

Prestatieafspraken Waalre 2026-2029

In dit document, *Prestatieafspraken Waalre 2026 tot en met 2029*, zijn de afspraken vastgelegd die de gemeente Waalre, corporaties Woonstichting **'thuis** en **Wooninc.** alsmede de huurdersorganisaties van deze woningcorporaties (gezamenlijk verder partijen genoemd) met elkaar hebben gemaakt. De afspraken gelden vanaf het moment van ondertekening. Dit document vervangt eerder gemaakte (updates op) meerjarige prestatieafspraken.

Thema's en opzet van de prestatieafspraken

De *Prestatieafspraken Waalre 2026 tot en met 2029* bevatten de tussen partijen gemaakte prestatieafspraken over de volgende thema's:

1. Beschikbaarheid
2. Betaalbaarheid
3. Duurzaamheid
4. Doelgroepen
5. Leefbaarheid en veiligheid

Deze thema's zijn door partijen nader uitgewerkt in prestatieafspraken geldend voor de genoemde periode. Er is voor gekozen om te werken met meerjarige afspraken die gelden voor een periode van vier jaar (periode 2026 t/m 2029) en een jaarlijkse uitwerking door de woningcorporaties in de vorm van het 'bod' (conform de Woningwet). De afspraken leggen de doelen en de ambities voor de komende vier jaar vast. In de jaarlijkse cyclus worden de prestatieafspraken afgezet tegen de voorgenomen activiteiten van de corporaties. Er kunnen aanvullende afspraken worden gemaakt over concrete werkzaamheden en activiteiten die plaatsvinden in het betreffende jaar. De prestatieafspraken en de jaarlijkse overeengekomen activiteiten zijn een geheel. Qua begrippen en definities wordt in deze prestatieafspraken aangesloten bij de Regionale Begrippenlijst Wonen van de Metropool Regio Eindhoven (hierna MRE).

Bijzondere omstandigheden

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

Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid tegenover elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als één van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere partijen om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van één van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar in redelijkheid en billijkheid niet aan deze werkafspraken kunnen houden. Bij een eventueel geschil vindt er eerst ambtelijk overleg plaats om tot een oplossing te komen. Mocht dit ambtelijke overleg niet tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leiden, dan kan bestuurlijk overleg plaatsvinden tussen de gemeente, de corporaties en de huurdersverenigingen. Op het moment dat ook bestuurlijk geen overeenstemming kan worden gevonden, zal een traject van mediation worden gestart.

Samenwerkingsafspraken

De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties willen met elkaar samenwerken in een partnerschap. Deze partijen zijn voor huurders in de gemeente Waalre de belangrijkste partijen voor betaalbare huisvesting en hebben als gezamenlijk streven dat het goed wonen is in Waalre. 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, corporaties en de huurdersvertegenwoordigingen:

- transparant en open zijn naar elkaar, 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 prestatieafspraken;
- onderzoek dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken zoveel mogelijk gezamenlijk uitvoeren;
- elkaar aanspreken op het moment dat er knelpunten in de uitvoering van deze prestatieafspraken of in de samenwerking optreden;
- elkaar aanspreken op het niet nakomen van gemaakte afspraken.

Afspraken	Uitvoerende partijen	Trekker
<i>Er vindt minimaal 2 keer per jaar een bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente en corporaties. In het najaar vindt er een jaarlijks gezamenlijk bestuurlijk overleg plaats.</i> <i>Het bestuurlijke overleg wordt ambtelijk voorbereid. Knelpunten worden in het bestuurlijk overleg besproken.</i> Met 'thuis is er een structureel periodiek bestuurlijk overleg, de afspraken hiervoor wordt aan het begin van het jaar gepland. Met Wooninc. vindt een bestuurlijk overleg plaats in het voorjaar.	Gemeente en corporaties	Gemeente
<i>Op regelmatige basis vindt er ambtelijk overleg plaats tussen gemeente en corporatie(s). Minimaal 1 keer per jaar wordt dit overleg gebruikt om te bekijken of actualisatie van de prestatieafspraken noodzakelijk is.</i> <i>Deze afspraken worden op ambtelijk niveau gemaakt.</i> Tussen gemeente en 'thuis is er minimaal 1x per maand contact over lopende zaken. Tussen gemeente en Wooninc. is er minimaal 1x per maand contact over lopende zaken.	Gemeente en corporaties	Gemeente

<i>Er vindt jaarlijks overleg plaats tussen gemeente, corporaties en huurdersvertegenwoordiging(en) over de lopende prestatieafspraken.</i> <i>Eénmaal per jaar vindt er (bestuurlijk) overleg plaats tussen de gemeente, corporaties en de huurdersvertegenwoordiging(en) over de (uitvoering van) de prestatieafspraken en/of een mogelijke actualisatie hiervan.</i> De leden van het ambtelijk overleg bereiden dit overleg voor. Namens gemeente Waalre is dit de beleidsadviseur Wonen, namens 'thuis de gebiedsregisseur en namens Wooninc. de assetmanager of concernadviseur.	Gemeente, corporaties en huurders-organisaties	Gemeente
<i>Partijen betrekken elkaar bij relevante beleidsontwikkeling en onderzoek.</i> <i>Partijen betrekken elkaar bij beleidsontwikkeling waar dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken. Partijen geven elkaar voorafgaand aan opdrachtverstrekking voor onderzoek dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken, de gelegenheid om gezamenlijk de opdracht te formuleren en te verstrekken en de kosten te delen. Partijen delen met elkaar relevante (landelijke of regionale) onderzoeken, artikelen en dergelijke waar deze betrekking hebben op de onderwerpen van deze prestatieafspraken.</i> <i>Wanneer de nieuwe Wet versterking regie volkshuisvesting van toepassing is, moeten gemeenten een volkshuisvestelijk programma opstellen.</i> Gemeente Waalre betreft 'thuis en Wooninc. bij het opstellen van het volkshuisvestelijk programma. 'thuis nodigt de gemeente jaarlijks uit om deel te nemen aan de strategische herijking die als basis dient voor het koersplan van 'thuis.	Gemeente, corporaties en huurders-organisaties	Gemeente en corporaties
<i>Jaarlijks vindt er een monitoring plaats van de prestatieafspraken door de gemeente. Bijstelling van de afspraken vindt alleen plaats als alle partijen dit noodzakelijk achten. Na afloop van de periode worden nieuwe afspraken gemaakt.</i> <i>Jaarlijks worden voor het volgende jaar concrete activiteiten en werkzaamheden vastgelegd waar partijen (gezamenlijk) aan zullen werken, genaamd de "jaarlijkse monitoring prestatieafspraken". Zowel de corporaties als de gemeente, en eventueel de huurdersorganisaties, houden vervolgens in de begroting voor het betreffende jaar qua budget en capaciteit rekening met de activiteiten zoals zijn vastgelegd in deze jaarlijkse prestatieafspraken. Deze monitoring vindt plaats in het najaar, na ontvangst van de jaarlijkse bieding door de corporaties.</i>	Gemeente, corporaties en huurders-organisaties	Gemeente

1. Beschikbaarheid

De gemeente wil beschikken over een sociale woningvoorraad die groot genoeg is voor de lokale doelgroep van beleid. De sociale woningvoorraad bestaat uit sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en woningen met verkoop onder voorwaarden (bijv. Koopgarant en Slimmer Kopen). Daarnaast moet deze voorraad ook voldoende capaciteit bieden om aan de sociale taakstelling te voldoen die voortvloeit uit de woningbouwafspraken met de MRE. Het streven is om de voorraad in omvang te laten toenemen. De gemeente vindt het belangrijk dat de corporaties in staat zijn om betaalbare woningen te (blijven) bouwen. De gemeente faciliteert de corporaties hierbij op verschillende manieren, waaronder het hanteren van gereduceerde grondprijzen voor de bouw van betaalbare huurwoningen. Per project wordt gekeken of deze gereduceerde grondprijs kan worden toegepast voor betaalbare koop en/of verkoop onder voorwaarden. Daarnaast staat de gemeente positief tegenover het combineren van sociale huur, middenhuur en betaalbare koop binnen projecten om deze financieel haalbaar te maken.

