

PRESTATIE- AFSPRAKEN

2023–2026

Gemeente Eindhoven, Woonbedrijf, 'thuis, Trudo, Wooninc. en PEK.



Colofon

Gemeente Eindhoven
Woonbedrijf
'thuis
Trudo
Wooninc.
Platform Eindhovense Klantraden

8 februari 2023



foto gemaakt door Mitchell van Eijk

Inhoudsopgave

Inleiding	5
1. Beschikbaarheid	8
2. Betaalbaarheid	19
3. Duurzaamheid	22
4. Wonen & Zorg	25
5. Leefbare wijken	28
6. Veiligheid	34
7. Ondertekening	36
Bijlage 1: Voorraadontwikkeling gezamenlijke corporaties	38
Bijlage 2: Duurzaamheid	44
Bijlage 3: Uitgangspunten Pact Woensel Zuid	53



Eerste woningen Buurtschap te Veld

Inleiding

Eindhoven zit dankzij groot economisch succes midden in een groeispurt, het aantal inwoners neemt toe. Bij een groeispurt hoort ook groeipijn. De Eindhovense woningmarkt staat, net als in heel Nederland, onder druk. Maar door de vele nieuwe inwoners die we verwelkomen is de nood hier extra groot. In Eindhoven is de verwachte groei van de groep woningzoekenden met een leeftijd tussen 20 en 40 jaar het grootst. Dit komt voor een belangrijk deel door de sterke economische groei van de Brainportregio, waardoor meer werkenden zich hier vestigen. Maar er is ook een verandering in onze bevolkingssamenstelling waarneembaar; er komen meer 65+ers en doordat de rijksoverheid erop stuurt dat er minder mensen in een instelling wonen, neemt het aantal inwoners in een kwetsbare positie in de wijken toe. Dat zet druk op onze wijken, waar de verschillen groter dreigen te worden tussen degenen die wél en niet mee profiteren van het succes van de stad. In de bouw van nieuwe woningen zijn de uitdagingen niet minder groot. Bouwkosten en materiaalprijzen zijn zelden zo gestegen, onder meer door de oorlog in Oekraïne. Dit maakt dat projecten onder druk komen te staan, terwijl nieuwbouw nodig is om al onze inwoners te kunnen huisvesten.

Voor het eerst zijn er ook landelijke prestatieafspraken gemaakt en is er een regionale woon-deal in voorbereiding. De effecten hiervan zijn zoveel mogelijk verwerkt in deze prestatieafspraken. Ondertekening van de woondeal wordt op 1 maart 2023 verwacht. Indien dit substantiële effecten heeft op deze prestatieafspraken kan dit aanleiding geven om deze prestatieafspraken aan te vullen/te herzien. Bij het aantreden van het nieuwe college van B&W zijn er in het bestuursakkoord ambities geformuleerd die deels ook via deze prestatieafspraken geborgd worden.

Om de stad betaalbaar, toegankelijk en inclusief te houden bundelen de Eindhovense corporaties en gemeente de krachten en maken scherpe en ambitieuze prestatieafspraken. Dit in nauwe afstemming met de huurders. Samen bereiken we immers meer dan afzonderlijk. De corporaties hebben ieder hun eigen signatuur, eigenheid en focus om met elkaar het hele spectrum bedienen. Om meer vooruit te kunnen kijken en in te kunnen zetten op langdurige samenwerking gaan partijen voor het eerst meerjarige prestatieafspraken aan. Het navolgende afsprakenkader geldt dan ook voor een periode van 4 jaar. Jaarlijks volgt een actualisatie in de vorm van een addendum.

Vergroten sociale woningvoorraad

Het vergroten van de sociale woningvoorraad is één van de belangrijkste doelen van deze prestatieafspraken. Gemeenten en corporaties slaan de handen in elkaar om de productie te verhogen door onder meer op 'onorthodoxe manier' te gaan samenwerken. Corporaties zijn 'in de lead' voor sociale huur in de stad. Goede spreiding over de stad is essentieel voor leefbare wijken en inclusiviteit. We stellen vast dat de daadwerkelijke productie de afgelopen jaren is achtergebleven bij de gemaakte afspraken. Om de productie te verhogen gaan partijen nog beter samenwerken. Onorthodoxe projecten en locaties worden hierbij niet geschuwd. Daarnaast leveren corporaties een aandeel in het groeiend tekort aan lage middenhuurwoningen tot €950,- huur per maand en sociale koop. Al deze prestaties leveren een bijdrage aan de gemeentelijke ambitie van 85% betaalbare woningbouw. Het gematigd huurbeleid blijft eveneens van toepassing.

Leefbare stad

Om de woon- en leefkwaliteit op peil te houden zijn investeringen in de bestaande voorraad nodig. Partijen merken dat de leefbaarheid in verschillende wijken onder druk staat. Met gebiedsgericht werken pakken we problemen multidisciplinair aan. Van belang hierbij is het vergroten van de kansen op huisvesting voor kwetsbare inwoners, verspreid over de hele stad.

Verduurzamingsopgave

Door klimaatverandering en de verduurzamingsopgave die hieruit volgt, staan partijen voor belangrijke keuzes. Het blijvend investeren in duurzaamheid en het verder verbeteren van de woningvoorraad in wijken met corporatiewoningen zijn lis onderdeel van een verantwoord woonbeleid. Ook in het licht van de energieprijsstijgingen is dit relevant. Partijen werken hierbij nauw samen binnen het Duurzaamheidspact, dat een samenwerkingsverband is gericht op het realiseren van de prestatieafspraken op het vlak van duurzaamheid.

De volgende stukken zijn richtinggevend voor deze prestatieafspraken:

- Woonvisie Eindhoven - december 2015
- Woonprogramma Eindhoven 2021- 2025
- Bestuursakkoord 2022-2026
- De biedingen van de corporaties voor 2023
- Duurzaamheidspact 2018
- MRE-begrippenlijst wonen 2023
- Landelijke Prestatieafspraken 2022
- Concept-Woondeal MRE 2023
(ondertekening wordt 1-3-2023 verwacht)

Leeswijzer

Deze prestatieafspraken worden gemaakt om de gezamenlijke volkshuisvestelijke doelstellingen te behalen. Deze afspraken zien toe op de thema's: beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid, duurzaamheid, veiligheid, wonen en zorg.



1

Beschikbaarheid

Het zwaartepunt van deze prestatieafspraken ligt bij het vergroten van de beschikbaarheid. Partijen sturen op een netto uitbreiding van de woningvoorraad (sociaal, middenhuur, flexwoningen en sociale koop). Partijen zien een behoefte in de uitbreiding van de sociale voorraad, zowel huur als koop. Ook lage- en middeninkomens worden hiermee bediend en er ontstaan kansen voor doorstroming. Hiermee kunnen we het gehele spectrum tussen de primaire doelgroep en de middeninkomens bedienen. Door nieuwbouw, maar ook transformatie en slimmer gebruik van de voorraad breidt het aanbod uit.

Werkzaamheden en activiteiten in 2023-2026

1.1 Omvang en ontwikkeling van de woningvoorraad

1.1.1 Woningbehoefte

De woningbehoefte in de sociale huur is door de gemeente Eindhoven (op basis van onderzoek Companen 2018) becijferd op 725 per jaar. De huidige maximale nieuwbouwproductie die de corporaties kunnen leveren is 600 woningen per jaar.

1.1.2 Nieuwbouwambitie sociale huur

In het bestuursakkoord van de gemeente Eindhoven is de ambitie uitgesproken om de komende vier jaar 3.000 woningen per jaar te bouwen, waarvan 30% sociale huur. Dit komt uit op 900 sociale huurwoningen per jaar. De sociale woningbouw realiseert de gemeente idealiter met de corporaties, e.e.a. conform de intentie uit de nationale prestatieafspraken.





1.1.3 De opgave

Corporaties zijn bereid mee te werken aan een zo hoog mogelijk aantal sociale huurwoningen voor de stad, maar constateren ook dat het nu al een uitdaging is om de afspraak uit 2022 van 600 woningen gemiddeld netto per jaar te realiseren in de periode 2023 tot en met 2026. De corporaties kunnen zich – onder de huidige omstandigheden – dus niet verbinden aan een afspraak die hoger ligt dan gemiddeld 600 sociale nieuwbouwwoningen netto per jaar. Wel spreken partijen af om een maximale inzet te leveren om zoveel mogelijk nieuwbouwwoningen bovenop de genoemde 600 te realiseren. Dit is inclusief de te realiseren verplaatsbare woningen op tijdelijke locaties.

1.1.4 Gemiddelde netto groei van minimaal 600 sociale huurwoningen per jaar

Partijen spreken af om de sociale huurvoorraad met netto¹ 600 woningen per jaar te laten groeien. Het gaat hierbij om een gemiddelde per jaar omdat partijen constateren dat het ontwikkelen van woningen in golfbewegingen gaat. Het ene jaar ligt de productie hoger dan het andere jaar. Ook streven zij ernaar het tekort van 766 woningen uit 2020, 2021 en 2022 aan te vullen. Dit resulteert in een opgave voor de periode 2023-2026 van een netto groei van minimaal 3.166 woningen. De huidige plannen van de corporaties leiden tot een netto toevoeging van 2720 woningen in de periode 2023-2026. Dit levert een discrepantie op van 446 woningen in de periode 2023-2026.

Voor 2023 is de netto groei van de sociale huur begroot op 87 woningen. Dit ligt fors onder de afspraak van gemiddeld netto 600 woningen per jaar. In 2024 wordt er wel een boeggolf verwacht van netto 1237 sociale huurwoningen, waarmee een inhaal-slag wordt gerealiseerd. Middels het maatregelenpakket uit deze Prestatieafspraken zetten partijen zich maximaal in om de woningaantallen verder te verhogen.

1: Netto = bruto nieuwbouw -/- sloop -/- verkoop -/- harmonisatie

Voorraadontwikkeling sociaal 2023-2026 (tabel 1b)

Corporatie	Harde plannen sociale huur	Zachte plannen sociale huur	Nette toevoeging sociale huur	Netto groei sociale voorraad (sociale huur+sociale koop)
Woonbedrijf	1370	1098	1960	1960
Trudo ^{2*}	911	0	-46	979
Wooninc	175	0	-44	-44
'thuis	674	455	850	850
Totaal	3130	1553	2720	3745

** Trudo heeft zachte plannen niet meegenomen in de Dpi, de andere corporaties wel. Op dit moment heeft Trudo tot en met 2027 een zacht programma van 535 woningen in de sociale huur, 150 woningen in de Middenhuur en 150 woningen middenkoop.*

De afname van de huurvoorraad is feitelijk het 'van kleur verschieten' sociale huur naar sociale koop. Daarnaast is er een klein percentage woningen dat door harmonisatie middenhuur wordt. Hiermee leveren de corporaties een bijdrage aan het oplossen van de krapte op een ander deel van de woningmarkt; in het betaalbare segment ten behoeve van de lage en middeninkomens en met sociale koop ook een deel van de sociale doelgroep. Vanuit dat perspectief is er geen aanleiding om deze plannen te herzien. Wel erkennen partijen dat een afname door harmonisatie en verkoop een extra inzet betekent op de ontwikkeling van nieuwbouw sociale huur. Daarnaast neemt de voorraad tijdelijk af door sloop, dit betreft in zijn geheel sloop-nieuwbouwopgaven. Partijen spreken af dat bij sloop-nieuwbouw er altijd meer woningen terug worden gebouwd dan er werden gesloopt (verdichting). Om toch aan de netto groei te voldoen, wordt gestuurd op het toevoegen van sneller en meer nieuwbouw en herontwikkeling.

1.1.5 Woningbouwproductie

Partijen spannen zich maximaal in om de woningbouwproductie te verhogen teneinde de netto toevoeging van minimaal gemiddeld 600 sociale huurwoningen per jaar te realiseren. Dit doen partijen door:

- De realisatiegraad van harde plannen te vergroten;
- Meer zachte plannen hard te maken;
- Nieuwe plannen voor nieuwbouw te maken (op bestaande en nieuwe eventueel te verwerven locaties).

2: Als gevolg van veranderende inzichten ten aanzien van het gewenste programma op projectniveau en van de ontwikkeling van de financiële ratio's van de verschillende entiteiten binnen Trudo, kunnen er in de komende jaren nog verschuivingen optreden tussen het aantal eenheden dat in het sociale segment en aantal eenheden dat in het middensegment zal worden toegevoegd.

