

Prestatieafspraken

2022 tot en met 2025



Woonstichting 'thuis - Huurdersraad 'thuis



Woonbedrijf - Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf



Wooninc. - Stichting Huurdersplatform Wooninc.

Inhoudsopgave

Préambule: prestatieafspraken Waalre 2022 tot en met 2025	3
1 Partijen	4
2 Beschikbaarheid	7
2.1 Goede balans in de woonruimteverdeling	8
2.2 Voldoende beschikbaar aanbod	9
2.3 Nieuwbouw	10
3 Betaalbaarheid	11
3.1 Beheersen van woonlasten	11
3.2 Het voorkómen van huisuitzettingen	12
4 Duurzaamheid	13
4.1 Verbeteren energieprestaties woningvoorraad	14
4.2 Minder energieverbuik en duurzame energieopwekking	14
4.3 Kwaliteitseisen bij nieuwbouw en renovatie	15
4.4 Energiebewustwording bewoners	15
5 Sociaal-maatschappelijke opgaven	16
5.1 Samenwerking op sociaal-maatschappelijk terrein	16
5.2 Inspelen op het scheiden van wonen en zorg	16
5.3 Huisvesten specifieke doelgroepen	17
5.4 Huisvesten Statushouders	17
6 Leefbaarheid	18
6.1 Buurtbeheer	18
7 Organisatie en samenwerking	19
7.1 Overlegstructuur	19
7.2 Samenwerking bij onderzoek en beleid	20
7.3 Werkwijze jaarschijven	20
7.4 Looptijd en evaluatie van de afspraken	21
7.5 Bijzondere omstandigheden	21

Préambule: prestatieafspraken Waalre 2022 tot en met 2025

In dit document, *Prestatieafspraken Waalre 2022 tot en met 2025*, zijn de afspraken vastgelegd die de gemeente Waalre, woningcorporaties 'thuis, Woonbedrijf en Wooninc. alsmede de huurdersorganisaties van deze woningcorporaties (samen partijen) met elkaar hebben gemaakt. De afspraken gelden per 1 januari 2022. Dit document vervangt eerder gemaakte prestatieafspraken.

Thema's en opzet van de prestatieafspraken

De *Prestatieafspraken Waalre 2022 tot en met 2025* bevatten de tussen partijen gemaakte prestatieafspraken over de volgende thema's:

- 1 Beschikbaarheid
- 2 Betaalbaarheid
- 3 Duurzaamheid
- 4 Sociaal-maatschappelijke opgaven
- 5 Leefbaarheid

Deze thema's zijn door partijen nader uitgewerkt in prestatieafspraken geldend voor de komende periode. Er is voor gekozen om te werken met afspraken, geldend voor vier jaar (voor de periode 2022 tot en met 2025) en – aansluitend bij de Woningwet – een jaarlijkse uitwerking door de woningcorporaties in de vorm van het 'bod'. De afspraken leggen de doelen en de ambities voor de komende vier jaar vast. In de jaarlijkse cyclus worden de prestatieafspraken afgezet tegen de voorgenomen activiteiten van de corporaties. Er kunnen aanvullende afspraken worden gemaakt over concrete werkzaamheden en activiteiten die plaatsvindend in het betreffende jaar. De prestatieafspraken en de jaarlijkse overeengekomen activiteiten zijn een geheel.

Qua begrippen en definities wordt in deze prestatieafspraken aangesloten bij de Regionale Begrippenlijst Wonen van het Stedelijk Gebied Eindhoven.

1 Partijen

De gemeente Waalre is een sterk samenhangende en saamhorige gemeente, goed bereikbaar en met een grootstedelijk voorzieningenpakket en werkgelegenheid binnen handbereik. De basis van die sterke samenhang en saamhorigheid ligt in de ontstaansgeschiedenis: de grotendeels door natuurgebieden omsloten dorpen Waalre-dorp en Aalst, de vele cultuurhistorische waarden daarbinnen, de omvangrijke bosgebieden en het kleinschalige landschap met gehuchten daaromheen. Deze waarden en het feit dat we onderdeel zijn van het Stedelijk Gebied Eindhoven, gelegen tegen Eindhoven met haar stedelijke voorzieningen en de Hightech Campus, maken Waalre uniek in de regio. De gemeente Waalre bestaat uit de kernen Aalst en Waalre en ligt ten zuiden van en grenzend aan Eindhoven. De gemeente heeft bijna 18.000 inwoners verdeeld over circa 7.500 huishoudens. In Waalre zijn circa 1300 sociale huurwoningen; dit is ongeveer 18% van de woningvoorraad. De gemeente Waalre wil zoveel als mogelijk inbreidingsmogelijkheden benutten. Uitzondering daarop is de uitbreiding in het gebied Waalre-Noord en later Ekenrooi-zuid. Deze prestatieafspraken zijn geënt op de Woonvisie 2019 en de in mei 2020 door de gemeenteraad vastgestelde Woonnotitie 2020-2030.

Woonstichting 'thuis

'**Thuis** is een organisatie die werk maakt van goed en betaalbaar wonen voor mensen met een beperkt budget en beheert zo'n 10.400 woningen in de gemeenten Best, Eindhoven, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre. Van deze woningen verhuurt '**thuis** 765 woningen in Waalre.

