

PRESTATIEAFSPRAKEN EINDHOVEN 2016

Gemeente Eindhoven
De heer Y. Torunoglu
Wethouder Wonen, Wijken, Ruimte,
Burgerparticipatie en Dienstverlening

Woonstichting 'thuis
De heer ir. E.J.M. de Groot
Directeur-bestuurder

Woonstichting 'thuis
Mevrouw drs. H.A.M. Van der Herten
Directeur-bestuurder
Stichting Trudo
De heer J. Hock
Directielid, projectdirecteur Strijp-S,
teamleider investeren

Stichting Wooninc.
Mevrouw J.A.P.M. Pijnenburg
Directeur-bestuurder

Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl
De heer drs. M.T. Eggermont RA
Algemeen directeur-bestuurder

Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl
Mevrouw ir. I. de Boer
Algemeen directeur-bestuurder



INHOUDSOPGAVE

Préambule	4
▪ prestatieafspraken nieuwe stijl	4
▪ over het proces in Eindhoven	4
▪ thema's en opzet	4
1. Prestatieafspraken 2016	5
1.1 Partijen	7
1.2 Looptijd, monitoring en actualisering afspraken	7
1.3 Collectieve en bilaterale afspraken	7
2. Betaalbaar wonen	14
2.1. Behoud voldoende omvang sociale huur- en koopvoorraad	15
2.2. Beheersen van woonlasten	16
3. Beschikbaarheid van woningen	18
3.1 Goede balans in de woonruimteverdeling	19
3.2 Voldoende aanbod voor verschillende doelgroepen	20
4. Duurzaamheid en kwaliteit	22
4.1 Verbeteren energieprestatie woningvoorraad	23
4.2 Energieverbruik en duurzame energieopwekking	24
5. Leefbaarheid	28
5.1 Wonen en zorg	29
5.2 Wijk aanpak	30
Begrippenlijst	33

Colofon

Eindhoven, januari 2016

Tekstbijdragen: gemeente Eindhoven, PEK, Woonbedrijf, 'thuis, Trudo, Wooninc.
Tekstredactie: Custers Teksten
Foto's: gemeente Eindhoven, Woonbedrijf, 'thuis, Trudo, Wooninc,
Boudewijn Bollmann, Martie Dekkers

PRÉAMBULE

Prestatieafspraken Eindhoven 2016

Over het proces in Eindhoven

In Eindhoven hebben de partijen afgesproken 2016 te zien als proefjaar, waarbij ze de in de afgelopen jaren bereikte resultaten willen uitbouwen. Aansluitend op de nieuwe regelgeving is het Platform Eindhovense Klantenraden (PEK) vanaf het begin als gelijkwaardige partij betrokken bij de voorbereidingen van de prestatieafspraken. Deze zijn gestart in augustus. De drie partijen gingen, onder begeleiding en met inspiratie van buiten, inhoudelijk aan het werk. Met de concept woonvisie Eindhoven als basis stelden ze een woonagenda vast en bespraken ze gezamenlijke ambities. Deze agenda gaf vervolgens richting aan de uitwerking van de prestatieafspraken door een werkgroep. Deze manier van (samen)werken heeft er toe geleid dat de corporaties formeel niet hebben kunnen voldoen aan de deadline om in 2015 vóór 1 november een bod uit te brengen. Daar staat tegenover dat het Rijk er niet in is geslaagd om vóór 1 oktober de informatie over de investeringsruimte van corporaties (het 'kengetal') te leveren.

Naast het proces is ook de inhoud van de prestatieafspraken 2016 anders dan in voorgaande jaren. Er is niet meer gekozen voor gedetailleerde afspraken die alles dichttimmeren, maar voor meer focus op de onderwerpen die er toe doen en waarop sturing wenselijk is.

Thema's en opzet

De minister stelt (naast de kerntaken van corporaties) volkshuisvestelijke prioriteiten vast. Dit zijn onderwerpen waarvoor iedere vier jaar extra aandacht wordt gevraagd. Voor de periode 2016 - 2020 zijn dat:

1. betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep;
2. realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad;
3. huisvesten van urgente doelgroepen;
4. realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting in verband met langer zelfstandig wonen.

Deze onderwerpen sluiten aan op de woonvisie Eindhoven en konden dan ook naadloos worden overgenomen in de prestatieafspraken. Ze worden in dit document verder uitgewerkt. Eerst worden steeds de context en gezamenlijke ambitie benoemd. Vervolgens komen de prestatieafspraken, nodig om de ambitie waar te maken, aan bod. De partijen willen een kort en zakelijk document, waarin afspraken SMART worden geformuleerd. Daarom komen in de prestatieafspraken niet de 'dagelijkse' bezigheden van corporaties aan de orde, maar alleen de zaken waarmee het verschil wordt gemaakt en toekomstige ambities worden waargemaakt.

Prestatieafspraken nieuwe stijl

De gemeente en de vier in Eindhoven werkzame corporaties stellen al jaren prestatieafspraken op. Het maken van prestatieafspraken is echter niet vanzelfsprekend. Het vraagt continu om afstemming over de bedoeling en het proces. Dit was nadrukkelijk ook aan de orde bij de voorbereiding van de prestatieafspraken 2016. Met de herziene Woningwet is hiervoor namelijk nieuwe regelgeving gekomen. In de toekomst maken gemeente, corporaties en huurdersorganisaties op basis van een gemeentelijke woonvisie prestatieafspraken. De gemeente ontvangt uit Den Haag vóór 1 oktober informatie over de investeringsruimte van de corporaties (op gemeenteniveau). Vóór 1 juli leveren de corporaties een 'overzicht van werkzaamheden', bestaande uit een concreet bod voor het eerste jaar en een doorkijk naar de vier jaar daarna.



1. PRESTATIEAFSPRAKEN 2016 - 2019

1.1 De partijen

De Prestatieafspraken worden in Eindhoven gemaakt door drie partijen:

- de gemeente Eindhoven;
- de in Eindhoven werkzame corporaties;
- het samenwerkingsverband van de Eindhovense huurdersorganisaties, Platform Eindhovense Klantenraden (PEK).