- Partijen blijven zich inzetten voor verplaatsbare woningen op tijdelijke locaties. Corporaties willen verantwoordelijkheid nemen voor invulling hiervan. Er zijn echter uitdagingen om de business case rond te krijgen. Partijen maken daarom inzichtelijk waar de belemmeringen zitten. De gemeente levert onder meer locaties en ambtelijke capaciteit, daarnaast spant de gemeente zich tot het uiterste in om de ontwikkelingen gerealiseerd- en businesscases rond te krijgen door onder meer subsidie-aanvragen.
 - **Inzet conceptwoningen:** er wordt uitvoering gegeven aan de gemaakte afspraken ten aanzien van de Woonst-conceptwoningen. Deze standaard sociale huurwoningen (zo- wel eengezins- als meergezinswoningen), zijn in ieder geval tot eind 2023, regionaal verband aanbesteed. Partijen streven ernaar om het werken met een bouwstroom van een gezamenlijk ingekocht woningconcept (vervolg van de Woonst) ook na 2023 door te zetten. De bouwkosten van deze woningen liggen lager door het grotere aantal wat hierbij fabrieksmatig kan worden geproduceerd. Ook liggen er kansen om de vergunningaan- vraag eenvoudiger te laten verlopen. Hetgeen kosten en tijd bespaart. Uitgangspunt bij ontwikkelingen van woningen is dat er, bij nieuwe initiatieven, gebruik gemaakt wordt van conceptwoningen (bij voorkeur Woonst). Afwijken is voor zowel gemeente als corporaties slechts gemotiveerd mogelijk in bijzondere situaties, zoals bij binnenstedelijke ontwikke- lingen en locaties waarbij beeldkwaliteit een zeer belangrijke rol speelt.
- Waar marktpartijen door de veranderende marktomstandigheden projecten niet starten/ zich terugtrekken uit ontwikkelingen onderzoeken corporaties of zij hier een rol in kunnen vervul- len.

1.1.6 Slimmer samenwerken

Om de voorgaande afspraken te kunnen realiseren is een aangepaste werkwijze en manier van samenwerken nodig. Hiertoe maken partijen de volgende afspraken:

a. Plan van aanpak IAE (InvesteringsAgenda Eindhoven)

De IAE maakt in Q1 van 2023 een plan van aanpak voor het slimmer samenwerken. Dit plan bevat de volgende elementen:

- Er komt een actueel overzicht van de stand van zaken per woningbouwproject.
- Per corporatie wordt een procesaanpak gemaakt en daaraan worden zoveel mogelijk vaste personen gekoppeld van beide organisaties. Onderdeel van deze procesaanpak is het meer gezamenlijk formuleren van Programma's van Eisen met reële ambities. Partijen zijn in dit proces over en weer transparant naar elkaar over knelpunten en belemmeringen. In het BOW wordt een keer in de vier maanden of een keer in het half jaar de voortgang besproken. Hier- bij wordt aangesloten op het reeds bestaande voortgangsoverleg corporaties-gemeente.
- Ambities van de gemeente in projecten 'bijten' elkaar soms. Partijen spreken af een geza- menlijke ambitieroos te maken. Primair doel van de ambitieroos is prioriteren van ambities met als doel te voorkomen dat door een stapeling van ambities een plan onhaalbaar wordt.
- Er wordt bekeken in hoeverre de corporaties taken van de gemeente in het ontwikkelproces kunnen overnemen wanneer gemeentelijke capaciteit ontbreekt. Bijvoorbeeld door het maken van een bestemmingsplan door de corporatie. Ook spant de gemeente Eindhoven zich in om de ambtelijke capaciteit in lijn te brengen met de door haar gestelde woningbouwambities.

- Snelle vergunning afgifte is nodig voor het snel realiseren van woningaantallen. Partijen bekijken wat nodig is voor het versnellen van vergunningprocedures. De gemeente komt in 2023 met een breed maatregelenpakket, waar het versnellen van vergunningprocedures onderdeel van is.

In het projectenoverleg (met oa afdelingshoofden van de gemeente en vastgoedmanagers van de corporaties) wordt de voortgang van de projecten intensief gemonitord en knelpunten gesignaleerd binnen de processen en procedures. Gemene delers die structureel verbeterd kunnen worden, worden opgeschaald naar de IAE.

b. Voldoende locaties

Om het aantal nieuwbouwplannen voor sociale huur te verhogen, zijn aanvullende locaties (bovenop bestaande plannen) noodzakelijk. De volgende afspraken worden gemaakt ten aanzien van het verhogen van het aantal locaties voor sociale huur (en deze worden door de IAE uitgevoerd):

- De gemeente gaat pro-actief op zoek naar locaties voor verplaatsbare woningen.
- Locaties die eerder zijn afgefallen worden nogmaals bekeken.
- Verdichtingskansenonderzoek op eigen grondgebied door Woonbedrijf, 'thuis en Wooninc'. Trudo heeft al eerder haar kansen onderzocht en brengt haar eigen kansen in voor het gezamenlijk beeld en neemt deel aan het vervolgproces.
- Daarnaast kijken partijen samen naar verwervingskansen
- Zowel in nieuwbouw als in de bestaande voorraad hebben de corporaties ideeën om niet voor de hand liggende c.q. onconventionele projecten te realiseren. De lessons learned worden hierbij ingebracht.
- In Q1 stellen de SGE-gemeente een nieuwe regionale grondprijzenbrief vast. Hierin is speciale aandacht voor betaalbare gronden voor sociale huur die de ontwikkeling van sociale huur bevordert. Concrete maatregelen kunnen nu nog niet benoemd worden.
- De gemeente stelt het OPE (Ontwikkel Perspectief Eindhoven) op. Onderdeel hiervan is het in beeld brengen van ontwikkelingskansen voor sociale huur.
- Het Kansenoeverleg wordt voortgezet. Partijen werken samen om kansen die hieruit naar voren komen te verzilveren.

c. Leidende rol corporaties bij sociale huur

- De 'leidende rol' geldt met name voor de exploitatie van sociale huurwoningen. Corporaties kunnen deze zelf ontwikkelen, maar kunnen ook turn key afnemen. Bij turn key projecten zijn zij het liefst zo vroeg mogelijk in het proces betrokken. De gemeente faciliteert dit zoveel mogelijk en zet private partijen aan om in zo'n vroeg mogelijk stadium corporaties te betrekken.
- Corporaties kunnen een leidende rol nemen in de projecten die zij ontwikkelen als het gaat over activiteiten in het RO-proces: van PL, tot bestemmingsplan etc. Binnen welke kaders dit wordt vormgegeven wordt uitgewerkt in een Plan van Aanpak in Q1 van 2023.
- Gemeente en corporaties gaan bekijken hoe de gebiedsontwikkeling van KnoopXL vormgegeven gaat worden en hoe het sociale woningbouwprogramma vorm krijgt en welk proces daarbij hoort.

1.1.7 Beter benutten bestaande voorraad

- Partijen zien kansen in de bestaande voorraad door meer huishoudens in één woning te huisvesten. Zij onderzoeken blijvend de mogelijkheden voor het faciliteren van meerdere huishoudens onder één dak. Zo doen partijen in 2023 een pilot met het project 'onder de pan-nen' en experimenteren zij met verschillende vormen van woningdelen. Aan de hand van een evaluatie wordt besloten of en in welke mate het een vervolg krijgt.
- Partijen hebben de intentie om het leegstandspercentage zo laag mogelijk te houden.

1.1.8 Flexwoningen

Door middel van flexwoningen worden efficiënt diverse groepen spoedzoekers geholpen die niet op eigen kracht, dan wel via urgentie, aan huisvesting kunnen komen. Flexwonen wordt gezien als snel beschikbare, in principe tijdelijke, woonruimte. De tijdelijkheid zit hierbij vooral in de aard van het product en is niet zozeer het gevolg van een contractvorm. Flexwoningen worden aan gemengde doelgroepen aangeboden om te voorkomen dat concentraties van bepaalde doelgroepen ontstaan. Partijen streven naar een minimale voorraad van 1.000 flexwoningen in de stad. Verdeling over de corporaties wordt jaarlijks afgestemd als gevolg van onderlinge verschuivingen van vastgoed;

Voorraadontwikkeling Flexwoningen

	2023	2024	2025	2026	2027	Totaal
Aantal flexwoningen einde jaar (31-12)	1.061	1.141	1.221	1.171	1.010	

1.1.9 Kwaliteitsafspraken sociale woningbouw

Partijen bekijken in Q2 welke landelijke eisen er komen ten aanzien van kwaliteit van sociale huurwoningen (Wet Regie op de Volkshuisvesting) en of het noodzakelijk is hier een gemeentelijke aanvulling op te doen.

1.2 Omvang en ontwikkeling van de sociale koop

1.2.1 Sociale koop

Goedkope koopwoningen die tot het segment sociale koop behoren leveren een waardevolle bijdrage aan de marktbehoefte, zo is de opvatting van de corporaties en de gemeente. De beschikbaarheid van deze goedkope koopwoningen staat onder druk vanwege de gestegen marktprijzen en doordat in dit segment weinig is geprogrammeerd door marktpartijen. Via Slimmer Kopen en Koopgarant blijven sociale koopwoningen betaalbaar en beschikbaar, onder meer doordat ze na terugkoop weer als sociale koopwoning op de markt komen voor de doelgroep van de corporaties. Deze verkochte woningen blijven behouden voor de totale sociale woningvoorraad. De afspraken t.a.v. de sociale koop zijn:

- a. Trudo neemt de rol van trekker op zich om samen met de gemeente de behoefte aan sociale koopwoningen in beeld te brengen, waarop de bijdrage van de corporaties geformuleerd.
- b. 'thuis en Trudo breiden de aantallen sociale voorraad via deze wijze uit met 920 woningen in de periode 2022-2026. Meer verkopen (binnen de vraag) is mogelijk als de gegenereerde middelen terugvloeien ten behoeve het realiseren van woningbouw.
- c. Momenteel is sociale koop vastgesteld op <215.000 (prijspeil 2022, conform de MRE begrippenlijst). Partijen constateren dat dit onder de huidige marktomstandigheden geen haalbare prijs meer is. In 2023 wordt gekeken naar actualisatie van deze normering.

Ontwikkeling woningvoorraad sociale koop

	2023	2024	2025	2026	2027	Totaal
Totaal aantal woningen in maatschappelijk gebonden eigendom begin jaar	4.144	4.321	4.508	4.849	5.022	
Netto geraamde toe-/afname Slimmer Kopen®	177	187	341	173	147	1.025
Netto geraamde toe-/afname Koopgarant	0	0	0	0	0	0
Totaal aantal woningen in maatschappelijk gebonden eigendom einde jaar	4.321	4.508	4.849	5.022	5.169	

* 'thuis biedt een deel van haar koopwoningen aan met Kopen naar Wens.

- 'thuis en de gemeente gaan in gesprek om deze woningen onder het label 'Koopgarant' te verkopen zodat ook deze woningen worden verkocht met een terugkoopgarantie voor 'thuis zodat de woningen in de sociale voorraad blijven. Tevens geldt een kortingsregeling van maximaal 25%. De korting is inkomensafhankelijk. Hiermee wordt kopen bereikbaar voor mensen met een laag inkomen.
- Deze kopen naar wens woningen zijn niet opgenomen in de tabel omdat deze niet blijvend behoren tot de sociale voorraad
- Trudo verkoopt haar Slimmer Kopen®-woningen ook met een korting die afhankelijk is van het inkomen en marktwaarde van de woning. Hiermee borgt Trudo dat ook Slimmer Kopen®-woningen aan de juiste doelgroepen worden verkocht. De korting wordt periodiek herzien om de woningen bereikbaar te houden voor de doelgroep.

- d. Om ervoor te zorgen dat er daadwerkelijk doorstroming op gang komt, onderzoeken partijen in 2023 de mogelijkheid voor het bij voorrang toewijzing van een deel (50%) van de sociale koopwoningen aan huurders van een sociale huurwoning. Hoe dit praktisch uitvoerbaar te maken is onderwerp van onderzoek.

1.3 Omvang en ontwikkeling van de (lage) middenhuur

1.3.1 Middenhuur

Partijen zien in de periode 2023-2027 een vraag naar gemiddeld 200 extra eenheden in de lage middenhuur per jaar. Voor lage middenhuur wordt een huur van €950 aangehouden. Dit is in lijn met nieuwe wetgeving rond middenhuur die uitgaat van een huur van maximaal €1100,-,

voor lage middenhuur houden partijen de onderste helft van het middenhuursegment aan vanaf de liberalisatiegrens. Omdat de markt dit nauwelijks oppakt leveren corporaties een bijdrage.

Partijen gaan aan de slag om de behoefte van de middenhuur en middenkoop te formuleren. Hierbij wordt bekeken wat de bijdragen van de resp. corporaties zijn, of er aanvullende inzet nodig is en zo ja, welke corporaties in staat zijn om deze extra inzet te plegen.