Voor '**thuis** is goed wonen een voorwaarde voor een beter leven. Wonen is 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 vraagt ook om een fysieke en sociale omgeving die bij je past. '**thuis** wil mensen perspectief bieden op goed wonen door hen keuzes te bieden in passende huisvesting in leefbare buurten en wijken. Deze missie heeft zich vertaald in strategische doelstellingen op het vlak van betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en leefbaarheid. Jaarlijks worden deze doelstellingen geactualiseerd, mede in overleg met gemeenten en huurdesorganisatie, en met oog voor behoud van de financieel gezonde positie van '**thuis**. The Natural Step vormt het kompas voor eigen keuzes van '**thuis** en die van haar leveranciers. '**thuis** heeft de vier principes van The Natural Step vertaald naar eigen organisatiedoelstellingen. Deze organisatiedoelstellingen zijn leidend bij keuzes en besluiten. '**thuis** zet in dit verband in op diverse ontwikkelingen, het gaat dan om het uitwerken van een routekaart voor circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Zo wil '**thuis** stap voor stap ieder project en bestaande leefomgevingen duurzamer maken. Daarnaast werken we ook aan het bevorderen van de bewustwording voor duurzaamheid bij bewoners en medewerkers

Woonbedrijf

Woonbedrijf heeft 70.000 huurders en verhuurt en beheert ruim 33.000 woningen. In de gemeente Waalre bezit Woonbedrijf 205 woningen, voornamelijk gelegen in Aalst en Ekenrooi. In 2019 heeft Woonbedrijf een nieuw ondernemingsplan opgesteld. De grote opgave en ambitie in combinatie met de toenemende druk op de financiële middelen (als gevolg van belasting en heffingen, maar ook de stijging van de bouwkosten), noodzaakt Woonbedrijf tot het maken van scherpe keuzes. Wij staan voor fijn en ongestoord wonen voor onze bewoners, voor een eerlijke prijs in een duurzame woning. Woonbedrijf concentreert zich op de meer hoog stedelijke opgaven in voornamelijk Eindhoven, Helmond, Geldrop, Veldhoven en Best. Als gevolg wordt bekeken hoe het bezit in kleinere gemeenten, waaronder Waalre, kan worden overgenomen door een andere organisatie. Doelstelling is wel dat de volkshuisvestelijke prestatie niet in het gedrang komt.

Wooninc.

Wooninc. verhuurt ruim 10.000 woningen in metropoolregio Eindhoven (11 gemeenten) en daarnaast ook bedrijfsruimten en parkeerplaatsen. In gemeente Waalre bezit Wooninc. 277 woningen verdeeld over drie complexen, alle drie gericht op senioren. De missie van Wooninc. is meebewegen in wonen. Dit betekent dat Wooninc. zoveel mogelijk verschillende mensen wil voorzien van een woning die past bij hun levensfase en inkomen. Hierbij hebben we veel aandacht voor senioren, als dé seniorenhuisvester in de regio. Wooninc. biedt een divers aanbod en beweegt zo goed mogelijk met haar klanten mee. Hierbij wordt gekeken naar inkomen, wensen en levensfase. En dat bereik je niet met standaardoplossingen. Daarom werkt Wooninc.– samen met anderen – elke dag aan passende woonconcepten. En is het van belang om huishoudens met hogere inkomens reële kansen te bieden op een passende woning in de vrije sector, via Stayinc.

Huurdersorganisaties

In de gemeente zijn de volgende huurdersorganisaties actief namens de huurders van de respectievelijke corporaties:

- Huurdersraad **'thuis**
- Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf (Stichting HVW)
- Stichting Huurdersplatform Wooninc. (SHW).

De huurdersorganisaties behartigen de belangen van (toekomstige) huurders in Waalre en ondersteunen bewonersinitiatieven. Bewonerscommissies kunnen bij de huurdersorganisaties terecht voor begeleiding en advies. In het overleg met de corporaties vertegenwoordigen de huurdersorganisaties alle huurders van hun eigen corporatie. De huurdersorganisaties hebben ervoor gekozen om een rol in te nemen als volwaardige partner van de gemeente en corporaties bij deze prestatieafspraken door de afspraken mede te ondertekenen. De huurdersorganisaties leveren een bijdrage aan de thema's van deze prestatieafspraken die recht doet aan de eigen mogelijkheden. Het gaat hierbij vooral om het bieden van informatie, advies en ondersteuning aan huurders. De huurdersorganisaties werken samen in het Platform Eindhovense Klantenraden (PEK).

In de Woningwet 2015 ligt een aantal regels vast waaraan door de gemeente en de corporaties moet worden voldaan. Omdat dit wettelijke verplichtingen zijn, is ervoor gekozen om hierover geen extra prestatieafspraken vast te leggen. Alle corporaties in Nederland zijn verplicht om eens per jaar, voor 1 juli, een schema van voorgenomen activiteiten voor de komende vijf jaren naar het college van B&W van de gemeente te zenden. In deze prestatieafspraken is ervoor gekozen om gezamenlijk jaarlijks de activiteiten en werkzaamheden met elkaar af te stemmen en voor het komende jaar vast te leggen.