De vier Eindhovense corporaties zijn:

- Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl;
- Stichting Trudo;
- Stichting Wooninc.;
- Woonstichting 'thuis.

De corporaties hebben in Eindhoven een gezamenlijke vastgoedportefeuille van circa 39.000 sociale huur- en koopwoningen. Dit is 41% van de totale Eindhovense woningvoorraad.

1.2 Looptijd, monitoring en actualisering prestatieafspraken

De Prestatieafspraken bestaan uit afspraken voor het eerstvolgende kalenderjaar en een doorkijk naar de vier jaar daarna. De tekst van dit document slaat op de ambities voor de hele periode, het schema bevat de prestatieafspraken voor het jaar 2016.

De Prestatieafspraken worden SMART geformuleerd. Deze wijze van formuleren vormt de basis om een monitoring systeem op te stellen, waarmee gedurende het jaar de voortgang in het behalen van de ambities en prestaties kan worden bewaakt. De voortgang wordt besproken in het Bestuurlijk Overleg Wonen. Monitoring en bespreking kunnen leiden tot tussentijdse bijsturing. De wijze van monitoren gaat aansluiten bij het dashboard wonen dat in Eindhoven wordt ontwikkeld.

1.3 Collectieve en bilaterale afspraken

Bij het maken van prestatieafspraken met de corporaties bestaan verschillende mogelijkheden:

- afspraken maken met het collectief van (vier) corporaties;
- afspraken maken met de individuele corporaties;
- een combinatie van collectieve en bilaterale afspraken.

In de Prestatieafspraken Eindhoven 2016 is gekozen voor de derde variant, een combinatie van collectieve en bilaterale afspraken. De gemeente heeft een voorkeur voor collectieve afspraken en wil graag met de sociale sector in Eindhoven als geheel ambities bepalen en afspraken maken. Vanuit het oogpunt van governance is het voor corporaties echter lastig om medeverantwoordelijk te zijn voor collectieve afspraken over resultaten. Ze kunnen immers geen invloed uitoefenen op het beleid van andere corporaties. Het devies in Eindhoven is daarom: *collectief waar het kan, bilateraal waar het niet anders kan.*

Woonvisie		Woonagenda		Ambitie		Bijdrage van gemeente, corporaties en PEK samen 2016		Bijdrage corporaties collectief 2016		Bijdrage corporaties individueel 2016	
Betaalbaarheid	Aandacht voor betaalbaarheidsproblemen	Financiële ondersteuning doelgroepen	Zoveel mogelijk beperken van huurachterstanden en huisuit-zettingen		Vóór 1 juli 2016 een gezamenlijke Regeling financiële ondersteuning woonlasten inclusief financieringsvoorstel						
	Roadmap betaalbaar bouwen	Segregatie tegengaan	Ook op nieuwbouwlocaties betaalbare sociale voorraad realiseren		BOW onderzoekt in 2016 de noodzakelijke productie van sociale huurwoningen (meer-jarenprognose op basis van scenario's)	Ontwikkeling van 4299 sociale woningen/ Eenheden voorzien in komende vijf jaar					
	Afspraken met corporaties over omvang en samenstelling voorraad	Huurontwikkeling	Betaalbaarheid van sociale huurwoningen garanderen			Huurakkoord Aedes – Woonbond volgen (totale huursom stijgt maximaal met inflatie + 1%)	▪ Trudo hanteert in principe een inflatievolgend huurbeleid. ▪ ‘thuis realiseert een huursomstijging van 0,7% ▪ Woonbedrijf zet zeer gematigd huurbeleid voort ▪ Wooninc. zet zeer gematigd huurbeleid voort				
	Meer zelfwerkzaamheid bewoners	Huurdersparticipatie	Beperken van de kosten voor het wonen				▪ ‘thuis: pilot klushuren gericht op zelfwerkzaamheid en kostenreductie ▪ Trudo: afschaffen vastgoed- gebonden servicekosten, tegenprestatie bij lagere huurstijging (automatische incasso en correspondentie per mail) en gratis parkeren op parkeerstroken of –terreinen ▪ Woonbedrijf maakt in 2016 gebruik van de door Corpovenista ontwikkelde menukaarten voor inrichting van zelfbeheer door bewoners (met het oog op kostenreductie)				
	Geen afname huidige voorraad van 39.000 sociale huurwoningen (tot € 618) en MGE-woningen	Samenstelling van de woningvoorraad	Benodigde aantallen in de verschillende categorieën. De voorraad rubriceren in goedkoop (onder € 403; 2015), betaalbaar (tot € 577 / € 618; 2015) en bereikbaar (tot € 710; 2015). Aantallen passen bij de omvang van de doelgroep		In 2016 worden de definities en prijsgrenzen van de sociale voorraad in het Stedelijk gebied Eindhoven herzien	Garantie behoud huidige omvang betaalbare voorraad sociale huur en koop eind 2019 van 39.000 (onderbouwd door programma’s sloop, verkoop, transformatie en nieuwbouw, jaarlijkse monitoring)	▪ Trudo: minimaal 90% van de woningen heeft een huur onder de 2° aftoppingsgrens				
Beschikbaarheid	Goede balans tussen geregelde en vrije verhuur	Goed functionerende woningmarkt	Goede balans tussen geregelde en vrije verhuur		Partijen monitoren 25% geregelde verhuur voor tijdig overleg over noodzakelijke bijsturing	Gezamenlijke toegangsregistratie woningzoekenden en presentatie vrijkomend aanbod huurwoningen in Stedelijk gebied Eindhoven					
	De gemeente daagt de corporaties uit om extra kansen te creëren voor woningzoekenden zonder inschrijftijd (‘spoedzoekers’) en alternatieven uit te werken voor de verdeling van woningen, bijvoorbeeld op basis van levensgebeurtenissen	Goed functionerende woningmarkt	Extra kansen creëren voor woningzoekenden zonder inschrijftijd en voor wooncarrière bij levensgebeurtenissen				▪ ‘thuis introduceert loting en direct te huur in 2016 ▪ Trudo verhuurt toekomstige sloopwoningen aan woningzoekenden die op zoek zijn naar tijdelijke woonruimte ▪ Woonbedrijf onderzoekt mogelijkheid voor bieden van huisvesting op basis van levensgebeurtenissen en prijs, naast ‘wachten’. ▪ Wooninc. behoudt loting en start een pilot direct te huur				
	Betere benutting van de sociale voorraad	Delen van woonruimte	Verdichting van de stad Effectiever gebruik woningvoorraad Meer aanbod kleine huishoudens Verlaging van de kosten voor het wonen		Partijen onderzoeken in 2016 de juridische en financiële gevolgen van woningdelen voor huurders en de mogelijkheid de inschrijfduur te combineren bij woningdelen		▪ ‘thuis start een pilot in het aanbieden van dubbelgebruik van woningen (twee huishoudens zonder relatie) ▪ Woonbedrijf start pilot Hospitaverhuur (tijdelijk woonlastenverlaging door onderverhuur deel van de woning) en neemt maatregelen voor (stimuleren van) woningdelen				
	Effecten passend toewijzen opvangen	Inkomensonafhankelijke beschikbaarheid	Voldoende aanbod voor de diverse inkomensgroepen		Monitoren effecten van passend toewijzen op beschikbaarheid woningen voor verschillende inkomensgroepen						

