

Prestatieafspraken 2025

Woningbelang – gemeente Valkenswaard - SHWB

Partijen:

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

En

Gemeente Valkenswaard, hierna te noemen “de gemeente”, ten deze rechtens vertegenwoordigd door de heer drs. B.F.B.J. Bots, wethouder;

En

Stichting Huurdersbelangen WB, hierna te noemen “SHWB”, 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 om invulling te geven aan hun ambities en doelstellingen op het gebied van prettig wonen in Valkenswaard.

Positie Woningbelang in Valkenswaard

Woningbelang is één van de drie in Valkenswaard werkzame corporaties. (De andere twee zijn Woonbedrijf en Stayinc (Wooninc)). Het woningbezit van Woningbelang in Valkenswaard bestaat op 31/07/2024 uit 3.680 wooneenheden en 11 KoopGarant woningen. Woningbelang beheert ca. 85% van de sociale voorraad in Valkenswaard.

Aantal huurwoningen naar type en huurprijs in Valkenswaard per 31-07-2024 (De verwachting is dat dit aantal nog iets zal dalen ivm verkoop van een aantal woningen)¹

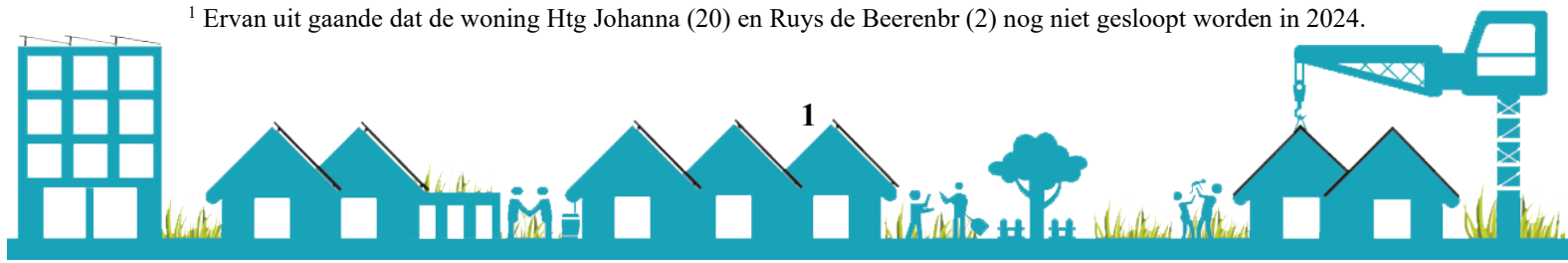
Type woning	<€650,43	€650,43 - €697,07	€697,07 - €879,66	>€879,66	Totaal
Eengezinswoning	1.542	427	516	3	2.488
Appartement zonder lift	393	4	1	0	398
Nultreden eengezinswoning	155	34	5	2	196
Nultreden appartement	430	43	2	2	477
Zorgwoning	82	0	6	0	88
Zorgwoning (plaatsen)	4	0	0	0	4
Beschermd wonen	28	0	0	0	28
Woonwagen	1				1
Totaal	2.634	508	530	7	3.680

Aantal Koopgarantwoningen naar ligging en bouwjaar per 31-07-2024 (De verwachting is dat dit aantal gelijk blijft voor 01-01-2025)

Locatie	Aantal	Bouwjaar	Toelichting
Achter de Kerk/ Den Haas	3	2010 (9)	1 woning verkocht op vrije markt in 2014, 2 in 2015, 1 in 2016, 1 in 2019, 1 in 2020
Biestven (Borkel)	2	2010 (10)	1 woning verkocht op vrije markt in 2014, 3 in 2016, 1 in 2017, 1 in 2018, 1 in 2019, 1 in 2020
Verspreid bezit	6	Diverse (11)	2 woningen teruggenomen in verhuur in 2017, 2 in 2020, 1 in 2022
Totaal	11	30*	

* Oorspronkelijke aantal Koopgarantwoningen

¹ Ervan uit gaande dat de woning Htg Johanna (20) en Ruys de Beerenbr (2) nog niet gesloopt worden in 2024.



H 1. Inleiding: jaarlijkse prestatieafspraken

Samenwerking is belangrijk

De gemeente, Woningbelang en de SHWB werken samen aan de invulling van het woonbeleid in Valkenswaard. Zij doen dit met erkenning van en respect voor de verschillende verantwoordelijkheden en verschillende rollen die zij hierin 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 *SHWB* 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 SHWB elkaar nodig. Zo heeft de gemeente grondeigendom en kan het met ruimtelijke procedures en vergunningen locaties passend maken voor woningbouw; Woningbelang heeft ook grondeigendom, de kennis, capaciteit en financiële middelen om betaalbare woningbouw te realiseren en te beheren. De SHWB 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.

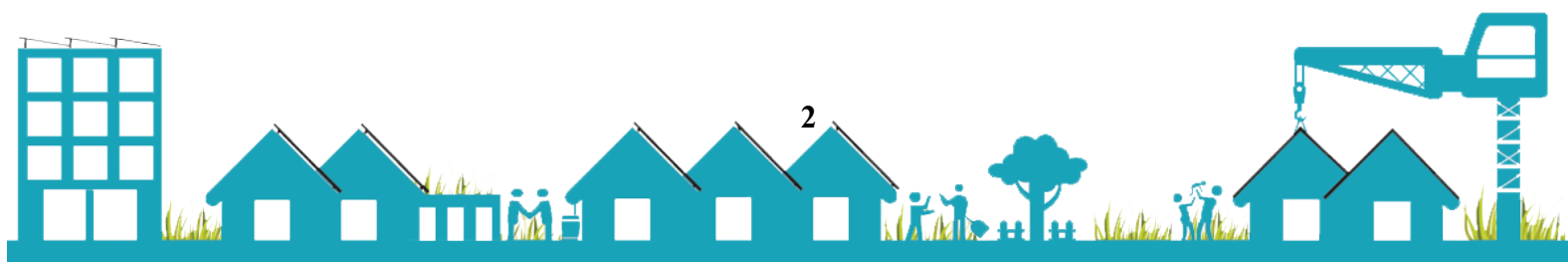
Prettige, veilige wijken waar huurders fijn kunnen wonen, is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van Woningbelang, de gemeente, zorg- en welzijnspartijen, politie én van de huurders zelf. We werken intensief samen met als doel problemen die er spelen op te lossen (curatief). Maar we kijken ook hoe 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 SHWB en Woningbelang en leggen vast tot welke resultaten de samenwerking moet leiden.

Prestatieafspraken geven vorm en inhoud aan de samenwerking.

In de Woningwet 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 SHWB hebben voor 2025 prestatieafspraken gemaakt. Met het vastleggen van prestatieafspraken spreken we gezamenlijke ambities uit waarvoor de samenwerkende partijen zich in 2025 inzetten. De prestatieafspraken zijn gekoppeld aan een viertal voor Valkenswaard actuele maatschappelijke vraagstukken:

- Beschikbaarheid betaalbare woningen
 - Faciliteren van de vergrijzing
 - Behouden en aantrekken van jongeren en jonge gezinnen.
 - 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.

De portefeuillehouder volkshuisvesting en de directeur-bestuurder van Woningbelang bewaken minimaal zes keer per jaar tijdens een bestuurlijk overleg de algehele voortgang van deze prestatieafspraken. De afspraken die aandacht behoeven, worden hierbij besproken. Bij de bestuurlijke overleggen die plaatsvinden op locatie van de Gemeente, zal de wethouder RO aanschuiven om de voortgang van de projecten te bespreken.