De gemeente, de corporaties en huurdersorganisaties streven ernaar dat het aanbod van 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.

Partijen streven naar een goed functionerende, transparante woningmarkt waar met een gevarieerd aanbod voor alle doelgroepen ingespeeld wordt op de toenemende en steeds veranderende vraag. Daarbij richt de zorg van de partijen zich op die groepen die minder kans hebben in de woonruimteverdeling. Om de zelfredzaamheid van woningzoekenden te faciliteren dragen wij bij aan een regionaal transparant (huur)aanbod, bewaken een goede balans tussen geregelde en vrije verhuur en zoeken alternatieve oplossingen in flexibele woonvormen voor de degenen die een moeilijke positie op de woningmarkt hebben.

Afspraken	Uitvoerende partijen	Trekker
'thuis en Wooninc. maken gebruik van Wooniezie door hun vrijkomende aanbod aldaar te publiceren. <i>In de woonruimteverdeling staat keuzevrijheid voorop. Inwoners/woningzoekenden bepalen zelf waar zij willen wonen, rekening houdend met de spelregels van passend toewijzen. Uitgaande van de zelfredzaamheid van woningzoekenden is in het Metropool Regio Eindhoven (hierna MRE) afgesproken te bevorderen dat het sociale huuraanbod in de regio op een toegankelijke en transparante wijze wordt gepresenteerd om het zoekgedrag van woningzoekenden in het stedelijk gebied beter te faciliteren en doorstroming in de regio te bevorderen.</i> <i>Binnen Wooniezie bieden de corporaties hun woningen te huur aan. Ingeschrevenen kunnen reageren op alle vrijkomende woningen die deze corporaties aanbieden. Het aanbod wordt daarmee groter.</i> Om woningzoekenden met én zonder inschrijfduur een redelijke kans te bieden, wordt ca. de helft van de geadverteerde woningen door 'thuis aangeboden op basis van inschrijfduur en de helft op basis van loting. Ruime woningen worden met voorrang verhuurd aan gezinnen.	Corporaties	Corporaties

Afspraken	Uitvoerende partijen	Trekker
Wooninc. verloot ongeveer de helft van haar reguliere woningen, waardoor ook mensen zonder inschrijftijd in aanmerking komen voor woningen. De overige reguliere woningen worden op basis van inschrijftijd toegekend. In gemeente Waalre heeft Wooninc. ook woningen voor senioren die volledig op basis van inschrijftijd worden toegewezen. Een alternatieve vorm van toewijzing is in specifieke situaties mogelijk.		
<i>Voor jongeren, starters, arbeidsmigranten, kenniswerkers, pas afgestudeerden maar ook om gescheiden mensen, zijn er alternatieve methoden op toewijzing van een woning.</i> <i>Woningzoekenden met weinig of geen inschrijftijd hebben een moeilijke positie op de woningmarkt. Het gaat hierbij om woningzoekenden die niet in aanmerking komen voor urgentie. Er moeten kansen zijn voor woningzoekenden zonder inschrijftijd ('spoedzoekers') op een woning. Naast toewijzing op inschrijfduur worden ook andere verdeelsystemen toegepast, zoals bijvoorbeeld loting. Deze manier van verdelen biedt 'spoedzoekers' met weinig inschrijftijd een grotere kans op huisvesting op korte termijn. Alle corporaties passen een vorm van alternatieve toewijzing toe op daarvoor geschikte en aangewezen woningen.</i> Voor 'thuis en Wooninc. geldt als uitgangspunt dat ongeveer 50% van de geadverteerde woningen via het lotingsmodel wordt toegewezen zodat woningzoekenden zonder inschrijfduur ook een redelijke kans hebben op een woning.	Corporaties	Corporaties
<i>Partijen monitoren de ontwikkeling van de (sociale) woningvoorraad in combinatie met de omvang van de doelgroepen van beleid. Hiervoor wordt onder meer gebruik gemaakt van het periodiek onderzoek door het SGE en/of MRE. Daarnaast wordt andere relevante informatie met elkaar gedeeld. Dit kan ook op verzoek van een van de partijen.</i> <i>De totale sociale woningvoorraad dient voldoende groot te zijn voor de doelgroepen van beleid. De beschikbaarheid van woningen voor de doelgroep met de laagste inkomens dient te worden gewaarborgd. Het aantal sociale huurwoningen in Waalre bedraagt begin 2026 ongeveer 1.300 woningen. De doelgroep van beleid in Waalre is op basis van statistische gegevens groter, doch deze wonen niet allen in een huurwoning.</i>	Gemeente en corporaties	Gemeente en corporaties
<i>Corporaties geven jaarlijks inzicht in de feitelijke samenstelling van hun voorraad in Waalre en de (verwachte) mutaties daarin.</i> <i>De mutaties in de sociale huurwoningvoorraad worden jaarlijks besproken in het ambtelijk overleg.</i> 'thuis en Wooninc. dragen bij aan de groei van de sociale woningvoorraad in het betaalbare segment. Dit kan op meerdere manieren. Via nieuwbouw maar ook door het meer benutten van de bestaande sociale woningvoorraad. De omvang en samenstelling van de sociale voorraad is	Corporaties	Gemeente

