

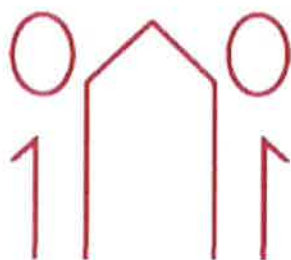
Samenwerkingsafspraken / prestatieafspraken

periode 2022-2025



gemeente
son en breugel

'thuis



Huurdersraad 'thuis

Gemeente Son en Breugel
Woonstichting 'thuis
Huurdersraad 'thuis

DEFINITIEF

Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
1.1	Thema's van de samenwerkingsafspraken	2
2	De positie van en ontwikkeling bij de partijen	3
2.1	Gemeente Son en Breugel	3
2.2	Woonstichting 'thuis'	5
2.3	Huurdersraad 'thuis'	6
2.4	Veranderende wereld	6
2.5	Samenwerking binnen Metropoolregio Eindhoven en Stedelijk Gebied Eindhoven	7
2.6	Wet- en regelgeving	7
3	Thema's samenwerkingsafspraken	9
3.1	Thema 1 – Betaalbaarheid	9
3.1.1	Huurprijsbeleid	9
3.1.2	Eenmalige huurverlaging in 2021	10
3.2	Thema 2 - Duurzaamheid en energie	11
3.2.1	Energieprestatie bij nieuwbouw	11
3.2.2	Routekaarten gemeente en 'thuis'	11
3.2.3	Zonnepanelen	11
3.2.4	Vouchers voor huurders	11
3.2.5	Afkoppelen hemelwaterafvoeren	12
3.3	Thema 3 – Sociaal maatschappelijke opgaven en zorg	13
3.3.1	Samenwerking	13
3.3.2	Inspelen op het scheiden van wonen en zorg	13
3.4	Thema 4 – Leefbaarheid	14
3.4.1	Integrale en gebiedsgerichte aanpak	14
3.4.2	Veiligheid in wijken en buurten	14
3.4.3	Leefbaarheidsbudget	14
3.5	Thema 5 – Beschikbaarheid	16
3.5.1	Ontwikkelingslocaties	16
3.5.2	Andere wijzen van uitbreiden aantal woningen	16
3.5.3	Onttrekkingen aan de sociale woningvoorraad	17
3.5.4	Vergroten beschikbaarheid	17
3.5.5	Woonruimteverdeling	17
3.5.6	Vergunninghouders	18
3.6	Thema 6 – Organisatie en samenwerking	19
3.6.1	Overlegstructuur	19
3.6.2	Looptijd samenwerkingsafspraken	19

Bijlage 1: Regionale begrippenlijst Wonen, Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven

Bijlage 2: Bevindingen Huurdersraad 'thuis

1 Inleiding

De Woningwet 2015 biedt gemeenten, corporaties en huurdersvertegenwoordigingen de gelegenheid tot het maken van zgn. prestatieafspraken. Deze afspraken kunnen voor een lange of korte termijn worden gemaakt. In het verleden hebben gemeente Son en Breugel, Woonstichting **'thuis** en de Huurdersraad **'thuis** langjarige afspraken gemaakt. Deze zijn inmiddels verlopen. Daarom worden in dit document de prestatieafspraken voor de periode van 1 januari 2022 t/m 31 december 2025 vastgelegd.

Prestatieafspraken zijn samenwerkingsafspraken!

Want we moeten het samen doen met elkaar! We willen samen aan de slag om gedurende onze gezamenlijke opgaven met én van elkaar te leren. We hebben elkaar nodig om plannen te realiseren. Noch de gemeente, noch de corporatie zijn in staat om zonder de andere partij maatschappelijke doelen te realiseren en te behalen. Voorbeelden: de gemeente kan haar taakstelling huisvesting van statushouders onmogelijk uitvoeren zonder hulp van de corporatie. Maar de corporatie heeft de gemeente nodig om uitbreiding van betaalbare huurwoningen te realiseren.

We hebben gezamenlijke doelen. Om deze in te vullen gaan we samenwerken op basis van de bedoeling, in plaats van lijstjes om elkaars prestaties af te vinken. De term uit de Woningwet doet daarmee te kort met wat wij willen: samenwerken aan gezamenlijke doelen en resultaten, ieder vanuit de eigen rol.

1.1 Thema's van de samenwerkingsafspraken

Over de volgende thema's worden tussen gemeente Son en Breugel, **'thuis** en de Huurdersraad **'thuis** afspraken gemaakt:

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

Bovenstaande onderwerpen staan in willekeurige volgorde en staan niet op volgorde van importantie.

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

2 De positie van en ontwikkeling bij de partijen

2.1 Gemeente Son en Breugel

Son en Breugel is met haar ruim 17.500 inwoners een zelfstandige, fraaie en groen gemeente gelegen in het Stedelijk Gebied Eindhoven. Bedrijventerrein Ekkersrijt is een belangrijke bron van werkgelegenheid. Son en Breugel is een dorp met relatief veel welvarende burgers. Ter illustratie; de WOZ-waarde van de woningen in de gemeente bedraagt gemiddeld € 372.000,- (WOZ 2021, peildatum 1 januari 2020), terwijl de WOZ-waarde van een betaalbare sociale huurwoning van **'thuis** in Son en Breugel gemiddeld € 198.440,- (peildatum 1 januari 2021) bedraagt.

Opvallend is dat de 20- tot 40-jarigen in het dorp zijn ondervertegenwoordigd. Net als andere gemeenten vergrijsst en ontgroent Son en Breugel, maar wel net een beetje sneller. Gezien de toename van het aantal 1-persoonshuishoudens vraagt dit om extra maatwerk en een passend aanbod. Zowel in de bestaande voorraad als in de nieuwbouw. Verder vraagt de huisvestingssituatie aandacht; woningcorporaties zorgen voor betaalbare huurwoningen, ook duurdere vrije sector huurwoningen zijn beschikbaar. Het aanbod in het middensegment (ca. € 800,- tot € 1.000,-) is de laatste jaren wel toegenomen, maar gezien de situatie op de woningmarkt niet afdoende. Son en Breugel heeft in totaal 7.356 woningen (stand per 1 januari 2021). Son en Breugel heeft zich ten doel gesteld tot 2030 tussen de 700 en 1.500 woningen bij te bouwen om de groei van het aantal (kleiner wordende) huishoudens te faciliteren.