De bestuurders bepalen zelf wie verder aanwezig zijn bij dit overleg.

De agenda voor het bestuurlijk overleg wordt vooraf ook naar de SHWB gestuurd. Zij kunnen desgewenst input leveren.

In het kader van nieuwe prestatieafspraken en evaluatie van bestaande prestatieafspraken vindt ook gezamenlijk overleg plaats met het bestuur van de SHWB.

Team-managers overleg

Om de afspraken in deze Prestatieafspraken ook goed te laten landen bij zowel Woningbelang als de Gemeente Valkenswaard, vindt er een MT-overleg plaats. Doel van dit overleg is te zorgen voor borging van de gemaakte afspraken en eventuele knelpunten in de uitvoering te bespreken en verhelpen.

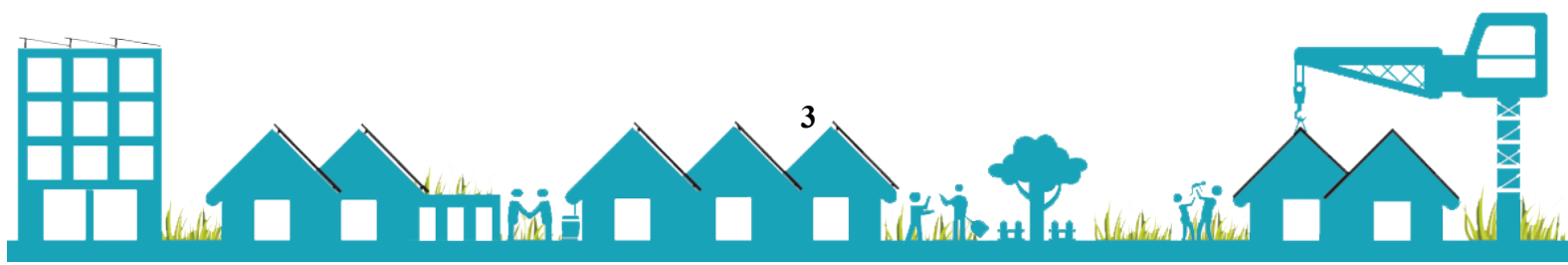
Uitvoerend overleg

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.

Er wordt een gezamenlijke integrale planning opgesteld voor ieder project. Woningbelang en de gemeente spannen zich in om de projecten volgens planning te realiseren. Afwijkingen worden terstond over en weer gemeld.

Verslaglegging

Om de voortgang goed te kunnen bewaken wordt van alle overleggen een afsprakenlijst met planning bijgehouden. Binnen twee werkdagen na overleg worden de afsprakenlijsten uitgewisseld.



H 3. De afspraken per maatschappelijk vraagstuk

3.1 Beschikbaarheid betaalbare woningen

Het vraagstuk

In de gemeente Valkenswaard is behoefte aan meer betaalbare huisvesting.

In de nieuwe Woonvisie van de gemeente die in 2023 is vastgesteld is de Regionale Woondeal uitgewerkt voor Valkenswaard. De opgave¹:

1.010 woningen netto toevoegen van 2022 t/m 2030, waarvan minimaal 675 betaalbaar. Hiervan behoren dan weer minimaal 305 woningen tot de sociale huurvoorraad.

Middels Shinto wordt de opgave periodiek 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 €1.165,-) en betaalbare koopwoningen voor deze doelgroep.

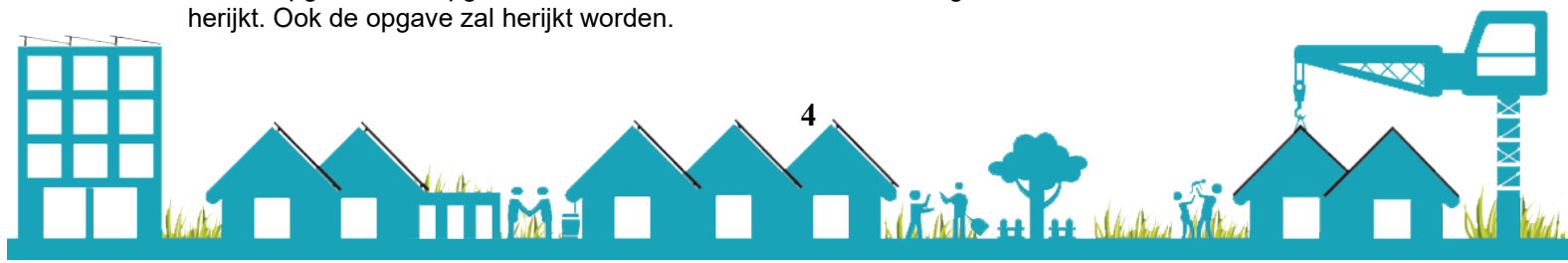
Gemeente, WB en SHWB realiseren zich dat de opgave enorm is. Alle partijen proberen goede projecten te realiseren en daarbij rekening te houden met o.a. grondbeleid, parkeernormen, woonoppervlakte, welstand en stedenbouw. Echter, alle partijen begrijpen dat het nodig kan zijn om hierop compromissen te sluiten en dus concessies te doen om voldoende nieuwbouw van sociale huurwoningen mogelijk en haalbaar te maken, zodat de businesscase sluitend kan worden.

Het is van belang om op korte termijn nadere invulling te geven aan het voornemen om meer sociale huurwoningen te bouwen. Woningbelang biedt o.a. de volgende invulling aan:

Nieuwbouwprogramma Woningbelang 2023 – 2027

Projectnaam	Huur egw	Huur app	2023	2024	2025	2026	2027
Stakenborgakker	16		16				
Le sage ten Broekstraat + CH Ruys de Beerenbroekstraat	-2	45				-2	45
Prins Claushof	22			22			
Barentszstraat	12		12				
Kantoor Woningbelang + app (In bezit bij Woningbelang)		19					19
Sloop Wilde Wingerd		-60	-60				
Wilde Wingerd	20	26			46		
Sloop Htg Johannastraat	-20					-20	
Nieuwbouw Htg Johannastraat	22	8					30
Sloop Willibrorduslaan 134 / 134a		-2			-2		
Nieuwbouw Willibrorduslaan		3			3		
Valkenstaete		35				35	
Lijsterbeslaan (eerste inschatting aantallen)	10	35					45
Totaal	80	109	-32	22	47	13	139

¹ Deze opgave staat opgenomen in de Woondeal van de MRE regio. Deze woondeal wordt in 2024/2025 herijkt. Ook de opgave zal herijkt worden.





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.

