

Addendum 2025

prestatieafspraken 2023-2026

**Gemeente Eindhoven, Woonbedrijf, 'thuis, Trudo,
Wooninc. en Platform Eindhovense Klantraden.**



Colofon

Gemeente Eindhoven
Woonbedrijf
'thuis
Trudo
Wooninc.
Platform Eindhovense Klantraden

12 februari 2025



Inhoudsopgave

Inleiding	5
1. Beschikbaarheid	6
2. Betaalbaarheid	9
3. Duurzaamheid	10
4. Wonen & Zorg	12
5. Leefbare wijken	13
6. Ondertekening	14



Inleiding

Op 8 februari 2023 zijn de meerjarige prestatieafspraken 2023-2026 ondertekend door de volgende partijen: gemeente Eindhoven - 'thuis - Trudo - Wooninc. - Woonbedrijf - Platform Eindhovense Klantraden. Afsproken is om twee keer per jaar de afspraken te monitoren en ieder jaar - indien noodzakelijk - de afspraken te actualiseren door middel van een addendum.

Dit 'addendum 2025' is een onlosmakelijk onderdeel van de prestatieafspraken 2023-2026 én het addendum 2024. Per hoofdstuk zijn de aanvullingen en wijzigingen aangegeven. Daar waar het addendum afwijkt van de prestatieafspraken of het addendum 2024 gaat het bepaalde in het addendum 2025 voor.

Duurzaam prestatiemodel

In 2023 gaf het ministerie van BZK het signaal af dat "corporaties vanuit financieel oogpunt geen duurzaam prestatiemodel hebben en bovendien bij het naderen van de financiële grenzen al eerder in de tijd hun investeringen zullen temporiseren". Deze conclusie werd getrokken naar aanleiding van een nieuwe doorrekening van de nationale prestatieafspraken door Finance Ideas en ABF-research. Redenen daarvoor zijn onder andere de verslechterde economie, gestegen rente en bouwkosten en onzekerheden in het huurbeleid. Recent heeft Finance Ideas ook voor de MRE-corporaties inzicht gegeven in de financiële polsstok. Geconcludeerd wordt dat ook voor de gemiddelde MRE-corporatie er geen duurzaam prestatiemodel is, waardoor de woningcorporaties zich genoodzaakt zien om de bakens te verzetten.

Nog sneller dan verwacht, blijkt dat het voor de corporaties in 2025 noodzakelijk is om hun beleid aan te passen om te blijven voldoen aan de door de externe toezichthouders gestelde financiële ratio's. In 2025 zullen de woningcorporaties keuzes moeten gaan maken die balans aanbrengt tussen de financiële continuïteit en het investeringsprogramma op de langere termijn.

Partijen signaleren dat een landelijke lobby naar het Rijk nodig zal zijn om deze problemen in de sector op te lossen.

1

Beschikbaarheid

Gemeente en de vier woningcorporaties zijn samen opgetrokken in de gezamenlijke opgave die voorligt. Deze werkwijze is vruchtbaar gebleken en maakt dat projecten en doelen beter bereikbaar worden. De werkwijze wordt daarom voortgezet. Vanuit de samenwerking om de efficiëntie te verhogen is voor alle nieuwbouw in de sociale huur WoonST 2.0 het uitgangspunt – tenzij.

Verder zijn een aantal subsidieregelingen in het leven geroepen voor de realisatie van nieuwbouwwoningen die door het rijk, de gemeente en het bedrijfsleven wordt bekostigd en die bijdragen aan de ontwikkeling van de woningvoorraad.