Afspraken	Uitvoerende partijen	Trekker
onderhevig aan verandering als gevolg van nieuwbouw, renovatie en verkoop.		
<i>Een beperkte verkoop van sociale huurwoningen is mogelijk, mits dit ten goede komt aan de groep met middeninkomens. De voorraad sociale huurwoningen mag echter niet afnemen. Bij verkoop van huurwoningen wordt onderzocht of Verkoop onder Voorwaarden mogelijk is (b.v. Koopgarant of Slimmer Kopen). Gemeente onderzoekt of een gemeentelijke starterslening mogelijk is.</i> <i>Er moet oog zijn voor de positie van de middeninkomens die tussen wal en schip vallen. De corporaties zijn niet de eerste aangewezen partij om het aanbod voor deze groep te vergroten. Wel kunnen zij bijgedragen door het aanbieden van betaalbare woningen door verkoop van huurwoningen of het realiseren van middenhuur woningen. Verkoop is mogelijk onder de voorwaarde dat er voldoende sociale voorraad (op lange termijn) beschikbaar blijft voor de primaire doelgroep.</i> 'thuis heeft, in afstemming met de gemeente, in 2025 haar verkoopportefeuille in gemeente Waalre uitgebreid naar 174 woningen. Hiervan worden 54 woningen onder voorwaarden verkocht (b.v. Koopgarant) en 120 woningen marktconform. Alle woningen worden aan de zittende huurder te koop aangeboden. Wanneer deze niet kan of wil kopen dan wordt de woning bij mutatie verkocht. Andere mogelijke producten van Verkoop onder Voorwaarden worden onderzocht. Het verkopen van woningen biedt 'thuis de kans om haar woningportefeuille beter af te stemmen om de doelgroep die een huurwoning zoekt, met name één- en tweepersoonshuishoudens. Ingeschat wordt dat er jaarlijks 9 woningen worden verkocht. Wooninc. heeft haar verkoopambities gedeeld met de gemeente. Wooninc. zal de woningen in Waalre met een verkooplabel gaan verkopen middels een uitpondscenario.	Corporaties	Gemeente
<i>Om de woningzoekenden meer transparantie in het aanbod te bieden, zijn de woningcorporaties in het MRE-gebied in 2024 één huurinkomenstabel overeengekomen.</i> <i>Om woningen beschikbaar te maken voor woningzoekenden met een iets hoger inkomen is aansluiting gezocht bij de inkomensgrenzen van de Wet betaalbare huur in relatie tot de middenhuur. Omdat er mogelijk over de 7,5% vrije toewijzingsruimte heen wordt gaan, komen partijen overeen de vrije toewijzingsruimte op te rekken naar 15%. Uiteraard zal dit gemonitord worden.</i> 'thuis en Wooninc. werken volgens deze huurinkomenstabel.	Corporaties	Corporaties

<i>Gemeente en corporaties zijn bereid om te investeren in nieuwe sociale huurwoningen in de gemeente Waalre. Gezamenlijk zal bekeken worden op welke locaties, welke woningen, ontwikkeld worden.</i> <i>Om in de behoefte aan sociale huurwoningen te kunnen voldoen, is in Waalre van 2025 tot en met 2030 een groei van ongeveer 215 sociale huurwoningen nodig. In de periode tot 2040 is de totale toename ongeveer 400 sociale huurwoningen.</i> In het Koersplan 2026-2035 gaat 'thuis uit van 2.300 nieuwbouwwoningen. Een project moet uit minimaal 10 woningen bestaan (maar is bij voorkeur groter). Inmiddels is gebleken dat er veel meer nieuwbouwplannen zijn dan financieel haalbaar is. Hoe eerder projecten daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden, hoe groter de kans is dat de financiële middelen beschikbaar zijn. In de gemeente Waalre neemt 'thuis deel in de volgende ontwikkelingen: • Heistraat-zuid fase 2 (Heijde Park): 38 woningen • Frederik Hendrikstraat 2a: 26 woningen • Waalre-noord fase 3: ca 160 woningen • Ekenrooi-zuid: ca 75 woningen Wooninc. is in de komende jaren bereid te investeren in woningbouwontwikkelingen bij locaties waar al bestaande woningen van Wooninc. aanwezig zijn. De toename van sociale huurwoningen zijn naar verwachting: • Malvalaan optoppen: 120 bestaande woningen renoveren en 21 woningen optoppen. In totaal 141 woningen, waarvan 120 in de sociale huur en 21 in de middenhuur. Netto toevoeging 21 woningen • Hoevenakkers: sloop 58 woningen, waarvan 8 bungalows. Nieuwbouw in totaal 104 woningen, 72 sociale huurwoningen, 32 koopwoningen (alles betaalbare koop). Netto toevoeging 46 woningen, waarvan 14 sociale huur • Brabantiapark fase 3: nieuwbouw van totaal 112 woningen, waarvan 34 sociale huur, 11 middenhuur en 67 koopwoningen (waarvan 34 betaalbare koop) Daarnaast heeft Wooninc. nog een nader in te vullen wensportefeuille in Waalre.	Corporaties en Gemeente	Gemeente
<i>Bij ontwikkeling van de sociale huurwoningen op grond van de gemeente of bij een gemeentelijke grondexploitatie zal een sociale grondprijs worden gehanteerd, die is gebaseerd op de regionale afspraken. Toepassing van de residuele grondwaarde methode is uitgangspunt, waarbij de betaalbaarheid van de woning ook een rol speelt.</i> <i>Gemeente in het SGE hebben afgesproken om op gelijke wijze om te gaan met de bepaling van grondprijzen voor sociale woningbouw, waarbij iedere gemeente eigen beleidsruimte houdt. Gemeente Waalre tracht de grondprijs voor sociale huur laag te houden en hanteert voor deze categorie al een hele periode een grondprijs van 275 euro/m2 en zal deze niet indexeren.</i>	Gemeente	Gemeente

'thuis en Wooninc. wensen een realistische grondprijs voor de nieuwbouwprojecten.		
<i>Gemeente en corporaties onderzoeken gezamenlijk welke subsidiemogelijkheden er per project zijn.</i> <i>Er wordt overlegd over de manier waarop de gemeente eventueel te verkrijgen subsidies inzet. De gemeente staat er positief tegenover om te kijken naar mogelijkheden of de corporaties een deel van deze middelen kunnen ontvangen om projecten te realiseren. Vanuit de realisatiestimulans krijgen gemeenten per betaalbare woning waarvan de bouw is gestart tussen 2025-2029, 7000 euro. Dit geld is vrij besteedbaar. Hoe dit geld besteed wordt, moet nog nader bepaald worden.</i> 'thuis en Wooninc. zetten verkregen subsidies in om de investeringskosten van nieuwbouw te verlagen waardoor zij langer kunnen blijven bouwen aan nieuwbouwprojecten. Hierover maken zij graag concrete afspraken met de gemeente. In het kader van 'Beethoven' heeft de gemeente een VEX-subsidie verkregen voor het project Brabantiapark van Wooninc. Daarbij geldt 25% cofinanciering vanuit de gemeente. Voor het project Hoevenakkers is eenzelfde subsidie aangevraagd, met eveneens een cofinanciering vanuit de gemeente.	Alle	Gemeente

2. Betaalbaarheid

Een betaalbare huurwoning is voor veel mensen van groot belang. De gemeente, corporaties en huurdersvertegenwoordiging willen de woonlasten van huurders met een laag inkomen beheersbaar houden. De gemeente en corporaties 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 betalingsproblematiek, is alle inzet gericht op het voorkómen van huisuitzetting.