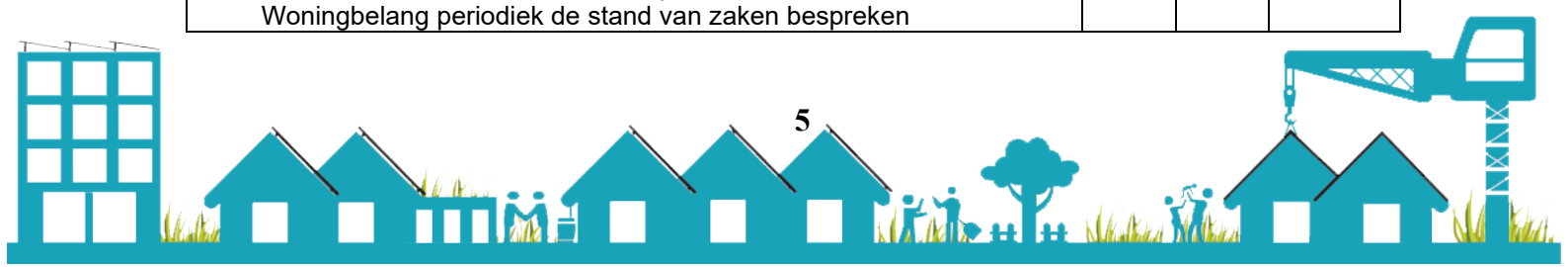
Doorstroming: Gouden driehoek

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 een bijdrage 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 Valkenswaard heel veel eengezinswoningen, maar ook veel 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/ technische) 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. Waar mogelijk zoeken we samenwerking met andere initiatieven in het MRE gebied. Ook onderzoeken we mogelijkheden tot verdichting door bijvoorbeeld sloop/nieuwbouw.

Concrete inzet 2025	Gem	WB	SHWB
<p>Voldoende aanbod van betaalbare huisvesting voor de doelgroep van beleid:</p> <p>WB en de gemeente staan samen aan de lat om de omvangrijke woningbouwopgave voor de gemeente Vwrd tot en met 2030 te realiseren. Zoals omschreven in de regionale Woondeal betekent dit: In de periode 2022-2030 minimaal 305 sociale huurwoningen realiseren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen (130% plancapaciteit) - Tijdig de benodigde harde plancapaciteit in verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop): steeds 3 jaar vooruit 100% harde plancapaciteit - Tijdig afgeven van aangevraagde vergunningen - 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. - Neemt verantwoordelijkheid voor realisatie van volledige opgave in de sociale huur - Draagt bij aan realisatie middenhuur en geclusterde woonvormen voor ouderen. - Monitoren en actueel houden van plannen/realisatie in Shinto en met Woningbelang periodiek de stand van zaken bespreken 	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	



Concrete inzet 2025	Gem	WB	SHWB
Borgen van definities en afspraken - Uitvoering Woonvisie: Tenzij er zware redenen zijn om af te wijken wordt bij elk nieuwbouwproject gestreefd naar 35% sociale huur. Het minimale percentage sociale huur voor te bouwen woningen is 30% bij projecten vanaf 10 woningen. Waarbij we sturen op 30% obv totale woningbouwprogramma.	X		
Onderzoeken andere woonvormen en samenwonen bevorderen Onderzoeken of we belemmeringen weg kunnen nemen en/of woningen flexibeler kunnen inzetten. We kijken hierbij ook specifiek naar Hospitaverhuur (bijv. Kamers met aandacht of Deelwonen)	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, vergroening en huisvesting bijzondere doelgroepen.

3.1.1 Faciliteren van de vergrijzing

Het vraagstuk

De betaalbare (sociale- en middeldure) huurvoorraad moet worden aangepast op het toenemend aantal ouderen en mensen met een zorgvraag die zelfstandig blijven wonen. Als gevolg hiervan, bestaat een toenemende behoefte aan seniorgeschikte, gelijkvloerse woonruimte. 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 andere één- en tweepersoonshuishoudens.

Eind juli 2024 heeft Woningbelang 778 levensloopbestendige woningen in Valkenswaard waarvan 105 op dit moment beschikbaar zijn voor bijzondere doelgroepen:

- 77 zorgwoningen (o.a. Nieuwe Waalresweg, Rapelenberg, Wollegrasstraat)
- 28 beschermde woningen.

Woonleefcirkel

Begin 2024 is de pilot Woonleefcirkel De Bogen gestart voor een periode van 5 jaar. Meer informatie hierover is te vinden in hoofdstuk 3.3 Leefbare wijken.

Doorstroming

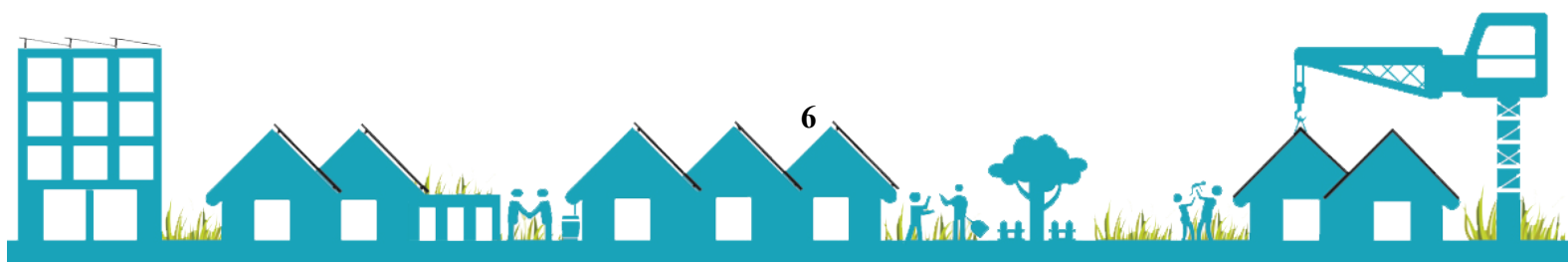
Bij een deel (van nieuwbouw) van levensloopbestendige huurwoningen krijgen seniorendoorstromers uit het bezit van Woningbelang voorrang.

We onderzoeken graag gezamenlijk wat de gemeente aan dit project kan bijdragen. Zodat we uiteindelijk nog meer senioren kunnen laten doorstromen.

3.1.2 Behouden en aantrekken van jongeren en jonge gezinnen

Het vraagstuk

Sinds 2015 is de trend van ontgroening gekanteld naar vergroening. Jongeren zijn de toekomst van onze gemeente en vormen het toekomstig draagvlak voor de voorzieningen die we in Valkenswaard hebben opgebouwd. Het woningbouwprogramma is er mede op gericht om het wegtrekken van jongeren uit Valkenswaard vanwege onvoldoende passende huisvesting tegen te gaan en mogelijkheden te creëren voor jongeren die zich (weer) in Valkenswaard willen vestigen. 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 op de combi van sociale huur, middeldure huur en sociale/betaalbare koopwoningen. De ingeslagen weg willen we blijven voortzetten. Ook realiseren we ons dat we de schaarste eerlijk moeten verdelen onder alle doelgroepen.



Concrete inzet 2025	Gem	WB	SHWB	Opmerkingen
Over de periode 2022 t/m 2026 blijven we streven naar jaarlijks gemiddeld 100 woningen met voorrang aanbieden aan starters (woningzoekenden t/m 35 jaar zonder zelfstandige huisvesting) of aan doorstromers die een woning achterlaten voor een starter. (Dit geldt voor alle woningen van WB)		X		Of dit behaald wordt is mede afhankelijk van de mutatiegraad en de oplevering van nieuwbouw.
Nieuwbouw Le Sage ten Broeckstraat ca. 45 woningen waarvan ca. 30 woningen op ('voormalige') gemeentegrond en ca. 12-15 woningen op grond van Woningbelang)				In overeenstemming met en onder voorbehoud van besluitvorming door de raad over kaderdocument.
Vastgestelde Tam-imro of verleende BOPA (n.t.b.)	2025			
Onherroepelijke Tam-imro of BOPA	2025			Afhankelijk van bezwaar en beroep
Onherroepelijke omgevingsvergunning	2026			Afhankelijk van bezwaar en beroep
Bouwrijp maken	2026			
Startbouw		2026		Afhankelijk van bezwaar en beroep
Oplevering		2027		Afhankelijk van bezwaar en beroep
Sloop en nieuwbouw Wilde Wingerd (46 huurwoningen vanuit Woningbelang en 12 koopwoningen vanuit de gemeente)				
Start bouw		11-2024		Afhankelijk van bezwaar en beroep
Oplevering		2025		Afhankelijk van bezwaar en beroep
Sloop en nieuwbouw Willibrorduslaan 134				
Onherroepelijke omgevingsvergunning	2025			Afhankelijk van bezwaar en beroep
Sloop		2025		
Start bouw		2025		
Oplevering		2025		
Sloop/nieuwbouw huidige kantoor Woningbelang in combinatie met ca. 19 appartementen				
Vastgesteld bestemmingsplan	09-2024			
Onherroepelijk bestemmingsplan	2025			Afhankelijk van bezwaar en beroep
Verleende omgevingsvergunning	2025			
Onherroepelijke omgevingsvergunning	2025			Afhankelijk van bezwaar en beroep
Sloop/Bouwrijp maken		2025		
Startbouw		2026		Afhankelijk van bezwaar en beroep
Oplevering		2027		Afhankelijk van bezwaar en beroep



