekend 13 dec 2016) geldt voor de periode 2017 t/m 2020. We beschouwen dit document als een 'groeimodel'. In die zin dat door ervaringen en evaluatie jaarlijks, indien nodig, aanpassingen worden gedaan.

We noemen het liever samenwerkingsafspraken

De woorden 'met elkaar' zijn, naast **samenwerken**, de belangrijkste woorden van deze afspraken. We willen samen aan de slag en gedurende onze gezamenlijke opgave, aan-, met-, en van elkaar leren. We hebben elkaar nodig. Noch de gemeente, noch de corporatie is in staat zonder de andere partij maatschappelijke doelen te halen. Bijvoorbeeld: de gemeente kan haar taakstelling huisvesting statushouders onmogelijk uitvoeren zonder hulp van de corporatie. We zien een **gezamenlijke bedoe-ling**. We gaan met elkaar samenwerken op basis van de bedoeling, in plaats van lijstjes om elkaars prestaties af te vinken. De wettelijke term 'prestatieafspraken' doet daarmee tekort aan wat we willen. We werken -ieder vanuit de eigen rol- aan gezamenlijke doelen en resultaten.

Thema's en opzet van de samenwerkingsafspraken

Deze *samenwerkingsafspraken 2017 tot en met 2020 (update 2019-2020)* bevatten de tussen partij- en gemaakte afspraken over de volgende thema's:

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

Deze thema's zijn door de gemeente Son en Breugel, woningcorporatie 'thuis en de Stichting Huurdersraad 'thuis nader uitgewerkt in afspraken geldend voor de komende periode. Er is voor gekozen om als basis te werken met afspraken vanuit een breder perspectief, geldend voor vier jaar (voor de periode 2017 en met 2020). Deze worden conform de Woningwet 2015 jaarlijks geactualiseerd.

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

De positie van- en ontwikkelingen bij de partijen

Gemeente Son en Breugel

Son en Breugel is met haar ruim 16.000 inwoners een zelfstandige, fraaie en groene gemeente gelegen in het Stedelijk Gebied Eindhoven. Bedrijventerrein Ekkersrijt is een belangrijke bron van werkgelegenheid. Son en Breugel is een dorp met relatief veel welvarende burgers. Ter illustratie; de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen is bijna € 300.000,-, terwijl de WOZ-waarde van de 'thuisdaeb-woningen in Son en Breugel gemiddeld € 169.000,- is (de gemiddelde WOZ-peilwaarde is per 1-1-2017: € 162.250 / 1-1-2018: € 171.400).

Opvallend is dat de 20- tot 40-jarigen in het dorp zijn ondervertegenwoordigd. Net als andere gemeenten vergrijst en ontgroent Son en Breugel, maar misschien net een beetje harder. Dit wordt gevoeld, en zonder extra maatregelen krijgt het dorp daar mogelijk last van. Verder vraagt de huisvestingssituatie aandacht; woningcorporaties zorgen voor betaalbare huurwoningen, ook duurdere vrije sector huurwoningen zijn beschikbaar. Het middensegment (ca. € 710,- tot € 1.000,-) is onvolgende aanwezig. Son en Breugel heeft in totaal 6.998 woningen (stand 1-1-2018) resp. 7.151 woningen (stand 31-12-2018).

Son en Breugel heeft zich ten doel gesteld tot 2030 tussen de 700 en 1.500 woningen bij te bouwen, om de groei van het aantal huishoudens -welke huishoudens wel kleiner worden-, te faciliteren.

Onderleggers voor deze afspraken zijn de Toekomstvisie (2012), de Woonvisie (2012), de Structuurvisie (2014), het coalitieakkoord (2018) en het actuele Woningbouwprogramma (2016).

In de Toekomst- en Woonvisie zijn vooral van belang:

- focus op evenwichtige leeftijdsopbouw, menging jong/oud en betaalbare, levensloopbestendige woningen;
- kwalitatief hoogwaardige woonmilieus;
- duurzaam karakter behouden;
- aandacht voor vergrijzing en voor wonen met zorg.

In het coalitieakkoord (ondertekend 15 juni 2018) zijn vooral van belang:

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

In het actuele Woningbouwprogramma is vooral aangegeven welke segmenten toegevoegd (moeten) worden waarin 'thuis een betekenis heeft dan wel kan hebben.

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

Over Woonstichting 'thuis

Als verhuurder van sociale woningen is de missie van **'thuis** een actieve bijdrage leveren aan een duurzame, toekomstbestendige samenleving waarin iedereen mee kan doen. Omdat we dit niet alleen kunnen, werken we graag samen met huurders, gemeenten, collega-corporaties, maatschappelijke partners en leveranciers.

'thuis verhuurt in Son en Breugel 1.088 zelfstandige wooneenheden (stand 31-12-2018) waarvan 994 DAEB- en 94 niet-DAEB-woningen. Daarnaast 19 garages en 3 bedrijfseenheden; zorgcluster 17 Septemberplein.

(Diensten van algemeen economisch belang (DAEB) bevinden zich op het grensvlak tussen publieke belangen op nationaal en decentraal niveau en de regels van de interne markt. Decentrale overheden hebben een ruime beleidsvrijheid bij het omschrijven en laten uitvoeren van DAEB. Echter, het kan wel zijn dat er rekening gehouden moet worden met de staatssteunregels.)

Het gaat bij de sociale huurwoningen (DAEB) om zowel appartementen als grondgebonden woningen, verspreid over meerdere clusters; o.a. Hoogstraat, Sonniuspark, Breeakker, de Vloed en de Gentiaan.

Wonen is voor **'thuis** meer dan een dak boven je hoofd, het is een plek om thuis te komen. Goed wonen begint met een kwalitatief goede en betaalbare woning, maar is ook een fysieke en sociale omgeving die bij je past. **'thuis** wil mensen perspectief bieden op goed wonen door hen keuzes te bieden in passende huisvesting in leefbare buurten en wijken.

Door overheidsingrijpen is veelal de financiële positie van corporaties verslechterd. **'thuis** is echter financieel gezond. Via zogenaamde 'knoppensessies' heeft **'thuis** met de gemeente en Huurdersorganisatie de strategische keuzes voor de komende tijd verkend. Als speerpunten kwamen daar betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid uit. Daar heeft **'thuis** naar geluisterd. Daarvan is reeds gerealiseerd: lagere streefhuren, gematigd huurverhogingsbeleid, verbeteren toegankelijkheid door betere woonruimtebemiddeling. De prioriteiten voor de komende tijd zijn dan ook: vergroting van het sociale aanbod, meer kleinere en goedkopere woningen aanbieden en blijvend investeren in duurzaamheid en leefbaarheid.

Woonstichting **'thuis** is actief in de Son en Breugelse samenleving en in staat om maatschappelijke prestaties te leveren, uiteraard binnen financiële kaders t.b.v. de continuïteit van de bedrijfsvoering en rekening houdend met de toekomstige woonbehoeften. **'thuis** is hierbij gebonden aan de eisen van de Woonautoriteit en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). **'thuis** levert een bijdrage aan de thema's van deze samenwerkingsafspraken die recht doet aan de eigen financiële mogelijkheden. **'thuis** kan motiveren dat met de bijdrage een maximale inspanning wordt geleverd.

