

# Prestatieafspraken 2024

## Woningbelang – gemeente Bergeijk - HBV

### Partijen:

Woningstichting Woningbelang, hierna te noemen "Woningbelang", ten deze rechtens vertegenwoordigd door de heer M.J. Meulepas, directeur-bestuurder;

En

Gemeente Bergeijk, hierna te noemen "de gemeente", ten deze rechtens vertegenwoordigd door mevrouw Callewaert – de Groot, burgemeester;

En

Huurdersbelangenvereniging Valkenswaard, hierna te noemen "HBV", ten deze vertegenwoordigd door de heer A.C.G. van Asten, voorzitter en F.A. Fens, penningmeester

Komen overeen de in deze overeenkomst vastgelegde uitgangspunten en afspraken te hanteren teneinde invulling te geven aan hun ambities en doelstellingen op het gebied van prettig wonen in Bergeijk.

### Positie Woningbelang in Bergeijk

Woningbelang is één van de drie in Bergeijk werkzame corporaties. Het woningbezit van Woningbelang in Bergeijk bestaat per 1-1-2024 uit 571 wooneenheden en 21 Koopgarantwoningen. Woningbelang beheert ongeveer 50% van de sociale voorraad in Bergeijk.

### Aantal huurwoningen naar type en huurprijs in Bergeijk per 30-9-2023 (en verwachting is dat dit aantal gelijk blijft voor 1-1-2024)

Type woning	<€647,19	€647,19 - €693,60	€693,60 - €808,06	>€808,06	Totaal
Eengezinswoning	245	45	50	23	363
Appartement zonder lift	41				41
Nultreden eengezinswoning	72	8	7	2	89
Nultreden appartement	47				47
Zorgwoning	20				20
Zorgwoning (plaatsen)	3				3
Beschermd wonen (plaatsen)	8				8
<b>Totaal</b>	<b>436</b>	<b>53</b>	<b>57</b>	<b>25</b>	<b>571</b>

Aantal is inclusief 4egw die momenteel leeg staan en in de vrije verkoop. Het zou kunnen dat (een deel van) deze woningen nog passeren bij de notaris voor 31-12-2024.

### Aantal Koopgarantwoningen naar ligging en bouwjaar per 30-9-2023 (de verwachting is dat dit aantal gelijk blijft voor 1-1-2024)

Locatie	Aantal	Bouwjaar	Toelichting
Weebosch	0	2008 (7)*	2 woningen verkocht vm in 2013, 2 in 2016, 1 woning afkoop erfpacht in 2016 en 2 in 2020
Hooge Berkt	12	2010 (39)*	4 woningen verkocht vm in 2014, 4 in 2015, 4 in 2016, 1 in 2017, 1 woning afkoop erfpacht in 2019 en 11 in 2020, 1 woning afkoop erfpacht in 2021 en 1 verkocht vm in 2021
Tiliaans Noord	7	2012 (8)*	1 woning verkocht vm in 2016
Terlo	2	2013 (8)*	2 woningen verkocht vm in 2016, 1 woningen afkoop erfpacht in 2020 en 1 woning verkoop vm in 2020. 2 woningen verkocht vm in 2022
<b>Totaal</b>	<b>21</b>	<b>62*</b>	

\* Oorspronkelijke aantal Koopgarantwoningen

## **H 1. Inleiding: jaarlijkse prestatieafspraken**

### *Samenwerking is belangrijk*

De gemeente, Woningbelang en de HBV werken samen aan de invulling van het woonbeleid in Bergeijk. Zij doen dit met erkenning van en respect voor de verschillende verantwoordelijkheden en verschillende rollen die zij daarbij hebben.

### *Welke verantwoordelijkheden hebben partijen*

De gemeente is o.a. verantwoordelijk voor het lokale woonbeleid, geeft gronden uit, investeert in openbare ruimte, past bestemmingsplannen aan, is verantwoordelijk voor de uitgifte van (bouw)vergunningen.

Het hebben van goede huisvesting in een veilige en leefbare wijk is een primaire levensbehoefte. Een aantal mensen is niet in staat (in financiële, fysieke, psychische of sociale zin) om op eigen kracht passende huisvesting te vinden. De commerciële markt voorziet hier niet in. *Woningbelang* streeft ernaar dat deze mensen passende betaalbare woonruimte krijgen.

De HBV behartigt de belangen van alle huurders van Woningbelang.

### *Samen werken aan het woonbeleid*

Voor de invulling van het lokale woonbeleid hebben de gemeente, Woningbelang en de HBV elkaar nodig. Zo heeft de gemeente grondeigendom en kan het bestemmingsplannen passend maken voor woningbouw. Woningbelang heeft ook grondeigendom, de kennis, capaciteit en financiële middelen om betaalbare woningbouw te realiseren en te beheren. De HBV heeft contacten met haar achterban en kan bijdragen aan het verkrijgen van draagvlak voor het realiseren van de gemaakte prestatieafspraken. Door samen te werken kunnen de doelen op het gebied van wonen bereikt worden.