Concrete inzet 2025	Gem	WB	SHWB	Opmerkingen
Sloop (20)/nieuwbouw (ca 30) Htg Johannastraat Hiervoor wordt een integraal plan opgesteld in afstemming met de gemeente, waarbij uitruil van gronden aan de orde is (openbaar groen krijgt woonbestemming en v.v.)				
Verlening BOPA	2025			
Onherroepelijke BOPA	2025			Afhankelijk van bezwaar en beroep
Onherroepelijke omgevingsvergunning	2026			Afhankelijk van bezwaar en beroep
Bouwrijp maken/sloop		2026		
Startbouw		2026		
Oplevering		2027		
Lijsterbeslaan Ca 45 sociale huur/middenhuur				Met oog voor de ontwikkelingsmogelijkheden in het gebied Hoppenbrouwers
Go/No go moment bepalen hoe we verder gaan met dit project	2025	2025		
Vastgesteld Tam-imro	2025			
Onherroepelijk Tam-imro	2025			
Onherroepelijke omgevingsvergunning	2026			
Bouwrijp maken	2026			
Startbouw		2026		
Oplevering		2027		
Valkenstaete 35 nultredenappartementen sociale en middeldure huur				
Onherroepelijk bestemmingsplan	2025			Afhankelijk van bezwaar en beroep
Onherroepelijke omgevingsvergunning	2025			Afhankelijk van bezwaar en beroep
Bouwrijp maken	2025			
Startbouw	2025			Turn-key / door ontwikkelaar
Oplevering		2026		



Concrete inzet 2025	Gem	WB	SHWB	Opmerkingen
<p>Nieuwbouw op (gemeentelijke) locaties bij positief resultaat haalbaarheidsstudie Woningbelang:</p> <p>De gemeente zet er op in dat bij private woningbouwprojecten vanaf 10 woningen minimaal 30% sociale huur van een corporatie is. Locaties die hierdoor in beeld zijn, zijn in ieder geval:</p> <ul style="list-style-type: none"> - EMA terrein: ca 40 sociale huur/middenhuur - B&S: ca 30 sociale huur/middenhuur - Vlasroot: ca 20 sociale huur/middenhuur - Leenderweg (zaal Maenen) / Kardinaal de Jongstraat: aantal nog onbekend - Overige locaties om de opgave uit de (herijkte) Woondeal te behalen. Hierbij wordt specifiek aandacht gevraagd voor kleine woningen voor starters. Dit hoeft niet in de buurt van voorzieningen. Kan aan de rand van Valkenswaard (bijv. Weegbree) 				
<p>Overname deel van bezit Woonbedrijf</p> <p>Na positief resultaat haalbaarheidsonderzoek</p>		X		
<p>Doorstroomproject</p> <ul style="list-style-type: none"> - Doorstroming senioren in reguliere eengezinswoningen voortzetten - Mogelijkheden onderzoeken wat de gemeente aan dit project kan bijdragen, waardoor meer doelgroepen uiteindelijk in een passende woning terecht komen. Bijv. begeleidingscoach / doorstroompremie / financiële vergoeding. Hierbij gebruik maken van Accent op ieders Talent. 	X X	X		

Voor locaties waarbij grond wordt aangekocht door Woningbelang van de gemeente Valkenswaard, wordt de exploitatiebijdrage en de aanleg van parkeren in het gebied geacht te zijn begrepen in de grondprijs (€ 250,- per /m excl. BTW) voor de bouwrijpe grond. Voor een appartement wordt €22.500,- excl. Btw per appartement gerekend.

3.1.3 Bijzondere doelgroepen

Statushouders

Valkenswaard heeft een wettelijke taakstelling in de huisvesting van statushouders. Een lopende afspraak tussen Woningbelang en de gemeente is dat statushouders worden gehuisvest door de eigenaren van de sociale huurwoningen naar rato van het aandeel in het totale sociale woningbezit.

Voor Woningbelang is dit in 2025 ca. 85% van deze taakstelling.

Met deze prestatieafspraken geeft de gemeente formeel urgentie aan de doelgroep statushouders. In 2025 wordt een huisvestingsverordening met urgentieregeling ter vaststelling aan de raad voorgelegd waarin deze urgentie kan worden bevestigd.

Statushouders blijven een actueel thema de aankomende jaren. Dit vraagt om aanvullende huisvestingsmogelijkheden. We zoeken hierin naar een balans tussen het huisvesten van urgente doelgroepen, onze regulier woningzoekenden en de leefbaarheid in een buurt. We merken de laatste jaren dat het aanbod sociale huurwoningen te klein is om alle statushouders tijdig te kunnen huisvesten. We zullen daarom vol inzetten op nieuwbouw om zo extra sociale woningen te realiseren. We streven naar het huisvesten van 85% van de taakstelling.



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 de op te stellen huisvestingsverordening met urgentieregeling. De verwachting is dat het aantal urgenten blijft stijgen. Zowel sociale urgenten als medische urgenten. De omgang met verschillende groepen urgenten is onderwerp van gesprek tussen gemeente en Woningbelang bij de op te stellen urgentieregeling van de huisvestingsverordening.

Bij het huisvesten van urgent woningzoekenden (waaronder ook statushouders vallen), houden we oog voor het voldoende huisvesten van regulier woningzoekenden. Woningbelang houdt de gemeente op de hoogte van het aandeel woningen dat naar urgent woningzoekenden gaat. Zo kunnen we tijdig bijsturen indien het aandeel te hoog wordt.

Plan DOOR!

Woningbelang neemt deel aan Plan DOOR! Plan DOOR! is een samenwerkingsverband tussen zorg- en welzijnsinstellingen en woningcorporaties uit de MRE die vraag en aanbod bij elkaar proberen te brengen. De zorg- en welzijnsinstellingen dragen kandidaten voor die weer een kans krijgen om zelfstandig te gaan wonen. De woningcorporatie levert de woning. Gedurende het eerste jaar vindt er altijd nog woonbegeleiding plaats. Als na een jaar blijkt dat de kandidaat goed huurderschap heeft vertoond wordt het huurcontract op zijn of haar naam gezet. Woningbelang stelt jaarlijks zes woningen (Valkenswaard en Bergeijk samen) beschikbaar voor plan DOOR.