De huurdersorganisatie; Stichting Huurdersraad 'thuis

De Huurdersraad behartigt de belangen van huurders van **'thuis** in Son en Breugel. Zij biedt hulp en advies bij individuele problemen op huurgebied en ondersteunen bewonersinitiatieven. Bewonerscommissies kunnen bij de Huurdersraad terecht voor begeleiding en advies. In overlegmomenten met **'thuis** vertegenwoordigt de Huurdersraad alle huurders van woonstichting **'thuis**. De Huurdersraad heeft ervoor gekozen een rol in te nemen als partner van de gemeente en de corporatie bij deze samenwerkingsafspraken. De Huurdersraad heeft deze afspraken mee besproken, gelezen en mede vastgesteld en ondertekend. Zij heeft ook ingestemd met het bod dat **'thuis** heeft gedaan aan de gemeente. Deze samenwerkingsafspraken vallen binnen de kaders van dat bod. De Huurdersraad levert dus een bijdrage aan de thema's van deze samenwerkingsafspraken die recht doet aan de eigen mogelijkheden. Het gaat hierbij vooral om het bieden van informatie, advies en ondersteuning aan huurders. De Huurdersraad bepaalt zelf haar inzet met betrekking tot de samenwerkingsafspraken en toetst de jaarlijkse actualisatie, voordat deze wordt vastgesteld.

Veranderende wereld

Wat betreft het beleid en de investeringsruimte bij corporaties is er de laatste jaren veel gewijzigd. Corporaties in Nederland moeten voldoen aan strengere regelgeving rondom financiering, investeringen en woningtoewijzing. Daarnaast is het toezicht op corporaties flink verstevigd en is de investeringsruimte van corporaties afgenomen door heffingen, invoering van het passend toewijzen en het huurakkoord. Nieuwe regelgeving geldend voor corporaties is opgenomen in de Herzieningswet Toegelaten Instellingen (Woningwet) die per 1 juli 2015 in werking is getreden. Een belangrijk gevolg van deze Woningwet is dat corporaties aanzienlijk minder ruimte hebben om te investeren in 'niet-DAEB' activiteiten en dat corporaties zich meer moeten en zullen richten op de doelgroep van beleid.

Daarnaast vinden wij -'thuis en gemeente- het van belang om samen een visie te ontwikkelen op toekomstige thema's. Wij zien namelijk wezenlijke ontwikkelingen, die ook consequenties hebben voor de toekomstige woningmarkt in Son en Breugel. Deze heeft een belangrijke (sub)regionale component. Hier willen wij actief de samenwerking in de (woningmarkt)regio opzoeken. Wij nemen daarom het initiatief om met elkaar te komen tot een inspirerende toekomstverkenning. Concreet gaan wij daarvoor een workshop organiseren.

Samenvattend gaan deze samenwerkingsafspraken over:

- behoud en uitbreiding van de sociale woningvoorraad;
- hoe we initiatief nemen op verduurzaming van de woningvoorraad;
- hoe we elkaar kunnen vinden en verantwoordelijkheid nemen in de inclusieve samenleving.

Samenwerking binnen de Metropoolregio Eindhoven en het Stedelijk Gebied Eindhoven

In deze regio werken 21 regiogemeenten samen in de Metropoolregio Eindhoven.

Specifiek betekent het dat de gemeenten:

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

Binnen de regio Stedelijk Gebied Eindhoven (hierna: SGE) wordt door de gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre samengewerkt onder andere op het terrein van het wonen. De gemeenten bezien de ontwikkeling van het totale stedelijke gebied als ware het één gemeente. Afspraken tussen de gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven zijn vastgelegd in het 'Bestuursconvenant Stedelijk Gebied Eindhoven' (BSGE), dat eind 2013 door alle betrokken gemeenten is ondertekend. Dit bestuursconvenant vormt een belangrijke onderlegger voor de samenwerkingsafspraken die al deze gemeenten op lokaal niveau vastleggen, en daarmee ook voor deze samenwerkingsafspraken. De gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven werken samen om de werking van de woningmarkt te verbeteren. Doelstelling is om in het Stedelijk Gebied Eindhoven te komen tot een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad. Het terugdringen van de scheefheid, sociale versus vrije sector stond hierbij voorop en was de oorspronkelijke basis van het daarvoor geldende convenant uit 2005. In het convenant uit 2013 zijn daar aanvullend voor het thema wonen de volgende onderwerpen c.q. opdrachten bijgekomen: Transparant Woningaanbod (1 portal door corporaties, gezamenlijke Urgentieregeling), Majeure Projecten (van kwantiteiten naar kwaliteiten), Grondprijsystematiek (voor sociale woningbouw). De huisvesting van de doelgroep van beleid neemt in al deze onderwerpen c.q. opdrachten een belangrijke plaats in.

Inmiddels is dit convenant uit 2013 vervangen door een Afsprakenkader Wonen 2017 voor het Stedelijk Gebied Eindhoven. Hierbij ligt de nadruk op een kwalitatieve insteek met betrekking tot woningbouwprogrammering welke de nodige afstemming vraagt tussen de 9 gemeenten in het Stedelijk Gebied, waarbij de diverse woonmilieus elkaar dienen te versterken. Aanvullend op dit Afsprakenka-

der Wonen, wordt momenteel in SGE verband gewerkt aan een 'Visie op Wonen voor het SGE'. Vaststelling hiervan door de 9 betrokken gemeenteraden is voorzien in 2019.

Naar aanleiding van de zowel landelijke als lokale herijking van het woonwagengebeleid wordt momenteel bekeken of en zo ja op welk niveau er onderzoek naar de woonbehoefte onder woonwagengebwoners plaats moet gaan vinden (zie ook 5.1.). 'thuis wacht de uitkomsten met belangstelling af.

De 13 binnen de MRE samenwerkende woningcorporaties hebben het manifest 'Toekomstvast Wonen' (maart 2018) gemaakt. Drie belangrijke thema's voor de toekomst daarvan zijn:

1. Werken aan een inclusieve samenleving
2. Realiseren van voldoende woningen voor kwetsbare groepen
3. Verduurzamen van de gebouwde omgeving

De corporaties hopen dat dit manifest de regionale dialoog voedt en input vormt voor coalitieakkoorden of college-agenda's. Ook andere stakeholders zijn daarbij van harte uitgenodigd.