De harde plannen voor nieuwbouw van Wooninc. en Trudo, respectievelijk via Stayinc. en Trudo Holding, in de periode 2023-2027 zijn 329 woningen. In deze periode zijn er voor 40 woningen zachte plannen begroot. Netto is toevoeging aan het middensegment 914 woningen. Verkopen en harmonisaties hebben het grootste effect op het verschil tussen bruto en netto. Tegelijk worden er 604 woningen geharmoniseerd door de corporaties vanuit de sociale huur, wat een plus betekent voor de middenhuur.

Woonbedrijf wil aan middeninkomens een realistisch alternatief bieden door uit de bestaande portefeuille woningen aan te wijzen die bij mutatie geliberaliseerd worden naar de middenhuur. Het gaat hier in eerste instantie om een portefeuille van 1.221 woningen in Eindhoven. De verwachting is dat in de periode 2023 t/m 2027 Woonbedrijf 330 woningen liberaliseert. Daarnaast wil Woonbedrijf ook voor meer nieuwbouwwoningen in de middenhuur zorgen. Vanaf 2025 is er de financiële en organisatorische capaciteit om in 10 jaar 475 nieuwe niet-DAEB woningen in Eindhoven te realiseren. Hier zijn op dit moment nog geen concrete plannen voor.

	2023	2024	2025	2026	2027	Totaal
In het jaar geraamde nieuwbouw hard	0	59	220	10	0	289
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht	0	0	0	0	40	40
In het jaar geraamde verkopen	-5	-4	-4	-3	-3	-19
In het jaar geraamde sloop	0	0	0	0	0	0
In het jaar geraamde harmonisatie	106	321	43	53	81	604
Netto in het jaar geraamde toe-/afname	101	376	259	60	118	914
Totaal middenhuur corporaties einde jaar (31-12) alleen harde plannen	1.063	1.439	1.698	1.758	1.836	
Totaal middenhuur corporaties einde jaar (31-12) inclusief zachte plannen	1.063	1.439	1.698	1.758	1.876	

- Inzet gemeente: 800 lage middenhuur (tot €950,- huur) in vier jaar, gespreid over de gehele markt.
- Trudo Holding B.V wil maximaal middenkoop en middenhuur realiseren. De gemeente ondersteunt Trudo Holding BV (op verzoek) in haar campagne om de beperking, als gevolg van onder andere het verkopen van VoV, weg te (laten) nemen t.b.v. het nog meer toevoegen van middenkoop en middenhuur.

1.3.2 Toewijzing

- a. Om middeninkomens te ondersteunen kunnen corporaties jaarlijks maximaal 15% van de verhuringen van de sociale voorraad toewijzen aan deze doelgroep. De mate waarin de vrije toewijzingsruimte wordt benut en het effect op de slaagkansen voor de primaire doelgroep wordt gemonitord en besproken met de gemeente aan de hand van de jaarrapportage van Wooniezie.
- b. Om de doorstroming vanuit sociale huur te bevorderen, wijzen Trudo en Stayinc. de midden-huurwoningen met voorrang toe aan huurders die een sociale huurwoning achter laten, ook al huren zij van een andere corporatie in de MRE-regio.

1.4 Middenkoop

Trudo heeft de ambitie om in de periode 2023-2027 380 woningen toe te voegen in het Midden-segment, waarvan 50% in de middenkoop. In 2023 vindt echter nog geen realisatie plaats.

	2023	2024	2025	2026	2027	Totaal
Totaal aantal eenheden middenkoop (Slimmer Kopen®)	29	29	29	209	219	
In het jaar geraamde nieuwbouw hard	0	0	180	10	0	190
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht	0	0	0	0	0	0
Totaal aantal eenheden middenkoop (Slimmer Kopen®)	29	29	209	219	219	
Totaal aantal eenheden middenkoop (Slimmer Kopen®)	29	29	209	219	219	

1.5 Woonwagens

Wooninc. en de gemeente trekken zij-aan-zij op om in voldoende aanbod van woonruimte voor woonwagenbewoners te voorzien. Er is een behoefteonderzoek uitgevoerd. Hieruit is een behoefte van 48 extra standplaatsen gekomen. Gemeente en Wooninc. streven ernaar om binnen deze kaders te voorzien in een toename van het aantal standplaatsen en/of woonvoorzieningen. Momenteel werken gemeente en Wooninc. samen aan het toevoegen van eenheden op diverse locaties. Tot en met 2027 worden 20 standplaatsen en/of wagens gerealiseerd. De overige 28 standplaatsen worden in de periode 2028- 2032 gerealiseerd.



1.6 Innovatie

a. Innovatie-agenda

Er zijn grote, collectieve, uitdagingen in de huidige woningmarkt die niet enkel met traditionele oplossingen kunnen worden opgelost. Samenwerking is essentieel om te komen tot creatieve en innovatieve oplossingen en opschaling. Met een innovatieagenda kunnen we samen de markt uitdagen en wordt de kans op daadwerkelijke ontwikkelingen, realisatie en implementatie vergroot. Daarnaast biedt het handvatten om gericht pilots te starten. In 2023 stellen partijen een gezamenlijke innovatieagenda³ en uitvoeringsprogramma op, de gemeente is hier trekker van. Deze innovatieagenda wordt meegenomen in het gemeentelijke innovatieplan. Dit plan bevat de volgende sporen:

1. Nieuwe bouwmethodes (circulair, biobased en innovatief)
2. Opschalen van bouwmethodes (bijv. via de nieuwe aanbesteding van een woonconcept zoals Woonst)
3. Procesinnovaties (welke dingen kunnen we doen om processen en procedures te versnellen en te vereenvoudigen)
4. Sturen op output en impact (meer sturen op waarde creatie in plaats van individuele beleidsvelden)
5. Beter benutten van bestaand vastgoed

De gemeente Eindhoven organiseert per fase een bijeenkomst. Hiervoor is input van de corporaties benodigd.

3: Innovatieagenda: geeft inzicht in welke innovatievragen er zijn en geeft een prioritering weer. Het laat zien welke nieuwe concepten, producten en diensten en samenwerkingsvormen in de toekomst naar verwachting nodig zijn (bron: Rijksvastgoedbedrijf)



Stijp-S

2

Betaalbaarheid

Om mensen met verschillende inkomens te kunnen huisvesten in de stad, ook die met een kleine beurs, is betaalbaarheid belangrijk. Partijen volgen een gematigd huurbeleid en sluiten (ten minste) aan op de Nationale Prestatieafspraken en volgen de wetgeving. De minister voor VRO is voornemens per 1 januari 2024 genormeerde huren in te voeren in de huurtoeslag. Aedes, VNG en Woonbond verbinden zich niet aan invoering van genormeerde huren in de huurtoeslag. Wanneer invoering van genormeerde huren (of ander aanvullend huurbeleid) zou leiden tot maatregelen in het huurbeleid van corporaties en de investeringscapaciteit van corporaties zou worden geraakt, zal de totale opgave in de Nationale Prestatieafspraken en deze prestatieafspraken worden herzien.

2.1 Betaalbaarheid van de voorraad

- a. Corporaties hanteren een streefhuurbeleid waarbij minimaal 80% van de sociale huurwoningen bereikbaar is voor de primaire doelgroep en daarmee een streefhuurprijs kent onder de tweede aftoppingsgrens voor de huurtoeslag. Voor het monitoren van de slaagkans van verschillende doelgroepen benutten partijen de jaarlijkse cijfers van Wooniezie. De gemeente zet in op een verhoging van genoemd percentage. Het effect van de voorgenomen maatregelen uit de nationale prestatieafspraken op de betaalbaarheid is echter nog niet in beeld. Dit geldt ook voor ontwikkeling van de slaagkansen van de primaire doelgroep door het recent aangepaste verhuurbeleid van Woonbedrijf. Partijen onderzoeken dit in 2024 en bekijken vervolgens of het percentage moet worden aangepast.
- b. Partijen geven uitvoering aan nationale afspraken ten aanzien van betaalbaarheid. Conform de nationale prestatieafspraken krijgen zittende huurders in gereguleerde corporatiewoningen in 2023 met én een inkomen op of onder 120% sociaal minimum én een huur hoger dan € 550 (prijspeil 2020) een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot dat bedrag als het wetsvoorstel wordt aangenomen. Naar aanleiding van een negatief advies van de Raad van State op dit voornemen is het de vraag of deze huurverlaging op deze manier wordt doorgevoerd.

2.2 Jaarlijkse huuraanpassing

- a. In afwijking van het inflatievolgende huurprijsbeleid van afgelopen jaren spreken partijen af dat de huursom van corporaties in 2023, 2024 en 2025 een maximale stijging zal hebben die gelijk is aan de CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0,5 procentpunt. De koppeling met de loonontwikkeling kiezen partijen voor deze drie jaren, omdat hiermee geborgd wordt dat het inkomen van huurders in principe elk jaar harder stijgt dan de huur. Dit geldt niet alleen voor huurders met inkomen uit werk, maar ook voor huurders met een uitkering. Op deze manier profiteren alle huurders van de afschaffing van de verhuurderheffing en buigen we het negatieve effect van de uitzonderlijke hoge inflatie om in een positief resultaat voor huurders. Voor de jaren 2026 en 2027 is het beleid wederom maximaal een inflatievolgende huursom, tenzij er wetgeving of landelijke afspraken zijn die een lager percentage voorschrijven.
- b. De corporaties hanteren vooralsnog geen inkomensafhankelijke huurverhoging. Zij kunnen wel binnen de huursom differentiëren tot maximaal 0,5% hoger dan het huurverhogingspercentage. De reden om differentiatie binnen de huursom mogelijk te maken is dat hierdoor woningen met een relatief lage huur iets sneller kunnen worden verhoogd, terwijl voor relatief dure woningen de huurstijging juist beperkt kan worden. Hierdoor worden huurlasten eerlijker verdeeld en wordt doorstroming bevorderd.



2.3 Woonlasten en verduurzaming

Er is in 2022 sprake van een onverwachte flinke stijging van de energieprijzen, waardoor gas en elektra een steeds groter aandeel vormen in de totale woonlasten. Naar verwachting heeft dit geen tijdelijk karakter. Een aantal overheidsmaatregelen zoals een energieplafond verlicht de financiële druk. Maar voor de meeste mensen is dit maar gedeeltelijk. Met name voor huurders met de laagste inkomens, die wonen in een woning met een laag energielabel en een energiecontract hebben met variabele tarieven, dreigt energie onbetaalbaar te worden. Woningcorporaties verduurzamen hun woningbezit vanuit het Duurzaamheidspact en leveren zo een bijdrage aan duurzaam en betaalbaar wonen in de toekomst. Maar interventies op de korte termijn zijn ook noodzakelijk, omdat energiearmoede voor een deel van de huurders een acuut probleem is. Maatregelen die partijen nemen zijn:

- a. Conform het convenant Vroegsignalering geven corporaties zo vroeg mogelijk signalen door van betalingsachterstanden zodat schuldenproblematiek zo veel mogelijk voorkomen kan worden.
- b. Isolatiemaatregelen die corporaties nemen worden voor huurders gratis. Trudo en 'thuis voeren alle duurzaamheidsmaatregelen bij zittende huurders uit zonder huurverhoging. Woonbedrijf plaatst bij vervanging van een CV-ketel een hybride warmtepomp zonder huurverhoging.
- c. Partijen werken samen in de communicatie en het informeren van huurders over inkomensondersteunende maatregelen om (energie)armoede te voorkomen.
- d. Ten aanzien van gemeentelijke lasten voor huurders (het betreft hier voornamelijk gemeentelijke reinigingsheffing) geldt dat de gemeente maatwerk biedt. Zo is kwijschelding of een betalingsregeling mogelijk.
- e. In de Werkplaats Financiën XL (WPF XL) zijn energiecoaches beschikbaar. De energiecoaches hebben een adviserende/ signalerende rol, ze werken samen met de WPF XL en geven advies om hoge energiekosten te verlagen. WPF XL biedt daarbij ondersteuning aan inwoners die betalingsproblemen hebben
- f. Woningcorporaties dragen bij aan het bestrijden van energiearmoede door het inzetten van energieboxen. Conform de vigerende afspraak uit het Duurzaamheidspact. Daarnaast passen corporaties maatwerk toe door soepele betaalafspraken en/of huurkorting in situaties waarin dit nodig is. Voor huurders die energie via de servicekosten betalen zorgen de corporaties ervoor dat de tarieven tijdig bekend worden gemaakt. De eindafrekening over het voorgaande jaar wordt in het voorjaar verzonden (wellicht m.u.v. complexen met een VvE, omdat daar de VvE beslist). Huurders krijgen zo op tijd zicht op de te verwachte kosten en het termijnbedrag.
- g. Partijen leggen een koppeling tussen de verduurzamingsstrategie en energiearmoede. Ze bekijken welke complexen relatief lage energielabels hebben en waarin mensen wonen met een relatief laag inkomen (ten opzichte van de huurprijs) en kijken of deze woningen met voorrang verduurzaamd kunnen worden.