Samenwerking binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven

Binnen de regio Stedelijk Gebied Eindhoven wordt door de gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Bruegel, Veldhoven en Waalre samengewerkt op onder andere het terrein van het wonen. De gemeenten bezien de ontwikkeling van het totale stedelijke gebied als ware het één gemeente. Afspraken tussen de gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven zijn vastgelegd in het "Bestuursconvenant Stedelijk Gebied Eindhoven". Dit bestuursconvenant vormt een belangrijke onderlegger voor de prestatieafspraken die alle gemeenten op lokaal niveau vastleggen, en daarmee ook voor deze prestatieafspraken. De gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven werken samen om de werking van de woningmarkt te verbeteren. Doelstelling is om in het Stedelijk Gebied Eindhoven te komen tot een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad. De huisvesting van de doelgroep van beleid neemt hier een centrale plaats in. Ook de woningcorporaties in het Stedelijk Gebied werken samen onderling. Daarnaast hebben gemeenten en woningcorporaties gezamenlijk overleg in het Platform Wonen. De minister heeft alle gemeenten binnen de Metropoolregio Eindhoven aangewezen als een regionaal werkgebied van de woningcorporaties. Een goed voorbeeld van de regionale samenwerking

tussen gemeenten én corporaties is de regionale Urgentieverordening en woningtoewijzing via Wooniezie.

In 2021 hebben de gezamenlijke gemeenten nieuwe afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering. Opdracht is om de aanwezige plancapaciteit ook daadwerkelijk om te zetten in woningbouw, indien mogelijk sneller dan tot nog toe gepland. Bestaande en nieuwe initiatieven binnen de bebouwde kom krijgen alle ruimte en medewerking.

2 Beschikbaarheid

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2022 T/M 2025

De gemeente wil over een sociale woningvoorraad beschikken die groot genoeg is om de eigen lokale doelgroep van beleid en de sociale taakstelling op basis van de eerder gemaakte woningbouwafspraken in het SGE te huisvesten. Het streven is om de voorraad in omvang te laten toenemen.

De gemeente vindt het belangrijk dat de corporaties in staat zijn om betaalbare woningen te (blijven) bouwen. De gemeente faciliteert de corporaties hierbij op verschillende manieren, waaronder het hanteren van gereduceerde grondprijzen voor de bouw van betaalbare huurwoningen.

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

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

2.1 Goede balans in de woonruimteverdeling

In de woonruimteverdeling staat keuzevrijheid voorop. Inwoners, woningzoekenden, mogen zelf bepalen waar zij willen wonen (rekening houdend met het passendheids-criterium). Uitgaande van de zelfredzaamheid van woningzoekenden is in het Stedelijk Gebied Eindhoven afgesproken te bevorderen dat het sociale huuraanbod in de regio op een toegankelijke en transparante wijze wordt gepresenteerd om het zoekgedrag van woningzoekenden in het stedelijk gebied beter te faciliteren en doorstroming in de regio te bevorderen.

Voor mensen die in een kwetsbare fase terechtkomen en ondersteuning nodig hebben in het vinden van passende huisvesting geldt het vangnet van de urgentieregeling. De Urgentieverordening heeft een looptijd tot 31-12-2023. De verordening krijgt in onderling overleg in het Stedelijk Gebied monitoring en tijdige actualisatie. Huishoudens met urgentie krijgen een direct aanbod van een corporatie en worden geholpen binnen de geregelde verhuur. We onderzoeken of het mogelijk is om ook urgenten (meer) keuzevrijheid te geven. Wij hechten aan een goede balans tussen de geregelde en vrije verhuur. Meer verhuringen in de geregelde verhuur betekent langere wachttijden voor de overige woningzoekenden. In het algemeen streven we naar maximaal 25% van de nieuwe verhuringen te doen plaatsvinden aan urgenten. Door een transparant aanbodsysteem hebben woningzoekenden meer inzicht in hun keuze en daardoor op hun kansen op een passende woning te vinden.

Woningzoekenden, met weinig of geen inschrijftijd, hebben een moeilijke positie op de woningmarkt. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om jongeren, starters, arbeidsmigranten, kenniswerkers, pas afgestudeerden maar ook om gescheiden mensen, die op korte

termijn huisvesting zoeken en niet in aanmerking komen voor urgentie. Er moeten kansen zijn voor woningzoekenden zonder inschrijftijd ('spoedzoekers') op een woning. Naast toewijzing op inschrijfduur worden ook andere verdeelsystemen toegepast, zoals bijvoorbeeld loting of 'direct te huur'. Deze manier van verdelen biedt 'spoedzoekers' met weinig inschrijftijd een grotere kans op huisvesting op korte termijn. Alle corporaties passen een vorm van alternatieve toewijzing toe op daarvoor geschikte en aangewezen woningen.

Voor 'thuis' geldt als uitgangspunt dat ongeveer 50% van de geadverteerde woningen via het lotingsmodel wordt toegewezen. Wooninc. verloot alle reguliere woningen, waardoor in principe ook mensen zonder inschrijftijd in aanmerking komen voor woningen. Echter, in gemeente Waalre heeft Wooninc. alleen woningen voor senioren die wél op basis van inschrijftijd worden toegewezen. Een alternatieve vorm van toewijzing is in specifieke situaties mogelijk en gebeurt enkel bij uitzondering (bv urgentie). Woonbedrijf wijst in Waalre alleen toe op basis van inschrijftijd, in andere/grote gemeenten worden wel andere toewijzingsmanieren toegepast. Hierop maken mensen uit Waalre ook kans. Binnen Wooniezie bieden de stedelijke corporaties hun woningen te huur aan. Ingeschreven kunnen reageren op alle vrijkomende woningen die deze corporaties aanbieden. Het aanbod wordt daarmee groter.