Wet- en regelgeving

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

- Alle corporaties in Nederland zijn verplicht om eens per vier jaar een visitatie uit te laten voeren, waarbij de gemeente wordt betrokken. Het visitatierapport moet voorzien van een bestuurlijke reactie (van de bestuurder én de Raad van Toezicht) van de corporatie aan alle belanghebbenden worden toegezonden.
- Per 1 juli 2016 moeten gemeenten en huurdersorganisaties hun zienswijze geven op de voorgenomen administratieve scheiding of juridische splitsing van DAEB en niet-DAEB activiteiten door corporaties. De corporaties zijn verplicht alle informatie te verstrekken die kan bijdragen aan het vormen van de zienswijzen (BTIV art. 73).
- Gemeenten kunnen de minister een voorstel doen voor het regionale werkgebied van woningcorporaties. Vanaf 1 januari 2016 hebben gemeenten de gelegenheid om in onderling overleg en in samenspraak met corporaties tot een voorstel voor een woningmarktregio te komen. Voor gemeenten die één jaar na inwerkingtreding nog geen voorstel tot regiovorming hebben ingediend, zal de minister dit bij AMvB doen (Woningwet art. 41, BTIV art. 35-37).
- Jaarlijks uiterlijk op 15 december dienen de corporaties hun dPi-gegevens (prospectieve informatie) aan te leveren bij de Autoriteit Woningcorporaties, waarbij een afschrift moet worden gezonden aan de gemeente. Jaarlijks per 1 juli dienen de corporaties hun dVi-gegevens (verantwoordingsinformatie) aan te leveren bij de Autoriteit Woningcorporaties.
- Alle corporaties in Nederland zijn verplicht om eens per jaar, voor 1 juli, een schema van voorgenomen activiteiten voor de komende vijf jaren naar het college van B&W van de gemeente te zenden. In deze samenwerkingsafspraken is ervoor gekozen om gezamenlijk jaarlijks de activiteiten en werkzaamheden met elkaar af te stemmen en voor het komende jaar vast te leggen. Afspraken over deze werkwijze zijn opgenomen in paragraaf 6.3.

1 Betaalbaarheid

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2017 T/M 2020 (update 2019-2020)

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

Vanuit het standpunt dat iedereen goed en betaalbaar moet kunnen wonen hechten wij belang aan behoud van een voldoende omvang van de sociale huurvoorraad in Son en Breugel om de doelgroepen te kunnen huisvesten die daarop aangewezen zijn. Daarnaast willen we bijdragen aan het beheersen van woonlasten met een gematigde huurprijsontwikkeling en het voorkomen en beperken van betalingsproblemen.

Steeds meer mensen zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Inkomens staan onder druk en de mogelijkheden om een woning te kopen zijn -bijv. door strengere hypotheekvoorwaarden- beperkt. 'thuis is zich bewust van het feit dat de huur de grootste component is van woonlasten, en dat ook energie een onderdeel is van woonlasten.

1.1 Behoud voldoende sociale (huur)woningen

Het 'thuis-bezit in Son en Breugel (1.088 woningen per 31-12-2018) is als volgt in te delen:

DAEB:

< 1e aftoppingsgrens	= < 607,46	568 woningen ¹
Tussen 1 ^e en 2 ^e aftoppingsgrens	= > 607,30 en < 651,03	286 woningen ²
Tussen 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens=	< 651,03 en 720,42	<u>140 woningen</u>
		994 woningen

Niet-DAEB:

> Liberalisatiegrens	= > 720,42	94 woningen
Garages / parkeerplekken		19 stuks
Bedrijfseenheden (zorgcluster 17 Septemberplein)		<u>3 stuks</u>
		116 niet-DAEB

1.1.1

Om voldoende sociale (huur)woningen te behouden is het noodzakelijk om de bestaande voorraad uit te breiden, zowel met huur als koop. Om tot een gezonde woningmarkt te komen is meer doorstroming gewenst. In dit kader is een gedifferentieerd woningaanbod essentieel. Partijen spreken af om naar ieders vermogen daar een bijdrage aan te leveren.

¹ Incl. 22 woonwagens / standplaatsen op Gaskendonk, Eemshof en Oranjetip

² Incl. 7 woonwagens op Gaskendonk en Eemshof en 12 woonwagenwoningen op Bronlibel

1.1.2

Door de invoering van passend toewijzen en in combinatie met de huishoudverdunding is het belangrijk om voldoende woningen met een huurprijs onder de 1^{ste} aftoppingsgrens (€597,30 prijspeil 2018) in de portefeuille te hebben. Inmiddels is 56% van alle ingeschreven woningzoekenden aangewezen op een woningen met een huurprijs onder de 1^{ste} aftoppingsgrens. 'thuis gaat daarom haar huurprijsbeleid aanpassen zodat er meer woningen in deze huurprijscategorie beschikbaar blijven.

1.1.3

Naast het huurprijsbeleid is ook het realiseren van nieuwbouw een mogelijkheid om de betaalbare woningvoorraad uit te breiden. 'thuis gaat de komende jaren al een aantal van deze betaalbare woningen realiseren.

In 2017 en 2018 heeft 'thuis gewerkt aan de realisatie van 24 betaalbare (< 1^e aftopping) appartementen in de Heistraat en 30 betaalbare appartementen in de Molenstraat. Beiden zijn in 2018 in de verhuur gekomen. Daarnaast is 'thuis van plan om 35 betaalbare appartementen te gaan realiseren in centrum Breugel (Breugel bruist!).

Naast deze projecten gaan we gezamenlijk een beter beeld krijgen van de werkelijke behoefte (zowel lokaal als (sub)regionaal) aan woningen in verschillende prijsklassen. Zie verder bij hoofdstuk 5.

1.1.4

Goedkope huurwoningen behouden betekent ook kritisch kijken naar de verkoopportefeuille. In 2016 heeft 'thuis de verkoopbestemming van betaalbare woningen heeft heroverwogen. Woningen met een blijvende huurprijs onder de 2^{de} aftoppingsgrens zijn hierdoor overwegend uit de verkoopportefeuille gehaald. Tevens onderzoeken 'thuis en gemeente de mogelijkheden van het omzetten van koop naar huur in Sonniuspark (Hoven Noord, 20 woningen deels gefinancierd door het Brabants Investeringsfonds Nieuwbouw (BIFN)). Naar verwachting zal hierover uiterlijk in het 2^e kwartaal van 2018 een besluit worden genomen.

De duurdere huurwoningen die 'thuis verkoopt worden aangeboden met verschillende producten waardoor deze woningen beschikbaar zijn voor huishoudens met een middeninkomen. We bieden deze doelgroep zo een alternatief voor huren in het geliberaliseerde segment en bedienen een groep kopers die anders in Son en Breugel lastig een koopwoning zou kunnen bemachtigen. De verkoopwoningen van 'thuis worden bijna uitsluitend verkocht aan huishoudens met een inkomen tot € 45.000.

1.1.5

Om het aantal sociale huurwoningen uit te breiden (en tevens in te spelen op kleinere huishoudens) bekijkt 'thuis welke -bij mutatie vrijkomende- woningen geschikt zijn om te splitsen (naar kleine zelfstandige eenheden) of om kamergewijs te verhuren. De gemeente heeft dit mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan 'Bebouwde Kommen; Herziening 2017' biedt hiertoe mogelijkheden. Het gaat daarbij wel om maatwerk.