Woonwagenbeleid

In lijn met de woonvisie heeft de gemeente de behoefte aan woonwagenstandplaatsen in beeld gebracht. Daarnaast is een tijdelijke standplaats aan de Loonderweg gerealiseerd.

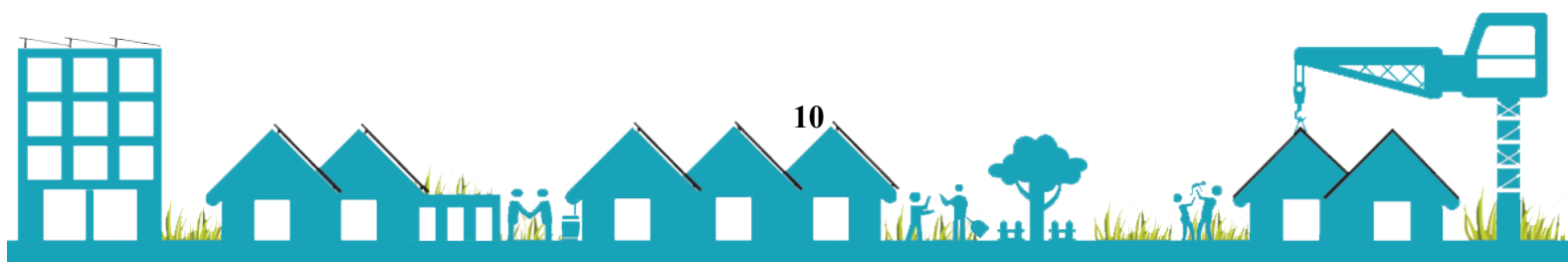
Naar aanleiding hiervan heeft het college van B&W besloten:

1. Een haalbaarheidsonderzoek te starten voor toevoeging van één of twee standplaatsen aan de Veldbeemd;
2. Bij gemeentelijke herontwikkelingslocaties die nog niet in procedure gebracht zijn, de mogelijke realisatie van één woonwagenstandplaats te betrekken ten behoeve van de tijdelijke bewoners van de Loonderweg;
3. In overleg met Woningbelang toewijzingsregels voor woonwagenstandplaatsen op te stellen;

Naar aanleiding van dit besluit gaat de gemeente in overleg met Woningbelang om te onderzoeken of we hier concrete afspraken over kunnen maken. Hierbij worden in ieder geval afspraken gemaakt en vastgelegd in een overeenkomst inzake o.a. taak- en kostenverdeling.

Beschermd wonen

Beschermd wonen wordt pas na 2025 gedecentraliseerd. Gemeente Valkenswaard is dan aan zet. Belangrijk om samen tijdig te bekijken hoe we hier invulling aan gaan geven. De Gemeente zet erop in dat mensen afkomstig uit Valkenswaard kunnen uitstromen naar Valkenswaard.



Concrete inzet 2025	Gem	WB	SHWB	Opmerkingen
Huisvesten statushouders (naar rato (circa 85%) van het sociale woningbezit, in samenwerking met andere aanbieders van sociale huurwoningen) <i>Let op: Dit is alleen haalbaar als de nieuwbouwprojecten tijdig opgeleverd worden en mutatie en doorstroming voldoende op gang komt.</i>				We hebben de inspanningsverplichting om met de eigenaren van de in Vwrd aanwezige sociale huurwoningen gezamenlijk in de huisvesting te voorzien.
Aanvraag/ monitoring	X			
Huisvesten statushouders voor wat betreft de wettelijke taakstelling van de gemeente <i>Voorstel Woningbelang: Hierbij zal het aandeel dat naar urgenten gaat (waar statushouders onderdeel van uitmaken) continu gemonitord worden, zodat ook regulier woningzoekenden nog voldoende aan bod komen.</i>		X		
Decentralisatie beschermd wonen Woningbelang wil graag meedenken met de gemeente om samen te werken m.b.t. beschermd wonen.	X	X		
Opstellen huisvestingsverordening De gemeente is in 2024 gestart met het opstellen van een huisvestingsverordening die in 2025 ter vaststelling aan de raad zal worden voorgelegd. Woningbelang en SHWB zijn hierbij betrokken.	X	X	X	
Huisvesting via Plan DOOR 6 woningen per jaar beschikbaar		X		
Huisvesten woonwagengewoners: De gemeente treedt in overleg met Woningbelang om te onderzoeken of we afspraken kunnen maken naar aanleiding van het collegebesluit.	X	X		

3.2 Betaalbaarheid van het wonen

Passend toewijzen

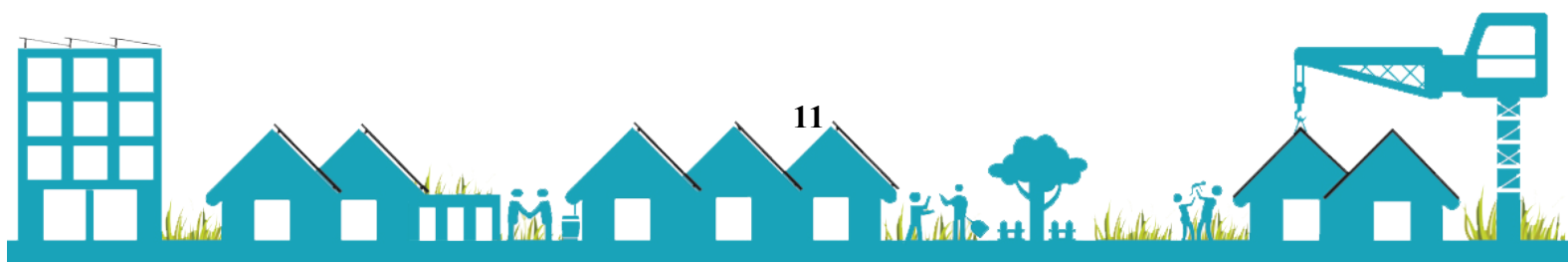
In de Woningwet is vastgelegd dat woningcorporaties hun woningen passend moeten toewijzen. Huishoudens met een inkomen tot aan de maximum inkomensgrenzen voor de huurtoeslag (in 2024: € 27.725, - bruto per jaar voor éénpersoons huishoudens, € 37.625, - voor meerpersoonshuishoudens) komen alleen nog maar in aanmerking voor een woning met een huurprijs tot en met de voor dat huishouden toepasselijke aftoppingsgrens. De aftoppingsgrens is in 2024 voor één- en tweepersoonshuishoudens € 650,- voor drie- of meerpersoonshuishoudens € 697,-.

Europese regelgeving

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

- Éénpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 47.699 (prijspeil 2024).
- Meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 52.671 (prijspeil 2024)

7,5% mag de corporatie vrij toewijzen. Dit percentage mag verhoogd worden naar maximaal 15% als dit vastgelegd wordt in de prestatieafspraken. Woningbelang, de gemeente en de SHWB 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. Hierbinnen zorgen we voor een evenwichtige verdeling van de schaarste van woningen tussen de verschillende doelgroepen. Streven is dat iedereen een gelijke slaagkans heeft.