### *Samen werken aan leefbaarheid*

Steeds meer mensen met uiteenlopende achtergronden en sociale problemen wonen samen in dezelfde wijk. In ons werkgebied zien we een toename van het aantal mensen met verward of crimineel gedrag met als gevolg overlast en bedreigingen voor omwonenden. Dit is een zorgelijke ontwikkeling die vraagt om een integrale aanpak en intensieve samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Prettige, veilige wijken waar huurders fijn kunnen wonen, is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van Woningbelang, de gemeente, zorg- en welzijnspartijen, politie én van de huurders zelf. We werken intensief samen met als doel problemen die er spelen op te lossen (curatief). Maar we kijken ook hoe we ons kunnen inzetten om te voorkomen dat er problemen ontstaan (preventief).

### *Prestatieafspraken op actuele maatschappelijke thema's*

Prestatieafspraken structureren de samenwerking tussen de gemeente, de HBV en Woningbelang en leggen vast tot welke resultaten de samenwerking moet leiden. Prestatieafspraken geven vorm en inhoud aan de samenwerking.

In de Woningwet van 1 juli 2015 is bovendien vastgelegd dat corporaties een bijdrage moeten leveren aan de volkshuisvestelijke prestaties van de gemeente. De bijdrage wordt vastgelegd in prestatieafspraken tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisaties.

Woningbelang, de gemeente en de HBV hebben voor 2023 afspraken gemaakt over gezamenlijk te bereiken resultaten. Deze afspraken hebben een taakstellend karakter. De resultaten zijn gekoppeld aan een viertal voor Bergeijk actuele maatschappelijke vraagstukken:

- Beschikbaarheid betaalbare woningen
  - Vergrijzing
  - Ontgroening
  - Bijzondere doelgroepen
- Betaalbaarheid
- Leefbare wijken
- Een duurzame samenleving

## H 2. Overleg

### *Bestuurlijk overleg (stuurgroep)*

De besturen van de gemeente en van Woningbelang zijn eindverantwoordelijk voor de behaalde resultaten en ambities uit de overeenkomst. Dit betekent dat de wethouder, die verantwoordelijk is voor de volkshuisvesting, en de directeur-bestuurder van Woningbelang de stuurgroep vormen. Gemiddeld 4 keer per jaar voeren zij overleg over de voortgang en eventuele knelpunten binnen de projecten/ambities genoemd binnen deze prestatieafspraken. De bestuurders bepalen zelf wie verder aanwezig zijn bij dit overleg. In het kader van nieuwe prestatieafspraken en evaluatie van bestaande prestatieafspraken vindt ook gezamenlijk overleg plaats met het bestuur van de HBV. De agenda voor het bestuurlijk overleg wordt gedeeld met de HBV. Zij kunnen dan bepalen of ze input willen leveren op een bepaald onderwerp.

### *Uitvoerend overleg*

Projectleiders binnen de beide organisaties zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van de verschillende projecten en opgaven. Zij voeren zo vaak als nodig afstemmingsoverleg binnen specifieke projecten. De projectleiders rapporteren aan de stuurgroep.

### *Gezamenlijk overleg woningcorporaties*

Om gezamenlijke onderwerpen/problemen integraal af te kunnen stemmen treden gemeente en in de gemeente actieve woningcorporaties met elkaar in overleg. Dit overleg vindt op initiatief van de gemeente gemiddeld 2 keer per jaar plaats. Gemeenschappelijke thema's zijn o.a. huisvesting statushouders, overdracht woonwagenlocatie

### *Verslaglegging*

Om de voortgang goed te kunnen bewaken wordt van alle overleggen een afsprakenlijst met planning bijgehouden.

### H 3. De afspraken per maatschappelijk vraagstuk

#### 3.1 Beschikbaarheid betaalbare huurwoningen

Het vraagstuk

Er is in Bergeijk een flinke behoefte aan betaalbare woningen. In de Regionale Woondeal is uitgewerkt dat de opgave voor Bergeijk bestaat uit:

*600 woningen netto toevoegen van 2022t/m 2030, waarvan minimaal 400 betaalbaar.  
Hiervan behoren dan weer minimaal 180 woningen tot de sociale huurvoorraad.*

Middels Shinto wordt de opgave real-time gekoppeld aan de realisatie, zodat zichtbaar is waar we staan, wat we al gerealiseerd hebben en wat de benodigde opgave nog is.

Naast de bijdrage van Woningbelang aan de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen voor de primaire doelgroep (wat de corebusiness is van Woningbelang), zijn de middeninkomens als doelgroep toegevoegd. Ook zij kunnen zich in de huidige woningmarkt niet zelfstandig redden en dus gaan we ook inzetten op middeldure huurwoningen (tot circa €1.100) en betaalbare koopwoningen voor deze doelgroep.

#### Nieuwbouwprogramma Woningbelang 2022 – 2026

Projectnaam	Huur egw	Huur gest	2022	2023	2024	2025	2026
Leergracht	14		14				
Sloop/Nieuwbouw 't Hof		7	-23		30		
Bernardusschool	6			6			
Hooge Berkt fase II	49	12				31	30
Weebosserweg	10					10	
Kappeledries (Weebosch)	14					14	
Kerkstraat/Kleine Kept		16					16
Sloop/Nieuwbouw A Hoijnk van Papendrechtstraat	8					-3	11
<b>Totaal</b>	<b>101</b>	<b>35</b>	<b>-9</b>	<b>6</b>	<b>30</b>	<b>52</b>	<b>57</b>

Bergeijk heeft nog hogere ambitie dan hier benoemd. Gezamenlijk worden ontwikkelingen besproken en indien zich kansen voordoen, weten Gemeente en WB elkaar te vinden.