1.2 Woonlasten en het voorkomen van huisuitzettingen

1.2.1

De gemeente levert een bijdrage aan betaalbare woonlasten, door kwijtschelding van gemeentelijke belastingen (onroerend zaakbelasting, afvalstoffenheffing en rioolrechten) voor inwoners met een laag inkomen en een beperkt vermogen. Inwoners kunnen hiervoor een verzoek voor kwijtschelding van gemeentelijke belastingen indienen.

Tevens kan de gemeente onder bepaalde voorwaarden een woonkostentoeslag verstrekken in het kader van bijzondere bijstand, ter compensatie van hogere woonlasten voor minima. Hiervoor kunnen inwoners een aanvraag voor bijzondere bijstand indienen.

1.2.2.

'thuis voert een gematigd huurprijsbeleid. In 2018 is de huur gemiddeld met 0,7% omhoog gegaan, ruim binnen de kaders van de maximale huursomstijging van het huurakkoord. Ook in 2019 zal de huurverhoging beperkt blijven. Voor individuele huurders zal de huur maximaal met 0,5% boven inflatie worden verhoogd. Voor heel 'thuis komt dit neer op een gemiddelde huurverhoging gelijk aan de inflatie. Het percentage dat op 1 juli 2018 zal worden gehanteerd voor de verhoging van de huursom van de sociale huurwoningen bedraagt maximaal het inflatiepercentage van het vorig jaar vermeerderd met 1%. Om servicekosten in de hand te houden, stimuleert 'thuis zelfwerkzaamheid van bewoners van vooral appartementencomplexen.

1.2.3

Energielasten vormen een substantieel onderdeel van woonlasten. Partijen spannen zich in om door zowel gedragsmatige, als technische maatregelen, de energielasten te laten dalen. Zie verder bij hoofdstuk 2.

1.2.4

De kerntaak van 'thuis is het bieden van huisvesting aan mensen die vanwege een laag inkomen (inkomen tot € 41.056,- of door persoonlijke omstandigheden minder kansen hebben op de woningmarkt.) Huisuitzettingen komen gelukkig nauwelijks voor. 'thuis heeft hierin een signaleringsfunctie richting het CMD. Door deze samenwerking trachten we in voorkomende gevallen te voorkomen dat te hoge huurachterstanden ontstaan.

2 Duurzaamheid

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2017 T/M 2020 (update 2019-2020)

Doelstelling Son en Breugel klimaatneutraal:

de gemeente heeft als doelstelling om als gemeenschap klimaatneutraal te zijn in 2030.

De gemeente Son en Breugel, 'thuis en de huurdersorganisatie streven naar een woningvoorraad in de sociale huursector die op termijn CO₂-neutraal is.

De corporaties investeren hiertoe in het behalen van een CO₂-reductie, het verlagen van woonlasten en het verbeteren van het wooncomfort. Het behalen van een gemiddelde Energie-index van 1,25 eind 2020, aansluitend bij het landelijke 'Convenant Energiebesparing Huursector' (afgesloten tussen o.a. Aedes, BZK en de Woonbond in 2012) vormt hierbij het uitgangspunt.

De komende jaren plegen de gemeente, de corporatie en de huurdersorganisatie extra inzet om bewoners energiebewuster te maken.

De gemeente werkt momenteel aan een Regionale Energie Strategie die uiterlijk 2021 vertaald wordt in een warmtevisie (routeplan gasloze wijken), waarbij de woningcorporaties intensief betrokken zullen worden. Daarmee wordt een concrete langdurige planning en strategie per wijk vastgelegd om te komen tot een CO₂-neutrale bebouwde omgeving.

2.1 Kwaliteitseisen bij nieuwbouw en renovatie

2.1.1 Energieprestatie nieuwbouw

- 'thuis houdt zich bij nieuwbouw aan de kwaliteitseisen conform Bouwbesluit.
- Vanaf 2017 wordt het uitgangspunt EPC 0 en indien mogelijk Nul-op-de-meter (NOM), tenzij hier in overleg met de gemeente van wordt afgeweken (bijvoorbeeld vanwege juridische, technische en/of financiële (on)mogelijkheden. Eventuele compensatiemogelijkheden worden daarbij in ogenschouw genomen.

Het is een mooie prestatie dat 'thuis al in staat is geweest om van het bestaande kantoorgebouw in de Heistraat appartementen te maken met energielabel A. De aanbesteding van de Molenstraat heeft plaatsgevonden voordat 'thuis het streven van NOM had uitgesproken. Deze woningen zijn wel extreem goed geïsoleerd, EPC 0,4, en er liggen zonnepanelen op het dak van dit complex.

2.1.2 Verbetering energieprestaties bestaande voorraad huursector

Woningcorporaties streven naar gemiddeld label B in 2020 (conform convenant energiebesparing huursector 2012). 'thuis heeft al in 2017 (ongewijzigd in 2018) gemiddeld energielabel B behaald, en voor haar voorraad in Son en Breugel is zelfs al in 2016 gemiddeld energielabel B behaald. De index voor de woningen in Son en Breugel is gemiddeld 1,3 (energielabel B behoort bij een energie-index tussen 1,2 tot 1,4). Ondanks het behalen van energielabel B is 'thuis nog niet klaar met het treffen van duurzaamheidsmaatregelen. In 2019 gaat 'thuis de woningen in de buurt de Vloed van energiebesparende maatregelen voorzien. Van de 5 gemeenten waar 'thuis actief is, hebben 'thuis-woningen in Son en Breugel de allerlaagste gemiddelde energie-index; 1,3. Nog net label B, energie-index 1,2 zou energielabel A opleveren.

In 2019 e.v. willen gemeente en 'thuis samen spreken over welke stappen we nu verder willen zetten op weg naar CO₂-neutrale woningen. In het nieuwe ondernemingsplan 'samen 'thuis' is als doel vastgelegd dat we onze organisatie, maar belangrijker- ook al onze woningen- in 2050 CO₂-neutraal willen hebben. Deze stap kan 'thuis niet alleen zetten, daarvoor hebben we ook de gemeente nodig.

Graag onderzoeken we in 2019 -ook op (sub)regionaal niveau- hoe we samen deze stappen gaan zetten.

2.2 Hemelwater

Voor wat betreft het afkoppelen van hemelwater is vanaf 2017 voor nieuwbouw het uitgangspunt waterneutraal (conform GRP 2016-2022).

De gemeente heeft onderzocht of het mogelijk is om een gedifferentieerde belasting voor rioolheffing te implementeren. Een gedifferentieerde belasting voor rioolheffing betekent, dat de bestaande rioolheffing wordt gesplitst in twee delen: een heffing voor afvalwater (gebruikersheffing) en een heffing voor hemelwater (eigenarenheffing). Hierbij is er een subsidiemogelijkheid voor de eigenaar. Deze is voorsnog vastgesteld op € 300,- per object. De gemeenteraad heeft inmiddels besloten om per 1 januari 2020 deze gedifferentieerde rioolheffing in te voeren. Bij uitvoering van maatregelen zal de eigenarenheffing op de regenwatercomponent van € 50,- niet worden geïnd. Daarover volgt nader overleg tussen gemeente en 'thuis.