					Bijdrage van gemeente, corporaties en PEK samen 2016	Bijdrage corporaties collectief 2016	Bijdrage corporaties individueel 2016
	Moeilijke positie en gering aanbod voor middeninkomens	Aandacht voor de lage middeninkomens:	Voldoende aanbod middeldure en dure huur en koop voor middeninkomens				▪ 'thuis voorziet in aanbod voor de middeninkomens met verkoop van circa 40 huurwoningen in Eindhoven per jaar onder het label Koopgarant en Kopen naar Wens (uitgestelde betaling). ▪ Trudo biedt met Slimmer Kopen een koopproduct dat bij uitstek geschikt is voor de primaire doelgroep en lage middeninkomens, en bouwt voor de middeninkomens aan de randen van de Kruidenbuurt ▪ Woonbedrijf onderzoekt in 2016 de mogelijkheden voor bediening van de middeninkomens middels exploitatie van niet-Daeb bezit vanaf 2017 ▪ Wooninc. voorziet in aanbod middels verkoop van ca. 45 woningen per jaar
Duurzaamheid en energie	Eindhoven energieneutraal in 2035	Programma energiebesparing	Nieuwbouw energieneutraal. In bestaande bouw streven naar energieneutraal. Streven naar verbeteren van de energieprestatie bij gelijkblijvende of dalende woonlasten				Zie minimaal label B in 2020
	Eindhoven energieneutraal in 2035	Opwekken duurzame energie	Collectieve uitvraag inkoop van zonnepanelen				▪ 'thuis voorziet 400 woningen van zonnepanelen, 50 woningen aan het Vredesplein WKO ▪ Woonbedrijf onderzoekt de mogelijkheden van een Urban windturbine voor het opwekken van duurzame energie ▪ Wooninc. installeert drie zonne-energie-installaties op hoogbouwcomplexen
	Woningen corporaties minimaal gemiddeld label B in 2020	Streven naar gemiddeld label B (conform convenant energiebesparing huursector 2012)	Gemiddeld Label B			Behalen gemiddeld label B of energie index tussen 1,2 en 1,4 met uitvoering programma energiebesparende maatregelen op 'natuurlijke' momenten. Monitoren ontwikkeling energieprestatie voorraad in SHAERE	▪ 'thuis investeert extra in duurzaamheid bij de renovatie van 390 woningen 't Ven, onderzoekt per nieuwbouw-project of energieneutraliteit haalbaar is en neemt deel aan de duurzame materialen database in het kader van de TNS ▪ Trudo verduurzaamt 571 huurwoningen en zo'n 85 Slimmerkopen woningen bij mutatie in 2016. Alle sociale huurwoningen die Trudo de komende jaren realiseert, zullen energieneutraal zijn ▪ Woonbedrijf start in 2017 de transformatie van 1300 woningen in Eckart en Vaartbroek waarbij label B zal worden gerealiseerd in het project Triangulum. In het kader van de 'Stroomversnelling' renoveert Woonbedrijf 202 woningen in Doornakkers tot 'nul op de meter' en worden 226 Airey-woningen verbeterd en zijn labelsprongen mogelijk op individueel niveau ▪ Wooninc. start met het verduurzamen van de Horst en Kortonjo
			Reductie energieverbruik door gedragsverandering		De huurdersorganisaties binnen het PEK gaan in samenwerking met de gemeente en corporaties energiecoaches werven en opleiden. Deze proberen samen met huurders het energieverbruik in de woning omlaag te brengen. Elke huurdersorganisatie trekt hierin op met de eigen corporatie		▪ Trudo voorziet huishoudens met huurtoeslag van slimme thermostaat en spaarlampen

Woonvisie				Woonagenda				Ambitie				Bijdrage van gemeente, corporaties en PEK samen 2016				Bijdrage corporaties collectief 2016				Bijdrage corporaties individueel 2016			
Flexwonen	Flexwonen is een reguliere vorm van tijdelijke huisvesting geworden, een duurzaam segment van de Eindhovense woningmarkt	Taskforce Flexwonen	Flexwonen wordt een reguliere vorm van tijdelijke, snel beschikbare woonruimte									Taskforce Flexwonen, actieplan				De corporaties streven naar een hechte samenwerking op het gebied van de ontwikkeling van het product flexwonen, de productie en het aanbieden van het product vanuit één loket							
	Flexwonen maken we in Eindhoven synoniem voor allerlei vormen van tijdelijk wonen	Woningaanbod	Voldoende eenheden Flexwonen realiseren door het zoeken en benutten van kansen																				
Wonen en zorg	We gaan ervoor zorgen dat we goed kunnen inspelen op de gevolgen van extramuralisering en scheiden wonen en zorg	Scheiden wonen en zorg en extramuralisering	Ontwikkeling van een gezamenlijke visie op scheiding van wonen en zorg en de inzet van technologie Verbinding leggen met Slimmer Wonen en Smart Homes (Brainport context)									Platform voor gesprek tussen huurders, zorginstellingen, zorgverzekeraars, woningcorporaties, gemeente en innovatiepartijen				Living labs om doorstroming te bevorderen							
	Er zijn voldoende collectieve woonzorgvoorzieningen, ondanks alle tegengestelde ontwikkelingen zoals extramuralisering	Collectieve woonzorgvoorzieningen	Er zijn voldoende (collectieve) woonzorgvoorzieningen en er is voldoende keuzevrijheid																				
Leefbaarheid	Wijkactieplannen	Wijkaanpak	Integrale en gebiedsgerichte aanpak									Ontwikkeling wijkaanpak 3.0											
	Invloed van bewoners op leefbaarheid	Bewoners aan zet	Eigenaarschap invulling geven en vergroten									Partijen zoeken vaker naar vormen van co-creatie en coproductie											