Onderleggers voor deze afspraken zijn:

- de Toekomstvisie (2012);
- de Woonvisie (2012);
- de Visie Wonen met Zorg (2013);
- de Structuurvisie (2014);
- het Woningbouwprogramma Son en Breugel 2016/2020-2030 (2016);
- het coalitieakkoord (2018);
- 'Kaders als Koers' en aanvullend 'Doelgroepen in beeld' (2019);
- de (ontwerp) Omgevingsvisie Son en Breugel, 'Oog op een zonnige toekomst!'.

In de Toekomst - en Woonvisie zijn vooral van belang:

- Focus op evenwichtige leeftijdsopbouw, menging jong/oud en betaalbare, levensloopbestendige woningen;
- Kwalitatief hoogwaardige woonmilieus;
- Duurzaam karakter behouden;
- Aandacht voor vergrijzing en voor wonen met zorg.

In het Coalitieakkoord (2018) zijn vooral van belang:

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

verhuurders kunnen stimuleren tot en ondersteunen bij het nemen van duurzaamheidsmaatregelen;

- ontwikkelingen centrum Breugel.

In het Woningbouwprogramma (addendum op de Woonvisie) en in 'Kaders als Koers' en aanvullende doelgroepen in beeld', is vooral aangegeven welke segmenten toegevoegd (moeten) worden in relatie tot potentiële woningbouwlocaties. Voor zover het gaat om het sociale huursegment kan en wil **'thuis'** hier een betekenis in hebben.

Op basis van de huidige ontwerp-omgevingsvisie gaan we uit van de volgende intenties:

- groei van de bevolking opvangen met een passend woningaanbod;
- we zetten in op een divers woonmilieu en de bouw van levensloopbestendige woningen (geschikt voor jong en oud).

Het bestaande beleid uit de 'Woonvisie', 'Visie Wonen en Zorg' en 'Kaders als Koers' wordt voortgezet en zal een nadere uitwerking krijgen in het actieprogramma wonen vanuit hfdst. 6 van de Omgevingsvisie, te weten:

- focus op een evenwichtige leeftijdsopbouw en leefbaarheid op peil houden en versterken;
- bieden van een geschikt woonklimaat voor de middengroep;
- realiseren van kwalitatief hoogwaardige(groene/natuur inclusieve) woonmilieus;
- behouden en versterken van het dorps karakter en maat/schaal;
- klimaatadaptief ingericht en duurzaam karakter van de gemeente vergroten en;
- inspelen op de vergrijzingstrend.

Ten aanzien van mogelijke woningbouwlocaties richt de gemeente zich voor de woningbouw in eerste instantie op binnenstedelijke (her)ontwikkelingslocaties (inbreiding, herstructurering, transformatie en splitsing van woningen).

Meer specifiek:

- gebruik te maken van woningsplitsing;
- eventuele transformatie van aanloopstraten richting het centrum;
- meer wonen op verdieping in het centrum;
- eventuele herstructurering van bepaalde woonwijken;
- inbreiding op locaties die momenteel geen functionele/ruimtelijke waarde hebben.

Aandacht voor de stedenbouwkundige kwaliteit is hierin een belangrijk uitgangspunt. Voor het toevoegen van woningen bieden de kernrandzones ook beperkt ruimte. Aanvullende ruimte voor woningen kan gevonden worden in transformatiegebieden als Sonniuswijk en het oostelijk deel van Ekkersrijt Oost. Op een aantal van deze locaties zijn kansen en mogelijkheden voor de woningcorporaties om invulling te geven aan deze ambities.

Vanuit 'Wonen met Zorg':

- bij voorkeur vervoersbewegingen terug dringen door woningen nabij voorzieningen te realiseren;
- naarmate de zorgintensiteit toeneemt, woon-zorgvoorzieningen bij voorkeur clusteren;
- met de vergrijzing groeit ook de behoefte aan passende woonvormen voor ouderen en mogelijkheden tot woningaanpassing.

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

2.2 Woonstichting 'thuis

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

'thuis verhuurt in Son en Breugel 956 zelfstandige wooneenheden (stand 1 januari 2021) waarvan 944 Daeb-woningen, 12 niet-Daeb woningen¹ en 2 garages. De verhuurde wooneenheden bestaan uit appartementen en grondgebonden woningen verspreidt over meerdere wijken, o.a. De Gentiaan, Sonniuswijk, Hoogstraat, 't Zand, Het Harde Ven, Breeakker en De Vloed. Verspreid over vier woonwagenlocatie, Gaskendonk, Oranjetip, Eemshof en Bronlibel, verhuurt **'thuis** in totaal 49 standplaatsen (waarvan 7 op Oranjetip nu nog inactief) en 32 "woonwagens".

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

'thuis is een financieel gezonde corporatie, actief in de Son en Breugelse samenleving en in staat om de gewenste maatschappelijke prestaties te leveren binnen de financiële kaders t.b.v. de continuïteit van de bedrijfsvoering en rekening houdend met toekomstige woonbehoeften. **'thuis** is hierbij gebonden aan de wet- en regelgeving uit de Woningwet en het gezamenlijke beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). **'thuis** levert een bijdrage aan de thema's van deze samenwerkingsafspraken die passen binnen de (financiële) mogelijkheden.