- 2.1.1 'thuis, Woonbedrijf en Wooninc. maken gebruik van Wooniezie door hun vrijkomende aanbod aldaar te publiceren.
- 2.1.2 Gemeente en corporaties kunnen op basis van strikte criteria urgenties verlenen aan woningzoekenden.
- 2.1.3 Voor spoedzoekers, zoals jongeren, zijn er alternatieve methoden op toewijzing van een woning

2.2 Voldoende aanbod

De totale sociale woningvoorraad dient voldoende groot te zijn voor de doelgroepen van beleid. De beschikbaarheid van woningen voor de doelgroep met de laagste inkomens dient te worden gewaarborgd. Het aantal sociale huurwoningen in Waalre bedraagt medio 2021 circa 1300 woningen. De doelgroep van beleid in Waalre is op basis van statistische gegevens groter, doch deze wonen niet allen in een huurwoning. Een deel van de groep (vooral ouderen) wonen in een eigen (koop)woning. Vaak is deze woning al (vrijwel) afbetaald, waardoor zij juist zeer lage woonlasten hebben.

- 2.2.1 Partijen monitoren de ontwikkeling van de (sociale) woningvoorraad in combinatie met de omvang van de doelgroepen van beleid. Hiervoor wordt onder meer gebruik gemaakt van het periodiek onderzoek door het SGE.
- 2.2.2 Gemeente en woningcorporaties delen relevante informatie met elkaar. Dit kan ook op verzoek van een van de partijen plaatsvinden.

Corporaties dragen waar mogelijk bij aan de groei van de sociale woningvoorraad in het betaalbare segment. Dit kan op meerdere manieren. Via nieuwbouw maar ook door het meer benutten van de bestaande sociale woningvoorraad. De omvang en samenstelling van de sociale voorraad is onderhevig aan verandering als gevolg van nieuwbouw, renovatie en verkoop. De te verwachte mutaties in de sociale huurwoningvoorraad worden jaarlijks verantwoord en in het kader van de prestatieafspraken met de gemeente afgestemd.

- 2.2.3 Corporaties geven jaarlijks inzicht in de feitelijke samenstelling van hun voorraad in Waalre en de (verwachte) mutaties daarin.

Er is toenemende vraag naar flexwonen: kleine, al dan niet tijdelijke, snel beschikbare huisvesting met passende voorzieningen, tegen een prijs die past bij een beperkt budget.

Tot de doelgroepen behoren arbeidsmigranten, expats, recentelijk afgestudeerden, vergunninghouders en mensen die ineens met ingrijpend gewijzigde omstandigheden worden geconfronteerd waardoor zij direct woonruimte nodig hebben.

2.2.4. De gemeente werkt actief en positief mee aan ontwikkelingen op het gebied van flexwonen met inbreng van leegstaande panden voor het ombouwen tot wooneenheden of van (braakliggende) gronden voor het plaatsen van bijvoorbeeld tijdelijke woonunits. De gemeente draagt zorg voor een vlotte afhandeling van de benodigde (RO) procedures.

Naast de doelgroep van beleid moet er ook oog zijn voor de positie van de middeninkomens, die dreigen tussen het wal en schip te vallen. Wettelijk zijn de corporaties niet de eerste aangewezen partij om het aanbod voor deze groep te vergroten. Wel kan er worden bijgedragen door tot het aanbieden van betaalbare koopwoningen door verkoop van huurwoningen. Gezien de wens het aanbod van sociale huurwoningen te vergroten ligt verkoop niet direct voor de hand. In incidentele gevallen is verkoop van huurwoningen mogelijk. Dit onder voorwaarde dat er voldoende sociale voorraad is voor de primaire doelgroep. Woningcorporaties krijgen, in overleg met huurdersorganisaties en gemeente, meer ruimte voor lokaal maatwerk bij de zogenaamde vrije toewijzingsruimte. Wooninc. wil de uitbreiding van de wettelijke toewijzingsruimte (7,5% + 7,5%) inzetten om woningzoekenden met een middeninkomen meer mogelijkheden te geven op de lokale woningmarkt.

2.2.5 Een beperkte verkoop van sociale huurwoningen (enkele per jaar) is mogelijk, mits dit ten goede komt aan de groep met middeninkomens. De voorraad sociale huurwoningen mag echter niet afnemen. Bij verkoop van huurwoningen wordt tevens bekeken of de koper door toepassing van een bepaalde vorm van financiering kan worden geholpen (zoals label Koopgarant, Kopen naar Wens).

2.2.6 De uitbreiding van de wettelijke toewijzingsruimte (7,5% + 7,5%) kan ingezet worden om woningzoekenden met een middeninkomen meer mogelijkheden te geven op de lokale woningmarkt.

2.3 Nieuwbouw

Om in de behoefte aan sociale huurwoningen te kunnen voldoen, is in Waalre van 2020 tot en met 2030 een groei van het aantal woningen voorzien van circa 250 sociale huurwoningen. Woonstichting 'thuis heeft nadrukkelijk aangegeven graag te willen en kunnen investeren in Waalre. Hiervoor zijn in beeld de locaties Heistraat-zuid fase 2 (Heijde Park), Waalre-noord fase 3 en locatie Frederik Hendrikstraat. Daarnaast wordt nog gezocht naar extra locaties. Wooninc heeft op moment geen plannen voor nieuwbouw, maar er zal wel een renovatie plaatsvinden van de complexen aan de Malvalaan en Hoevenakkers. Voor het complex Hoevenakkers moeten de mogelijkheden nog worden onderzocht. Mogelijk geeft dit ook een toename van huurwoningen. Woonbedrijf heeft aangegeven, gezien hun nieuwe beleidskoers, geen nieuwe initiatieven in Waalre op te pakken. Wel zal het lopende nieuwbouwproject Trolliuslaan worden afgerond.