Afspraken	Uitvoerende partijen	Trekker
<i>De corporaties voeren een gematigd huurbeleid en houden zich aan de Nationale Prestatieafspraken.</i> <i>De Rijksoverheid stelt jaarlijks vast hoeveel de huren van sociale huurwoningen maximaal mogen stijgen. Huishoudens met een laag inkomen hebben steeds meer moeite om rond te komen. De huur is voor een huurder de grootste component van zijn woonlasten. De jaarlijkse huurstijging is daarmee van grote invloed op de woonlastenontwikkeling. Men is zich hiervan bewust en spant zich in voor een gematigde huurontwikkeling binnen haar financiële mogelijkheden. Corporaties spreken de gemeente ook aan om de stijging van de woonlasten te beperken (zoals WOZ).</i> <i>De corporaties voeren een gematigd huurbeleid en voldoen aan de nieuwe wet- en regelgeving (landelijk bepaald) op het gebied van Passend Toewijzen en Huursombenadering.</i> 'thuis voert een gematigd huurprijsbeleid waarbij de huur wordt verhoogd volgens landelijke afspraken voor zowel sociale als geliberaliseerde woningen waarbij huurders van sociale huurwoningen met de hoogste inkomens voor zover mogelijk een inkomensafhankelijke verhoging krijgen. De opbrengst van de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt benut voor investeringen in de woningvoorraad. Wooninc. voert een gematigd huurprijsbeleid, waarbij de huur wordt verhoogd volgens landelijke afspraken voor zowel sociale als geliberaliseerde woningen. Wooninc. heeft er in 2026 voor gekozen om de inkomensafhankelijke huurverhoging enkel toe te passen voor huishoudens met de hoogste inkomens. De opbrengst van de eventuele inkomensafhankelijke huurverhoging wordt benut voor investeringen in de woningvoorraad.	Corporaties	Corporaties

<i>De corporaties en gemeente voeren een beleid gericht op vroegtijdige signalering van (financiële) problemen en voorkomen van huisuitzetting</i> <i>Waalre hecht nadrukkelijk aan het voorkomen van huisuitzettingen. Huisuitzettingen kosten de maatschappij veel geld; vaak veel meer dan de schuld (in geval van betalingsachterstand) groot is. Het beleid, om middels vroegtijdige signalering en in contact treden met betreffende huurder om samen te zoeken naar oplossingen, werpt zijn vruchten af. Daarnaast is het intensief contact met stakeholders van belang zodat eventueel benodigde hulp- en begeleidingstrajecten kunnen worden ingezet. Heldere afspraken met huurders waarvoor uitzetting dreigt en die nakomen helpt het percentage uitzettingen te verlagen. In dit kader is een werkwijze afgesproken met betrekking tot vroegsignalering van betalingsproblemen, als een vonnis tot ontbinding wordt gevraagd op grond van drugsgelateerde zaken, is veelal de gemeente betrokken middels het Damoclesbeleid en de politie omdat vaak sprake is van strafrechtelijke vervolging. In de regio is door alle corporaties het Hennepconvenant ondertekend, die regelt hoe te handelen. In de gevallen waar wel tot ontbinding en ontruiming wordt overgegaan, wordt betreffende huurders aangeboden een afstandsverklaring te tekenen en vrijwillig de woning te verlaten. Dat voorkomt stennis in de straat en politioneel optreden.</i> 'thuis zoekt al na de eerste betalingsherinnering contact met de huurder. We richten ons erop om de betalingsachterstand zo klein mogelijk te houden en zo snel mogelijk maatwerkafspraken met een huurder te maken. We werken nauw samen met onze netwerkpartners en 'thuis zet zelf ook regelmatig een budgetcoach in. In principe ontruimt 'thuis niet, tenzij er sprake is van criminele activiteiten of ernstige overlast. Maar niet o.b.v. 'alleen maar' huurachterstand. Voor een ontruiming moet er altijd meer aan de hand zijn. Behaalde vonnissen worden gebruikt om gebruiksovereenkomsten te sluiten met huurders. Na 1 jaar kan deze gebruikersovereenkomst weer worden omgezet in een reguliere huurovereenkomst als de huurder zich aan de gemaakte afspraken heeft gehouden. Het overgrote deel van de gebruiksovereenkomsten is positief. Wooninc. heeft een strikt incassobeleid waarbij in een vroegtijdig stadium contact wordt opgenomen met de huurder daar waar sprake is van een huurachterstand. Wooninc. werkt met hulpverleningsinstanties en deurwaarders samen ten einde te voorkomen dat huurachterstanden leiden tot uitzettingen. Wooninc sluit in dat kader laatste-kans-overeenkomsten. De corporaties spannen zich maximaal in om huisuitzettingen te voorkomen en leveren hierbij een grote maatschappelijke bijdrage in gemeente Waalre.	Corporaties en gemeente	Gemeente
--	-------------------------	----------

3. Duurzaamheid

De gemeente Waalre heeft een Transitievisie Warmte vastgesteld. De Transitievisie bestaat uit een strategie met uitleg hoe een aardgasvrij Waalre er in 2050 uit ziet en een prioritering met de kansen tot 2030. In het Programma Warmtetransitie wordt het abstracte kader verder uitgewerkt.

Op korte termijn (tot 2030) legt de gemeente de focus op isoleren en ventileren van gebouwen. Er wordt door de corporaties gefocust op verduurzamen op natuurlijke momenten (bij verhuizing of volgens onderhoudsplanung).

De woningcorporaties zijn een belangrijke partner in het realiseren van het gemeentelijke doel om de woningvoorraad te verduurzamen. De gemeente vraagt aan de woningcorporaties om hun woningen in Waalre zo spoedig mogelijk op energielabel B te hebben en daarnaast verzoeken we hen om aan te geven welke acties nog noodzakelijk zijn om het hele bezit op energielabel B te krijgen.

Bij renovatie van woningen moet nog meer rekening worden gehouden met de kosten in relatie met de opbrengst. Soms wordt gekozen voor een lager energielabel, omdat de te maken kosten niet in verhouding zijn. Daarbij is de relatie met de betaalbaarheid van woningen van belang. Corporaties passen in haar organisatie de methode van 'The Natural Step' toe, hetgeen ook tot verduurzaming leidt.

In de Nota Duurzame Nieuwbouw heeft de gemeente een ambitie vastgelegd, waarbij op het aspect Energie een maximale inzet wordt verwacht. Ook is er aandacht voor het gebruik van duurzame bouwmaterialen bij renovatie en nieuwbouw. Hierbij leggen we hoge eisen op binnen de systematiek van GPR.

De gemeente wenst dat op tenminste materialen en energie de nieuwbouw beter presteert dan de wettelijke eis. Ook zijn de thema's natuurinclusief- en klimaatadaptief bouwen nieuwe accenten die wij belangrijk vinden. Met het beleid Duurzame nieuwbouw stellen we haalbare en reële eisen aan de nieuwbouw. Het gaat de gemeente daarbij om het resultaat; om de prestatie die geleverd wordt.

Afspraken	Uitvoerende partijen	Trekker
<i>Corporaties bekijken per (renovatie)project welke 'label-stappen' genomen kunnen worden om te komen tot een voorraad met een energielabel B. Bij renovatie wordt de energetische kwaliteit van de woning in principe verbeterd naar energielabel B, mits in verhouding met de te maken kosten.</i> <i>Corporaties streven naar een goed onderhouden sociale woningvoorraad van een goede basiskwaliteit en vinden het van belang dat ook de komende jaren wordt geïnvesteerd in het verbeteren van de energieprestatie van bestaande woningen. Ondanks dat betaalbaarheid van wonen prioriteit heeft, mag de kwaliteit van de voorraad niet (te veel) achterblijven bij nieuwbouw.</i> <i>Het verduurzamen van de woningvoorraad krijgt, naast uitvoering van energiebesparende maatregelen, extra stimulans door toepassing van innovatieve projecten gericht op het realiseren van energieneutraliteit of 'nul op de meter'.</i> De woningen van 'thuis in gemeente Waalre hebben gemiddeld energielabel A (pre-label). Voor de periode 2025-2027 volgt 'thuis de gemaakte afspraken volgens de routekaart waarbij ca. 250 woningen per jaar verduurzaamd	Corporaties	Corporaties