CONTEXT

Overheidsbeleid

In 2015 is het wettelijk kader voor corporaties drastisch gewijzigd, vooral door een herziening van de Woningwet, de invoering van de nieuwe Huisvestingswet, de aanpassing van de woningwaardering en de aangekondigde invoering van de huursombenadering. Er zijn nieuwe spelregels gekomen voor de bepaling van de maximum huurprijs, de jaarlijkse huurverhoging, de toewijzing (naar inkomen) en de ondersteuning van huurders (leefbaarheid).

Ongewijzigd is het beleid voor de huurtoeslag. De groepen met de allerlaagste inkomens kunnen bij het huren van een woning in aanmerking komen voor huurtoeslag, waardoor de netto woonlasten lager worden. Huurders met huurtoeslag mogen volgens de nieuwe passendheidscriteria alleen nog een betaalbare huurwoning met een huur lager dan € 618 toegewezen krijgen.

Huurakkoord Aedes - Woonbond

De landelijke koepels van huurders en sociale verhuurders hebben een sociaal huurakkoord gesloten voor de periode 2016-2018. Aedes en Woonbond willen de jaarlijkse huurstijging beperken en de huurprijs sterker koppelen aan de kwaliteit van de woning. De huurverhoging is dan niet meer afhankelijk van het inkomen van de huurder.

Het huurakkoord is door de overheid als uitgangspunt genomen voor de huursombenadering in het huurbeleid. Dit houdt in dat de gemiddelde huurstijging per corporatie niet hoger mag zijn dan inflatie plus 1 procent. Binnen de totale huursom zijn op het niveau van de woning, afhankelijk van de kwaliteit daarvan, huurstijgingen mogelijk tot maximaal inflatie plus 2,5 procent.

Woonvisie Eindhoven

De gemeente streeft naar een zodanige omvang van de sociale woningvoorraad dat deze in evenwicht is met de doelgroep die daarop is aangewezen. De gemeente formuleert in het coalitieakkoord de doelgroep als huishoudens met een inkomen tot € 43.000. Als verdere verbijzondering heeft de coalitie afgesproken dat het aantal huurwoningen tot € 618 en maatschappelijk gebonden koopwoningen samen niet kleiner mag worden dan de primaire doelgroep (de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag).

Woonkostenonderzoek en schulden

In 2013 heeft de TU/e een woonkostenonderzoek afgerond onder inwoners in zowel de huur- als koopsector van Eindhoven, Veldhoven en Waalre. Het onderzoek laat zien dat betaalbaarheidsproblemen in Eindhoven niet zozeer samenhangen met aan vastgoed gebonden zaken (huur of bijkomende kosten), maar met huishoudenskenmerken. Met name éénoudergezinnen en senioren die afhankelijk zijn van de AOW hebben een hoge woonquote.

Het Nibud berichtte recent dat hoge vaste lasten steeds vaker leiden tot problematische schulden:

‘Hurende huishoudens hebben bovengemiddeld vaak moeite om de eindjes aan elkaar te knopen.

Gemiddeld genomen heeft 45 % van de huishoudens moeite om rond te komen, bij huurders gaat het om 62% van de huishoudens.’

Huisuitzettingen

Het aantal huisuitzettingen was in 2014 hoger dan in 2013. Dat was tegen de landelijke trend in. Uit een gemeentelijk memo komt naar voren dat de uitzettingen niet eenduidig zijn terug te voeren op een te hoge (huur)prijs. Tegelijkertijd kan echter worden geconstateerd dat 8% van de huurders, gezien hun betalingsproblemen, in maatschappelijke moeilijkheden verkeert. Dit vergt een aanpak in samenwerking met het sociale domein van de gemeente.

Prijsgrenzen Stedelijk Gebied Eindhoven

De gemeente Eindhoven werkt aan een herziening van de regionaal vastgestelde definities prijsgrenzen van de sociale voorraad. De prijsgrens van een sociale koopwoning bedraagt nu € 194.000,-, maar dit bedrag is te hoog om financiering rond te krijgen voor de doelgroep van beleid.

2. BETAALBAAR WONEN

Ambitie/doel

Vanuit het standpunt dat iedereen goed en betaalbaar moet kunnen wonen, hechten partijen belang aan het behoud van een sociale huur- en koopvoorraad in de gemeente Eindhoven die groot genoeg is om de doelgroepen te kunnen huisvesten die daarop zijn aangewezen. Daarnaast willen partijen bijdragen aan het beheersen van de woonlasten door middel van een gematigde huurontwikkeling, het voorkomen en beperken van betalingsproblemen en het onderzoeken van de mogelijkheden van huurdersparticipatie als tegenprestatie voor huurverlaging.

Het Bestuurlijk Overleg Wonen hanteert rond het thema betaalbaarheid de volgende uitgangspunten bij het handelen in de volkshuisvesting en het maken van prestatieafspraken:

- het belang van een gematigd huurbeleid is groot;
- partijen zijn geen voorstander van inkomensafhankelijke huurverhogingen;
- huurtoeslag is een belangrijk instrument. Maar partijen willen niet rekenen met of uitgaan van de (maximale) huurtoeslag bij de beoordeling van huurprijsberekeningen.