3

Duurzaamheid

3.1 Doelstellingen algemeen

Landelijk is CO2 neutraal in 2050 ten doel gesteld. Eindhoven deelt deze doelstelling. Maar ook op andere vlakken binnen het thema duurzaamheid liggen uitdagingen. Hoe houden we droge voeten? En hoe krijgen we onze bewoners mee? En hoe gaan we om met de stijgende energielasten? In 2018 is het Duurzaamheidspact Eindhoven getekend. Dit is een samenwerkingsverband tussen de Eindhovense corporaties, gemeente en huurdersorganisaties op het gebied van duurzaamheid. Door over de grenzen van de eigen organisatie te kijken wordt gewerkt aan vier hoofddoelstellingen.

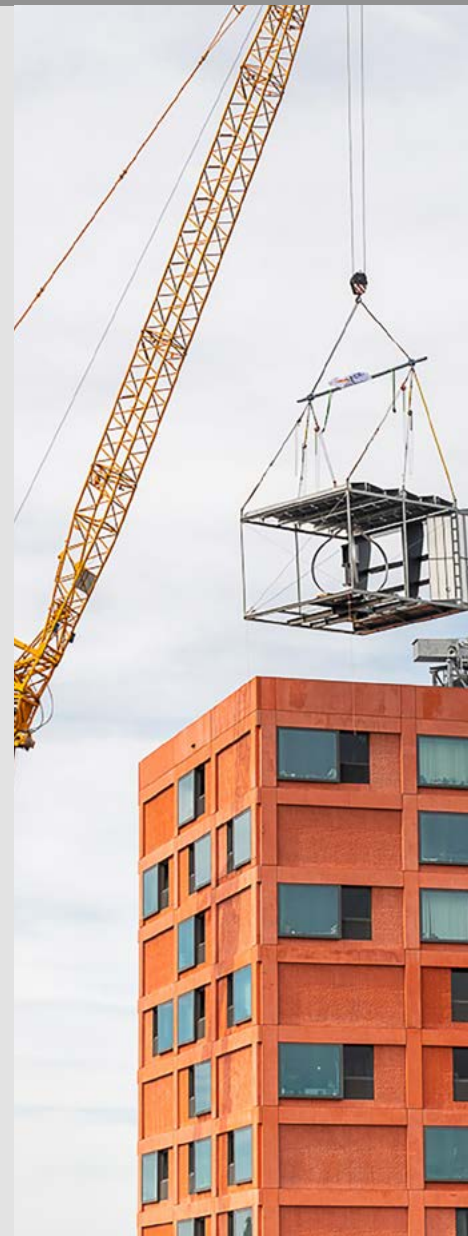
In 2022 is er een verdiepingsslag gemaakt op de thema's. Op basis hiervan zijn de opgaven per thema aangescherpt voor 2023. De vier hoofddoelstellingen zijn:

1. CO2-neutraal en aardgasvrij in 2050;
2. Duurzame materialen en gesloten kringlopen (circulariteit);
3. Een natuurlijke stad (biodiversiteit en klimaatadaptatie);
4. Kwaliteit van Leven.

De uitwerking van de hoofddoelstellingen is te vinden in [bijlage 2](#)

3.2 Prestatieafspraken duurzaamheid

- a. Partijen zien de noodzaak van CO2-reductie en committeren zich aan het overheidsbeleid, zoals het klimaatakkoord, ten aanzien van CO2-reductie in relatie tot vastgoed. Partijen realiseren de CO2-reductie door jaarlijks stappen te maken.
- b. In 2022 hebben we op meerdere lagen een verfijning gemaakt van de doelstellingen. Dit hebben we op systeem-, succes-, strategie-, actie- en hulpmiddelenniveau gedaan. Op actie-





niveau is een set van relevante KPI's ontwikkeld die begin 2023 worden vastgesteld en de basis vormen voor monitoring en borging.

- c. Op basis van deze KPI's worden in 2023 binnen het project 'gezamenlijke verduurzaming vastgoed' concrete mijlpalen benoemd voor het gasloos maken van de voorraad. De CO₂-reductie die dit oplevert monitoren partijen.
- d. In het jaarprogramma Duurzaamheidspact rapporteren de partijen concreet de status van de verduurzamingsopgave en hoeveel de projecten komend jaar bijdragen aan de verduurzaming, volgens de tabel opgenomen in bijlage 2 'inspanningen per corporatie op het gebied van duurzaamheid'.
- e. Bij verduurzaming van corporatiebezit zijn de nationale prestatieafspraken het uitgangspunt.
- f. De ambities op de duurzaamheidspijlers, het jaarprogramma van het Duurzaamheidspact en de projecten die daaronder vallen zijn leidend voor de prestatieafspraken.

3.3 Gebiedsgericht werken en duurzaamheid

Doordat we werken aan de uitvoering van de pionierbuurten aardgasvrij(-ready) 't Ven, Generalenbuurt en Woensel Zuid-West gaan we in deze gebieden gebiedsgericht aan de slag waarbij we integraal werken en de opgave vanuit alle thema's benaderen. We gaan hierin nog slimmer en efficiënter samenwerken, kennisdelen en plannen op elkaar afstemmen. De opzet van deze aanpak gaan we in de toekomst dan ook uitrollen in andere buurten en wijken. Deze gebiedsgerichte benadering staat los van het Integraal Gebiedsgericht Werken als omschreven in hoofdstuk 5, Leefbare Wijken.



Grote Beek

4 Wonen & Zorg

Eindhoven groeit, maar ook de bevolkingssamenstelling verandert. Hierdoor transformeert de behoefte. Steeds meer inwoners met een zorgindicatie wonen zelfstandig. Er is een groeiende groep ouderen die langer thuis blijft wonen en zorgbehoevend is. Naar schatting zijn er over 20 jaar twee keer zoveel 75+ers in de stad als nu. Daarnaast stuurt het Rijk erop dat minder mensen wonen in instellingen als de GGZ, beschermd wonen en in de maatschappelijke opvang en steeds meer ambulant begeleid worden. Partijen zetten komende jaren in op het (her) ontwikkelen van meer woningaanbod voor ouderen en kwetsbaren wat geschikt- als gelabeld is voor deze groepen. De kwalitatieve eisen en kwantitatieve behoefte voor deze woningen worden verder uitgewerkt in de woonzorgvisie. Ook neemt de druk op de zorg steeds verder toe en is er een groeiend tekort aan personeel. Extra aandacht gaat uit naar goede spreiding van woonruimte voor kwetsbaren in de stad en complexen. De gemeente neemt de verantwoordelijkheid voor een goede begeleiding van kwetsbare groepen en is hierop aanspreekpunt voor corporaties.

4.1 Woonzorgvisie

In 2023 wordt de woonzorgvisie voor Eindhoven vastgesteld inclusief een uitvoeringsplan. Hierin wordt inzichtelijk gemaakt wat de behoefte is aan huisvesting en ondersteuning voor aandachtsgroepen. De uitwerking zal door het ruimtelijk- en sociaal domein van de gemeente en in nauwe samenspraak met de corporaties ter hand worden genomen. Vanaf 2024 worden er, op basis van de woonzorgvisie en het uitvoeringsplan, aanvullende prestatieafspraken gemaakt. Waar nodig worden hier ook andere partijen bij betrokken, zoals zorgpartijen. Conform de landelijke prestatieafspraken ligt er een coördinerende rol voor de provincie in het regionale afstemmingsproces.

4.2 Urgentieverordening en DOOR!

- a. In de SGE is tot 2024 een huisvestingsverordening van kracht die de voorrang regelt van specifieke urgente groepen woningzoekenden. Per tertiaal wordt een 'rapportage uitvoering urgentieverordening' opgesteld en verstrekt aan de deelnemende woningcorporaties en SGE-gemeenten.

- b. De corporaties dragen gezamenlijk zorg voor een zorgvuldige uitstroom van cliënten uit zorginstellingen (sociaal urgenten) naar reguliere sociale huurwoningen via DOOR! (een samenwerkingsplatform van een aantal regionale woningcorporaties en zorginstellingen). De stuurgroep DOOR!, bestaande uit vertegenwoordigers van corporaties en gemeente, beheert de werkafspraken. Door actieve deelname van de gemeente aan de stuurgroep zal de werkwijze beter aansluiten bij de bepalingen in de huisvestingsverordening. De nieuwe huisvestingsverordening mag niet leiden tot vermindering van de effectiviteit van het instrument DOOR!.
- c. In 2024 loopt de huidige huisvestingsverordening af. In 2023 wordt daarom een nieuwe huisvestingsverordening opgesteld. Deze gaat onder meer over woonruimteverdeling en urgenties. De corporaties en huurders worden betrokken bij dit proces. Het huisvesten van urgenten en uitstroom uit instellingen is hier onderdeel van. Ook wordt conform het bestuursakkoord in dit proces bekeken of het mogelijk en wenselijk is om bepaalde beroepsgroepen voorrang te verlenen. Uiteraard wordt bij het opstellen van de nieuwe huisvestingsverordening recht gedaan aan de herziene huisvestingswet die in de loop van 2023 in werking treedt.

4.3 Maatschappelijke Opvang

Trudo coördineert de vraag naar Maatschappelijke Huisvestingsvoorzieningen en maakt in dat kader deel uit van de gemeentelijke stuurgroep Maatschappelijke Opvang. In 2023 wordt door Trudo en Springplank i.s.m. de gemeente Eindhoven en de andere corporaties de vraag naar deze huisvestingsvoorzieningen op middellange termijn in kaart gebracht. Partijen gaan samen in gesprek over de realisatie als het onderzoek naar de vraag is uitgevoerd.

4.4 Huisvesting kwetsbaren en Bijzondere Klanten

- a. In de woonzorgvisie wordt de woonbehoefte van kwetsbare inwoners in kaart gebracht en wordt koers bepaald voor de huisvesting van deze groepen.
- b. Verschillende complexen en projecten zijn in beheer door corporaties voor inwoners die alleen met zorg- en/ of begeleiding in de wijk kunnen wonen.
- c. Corporaties leveren een bijdrage in de opvang van Oekraïense vluchtelingen.

4.5 Huisvesting van ouderen en mensen met een functiebeperking

- a. De deelnemende corporaties blijven woningen voor senioren verhuren via het SeniorenPunt. De gelanceerde aanpak voor de doorstroming van senioren, Van groot naar beter, wordt geëvalueerd in maart 2023. Afhankelijk van de uitkomsten wordt dit gecontinueerd en doorontwikkeld om de doorstroom van senioren op de woningmarkt te bevorderen. Corporaties blijven ook kijken naar nieuwbouwprojecten waarbij senioren uit de wijk kunnen doorstromen. Eventuele toewijzingscriteria worden per project door de corporatie zelf bepaald.
- b. De corporaties communiceren vanaf 2023 over de woningen die toegankelijk zijn voor mensen met een functiebeperking bij het aanbieden van woningen (Wooniezie).



foto gemaakt door Igor Vermeer

5

Leefbare wijken

In onze groeiende stad is het belangrijk dat iedereen zich thuis voelt en blijft voelen. Dat betekent prettig wonen in een schone, veilige en voor iedereen toegankelijke buurt, met groen op vijf minuten loopafstand en genoeg bankjes, ontmoetings-, sport- en speelplekken. Met voldoende winkels, laagdrempelige activiteiten en zorg nabij, waar inwoners naar elkaar omkijken. De gaan voor wijken met een sterke sociale cohesie en veerkracht. Daarmee creëren we verbinding en gaan we polarisatie tegen.

5.1 Integraal gebiedsgericht werken

Doorontwikkeling meest kwetsbare gebieden

Het werken met buurtcontracten in actiegebieden zetten we voort. Om het integraal gebiedsgericht werken en de wijkaanpak meer focus te geven heeft de gemeente Eindhoven, op bestuurlijk niveau, een Stadsgezant aangesteld. De stadsgezant gaat aan de slag met de verbetering en doorontwikkeling van het integraal gebiedsgericht werken in Eindhoven en ziet toe op de uitvoering. Dit doen we in de drie focusgebieden. Partijen spreken af dat zij hiervoor de benodigde effort leveren en vertellen dit naar hun instrumentarium zoals subsidies en ontmoetingsplekken. Woonbedrijf doet dit onder meer vanuit het Buurtfonds waarmee ontmoeting gefaciliteerd wordt in straatkamers en gemeenschappelijke ruimten. Om deze rol duidelijker te definiëren en invulling te geven wordt er in 2023 een bestuurlijke sessie georganiseerd om de rol van de corporaties en gemeente in het integraal gebiedsgericht werken gezamenlijk verder uit te diepen.





Pact Woensel Zuid

Woensel Zuid maakt onderdeel uit van het Nationaal Programma Leefbaarheid & Veiligheid. Daarom bouwen we in Woensel Zuid aan een Pact. Hierin werken gemeente, corporaties, bewoners, bedrijven, maatschappelijke partijen etc. langjarig met elkaar aan een beter bestaan voor mensen die in dit stadsdeel wonen en werken.