#### Bestaande voorraad:

Naast nieuwbouw is er bijzondere aandacht voor de bestaande voorraad.

Dit is terug te vinden in doelstellingen voor het energiezuinig maken van woningen en in herstructureringsprojecten. Ook hebben we meer aandacht voor een efficiënte bezetting van de bestaande voorraad door middel van het bevorderen van doorstroming. En onderzoeken we andere woonvormen in het kader van verdichting en samenwonen.

#### Doorstroming: Gouden driehoek: inzetten op middenhuur (bovenop de 30% sociale huur)

In de huidige woningmarkt zien we enerzijds dat middeninkomens nergens meer terecht kunnen: kopen en vrije sector huur zijn te duur geworden. En voor sociale huur is hun inkomen te hoog. Ook zien we daardoor dat de doorstroming op de sociale huurmarkt op slot zit. Middeninkomens in een sociale huurwoning kunnen nergens naar doorstromen.

Om dit probleem op te lossen, moet je niet alleen nieuwbouwwoningen toevoegen, maar moet je ook kijken hoe je bestaande woningen efficiënter kunt benutten. Door doorstroming, help je namelijk meerdere huishoudens aan een (voor hen geschiktere) woning. Volgens het principe van de Gouden Driehoek moet je je daarbij niet alleen richten op de sociale huur, maar juist ook op de middeldure huur en sociale koopwoningen. Als de gouden driehoek in balans is, zal de doorstroming tussen deze drie markten verbeteren. Woningbelang wil onderzoeken hoe Woningbelang een bijdrage kan leveren aan deze oplossing.

Andere woonvormen en samenwonen

Om het woningtekort op korte termijn in te lopen, moeten we niet alleen kijken naar nieuwbouw, maar ook naar de mogelijkheden om bestaande bouw beter te bezetten. Zo heeft Bergeijk heel veel eengezinswoningen, maar ook steeds meer eenpersoonshuishoudens. Er zijn huishoudens die best samen een woning kunnen en willen delen, zonder dat ze een gezamenlijke huishouding voeren. In sommige situaties kleven hier nog (financiële) belemmeringen aan die samenwonen verhinderen. Woningbelang en de gemeente gaan samen onderzoeken wat deze belemmeringen zijn en of we deze kunnen wegnemen. Twee huishoudens die één woning delen levert namelijk zowel een bijdrage aan het terugdringen van het woningtekort, maar kan ook in de betaalbaarheid van de woonlasten een oplossing bieden. Ook onderzoeken we mogelijkheden tot verdichting door bijvoorbeeld sloop/nieuwbouw.

Concrete inzet 2024	Gemeente	WB	HBV	Opmerkingen
<p>Inspanning om voor de periode 2022-2030 minimaal 180 sociale huurwoningen te realiseren. Zoals omschreven in de regionale Woondeal betekent dit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen (130% plancapaciteit)</li> <li>- Tijdig de benodigde harde plancapaciteit in verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) (steeds 3 jaar vooruit 100% harde plancapaciteit)</li> <li>- Tijdig afgeven van aangevraagde vergunningen</li> <li>- Betreft o.b.v. de preferente positie van de corporatie, de corporatie in het overleg met grondeigenaren. Ze werken in gezamenlijk overleg (gemeenten, corporatie én grondeigenaar) per locatie uit hoe woningbouw in sociale huur of middenhuur op de betreffende locatie gerealiseerd wordt.</li> <li>- Neemt verantwoordelijkheid voor realisatie van volledige opgave in de sociale huur</li> <li>- Draagt bij aan realisatie middenhuur, flexwoningen en geclusterde woonvormen voor ouderen.</li> <li>- Monitoren en actueel houden van plannen/realisatie in Shinto en met Woningbelang in elk bestuurlijk overleg de output delen</li> </ul> <p>Gemeente heeft hogere ambitie dan hier genoemd. Indien zich nieuwe extra kansen voordoen, zijn beiden partijen bereid om hier extra inspanningen op te doen. Bovenstaande is een minimale norm.</p>	X	X		Woningbelang levert hier naar rato een bijdrage aan.
<ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> <li>-</li> <li>-</li> <li>-</li> <li>-</li> <li>-</li> <li>-</li> </ul>	X	X		
<p><b>Onderzoeken andere woonvormen en samenwonen bevorderen:</b> Onderzoeken of we belemmeringen weg kunnen nemen</p>	X	X		

De gemeente en Woningbelang spannen zich in om de druk op de woningmarkt te verlichten. Daarbij vragen drie maatschappelijke vraagstukken om bijzondere aandacht: vergrijzing, ontgroening, huisvesting bijzondere doelgroepen en betaalbaarheid van het wonen.

### 3.1.1 Vergrijzing

#### *Het vraagstuk*

Bergeijk heeft te maken met vergrijzing. Als gevolg hiervan bestaat een toenemende behoefte aan seniorgeschikte, gelijkvloerse woningruimte. Door beter in deze behoefte te voorzien leveren we niet alleen een bijdrage aan de doelgroep senioren, maar komen door doorstroming ook woningen vrij voor starters. Bovendien is gelijkvloerse woonruimte ook geschikt voor niet-senioren-huishoudens.

#### *Doorstroming*

Bij een deel (van nieuwbouw) van levensloopbestendige huurwoningen krijgen seniorendoorstromers uit het bezit van Woningbelang voorrang.