Jaarlijks organiseert **'thuis** zogenaamde "knoppensessies" waarbij wij samen met de gemeenten waar wij actief zijn en de Huurdersraad strategische keuzes voor de komende tijd verkennen. In maart 2021 heeft deze sessie plaatsgevonden om afspraken te maken voor 2022.

Algemeen gezien zet **'thuis** voor de periode 2022-2025 verder in op:

- voldoende beschikbaar aanbod door extra nieuwe woningen toe te voegen;
- het vergroten van de slaagkans van nieuwbouwprojecten door alle kansen te beoordelen en af te wegen qua omvang als de in te vullen maatschappelijke opgave;
- een gedifferentieerde woningvoorraad door vooral sociale huurwoningen te bouwen, beperkt aantal tijdelijke eenheden en woonwagens toe te voegen en open te staan voor het bouwen van niet-Daeb in gecombineerde projecten;
- beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen voor huishoudens met een laag middeninkomen (ca. 35 woningen per jaar);
- het bedienen van huishoudens met een lager inkomen door minimaal 92,5% van de sociale huurwoningen te verhuren aan huishoudens met een inkomen onder de EU-grens en maximaal 7,5% van de sociale huurwoningen te reserveren voor maatwerk voor huishoudens met een inkomen tot € 50.000,-;
- een transparante woonruimteverdeling via de regionale urgentieverordening en het woonruimteverdeelsysteem Wooniezie, waarbij 60% van de vrijkomende woningen beschikbaar is voor regulier woningzoekenden;
- redelijke kansen voor woningen zoekenden met lange en korte inschrijfduur door ongeveer de helft van geadverteerde woningen aan te bieden op basis van inschrijfduur en de helft via loting;

¹ DAEB staat voor Diensten van Algemeen Economisch Belang en bestaat uit het bouwen en verhuren van goedkope huurwoningen (met een huurprijs tot de liberalisatiegrens). Duurdere huurwoningen, garages en commercieel vastgoed vallen onder niet-DAEB.

- eerlijke slaagkansen voor alle doelgroepen door de helft van de ruime eengezinswoningen te verhuren aan gezinnen en minder woningen met voorrang te verhuren aan jongeren en senioren;
- het bevorderen van doorstroom door huurders die willen verhuizen te helpen naar een meer passende woning;
- een grote betaalbare huurvoorraad door 7.000 woningen een streefhuur onder de 1^e aftoppingsgrens en 80% van onze woningen een streefhuur onder de 2^e aftoppingsgrens te geven;
- een gematigde woonlastenontwikkeling voor huurders door de huur gemiddeld met inflatie te verhogen voor sociale en geliberaliseerde woningen en ons te houden aan afspraken in het Huurakkoord, ook voor de huurverhoging bij verduurzaming;
- leefbare buurten door actief aanwezig te zijn in de buurten, zorg te dragen voor een schone, hele en veilige woonomgeving en overlast zoveel mogelijk te voorkomen;
- goede samenwerking met het sociaal-maatschappelijke netwerk in de wijk;
- het gericht verbeteren van de woonbeleving van onze huurders in complexen die aandacht vragen (o.b.v. woonbelevingsonderzoek);
- een toekomstbestendige samenleving door ruim € 160 miljoen (in 10 jaar) te reserveren voor duurzaamheidsmaatregelen.

'thuis streeft naar een gevarieerde woningportefeuille die aansluit bij de huidige en toekomstige behoefte van de markt. Daarom wil zij de slaagkans van nieuwbouwprojecten vergroten door alle zich voordoende kansen te beoordelen en af te wegen op zowel omvang als de in te vullen maatschappelijke opgave. Dat betekent dat 'thuis niet alleen openstaat voor projecten met sociale huurwoningen (DAEB). Ook gecombineerde projecten met DAEB en niet-DAEB woningen willen wij graag oppakken en waar mogelijk realiseren.

2.3 Huurdersraad 'thuis

De Huurdersraad behartigt de belangen van alle huurders van 'thuis. Dus ook die van de huurders in Son en Breugel. Zij biedt hulp en advies bij individuele problemen op huurgebied en ondersteunen bewonersinitiatieven.

Voor wat betreft het maken van samenwerkingsafspraken heeft de Huurdersraad de rol op gekozen als partner van gemeente Son en Breugel en Woonstichting 'thuis. Zij is betrokken bij jaarlijkse "knoppensessies" en stemt ook in de met de jaarlijkse biedingen die 'thuis aan gemeente Son en Breugel doet naar aanleiding van deze sessies. De samenwerkingsafspraken vallen binnen de kaders van het bod. De Huurdersraad levert een bijdrage aan de thema's van de samenwerkingsafspraken. De raad bepaalt zelf haar inzet met betrekking tot de samenwerkingsafspraken en toetst deze voor vaststelling.

2.4 Veranderende wereld

De woningmarkt is op hol geslagen: er is een groot tekort aan betaalbare woningen in zowel het huur als het koopsegment. Een starter op de woningmarkt maakt door de stijgende kooprijzen nagenoeg geen kans tenzij hij gaat samenwonen of ouders heeft die een schenking kunnen doen. Maar ook voor een huurwoning komt de starter niet aanbod vanwege zijn vaak te korte inschrijfduur. In Son en Breugel bedraagt de benodigde inschrijftijd momenteel ca 9 jaar en 5 maanden.

Deze ontwikkelingen zijn zorgelijk en zijn onderdeel van de samenwerkingsafspraken tussen gemeente Son en Breugel en Woonstichting 'thuis. Samenvattend gaan deze afspraken over:

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

Corporaties in Nederland moeten voldoen aan strenge regelgeving rondom financiering, investeringen en woningtoewijzing. Het toezicht is de afgelopen jaren flink verstevigd en de

investeringsruimte van corporaties beperkt door heffingen (o.m. jaarlijkse verhuurdersheffing), invoering van passend toewijzen en het huurakkoord. Een belangrijk gevolg van de Woningwet 2015 is dat corporaties aanzienlijk minder ruimte hebben om te investeren in niet-DAEB woningen en dat corporaties zich meer moeten en zullen richten op de doelgroep van beleid. **'thuis** is een financieel gezonde corporatie met voldoende investeringscapaciteit. Uitbreiden van de sociale woningvoorraad behoort dan ook tot de mogelijkheden.