2.1. Behoud voldoende omvang sociale huur- en koopvoorraad

De gemeente Eindhoven stelt in de woonvisie dat de ‘kernvoorraad’ aan betaalbare huurwoningen tot € 618 (de ‘tweede aftoppingsgrens’, prijspeil 2015) en maatschappelijk gebonden koopwoningen niet kleiner mag worden dan de primaire doelgroep. Dit zijn de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag. De kernvoorraad bij de corporaties is berekend op een omvang van 35.500 betaalbare huurwoningen en 3.500 maatschappelijk gebonden koopwoningen (die zowel gerekend worden tot de kernvoorraad als gezien worden als kans voor de middeninkomens). Het beeld bestaat dat deze omvang naar de toekomst toe maar net voldoende is.

2.1.1 De corporaties garanderen eind 2019 een omvang van de kernvoorraad die gelijk is aan de huidige van 39.000 woningen. De verhouding daarbinnen tussen huur en maatschappelijk gebonden koop kan verschuiven.

2.1.2 De omvang en samenstelling van de sociale voorraad is onderhevig aan veranderingen als gevolg van nieuwbouw, transformatie, renovatie, sloop en verkoop. De te verwachten dynamiek in de ontwikkeling van de sociale voorraad wordt door de corporaties onderbouwd met meerjarige programma's en op totaalniveau gemonitord.



2.1.3 De woningcorporaties geven elk half jaar inzicht in de samenstelling van hun voorraad en de mutaties daarin. Zij hante- ren daarbij de volgende huurprijscategorie- en: goedkoop (< € 403, kwaliteitskortings- grens), betaalbaar (< € 576 / € 618, eerste en tweede aftoppingsgrens), bereikbaar (< € 710, liberalisatiegrens) en geliberaliseerd (> € 710). Een tweede deel van de kernvoor- raad zijn de maatschappelijk gebonden woningen: de huurwoningen die zijn verkocht met Slimmer Kopen, Koopgarant en Kopen naar Wens.

In een stad die groeit, neemt de behoefte aan sociale nieuwbouw toe. Het is de ambitie van partijen om (ook) woningen te bouwen in het segment goedkoop en betaalbaar, in een zekere mate van ruimtelijke spreiding over de stad (en de regio).

2.1.4 De gemeente stelt een grondprijs vast voor sociale nieuwbouw, zodanig dat realisatie in het betaalbare sociale huurseg- ment mogelijk is.

2.1.5 De gemeente benoemt voor de nieuw- bouwlocaties in de stad een quotum sociale woningbouw, met uitzondering van de locaties in bezit van een toegelaten instelling.

2.1.6 Partijen onderzoeken in 2016 de noodza- kelijke productie van sociale huurwoningen over meerdere jaren. De corporaties voorzien in de komende vijf jaar de ontwik- keling van 4299 sociale woningen/eenhe- den door middel van transformatie van gebouwen en nieuwbouw (prognose dPi 2016-2020).

2.2. 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 maandelijkse lasten. De jaarlijkse huurstijging is daarmee van grote invloed op de woonlastenont- wikkeling. De corporaties zijn zich hiervan bewust en spannen zich in voor een gematigde huurontwikkeling binnen hun financiële mogelijk- heden.

2.2.1 De Eindhovense corporaties corporaties voeren een gematigd huurbeleid. Voor iedere corporatie afzonderlijk bedraagt de verhoging van de huursom van de sociale huurwoningen maximaal het inflatiepercen- tage van het voorgaande jaar vermeerderd met 1%.

'thuis vermindert de huurinkomsten met € 400.000 in 2016 als gevolg van het verlagen van de gemiddelde streefhuur en een gematigd huurbeleid, dat effectief uitkomt op een huursomstijging van 0,7%. 'thuis levert daarmee € 40 miljoen vermogen in.

Trudo verhoogt de huur per 1 juli gemiddeld met inflatie. Trudo zorgt ervoor dat mini- maal 90% van de woningen een huurprijs heeft onder de 2e aftoppingsgrens.

Wooninc. en Woonbedrijf kennen de afgelopen jaren een zeer gematigd huurbe- leid en zijn voornemens dat voort te zetten.

2.2.2 Iedere woningcorporatie stelt na overleg met de huurdersorganisatie vóór 1 maart het percentage vast voor de huurverhoging op 1 juli, zoals opgenomen onder 2.2.1, en stelt hiervan de gemeente Eindhoven op de hoogte.

Gebleken is dat een op de twaalf huurders maatschappelijke moeilijkheden ondervindt. Dit uit zich in betalingsproblemen en eindigt voor sommigen in een huisuitzetting of een traject van schuldsanering. Partijen achten het nodig om voor deze groep een aanpak te ontwikkelen die maatwerk biedt bij hun problemen. Een betere afstemming tussen het financiële en sociale domein bij de gemeente geldt hierbij als voor- waarde.

2.2.3 Gemeente en corporaties stellen vóór 1 juli 2016 een gezamenlijke Regeling financiële ondersteuning woonlasten op en regelen de financiering hiervan. De corporaties nemen hierin het voortouw. Doel van de regeling is het bieden van tijdelijke financiële ondersteuning aan huurders die door een onverwachte gebeurtenis in financiële moeilijkheden zijn gekomen. De ondersteuning is gericht op het voorkomen van een oplopende schuld in de periode in aanloop naar een definitieve oplossing.

2.2.4 De gemeente zet in op het vergroten van het effect van de regeling financiële ondersteuning woonlasten door samenwer- king binnen het fysieke en sociale domein van de gemeenten (o.a. inzet schuldhulp- verlening en schuldsanering).

Er zijn steeds meer initiatieven om huurders invloed te geven op en bij te laten dragen aan het beperken van woonlasten. Partijen willen nieuwe mogelijkheden verkennen en ervaring opdoen met deze vorm van huurdersparticipatie.

2.2.5 De huurdersorganisatie PEK wil zich inzetten voor reductie van het energiever- bruik door het bevorderen van bewustwor- ding en gedragsverandering onder huur- ders. Het PEK gaat in samenwerking met de corporaties een rol vervullen in het werven en opleiden van energiecoaches.

2.2.6 'thuis start in 2016 een pilot klushuren gericht op zelfwerkzaamheid en kostenre- ductie.