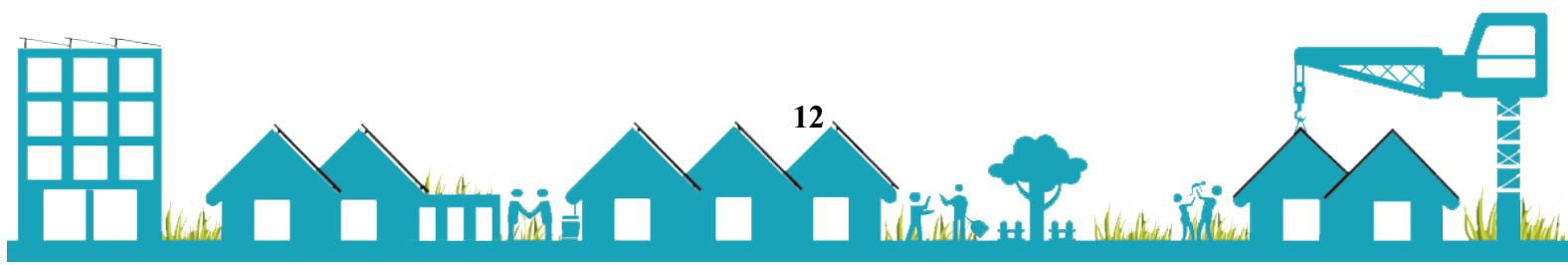
Voor de jaarlijkse huurverhoging beperken we de huurstijging tot de streefhuur.

Verkoop

Woningbelang heeft haar verkooplijst uitgebreid. Zo willen we invulling geven aan de Gouden Driehoek en hopen we meer doorstroming te creëren, waardoor er meerdere doelgroepen in aanmerking komen voor een passende woning. Momenteel hebben we een verkooplijst van 178 woningen plus 11 woningen die nu via Koopgarant zijn verkocht.

De woningen worden in eerste instantie aan de zittende huurder te koop aangeboden. Mocht deze geen interesse hebben, wordt de woning verkocht bij vertrek van de huidige huurder. Een huurder van een sociale huurwoning in de betreffende gemeente, krijgt hierbij de eerste 4 weken voorrang op overige woningzoekenden.

Concrete inzet 2025	Gem	WB	SHWB
Beschikbaarheid betaalbare huurwoningen			
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. <small>(tot en met 2025 zorgen we ervoor dat minimaal 85% van de DAEB-huurwoningen betaalbaar blijft voor mensen die recht hebben op huurtoeslag (< 2^e aftoppingsgrens; 2024: €697,-)).</small>	X	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
Huurbeleid minimaal passend bij landelijke wet- en regelgeving, eventueel aanvullend met een nieuw sociaal huurakkoord en onze eigen ambities.		X	
Woningbelang voert in enkele gevallen een inkomensafhankelijke huurverhoging door. 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	
Verkoop			
<ul style="list-style-type: none"> - Voor elke woning die we verkopen, bouwen we minimaal 2 sociale huurwoning terug, zodat het aandeel sociale huur blijft groeien - Woningen worden altijd eerst aan de zittende huurder te koop aangeboden. Daarna hebben overige huurders van sociale huurwoningen een preferente positie, zodat doorstroming bevorderd wordt. 	X	X	





3.3 Leefbare wijken

Het vraagstuk

De gemeente Valkenswaard moet een plek zijn waar inwoners veilig over straat kunnen. Een plek waar ze zich thuis en veilig voelen. Daarom gaan we samen aan de slag in de wijken, want een huis wordt pas een thuis als je je prettig en veilig voelt in de wijk waarin je woont. We werken aan de leefbaarheid en de 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. Daarnaast zien we kansen om de mooie initiatieven die plaatsvinden in de wijken te stimuleren en te faciliteren.

Inclusiviteit

Met de partijen in het 'Netwerk' (Hofnar, Were Di, Woningbelang, Cordaad, gemeente Valkenswaard en Valkenhof) streven we 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. Als samenwerkende instanties stellen we ons zelf ten doel interventies te onderzoeken en doen die de bestaande en verwachte tweedeling zoveel mogelijk tegengaan. 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. De eerste stap richt zich op 'ouder worden en jezelf kunnen blijven in Valkenswaard' door de inzet van leefcirkels: gebieden met een fysieke en sociale infrastructuur gericht op het versterken van de positieve gezondheid van een groep burgers met als doel het voorkomen en/of uitstellen van de zorgvraag. Samenwerking van burgers en maatschappelijke organisaties en lokaal maatwerk zijn hierbij cruciaal. Begin 2024 is de Woonleefcirkel De Bogen gestart, als 5-jarige pilot.

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 ondertekende vangnetconvenant is hierbij onontbeerlijk. Het is van belang een gezamenlijke aanpak op te stellen om de toenemende problematiek in de wijken aan te pakken. Zowel curatief als preventief.

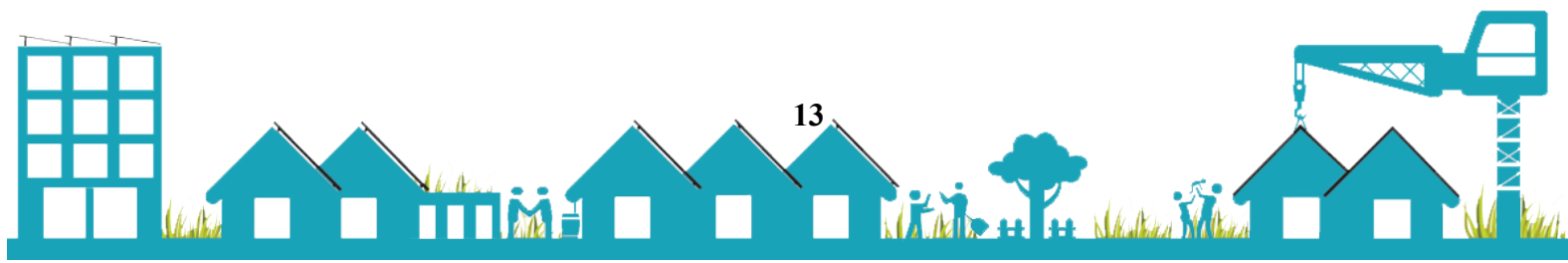
In 2025 vindt doorontwikkeling plaats van het wijkgericht werken bij de gemeente. Dan zal voor iedere wijk een wijkagenda worden opgesteld waarvoor input en speerpunten bij voorkeur uit de wijk zelf aangeleverd worden en waarbij dus de wijkcommissies een prominente rol krijgen. Voor de hand ligt dat ook professionele partners hierbij betrokken worden, waaronder Woningbelang.

Curatieve aanpak

De gemeente Valkenswaard, de politie en Woningbelang hebben een team opgericht om samen de zware overlast aan te pakken.

Daarnaast loopt de samenwerking tussen de opsporingsbeambten van de gemeente Valkenswaard en de woonconsulent handhaving van Woningbelang. Samen gaan zij succesvol achter woonfraude aan, (on)terechte gebouwen enz.

Voor de curatieve aanpak is uitvoering en afstemming van het Damoclesbeleid van groot belang. Ook is het toepassen van de mogelijkheden van de Wet aanpak woonoverlast (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 hanteren we de ZZZB-methodiek (zoet, zout, zuur, bitter). Deze aanpak kenmerkt zich door een integrale samenwerking en een op elkaar afgestemde mix van maatregelen van preventie tot aan repressie. Een belangrijk doel is het vergroten van de weerbaarheid en veerkracht van de bewoners..

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 een nieuwe kans? Welke partij kan het beste aansluiten? Ook geven we duidelijkheid over wat je als woningzoekende kunt verwachten.

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 zijn in 2023 en 2024 een aantal grote onderhoudsprojecten geweest, waarbij asbest gesaneerd is. Op kleinere schaal blijven we saneren, bijvoorbeeld bij mutaties of op aanvraag van een huurder.
- 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.

Wat doen wij in wijken?