2.5 Samenwerking binnen Metropoolregio Eindhoven en Stedelijk Gebied Eindhoven

In de Metropoolregio Eindhoven (MRE) werken 21 regiogemeenten samen. Voor wonen beperkt zich dit momenteel louter tot kennisdeling en het hanteren van een Regionale Begrippenlijst, welke per 1 januari van elk jaar wordt aangepast. Het Rijk ziet het MRE-gebied als één woningmarktregio.

Binnen Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) wordt door de gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre samengewerkt op o.a. het terrein van het wonen. De gemeenten bezien de ontwikkeling van het totale stedelijke gebied als ware het één gemeente.

Specifiek betekent dat:

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

Vanuit de 9 SGE gemeenten van belang:

- Visie Wonen SGE (2019);
- Woondeal (2019);
- Woonbehoeftenonderzoek 2021;
- Afsprakenkader wonen 2022 SGE, 'Bouwen aan de toekomst' (herijking Afsprakenkader Wonen 2017)
- Huisvestingsverordening (2020-2023) m.b.t. gezamenlijke urgentieregeling.

In de 9 SGE-gemeenten werken 10 corporaties samen. In het SGE-verband zijn transparant woningaanbod (Wooniezie) en uitvoering gezamenlijke urgentieregeling voorbeelden van deze samenwerking.

Binnen de 21 MRE-gemeenten werken 13 corporaties samen. In 2021 is op verzoek van deze corporaties het Woningmarktonderzoek uitgevoerd.

Zowel de bevindingen uit het Woonbehoeftenonderzoek 2021 van de SGE-gemeenten als het Woningmarktonderzoek 2021 van de gezamenlijke corporaties in de MRE behoeven nog nadere duiding en uitwerking. Deze krijgen een vervolg in de woonprogramma's van 2022 en verder.

2.6 Wet- en regelgeving

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

- Het laten uitvoeren van een visitatie (1x per 4 jaar) door de corporatie waarbij de gemeente betrokken wordt. Het visitatierapport moet voorzien van een bestuurlijke reactie (van de bestuurder en de Raad van Toezicht) van de corporatie aan alle belanghebbenden worden toegezonden;
- Per 1 juli 2016 hebben gemeenten en huurdersorganisaties hun zienswijze kunnen geven op de voorgenomen administratieve scheiding of juridische splitsing van DAEB en niet-DAEB activiteiten. Dit traject hebben de gemeente en **'thuis** samen doorlopen;

- Gemeenten kunnen de Minister een voorstel doen voor het regionale werkgebied van woningcorporaties. De gemeente Son en Breugel valt in de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven (MRE);
- Jaarlijks uiterlijk op 15 december dienen corporaties hun dPi-gegevens (prospectieve informatie) aan te leveren bij de Aw waarbij de gemeente een afschrift moet worden gezonden. Jaarlijks per 1 juli dienen corporaties hun dVi-gegevens (verantwoordingsinformatie) aan te leveren bij de Aw;
- Corporaties zijn verplicht om eens per jaar, voor 1 juli, een schema van voorgenomen activiteiten voor de komende vijf jaar naar het college van B&W van de gemeente te zenden voor het maken van prestatieafspraken.

In deze laatste genoemde verplichting ligt de basis van de samenwerkingsafspraken voor 2022 t/m 2025.

3 Thema's samenwerkingsafspraken

Hieronder worden de zes thema's waarover samenwerkingsafspraken gemaakt zijn benoemd en nader uitgewerkt.

3.1 Thema 1 – Betaalbaarheid

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2022-2025

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

Vanuit het standpunt dat iedereen goed en betaalbaar moet kunnen wonen is het belangrijk dat de sociale huurvoorraad in Son en Breugel voldoende omvang heeft om de doelgroepen te kunnen huisvesten die daarop aangewezen zijn. Door een gematigde huurprijsontwikkeling en het voorkomen/beperken van betalingsproblemen worden draagt 'thuis bij aan het beheersbaar houden van de woonlasten van haar huurders.

Steeds meer mensen zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Inkomens staan onder druk en koopwoningen zijn schaars en onbetaalbaar voor velen door de snel stijgende koopprijzen. 'thuis is zich bewust van het feit dat de huur de grootste component is van woonlasten maar dat ook energiekosten een onderdeel zijn van de totale woonlasten.

3.1.1 Huurprijsbeleid

Vanuit het standpunt dat iedereen goed en betaalbaar moet kunnen wonen is het behouden van een voldoende omvang van de sociale huurvoorraad in Son en Breugel van groot belang zodat de doelgroepen die aangewezen zijn op een sociale huurwoning gehuisvest kunnen worden.

Net als in voorgaande jaren voert 'thuis in 2022 een gematigd huurprijsbeleid door de huur gemiddeld met inflatie te verhogen voor zowel sociale als geliberaliseerde woningen en zich te houden aan de afspraken in het huurakkoord ten aanzien van de huurverhoging bij verduurzaming. In 2021 heeft er, vanwege de COVID19-crisis, geen huurverhoging plaatsgevonden.

Door 7000 woningen een streefhuur onder de 1^e aftoppingsgrens te geven en 80% van haar woningen een streefhuur onder de 2^e aftoppingsgrens te geven, zorgt 'thuis ervoor dat haar huurwoningen betaalbaar blijven. Hierdoor behoort in 2031 naar verwachting 90% van de woningvoorraad van 'thuis in gemeente Son en Breugel tot het betaalbare segment (nu is dat 86%).