Meer informatie over het Pact Woensel Zuid, zie bijlage 3

Opnieuw aanwijzen actiegebieden

In september 2022 is besloten om de aangewezen actiegebieden tot handhaven tot 1 januari 2024. Op basis van het Plan van Aanpak wat in 2022, in samenspraak met de corporaties, is opgesteld, worden uiterlijk 1 juli 2023 opnieuw actiegebieden aangewezen.

Concrete afspraken integraal gebiedsgericht werken

Concreet maken partijen de volgende afspraken ten aanzien van integraal gebiedsgericht werken:

- a. Evident is dat als het ene gebied meer inzet vereist, er in andere gebieden minder mogelijk is. Gekozen is om in de meest kwetsbare gebieden de meeste inspanningen te verrichten. Partijen zullen samen de voortgang monitoren.
 - i. Inzet van voldoende capaciteit en commitment is een belangrijke randvoorwaarde. Deelname van alle relevante domeinen binnen de gemeente (sociaal/veiligheid/economie) is vereist om tot succes te komen.

- ii. De corporaties continueren hun inzet om activiteiten en ontmoeten mogelijk te maken zoals buurtkamers en buurtinfowinkels.
- b. Aan het integraal gebiedsgericht werken zijn door de gemeente incidentele en structurele intensiveringsmiddelen toegekend: Incidenteel in 2023 € 0,7 miljoen. Structureel is er vanaf 2022 € 0,4 miljoen per jaar beschikbaar gesteld. Deze middelen worden ingezet op processen en projecten die een bijdrage gaan leveren vanuit de brede, integrale opgave in wijken.
- c. Bij ingrepen in wijken is er een koppeling met de investeringen in het openbaar gebied, infrastructuur en verduurzaming.

5.2 Huisvesting jongeren en studenten

- a. **Studentenhuisvesting:** In het convenant studentenhuysvesting 2021 – 2028 zijn afspraken vastgelegd over de productie van studenteneenheden. Naar verwachting levert Woonbedrijf in 2024 de 735 eenheden op de TU/e-campus op. In het centrumgebied zoekt Woonbedrijf actief naar nieuwe locaties voor de uitbreiding van haar portefeuille studentenwoningen.
- b. **Jongeren:** om de slaagkansen van jongeren te verbeteren ontwikkelen partijen een speciale aanpak. Vooruitlopend hierop zijn jongeren tot 28 jaar door Woonbedrijf als specifieke doelgroep bestempeld en worden woningen en complexen gelabeld voor deze groep. Met een jongerencontract met een looptijd van 5 jaar en behoud van inschrijftijd verbeterd de slaagkans en doorstroom. Waar mogelijk worden woningen onder de kwaliteitskortingsgrens toegevoegd. Ook experimenteren partijen met woningdelen.

5.3 Spreiding sociale huur over wijken en buurten

- a. In een aantal buurten in de stad staat de leefbaarheid onder druk. Gemeente en corporaties zetten zich daarom in om concentraties van kwetsbare huishoudens in buurten tegen te gaan. De gemeente en de corporaties hebben de intentie om in de buurten met relatief weinig (minder dan 40%) sociale huurwoningen, ook sociale huurwoningen (in het bijzonder onder de tweede aftoppingsgrens) toe te voegen.
- b. Bij bovenstaande verspreidingsopgave is er speciale aandacht voor woningen (mede) geschikt voor senioren die in hun eigen wijk willen blijven wonen of geschikt te maken voor mensen met een functiebeperking. In de woonzorgvisie en uitvoeringsprogramma wordt hier meer invulling en richting aan gegeven.

5.4 Gevoel van onveiligheid en overlast

In sommige buurten en wijken wordt overlast ervaren van mensen die niet wonen of werken in de betreffende buurt. Zij houden zich soms voor korte of langere tijd op in de buurt, dat kan leiden tot het gevoel van onveiligheid en overlast. Maar ook kan er sprake zijn van overlast door bewoners. Gezamenlijk trekken partijen op om deze overlast te beperken.

5.5 Concentratie kwetsbare huishoudens en/of zorgvraag

In diverse wijken is er een toename c.q. concentratie van kwetsbare huishoudens en/of huishoudens met een zorgvraag. Dit gaat ten koste van de sociale veerkracht van buurten en complexen. In 2022 vond informele afstemming plaats, maar dit is niet voldoende gezien de druk op de beschikbaarheid van sociale woningen. Partijen maken hierover de volgende afspraken:

- a. Om leefbaarheidsproblemen te voorkomen, wisselen de corporaties op operationeel niveau informatie uit over welke 'kwetsbare complexen' zij hebben. De leefbaarheidsmonitor en eigen data van de corporaties, eventueel aangevuld met gegevens van zorgpartijen wordt benut.
- b. Bij opgaven in de stad (bijv. herstructurering en renovatie) stemmen partijen het programma af, ter voorkoming van concentratie van specifieke doelgroepen.
- c. Partijen zetten zich in om voor bepaalde doelgroepen projecten in een 'magic mix' te ontwikkelen. Dit betekent dat er verschillende doelgroepen samen wonen in een complex of buurt. In de woonzorgvisie en bijbehorend uitvoeringsprogramma zal dit nader worden uitgewerkt. De lessons learned worden met elkaar gedeeld.

5.6 Toenemende uitstroom uit instellingen

Uitstroom uit instellingen neemt toe. Corporaties merken dat deze mensen steeds moeilijker te plaatsen zijn doordat de sociale veerkracht van een buurt of complex te laag aan het worden is. Partijen maken de volgende afspraken:

- a. Ontwikkeling van voldoende huisvesting, verspreid over de stad, is nodig voor uitstroom van bijzondere doelgroepen uit instellingen. Voor sommige doelgroepen werkt een magic mix goed. Voor andere groepen zijn specifieke woonvormen nodig, al dan niet in de mix. Enkele van deze projecten zijn al in voorbereiding zoals Skeave Huse, een hospice/verblijfshuis voor jongeren, uitbreidingsvragen van Doorpakkers en Leger des Heis, Maatschappelijke Opvang voorzieningen en uitbreiding van opvang voor gezinnen en vrouwen. In de woonzorgvisie en uitwerking daarvan in uitvoeringsprogramma wordt hier verder invulling aan gegeven.

- b. Daarnaast constateren partijen dat de vraag vanuit instellingen voor uitstromers versnipperd is. Deze verloopt via D00R!, maar corporaties worden ook regelmatig benaderd door organisaties. Om dit 'shopgedrag' te voorkomen onderzoekt de gemeente Eindhoven of zij hierin een regierol kan nemen, bijvoorbeeld door het openen van een 'loket' waar vraag en aanbod bij elkaar kan worden gebracht. Nadere uitwerking hiervan volgt in de woonzorgvisie en uitvoeringsplan.

5.7 Toename aantal statushouders

Het aantal statushouders neemt toe. De gemeente Eindhoven heeft een taakstelling van 286 personen voor de 1e helft 2023 (1 januari t/m 30 juni). Het huisvesten van deze groep is een gezamenlijke opgave van gemeente en corporaties. Richtsnoer is dat corporaties statushouders huisvesten naar rato van het aantal woningen in Eindhoven, maar partijen constateren ook dat de huidige woningvoorraad niet afdoende is voor de omvangrijke en groeiende taakstelling. Partijen maken daarom de afspraak om een werkgroep op te richten die in 2023 onderzoek doet naar extra huisvestingsmogelijkheden en daarover advies uitbrengt.

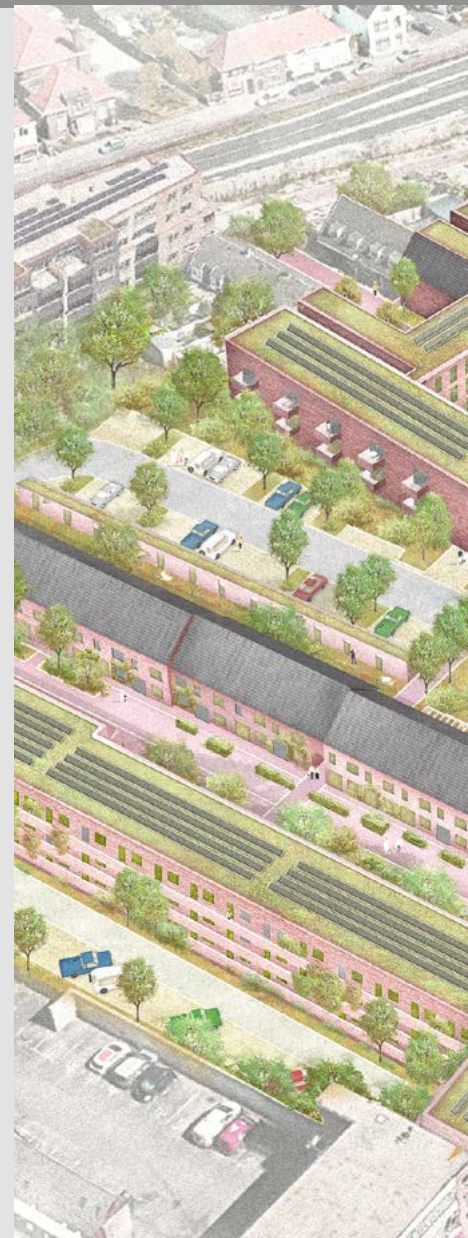


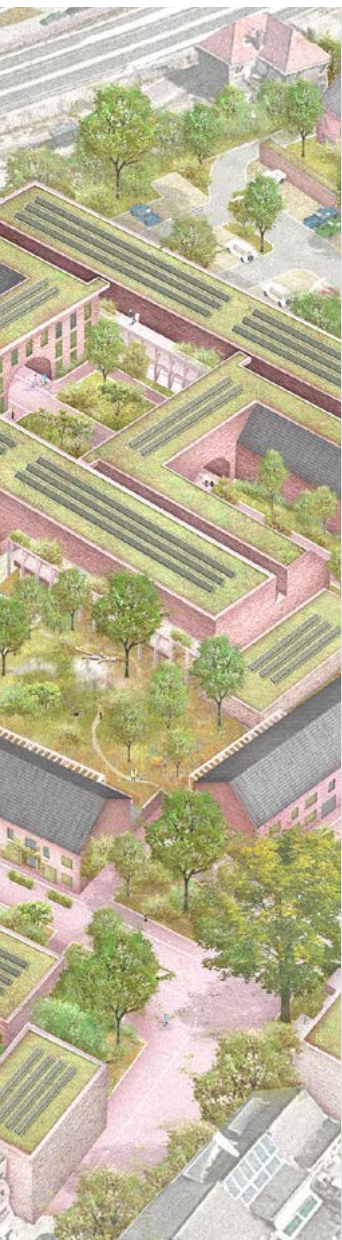
6

Veiligheid

6.1 Woonoverlast, woonfraude en radicalisering, polarisatie

- a. **Radicalisering en polarisatie:** Radicalisering en polarisatie nemen toe. Gemeente en corporaties zetten de huidige afspraken voort en werken daarbij aan het zo vroeg mogelijk signaleren van polarisatie en radicalisering. Er wordt een jaarplan opgesteld, waarbij ook de specifieke rol van aandachtfunctionarissen radicalisering (AFR-R) wordt beschreven. Ook worden er trainingen verzorgd. Daarnaast zetten partijen in op het beter uitwisselen van signalen. Het uitwisselen van signalen moet passen binnen het uit te werken convenant gegevensdeling.
- b. **Ondermijning:** Ondermijning is een groeiend probleem. De gemeente werkt een kader uit hoe ondermijning te signaleren en verzorgt trainingen voor medewerkers van corporaties. De gemeente ontwikkelt een arrangement voor opvolging van signalen van ondermijning dat past binnen het convenant gegevensdeling.
- c. **Woonoverlast:** Het convenant gegevensdeling is ondertekend en in werking. Op grond van het convenant is er een overleg opgericht met politie, gemeente en woningcorporaties naar aanleiding van casussen die bij de politie worden aangemeld. Door deze meer integrale aanpak en samenwerking tussen partijen wordt woonoverlast adequater opgelost.
- d. **Woonfraude:** Woonfraude is veelbesproken en lijkt als gevolg van de druk op de woningmarkt toe te nemen. Om woonfraude beter te signaleren en te kunnen ingrijpen stellen partijen een (her)definitie op en (laten) partijen onderzoeken in 2023 welke omvang het heeft en of het beeld van groei juist is. Een (her)definitie is nodig gezien de druk op de woningmarkt.





- e. In de periode 2023-2026 willen partijen onderzoeken of sommige situaties kansrijk zijn in het bestrijden van de woningnood (bijv. woningdeling, kamerverhuur). Hierin zit een koppeling met de gezamenlijke acquisitie-aanpak (1.1a).