In artikel 1.1.4 zijn afspraken gemaakt over de voorraadontwikkeling

In de meerjarige prestatieafspraken is voor de periode 2023 – 2026 afgesproken dat er 3166 sociale huurwoningen netto (bruto -/- sloop -/- harmonisatie -/- verkoop) worden gerealiseerd. Naar verwachting realiseren partijen in de prestatieafsprakenperiode 2023-2026 in totaal bruto 2988 sociale huurwoningen en netto (bruto -/- sloop -/- harmonisatie -/- verkoop) 1244. Ten opzichte van de gemaakte prestatieafpraak van netto 3166 betekent dit dat de voorraad met 1922 sociale huurwoningen minder dan verwacht gegroeid is ten opzichte van de initiële prestatieafpraak. Van de afgesproken harde plannen is het grootste deel gerealiseerd, van de zachte plannen is gebleken dat realisatie binnen de tijdsperiode van de prestatieafspraken niet haalbaar is. Ook uit marktgegevens blijkt dat projecten doorgaans een langere doorlooptijd kennen dan vier jaar. Samen zetten we in op het verkorten van deze doorlooptijd.

De corporaties hebben onderzocht wat de oorzaken zijn van vertraging van de plannen die in 2023 stonden geprogrammeerd. Daaruit komen enkele hoofdoorzaken naar voren. Het blijkt dat, naast het dus niet haalbaar blijken van zachte projecten binnen vier jaar, 1 op de 5 projecten is vertraagd vanwege bezwaren en voor enkele projecten zijn de corporaties afhankelijk van de markt of was er op dat moment in de planning niet voldoende financiële ruimte. Daarnaast is een deel van de projecten te optimistisch gepland. Specifiek in de periode van 2023 – 2026 landt ook de impact van het vervallen van de mogelijkheid voor het realiseren van de verplaatsbare woningen. Er is onderzocht of het mogelijk was om 750 verplaatsbare woningen te realiseren. Helaas was het vinden van geschikte locaties, waarbij op een goede manier een leefbaar woongebied gerealiseerd kan worden complex. Ook is het niet mogelijk gebleken tot

een haalbare businesscase te komen voor verplaatsbare woningen. Dit komt onder meer door prijsstijgingen in de bouw van afgelopen jaren.

Door partijen is sterk ingezet op de verbetering van de samenwerking middels het SamenWerken. Dit heeft geleid tot de oplevering van 200 extra woningen die in deze periode nog niet geprogrammeerd stonden, doordat er o.a. meer woningen per project konden worden gerealiseerd. Ook wordt de doorlooptijd van ontwikkeltrajecten verkort, zo blijkt ook uit de evaluatie van september 2024 uitgevoerd door een onafhankelijke deskundige. De meeste woningen in dit traject worden echter pas opgeleverd na 2026. Ook is door partijen ingezet op het zoeken naar nieuwe kansen voor sociale woningbouwontwikkeling, hiertoe is een kansenuitwisseling opgezet. De resultaten hiervan zullen echter ook pas in de periode vanaf 2027 zichtbaar zijn gezien de doorlooptijd van projecten (ontwikkeling- en bouw).

Aanvullende afspraken bij 1.1.4

Partijen constateren dat we ondanks alle inspanningen en verbeterde samenwerking de aantallen uit de prestatieafspraken 2023-2026 niet halen. Daarom spreken partijen aanvullend het volgende af:

- In het vervolg zullen duidelijkere afspraken worden gemaakt over de realisatiegraad van projecten, het is niet realistisch dat 100% wordt uitgevoerd volgens planning. De ontwikkelpraktijk is weerbarstig. Ook is er een duidelijk verschil tussen harde en zachte plancapaciteit.
- De gemeente heeft een woonbehoefteonderzoek uitgevoerd in relatie tot de groei van de stad. Aan de hand hiervan wordt er een aangepaste sociale woningbouwbehoefte verwacht en nieuw woonbeleid opgesteld. De woningcorporaties brengen hun investeringscapaciteit tot en met 2030 in beeld en bekijken in welk deel van de sociale volkshuisvestelijke behoefte zij kunnen voorzien. Dit zal de basis vormen voor de prestatieafspraken voor na 2026.
- Op bestuurlijk niveau wordt een innovatieve zoektocht ingezet om de realisatiegraad van de nieuwbouwplannen te verhogen. Waarbij we alle lokale mogelijkheden aangrijpen. Maar omdat partijen zich realiseren dat de oplossingen niet enkel op lokaal niveau liggen, zullen zij waar nodig een gezamenlijke lobby opzetten richting bijvoorbeeld de Rijksoverheid of Provincie.