2.3.1 Gemeente en 'thuis zijn bereid om te investeren in nieuwe sociale huurwoningen in de gemeente Waalre. Gezamenlijk zal bekeken worden op welke locaties, welke woningen, ontwikkeld worden.

In het bestuursconvenant SGE is een paragraaf opgenomen over grondprijzen voor sociale woningbouw. De gemeenten in het stedelijk gebied hebben inmiddels afspraken gemaakt over een uniforme benadering van de grondprijzen voor sociale woningbouw.

- 2.3.2 Bij ontwikkeling van de sociale huurwoningen op grond van de gemeente of bij een gemeentelijke grondexploitatie zal een sociale grondprijs worden gehanteerd, die is gebaseerd op de regionale afspraken. Toepassing van de residuele grondwaarde methode is uitgangspunt, waarbij de betaalbaarheid van de woning ook een rol speelt.

3. Betaalbaarheid

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2022 T/M 2025

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

Huurders en verhuurders hebben een sociaal huurakkoord gesloten voor de periode 2018-2021. Het akkoord beoogt een gematigde huurontwikkeling, waardoor huurder de komende jaren zekerheid hebben over de betaalbaarheid van hun woning. De huurprijs van sociale huurwoningen van de woningcorporaties wordt deze jaren gemiddeld met niet meer verhoogd dan het inflatiepercentage. Er wordt gewerkt aan een nieuw Huurakkoord, met gelijke intenties.

3.1 Beheersen van woonlasten

Huishoudens met een laag inkomen hebben steeds meer moeite om rond te komen. De huur is voor een huurder de grootste component van zijn woonlasten. De jaarlijkse huurstijging is daarmee van grote invloed op de woonlastenontwikkeling. Men is zich hiervan bewust en spant zich in voor een gematigde huurontwikkeling binnen haar financiële mogelijkheden. Corporaties spreken de gemeente ook aan om de stijging van de woonlasten te beperken (zoals WOZ).

3.1.1 De corporaties voeren een gematigd huurbeleid en houden zich aan het Huurakkoord.

De corporaties voeren een gematigd huurbeleid en voldoen aan de nieuwe wet- en regelgeving (landelijk bepaald) op het gebied van Passend Toewijzen en Huursombenadering.

'thuis voert een huurbeleid waarbij zij zich zal houden aan de afspraken in het sociaal huurakkoord. Voor 2022 gaat gaan alle corporaties uit van een huurverhoging van gemiddeld maximaal inflatie. Daarbij wordt wel gedifferentieerd omgegaan met huren boven en onder de streef huur.

Huurprijzen voor vrije sector huurwoningen worden marktconform vastgesteld. Wooninc. verhoogt de huren met gemiddeld maximaal inflatie.

3.2 Het voorkómen van huisuitzettingen

Waalre hecht nadrukkelijk aan het voorkomen van huisuitzettingen. Huisuitzettingen kosten de maatschappij veel geld; vaak veel meer dan de schuld (in geval van betalingsachterstand) groot is. Het beleid, om middels vroegtijdige signalering en in contact treden met betreffende huurder om samen te zoeken naar oplossingen, werpt zijn vruchten af. Daarnaast is het intensief contact met stakeholders van belang zodat eventueel benodigde hulp- en begeleidingstrajecten kunnen worden ingezet. Heldere afspraken met huurders waarvoor uitzetting dreigt en die nakomen helpt het percentage uitzettingen te verlagen. In dit kader is een werkwijze afgesproken met betrekking tot vroegsignalering van betalingsproblemen,

Als een vonnis tot ontbinding wordt gevraagd op grond van drugsgelateerde zaken, is veelal de gemeente betrokken middels het Damoclesbeleid en de politie omdat vaak sprake is van strafrechtelijke vervolging. In de regio is door alle corporaties het Hennepconvenant ondertekend, die regelt hoe te handelen. In de gevallen waar wel tot ontbinding en ontruiming wordt overgegaan, wordt betreffende huurders aangeboden een afstandsverklaring te tekenen en vrijwillig de woning te verlaten. Dat voorkomt stennis in de straat en politieel optreden.

3.2.1 De corporaties en gemeente voeren een beleid gericht op vroegtijdige signalering van (financiële) problemen en voorkomen van huisuitzetting.

Onder meer vanwege vroegtijdige signalering en vroegtijdig c.q. preventief te kunnen optreden in geval van betalingsachterstand, overlast, etc heeft 'thuis een hoger budget voor beschikbaar dan de norm. Het kennen en gekend worden van sociaal- en buurtbeheerder in combinatie met de goede contacten met o.a. het CMD, de wijk GGD'er. Vluchtelingenwerk en andere partijen in Waalre zorgt voor korte lijnen en een praktische aanpak. Wooninc. heeft een strikt incassobeleid waarbij in een vroegtijdig stadium contact wordt opgenomen met de huurder daar waar sprake is van een huurachterstand. Wooninc. werkt met hulpverleningsinstanties en deurwaarders samen teneinde te voorkomen dat huurachterstanden leiden tot uitzettingen. Wooninc sluit in dat kader laatste-kans-overeenkomsten. Woonbedrijf gaat door met flankerende maatregelen om armoede te bestrijden, zoals laatste-kans-overeenkomsten, vroegsignalering en samenwerking met hulpverleningsinstanties en particulieren.