We onderzoeken graag gezamenlijk wat de gemeente aan dit project kan bijdragen, waardoor meer doelgroepen uiteindelijk in een passende woning terecht komen.

Van de woningvoorraad van Woningbelang in Bergeijk zijn 156 woningen levensloopbestendig waarvan 20 voor bijzondere doelgroepen.

Concrete inzet 2024	Gemeente	WB	HBV	Opmerkingen
<b>Herstructurering 't Hof (sloop 23 en nieuwbouw 30 woningen)</b>				
Verwachte oplevering		2024		
<b>Doorstroomproject:</b> Na evaluatie van de pilot: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Doorstroming van senioren in reguliere egw voortzetten</li> <li>• Mogelijkheden onderzoeken wat de gemeente aan dit project kan bijdragen, waardoor meer doelgroepen uiteindelijk in een passende woning terecht komen.</li> </ul>	X	X	X	In overleg met gemeente en HBV

### 3.1.2 Ontgroening

#### *Het vraagstuk*

Bergeijk heeft naast vergrijzing te maken met ontgroening. Ontgroening houdt in dat het aandeel jongeren afneemt. Voor een deel wordt dit veroorzaakt door een afname van het geboortecijfer. Daarnaast door het vertrek van jongeren uit de gemeente in verband met studie of onvoldoende passende huisvesting. Laatste prognoses laten zien dat de ontgroening vanaf 2030 zal stoppen. Het aandeel jongeren blijft dan redelijk stabiel.

Jongeren zijn de toekomst van onze gemeente en vormen het toekomstig draagvlak voor de voorzieningen die we in Bergeijk hebben opgebouwd. Het woningbouwprogramma is er mede op gericht om het wegtrekken van jongeren uit Bergeijk vanwege onvoldoende passende huisvesting tegen te gaan en mogelijkheden te creëren voor jongeren die zich (weer) in Bergeijk willen vestigen. Jongeren uit Bergeijk zijn met name op zoek naar een betaalbare grondgebonden woning. We voorzien deels door rechtstreeks te voorzien in huisvesting voor jongeren en jonge gezinnen, deels door te voorzien in passende huisvesting voor ouderen en op deze wijze doorstroming te bevorderen. Doorstroming leidt immers weer tot kansen voor jongeren en jonge gezinnen. We richten ons hierbij in Bergeijk vooral op de sociale huurwoningen, aangezien het aandeel sociale huur in Bergeijk heel laag ligt. Daarnaast staan we open om ook de middeldure huur- en betaalbare koopmarkt te bedienen (Gouden driehoek). Hiermee stimuleren we namelijk ook de doorstroming in de sociale huursector. We realiseren ons dat we de schaarste eerlijk moeten verdelen onder alle doelgroepen.

Concrete inzet 2024	Gemeente	WB	HBV	Opmerking
<b>Nieuwbouw bij positieve uitkomst haalbaarheidsstudies, o.a.</b>	X	X		
- Stokskesweg (compacte woningen)				
- Kerkstraat (Thoff wonen)				
- Weeboscherweg				
- Kappelerdries (Weebosch)				
<b>Nieuwbouw Hooge Berkt fase II (61 woningen)</b>				
Onherroepelijk bestemmingsplan	2024			Afhankelijk van bezwaar en beroep
Onherroepelijke omgevingsvergunning	2024			Afhankelijk van bezwaar en beroep
Bouwrijp maken	2024			
Startbouw		2024		
Oplevering		2025/2026		Gefaseerd
<b>Nieuwbouw Kerkstraat/Kleine Kept (16 woningen (waarvan 2 als gemeenschappelijke ruimten) t.b.v. Thof Wonen) Haalbaarheidsstudie</b>				
Onherroepelijk bestemmingsplan	2024			Afhankelijk van bezwaar en beroep
Onherroepelijke omgevingsvergunning	2024			Afhankelijk van bezwaar en beroep
Bouwrijp maken	2024			
Startbouw		2025		
Oplevering		2026		
<b>Weebosserweg (10 woningen) Haalbaarheidsstudie</b>		X		
Vastgesteld bestemmingsplan	2024			
Onherroepelijk bestemmingsplan	2024			Afhankelijk van bezwaar en beroep
Onherroepelijke omgevingsvergunning	2024			Afhankelijk van bezwaar en beroep
Bouwrijp maken	2024			
Startbouw		2024		
Oplevering		2025		
<b>Kapelledries (14 woningen) Haalbaarheidsstudie</b>		X		
Vastgesteld bestemmingsplan	2024			
Onherroepelijk bestemmingsplan	2024			Afhankelijk van bezwaar en beroep
Onherroepelijke omgevingsvergunning	2024			Afhankelijk van bezwaar en beroep
Bouwrijp maken	2024			
Startbouw		2024		
Oplevering		2025		
<b>Overige Locaties WB: Onderzoeken mogelijkheden sloop/nieuwbouw</b>		X		

### 3.1.3 Bijzondere doelgroepen

#### *Statushouders*

Bergeijk heeft net als alle Nederlandse gemeenten een wettelijke taakstelling in de huisvesting van statushouders. De taakstelling wordt naar rato van het woningbezit over de woningcorporaties verdeeld. Dit betekent concreet dat Woningbelang voor ca. 50% voorziet in de realisatie van de taakstelling.

De gemeente heeft een formeel besluit genomen over het toekennen van urgentie aan de doelgroep statushouders.