2.2.7 Trudo schaft de aan vastgoed gebonden servicekosten af. Voor een jaarlijkse huurverhoging gelijk aan inflatie of lager wordt een tegenprestatie gevraagd (automatische incasso, correspondentie via e-mail).

2.2.8 Woonbedrijf maakt in 2016 gebruik van de door Corpovenista ontwikkelde menukaar- ten voor de inrichting van zelfbeheer door bewoners, mede om daarmee de woonlas- ten te verlagen.

CONTEXT

Huisvestingswet 2014

De nieuwe Huisvestingswet biedt gemeenten instrumenten om de huisvesting van kwetsbare groepen op de woningmarkt te waarborgen. Uitgangspunt van de wet is vrijheid van vestiging en keuzevrijheid van woningzoekenden. Toewijzingsregels zijn alleen mogelijk voor ‘zover noodzakelijk en geschikt om onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste te bestrijden’ en moeten in een huisvestingsverordening worden vastgelegd. Daarnaast kunnen gemeenten met een urgentieverordening regelen dat bepaalde kwetsbare groepen met voorrang worden gehuisvest.

Convenant Stedelijk gebied Eindhoven

Bij het sluiten van het Bestuursconvenant in 2013 hebben de gemeenten in het Stedelijk gebied Eindhoven uitgesproken intensiever te willen samenwerken bij de bouwprogrammering en woonruimteverdeling. Dit vanuit hun gezamenlijke verantwoordelijkheid voor een optimale ontwikkeling van het stedelijk gebied. Voor het verder uitwerken van afspraken over de woonruimteverdeling hebben de gemeenten een visie op transparant woningaanbod opgesteld. Het gemeenschappelijke doel is te komen tot een meer evenwichtige verdeling van de druk op de woningvoorraad in het stedelijk gebied, door woningzoekenden eenvoudig en transparant inzicht te geven in het aanbod van sociale huurwoningen en de mogelijkheden om een oplossing te vinden voor hun woonvragen.

Urgentieverordening

Als uitwerking van het bestuursconvenant werken gemeenten in het Stedelijk gebied Eindhoven aan een uniforme urgentieverordening die op 1 januari 2016 in werking treedt. De urgentieverordening regelt het met voorrang huisvesten van kwetsbare groepen of huishoudens die niet zelfstandig in staat zijn (tijdig) passende woonruimte te vinden.

Woonvisie Eindhoven

Partijen kijken in Eindhoven naar de toekomst vanuit het idee van voortgangsoptimisme. Ze geloven in de toekomst van de stad, die groeit en aan kwaliteit wint. In 2016 willen ze in het kader van het opstellen van prestatieafspraken het gesprek voeren over het kunnen bieden van zekerheid aan bewoners van en nieuwkomers in de stad waarvoor het optimisme geen vanzelfsprekendheid is.

Rapportage verhuur Eindhovense corporaties 2014

Binnen de geregelde verhuur krijgen doelgroepen rechtstreeks een woning aangeboden omdat zij vanwege urgentie, zorg- of begeleidingsbehoefte voorrang behoeven op andere woningzoekenden. Van de 3801 verhuringen en sociale verkopen in Eindhoven in 2014 heeft 20% plaatsgevonden in het geregelde segment en is 93% van de sociale huurwoningen conform de Europese regels toegewezen aan huishoudens met een inkomen lager dan € 34.678, de doelgroep van beleid.

Passend toewijzen

Als gevolg van nieuwe wetgeving zijn huishoudens die gezien hun inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag aangewezen op een betaalbare huurwoning met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen (€ 576 / € 618). Corporaties dienen minimaal 95% van de huurtoeslaggerechtigden in een betaalbare woning te huisvesten.

3. BESCHIKBAARHEID VAN WONINGEN

Ambitie/doel

Partijen streven naar een goed functionerende, transparante woningmarkt waar met een gevarieerd aanbod voor alle doelgroepen wordt ingespeeld op de toenemende en steeds veranderende vraag. Daarbij richt de zorg zich op die groepen die minder kans hebben in de woonruimteverdeling.

Om de zelfredzaamheid van woningzoekenden te faciliteren, dragen partijen bij aan een regionaal transparant (huur)aanbod. Ze streven tevens naar een goede balans tussen geregelde en vrije verhuur en zoeken naar alternatieve oplossingen in flexibele woonvormen voor degenen die op zoek zijn naar snel beschikbare (starters) woonruimte.

3.1 Goede balans in de woonruimteverdeling

In de woonruimteverdeling staat keuzevrijheid voorop. Woningzoekenden mogen zelf bepalen waar zij willen wonen. Uitgaande van deze zelfredzaamheid is in het Stedelijk gebied Eindhoven afgesproken te bevorderen dat het sociale huuraanbod in de regio op een toegankelijke en transparante wijze wordt gepresenteerd. Doel is het zoekgedrag van woningzoekenden in het stedelijk gebied beter te faciliteren en de doorstroming in de regio te stimuleren.

3.1.1 De Eindhovense corporaties werken (met nog zes andere corporaties) mee aan een gezamenlijke toegangsregistratie van woningzoekenden en de inrichting van één portaal voor een gezamenlijke presentatie van het huuraanbod in het stedelijk gebied Eindhoven.

Voor mensen die in een kwetsbare fase terechtkomen en ondersteuning nodig hebben in het vinden van passende huisvesting geldt het vangnet van de urgentieregeling. Huishoudens met urgentie krijgen een direct aanbod van een corporatie en worden geholpen binnen de geregelde verhuur. Partijen hechten aan een goede balans tussen de geregelde en vrije verhuur. Meer verhuringen in de geregelde verhuur zorgen immers voor langere wachttijden voor de overige woningzoekenden.

3.1.2 De Eindhovense corporaties adverteren minimaal 75% van de vrijkomende woningen voor geïnteresseerde woningzoekenden en potentiële kopers.

3.1.3 Partijen monitoren de grens van 25% geregelde verhuur om tijdig te overleggen over noodzakelijke bijsturingen.



Woningzoekenden met weinig of geen inschrijftijd hebben een moeilijke positie op de woningmarkt. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om starters, arbeidsmigranten, kenniswerkers, pas afgestudeerden maar ook om gescheiden mensen die op korte termijn huisvesting zoeken en niet in aanmerking komen voor urgentie.