In 2018 heeft 'thuis i.s.m. Avans Hogescholen Bouwkunde in de wijk Gentiaan onderzoek laten verrichten welke technische, juridische en financiële mogelijkheden 'thuis heeft om hun woningen te kunnen afkoppelen. De resultaten van dit onderzoek hebben bij 'thuis geleid tot vervolgvragen welke nader onderzocht moeten worden (voorzien in 2019).

2.3 Bewustwording duurzaamheid bewoners

Naast de technische staat van een woning, is gedrag van bewoners cruciaal:

- 'thuis spant zich in om haar woningen technisch energiezuinig te maken, de gemeente zet zich in om al haar bewoners, dus ook huurders, bewuster te maken van hun gedrag, zodat nog verdergaande resultaten gehaald worden. Bovenop die gemeentelijke inzet, zijn er bij 'thuis 2 vrijwilligers actief, zgn. clima-coaches, die aanvullend op gemeentelijke acties ingezet kunnen worden. Daar waar 'thuis in een complex energiemaatregelen treft, biedt ze aan eigenaar-bewoners aan om 'mee te liften' op het verduurzamingsproject.
- Bij de vorige prestatieafspraken hebben we vastgesteld dat collectieve bewonersbijeenkomsten met als doel installatie van zonnepanelen, onvoldoende resultaten opleverden. 'thuis kondigde in de vorige prestatieafspraken aan, de aanpak te wijzigen met als doel grotere deelname aan de installatie van zonnepanelen. 'thuis werkt samen met SonenBreugelVerbindt om huurders individueel huis-aan-huis te bezoeken. De buurt de Vloed was in 2018 pilot. 21 van de 65 woningen nemen deel = 34%, dat zijn goede resultaten. Die intensieve aanpak zal 'thuis in 2019 dan ook voortzetten.

2.4 Opwekken duurzame energie

'thuis onderzoekt bij welke complexen een realistische businesscase is te maken voor opwekking van duurzame energie. Als eerste worden de mogelijkheden van het appartementencomplex Sonse Donk (Snuitlibel / Sonniuspark) onderzocht. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar de energiebehoefte, maar ook waarom het niet lukt om binnen de bestaande woningvoorraad verder dan label B te komen.

Ondanks goede bedoelingen is het in 2018 nog niet gelukt zonnepanelen te realiseren op de Sonse Donk = Snuitlibel.

Wèl zijn er in 2018 zonnepanelen gerealiseerd op 'de Thuishaven' (30 nieuwe appartementen Molenstraat).

Daarnaast is 'thuis sinds 2017 bezig met het aanbieden van zonnepanelen aan huurders in grondgebonden woningen. Op 1 dec 2018 is de stand van zaken dat huurders van 203 woningen (vgl. febr.

2018: 134) een aanvraag hebben ingediend, waarvan er op dit moment op 159 woningen (vgl. febr. 2018: 92) zonnepanelen zijn geïnstalleerd. De overige aanvragen zijn nog in behandeling.

Overigens bieden we nog niet aan alle huurders aan zonnepanelen te installeren. Als er binnenkort werkzaamheden aan het dak voorzien zijn, als er asbest in het dak zit, als de ligging van het dak ongunstig is of als er andere (sociale) redenen zijn, dan bieden we (nog) geen zonnepanelen aan.

Ter vergelijking; Zonnepanelen	Aanmeldingen van huurders (% vh bezit) per 1-2-2018	Contracten = installaties (% vh bezit) per 1-2-2018	Aanmeldingen van huurders (% vh bezit) Per 1-12-2018	Contracten = installaties (% vh bezit) Per 1-12-2018
Best	5 %	4 %		
Eindhoven	4 %	3 %		
Son en Breugel	13 % (134 won.)	9 % (93 won.)	19 % (203 won.)	15 % (159 won.)
Veldhoven	5 %	4 %		
Waalre	9 %	7 %		

Hier blijken de **'thuis**-huurders in Son en Breugel het 'beter te doen' dan de huurders in andere gemeenten. Door de intensieve individuele huis-aan-huis-benadering van **'thuis**, zal deze voorsprong in Son en Breugel worden behouden.

3 Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2017 T/M 2020 (update 2019-2020)

De gemeente, de corporatie en de huurdersorganisatie willen dat alle bewoners van de gemeente goed wonen en goed kunnen blijven wonen, ook kwetsbare bewoners. Mede door de drie decentralisaties in de zorg, het langer thuis blijven wonen van ouderen, de economische crisis en een toegenomen toestroom van vergunninghouders zien partijen een toenemende opgave op het sociaal-maatschappelijke vlak. Bij deze opgave gaat het om ondersteuning van kwetsbare bewoners, een groep waarvoor de gemeente, de corporatie en de huurdersorganisatie zich vanuit hun verschillende verantwoordelijkheden optimaal willen inspannen.

3.1 Samenwerking tussen gemeente en 'thuis op sociaal-maatschappelijk terrein

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

'thuis werkt ook samen met zorg- en welzijnsorganisaties in de regio via het samenwerkingsverband 'DOOR!'³. Er zijn afspraken gemaakt met de welzijnsinstelling voor begeleiding na het DOOR!-traject.

3.2 Inspelen op het scheiden van wonen en zorg

Om aan de wens van ouderen te voldoen om langer zelfstandig thuis te blijven wonen, zet 'thuis in op het informeren en ondersteunen van ouderen over aanpassing van de woning, zoals met het op-pluspakket. In 2018 (tot 1 dec. 2018) heeft 'thuis -op verzoek van de bewoner- in 34 woningen op-plus-voorzieningen aangebracht.

'thuis bouwt woningen zodanig dat ze in verschillende levensfasen inzetbaar zijn (zoals Molenstraat / vml. Hiva-terrein).

Samen zien we het belang van het (door)ontwikkelen van het centrum van Breugel. 'thuis is bereid daar een bijdrage aan te leveren door -op basis van aantoonbare behoefte-, bijv. doorpakken, wonen met aandacht voor zorg, en 'regulier' wonen, te realiseren.

3.3 Huisvesten specifieke doelgroepen

Partijen streven naar het realiseren van een meer evenwichtige verdeling van de woonruimte voor bijzondere doelgroepen tussen de steden en de randgemeenten, zonder voorbij te gaan aan het belang van de cliënt/woningzoekende en de aanwezige zorginfrastructuur per gemeente. Voorrang geven aan huisvesting van bijzondere doelgroepen en urgenten heeft tot gevolg dat andere woningzoekenden langer moeten wachten op passende huisvesting.