- Wijkactiviteiten

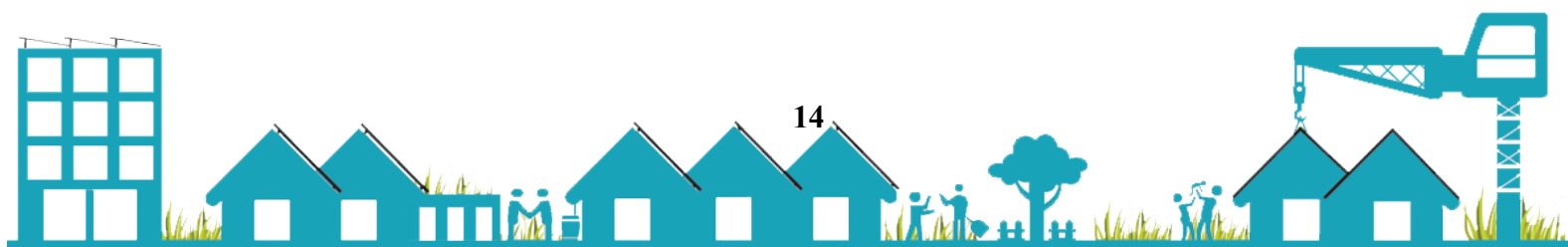
In diverse wijken faciliteert Woningbelang wijkactiviteiten, door bewoners georganiseerd, en worden kleine zaken opgelost die ergernis opleveren en de veiligheid ten goede komen. Daarnaast wil Woningbelang, samen met de netwerkpartners, meer in actie komen om onverzorgde voortuinen en zij- en achterpaden aan te pakken.

- Bijdrage buurtbemiddeling

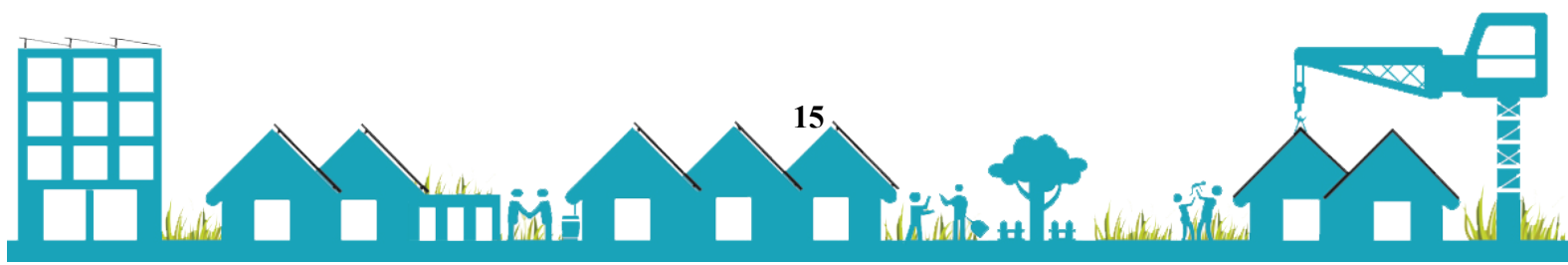
Met diverse partners is buurtbemiddeling opgezet. De gemeente en Woningbelang leveren hier een financiële bijdrage aan.

- (Juridische) ondersteuning/ proceskosten

Juridische ondersteuning t.b.v. aanpak illegale hennepplantages in de woningen, drugsdealen, onrechtmatige bewoning, overlast en dergelijke. Met name verwarde personen en de uitwerking van het Damoclesbeleid. Daarnaast heeft Woningbelang –in het uiterste geval- de hulp van een advocaat nodig bij de aanpak van voortuinen en achter- en zijpaden of problemen op gebied van leefbaarheid.



Concrete inzet 2025	Gem	WB	SHWB
Bestrijden en voorkomen Overlast			
Gezamenlijke aanpak toenemende problematiek in wijken. Zowel curatief als preventief.	X	X	
In samenwerking met de gemeente uitvoering geven aan: <ul style="list-style-type: none"> - De afspraken uit het hennepconvenant. - De afspraken uit het Vangnetoverleg en Woonoverlast overleg, alsmede de Wet aanpak woonoverlast - Bestrijden illegale bewoning (Fraude woonomgeving/ onrechtmatige bewoning) - Aanpak (onrechtmatige) (bij)gebouwen/ ZAV aanvragen handhaving - Inclusiviteit - Kansen en Sanctiebeleid - Convenant schuldhulpverlening - Het opstellen van een convenant woningontuimingen 	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	
Buurtbemiddeling			
Financiële bijdrage in buurtbemiddeling.	X	X	
Leefbare wijken			
In samenwerking met Valkenhof, de gemeente en alle andere belanghouders in Woonleefcirkel 'De Bogen' een (integrale) organisatie van zorg in combinatie met wonen borgen en verder faciliteren. Concreet gaan we in 2025 aan de slag met de vastgestelde uitvoeringsagenda voor deze pilot.	X	X	(X)
Doorontwikkeling van wijkgericht werken: wijkagenda opstellen voor alle wijken	X	(X)	





3.4 Duurzaamheid en energiebesparing

Het vraagstuk

Door de introductie van een nieuwe rekenmethodiek (NTA8800) verdwijnt de energie-index en wordt gemeten wat de warmtevraag per m2 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 het convenant Energiebesparing Huursector aangescherpt naar de ambitie dat Nederland in 2050 CO₂- en grondstoffen neutraal is. We leveren hier een bijdrage aan door:

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

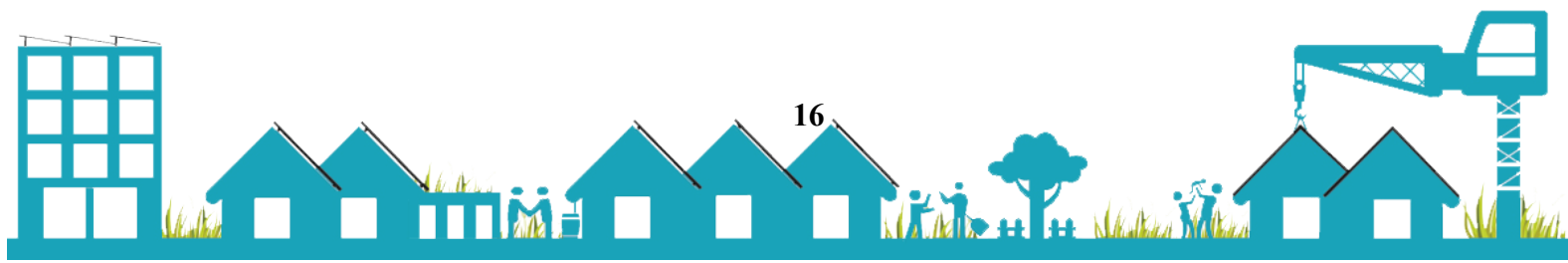
Investerings in duurzaamheid, circulariteit en energiebesparing dragen bij aan het terugdringen van CO₂-uitstoot, het uitputten van grondstoffen. Bovendien levert het huurders meer wooncomfort en een lagere energierekening op.

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

De bebouwde omgeving is verantwoordelijk voor een groot gedeelte van de CO₂-uitstoot. Een warmtevisie per wijk is vastgesteld en ook de pilot-gebieden zijn aangewezen. In 2023 zijn de eerste stappen gezet en maar dit moet in de komende jaren verder worden uitgewerkt. Om de duurzaamheidsdoelstelling te kunnen halen heeft de gemeente Valkenswaard een duurzaamheidsvisie vastgesteld. Binnen de zeer complexe en kostbare opgave om de bebouwde omgeving CO₂-neutraal te krijgen is zo snel mogelijk duidelijkheid nodig. Zonder een langetermijnvisie kunnen maatregelen voor de korte termijn later een desinvestering blijken.