Afspraken	Uitvoerende partijen	Trekker
worden Vanaf 2028 worden ca. 115 woningen per jaar aangepakt waarbij deze minimaal aardgasloos ready worden gemaakt. In genoemde perioden worden in gemeente Waalre 57 woningen verduurzaamd. 7 Woningen met een E, F of G-label worden vóór 1 januari 2029 verduurzaamd in lijn met de Nationale Prestatie Afspraken (NPA). Woningen die verkocht worden door 'thuis hebben in principe minimaal energielabel C. Wooninc. renoveert en verduurzaamt t/m 2035 in totaal 3.570 woningen. Uitgangspunt hierbij is verduurzaming naar energielabel A en een levensduurverlenging van 25 jaar. Wanneer label A niet haalbaar blijkt binnen budget, maar label B wel, dan verduurzamen we naar label B. In Waalre zijn er anno 2025 128 woningen met een EFG-label. 119 hiervan zijn woningen aan de Malvalaan die worden gerenoveerd. Na oplevering hebben deze woningen minimaal een A++-label. De overige woningen staan op de verkooplijst en worden minimaal verduurzaamd, zodat deze minimaal een D-label hebben. Alle woningen met een C- of D-label worden binnen 10 jaar gerenoveerd, gesloopt en nieuw gebouwd of verkocht. Met deze ingrepen heeft Wooninc. over 10 jaar een vrijwel geheel woningbezit in Waalre dat aan de huidige duurzaamheidsstandaard voldoet.		
<i>Gemeente wil corporaties uitdagen om te bekijken via experimenten welke ingrepen/maatregelen mogelijk zijn en betaalbaar zijn om de energietransitie mogelijk te maken. Graag zien we ook een of meerdere experimenten in Waalre.</i> <i>Ten tijde van het opstellen van de prestatieafspraken zijn er geen voorbeelden of pilots bekend.</i>	Corporaties	Corporaties
<i>Nieuwbouwwoningen moeten in principe voldoen aan het beleid van de gemeente zoals vastgelegd in de beleidsnotitie Duurzame nieuwbouw met GPR-scores.</i> <i>Nieuwbouw volgens WoonST voldoet aan de gewenste gemeentelijke duurzaamheidseisen op het gebied van nieuwbouw.</i> 'thuis en Wooninc. leveren een MPG-berekening bij een vergunningsaanvraag (verplicht onderdeel volgens het bouwbesluit). Een MPG-berekening is onderdeel van een GPR-score. GPR-score is geen wettelijke verplichting maar vraagt wel tijd en werkt kostenverhogend. Gezien de toenemende bouwkosten verzoeken de corporaties om deze verplichting niet aan bouwprojecten van corporaties op te leggen. Gemeente en corporaties gaan onderzoeken hoe met dit onderwerp in het kader van de nieuwbouwprojecten omgegaan kan worden.	Corporaties	Corporaties

<i>Het aantal woningen met zonnepanelen wordt uitgebreid en plaatsing van zonnepanelen op bestaande woningen wordt bij iedere renovatie- of groot onderhoudsproject bekeken</i> <i>Er wordt gestreefd naar innovatieve toepassingen van duurzame energieopwekking in nieuwbouw en de bestaande voorraad om te voorzien in warmte- en elektriciteitsbehoefte.</i> Het plaatsen van zonnepanelen wordt door 'thuis planmatig aangepakt. Omdat er geen vergoeding van de huurders wordt gevraagd, is dit (ondanks de terug leververgoeding) nog steeds voordelig. Momenteel hebben 475 woningen in Waalre zonnepanelen (met in totaal 4.195 panelen, peildatum 1 april 2026). Het beleid van Wooninc. rondom pv panelen is als volgt. Bij nieuwbouw worden er geen panelen meer toegepast, omdat de woningen tegenwoordig al zo duurzaam worden gebouwd dat het nauwelijks iets toevoegt. Bij grootschalige renovaties worden pv panelen alleen toegepast wanneer het nodig is om een (extra) labelsprong te realiseren.	Corporaties	Corporaties
<i>Partijen zijn actief in het energie bewuster maken van bewoners.</i> <i>Gemeente en corporaties zijn zich bewust dat een deel van de energiebesparing tot stand komt door duurzaam gedrag van bewoners en steunt initiatieven die leiden tot draagvlak, bewustwording en duurzaam gedrag van huurders. Het gedrag is daarin een belangrijke factor. Er wordt nagegaan hoe energiebewustwording bij bewoners kan worden bevorderd.</i> 'thuis kan, op verzoek van de gemeente, gegevens aanleveren over het energieverbruik, eigen opwek van energie, CO2-uitstoot en energielabels. Hiermee monitoren we het effect van onze verduurzamingsprojecten. Samen met de gemeente en de huurdersorganisaties zetten we in op bewustwording bij bewoners. Wooninc. gaat het gas-, warmte- en elektriciteitsverbruik in haar bezit in kaart brengen. Daarmee wordt ook duidelijk of de inspanningen op het vlak van verduurzaming leiden tot lager energieverbruik en daarmee CO2-reductie. Uiteraard heeft de bewoner daar een hele belangrijke rol in. Daarom zetten we samen met gemeente in op bewustwording bij bewoners. Naast de CO2-reductie bereiken we daarmee ook een verlaging van het energieverbruik voor bewoners en huurders. In Q1 van 2026 is de CO2-monitor van het totale bezit beschikbaar. Daarin zien we hoeveel CO2-reductie onze verduurzamingsmaatregelen hebben opgeleverd.	Corporaties, gemeente en huurders-organisaties	Corporaties en gemeente
<i>Eind 2027 moet de gemeente Waalre een Actualisatie van Programma Warmtetransitie gemaakt hebben.</i> <i>Wanneer de gemeente start met het opstellen van het Programma Warmtetransitie dan worden 'thuis en Wooninc. betrokken.</i>	Corporaties en gemeente	Gemeente

<i>Klimaatadaptatie en circulariteit zijn belangrijke elementen bij woningbouwontwikkelingen. Er zijn nog geen gemeentelijk uitgangspunten vastgesteld op deze onderwerpen.</i> <i>In het kader van het veranderende klimaat vragen deze aspecten steeds meer aandacht. Klimaatadaptatie richt zich op het voorkomen van hittestress, droogte en wateroverlast. In veel gevallen zijn er nog geen concrete acties benoemd. Circulariteit richt zich op het verlagen van de druk op het milieu bij renovaties en nieuwbouw en is eveneens een belangrijk onderdeel.</i> De corporaties leveren een bijdrage aan het vaststellen van de nog vast te stellen gemeentelijke uitgangspunten.	Corporaties en gemeente	Gemeente
<i>Gemeente Waalre draagt zorg voor het opstellen van een Soorten Management Plan (SMP) en verwacht dat dit eind 2028 gereed is.</i> <i>Een SMP is een strategisch document dat gemeente en corporaties helpt bij het beschermen van beschermde diersoorten tijdens bouw- of verduurzamingsprojecten. Het plan beschrijft welke soorten aanwezig zijn in een gebied en welke maatregelen genomen moeten worden om deze soorten te beschermen tijdens uitvoering van werkzaamheden (zoals verbouwen, isoleren of slopen). Met een SMP hoeft er geen onderzoek per woning te worden uitgevoerd, hetgeen tijd en kosten bespaart. Een SMP zorgt ervoor dat natuurbescherming integraal wordt meegenomen bij een ruimtelijke ontwikkeling.</i> 'thuis en Wooninc. zien graag een SMP, zodat nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten minder tijd en geld meer vragen op vlak van flora en fauna onderzoek. De gemeente deelt de planning met de corporaties.	Gemeente	Gemeente

4. Doelgroepen

De gemeente, corporaties en de huurdersverenigingen willen dat alle bewoners van de gemeente goed wonen en goed kunnen blijven wonen. Mede door de decentralisaties in de zorg en het langer thuis blijven wonen van ouderen, zien partijen een toenemende opgave op het sociaal-maatschappelijke vlak. Bij deze opgave gaat het om ondersteuning van een bijzondere bewonersgroep, waarvoor de gemeente, corporaties en de huurdersvereniging zich vanuit hun verschillende verantwoordelijkheden optimaal willen inspannen.