In de nieuwbouw wordt gekozen voor woningen met een huurprijs onder de 1^e aftoppingsgrens omdat deze het beste aansluiten bij onze doelgroep (1 en 2 persoonshuishoudens). Daarnaast draagt ook het huurprijsbeleid bij aan het betaalbaar blijven van woningen.

3.1.2 Eenmalige huurverlaging in 2021

Naast bovenstaand beeld over de toekomst willen we nog even terugkijken op de ontwikkelingen in 2020/2021. In Son en Breugel kwam ongeveer 10% van de huurders van **'thuis** in aanmerking voor een eenmalige huurverlaging (gemiddeld bij **'thuis** was dat 8%). Voornamelijk huurders van grotere eengezinswoningen kwamen in aanmerking voor deze verlaging waaronder ook relatief nieuwere woningen in Sonniuspark.

3.2 Thema 2 - Duurzaamheid en energie

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2022-2025

Gemeente Son en Breugel heeft als doelstelling om klimaatneutraal te zijn in 2030. **'thuis** en haar huurdersorganisatie streven naar een geheel CO₂-neutrale woningvoorraad in de sociale huursector in 2050. De corporatie investeert in haar woningvoorraad om dit doel te behalen door woningen goed te isoleren waardoor de woonlasten verlaagd worden en het wooncomfort wordt verbeterd. De huurwoningen van **'thuis** in Son en Breugel hebben in 2021 gemiddeld een energielabel B. **'thuis** streeft ernaar dat dit in 2031 een energielabel A is en dat dan 20% van de huurwoningen gasloos is.

De komende jaren zetten de gemeente, **'thuis** en de huurdersorganisatie zich extra in om de inwoners van Son en Breugel energie bewuster te maken.

Gemeente Son en Breugel heeft eind 2021 haar Transitievisie Warmte (TVW) gereed. Deze visie geeft duiding aan de route naar gasloze wijken in 2050. **'thuis** is intensief betrokken geweest bij het opstellen van deze visie.

3.2.1 Energieprestatie bij nieuwbouw

'thuis houdt zich bij nieuwbouw aan de kwaliteitseisen conform het Bouwbesluit. Daar waar mogelijk maakt **'thuis** bij voorkeur gebruik van de regionaal overeengekomen standaard sociale huurwoning. Het uitgangspunt is bouwen volgens Nul-op-de-Meter (NOM). Voor het vernieuwen van woonwagens geldt echter de Bijna-Energie-Neutraal-Gebouw (BENG). **'thuis** onderzoekt of dit aangepast kan worden naar een bredere duurzaamheidsdoelstelling waar bijvoorbeeld ook circulariteit en klimaatadaptatie een plek krijgen. **'thuis** volgt de principes van The Natural Step (TNS).

3.2.2 Routekaarten gemeente en 'thuis

Gemeente Son en Breugel werkt momenteel aan een Regionale Energie Strategie (RES) die uiterlijk eind 2021 vertaald moet zijn in een warmtevisie met een routekaart naar gasloze wijken. **'thuis** wordt intensief betrokken bij de opzet van deze routekaart waarin een concrete langdurige planning en strategie per wijk wordt vastgelegd in te komen tot een CO₂-neutrale bebouwde omgeving.

'thuis heeft ook een eigen routekaart opgesteld. Volgens deze routekaart worden, in tegenstelling tot de routekaart van de TVW, in 2028 de eerste complexen in Son en Breugel aangepakt. In de periode 2022-2030 gaat **'thuis** 200 woningen energieneutraal maken (145 woningen worden all-electric en 55 woningen worden voorzien van een hybride warmtepomp).

3.2.3 Zonnepanelen

Momenteel heeft **'thuis** ca. 283 woningen voorzien van zonnepanelen. **'thuis** gaat door met het aanbrengen van zonnepanelen op haar huurwoningen. Dat gebeurt op aanvraag van de huurder of standaard bij mutatie van de woning (mits de constructie van de woning het toelaat). Voor huurders werken wij nauw samen met SonenBreugelVerbindt. Zij zijn actief betrokken bij het stimuleren van huurders in de keuze voor het plaatsen van zonnepanelen. Ook zet **'thuis** regelmatig acties uit om huurders te verleiden tot het plaatsen van zonnepanelen (bijvoorbeeld door het krijgen van een tegoedbon als zij een huurder aanmeldt voor zonnepanelen). Zo zorgen we ervoor dat ook zonder mutaties het aantal huurwoningen met zonnepanelen wordt vergroot.

3.2.4 Vouchers voor huurders

In 2021 is gemeente Son en Breugel een actie gestart om huurders te enthousiasmeren voor het nemen van kleine duurzaamheidsmaatregelen. In het kader van de RREW regeling (Regeling Reductie Energieverbruik Woningen) kunnen huurders een voucher ter waarde

van € 80 ontvangen voor het aanschaffen van bijvoorbeeld Ledlampen, tochtstrips etc. . Hoewel deze actie bij de gemeente ligt, denkt **'thuis** wel mee over de wijze waarop huurders verleid kunnen worden om mee te doen. Wanneer een huurder de voucher inzet om bijvoorbeeld een inductie of keramische kookplaat aan te schaffen dan neemt **'thuis** in dat geval de kosten voor aanpassingen in de meterkast voor haar rekening.

3.2.5 *Afkoppelen hemelwaterafvoeren*

Tot slot wil gemeente Son en Breugel graag alle hemelwaterafvoeren van het de woningen van het riool afkoppelen. In reactie daarop heeft **'thuis** in 2021 laten onderzoeken of het haalbaar is om dit voor haar bezit in Son en Breugel uit te voeren. Het uitvoeren van deze wens bleek te kostbaar. In 2022 start **'thuis** in samenspraak met de gemeente een pilot voor twee complexen om te leren hoe de hemelwaterafvoer afgekoppeld kan worden binnen haalbare financiële kaders.