Sanctie en kansen beleid (vanaf 1-2-2022 'ongewenst huurdersgedrag')

Als huurders worden uitgezet, komen zij op de sanctie en kansenlijst te staan. Kernpunt hierin is dat de eerste 3 jaar na uitzetting, de uitgezette huurder geen recht heeft op een sociale huurwoning. Gedurende die periode verblijven uitgezette huurders veelal bij familie, gaan naar regio's waar geen verklaring van goed woongedrag gevraagd wordt, of verblijven op vakantieparken etc. Hoewel uitzetting zeker geen optimale oplossing is, is het in het ultieme geval de enige manier om woongenot voor omwonenden te herstellen of de uitgezette huurder te laten inzien zijn/haar gedrag te verbeteren. In uiterste situaties wordt middels een driepartijen overeenkomst (corporatie-huurder-begeleidende instantie) een tweede kans geboden onder strikte voorwaarden. Alleen als de huurder zich aan strikte afspraken houdt, kan hij/zij blijven wonen. Zo niet, volgt alsnog uitzetting.

4. Duurzaamheid

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2022 T/M 2025

De gemeente Waalre heeft de ambitie om in 2050 een CO2 neutrale gemeente te zijn. Deze opgave krijgt onder meer gestalte in de Regionale Energiestrategie (RES) en de transitievisie Warmte. In 2050 moeten alle woningen zonder aardgas zijn, in de Transitievisie wordt hiervoor een tijdspad gegeven met het accent op de eerste 10 jaar.

In de Nota Duurzame Nieuwbouw heeft de gemeente een ambitie vastgelegd, waarbij op het aspect Energie een maximale inzet wordt verwacht. Tevens is er aandacht voor het gebruik van duurzame bouwmaterialen bij renovatie en nieuwbouw. Hierbij leggen we hoge eisen op binnen de systematiek van GPR. In 2022 zal deze Nota worden geactualiseerd.

De gemeente Waalre heeft de ambitie om in 2050 een CO2-neutrale gemeente te zijn. Dit betekent dat we zo min mogelijk energie verbruiken en dat de energie die nodig is, duurzaam wordt opgewekt. Door lokaal samen te werken aan de verduurzaming van de woningvoorraad en kennis te delen over oplossingen en de mogelijkheden, komen we steeds dichterbij een CO2-neutrale gemeente. De duurzaamheidsagenda en de opgave die in het kader van de Regionale Energiestrategie (RES) gestalte krijgt, geven aan welke stappen wij hiertoe komende jaren zetten.

De woningcorporaties zijn een belangrijke partner in het realiseren van ons doel om woningvoorraad te verduurzamen. We vragen aan de woningcorporaties om hun woningen in Waalre zo spoedig mogelijk gemiddeld minimaal op Energielabel B te hebben en daarnaast verzoeken we hen om aan te geven welke acties nog noodzakelijk zijn om het hele bezit op energielabel B te krijgen. Corporaties onderschrijven het belang om CO2 neutrale te zijn, maar hiervoor moeten nog wel stappen worden gezet.

Vanaf 1 januari 2020 moet alle nieuwbouw voldoen aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG). We zien dit als een tussenstap en streven naar de bouw van geheel energie neutrale woningen, ofwel een '0 op de meter' woning (NOM). Naast het feit dat dit goed is voor het klimaat, de uitstoot van schadelijke stoffen is minimaal, is het ook gunstig voor de maandelijkse woonlasten. De kosten voor gas en elektra zijn in een duurzaam gebouwde woning flink lager.

Ook de corporaties hechten belang aan het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad en streven naar een energieneutraal Waalre in 2050. De verdergaande verduurzaming van de sociale woningvoorraad komt op uiteenlopende manieren tot stand, veelal via projecten, experimenten en pilots met verschillende doelstellingen en overwegingen. Ook kent de uitvoering van energiebesparende maatregelen in de bestaande voorraad doorgaans een eigen tempo omdat de planning afhankelijk is van natuurlijke onderhoudsmomenten.

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

4.1 Verbeteren energieprestatie woningvoorraad

Corporaties streven naar een goed onderhouden sociale woningvoorraad van een goede basiskwaliteit en vinden het van belang dat ook de komende jaren wordt geïnvesteerd in het verbeteren van de energieprestatie van bestaande woningen. Ondanks dat betaalbaarheid van wonen prioriteit heeft, mag de kwaliteit van de voorraad niet (te veel) achter blijven bij nieuwbouw.

Het verduurzamen van de woningvoorraad krijgt, naast uitvoering van energiebesparende maatregelen, extra stimulans door toepassing van innovatieve projecten gericht op het realiseren van energieneutraliteit of 'nul op de meter'.

- 4.1.1 Corporaties bekijken per (renovatie)project welke 'label-stappen' genomen kunnen worden om te komen tot een voorraad met een gemiddeld energielabel B. Bij renovatie wordt de energetische kwaliteit van de woning in principe teruggebracht naar gemiddeld energielabel B, mits in verhouding met de te maken kosten.
- 4.1.2 gemeenten wil corporaties uitdagen om te bekijken via experimenten welke ingrepen/maatregelen mogelijk zijn en betaalbaar zijn om de energietransitie mogelijk te maken. Graag zien we ook een of meerdere experimenten in Waalre.
- 4.1.3 Bij nieuwbouw zal er per project bekeken worden of realisatie met toepassing van nul-op-de-meter haalbaar en betaalbaar is.
- 4.1.4 De herschikkingsopgave in de portefeuilles van de corporaties is essentieel voor het behalen van de gezamenlijke duurzaamheidsambities. In dat kader verkennen Wooninc., Woonbedrijf en **'thuis** de mogelijkheden voor een uitruil van één of meerdere complexen, waarbij Wooninc. te verduurzamen bezit ruilt tegen reeds verduurzaamd bezit van een andere corporatie.