3.1.4 'thuis introduceert in 2016 andere verdeel-systemen als loting en direct te huur. Deze manier van verdelen biedt 'spoedzoekers' met weinig inschrijftijd een grotere kans op huisvesting.

3.1.5 Trudo verhuurt toekomstige sloopwoningen aan woningzoekenden die op zoek zijn naar tijdelijke huisvesting en behoudt loting als verdelingsmechanisme.

3.1.6 Woonbedrijf onderzoekt de mogelijkheid om huisvesting aan te bieden op basis van levensgebeurtenissen (zoals verlies van een partner of een baan) en prijs, naast 'wachten' op een woning.

3.1.7 Wooninc. blijft loting toepassen bij woningtoewijzing en start in 2016 een pilot met direct te huur.

3.2 Voldoende beschikbaar aanbod voor verschillende doelgroepen

De totale sociale woningvoorraad dient voldoende groot te zijn voor de doelgroepen van beleid. Het is de ambitie van partijen om de beschikbaarheid van woningen voor de doelgroep met de laagste inkomens te waarborgen.

3.2.1 De corporaties leggen jaarlijks in een gezamenlijke rapportage verantwoording af over de woningtoewijzing. Daarin komt aan de orde hoeveel woningen zij hebben toegewezen aan de primaire doelgroep en de bredere doelgroep van beleid.

3.2.2 Partijen monitoren de effecten van het passend toewijzen op de beschikbaarheid van woningen voor de verschillende inkomensgroepen.

3.2.3 De gemeenten en corporaties in het stedelijk gebied monitoren de ontwikkeling van de sociale woningvoorraad en de doelgroepen van beleid. De gemeente(n) nemen hiertoe het initiatief.

De corporaties dragen naar vermogen bij aan de groei van de sociale woningvoorraad in het betaalbare segment. Dit kan op meerdere manieren, door nieuwbouw maar ook door het effectiever benutten van de bestaande sociale voorraad. Voor het beter benutten van de voorraad en vergroten van het betaalbare aanbod willen partijen het delen van zelfstandige woningen door meerdere huishoudens mogelijk gaan maken.

3.2.4 Partijen onderzoeken in 2016 de juridische en financiële consequenties van woningdeling voor huurders en de mogelijkheid bij woningdelen inschrijfduur te combineren.

3.2.5 'thuis start in 2016 een pilot in het aanbieden van dubbelgebruik van een woning aan twee zelfstandige woningzoekende huishoudens (die geen relatie hebben).

3.2.6 Woonbedrijf neemt in 2016 maatregelen voor (het stimuleren van) woningdelen en start een pilot Hospitaverhuur, waarbij huurders (tijdelijk) de woonlasten kunnen verlagen door een deel van hun (te grote) woning onder te verhuren.

Partijen zien daarnaast een toenemende vraag naar Flexwonen: kleine goede tijdelijke huisvesting met passende voorzieningen, tegen een prijs die past bij een beperkt budget. Tot de doelgroepen behoren de huishoudens die door omstandigheden direct woonruimte nodig hebben, vanwege geringe inschrijfduur beperkt toegang tot de woningvoorraad hebben en ook niet in aanmerking komen voor urgentie. Samen vormen zij de 'spoedzoekers' binnen de primaire doelgroep. Partijen streven naar uitbreiding van snel toegankelijke, tijdelijke huisvesting voor deze woningzoekenden.

3.2.7 De gemeente heeft een Taskforce Flexwonen opgericht in samenwerking met de corporaties en andere partijen (gemeenten, commerciële partijen, werkgevers, uitzendbureaus). Deze heeft de opdracht het concept Flexwonen nader te definiëren, de kansen en mogelijkheden te onderzoeken en de productie in de regio te stimuleren.

3.2.8 De corporaties streven naar een hechte samenwerking op het gebied van de ontwikkeling van het product flexwonen, de productie en het aanbieden van het product vanuit één loket.

3.2.9 De gemeente werkt actief en positief mee aan ontwikkelingen op het gebied van Flexwonen door de inbreng van leegstaande panden voor het ombouwen tot wooneenheden of van (braakliggende) gronden voor het plaatsen van bijvoorbeeld spaceboxen. De gemeente draagt daarbij haar eigen projectkosten en zorgt voor een vlotte afhandeling van de benodigde (RO-)procedures.

3.2.10 Partijen hebben de ambitie 1.000 eenheden Flexwonen te realiseren in vijf jaar tijd. De productie kan variëren van bestaand bezit, nieuwbouw en transformatie met spaceboxen.

De gemeente vraagt ook aandacht voor de positie van de groeiende groep huishoudens met een middeninkomen (vanaf € 35.000 tot € 43.000). Deze huishoudens komen maar zeer beperkt in aanmerking voor een sociale huurwoning, krijgen vaak een koopwoning niet gefinancierd en zijn daardoor aangewezen op de particuliere huurmarkt. De gemeente acht uitbreiding van het duurdere huuraanbod voor deze huishoudens met middeninkomens wenselijk.

De corporaties hebben oog voor de positie van deze doelgroep maar zien zichzelf niet als de eerst aangewezen partij om het aanbod voor deze groep te vergroten. De bijdragen beperken zich tot het bieden van betaalbare koopwoningen door de verkoop van huurwoningen en de verhuur van duurdere huurwoningen passend binnen de strategie van de corporatie.

3.2.11 'thuis voorziet in aanbod voor de midden-groepen door de verkoop van circa 40 huurwoningen in Eindhoven per jaar onder het label Koopgarant en Kopen naar Wens (uitgestelde betaling).

3.2.12 Trudo biedt met Slimmer Kopen een koopproduct dat bij uitstek geschikt is voor de bovenkant van de primaire doelgroep en lage middeninkomens. Trudo bouwt voor de middeninkomens aan de randen van de Kruidenbuurt.

3.2.13 Woonbedrijf onderzoekt in 2016 de mogelijkheden voor bediening van de middengroepen door middel van de exploitatie van niet-Daeb bezit vanaf 2017.