3.3 Thema 3 – Sociaal maatschappelijke opgaven en zorg

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2022-2025

Gemeente Son en Breugel, 'thuis en de huurdersorganisatie willen dat alle inwoners van de gemeente goed wonen en goed kunnen blijven wonen, ook de kwetsbare inwoners. Mede door de decentralisatie van de zorg, het langer thuis blijven wonen van ouderen en een aanhoudende toestroom van vergunninghouders zien partijen een toenemende opgave op het sociaal-maatschappelijke vlak. Bij deze opgave gaat het om ondersteuning van kwetsbare inwoners. Een groep waarvoor de gemeente, 'thuis en de huurdersorganisatie zich vanuit hun verschillende eigen verantwoordelijkheden optimaal willen inspannen.

3.3.1 Samenwerking

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

'thuis werkt ook samen met zorg- en welzijnsorganisaties in de regio via het samenwerkingsverband DOOR!². Er zijn afspraken gemaakt met de welzijnsinstelling voor begeleiding na het DOOR! traject.

3.3.2 Inspelen op het scheiden van wonen en zorg

'thuis informeert ouderen actief over de mogelijkheden over aanpassing van hun huurwoning en de mogelijkheden tot het verkrijgen van ondersteuning. Daarnaast bouwt **'thuis** woningen zodanig dat zij inzetbaar zijn in verschillende levensfases.

In het nieuwbouwproject locatie Ruysdaelstraat worden naast 23 reguliere sociale huurappartementen ook 20 wooneenheden voor jongeren met een WLZ-indicatie gerealiseerd. In dit project wordt samengewerkt met ouderinitiatief Stichting Doorpakken waarbij de Stichting zorgt voor een lijst van jongeren die een WLZ-indicatie (12-24 uren zorg) hebben.

² DOOR!: samenwerkingsverband van intramurale instellingen wat is bedoeld om bewoners vanuit instellingen met begeleiding te laten uitstromen naar zelfstandige woonruimte. Het eerste jaar wordt de woning door de instelling gehuurd. Als het zelfstandig wonen goed gaat, wordt de huurovereenkomst daarna op naam van de bewoner voortgezet

3.4 Thema 4 – Leefbaarheid

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2022-2025

Gemeente Son en Breugel, **'thuis** en de huurdersorganisatie streven naar veilige en leefbare wijken en buurten. Ook in de komende jaren zetten de gemeente en de corporatie zich in om de leefbaarheid te verbeteren in de wijken waar deze onder druk staat met als doel het verbeteren van de leefbaarheid.

Bij de inzet op het vlak van leefbaarheid worden de inwoners van de wijken betrokken. Deze inzet moet worden gedragen door de inwoners en vindt bij voorkeur plaats op verzoek van de inwoners zelf. **'thuis** streeft in dit kader naar een gedifferentieerder opbouw van buurten.

3.4.1 Integrale en gebiedsgerichte aanpak

Er zijn veel partijen betrokken en nodig voor het verbeteren van leefbaarheid: bewoners, gemeente, welzijnswerk, politie en corporatie maken samen gebiedsvisies. Buurten waar de draagkracht van de buurt uit evenwicht dreigt te raken hebben hierbij voorrang. Gezamenlijk maken we samenhangende afspraken over (extra) inzet in de buurten daar waar nodig. In 2022 e.v. gaat gemeente Son en Breugel onderzoeken of gebruik gemaakt kan worden van zogenaamde wijkscans.

3.4.2 Veiligheid in wijken en buurten

Met het CMD werkt **'thuis** snel, open en effectief samen op het gebied van tegengaan van woonfraude, hennepkweek en woonoverlast. We helpen elkaar op het gebied van preventie van woninginbraken. En via het CMD kan indien nodig buurtbemiddeling worden ingezet.

In 2022 zal - ten aanzien van verbetering van de brandveiligheid - prioriteit gegeven worden aan woonwagenlocatie Eemshof.

Naast sociaal beheerders heeft **'thuis** ook buurtbeheerders. Huurders kunnen direct contact met hen opnemen. De buurtbeheerders zijn het meest aanwezig in hun buurt en zij fungeren als de ogen en oren van de corporatie. Zij verwelkomen nieuwe bewoners, spreken bewoners aan op gedrag dat niet bijdraagt aan een prettige woonomgeving, stimuleren en ondersteunen initiatieven van bewoners om samen de omgeving op orde te houden. Daarnaast zijn zij ook aanspreekpunt voor de gemeente wijkteams, BOA's en/of wijkagenten. Ook zorgen zij ervoor dat de algemene ruimten in appartementencomplexen en de directe omgeving aangenaam, schoon en veilig blijven. De gemeente werkt nauw samen met SonenBreugelVerbindt en ondersteunt de buurt Whatsapp groepen in het kader van de veiligheid.

'thuis lost jaarlijks via huurincasso, sociaal beheer en buurtbeheer meerdere sociale probleemsituaties op (bijvoorbeeld burenruzies, verdwenen en/of verwarde personen die een bedreiging vormen voor zichzelf en hun burens). **'thuis** schakelt ook budgetcoaches in om huurders met achterstanden e.d. te helpen hun schuldenproblematieken onder controle te krijgen ter voorkoming van huisuitzetting.

3.4.3 Leefbaarheidsbudget

Vanwege het belang dat **'thuis** hecht aan prettig wonen is het leefbaarheidsbudget hoger dan het landelijke gemiddelde (in 2021 bedroeg dit € 126 per woning). **'thuis** reserveert in 2022 een bedrag van € 156 per woning voor uitgaven op het gebied van leefbaarheid. Dit budget wordt deels besteed aan bewonersactiviteiten

'thuis ondersteunt bewoners die activiteiten in hun eigen buurt/complex organiseren. Bijvoorbeeld ontmoetingsactiviteiten voor senioren/ouderen bewoners. De ondersteuning kan bestaan uit een kleine financiële bijdrage of het beschikbaar stellen van materialen (bijvoorbeeld statafels).