Dit kan voorkomen worden door afspraken te maken over de inzet van vrijkomende woningen die worden toegewezen aan bijzondere doelgroepen en urgenten. Partijen stellen vast, dat in regionaal verband hierbij momenteel gewerkt wordt met een maximum van 25% per gemeente. In deze samenwerkingsafspraken stellen partijen ook vast, dat deze bijzondere doelgroepen en urgenten juist zijn aangewezen op de sociale huursector. Voorkomen moet worden dat deze aanspraak te groot wordt, waardoor er geen kansen meer kunnen worden geboden voor overig woningzoekenden. Te-

³ DOOR!:samenwerkingsverband van intramurale instellingen wat is bedoeld om bewoners vanuit instellingen met begeleiding te laten uitstromen naar zelfstandige woonruimte. Het eerste jaar wordt de woning door de instelling gehuurd. Als het zelfstandig wonen goed gaat, wordt de huurovereenkomst daarna op naam van de bewoner voortgezet.

vens dient voorkomen te worden, dat er sprake is van een te grote concentratie van deze bijzondere doelgroepen en urgenten in de wijken.

In 2019 e.v. worden daarom nadere afspraken gemaakt over de huisvesting van deze specifieke doelgroepen. Dit, naar aanleiding van de evaluatie c.q. monitoring van:

- het aantal huisvestingen binnen deze specifieke doelgroepen ten opzichte van het vrijgekomen sociale huurwoningaanbod;
- mogelijke effecten van 'verdringing' en 'concentratie';
- de werking van de per 1 januari 2016 in werking getreden regionale urgentieregeling, en;
- de transparantie van het totale vrijkomende regionale aanbod van sociale huurwoningen (via Wooniezie).

Overigens maakt 'thuis over bovenstaande al ieder kwartaal een rapportage.

Deze is in 2018 ook input geweest voor de monitoring die plaatsvindt vanuit het SGE (Werkgroep Transparant Woningaanbod)

De regionale urgentieregeling is in 2018 geëvalueerd waarbij met name m.b.t. het proces aanbevelingen zijn gedaan. In 2019 volgt de opmaat naar een nieuwe urgentieregeling welke per 1 januari 2020 in werking zal treden voor de 9 gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven, waarbij de corporaties een brede regeling op het niveau van de regionale woningmarkt nastreven.

4 Leefbaarheid

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2017 T/M 2020 (update 2019-2020)

De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties streven naar veilige en leefbare wijken en buurten. Ook in de komende jaren zetten de gemeente en de corporaties zich in om de leefbaarheid te verbeteren in de wijken waar deze onder druk staat. Het doel hiervan is het bevorderen van de woonkwaliteit.

Bij de inzet op het vlak van leefbaarheid worden bewoners betrokken. De inzet op het vlak van leefbaarheid moet gedragen zijn door de bewoners en moet bij voorkeur plaatsvinden op verzoek van de bewoners.

4.1 Integrale en gebiedsgerichte aanpak

Veel mensen / organisaties zijn betrokken en nodig voor het verbeteren van leefbaarheid. Bewoners, gemeente, welzijnswerk, politie en woningcorporatie maken sámen gebiedsvisies, met voorrang voor buurten waar de draagkracht van de buurt uit evenwicht dreigt te raken met de te dragen last. Op basis van die gezamenlijke visies, stellen we doelen en maken we samenhangende afspraken over (extra) inzet in buurten. In 2019 willen we daarom met overig relevante betrokken partijen een gezamenlijke analyse maken over de mogelijke effecten van 'verdringing' dan wel 'concentratie' (zie ook 3.3.)

4.2 Veiligheid in wijken en buurten

Bij 3.1. hebben we aangegeven dat het CMD en sociaal beheerders van 'thuis samen werken om aandacht te geven aan bewoners/huurders die dat verdienen. In hoofdstuk 3 ging het over mensen die zorg nodig hebben. We werken ook snel, open en effectief samen op gebied van het tegengaan van woonfraude, hennepkweek en woonoverlast. We helpen elkaar op het gebied van preventie van woninginbraken. Via het CMD kan ook buurtbemiddeling ingezet worden.

Naast sociaal beheerders, zet 'thuis ook buurtbeheerders in. Daarmee kunnen huurders direct in contact treden met de corporatie en tevens zijn de buurtbeheerders, -als meest aanwezig in de buurt- de 1^e ogen en oren van de corporatie.

In 2018 heeft 'thuis via huurincasso, sociaal beheer en buurtbeheer meerdere sociale probleemsituaties opgelost, denk daarbij aan burenruzies, verdwenen en/of verwarde personen die een bedreiging vormen voor zichzelf en hun burens. Daarnaast heeft thuis zelf 'budgetcoaches' aan huurders aangeboden om huurachterstanden e.a. schuldenproblematiek onder controle te krijgen, ter voorkoming van huisuitzettingen. Vanwege privacybescherming past het niet dit hier exact te benoemen. 'thuis zal deze inzet onverminderd voortzetten.

De resultaten t/m 31-12-2018 in Son en Breugel:

	2018	2017
# sociale meldingen	10	36
# huishoudens met betalingsachterstand:	63	69
# betalingsregelingen:	37	32 (zitten al in bovenstaande 63 / 69)
# ontruimingsvonnissen:	6	1
# daadwerkelijke ontruiming:	2	0

Daarnaast ondersteunt 'thuis (deels samen met gemeente) bewoners die in hun eigen buurt / complex bewonersactiviteiten organiseren. Denk daarbij m.n. aan ontmoetingsactiviteiten voor de oudere-/senioren-, of 'reguliere'-bewoners van complexen in bijv. Kleine Beerlaan, Tweelingenlaan, 17 Septemberplein, Vlinderlaan / Distelvlinderlaan, Molenstraat en Sonniuspark.

Tot slot heeft **'thuis** meegewerkt aan de ontwikkeling van het actieplan integratie statushouders (voortgezet in 2018). **'thuis** is vooral tevreden over de nauwe contacten met de coördinator statushouders. Daardoor is er sneller contact, wat problemen voorkomt.

Leefbaarheidsbudget

Vanwege het belang dat **'thuis** hecht aan prettig wonen is het leefbaarheidsbudget hoger dan feitelijk is toegestaan. De gemeente stemt in met een bedrag van € 186,- (in 2019) per woning voor uitgaven door **'thuis** op het gebied van de leefbaarheid. Dit is dus hoger dan de wettelijke norm (€ 126,-).

'thuis heeft in al haar buurten en complexen buurtbeheerders rondlopen/rondrijden. Zij zijn het aanspreekpunt voor de bewoners en de ogen en oren van de organisatie. Zij verwelkomen nieuwe bewoners, kennen bewoners, spreken bewoners indien nodig aan op gedrag dat niet bijdraagt aan een prettige woonomgeving, stimuleren en ondersteunen initiatieven van bewoners om samen de omgeving op orde te houden. Zij zijn ook het aanspreekpunt voor gemeentelijke reinigingsdiensten, schoonmaakbedrijven, boa's en of wijkagenten en zorgen dat in appartementencomplexen de algemene ruimten en de directe omgeving aangenaam, schoon en veilig blijven.