Bergeijk voldoet op dit moment aan haar taakstelling. Verwachting is dat het aantal te huisvesten statushouders een actueel thema blijft de komende jaren. Dit vraagt om aanvullende huisvestingsmogelijkheden. We zoeken hierin naar een balans tussen het huisvesten van urgente doelgroepen en onze regulier woningzoekenden.

We vragen bijzondere aandacht voor het gegeven dat grotere gezinnen behoefte hebben aan een grotere woning, maar qua inkomen hiervoor niet in aanmerking komen (passend toewijzen)

#### *Urgent woningzoekenden*

Een woningzoekende kan door persoonlijke omstandigheden op zeer korte termijn dringend andere huisvesting nodig hebben. Een urgentieverklaring leidt tot voorrang bij de woningaanbieding. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in sociaal en medisch urgente situaties. Sociale urgenties worden beoordeeld door een onafhankelijke Urgentiecommissie. Medische urgenties worden beoordeeld door een onafhankelijke instantie. Indien Woningbelang en de gemeente hierover specifieke afspraken willen vastleggen, dan zal de gemeente deze moeten opnemen in een (al dan niet regionale) huisvestingsverordening. De verwachting is dat het aantal urgenten blijft stijgen. Zowel sociale urgenten als medische urgenten. Dit vraagt om aanvullende huisvestingsmogelijkheden.

#### *Decentralisatie beschermd wonen*

Beschermd wonen wordt gedecentraliseerd in 2024. Gemeente Bergeijk zal de opgave die er komt als gevolg van de decentralisatie in beeld moeten brengen en uitwerken. Woningbelang denkt hier graag over mee.

#### *Stichting Thof Wonen*

Op dit moment heeft Stichting Thof Wonen een verzoek bij Woningbelang neergelegd. Zij zijn een ouderinitiatief en op zoek naar huisvesting voor kinderen met autisme of een licht verstandelijke beperking. Zie hierboven.

Concrete inzet 2024	Gemeente	WB	HBV	Opmerking
<b>Huisvesting statushouders</b>				
Huisvesten statushouders (naar rato van het sociale woningbezit)		X		In principe ca. 50% van aantal personen op jaarbasis. Het aandeel is afhankelijk van de vrijkomende woningen. Streven is om met de in Bergeijk werkzame corporaties gezamenlijk in de huisvesting te voorzien.
• Aanvraag/ monitoring	X			
• Huisvesten		X		
<b>Decentralisatie Beschermd wonen</b> Samen kijken hoe we hier invulling aan geven.	X	X		



### 3.2 Betaalbaarheid van het wonen

#### Passend toewijzen

In de Woningwet is vastgelegd dat woningcorporaties hun woningen passend moeten toewijzen. Huishoudens met een inkomen tot aan de maximum inkomensgrenzen voor de huurtoeslag (in 2023: € 25.475,- bruto per jaar voor éénpersoons huishoudens, € 34.575,- voor meerpersoonshuishoudens) komen alleen nog maar in aanmerking voor een woning met een huurprijs tot en met de voor dat huishouden toepasselijke aftoppingsgrens. De aftoppingsgrens is in 2023 voor één- en tweepersoonshuishoudens € 647,- voor meerpersoonshuishoudens € 693,-.

#### Europese regelgeving

Woningcorporaties moeten vanaf 1-1-2022 jaarlijks minimaal 92,5% van hun vrijgekomen sociale-huurwoningen toewijzen aan de EU-doelgroep. Dit zijn:

- Eénpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 44.035 (prijspeil 2023)
- Meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot €48.625 (prijspeil 2023)

7,5% mag de corporatie vrij toewijzen. Dit percentage mag verhoogd worden naar maximaal 15% indien dit vastgelegd wordt in de prestatieafspraken. Woningbelang, de gemeente en de HBV zien hier de voordelen van in en leggen dit hierbij vast.

#### Huurbeleid

Bij het huurbeleid is de betaalbaarheid voor onze huurders het doel, een juiste prijs-kwaliteitsverhouding een uitgangspunt en financiële continuïteit een randvoorwaarde. We sturen erop dat minimaal 85% van ons DAEB bezit beneden de aftoppingsgrens hoog van de huurtoeslag (€ 693,- prijsspeil 2023) blijft. Om de woningvoorraad betaalbaar te houden beperken we de huurstijging tot de streefhuur.

#### Verkoop

Met de overname van Vestia bestaat onze verkooplijst in Bergeijk uit 97 woningen in totaal. Dit hoorde bij de afspraken die vorig jaar gemaakt zijn. Woningbelang mag maximaal 80 Vestia-woningen verkopen de aankomende 10 jaar. Met daarbij de verplichting om voor elke verkochte woning twee nieuwe sociale huurwoningen terug te bouwen. Zo zorgen we dat het aandeel sociale huurwoningen in Bergeijk per saldo stijgt. Met de verkoop zorgen we tevens voor een aanvulling op de woningmarkt, met name voor huishoudens (starters) met een middeninkomen, die tussen wal en schip geraken (zie ook hierboven onder het kopje "Gouden driehoek").