6.2 Hulp bij huurachterstanden

Per 1 januari 2021 is de Wet gemeentelijke schuldhelpverlening gewijzigd met als resultaat het in werking treden van de Vroegsignalering. Corporaties en bijv. energieleveranciers en zorgverzekeraars leveren gegevens over betalingsachterstanden aan bij de gemeente. Zo kan de gemeente beginnende schulden beter signaleren en schuldhelpverlening aanbieden, voordat mensen zelf aankloppen bij een van de instanties. Inmiddels is besproken dat de werkgroep schulden eveneens actief blijft. Er is geconstateerd dat beiden aanvullend op elkaar zijn. Ook sluit dit aan bij de pragmatische afspraken die gemaakt zijn in de werkgroep en de wettelijk geregelde vroegsignalering. Partijen spreken af dat corporaties, WJJeindhoven en gemeente zich maximaal blijven inspannen om huurders met huurachterstanden zo vroeg mogelijk te helpen, met als doel het bevorderen van een daling in het aantal huurders met huurachterstanden, vonnissen en uithuiszettingen. In 2024 wordt de effectiviteit van vroegsignalering geëvalueerd.

6.3 Ontruimingen / huisuitzettingen met kinderen

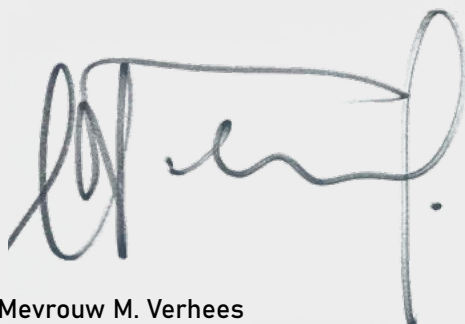
De corporaties zijn terughoudend bij huisuitzetting, zeker als het gaat om gezinnen met kinderen. Corporaties proberen huisuitzettingen zoveel mogelijk te voorkomen, zeker in situaties waarbij sprake is van armoede. Zij rapporteren hierover middels het aantal vonnissen 'huisuitzetting' en het aantal daadwerkelijke huisuitzettingen met een vergelijking over de laatste drie jaren.

7

Ondertekening

Aldus ondertekend op 08-02-2023, te Eindhoven

Gemeente Eindhoven



Mevrouw M. Verhees
Wethouder wonen, wijken, ruimte en dienst-
verlening

Woonstichting 'thuis



De heer L.A. Severijnen
Directeur-bestuurder

Stichting Trudo



De Heer E. Jansen
Directeur-bestuurder

Stichting Wooninc.



Mevrouw J.A.P.M. Pijnenburg
Directeur-bestuurder

Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl

A handwritten signature in dark ink, consisting of a large, stylized 'I' followed by a dot and a long horizontal stroke.

Mevrouw I. de Boer
Algemeen directeur-bestuurder

Platform Eindhovense Klantraden

A handwritten signature in dark ink, featuring a stylized 'H' with a long horizontal stroke extending to the right.

De heer H. Schouten
Vertegenwoordiger namens het PEK

Platform Eindhovense Klantraden

A handwritten signature in dark ink, featuring a stylized 'P' with a long horizontal stroke extending to the right.

De heer P. Benthem
Vertegenwoordiger namens het PEK

Bijlage 1

Voorraadontwikkeling gezamenlijke corporaties

Totaal gezamenlijke corporaties	2023	2024	2025	2026	2027	Totaal
Aantal sociale huurwoningen begin van het jaar (1-1) alleen harde plannen	41.707	41.652	42.506	42.990	42.928	
waarvan goedkoop (tot €442)	9.465	9.029	8.994	8.700	8.648	
waarvan betaalbaar (tot €678)	30.123	30.297	30.845	31.400	31.346	
waarvan bereikbaar (€678 - €763)	2.124	2.330	2.672	2.797	2.940	
In het jaar geraamde nieuwbouw hard	531	1.589	795	215	294	3.424
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht	141	381	490	541	383	1.936
In het jaar geraamde toevoegingen door splitsing hard	0	0	0	0	0	0
In het jaar geraamde verkopen	-234	-239	-222	-222	-202	-1.119
In het jaar geraamde sloop	-267	-185	-52	-6	-6	-516
In het jaar geraamde harmonisatie	-84	-309	-36	-47	-82	-558
Netto in het jaar geraamde toe-/afname	87	1.237	975	481	387	3.167
Aantal sociale huurwoningen einde jaar (31-12) alleen harde plannen	41.653	42.508	42.991	42.930	42.932	
Aantal sociale huurwoningen einde jaar (31-12) inclusief zachte plannen	41.794	43.030	44.003	44.483	44.868	

Totaal gezamenlijke corporaties	2023	2024	2025	2026	2027	Totaal
Totaal middenhuur corporaties begin jaar (1-1) alleen harde plannen	962	1.063	1.439	1.698	1.758	
waarvan lage middenhuur (€763 - €870)	447	534	882	1.098	1.144	
waarvan hoge middenhuur (€870 - €1.000)	515	529	557	599	613	
In het jaar geraamde nieuwbouw hard	0	59	220	10	0	289
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht	0	0	0	0	40	40
In het jaar geraamde verkopen	-5	-4	-4	-3	-3	-19
In het jaar geraamde sloop	0	0	0	0	0	0
In het jaar geraamde harmonisatie	106	321	43	53	81	604
Netto in het jaar geraamde toe-/afname	101	376	259	60	118	914
Totaal middenhuur corporaties einde jaar (31-12) alleen harde plannen	1.063	1.439	1.698	1.758	1.836	
Totaal middenhuur corporaties einde jaar (31-12) inclusief zachte plannen	1.063	1.439	1.698	1.758	1.876	
Totaal aantal woningen in maatschappelijk gebonden eigendom begin jaar	4.144	4.321	4.508	4.849	5.022	
Netto geraamde toe-/afname Slimmer kopen®	177	187	341	173	147	1.025
Netto geraamde toe-/afname Koopgarant	0	0	0	0	0	0
Totaal aantal woningen in maatschappelijk gebonden eigendom einde jaar	4.321	4.508	4.849	5.022	5.169	
Aantal flexwoningen einde jaar (31-12)	1.061	1.141	1.221	1.171	1.010	
Totaal aantal eenheden middenkoop (Slimmer kopen®)	29	29	29	209	219	
In het jaar geraamde nieuwbouw hard	0	0	180	10	0	*190
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht	0	0	0	0	0	0
Totaal aantal eenheden middenkoop (Slimmer kopen®)	29	29	209	219	219	
Totaal aantal eenheden middenkoop (Slimmer kopen®)	29	29	209	219	219	

Voorraadontwikkeling per corporatie

Woonbedrijf	2023	2024	2025	2026	2027	Totaal
Aantal sociale huurwoningen begin van het jaar (1-1) alleen harde plannen	27.000	27.022	27.960	27.947	27.862	
waarvan goedkoop (tot €442)	7.064	6.870	7.126	6.988	6.879	
waarvan betaalbaar (tot €678)	18.782	18.874	19.394	19.417	19.355	
waarvan bereikbaar (€678 - €763)	1.159	1.282	1.445	1.548	1.634	
In het jaar geraamde nieuwbouw hard	187	1.060	123	0	151	1.521
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht	141	351	315	291	130	1.228
In het jaar geraamde toevoegingen door splitsing hard	0					0
In het jaar geraamde verkopen	-21	-20	-18	-17	-16	-92
In het jaar geraamde sloop	-70	-32	-52	-6	-6	-166
In het jaar geraamde harmonisatie	-74	-70	-66	-62	-58	-330
Netto in het jaar geraamde toe-/afname	163	1.289	302	206	201	2.161
Aantal sociale huurwoningen einde jaar (31-12) alleen harde plannen	27.022	27.960	27.947	27.862	27.933	
Aantal sociale huurwoningen einde jaar (31-12) inclusief zachte plannen	27.163	28.452	28.754	28.960	29.161	
Totaal middenhuur corporaties begin jaar (1-1) alleen harde plannen	603	673	739	802	861	258
waarvan lage middenhuur (€763 - €870)	266	338	406	470	529	263
waarvan hoge middenhuur (€870 - €1.000)	337	335	333	331	331	-6
In het jaar geraamde nieuwbouw hard	0	0	0	0	0	0
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht	0	0	0	0	0	0
In het jaar geraamde verkopen	-4	-4	-3	-3	-3	-17
In het jaar geraamde sloop	0	0	0	0	0	0
In het jaar geraamde harmonisatie	74	70	66	62	58	330
Netto in het jaar geraamde toe-/afname	70	66	63	59	55	313
Totaal middenhuur corporaties einde jaar (31-12) alleen harde plannen	673	739	802	861	916	
Totaal middenhuur corporaties einde jaar (31-12) inclusief zachte plannen	673	739	802	861	916	
Totaal aantal woningen in maatschappelijk gebonden eigendom begin jaar	0	0	0	0	0	
Netto geraamde toe-/afname Slimmer kopen®						
Netto geraamde toe-/afname Koopgarant						
Totaal aantal woningen in maatschappelijk gebonden eigendom einde jaar	0	0	0	0	0	
Aantal flexwoningen einde jaar (31-12)	440	520	600	600	600	

Wooninc.	2023	2024	2025	2026	2027	Totaal
Aantal sociale huurwoningen begin van het jaar (1-1) alleen harde plannen	6.130	6.234	5.986	6.062	6.080	
waarvan goedkoop (tot €442)	805	775	612	600	604	
waarvan betaalbaar (tot €678)	4.669	4.728	4.470	4.541	4.503	
waarvan bereikbaar (€678 - €763)	656	731	904	921	973	
In het jaar geraamde nieuwbouw hard	115	8	47	5	3	178
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht	-	-	-	-	153	153
In het jaar geraamde toevoegingen door splitsing hard	-	-	-	-	-	0
In het jaar geraamde verkopen	-	-	-	-	-	0
In het jaar geraamde sloop	-	-15	-	-	-	-15
In het jaar geraamde harmonisatie	-10	-239	30	15	-24	-228
Netto in het jaar geraamde toe-/afname	105	-246	77	20	132	88
Aantal sociale huurwoningen einde jaar (31-12) alleen harde plannen	6.235	5.988	6.063	6.082	6.059	
Aantal sociale huurwoningen einde jaar (31-12) inclusief zachte plannen	6.235	5.988	6.063	6.082	6.212	
Totaal middenhuur corporaties begin jaar (1-1) alleen harde plannen	233	265	575	592	583	350
waarvan lage middenhuur (€763 - €870)	107	123	403	375	352	245
waarvan hoge middenhuur (€870 - €1.000)	126	142	172	217	321	105
In het jaar geraamde nieuwbouw hard	0	59	40	0	0	99
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht	0	0	0	0	40	40
In het jaar geraamde verkopen	0	0	0	0	0	0
In het jaar geraamde sloop	0	0	0	0	0	0
In het jaar geraamde harmonisatie	32	251	-23	-9	23	274
Netto in het jaar geraamde toe-/afname	32	310	17	-9	63	413
Totaal middenhuur corporaties einde jaar (31-12) alleen harde plannen	265	575	592	583	606	
Totaal middenhuur corporaties einde jaar (31-12) inclusief zachte plannen	265	575	592	583	646	
Totaal aantal woningen in maatschappelijk gebonden eigendom begin jaar	0	0	0	0	0	0
Netto geraamde toe-/afname Slimmer kopen®						
Netto geraamde toe-/afname Koopgarant						
Totaal aantal woningen in maatschappelijk gebonden eigendom einde jaar	0	0	0	0	0	0
Aantal flexwoningen einde jaar (31-12)	351	351	351	301	140	