Aanvullend op artikel 1.1.5 Woningbouwproductie - verplaatsbare woningen

De verplaatsbare woningen hebben voor de corporaties geen haalbare business case opgeleverd tot nu toe. Wel is op een aantal locaties permanente woningbouw-ontwikkeling in voorbereiding. Oplevering hiervan zal na 2026 zijn. In 2025 zal de gemeente onderzoeken of zij zelf tot een haalbaar project van verplaatsbare woningen kan komen. In principe worden de corporaties benaderd voor de exploitatie van de verplaatsbare woningen.

Aanvullend op artikel 1.1.7 beter benutten bestaande voorraad

- Het beter benutten van de bestaande voorraad komt prominenter op de agenda. We zien dat het woningdelen een goede en snelle manier biedt om meer mensen een thuis te kunnen bieden. De corporaties starten in 2025 gezamenlijk met de verhuur van minimaal 25 woningen via woningdelen (Woonbedrijf 10 en Trudo, Wooninc., 'thuis elk 5). In Q1 2025 wordt een communicatie-campagne gestart. Op basis van de ervaringen wordt het aantal woningen gedurende het jaar zo veel mogelijk uitgebreid. Na een evaluatie wordt het aantal voor 2026 en verder bepaald.
- Door de bestaande woningvoorraad efficiënter in te zetten, creëren de corporaties extra huisvestingsmogelijkheden voor huishoudens. Deze extra mogelijkheden dragen bij aan en tellen mee bij het invullen van de afgesproken aantallen, omdat hiermee concreet wordt ingespeeld op de actuele woningbehoefte.
- In 2025 wordt een gezamenlijk platform voor de diverse mogelijkheden van hospitaverhuur onderzocht. De corporaties willen allen naast 'onder de pannen' ook 'kamers met aandacht' en 'hospihousing' faciliteren. De gemeente spant zich in om de werkwijzen van de diverse aanbieders zoveel mogelijk op elkaar af te stemmen om uitvoering efficiënt en effectief te laten verlopen.
- In alle gevallen moet woningdelen passen binnen de regelgeving (verkamering, parkeren, etc.) van de gemeente. De gemeente spant zich in om de randvoorwaarden voor het woningdelen te faciliteren.
-

2

Betaalbaarheid

Aanvullend op artikel 2.2.b Inkomensafhankelijke huurverhoging

In de prestatieafspraken 2023-2026 is in paragraaf 2.2.b opgenomen dat de corporaties vooralsnog geen inkomensafhankelijke huurverhoging toepassen. Trudo is aan het onderzoeken of en in welke mate zij in 2025 (en mogelijk ook daarna) inkomensafhankelijke huurverhoging wil toepassen, waardoor zij de optie tot het toepassen van inkomensafhankelijke huurverhoging open willen houden. Trudo deelt haar bevindingen in de werkgroep Wonen. Met het (mogelijk) toepassen van inkomensafhankelijke huurverhoging beoogt Trudo dat huurders zoveel mogelijk een woning en huurprijs hebben die past bij de huishoudenssituatie en het inkomen. De opbrengst van de eventuele inkomensafhankelijke huurverhoging wordt benut voor investeringen in de woningvoorraad

3

Duurzaamheid

In 2025 werken we onverminderd verder samen aan duurzaamheid, een gezonde en toekomstbestendige stad Eindhoven.