De gemeente Son en Breugel faciliteert en ondersteunt activiteiten in het kader van de jaarlijkse 'Opschoondag' evenals activiteiten geïnitieerd door SonenBreugelVerbindt. in het kader van de actie 'Adopteer je wijk - Son en Breugel Schoon' met als doel de wijken schoon te houden gedurende het hele jaar. Ook stelt de gemeente materieel beschikbaar aan inwoners om klein groenonderhoud in hun wijken uit te voeren.

3.5 Thema 5 – Beschikbaarheid

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2022-2025

Gemeente Son en Breugel beschikt over een sociale woningvoorraad die groot genoeg is om de eigen lokale doelgroep van beleid en de sociale taakstelling op basis van gemaakte afspraken in SGE-verband te huisvesten. Er is jaarlijks aandacht voor de grootte van de benodigde sociale woningvoorraad.

De gemeente vindt het belangrijk dat de corporatie in staat is om voldoende betaalbare woningen aan te blijven bieden. De gemeente faciliteert de corporatie hierbij op verschillende manieren. Bijvoorbeeld door het hanteren van gereduceerde grondprijzen (conform regionale afspraken) voor de bouw van betaalbare huurwoningen. 'thuis wil bijdragen aan een grote beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen in Son en Breugel.

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

3.5.1 Ontwikkelingslocaties

Gemeente Son en Breugel geeft in de notitie 'Ontwikkelingslocaties: Kaders als Koers' (december 2019) duidelijkheid over de mogelijke locaties waar nieuwbouw mogelijk is. De gemeente en 'thuis zoeken samen naar kansen en mogelijkheden om betaalbare woningen toe te voegen. Daar waar mogelijk zal hiervoor ook het Woonst-concept ingezet kunnen worden. We zijn met elkaar in gesprek over de volgende locaties voor nieuwbouw:

Locatie	Mogelijk aantal woningen*	Oplevering verwacht
Ruysdaelstraat	43	2024/2025
De Regenboog (Breugel Bruist)	20**	p.m.
Veerstraat	p.m.	p.m.
Driehoek Noord	30	p.m.
Oranjetip	9***	2023

* dit zijn sociale huurwoningen

** mogelijk worden dit meer woningen wanneer 'thuis ook mogelijkheid ziet de 20 middeldure huurwoningen op deze locatie te ontwikkelen

*** betreft vervanging van de oude woonwagens en het opnieuw in gebruik nemen van de bestaande woonwagenstandplaatsen. 'thuis heeft de voorkeur voor het plaatsen van woonwagens met een beperkte omvang, die geplaatst worden op een van 'thuis gehuurde standplaats van maximaal 100 m² (geen verhuur van alleen de standplaats).

3.5.2 Andere wijzen van uitbreiden aantal woningen

Gemeente Son en Breugel geeft de voorkeur aan inbreiding en woningsplitsing boven het realiseren van nieuwbouw vanwege de beperkte beschikbaarheid van mogelijkheden voor nieuwbouw. Voorlopig zet 'thuis niet vol in op woningsplitsing vanwege de opgedane ervaring in het project Statiegeld op Jeugd. Het splitsen van woningen levert veel vraagstukken op (juridisch, technisch en beheersmatig). 'thuis voert wel een pilot uit om inzicht te krijgen in deze vraagstukken. Daarnaast heeft de gemeente zelf ook de nodige problemen gesignaleerd op het gebied van draagvlak in de directe omgeving bij voorgenomen woningsplitsingen.

'thuis gaat wel de ontwikkelkansen binnen haar eigen bezit in gemeente Son en Breugel in beeld brengen waarbij gekeken wordt naar o.a. mogelijkheden voor sloop/nieuwbouw, optoppen en ook woningsplitsing. Afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek gaat 'thuis in overleg met de gemeente nadere plannen uitwerken.

3.5.3 Onttrekkingen aan de sociale woningvoorraad

'thuis' gaat terughoudend om met de verkoop van betaalbare woningen met als doel het op peil houden van de sociale huurvoorraad. De verwachting is dat in de periode 2022-2030 gemiddeld 2 woningen per jaar verkocht zullen worden. Afhankelijk van de mutatie en het label dat van toepassing is, wordt de woning verkocht met of zonder kortingsproduct (Koopgarant of Kopen naar Wens). Dit zijn met name grote eengezinswoningen met huurprijzen boven de 2^e aftoppingsgrens.

Er zijn op dit moment geen plannen om betaalbare woningen te slopen. Om te voorkomen dat er teveel woningen een huurprijs boven de liberalisatiegrens krijgen, voert 'thuis' een gematigd huurprijsbeleid.

3.5.4 Vergroten beschikbaarheid

'thuis' ziet in recente ontwikkelingen een stijging van het aantal woningzoekenden. Om de beschikbaarheid te vergroten lopen er momenteel diverse pilots binnen 'thuis':

- Er worden meer woningen geadverteerd waarbij de toewijzing middels loting plaats vindt. Hiermee wordt voorkomen dat alleen woningzoekenden met een lange inschrijftijd kans maken op de geadverteerde woning;
- Huurders van 'thuis' die interesse hebben in een koopwoning (met Verkoop onder Voorwaarden zoals Koopgarant of Kopen naar Wens) krijgen voorrang bij koop als zij een huurwoning achterlaten;
- Verminderen aantal woningen met seniorenlabel (55+ label).

3.5.5 Woonruimteverdeling

'thuis' neemt deel aan Wooniezie. Via Wooniezie worden op eenvoudige en transparante wijze sociale huurwoningen in de regio aangeboden aan woningzoekenden. Hiermee wordt een grotere verantwoordelijkheid gelegd bij de woningzoeker zelf. Er wordt een actieve rol van hem verwacht. Dit geldt niet voor alle woningzoekenden. Zij die dit nodig hebben kunnen een beroep doen op de urgentieregeling.