Waalre heeft een Welzijn-Wonen-Zorg Visie vastgesteld met als uitgangspunt een zelfredzame gemeenschap. We zien drie opgaven waar we de komende jaren met de Waalrese gemeenschap met prioriteit aan willen werken:

1. Bevorderen bewustwording en zelfredzaamheid
2. Ontmoeting en toekomstbestendige hulp voor kwetsbaren
3. Ontwikkelen van een toekomstgericht welzijn-woon-zorglandschap

Samen met vertegenwoordigers van inwoners en partijen (waaronder de woningcorporaties) worden deze punten verder uitgewerkt.

Afspraken	Uitvoerende partijen	Trekker
Langer zelfstandig thuis (blijven) wonen		
<i>We ontwikkelen toekomstgerichte woningen, waar eenieder zelfstandig kan blijven wonen en zo nodig zorg verleend kan worden.</i>	Corporaties	Corporaties
<i>Een belangrijk aandachtspunt voor de leefbaarheid is dat senioren met een toenemende ondersteuningsvraag langer zelfstandig wonen. Clustering van senioren heeft het risico dat in de naaste omgeving geen mensen meer wonen die kunnen ondersteunen als goede buur of mantelzorger.</i>		
Woonstichting 'thuis bevordert doorstroom door huurders die willen verhuizen te helpen naar een meer passende woning. De eigen keuze vinden we daarbij belangrijk. 'thuis gelooft in de menging van doelgroepen. Daarom laten we bij steeds meer complexen de voorrang voor senioren vervallen. Dit zorgt voor meer diversiteit in huishoudsamenstelling in de complexen waardoor de draagkracht toeneemt. Woningen van 'thuis zijn voor alle doelgroepen bereikbaar.		
Wooninc. stuurt op gemengd wonen van de senioren en reguliere doelgroepen en op leeftijdsdifferentiatie binnen de seniorendoelgroep. Zo werken we aan een zorgzame samenleving, waar mensen naar elkaar omkijken. 75% van alle nieuwbouwwoningen binnen de portefeuille van Wooninc. moet geschikt zijn voor senioren.		

<i>Partijen monitoren de behoefte/vraag naar seniorenwoningen en stemmen de uitkomst daarvan af in het jaarlijks overleg over de prestatieafspraken.</i> <i>Er is sprake van een vergaande scheiding van wonen en zorg. Corporaties hebben als taak mede zorg te dragen voor het 'wonen', door het tijdig beschikbaar stellen van geschikte of aangepaste woningen. Er is extra aandacht voor langer thuis wonen door senioren en de gevolgen voor het aanbod van seniorenwoningen in combinatie met zorgvastgoed. Woningcorporaties hebben zicht op en dragen bij aan goed wonen voor kwetsbare senioren en mensen met een lichamelijke of psychische beperking met een toenemende zorgvraag. Dit doen woningcorporaties samen met zorgpartijen, gemeente en kennisinstituten zoals TU/e.</i> 'thuis' werkt samen met partners op het gebied van welzijn en zorg voor het bieden van ondersteuning aan bewoners die dat nodig hebben. Kleine aanpassingen in woningen kunnen via het oppluspakket van 'thuis' worden uitgevoerd, grotere aanpassingen lopen via het WMO-loket van de gemeente. 'thuis' heeft een beperkt aantal gebouwen met meer structurelere aanpassingen waarin ook zorgpartijen eigen ruimte beschikbaar heeft. Er zijn geen plannen om dit aantal uit te breiden maar 'thuis' staat wel open voor nieuwe samenwerkingen als er zich goede initiatieven aandienen. Wooninc. is dé seniorenhuisvester in de regio, dat doet Wooninc. en dat doet ze ook goed. Wooninc. vindt het belangrijk dat dit zichtbaar is in alle aspecten van haar dienstverlening en in het gehele werkgebied. Dat doet Wooninc. onder andere door het realiseren van de volgende meerjarendoelstellingen: • minimaal 50% van het woningbezit in 2034 is aantoonbaar geschikt voor senioren • alle seniorencomplexen met meer dan 20 woningen hebben in 2034 binnen een straal van 500 meter een beschikbare ontmoetingsplek of -ruimte voor bewoners • in alle buurten en wijken in het werkgebied zijn gebiedsgerichte afspraken gemaakt met maatschappelijke partners (zoals zorg- en welzijnsorganisaties) om senioren te ondersteunen bij langer zelfstandig thuis wonen	Corporaties en gemeente	Corporaties
Huisvesting urgenten <i>Gemeente draagt zorg voor een actueel beleid voor toewijzing van woningen aan urgenten. Hiervoor is er een actuele Huisvestingsverordening beschikbaar.</i> <i>In het SGE is afgesproken dat een monitoring zal plaatsvinden van de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Vooralsnog geldt de richtlijn dat per gemeente maximaal 25% van de vrijkomende woningen aan urgenten wordt toegewezen. Bij een structurele overschrijding wordt bekeken wat de redenen zijn en mogelijkheden om dit te beperken. Uitvoering van de Huisvestingsverordening is vergaande gemandateerd aan de corporaties.</i> Zowel 'thuis' als Wooninc. monitoren de toewijzing van woningen aan urgenten. Zie bijlage 1 voor een overzicht.	Corporaties en gemeente	Gemeente