Concrete inzet 2024	Gemeente	WB	HBV	Opmerking
<b>Beschikbaarheid betaalbare huurwoningen</b>				
We zorgen voor een evenwichtige verdeling van de schaarste van woningen tussen de verschillende doelgroepen (recht op huurtoeslag, middeninkomens, starters, senioren, urgenten, etc) Streven is dat iedereen een gelijke slaagkans heeft. In 2024 gaat de gemeente een huisvestingsverordening en doelgroepenverordening vaststellen. (tot en met 2025 zorgen we ervoor dat minimaal 85% van de DAEB-huurwoningen betaalbaar blijft voor mensen die recht hebben op huurtoeslag (< 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens; 2023: € 693,-)	X	X		
Totale voorraad van Woningbelang met een huurprijs onder €575,03 (prijsspeil 2023) blijft tot en met 2025 minimaal 38,5% <sup>1</sup>		X		
Huurbeleid minimaal passend bij landelijke wet- en regelgeving, eventueel aanvullend met een nieuw sociaal huurakkoord en onze eigen ambities.		X		

<sup>1</sup> Obv aanlevering voor Regionale Woondeal MRE: DVI2022: aandeel woningen onder €572.

Concrete inzet 2024	Gemeente	WB	HBV	Opmerking
Woningbelang wil voor bepaalde sociale huurwoningen een inkomensafhankelijke huurverhoging gaan doorvoeren. We doen dit enkel bij huurders die een inkomen hebben waarbij je wettelijk een inkomensafhankelijke huurverhoging mag vragen en alleen indien ze op dit moment een huurprijs betalen onder de voor die woning geldende streefhuur. De daaruit voortvloeiende extra huuropbrengsten worden ingezet voor investeringen in beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid van de sociale woningvoorraad. Daarmee blijven deze woningen buiten de berekening van de huursom.		X		
Woningbelang mag 15% van de vrijgekomen sociale huurwoningen in de vrije ruimte toewijzen. Zo hebben we meer ruimte om middeninkomens te huisvesten.	X	X	X	
<b>Verkoop</b>				
<b>Onderzoeken mogelijkheden Gouden driehoek:</b> Meer doorstroming creëren d.m.v. uitbreiden verkoopportefeuille in wijken waar dat gewenst is en waarbij het een positieve bijdrage levert aan de wensportefeuille van Woningbelang. Hierbij geldt dan in ieder geval: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voor elke woning die we verkopen, bouwen we minimaal 2 sociale huurwoning terug, zodat het aandeel sociale huur gehandhaafd blijft</li> <li>- Woningen worden altijd eerst aan de zittende huurder te koop aangeboden. Daarna hebben overige huurders van WB een preferente positie, zodat doorstroming bevorderd wordt.</li> </ul>	X	X		

### 3.3. Leefbare wijken

#### Het vraagstuk

Een leefbare, veilige wijk is (naast passende woonruimte) van essentieel belang voor prettig wonen. Bergeijk kent gelukkig geen achterstandswijken. Samen zorgen we dat dat zo blijft door te werken aan leefbaarheid en veiligheid in de wijken. Zo trekken we samen op in de aanpak van overlastsituaties, woonfraude, drugs en omgang met bewoners met psychische kwetsbaarheid en/of verward gedrag.

#### Inclusiviteit

We streven samen naar een samenleving waarin iedereen mee kan doen en iedereen er kan en mag zijn. Een groeiende groep mensen dreigt tussen wal en schip te vallen; eenzaamheid, armoede, gebrek aan ontwikkelperspectief en de (snel) groeiende zorgkloof zijn (grote) zorgpunten. We stellen onszelf ten doel interventies te onderzoeken en doen die de bestaande en verwachte tweedeling zoveel mogelijk tegengaan. Wij willen dat iedereen in diverse en gemengde wijken kan wonen. Dat iedereen de zorg krijgt die nodig is. Dat iedereen goed onderwijs kan genieten. Dat iedereen toegang heeft tot evenementen en het ruime culturele aanbod. Kortom: dat iedereen perspectief heeft op het 'meedoen' in een inclusieve samenleving. Samenwerking van burgers en maatschappelijke organisaties en lokaal maatwerk zijn hierbij cruciaal.

#### Samenwerking

We zien een toename van het aantal personen met verward gedrag. Dit vraagt om een intensieve samenwerking en afstemming tussen de gemeente, Woningbelang en zorg- en welzijnsorganisaties. Het is van belang een gezamenlijke aanpak op te stellen om de toenemende problematiek in de wijken aan te pakken. Zowel curatief als preventief.

### *Curatieve aanpak*

Voor de curatieve aanpak is uitvoering en afstemming van het Damoclesbeleid van groot belang. Tevens is het toepassen van de mogelijkheden van de Wet aanpak Overlast (gedragsaanwijzing) door de gemeente belangrijk. Bij eventuele sluiting van een woning (Damocles/ Victoria) streven de gemeente en Woningbelang naar het snel opnieuw verhuren van de woning.

### *Preventieve aanpak*

Voor een preventieve aanpak pleiten we voor wijkgericht werken met wijkplannen op basis van een sterkte-zwakke analyse van de wijk en gedragen door de bewoners.

### *Onderhoud*

Vanuit de nationale prestatieafspraken zetten corporaties zich in om problemen als vocht, schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid in de woning zo spoedig mogelijk te verhelpen.