4.2 Duurzame energieopwekking

Er wordt gestreefd naar innovatieve toepassingen van duurzame energieopwekking in nieuwbouw en de bestaande voorraad om te voorzien in warmte- en elektriciteitsbehoefte.

- 4.2.1 Het aantal woningen met zonnepanelen wordt uitgebreid en plaatsing van zonnepanelen op bestaande woningen wordt bij iedere renovatie- of groot onderhoudsproject bekeken.

4.3 Kwaliteitseisen bij nieuwbouw en renovatie

De gemeente Waalre gaat bij nieuwbouw uit van het beleid zoals vastgelegd in de nota Duurzame Nieuwbouw met hoge scores op vooral het aspect energie binnen de systematiek van GPR. De gemeente ziet daarnaast de bestaande voorraad graag gemiddeld op het energielabel B gebracht. In algemene zin ondersteunen de corporaties deze ambitie, doch moeten dit wel plaatsen ten opzichte van de betaalbaarheid van woningen. Bij nieuwbouw zal er per project bekeken worden of realisatie met toepassing van nul-op-de-meter haalbaar en betaalbaar is.

- 4.3.1 Nieuwbouw woningen voldoen aan de het beleid van de gemeente zoals vastgelegd in Duurzame woningbouw met GPR-scores.
- 4.3.2 Ook bij renovatie zal het Beleid voor nieuwbouw het uitgangspunt zijn, maar zijn de mogelijkheden vanwege de bestaande bouw beperkt.

4.4 Energiebewustwording bewoners

Gemeente en corporaties zijn zich bewust dat een deel van de energiebesparing tot stand komt door duurzaam gedrag van bewoners en steunt initiatieven die leiden tot draagvlak, bewustwording en duurzaam gedrag van huurders. Het gedrag is daarin een belangrijke factor. Er wordt nagegaan hoe energiebewustwording bij bewoners kan worden bevorderd. Tevens worden eigenaar-bewoners 'meegenomen' als het gaat om verduurzaming en verbetering van de particuliere woningvoorraad.

4.4.1 Partijen zijn actief in het energie bewuster maken van bewoners.

5 Sociaal-maatschappelijke opgaven

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2022 T/M 2025

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

5.1 Samenwerking op sociaal-maatschappelijk terrein

- 5.1.1 Gemeente en corporaties werken samen, waar nodig, om signalen van bewoners over de woonsituatie op te pikken en na te gaan welke actie door wie nodig is.

5.2 Langer zelfstandig thuis (blijven) wonen

Er is al sprake van een vergaande scheiding van wonen en zorg. Corporaties hebben als taak mede zorg te dragen voor het 'wonen', door het tijdig beschikbaar stellen van geschikte of aangepaste woningen. Er is extra aandacht voor langer thuis wonen door senioren en de gevolgen voor het aanbod van seniorenwoningen in combinatie met zorgvastgoed. Woningcorporaties hebben zicht op en dragen bij aan goed wonen voor kwetsbare senioren en mensen met een lichamelijke of psychische beperking met een toenemende zorgvraag. Dit doen woningcorporaties samen met zorgpartijen, gemeente en kennisinstituten zoals TU/e.

- 5.2.1 Met de eigenaar van het zorgvastgoed bekijkt Wooninc. de toekomst van de complexen 't Laar en Hoevenakkers. In 2022 wordt eerst een plan voor 't Laar gepresenteerd.
- 5.2.2 Partijen monitoren de behoefte/vraag naar seniorenwoningen en stemmen de uitkomst daarvan af in het jaarlijks overleg over de prestatieafspraken. De basis hiervoor is het woningmarktonderzoek van de het SGE en eventueel aanvullend informatie van de provincie
- 5.2.3. Partijen voeren een beleid, zodat (oudere) bewoners langer in de woning kunnen blijven wonen.

5.3 Huisvesten specifieke doelgroepen

In het Bestuursconvenant SGE is afgesproken dat een monitoring zal plaatsvinden van de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Het voorrang geven aan huisvesting van bijzondere doelgroepen en urgenten heeft tot gevolg dat andere woningzoekenden langer moeten wachten op passende huisvesting. In het kader van de (jaarlijkse) monitor woonruimteverdeling kunnen nadere afspraken worden gemaakt over het maximale percentage van vrijkomende woningen dat wordt toegewezen aan bijzondere doelgroepen en urgenten. Vooralsnog spreken gemeenten de richtlijn af dat per gemeente maximaal 25% van de vrijkomende woningen aan urgenten wordt toegewezen. Bij een structurele overschrijding wordt bekeken wat de redenen zijn en mogelijkheden om dit te beperken. De huidige Urgentieverordening loopt tot eind 2023.

- 5.3.1 Per 4 maanden vindt er een rapportage plaats van afgegeven urgenties aan de diverse doelgroepen. Op basis van die rapportages wordt bekeken of er sprake is van verdringing van de reguliere woningzoekenden.