Dit percentage wordt door 'thuis en Wooninc. gehaald als er organisatie breed wordt gekeken. Het kan hierdoor voorkomen dat dit percentage soms wel of soms niet wordt gehaald in de gemeente Waalre.		
Huisvesting vergunninghouders en vluchtelingen		
<i>Corporaties faciliteren, in overleg met de gemeente, in woonruimte om de statushouders tijdig te huisvesten. Hierover is periodiek overleg en worden mogelijke belemmeringen besproken.</i> <i>De statushouders of vergunninghouders (vluchtelingen met een al dan niet tijdelijke vergunning om te mogen blijven) moeten huisvesting verkrijgen. De gemeente verkrijgt per half jaar een taakstelling in het aantal te huisvesten personen. Voor woonruimte wordt een beroep gedaan op de sociale huurwoningen van de corporaties. De corporaties zijn faciliterend aan de gemeente. In principe wordt hierbij een verdeling tussen de corporaties gemaakt naar rato van de woningvoorraad in de gemeente Waalre. De inzet van de woningcorporaties is afhankelijk van beschikbaarheid, geschiktheid en de wenselijkheid (in een specifiek complex) vanuit leefbaarheidsoogpunt. Het is van groot belang dat naast huisvesting ook de begeleiding van de statushouders goed is vormgegeven. De gemeente coördineert de gang van zaken tussen de betrokken partijen en instanties.</i> 'thuis en Wooninc. dragen bij aan deze gemeentelijke taakstelling indien de gemeente de huidige professionele woonbegeleiding voortzet en vragen de gemeente daar waar nodig deze woonbegeleiding langer aan te bieden.	Corporaties	Gemeente
Huisvesting jongeren		
<i>Gemeente wenst het aanbod voor woonruimte specifiek voor jongeren te vergroten.</i> <i>Dit kan door het bevorderen van doorstroom en het realiseren van passende nieuwbouwwoningen maar ook door het toestaan van o.m. hospitaverhuur.</i> De corporaties bieden 50% van de woningen bij mutatie aan via loting zodat jongeren (met een korte of geen inschrijfduur) kans maken. Ook werken de corporaties mee aan hospitaverhuur.		

5. Leefbaarheid en veiligheid

De gemeente, de corporaties en de huurdersverenigingen streven naar behoud van veilige en leefbare wijken en buurten. Ook in de komende jaren zetten de gemeente en de corporaties zich in om de leefbaarheid te waarborgen. 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.

Waalre is geen dorp waar bepaalde gebieden een meervoudige problematiek hebben die om een gebiedsgerichte en integrale aanpak vraagt. Het is echter wel belangrijk om binnen de gebieden te kijken welke wijk extra aandacht nodig heeft en waar de gemeente, corporaties, bewoners en andere partners extra op kunnen inzetten.

Afspraken	Uitvoerende partijen	Trekker
<i>Er vindt 6-wekelijks overleg plaats tussen alle samenwerkingspartners in het kader van leefbaarheid.</i> <i>Dit zorg- en veiligheidsoverleg wordt geïnitieerd door de gemeente.</i> Zowel 'thuis als Wooninc. nemen actief deel aan dit overleg. Het overleg wordt als waardevol ervaren.	Corporaties en gemeente	Gemeente
<i>Gemeente en corporaties spannen zich in om buurtbeheer, sociaal beheer, huismeesters en leefbaarheidsprojecten mogelijk te maken.</i> <i>Gemeente gaat primair uit van de zelfredzaamheid van inwoners, met hulp van elkaar. Dit vraagt samenredzaamheid. De gemeente stimuleert het initiatief en faciliteert hierbij door goede voorbeelden. We werken daarbij ook aan het versterken van de sociale basis. Door middel van Integrated Community Care versterken we de natuurlijke verbindingen. We ondersteunen mensen bij het leven in de eigen leefomgeving. Hiervoor zijn verschillende diensten beschikbaar zoals (niet-uitputtend); Laagdrempelige dagbesteding bij Neffe 't Veld en De PrachtDag , Switch2Move (bewegen op muziek voor ouderen), open inloop voor inwoners met GGZ-problematiek vanuit de GGzE en diverse diensten van de welzijnsorganisaties Cordaad en Lumens. Denk hierbij aan thuisadministratie, sociaal raadsliedenwerk, buurtbemiddeling en Dynamo jeugdwerk. In 2026 worden deze welzijnsdiensten opnieuw aanbesteed.</i> 'thuis spant zich actief in zodat iedereen zich comfortabel voelt in huis en buurt. Dat betekent je veilig voelen maar ook een woning waar je je thuis van kan maken in een prettige buurt. Dit stelt niet alleen eisen aan de fysieke maar ook aan de sociaal-maatschappelijke omgeving. We werken samen met andere maatschappelijke partners aan het voorkomen van uitval van bewoners en versterken van draagkracht in de buurt. Wooninc. spant zich in om de leefbaarheid in haar buurten en woongebouwen te versterken door gerichte maatregelen te nemen op het gebied van sociale cohesie, veiligheid en een	Corporaties en gemeente	Corporaties

prettige woonomgeving. De gebiedsteams van Wooninc. voeren zichtbare, herkenbare en structurele wijkactiviteiten uit die bijdragen aan het verbeteren van leefbaarheid, het verminderen van overlast en het vergroten van de buurtbetrokkenheid. De gemeente zorgt voor een zorgvuldige overdracht wanneer blijkt dat na de (reeds lopende) aanbesteding andere welzijnsdiensten aan de slag gaan in Waalre.		
<i>Gezamenlijk werken gemeente Waalre en 'thuis aan het verbeteren van de leefbaarheid en het normaliseren van de contacten op de Broekweg.</i>	Corporaties en gemeente	Gemeente
<i>Gemeente en corporaties vinden het belangrijk dat inwoners elkaar laagdrempelig kunnen ontmoeten ter voorkoming van eenzaamheid.</i> <i>De gemeente vindt 'Ontmoeting en toekomstbestendige hulp voor kwetsbaren' belangrijk en daarbij richten we ons op de volgende doelen:</i> <i>a. Voor iedereen is ontmoeting, welzijn en zorg bereikbaar, zodat mensen gestimuleerd worden om, om te zien naar elkaar;</i> <i>b. Aanbod is toekomstbestendig doordat aanbieders organisatie- en domeinoverstijgend samenwerken, rekening houdend met (verwachte) ontwikkelingen in het zorgdomein.</i> <i>Gemeente start een onderzoek naar beschikbare ontmoetingsruimten en hoe deze functioneren in Waalre.</i> Goed wonen gaat verder dan de woning zelf. Door het welzijn van haar huurders te bevorderen gelooft 'thuis erin dat er minder zorg nodig is. Dat doen dat o.m. door het faciliteren van ontmoeting door het beschikbaar stellen van een ontmoetingsruimte, een bijdrage te leveren bij verduurzamingsprojecten of bewonersinitiatieven op dit vlak te ondersteunen. Ook participeren we in projecten rondom community building om zo het welzijn van huurders te bevorderen. Er bestaat veel eenzaamheid, met name onder ouderen. Wooninc. wil de ontmoetingsruimten en activiteiten in haar gebouwen graag openstellen voor de buurt zodat huurders en omwonenden samen profijt kunnen hebben van de services van Wooninc. en daarmee een bijdrage leveren tegen sociale eenzaamheid. Daarmee versterkt Wooninc. de sociale cohesie in het complex en de buurt. Dit kan Wooninc. echter niet alleen. Daarom vindt Wooninc. het belangrijk om samen met o.a. de gemeente en 'thuis het ontmoeten te stimuleren en faciliteren.	Corporaties en gemeente	Corporaties