Aanvullend op artikel 3.2 Prestatieafspraken duurzaamheid

In het jaarplan 2025 van het Duurzaamheidspact beschrijven we specifiek wat we komend jaar op de 4 pijlers met elkaar willen doen en bereiken. Hieronder enkele wijzigingen en/of toevoegingen ten opzichte van 2024:

▪ **CO-2 neutraal en aardgasvrij in 2050**

Onder regie van de gemeente wordt in overleg met de corporaties in 2025 een warmteprogramma opgesteld. De corporaties en gemeenten werken nauw samen en maken afspraken over wanneer, waar en hoe er warmtenetten worden aangelegd of uitgebreid. Daarnaast gaan gemeente en corporaties voor warmtenetten samenwerkingsovereenkomsten aan, waarin de corporaties toezeggen mee te werken aan haalbaarheidsonderzoeken en te zijner tijd hun huurwoningen in de betreffende gebieden aan te sluiten, mits er geen onvoorziene gebeurtenissen plaatsvinden en haalbaarheidsonderzoeken positief worden afgerond. We stemmen daarbij investeringen op elkaar af zodat we gebiedsgericht optimaal kunnen samenwerken.

▪ **Duurzame materialen en gesloten kringlopen (circulariteit)**

We gebruiken Het Nieuwe Normaal als eenduidige taal om invulling te geven aan circulair (ver)bouwen, zodat wij als opdrachtgevers én onze ketenpartners weten waar zij aan toe zijn. In 2025 passen we dit toe in nieuwbouw en renovatieprojecten, maken resultaten zichtbaar en delen actief onze kennis en ervaringen. Ook werken we in 2025 samen aan het ontwikkelen en toepassen circulaire en biobased bouwmaterialen. Dit doen we samen met onze ketenpartners en in lijn met Building Balance en het Convenant Biobased bouwen en telen in de Metropoolregio Eindhoven. Doel is ketensamenwerking te borgen en de huidige pilots rondom circulair gebruik van isolatieglas en dakpannen op te schalen. Hiervoor brengen we projecten in en gaan we gezamenlijk op zoek naar funding en partners die ons hierbij kunnen helpen.



- **Natuurlijke stad**

In 2025 ligt de focus op het aanscherpen van onze ambitie en de gezamenlijke doelen en ontwikkelen we een monitor op klimaat-adaptief en natuurinclusief.

Daarnaast continueren we het project ont-harden, maken we afspraken over de inzet van de ontwikkelde tools (biodiversiteitsla-bel en menukaarten) en voegen we enkele nieuwe projecten toe (realiseren waterber-ging en regentonnen project).

- **Kwaliteit van leven.**

Aandacht voor de mens is de kern van de pijler. In 2025 zoomen we verder in om be-woners te motiveren ook zelf regie te nemen bij verduurzaming. We zetten in op gedrags-verandering onder andere door drijfveren bij inwoners te ontdekken: wat vinden mensen belangrijk als het gaat om verduurzaming, wat stimuleert om zelf in actie te komen? Hierdoor kunnen we mensen enthousiasme-ren om zich meer bij bestaande en nieuwe initiatieven aan te sluiten. Ook stimuleren we betrokkenheid en verbinding door aan te ha-ken bij initiatieven op het gebied van sociale cohesie en gemeenschapsvorming (commu-nity building). Daarnaast richten we ons op het versterken van de samenwerking met verschillende ketenpartners met als doel ook andere doelgroepen te betrekken bij duurzaamheid ((sociale) kopers).

4 Wonen en Zorg

Aanvullend op artikel 4.1 Woonzorgvisie

Er wordt geen uitvoeringsplan opgesteld voor de woonzorgvisie. De uitwerking van de woonzorgopgaven landen in de opgaven van de Sociale Koers (2)040 en het Volkshuisvestelijk programma. In 2025 wordt onderzocht hoe zorgpartijen, corporaties en gemeente de samenwerking vorm kunnen geven.

Aanvullend op artikel 4.2 Urgentieverordening

Het wetsvoorstel Wet Regie Volkshuisvesting laat langer op zich wachten dan aanvankelijk beoogd, waardoor voorlopig de inhoud van deze wet nog niet goed vertaald kan worden naar de urgentieregeling in de huisvestingsverordening. Omdat er wel dringend behoefte blijft aan een actualisatie van de urgentieregeling wordt erop ingezet dat deze in Q1 2025 in ter besluitvorming wordt voorgelegd. De beoogde ingangsdatum van de nieuwe huisvestingsverordening is 1 juli 2025. De ingangsdatum is in alle 9 SGE gemeenten gelijk.