- Voor wat betreft vocht en schimmel zetten we energiecoaches in om bewoners te stimuleren hun gedrag hierop aan te passen door bijvoorbeeld ventileren en waar nodig pakken we dit bouwkundig aan.
- Loden leidingen komen in de woningvoorraad van Woningbelang niet meer voor.
- Op het gebied van asbest vinden in 2023 en 2024 een aantal grote onderhoudsprojecten plaats, waarbij asbest gesaneerd wordt. Op kleinere schaal blijven we saneren, bijvoorbeeld bij mutaties of binnenonderhoudsverzoeken.
- Op het gebied van brandveiligheid heeft Woningbelang een plan van aanpak opgesteld voor haar hele woningvoorraad om de risico's te beperken. Dit is inmiddels afgerond al worden aanvullend nog werkzaamheden uitgevoerd. Dit levert geen gevaarlijke situaties op.

### *Kansen en sanctiebeleid*

We hebben als MRE-regio een kansen en sanctiebeleid ontwikkeld om meer grip te krijgen op de woningzoekenden markt. Wie huisvest je waar? Wie verdient er een nieuwe kans? Welke partij kan het beste aansluiten? Tevens geven we duidelijkheid over wat je als woningzoekenden kunt verwachten.

### *Wat doen wij in wijken?*

Onze inzet qua leefbaarheid in Bergeijk bestaat uit:

- Wijkactiviteiten:  
In diverse wijken faciliteert Woningbelang wijkactiviteiten, veelal door bewoners georganiseerd, en worden kleine zaken opgelost die ergernis opleveren en de veiligheid ten goede komen.  
Daarnaast willen we, samen met onze netwerkpartners, meer in actie komen om onverzorgde voortuinen en zij- en achterpaden aan te pakken.
- Bijdrage buurtbemiddeling  
Met diverse partners is buurtbemiddeling opgezet. De gemeente en Woningbelang leveren hier een financiële bijdrage aan.
- (Juridische) ondersteuning/ proceskosten  
Juridische ondersteuning t.b.v. aanpak illegale hennepplantages in de woningen, drugs dealen, onrechtmatige bewoning, overlast en dergelijke. De verhoging van het budget heeft te maken met een sterk groeiend aantal overlastzaken. Met name verwarde personen en de uitwerking van het Damoclesbeleid. Daarnaast hebben we -in het uiterste geval- de hulp van een advocaat nodig bij de aanpak van voortuinen en achter- en zijpaden.

Concrete inzet 2024	Gemeente	WB	HBV	Opmerking
<b>Bestrijden en voorkomen Overlast</b>				
Gezamenlijke aanpak toenemende problematiek in wijken. Zowel curatief als preventief.	X	X		
Uitvoering geven aan: <ul style="list-style-type: none"> <li>- De afspraken uit het regionaal hennepconvenant.</li> <li>- Aanpak (onrechtmatige) (bij)gebouwen/ ZAV aanvragen handhaving</li> <li>- Wet aanpak woonoverlast</li> <li>- De afspraken uit het convenant Woonoverlast</li> <li>- De afspraken uit het Breed SingaleringsOverleg (BSO)</li> <li>- Bestrijden illegale bewoning (Fraude woonomgeving/ onrechtmatige bewoning)</li> <li>- Kansen en Sanctiebeleid</li> <li>- Inclusiviteit</li> <li>- De afspraken uit het convenant schuldhulpverlening</li> </ul>	X	X		
<b>Financiële bijdrage in buurtbemiddeling</b> € 4.500,- per jaar	X	X		
Woningbelang blijft zich inzetten om problemen als vocht, schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid in de woning zo spoedig mogelijk (proactief) te verhelpen.		X		

### 3.4 Duurzaamheid en energiebesparing

#### Het Vraagstuk

Voor het behoud van de leefbaarheid van de aarde voor toekomstige generaties is het van groot belang om de CO<sub>2</sub>-uitstoot te verlagen en het gebruik van fossiele brandstoffen af te bouwen.

Voorheen maten we het energieverbruik d.m.v. de Energie-Index. Door de introductie van een nieuwe rekenmethodiek (NTA8800) verdwijnt de energie-index en wordt gemeten wat de warmtevraag per m<sup>2</sup> betreft.

Ook krijgt de materialentransitie een steeds prominentere rol in de vorm van circulariteit en biobased bouwen. Woningbelang gaat haar activiteiten dan ook meer vanuit dit perspectief benaderen en ook nieuwe normeringen bepalen om haar beleid aan te toetsen.

In het Klimaatakkoord is dit aangescherpt naar de ambitie dat Nederland in 2050 energieneutraal is. We leveren een bijdrage aan het Klimaatakkoord door:

- Het aanbrengen van energiebesparende maatregelen;
- Het toepassen van energie opwekkers in de woningen;
- Bij nieuwbouw van grondgebonden woningen: realiseren van Nul-op-de-meter woningen. Bij gestapelde bouw realiseren van BENG woningen.
- Coachen van bewonersgedrag
- Circulariteit implementeren in onze processen en meer vanuit biobased bouwen denken.
- Gefaseerd afbouwen van de woningen met een E, F en G label.

Investeren in duurzaamheid, circulariteit en energiebesparing draagt bij aan het terugdringen van CO<sub>2</sub>-uitstoot, het uitputten van grondstoffen en levert huurders meer wooncomfort en een lagere energierekening op.

Gemeenten, huurders en corporaties moeten zich daar samen voor inspannen.

Woningbelang heeft een duurzaamheidsbeleid gericht op het (zoveel mogelijk) CO<sub>2</sub>-neutraal maken van het woningbezit.