De sociaal beheerders van **'thuis** komen in actie bij huurachterstand, overlast, fraude of zorgmeldingen. Zij zijn het aanspreekpunt voor de generalistentteams in de gemeenten waarin onze woningen liggen. Zij begeleiden de huisvesting van kwetsbare huishoudens en houden contact met de (tweede lijns) hulpverleners. Zij komen in actie door signalen van collega's, burens of betrokkenen zelf. Zij proberen met hun collega's in het sociaal maatschappelijk veld bewoners/inwoners die steun in de rug nodig hebben een stabiele en veilige woonsituatie te bieden, waarin de bewoner de regie houdt over zijn huishoudboekje, de problemen die zich voordoen zelf oplost en eventuele kinderen een veilig thuis kan bieden.

Zij zorgen met buurtbeheerders voor een goed leefklimaat en een goede verstandhouding met de omgeving in de complexen waarin we spoedzoekers huisvesten en de kamerpanden waar we vergunninghouders huisvesten.

De sociaal beheerders zijn ook degenen die kwetsbare bewoners begeleiden gedurende transformaties of verduurzaming van het bezit.

Uit het out of pocketbudget worden kleine fysieke voorzieningen (bijv. materiaal voor groenonderhoud) bekostigd in en rond de complexen en de woningen. Daarnaast bijdragen voor gemeenschappelijke ruimtes in complexen waar bijzondere doelgroepen worden gehuisvest, zoals in Son en Breugel de ontmoetingsruimte bij de Le Pappillon/Distelvlinderlaan, Molenstraat/Brugwachter&Schuyt en de Heistraat (Doorpakken). Doel daarvan is versterken van de sociale samenhang, verhoging van de veiligheid en de uitstraling van complexen. Daarnaast ondersteunt **'thuis** met het leefbaarheidsbudget activiteiten van bewonersgroepen en -commissies die bijdragen aan de leefbaarheid en de sociale samenhang in een buurt. Ook de inhuur van extra capaciteit voor (projectmatige) achter de voordeur activiteiten valt hieronder.

De effecten van de investeringen in leefbaarheid gaan we monitoren en evalueren.

5 Beschikbaarheid

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2017 T/M 2020 (update 2019-2020)

De gemeente beschikt over een sociale woningvoorraad die groot genoeg is om de eigen lokale doelgroep van beleid en de sociale taakstelling op basis van de eerder gemaakte afspraken in het Bestuursconvenant Stedelijk Gebied Eindhoven 2013 te huisvesten en het actuele Afsprakenkader Wonen SGE 2017. Dit betekent dat er jaarlijks aandacht is voor de grootte van de benodigde sociale woningvoorraad (kernvoorraad).

De gemeente vindt het belangrijk dat de corporatie in staat is om voldoende betaalbare woningen te blijven aanbieden. De gemeente faciliteert de corporatie hierbij op verschillende manieren, waaronder het hanteren van gereduceerde grondprijzen (conform sub regionale grondprijs-systematiek) voor de bouw van betaalbare huurwoningen.

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

5.1 Omvang van de voorraad huurwoningen in de sociale sector

De behoefte aan goedkope woningen met een huurprijs onder 2^e aftoppingsgrens (< € 651,03 prijspeil 2019) lijkt groter dan waar nu in voorzien is. 'thuis gaat de komende jaren al een aantal van deze goedkope woningen realiseren (zie onderstaande tabel). In het kader van behoefte en monitoring hiervan maken we gebruik van de periodieke notitie 'Sociale woningvoorraad en doelgroep in het Stedelijk Gebied Eindhoven, Zuidoost Brabant' en de uitkomsten van het Regionaal Woonbehoefte onderzoek 2017 (incl. lokale verdieping voor Son en Breugel), welke in 2018 beschikbaar zijn gekomen. Ook de uitkomsten van de woonenquête van de Seniorenraad S&B (najaar 2017) welke begin 2018 bekend zijn gemaakt worden meegenomen. Naar aanleiding van het vastgestelde 'Woonwagenebeleid 2018' zal er mogelijk ook aanvullend woonbehoefteonderzoek onder de woonwagenebewoners moeten worden uitgevoerd. Op welke wijze dit zal plaats vinden moet verder bekeken worden. Uiteraard zal 'thuis waar nodig dit ondersteunen. Dit zal echter niet louter lokaal gezien worden, maar ook op (sub)regionaal niveau. Dit sluit aan binnen het SGE gehanteerde uitgangspunt voor wat betreft wonen: "als ware wij één gemeente" en het daarbij gehanteerde doelgroepenbeleid.

Naast de onder 1.1.1. t/m 1.1.4 genoemde maatregelen levert ook nieuwbouw een (bescheiden) bijdrage aan de woningopgaven van de toekomst. Bij 'thuis staat 'op de rol':

	# woningen	Oplevering ±
* Breugel Bruist!	35	p.m.
* Breeakkerstraat / vml. werf	40	p.m.
* Overig, o.a. compensatie Oranjetip	p.m.	p.m.
* Woningsplitsing	1	2020

* zgn. 'zachte' plannen; nog niet vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen en/of begrotingen en/of besluitvorming

Naast bovenstaande nieuwbouwplannen, gaat 'thuis Oranjetip weer volledig in gebruik nemen. Oranjetip kent 10 standplaatsen, die allen weer actief gemaakt worden. Geen aanvullende sociale woningen, maar in onbruik geraakte woonwagenestandplaatsen weer daadwerkelijk gaan gebruiken.

Naast deze concrete plannen heeft 'thuis voldoende investeringsruimte om meer betaalbare woningen te realiseren. We houden rekening met een ambitie van 85 woningen met als mogelijke locaties Centrum Breugel, centrum Son. In 2019 zal de gemeente aangeven welke locaties zij beschikbaar

heeft voor sociale woningbouw. Daarbij zal voor de huurdersorganisatie inzichtelijk worden gemaakt welk deel van de locaties sociale huurwoningen omvat.

5.2 Nieuwbouw / sociaal programma

Om betaalbare nieuwbouw mogelijk te maken, spant de gemeente zich in om dit te realiseren. Voor locaties waar dit aan de orde is zoeken 'thuis en gemeente samen naar passende oplossingen (tijdelijke verhuur, kamergewijze verhuur, woningsplitsing, grondprijs, beschikbare kavels en flankerend beleid) met als doel om betaalbare woningen te realiseren.

5.3 Onttrekkingen aan de sociale woningvoorraad (verkoop, sloop, liberalisatie)

'thuis zal, als bijdrage aan het op peil houden van de sociale huurvoorraad, terughoudend omgaan met verkoop van betaalbare woningen.

Er zijn op dit moment geen plannen voor sloop van woningen.

Om te voorkomen dat teveel woningen een huurprijs boven de liberalisatiegrens krijgen is aangegeven dat 'thuis een gematigd huurprijsbeleid voert (zie ook hoofdstuk 1).

5.4 Woonruimteverdeling

We willen eenvoudig en transparant inzicht in het regionale aanbod sociale huurwoningen met gezamenlijke registratie van woningzoekenden. Dit wordt bereikt door deelname aan Wooniezie.