Het gehele duurzaamheidsvraagstuk gaan wij samen aanpakken. Het gaat hierbij om warmtetransitie, duurzaamheid en klimaatadaptatie. Gemeente betreft hier Woningbelang en SHWB bij.

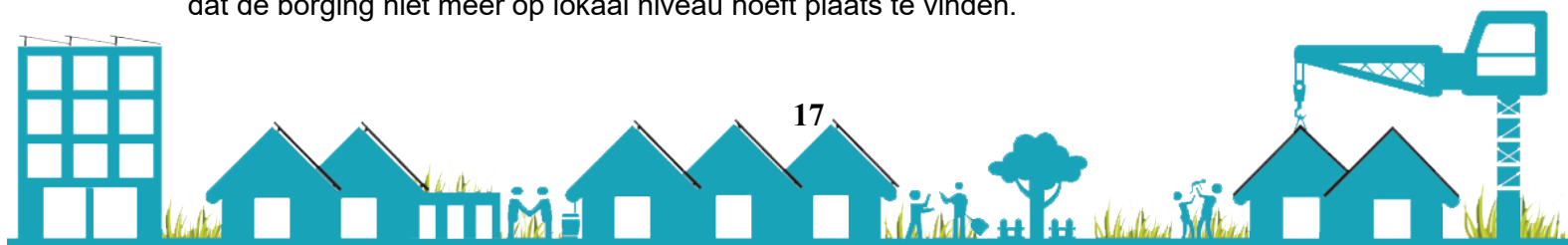
Concrete inzet 2025	Gem	WB	SHWB
Energietransitie			
In 2024 is het voortgangsprogramma afgerond. In 2025 start de Gemeente met het opstellen van een warmteprogramma dat in 2026 gereed moet zijn. Woningbelang en SHWB worden daarbij betrokken.	X	(X)	(X)
Kortere doorlooptijden en procedures bij duurzaamheidsmaatregelen en minimale toets Welstand Toets Welstand: uitsluitend in te zetten daar waar dit dwingend is voorgeschreven	X		
Jaarlijks aanbrengen van: <ul style="list-style-type: none"> - Energiebesparende maatregelen bij Planmatig Onderhoud, Mutatie onderhoud of op verzoek van de huurder. - Zonnepanelen op bestaand bezit op verzoek van de klant. Ook de aanpak van zonnepanelen op gestapelde bouw verder uitrollen (e.e.a. afhankelijk van wet- en regelgeving / salderingsregelingen en terugleverkosten)). 	X Faciliterende rol van de gemeente	X	
Woningbelang blijft isolatiemaatregelen aanbieden aan huurders, zonder directe huurverhoging		X	



Concrete inzet 2025	Gem	WB	SHWB
Op lange termijn moeten woningen voldoen aan “De Standaard”. Woningbelang zet hierop in d.m.v. verbetering van isolatie en/of warmtebron. In 2025 worden circa 150 woningen naar de standaard gebracht (bij het uitvoeren van planmatig onderhoud). Eind 2025 voldoet circa 15% van het bezit van Woningbelang aan de Standaard.	X Faciliterende rol van de gemeente	X	
Woningbelang vervangt vanuit regulier contractonderhoud de cv-ketels voor duurzame alternatieven		X	
Uitfaseren van woningen met een E, F of G label uiterlijk in 2028	X Faciliterende rol van de gemeente	X	
Bewustwording van energieverbruik bevorderen bij bewoners. (o.a. door inzet energiecoach)	X	X	
Woningbelang is partner van Samen Valkenswaardig (een lokaal samenwerkingsplatform voor duurzaamheid op initiatief van de gemeente Valkenswaard). Hierin gaan we samen optrekken, kennis delen, kansen benutten, inspireren, etc.	X	X	
Nieuwbouw BENG		X	
Klimaatadaptatie			
Gemeente heeft een duurzaamheidsvisie en wil afspraken maken over een wijkgerichte aanpak bij uitvoeringsplannen. Woningbelang en de SHWB denken daar graag over mee. <ul style="list-style-type: none"> - Hittestress: <ul style="list-style-type: none"> o Nieuwbouw grondgebonden woningen voldoen aan TOjuli o Maatregelen nemen om hittestress tegen te gaan in bestaande bouw - Afkoppelen regenwater <ul style="list-style-type: none"> o PvA hoe we hier meer in kunnen doen (bijv. ook bij mutatie) - Toepassen van blauw/groen/geel dak (eind 2025 bij minimaal 5 complexen toegepast) - Tegelwippen 	X	X	X
Materialentransitie			
Woningbelang neemt deel aan Building Balance en past biobased materialen toe in de bestaande bouw en nieuwbouw en geeft invulling aan circulariteit. (voor zover deze op moment van uitvoering werkzaamheden passend zijn)	X	X	
Woningbelang plaatst circulaire keukens bij nieuwbouwprojecten. Afhankelijk van de uitkomst van het onderzoek wat in 2024 wordt afgerond, gaan we dit ook bij mutatie doen. Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheden voor het toepassen van circulaire badkamers. Hiervoor zullen in 2025 een aantal pilots worden uitgevoerd.		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 Valkenswaard 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. Het WSW toetst of deze activiteiten borgbaar zijn. In 2021 hebben de gemeenten op initiatief van de VNG een overeenkomst ondertekend die de borging op een landelijk eenduidige wijze regelt. Dit betekent dat de borging niet meer op lokaal niveau hoeft plaats te vinden.



H 4. Voorzetting, aansprakelijkheid & ondertekening

4.1 Voortzetting prestatieafspraken

Doel is - in overeenstemming met de wet - in 2024 de jaarprestaties voor het jaar 2025 door de gemeente en Woningbelang en de SHWB vast te stellen.

4.2 Aansprakelijkheidsclausule

De prestatieafspraken vormen meer dan een inspanningsverplichting. Partijen zijn gehouden tot het nakomen van de afspraken, maar hebben niet tot doel om elkaar aansprakelijk te (kunnen) stellen bij tekortschieten. Doel is om door middel van een afsprakenkader gezamenlijk benoemde resultaten te bereiken. De gemeente, al dan niet in haar publiekrechtelijke hoedanigheid, is niet aansprakelijk jegens Woningbelang voor tekortschieten, indien dit het gevolg is van een handelen of nalaten van de gemeente waartoe zij op grond van het publiekrecht is gehouden. Indien wijzigingen optreden in omstandigheden, die er aantoonbaar toe leiden dat het nakomen van de overeengekomen prestatieafspraken redelijkerwijs niet kan worden gevergd van één der partijen, treden Woningbelang, de gemeente en de SHWB met elkaar in overleg met als doel de gemaakte afspraken en afgesproken resultaten zo optimaal mogelijk te benaderen en te realiseren.

4.3 Ondertekening

Aldus overeengekomen te Valkenswaard, op 2 december 2024

Gemeente Valkenswaard

Woningbelang

B.F.B.J. Bots
Wethouder

M.J. Meulepas
Directeur-bestuurder

Stichting Huurdersbelangen Woningbelang

A.C.G. van Asten
Voorzitter

F.A. Fens
Penningmeester