5

Leefbare wijken

Aanvullend op artikel 5.1 Integraal gebiedsgericht werken

Er zijn in 2023 geen nieuwe actiegebieden aangewezen. De bestaande actiegebieden zijn opnieuw aangewezen voor 2025. In 2024 is samen met corporaties en maatschappelijke instellingen gewerkt aan een visie op leefbaarheid. Daarmee hebben we een belangrijke bouwsteen voor de doorontwikkeling van de aanpak in kwetsbare gebieden. In 2025 wordt, samen met corporaties en andere partners, door de gemeente gewerkt aan de herijking van deze aanpak. Tot die tijd continueren we onze inzet in de bestaande actiegebieden.

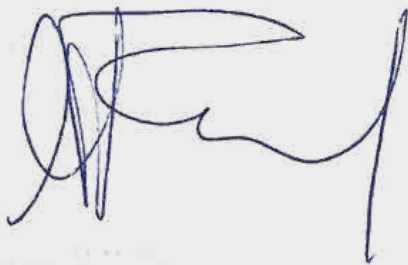
We voegen een nieuw artikel 5.8 sociaal statuut toe

Gemeente en corporaties hebben een verkenning van de huidige werkwijzen van bewonersparticipatie bij renovatie- en sloop/nieuwbouwprojecten, ook wel het 'sociaal statuut' genoemd, gemaakt. Hierbij is ook een vergelijking gemaakt met het nationaal sociaal statuut. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties (of het Platform Eindhovense Klantenraden) maken in de eerste helft van 2025 afspraken over bewonersparticipatie bij renovatie- en sloop/nieuwbouwprojecten. Belangrijke aandachtspunten hierbij zijn het vroegtijdig betrekken van de bewoners en ruimte voor maatwerk, zodat rekening gehouden kan worden met de unieke kenmerken van de projecten. De afspraken worden vastgelegd in de vorm van een Eindhovens statuut of in een andere passende vorm waarmee recht wordt gedaan aan hetzelfde doel.

6 Ondertekening

Aldus ondertekend op 12-02-2025, te Eindhoven

Gemeente Eindhoven



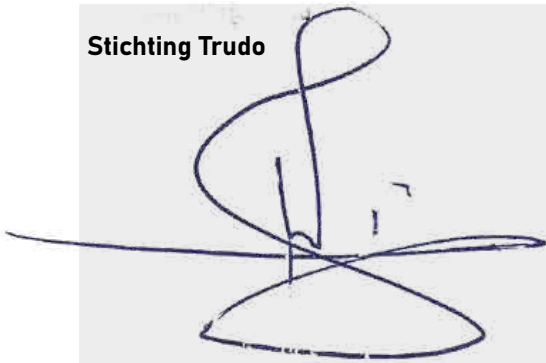
Mevrouw M. Verhees
Wethouder wonen, wijken, ruimte en dienst-
verlening

Woonstichting 'thuis



De heer L.A. Severijnen
Directeur-bestuurder

Stichting Trudo



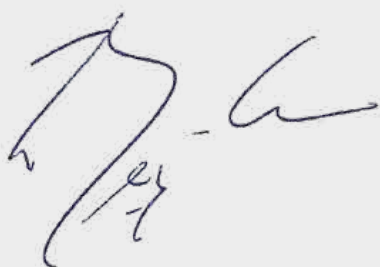
De Heer E. Jansen
Directeur-bestuurder

Stichting Wooninc.



Mevrouw J.A.P.M. Pijnenburg
Bestuurder

Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. Beijnsberger', written in a cursive style.

De heer R. Beijnsberger
Algemeen directeur-bestuurder

Platform Eindhovense Klantraden

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Wethlij', written in a cursive style.

De heer M. Wethlij
Lid PEK



WOONinc.

Platform
Eindhovense
Klantenraden



'thuis