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

	2016	2017	2018
Woningen verhuurd	70	64	124
Waarvan 'reguliere' verhuringen aan ingeschrevenen	67% = 47 won	72% = 46 won	83% = 103 won
'Bijzondere' verhuringen (hieronder verder onderverdeeld)	33% = 23 won	28% = 18 won	17% = 21 won
Statushouders (aantal woningen / aantal statushouders)	13 won / 20 sh	9 won / 20 sh	11 won / 14 sh
DOOR!-cliënten (≠ niet Doorpakken!)	2	2	1
Medische urgentie	1	0	0
Andere urgentie	7	7	9
Van de reguliere verhuringen is via inschrijftijd aangeboden:	95%	65%	58%
Van de reguliere verhuringen is via loting aangeboden:	5%	35%	42%
Van reguliere verhuringen is via 'direct te huur' aangeboden: Opm: in '17 is rumoer ontstaan over systeem 'direct te huur' = 'wie eerst komt, wie eerst maalt'. Om deze reden is dit systeem in Son en Breugel nog niet toegepast.	0%	0%	0%

6 Organisatie en samenwerking

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2017 T/M 2020 (update 2019-2020)

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

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

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

6.1 Overlegstructuur/ participatie

- 6.1.2 Minstens eenmaal per jaar vindt er een strategische bijeenkomst plaats tussen huurdersorganisatie, de corporatie en de gemeente. Op basis van de uitkomsten hiervan wordt het (jaarlijks) bod geformuleerd. Dit bod vormt de basis voor de actualisatie van de (jaarlijkse) samenwerkingsafspraken. Deze worden vervolgens verder vorm gegeven door de corporatie en de gemeente. Ter evaluatie worden deze aangeboden aan de huurdersorganisatie. 'thuis en de huurdersorganisatie laten zich hierbij ook voeden door de bewonerscommissies. We kiezen er dus voor om de lokale beleidsvrijheid, die de Woningwet 2015 biedt, te benutten.
- 6.1.3 De uitvoering van de afspraken zoals vastgelegd in deze overeenkomst wordt gemonitord, door deze als vast agendapunt op te nemen in het periodiek bestuurlijk overleg tussen gemeente en de corporatie.
- 6.1.4 De afspraken voor de bestuurlijke periodieke overleggen worden aan het begin van het jaar voor het gehele jaar gepland.
- 6.1.5 Eenmaal per jaar organiseren de gemeente en de corporatie een informatiebijeenkomst voor raadsleden van de gemeente over (de voortgang van) de uitvoering van de samenwerkingsafspraken en actuele thema's die raken aan de samenwerkingsafspraken.

6.2 Samenwerking bij onderzoek en beleid

- 6.2.1 Partijen geven elkaar voorafgaand aan opdrachtverstrekking voor onderzoek dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze samenwerkingsafspraken, de gelegenheid om gezamenlijk de opdracht te formuleren en te verstrekken en de kosten te delen.
- 6.2.2 Partijen betrekken elkaar bij beleidsontwikkeling waar dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze samenwerkingsafspraken.
- 6.2.3 Partijen delen met elkaar relevante (landelijke of regionale) onderzoeken, artikelen en dergelijke waar deze betrekking hebben op de onderwerpen van deze samenwerkingsafspraken.

6.3 Looptijd en evaluatie van de afspraken

- 6.3.1 De basisovereenkomst, ondertekend op 13-12-2016, geldt vanaf 1 januari 2017 t/m 31 december 2020. De afspraken worden jaarlijks geëvalueerd en geüpdatet / geactualiseerd. Dit stuk is de 2^e update. Waar nodig zijn nieuwe afspraken opgesteld. Deze overeenkomst loopt door tot het moment dat een nieuwe overeenkomst is vastgesteld.
- 6.3.2 Tussentijdse bijstelling van de afspraken uit deze overeenkomst is mogelijk als alle partijen hiermee instemmen. Deze overeenkomst wordt tussentijds beëindigd als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen.

6.4 Bijzondere omstandigheden

- 6.4.1 De publiekrechtelijke omgeving van deze overeenkomst leidt tot het voorbehoud dat als de Rijksoverheid of de provinciale overheid haar beleid verandert, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld.
- 6.4.2 Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid jegens elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als één van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere partijen om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van één van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar in redelijkheid en billijkheid niet aan deze werkafspraken kunnen houden.
- 6.4.3 Bij een eventueel geschil vindt er eerst ambtelijk overleg plaats om tot een oplossing te komen. Mocht dit ambtelijke overleg niet tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leiden, dan kan bestuurlijk overleg plaatsvinden tussen de gemeente, de corporatie en de huurdersorganisatie. Op het moment dat ook bestuurlijk geen overeenstemming kan worden gevonden, zal een traject van mediation worden gestart.

Aldus overeengekomen te Son en Breugel op18 april..... 2019

 GEMEENTE SON EN BREUGEL	Namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Son en Breugel  Dhr. J. Frenken, wethouder
	Namens woonstichting 'thuis  Dhr. L. Severijnen, directeur-bestuurder
 Huurdersraad 'thuis	Namens de Stichting Huurdersraad 'thuis  Mevr. E. van Hannen, bestuurslid

Bijlage 1 Regionale begrippenlijst Wonen

Qua begrippen en definities wordt in deze samenwerkingsafspraken aangesloten bij de Regionale Begrippenlijst Wonen van de Metropoolregio Eindhoven. De Regionale Begrippenlijst wordt jaarlijks geactualiseerd en als onderdeel van de Regionale Agenda Wonen ter vaststelling voorgelegd aan het RRO Zuidoost-Brabant.

De Regionale Begrippenlijst Wonen 2019 is te downloaden via:

<https://www.stedelijkgebiedeindhoven.nl/wonen/>

Bijlage 2 Bevindingen van de Huurdersraad 'thuis

De Huurdersraad **'thuis**, vertegenwoordigd door mevrouw Ernes van Hannen (bestuurslid) en de heer Franz Cremers (bestuurslid), heeft met de gemeente en met **'thuis** een gesprek gevoerd over de 'Samenwerkingsafspraken gemeente Son en Breugel en woonstichting **'thuis** 2017 t/m 2020 (update 2019-2020)'.

De bevindingen van alle partijen, dus ook die van de Huurdersraad, zijn vastgelegd in voorgaande tekst.

De Huurdersraad **'thuis** heeft bij het beoordelen van de teksten nadrukkelijk gekeken naar de punten die zij rechtstreeks van belang acht voor huidige en toekomstige **'thuis**-huurders; met name beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid. De Huurdersraad **'thuis** stelt vast dat die punten afdoende in de 'Samenwerkingsafspraken (update 2019-2020)' staan en begrijpelijk zijn opgeschreven. De Huurdersraad **'thuis** is tevreden over de afspraken.

De Huurdersraad stelt vast dat er in 2018 nog geen nieuwe gemeentelijke beleidskaders zijn ontwikkeld. Daarmee is ook deze update van de prestatieafspraken van bescheiden aard.