*thuis	2023	2024	2025	2026	2027	Totaal
Aantal sociale huurwoningen begin van het jaar (1-1) alleen harde plannen	3.537	3.615	3.735	3.949	3.932	
waarvan goedkoop (tot €442)	558	474	402	397	391	
waarvan betaalbaar (tot €678)	2.767	2.917	3.099	3.309	3.289	
waarvan bereikbaar (€678 - €763)	212	224	234	243	252	
In het jaar geraamde nieuwbouw hard	188	256	230	0	0	674
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht	0	30	175	250	100	555
In het jaar geraamde toevoegingen door splitsing hard	0	0	0	0	0	0
In het jaar geraamde verkopen	-18	-17	-16	-17	-16	-84
In het jaar geraamde sloop	-92	-119	0	0	0	-211
In het jaar geraamde harmonisatie	0	0	0	0	0	0
Netto in het jaar geraamde toe-/afname	78	150	389	233	84	934
Aantal sociale huurwoningen einde jaar (31-12) alleen harde plannen	3.615	3.735	3.949	3.932	3.916	
Aantal sociale huurwoningen einde jaar (31-12) inclusief zachte plannen	3.615	3.765	4.154	4.387	4.471	
Totaal middenhuur corporaties begin jaar (1-1) alleen harde plannen	48	47	47	46	46	-2
waarvan lage middenhuur (€763 - €870)	13	12	12	12	12	-1
waarvan hoge middenhuur (€870 - €1.000)	35	35	35	34	34	-1
In het jaar geraamde nieuwbouw hard	0	0	0	0	0	0
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht	0	0	0	0	0	0
In het jaar geraamde verkopen	-1	0	-1	0	0	-2
In het jaar geraamde sloop	0	0	0	0	0	0
In het jaar geraamde harmonisatie	0	0	0	0	0	0
Netto in het jaar geraamde toe-/afname	-1	0	-1	0	0	-2
Totaal middenhuur corporaties einde jaar (31-12) alleen harde plannen	47	47	46	46	46	
Totaal middenhuur corporaties einde jaar (31-12) inclusief zachte plannen	47	47	46	46	46	
Totaal aantal woningen in maatschappelijk gebonden eigendom begin jaar	370	370	370	370	370	
Netto geraamde toe-/afname Slimmer kopen®						
Netto geraamde toe-/afname Koopgarant	0	0	0	0	0	
Totaal aantal woningen in maatschappelijk gebonden eigendom einde jaar	370	370	370	370	370	
Aantal flexwoningen einde jaar (31-12)	98	98	98	98	98	

Trudo	2023	2024	2025	2026	2027	Totaal
Aantal sociale huurwoningen begin van het jaar (1-1) alleen harde plannen	5.040	4.781	4.825	5.032	5.054	
waarvan goedkoop (tot €442)	1.038	910	854	814	774	
waarvan betaalbaar (tot €678)	3.905	3.778	3.882	4.133	4.199	
waarvan bereikbaar (€678 - €763)	79	93	89	85	81	
In het jaar geraamde nieuwbouw hard	41	265	395	210	140	1051*
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht	0	0	0	0	0	0
In het jaar geraamde toevoegingen door splitsing hard	0	0	0	0	0	0
In het jaar geraamde verkopen	-195	-202	-188	-188	-170	-943
In het jaar geraamde sloop	-105	-19	0	0	0	-124
In het jaar geraamde harmonisatie	0	0	0	0	0	0
Netto in het jaar geraamde toe-/afname	-259	44	207	22	-30	-16
Aantal sociale huurwoningen einde jaar (31-12) alleen harde plannen	4.781	4.825	5.032	5.054	5.024	
Aantal sociale huurwoningen einde jaar (31-12) inclusief zachte plannen	4.781	4.825	5.032	5.054	5.024	
Totaal middenhuur corporaties begin jaar (1-1) alleen harde plannen	78	78	78	258	268	190
waarvan lage middenhuur (€763 - €870)	61	61	61	241	251	190
waarvan hoge middenhuur (€870 - €1.000)	17	17	17	17	17	0
In het jaar geraamde nieuwbouw hard	0	0	180	10	0	190*
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht	0	0	0	0	0	0
In het jaar geraamde verkopen	0	0	0	0	0	0
In het jaar geraamde sloop	0	0	0	0	0	0
In het jaar geraamde harmonisatie	0	0	0	0	0	0
Netto in het jaar geraamde toe-/afname	0	0	180	10	0	190
Totaal middenhuur corporaties einde jaar (31-12) alleen harde plannen	78	78	258	268	268	
Totaal middenhuur corporaties einde jaar (31-12) inclusief zachte plannen	78	78	258	268	268	
Totaal aantal woningen in maatschappelijk gebonden eigendom begin jaar	3.774	3.951	4.138	4.479	4.652	
Netto geraamde toe-/afname Slimmer kopen®	177	187	341	173	147	1.025
Netto geraamde toe-/afname Koopgarant						
Totaal aantal woningen in maatschappelijk gebonden eigendom einde jaar	3.951	4.138	4.479	4.652	4.799	-
Aantal flexwoningen einde jaar (31-12)	172	172	172	172	172	-
Totaal aantal eenheden middenkoop (Slimmer Kopen®) in Trudo Holding	29	29	29	209	219	
In het jaar geraamde nieuwbouw hard	0	0	180	10	0	190*
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht	0	0	0	0	0	0
Totaal aantal eenheden middenkoop (Slimmer Kopen®) in Trudo Holding	29	29	209	219	219	
Totaal aantal eenheden middenkoop (Slimmer Kopen®) in Trudo Holding	29	29	209	219	219	

* Als gevolg van veranderende inzichten ten aanzien van het gewenste programma op projectniveau en van de ontwikkeling van de financiële ratio's van de verschillende entiteiten binnen Trudo, kunnen er in de komende jaren nog verschuivingen optreden tussen het aantal eenheden dat in het sociale segment en aantal eenheden dat in het middensegment zal worden toegevoegd.

Bijlage 2: Duurzaamheid



Energierijk

De natuur geeft ons energie. Letterlijk! De zon warmt ons op en de wind brengt ons in beweging. De natuur is energierijk. Ze heeft energie in overvloed en toch verspilt ze niks. Een échte inspiratiebron.

We wekken in de stad meer schone energie op dan we vandaag nodig hebben. Dichtbij de bron. We verspillen niets. Door onze slimme ideeën

is onze energievraag laag en de opbrengst hoog.

Zo werken we samen aan wijken die energierijk zijn. Dit maakt wonen, leven en werken betaalbaarder voor iedereen.

Dankzij onze energierijke wijken bruist onze stad.

CO₂-2 neutraal en aardgasvrij in 2050

Om de doelstelling voor een CO₂-neutraal en aardgasvrij Eindhoven in 2050 te behalen is een gemeentelijke warmtestrategie en transitievisie warmte opgesteld. Na vaststelling van de transitievisie is de uitrol hiervan gestart vanaf 2022. Onderdeel is werken aan de uitvoering van de pionierbuurten aardgasvrij(-ready) 't Ven, Generalenbuurt en Woensel Zuid-West. Daarnaast maken partijen ten aanzien van CO₂-reductie en aardgasvrij de volgende afspraken:

- CO₂-reductie, verbetering van de energie-index en het aardgasloos maken van de bestaande woningvoorraad monitoren en rapporteren corporaties met de CO₂-monitor. Blijkt onvoldoende voortgang om de doelen van 2050 dan maken partijen concrete afspraken om het tempo bij te sturen. Partijen gaan een inspanningsverplichting aan om de energie-index van het vastgoed te reduceren.
- De gemeente rapporteert de gerealiseerde CO₂-emissiereductie over het afgelopen jaar, middels de Klimaatmonitor. Hier is de gebouwde omgeving ook één van de factoren in.
- Corporaties spannen zich in voor ritreductie van bouwverkeer bij nieuwbouw en renovatieprojecten. Doel hiervan is verbeteren van de bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid van de stad en het beperken van de CO₂-uitstoot¹. De gemeente zal in Q1 2023 tenminste 1 kennissessie organiseren met de corporaties over mogelijkheden om te sturen op ritreductie. Opgedane kennis wordt gedeeld. Partijen onderzoeken welke kansen er liggen in het inkoopbeleid van de corporaties.
- Partijen zetten de energieadviezen aan bewoners (Energiebox) door en monitoren de effecten.

¹ Directe CO₂-uitstoot is de uitstoot voor verwarming, warm water en elektra. Indirecte CO₂-uitstoot houdt verband met de CO₂-footprint van materialen.

- e. Het programma leren & innoveren is de leidraad voor innovatie. Toegepaste innovatie, kennis en know-how delen partijen. De focus ligt op wat kan worden opgeschaald. Strategisch doen partijen inspiratie op voor toekomstig impactvolle innovaties.



Minder is meer

Als het over spullen gaat, is minder juist meer. Minder weggooien betekent meer behouden.

We geven materialen en spullen een nieuw leven, bij ons of ergens anders. We herbruiken alles, zo verspillen we niks.

We bouwen ook meer met minder. We kiezen voor natuurlijke materialen en

grondstoffen die eenvoudig opnieuw gebruikt kunnen worden. Grondstoffen die gemakkelijk terug kunnen naar hun natuurlijke kringloop.

We kopen alleen spullen zonder schadelijke stoffen, die aan niemand én nergens schade veroorzaken. Dit zorgt voor meer gezondheid.

Minder is voor ons écht meer.

Duurzame materialen en gesloten kringlopen (circulariteit)

In 2023 richt de werkgroep circulariteit van het Duurzaamheidspact zich op de implementatie van Het Nieuwe Normaal. Daartoe gaat de werkgroep aan de slag met:

- Bewustwording en training van medewerkers in de methodiek van Het Nieuwe Normaal, in samenwerking met Cirkelstad Eindhoven.
- Implementatie van Het Nieuwe Normaal in beleid en projecten (nieuwbouw- en renovatiebeleid, duurzaamheidsbeleid en aanbestedingsbeleid, Implementatie van Het Nieuwe Normaal in projecten (programma van eisen, aanbestedingen, contracten met leveranciers).

Daarbij kan worden gedacht aan, o.a.:

- Een maximum aan schaduwkosten (MPG)
- Een percentage (in kg) van toegepaste materialen van non-virgin of biobased materialen herkomst.
- Het documenteren van gebruikte materialen in bouwprojecten in een materialenpaspoort.

- Het formuleren van kwalitatieve prestaties voor nieuwbouwwoningen. Bijvoorbeeld het stimuleren van hoogwaardig hergebruik in onze projecten door zoveel mogelijk droge verbindingen toe te passen. Partijen delen actief kennis. Er worden in 2023 minimaal 2 kennissessies georganiseerd waarin kennisdeling op het gebied van circulariteit centraal staat.
- Onderzoek wordt gedaan naar een gezamenlijke materialenbank
- Met de TU/e en het Urban Development Initiative wordt bekeken of monitoring van circulariteit in de woningvoorraad vorm kan krijgen.

Trudo, Woonbedrijf en 'thuis experimenteren met circulair bouwen. Trudo doet dat bijvoorbeeld in een appartementencomplex in de Mainelaan en fase 4 van Strijp-S. Woonbedrijf heeft een SOK gesloten met grondstoffendelvers die de uitstroom van materialen verzorgen, dit wordt gecontinueerd. Ook kijkt Woonbedrijf hoe de onderzoeksresultaten uit het EGW'60 project kunnen worden meegenomen in het renovatietraject in Woensel. 'thuis doet dat in de projecten 't Ven en Leostraat.



Natuurlijke stad

Onze stad is keigroen. In het centrum en in de wijken zie je overal bloemen en planten. Je hoort de vogels fluiten en bladeren ritselen. De lucht ruikt schoon en fris. Natuur zorgt dat onze stad leefbaar blijft.

Zelfs onze gebouwen en huizen helpen mee om water op te vangen en overal zie je groen. Dat is mooi, zo blijven onze voeten ook in de toekomst droog.

We werken samen met de natuur. Planten en bomen houden de temperatuur in de stad lekker aangenaam.

In een natuurlijke stad kan je veilig en gezond leven. Nu én later.

Natuurlijke stad (biodiversiteit & klimaatadaptatie)

Er is een werkgroep opgericht voor het thema Natuurlijke stad, als onderdeel van het Duurzaamheidspact. Op dit thema gaat de werkgroep de volgende onderwerpen/ vraagstukken uitwerken:

- Bij herstructurering en renovatie/ onderhoud wordt de klimaatopgave integraal meegenomen. Kansen die herstructurering, renovatie en onderhoud bieden op het gebied van biodiversiteit en klimaatadaptatie worden bij de planvorming door de corporaties in kaart gebracht en waar mogelijk meegenomen. De werkgroep Natuurlijke Stad biedt handvatten om de kansen inzichtelijk te maken.
- In Q1-Q2 2023 doet de werkgroep een voorstel m.b.t. het ontharden van (voor- en achter) tuinen bij mutaties, renovatieprojecten en nieuwbouw.
- In 2023 worden 3 roverstuinen ingericht en worden afspraken gemaakt met stichting Struikroven over de exploitatie ervan.
- In Q2 2023 wordt een jaarplan voor periode '23-'24 (juli-juli) opgesteld met onderwerpen die in de werkgroep Natuurlijke Stad worden uitgewerkt.
- Opstellen van Menukaart bij renovatie/verduurzaming projecten.
- Opstellen van straatlabels (Groen en blauw).
- Afspraken maken over ontharden (tegels eruit, groen erin).



Voel de vibes

Dit is Eindhoven. Voel de energie. Hier kun je spelen, ontdekken, ontmoeten, verbazen en verwonderen. Onze bruisende wijken ademen allemaal hun eigen sfeer uit en er is ruimte om jezelf te zijn. Ons kent ons. Hier voel je je veilig en verbonden met de mensen in je wijk. Ons onderwijs helpt je om je dromen waar te maken en iedereen krijgt hier volop kansen.