Woningzoekenden met weinig of geen inschrijftijd hebben een lastige positie op de woningmarkt. Dit zijn de zogenaamde spoedzoekers, o.m. starters, arbeidsmigranten, kenniswerkers, pas afgestudeerden maar ook gescheiden mensen. Zij zoeken op korte termijn woonruimte en komen veelal niet in aanmerking voor urgentie. Voor deze woningzoekenden biedt 'thuis' woningen aan die middels loting worden verdeeld zodat ook zij een kans maken.

	2019	2020	2021*
Aantal verhuurde woningen	64	65	45
Bestaande uit reguliere verhuringen aan ingeschrevenen	40	43	31
• zware zorgindicatie	12	12	10
• direct bemiddeld op verzoek huurder	3	5	6
• omkap DOOR!	1	0	0
Bestaande uit 'bijzondere' verhuringen	24	22	14
• urgenten	16	7	5
• vergunninghouders	5	7	5
• sociaal urgenten	0	4	0
• herstructurering	3	2	0
• medische urgentie	0	2	4
Aanbod o.b.v. inschrijftijd bij reguliere verhuringen	78%	68%	60%
Aanbod o.b.v. loting bij reguliere verhuringen	22%	32%	40%

* dit zijn voorlopige cijfers t/m 31 oktober 2021

3.5.6 Vergunninghouders

Gemeente Son en Breugel heeft een taakstelling om vergunninghouders te plaatsen. De taakstelling wordt bepaald op basis van het woningbezit van de corporatie.

	2019	2020	2021*
Taakstelling 'thuis in Son en Breugel (aantal personen)	12	12	23
Aantal woningen door 'thuis geleverd voor huisvesting	5	7	5
Aantal gehuisveste personen	9	19	5
% gerealiseerde taakstelling	75%	158%	21,7%

* dit zijn voorlopige cijfers t/m 31 oktober 2021

3.6 Thema 6 – Organisatie en samenwerking

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2022-2025

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

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

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

3.6.1 Overlegstructuur

Minstens eenmaal per jaar vindt er een strategische bijeenkomst (de zogenaamde 'knoppensessie') plaats tussen de gemeente, **'thuis** en de Huurdersraad. Op basis hiervan wordt het bod geformuleerd. Dit bod vormt de basis voor de samenwerkingsafspraken die, bij aanwezigheid van lopende langjarige samenwerkingsafspraken, jaarlijks geactualiseerd worden. Dit bod wordt jaarlijks besproken met het voltallige College van de gemeente.

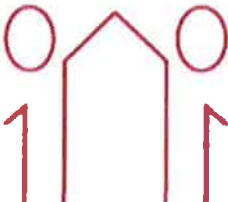
De uitvoering van de gemaakte samenwerkingsafspraken wordt gemonitord door deze als vast agendapunt op te nemen in het periodiek bestuurlijk overleg tussen gemeente en corporatie. De afspraken voor de bestuurlijke overleggen worden aan het begin van het jaar voor het gehele jaar gepland.

Eenmaal per jaar organiseren de gemeente en de corporatie een informatiebijeenkomst voor de raadsleden van de gemeente over (de voortgang van) de uitvoering van de samenwerkingsafspraken en actuele thema's die raken aan de samenwerkingsafspraken.

3.6.2 Looptijd samenwerkingsafspraken

De in dit document gemaakte samenwerkingsafspraken hebben betrekking op de periode 1 januari 2022 en verder en worden jaarlijks geëvalueerd en daar waar nodig geüpdatet.

Aldus overeengekomen te Son en Breugel / Eindhoven

 gemeente son en breugel	Namens het College van Burgemeester en Wethouders van gemeente Son en Breugel op <u>14</u> maart 2022  De heer J. de Bruin, plv. wethouder
	Namens Woonstichting 'thuis op <u>22</u> maart 2022  De heer L.A. Severijnen, Directeur-bestuurder
 Huurdersraad 'thuis	Namens Huurdersraad 'thuis op <u>22</u> maart 2022  De heer F. Cremers, voorzitter

Bijlage 1: Regionale Begrippenlijst Wonen, Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven

Qua begrippen en definities wordt in deze samenwerkingsafspraken aangesloten bij de Regionale Begrippenlijst van de Metropoolregio Eindhoven. De Regionale Begrippenlijst wordt jaarlijks geactualiseerd.

De begrippenlijst is te downloaden via de link:

https://www.stedelijkgebiedeindhoven.nl/fileadmin/SGE/Documenten/2022_Regionale_Begrippenlijst_Wonen_MRE.pdf

Bijlage 2: Bevindingen Huurdersraad 'thuis

De Huurdersraad 'thuis, vertegenwoordigd door de heer Franz Cremers (voorzitter) en mevrouw Ernes van Hannen (bestuurslid), heeft op dinsdag 9 november 2021 met gemeente Son en Breugel en met 'thuis een gesprek gevoerd over het maken van prestatieafspraken voor 2022 e.v.

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

De Huurdersraad 'thuis heeft bij het beoordelen van de teksten nadrukkelijk gekeken naar de punten die zij rechtstreeks van belang acht voor de huidige en toekomstige huurders van 'thuis. Zij hechten met name belang aan de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid en energie. Vanwege de huidige woningnood hebben zij de wens dat er veel meer sociale betaalbare huurwoningen gebouwd moet worden om zo de beschikbaarheid te vergroten. Dat deze wens ook in het coalitieakkoord (d.d. 2018) staat opgenomen stemt hen positief. Ook zijn zij positief over het huurprijsbeleid van 'thuis waardoor woningen betaalbaar blijven.

De Huurdersraad van 'thuis is van mening dat de voor hen belangrijke thema's goed en duidelijk zijn beschreven in "Samenwerkingsafspraken / Prestatieafspraken periode 2022 e.v.". De Huurdersraad 'thuis is tevreden met de gemaakte afspraken.