<i>Naast de aanpak van vandalisme, vervuiling en woonfraude leveren de corporaties bijdragen aan bewonersactiviteiten die ten goede komen aan de huurders. Deze activiteiten hebben betrekking op het schoon, heel en veilig houden van de buurt.</i> <i>Waalre is geen dorp waar bepaalde gebieden een meervoudige problematiek hebben die om een gebiedsgerichte en integrale aanpak vraagt. Het is echter wel belangrijk om binnen de gebieden te kijken welke wijk extra aandacht nodig heeft en waar de gemeente, corporaties, bewoners en andere partners extra op kunnen inzetten.</i> <i>In Waalre wordt op dit moment buurtbemiddeling uitgevoerd door Cordaad. In 2026 vindt een nieuwe aanbesteding van het brede welzijnswerk plaats, waaronder ook buurtbemiddeling. Het is de bedoeling om vanaf 1 januari 2027 het brede welzijnswerk onder te brengen bij één partij. Communicatie hierover zal plaatsvinden na afronding van de aanbesteding. Het is de wens om de samenwerking op het vlak van buurtbemiddeling vast te leggen in een convenant.</i> 'thuis en Wooninc. geven in samenwerking met de andere corporaties in de Metropoolregio Eindhoven uitvoering aan het zogenaamde beleid ongewenst huurdersgedrag. Dit houdt in dat één lijn wordt getrokken als het gaat om sancties voor overlastveroorzakers, wanbetalers en fraudeurs en om het bieden van nieuwe kansen aan deze personen. Hiervoor bestaat een gezamenlijke registratie (signaleringslijst). Bij de aanpak van (woon-)overlast, schrijnende situaties of fraude werken 'thuis en Wooninc. intensief samen met de gemeente. Complexe situaties worden besproken in het gemeentelijke signaleringsoverleg, waar afspraken worden gemaakt over de bijdragen van verschillende partners. Bij hardnekkige problemen tussen huurders onderling, wordt daar waar mogelijk verwezen naar vormen van Buurtbemiddeling, die kan ook weer lokaal verschillen.	Corporaties en gemeente	Corporaties
--	--------------------------------	--------------------

Prestatieafspraken Waalre 2026-2029

	Namens het College van Burgemeester en Wethouders van gemeente Waalre 23 juni 2026  Mevrouw S. van de Goor, wethouder
	Namens Woonstichting 'thuis 8/7/..... 2026  De heer J. Lobée, directeur-bestuurder
	Namens Huurdersraad 'thuis 2026  De heer H. van Hout, voorzitter
	Namens Wooninc. 13-07-..... 2026  Mevrouw A. Pijnenburg, bestuurder
 Stichting Huurdersplatform Wooninc. & Stayinc.	Namens Stichting Huurdersplatform Wooninc. & Stayinc. 14-07-..... 2026  Mevrouw C. Pieters, bestuurslid

Bijlagen:

1. Overzicht woonruimteverdeling en vergunninghouders
2. Bevindingen huurdersvertegenwoordigingen 'thuis en Wooninc.

BIJLAGE 1: Overzicht woonruimteverdeling en vergunninghouders

Overzicht woonruimteverdeling:

	'thuis		Wooninc.	
	2024	2025	2024	2025
Aantal verhuurde woningen	55*	33	59	38
Bestaande uit reguliere verhuringen aan ingeschrevenen	35	16	34	16
Bestaande uit overige verhuringen;	0	3	21	17
• zorgindicatie	0	0	0	0
• direct bemiddeld op verzoek huurder of corporatie (= interne doorstroming, woningruil, leefbaarheid)	0	2	21	17
• omklap DOOR!	0	1	0	0
• standplaats verhuring	0	0	0	0
• tijdelijke verhuring ivm renovatie woonwagen	0	0	0	0
Bestaande uit verhuringen urgentieverordening:	20	14	4	6
• maatschappelijk urgenten	3	2	0	0
• vergunninghouders	12	7	3	3
• sociaal urgenten	2	3	0	0
• herstructurering	2	2	1	3
• medische urgentie	1	0	0	0
Aanbod o.b.v. inschrijftijd bij reguliere verhuringen	8	8	20	14
Aanbod o.b.v. loting bij reguliere verhuringen	27**	8	14	2

*27 mutaties en 28 nieuwbouw tijdelijke eenheden M. Slootsweg

**omdat M. Slootsweg tijdelijke eenheden zijn, is ervoor gekozen alles wat niet direct bemiddeld is via het lotingsmodel te verhuren

Overzicht vergunninghouders:

De taakstelling is een verantwoordelijkheid van de gemeente. De corporaties zijn faciliterend in de huisvesting van vergunninghouders.

	'thuis		Wooninc.	
	2024	2025	2024	2025
Taakstelling van Waalre (aantal personen)*	34	22+8	5	2
Aantal woningen geleverd voor huisvesting	12	7	3	3
Aantal gehuisveste personen	20	11	3	11

*taakstelling van gemeente Waalre inclusief achterstand

BIJLAGE 2: Bevindingen huurdersvertegenwoordigingen 'thuis en Wooninc.

Op maandag 18 mei 2026 hebben de huurdersvertegenwoordigingen van 'thuis en Wooninc. gezamenlijk een gesprek gevoerd met gemeente Waalre, 'thuis en Wooninc. over de prestatieafspraken 2026 t/m 2029. De Huurdersraad 'thuis werd hierbij vertegenwoordigd door Merijn van der Meeren. Stichting Huurdersplatform Wooninc. (verder SWHplus) werd hierbij vertegenwoordigd door Claudia Pieters.

De huurdersvertegenwoordigingen hebben bij het beoordelen van de teksten van de meerjarige prestatieafspraken 2026 t/m 2029 vooral gekeken naar de onderwerpen die zij van belang achten voor de huidige en toekomstige huurders. Er wordt veel belang gehecht aan de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid. Vanwege de huidige woningnood zien zij graag dat er veel meer sociale huurwoningen worden gerealiseerd om zo de beschikbaarheid te vergroten. Vanwege de hoge energielasten hebben zij ook de wens dat de bestaande huurwoningen worden verduurzaamd zodat de energielasten omlaaggaan.

Beide huurdersvertegenwoordigingen waren positief over de meerjarige prestatieafspraken maar hadden wel een aantal aandachtspunten:

- Op het vlak van participatie zouden de huurdersvertegenwoordigingen graag zien dat in Waalre gebruik wordt gemaakt van het Eindhovens Statuut. We hebben afgesproken dat we dit nader onderzoeken omdat gemeente Waalre niet bekend is met dit statuut en ook niet betrokken is geweest bij het opstellen ervan. In de update/addendum 2027 wordt hierop teruggekomen;
- Jongeren verlaten het dorp omdat zij geen woonruimte kunnen vinden. De vraag is of lokaal maatwerk mogelijk is. Dit speelt m.n. voor 'thuis omdat Wooninc. zich richt op seniorenhuisvesting in Waalre. 'thuis is geen voorstander van voorrang voor eigen inwoners van een gemeente omdat gewerkt wordt in de SGE-regio (waarbij de woningmarkt als het ware één is). Wel kan worden onderzocht of het mogelijk is om bij oplevering van nieuwbouwwoningen een aantal woningen bij de 1^e verhuring voor jongeren uit Waalre ter beschikking te stellen. Dit sluit ook aan bij de wensen vanuit de huurdersvertegenwoordiging voor het opstellen van een jongeren regeling. In de update/addendum 2027 wordt hierop teruggekomen;
- Meer aandacht voor de (langdurige) begeleiding van statushouders met als doel het verbeteren van de leefbaarheid in complexen en buurten.

Beide huurdersvertegenwoordigingen zijn van mening dat de voor hen belangrijke thema's goed zijn beschreven en kunnen zich dan ook vinden in de meerjarige prestatieafspraken 2026 t/m 2029.