Gezond leven is voor ons eenvoudig. Voedzame voeding groeit in én om de stad en is voor iedereen beschikbaar. Onze zorg helpt je betere keuzes maken en mocht je toch extra zorg nodig hebben, is die altijd dichtbij. Geniet van sport, beweging, kunst en cultuur en vindt je balans in onze prachtige stadsnatuur.

Dit zijn onze vibes. Good vibes.

Kwaliteit van Leven

Dit thema raakt direct aan de bewoners van de sociale voorraad, maar ook alle andere bewoners in onze stad, ons land en op onze aardbol. Partijen spreken af:

- Partijen dragen bij aan het verlagen van de energierekening van bewoners door:
- Bewustwording: partijen werken aan het vergroten van bewustwording van het eigen handelen en de omgeving op duurzaamheid. Hierbij wordt gekozen voor een positieve en stimulerende aanpak (beloning in plaats van bestraffen). Partijen gaan meer het gesprek aan met bewoners over duurzaamheid, onder andere door het toepassen van de Anke van Hal methode. Deze stap draagt ook bij aan het terugdringen van de CO₂-uitstoot, bijvoorbeeld uitstoot als gevolg van huishoudelijke activiteiten (waterverbruik, gebruik huishoudelijke apparaten etc).
- De corporaties en gemeente organiseren in 2023 'Groene Wijk Weken'. Dit is onderdeel van het programma 'Samen Slimmer.' Doel is dat bewoners kennismaken met de mogelijkheden van verduurzaming. De corporaties spannen zich in om huurders goed te betrekken bij verduurzaming van hun woning.
- Gemeente en corporaties continueren hun gezamenlijke communicatie over de behaalde resultaten in het Duurzaamheidspact. Tevens wordt een start gemaakt met inspirerende communicatie die bijdraagt aan bewustwording, draagvlak en ruimte voor beïnvloeding van bewoners.
- Energie-armoede is een groeiend probleem, ook in Eindhoven. De gemeente neemt als partner deel aan het Europees project EnergyMEASURES, (2020-2023). Het doel is het in kaart brengen van factoren die energie-armoede 'uitlokken' en het verstrekken van een maatwerk-aanpak aan 400 huishoudens die te maken hebben met energie-armoede. Het project 'Energiebox' (als genoemd bij 1. CO₂ beparing) sluit hier goed bij aan en zal ook input leveren aan 'EnergyMEASURES'.

Koers lange termijn

De partijen zien de werkzaamheden in 2023 als een belangrijk fundament voor een solide langere termijn koers. Het doel is om in 2050 al het vastgoed samen met de bewoners aardgasloos te hebben gemaakt:



Geweldig wonen en werken in wijken

In onze stad staan mensen voorop. Wij willen dat iedereen gezond en gelukkig kan werken, wonen en leven.

Of je nu starter bent of doorstromer. Of je huurt of koopt. Of je speciale aanpassingen nodig hebt of juist meer creatieve vrijheid wilt. Wij zorgen dat je kunt wonen op een manier die bij je past. Een plek waar jij je thuis voelt.

Iedereen vindt hier direct een thuis. Zo hebben kinderen altijd een veilige plek waar ze kunnen opgroeien. Onze mooie wijken zijn gemaakt met alle mensen in gedachten, kleine en grote mensen. Veilige wijken waar je prettig samenleeft met je burens. Maar waar je ook kunt ontdekken, rennen en spelen. Een wijk waar je gewoon graag bent.

Dat vinden wij nou geweldig wonen en werken in onze wijken, maar eigenlijk is het nog veel meer.

Waar in iedereen kan meedoen



Voor ons allemaal

In onze stad leeft niemand in armoede.

Iedereen heeft een basis om op te staan en kan voorzien in eigen levensbehoeften. Deze zekerheid geeft vertrouwen. Vertrouwen laat ons creatieve talent tot bloei komen, stimuleert ondernemerschap en houdt ons gezond. Dit vergroot de veerkracht van de hele regio.

Het is voor iedereen mogelijk om mee te doen. Door je in te zetten voor elkaar of om juist ruimte te nemen voor jezelf. Met je eigen bedrijf of door vrijwilligerswerk. door jezelf te ontwikkelen of door voor anderen te zorgen die dit zelf niet kunnen.

Hier mag iedereen mee spelen, leren, dansen of zingen. De stad is van ons allemaal en iedereen kan meedoen.

Mobiliteit



Schoon en bereikbaar

Wij brengen mensen samen. Onze wijken zijn goed bereikbaar en verbonden. Met slimme oplossingen brengen we ver weg voor iedereen dichtbij. Of dat nu online is of van deur tot deur.

Zo zijn we goed bereikbaar voor elkaar. Dit maakt het mogelijk om waar en hoe je wilt samen te werken en te leven.

We geven ruimte aan wandelaars en fietsers in onze stad. Als we anders reizen doen we dit slim, stil en schoon.

We genieten iedere dag van de rust die dit geeft en de schone lucht in onze mooie stad.

Samen zijn we beter bereikbaar.

De stad voedt ons



De stad voedt ons

Wij houden van vers, gezond en smaakvol eten. Maaltijden zijn bereid met groenten of producten uit onze streek. Vrij van bestrijdingsmiddelen en geteeld zonder kunstmest.

Ons eten wordt grootschalig en innovatief geteeld, maar ook ambachtelijk en kleinschalig in onze eigen wijk. Fruitbomen en eetbare planten kleuren onze wijken, voedselbossen en stadsboerderijen verrijken ons straatbeeld en hypermoderne

stadslandbouw torent hoog boven de stad uit.

Samen produceren we een enorme diversiteit aan voedsel. Dit maakt ons gezond en houdt ons vitaal. Daarom houden we dit graag in eigen hand.

Wij kiezen iedere dag weer voor eten dat goed is voor mens, dier en onze planeet. Hap voor hap naar een betere wereld.

Bewustwording



Anders kijken

Wij beseffen dat alles met alles is verbonden. Wij staan niet los van de natuur, maar wij zijn onderdeel van de natuur.

Wij weten dat als je goed voor anderen en de wereld om je heen zorgt, je ook goed voor jezelf zorgt.

Iedere dag staan we open om anders te kijken. Zo groeit ons bewustzijn.

Wij beseffen dat we zelf verantwoordelijk zijn voor de plek waar we leven. Voor de manier waarop we met elkaar omgaan.

Iedere dag kiezen we opnieuw om ons verantwoordelijk te voelen. Dat is niet altijd makkelijk, wel belangrijk.

Anders doen, begint met anders kijken.

Samen leren



Samen leren

Wij staan open voor wat we niet weten. De uitdagingen die de toekomst brengt zijn groot en niet alle oplossingen zijn nu al bekend. Soms maken we de juiste beslissing, soms niet.

Dan kijken we hoe we dit willen oplossen. Verbeteren. Wat voor ons belangrijk is, is dat we leren van wat we doen en het de volgende keer weer beter doen.

We leren door te experimenteren. En dat is goed. We geven elkaar de ruimte om creatief te zijn en werken vanuit vertrouwen. We kennen elkaar en zijn verbonden vanuit onze gedeelde waarden.

Wij zijn ons ervan bewust dat wat wij doen er toe doet.

Wij durven het verschil te maken.

Dit doen wij

Op een betaalbare manier

- Met een hoge klanttevredenheid (meer comfort, weinig overlast, lagere woonlasten);
- Op een verantwoorde manier (volgens TNS principes van duurzaamheid);
- Op een uitvoerbare manier (capaciteit in de keten);
- Op een mooie manier (zo min mogelijk concessies esthetica woning en wijk).

Dit doel willen partijen bereiken door

- Gestructureerd op zoek te gaan naar de beste verduurzamingsoplossingen per archetype;
- De denkkraft en ervaring van de co-makers betrekken;
- Te zorgen voor een versnelling en kostenverlaging;
- Continu te blijven evalueren, leren en verbeteren (randvoorwaarde).

Inschatting duurzaamheidsmaatregelen Wooninc.

Inschatting duurzaamheidsmaatregelen in Eindhoven 2023 - 2026	Aantal woningen 2023	Aantal woningen 2024-2027	Bedrag investering 2023	Bedrag investering 2024-2027
Aanbrengen zonnepanelen bestaand bezit	0	Momenteel wordt beleid opgesteld m.b.t. zonnepanelen	0	n.t.b.
Renovatie schil, isolatie	226	1.092	€21.868.000*	€127.754.000*
Verduurzaming in pandig; zoals aanbrengen duurzame verwarmingsinstallaties, inductie	Alle renovaties aanbod inductie	Alle renovaties aanbod inductie Bij CV-vervanging duurzamer alternatief	Opgenomen in investering renovatie schil, isolatie	Opgenomen in investering renovatie schil, isolatie
Gasloos maken bestaand bezit	0	397	9	€7.147.000
Energieadvies aan bewoners	520 (2022-2024)			€94.250
Nieuwbouw energie-neutraal	0	2023-2025: 100 tijdelijk 40 permanent Tot 2030: 292	0	
Overige inspanningen	Pilot hoog temperatuur warmtepomp: Tarnoc	nvt.	nvt.	nvt.

* investering voor gehele renovatie (niet alleen isolatie)

Inschatting duurzaamheidsmaatregelen 'thuis

Inschatting duurzaamheidsmaatregelen in Eindhoven 2022-2025	Aantal woningen 2023	Aantal woningen 2024-2027	Bedrag investering 2023	Bedrag investering 2024-2027
Aanbrengen zonnepanelen bestaand bezit*	175	700	€ 455.000	€ 1.820.000
Renovatie schil, isolatie	0	0		
Verduurzaming in pandig; zoals aanbrengen duurzame verwarmingsinstallaties, inductie	32	232	€ 352.000	€ 2.540.000
Gasloos maken bestaand bezit	0	837**	€ 0	€ 17.900.000
Energieadvies aan bewoners	140	140	€ 25.400	€ 25.400
Nieuwbouw energie-neutraal**	188	1.041	€ 36.600.000	€ 319.000.000
Overige inspanningen	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.

* Mits het warmtenet in Woensel Zuid west kan worden gerealiseerd

** Dit betreft de gehele investering voor de nieuwbouw

Inschatting duurzaamheidsmaatregelen Woonbedrijf

Inschatting duurzaamheidsmaatregelen in Eindhoven 2023-2026	Aantal woningen 2023	Aantal woningen 2024-2027	Bedrag investering 2023	Bedrag investering 2024-2027
Aanbrengen zonnepanelen bestaand bezit	850	2000	€ 4.917.250	€ 11.570.000
Renovatie schil, isolatie	700	1600	€ 28.700.000	€ 65.600.000
Verduurzaming inpandig; zoals aanbrengen duurzame verwarmingsinstallaties, inductie	750	1800	€ 9.067.500	€ 21.762.000
Gasloos maken bestaand bezit	0	381		€ 9.525.000
Energieadvies aan bewoners	360 (max 720)	720	€ 150.000	€ 300.000
Nieuwbouw energie-neutraal	270	1.092	€ 46.486.000	€ 197.140.000
Overige inspanningen			€ 205.000	€ 1.000.000

Inschatting duurzaamheidsmaatregelen Trudo

Inschatting duurzaamheidsmaatregelen in Eindhoven 2023-2026	Aantal woningen 2023	Aantal woningen 2024-2027	Bedrag investering 2023	Bedrag investering 2024-2027
Aanbrengen zonnepanelen bestaand bezit	194	400	€ 1.100.000	€ 2.300.000
Renovatie schil, isolatie	309	400	€ 8.400.000	€ 16.400.000
Verduurzaming inpandig; zoals aanbrengen duurzame verwarmingsinstallaties, inductie	100	300	€ 300.000	€ 900.000
Gasloos maken bestaand bezit	12	24	€ 930.000	€ 1.320.000
Energieadvies aan bewoners	172	172 in 2024	€ 31.040	€ 31.040 in 2024
Nieuwbouw energie-neutraal	34	1414	€ 83.400.000	€ 362.000.000
Overige inspanningen				

Bijlage 3

Uitgangspunten Pact Woensel Zuid

Uitgangspunten voor het Pact en de daarmee samenhangende werkwijze zijn:

- De leefwereld van bewoners en dus ook de betrokkenheid van bewoners en lokale ondernemers staat centraal;
- Een integrale langjarige (20 jaar) en samenhangende aanpak;
- Samenwerking van de gemeente, een scala aan gebiedspartners en bewoners;
- Maatwerk per buurt: Elke buurt is verschillend qua opgaven, kenmerken en netwerken van bewoners en ondernemers. Dit betekent dat elk netwerk andere doorbraken en activiteiten nodig heeft.

Oftewel we starten een proces op, een beweging, waarbij niet alle projecten en activiteiten vooraf duidelijk zijn.