Woningbelang en de gemeente gaan in overleg over afstemming van deze doelstellingen (o.a. de consequenties voor bestemmingsplannen en beeld-kwaliteitsplannen en een energietransitieplan per wijk).

De bebouwde omgeving is verantwoordelijk voor een groot gedeelte van de CO<sub>2</sub>-uitstoot. Een warmtevisie per wijk is vastgesteld.

Om de duurzaamheidsdoelstelling te kunnen halen is het van groot belang dat de gemeente Valkenswaard een duurzaamheidsvisie vaststelt en bestemmingsplannen en beeld-kwaliteitsplannen zodanig inricht dat zij duurzaamheidsingrepen mogelijk maken.

Binnen de zeer complexe en kostbare opgave om de bebouwde omgeving CO<sub>2</sub>-neutraal te krijgen is zo snel mogelijk duidelijkheid nodig. Zonder deze langetermijnvisie kunnen maatregelen voor de korte termijn later een desinvestering blijken. Graag blijven Woningbelang en de HBV aangesloten bij dit overleg

#### Verduurzamingsfonds

Instellen van een verduurzamingsfonds voor sociale huurwoningen draagt bij aan de duurzaamheidsambities van de woningvoorraad.

Voor particuliere woningen zijn de afgelopen jaren door de overheden verschillende subsidiemogelijkheden beschikbaar gesteld. Deze subsidies waren niet beschikbaar voor sociale huurders met een corporatiewoning. Met het instellen van een verduurzamingsfonds voor de voormalige Vestiawoningen wordt een impuls gegeven aan de verduurzaming van sociale huurwoningen die zo ook bijdragen aan de totale ambities van verduurzaming van de woningvoorraad.

Concrete inzet 2024	Gemeente	WB	HBV	Opmerking
Toepassen van een uitvoeringsprogramma duurzaamheid (n.a.v. transitievisie warmte) BE-energy	X			
Omgevingsplannen zodanig inrichten dat zij duurzaamheidsingrepen mogelijk maken.	X			
<b>Nieuwbouw</b> - Grondgebonden woningen: Nul-op-de-meter - Gestapelde bouw: BENG		X		
<b>Jaarlijks aanbrengen van:</b> - Energiebesparende maatregelen bij Planmatig Onderhoud, Mutatie Onderhoud of op verzoek van de huurder. - Zonnepanelen op bestaand bezit op verzoek van de klant. Tevens de aanpak van zonnepanelen op gestapelde bouw verder uitrollen.		X		
Woningbelang blijft isolatiemaatregelen aanbieden aan huurders, zonder direct huurverhoging.		X		
Op lange termijn moeten woningen voldoen aan "De Standaard". Woningbelang zet hierop in d.m.v. verbetering van isolatie en/of warmtebron.		X		
Woningbelang vervangt vanuit regulier contractonderhoud de cv-ketels voor duurzame alternatieven (e.e.a. onder voorbehoud van levertijden)		X		
Uitfaseren van woningen met een E, F of G label uiterlijk in 2028.		X		
<b>Bewustwording van energieverbruik</b> bevorderen bij bewoners (o.a. door inzet energiecoach)	X	X		Vanuit gemeente door Kempen Energie

Concrete inzet 2024	Gemeente	WB	HBV	Opmerking
<b>Hittestress:</b> - Nieuwbouw grondgebonden woningen voldoen aan TOjuli - Onderzoek naar en evt maatregelen nemen om hittestress tegen te gaan in bestaande bouw				
<b>Klimaatadaptatie</b> Woningbelang en de HBV denken graag mee over hoe we samen invulling kunnen geven aan klimaat adaptatie	X	X	X	
<b>Verduurzamingsfonds voor sociale woningbouw</b> Gemeente en WB maken afspraken over en geven invulling aan de uitvoering van het verduurzamingsfonds voor sociale woningbouw.	X	X		Bij uitwerking ook WSZ betrekken
<b>Materialentransitie</b> Woningbelang onderzoekt de mogelijkheden om met biobased materialen te werken in de bestaande bouw en nieuwbouw en invulling te geven aan circulariteit. (continu proces)		X		
Woningbelang plaats bij nieuwbouw circulaire keukens. En onderzoekt de mogelijkheden om dit ook bij mutatie te doen. Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheden voor het toepassen van circulaire badkamers.		X		

### 3.5. Continuïteit

Sociale woningbouw valt onder de term Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) en daarmee onder het domein van de gemeentelijke overheid. Op basis van de handreiking DAEB kan de gemeente Bergeijk leningen van Woningbelang bij sociale projecten borgen. Door middel van borgstelling voor leningen biedt het WSW aan Woningbelang de mogelijkheid om goedkoper leningen aan te trekken voor de financiering van DAEB-activiteiten.

## H 4. Voortzetting & ondertekening

### 4.1 Voortzetting prestatieafspraken

Doel is om conform de wet in 2023 de jaarprestaties voor het jaar 2024 door de gemeente, Woningbelang en de HBV vast te stellen. Inzet is tevens om meerjarenafspraken te maken.

### 4.2 Ondertekening prestatieafspraken

Aldus overeengekomen te Bergeijk, op .... december 2023

Gemeente Bergeijk

  
A. Callewaert – de Groot  
Burgemeester

Huurdersbelangenvereniging Valkenswaard

  
A.C.G. van Asten  
Voorzitter

Woningbelang

  
M.J. Meulepas  
Directeur-bestuurder

  
F.A. Fens  
Penningmeester