5.4 Huisvesten statushouders

De statushouders of vergunningshouders (vluchtelingen met een al dan niet tijdelijke vergunning om te mogen blijven) moeten huisvesting verkrijgen. De gemeente verkrijgt per half jaar een taakstelling in het aantal te huisvesten personen. Voor woonruimte wordt een beroep gedaan op de sociale huurwoningen van de corporaties. Statushouders verkrijgen door wetgeving een urgentie en dienen derhalve met voorrang een woning worden toegewezen. De corporaties zien het ook als hun taakstelling om deze doelgroep te huisvesten. In principe wordt hierbij een verdeling tussen de corporaties gemaakt naar rato van de woningvoorraad in de gemeente Waalre. De inzet van de woningcorporaties is afhankelijk van beschikbaarheid, geschiktheid en de wenselijkheid (in een specifiek complex) vanuit leefbaarheidsoogpunt. Het is van groot belang dat naast huisvesting ook de begeleiding van de statushouders goed is vorm gegeven. De gemeente coördineert de gang van zaken tussen de betrokken partijen en instanties.

- 5.4.1 Corporaties voorzien in overleg met de gemeente in woonruimte om de statushouders tijdig te huisvesten. Hierover is periodiek overleg en worden mogelijke belemmeringen besproken.
- 5.4.2 We gaan in gesprek om vraag en aanbod van statushouders en de doelgroep urgenten in relatie tot huisvesting kwalitatief en kwantitatief beter op elkaar afstemmen.

6. Leefbaarheid

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2022 T/M 2025

De gemeente, de corporatie en de huurdersvereniging streven naar behoud van veilige en leefbare wijken en buurten. Ook in de komende jaren zetten de gemeente en de corporaties zich in om de leefbaarheid te waarborgen. Bij de inzet op het vlak van leefbaarheid worden bewoners betrokken. De inzet op het vlak van leefbaarheid moet gedragen zijn door de bewoners en moet bij voorkeur plaatsvinden op verzoek van de bewoners.

6.1 Buurtbeheer

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

- 6.1.1 Corporaties hebben een budget ter beschikking om buurtbeheer, huismeester of projecten mogelijk te maken.
- 6.1.2 **'thuis** blijft samen met de gemeente Waalre werken aan het verbeteren van de leefbaarheid en het harmoniseren van de contacten op de Broekweg. Er wordt gewerkt aan een Toekomstvisie voor standplaatsen/woonwagens in het algemeen en specifiek voor het bestaande centrum aan de Broekweg.
- 6.1.3 Naast de aanpak van vandalisme, vervuiling en woonfraude leveren de corporaties bijdragen aan bewonersactiviteiten die ten goede komen aan de huurders. Activiteiten die betrekking hebben op het schoon, heel en veilig houden van de buurt.

7. Organisatie en samenwerking

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2022 T/M 2025

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

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

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

7.1 Overleg

Minstens eenmaal per jaar vindt er bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente, corporatie en desgewenst de huurdersvertegenwoordiging over de (uitvoering van) de prestatieafspraken. Er wordt stilgestaan bij de uitvoering van de afspraken en er wordt bijgestuurd indien nodig. Het bestuurlijk overleg over de (uitvoering van) de prestatieafspraken wordt gezamenlijk op ambtelijk niveau voorbereid. Continu wordt de uitvoering van de afspraken zoals vastgelegd in deze overeenkomst, gemonitord. De leden van het ambtelijk overleg zijn hier in eerste instantie mee belast. Indien tijdens het ambtelijk overleg een knelpunt wordt gesignaleerd, wordt dit knelpunt geagendeerd voor het bestuurlijk overleg.

7.1.1 Met **'thuis** is er een structureel periodiek bestuurlijk overleg, de afspraken hiervoor wordt aan het begin van het jaar gepland. Met Woonbedrijf en Wooninc. vindt bestuurlijk overleg plaats op basis van behoefte en op verzoek van een der partijen.

7.1.2 Er zal een minimaal 1 keer per jaar een ambtelijk overleg plaatsvinden om de prestatieafspraken te bekijken of actualisatie noodzakelijk is. Daarnaast is er natuurlijk continu contact.

7.2 Samenwerking

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

7.2.1 Partijen betrekken elkaar bij relevante beleidsontwikkeling en onderzoek.

Jaarlijks worden voor het volgende jaar concrete activiteiten en werkzaamheden vastgelegd waar partijen (gezamenlijk) aan zullen werken, genaamd de "jaarlijkse monitoring prestatieafspraken". Zowel de corporaties als de gemeente, en eventueel de huurdersorganisaties, houden vervolgens in de begroting voor het betreffende jaar qua budget en capaciteit rekening met de activiteiten zoals zijn vastgelegd in deze jaarlijkse prestatieafspraken. Deze monitoring vindt plaats in het najaar, na ontvangst van de jaarlijkse bieding door de corporaties.

7.2.3 Jaarlijks vindt er een monitoring plaats van de prestatie afspraken. Bijstelling van de afspraken vindt alleen plaats indien allee partijen dit noodzakelijk achten. Na afloop van de periode worden nieuwe afspraken gemaakt.

7.3 Bijzondere omstandigheden

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

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

Prestatieafspraken

2022 tot en met 2025

 <p>GEMEENTE WAALRE</p>	Namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Waalre
 <p>'thuis</p>	Namens 'thuis
 <p>Huurdersraad 'thuis</p>	Namens Huurdersraad 'thuis
 <p>Woonbedrijf</p>	Namens Woonbedrijf
 <p>huurders VAN WOONBEDRIJF</p>	Namens Huurdersvereniging van Woonbedrijf
 <p>WOONinc.</p>	Namens Wooninc.
 <p>Stichting Huurdersplatform Wooninc./Stayinc.</p>	Namens Stichting Huurdersplatform Wooninc.