3.2.14 Wooninc. voorziet in aanbod voor de middengroepen door de verkoop van circa 45 huurwoningen in Eindhoven per jaar.



CONTEXT

Thema energie en duurzaamheid

Het thema energie en duurzaamheid verdient alle aandacht vanuit het oogpunt van milieu en de afhankelijkheid van schaarse grondstoffen. Daarnaast kan het investeren in de energieprestatie van woningen bijdragen aan comfortverbetering en vermindering van de woonlasten van de bewoner.

Bouwbesluit

Er gelden bouwvoorschriften met minimale eisen met betrekking tot veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Voor gebouwen geldt in 2015 een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van 0,4, die naar verwachting wordt afgebouwd naar een EPC van 0 in 2020.

Convenant energiebesparing Huursector (2012)

In het geactualiseerde landelijke Convenant, afgesloten tussen het Ministerie van BZK, Aedes, de Woonbond en Vastgoed Belang, is als inspanningsverplichting opgenomen dat alle corporatiewoningen in 2020 ten minste een gemiddelde Energie-index van 1,25 hebben. Dit komt overeen met energielabel B.

Woonvisie Eindhoven

De gemeente streeft in het kader van 'De ambitieuze stad' naar een energieneutrale woningvoorraad en acht een forse versnelling nodig om de voorraad te verduurzamen. The Natural Step-aanpak (TNS) is daarbij richtsnoer, waarbij de gemeente met partners inzet op energiebesparing, gedragsverandering en duurzame energieopwekking.

Werkgroep duurzaamheid

In Eindhoven werken de gemeente en de corporaties samen op basis van de werkwijze 'The Natural Step'. De werkgroep heeft negen strategische doelen ontwikkeld:

- Duurzame Energie
- Collectief Bewustzijn
- Lasten worden Lusten-
- Living in a Lab
- Gesloten kringlopen
- Lang Leven (gezonde leefomgeving, flexibiliteit)
- We kijken verder (omstandigheden achter producten)
- Natuurlijke Stad
- Verantwoord vervoer

Beleid woningcorporaties

Alle corporaties werken aan het verduurzamen van de woningvoorraad. Beleid, aanpak en tempo om dit te realiseren, verschillen.



4. DUURZAAMHEID EN ENERGIE

Ambitie/doel

Partijen hechten veel belang aan het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad in het streven naar een energieneutrale stad in 2035. De inspanningen richten zich op het verbeteren van de energieprestatie van de voorraad, het beperken van het energieverbruik en het bevorderen van duurzame energieopwekking.

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 corporaties de planning afhankelijk maken van natuurlijke onderhoudsmomenten. Deze praktijk maakt dat bij het thema duurzaamheid en energie veel individuele resultaten zijn geformuleerd die echter samen wel allemaal bijdragen aan de verduurzaming van de stad. Binnen dit thema geldt het principe van 'the coalition of the willing'. Voorlopers nemen daarbij het initiatief, andere partijen sluiten op den duur aan. De gemeente pleit voor het bundelen van krachten en investeringskapitaal opdat er meer dan nu het verschil kan worden gemaakt.

4.1 Verbeteren energieprestatie woningvoorraad

Partijen streven naar een goed onderhouden sociale woningvoorraad van een goede basiskwaliteit. Daarnaast vinden ze het van belang dat ook de komende jaren wordt geïnvesteerd in het verbeteren van de energieprestatie van bestaande woningen. Omdat de betaalbaarheid van het wonen prioriteit heeft, streven de corporaties bij het verbeteren van de energieprestatie van bestaande woningen naar gelijkblijvende of lagere woonlasten.

4.1.1 De woningcorporaties investeren in het verbeteren van de energieprestatie van de bestaande woningvoorraad en streven naar een gemiddelde energie-index tussen 1,2 en 1,4. De ambities uit de Visie en Roadmap Eindhoven Energieneutraal zijn daarbij het uitgangspunt.

4.1.2 De ontwikkeling van de gemiddelde energie-index van de sociale woningvoorraad wordt gemonitord in SHAERE.

Het verduurzamen van de woningvoorraad wordt, behalve door energiebesparende maatregelen, extra gestimuleerd door de toepassing van innovatieve projecten gericht op het realiseren van energieneutraliteit of 'nul op de meter'.



4.1.3 'thuis investeert extra in duurzaamheid bij de renovatie van 390 woningen in 't Ven, onderzoekt per nieuwbouwproject of energieneutraliteit haalbaar is en neemt deel aan de duurzame materialen database in het kader van de TNS.

4.1.4 Trudo koppelt de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad aan planmatig onderhoud. In 2016 worden zo'n 571 huurwoningen verduurzaamd. Daarnaast worden zo'n 85 slimmer kopen woningen bij mutatie verduurzaamd. Alle sociale huurwoningen die Trudo de komende jaren realiseert zullen energieneutraal zijn.

4.1.5 Woonbedrijf start in 2017 de transformatie van 1300 jaren zestigwoningen in Eckart en Vaartbroek waarbij label B wordt gerealiseerd in het project Triangulum. In het kader van de 'Stroomversnelling' renoveert de corporatie 202 woningen in Doornakkers tot 'nul op de meter' woningen. In 2016 worden 226 Airey-woningen verbeterd en wordt het maken van labelsprongen op individueel niveau mogelijk gemaakt.

4.1.6 Wooninc. start met het verduurzamen van de Horst en laagbouw Kortonjo.

4.2 Minder energieverbruik en duurzame energieopwekking

Partijen zijn zich ervan bewust dat een deel van de energiebesparing tot stand komt door duurzaam gedrag van bewoners. Ze steunen daarom initiatieven die leiden tot meer draagvlak, bewustwording en duurzaam gedrag van huurders. De inzet van energiecoaches wordt breed ondersteund vanuit de wetenschap dat de berekende theoretische energiebesparing na isolatie in de praktijk vaak niet wordt bereikt. Dit komt doorgaans door het gedrag van bewoners.

4.2.1 De huurdersorganisaties binnen het PEK gaan in samenwerking met de gemeente en corporaties energiecoaches werven en opleiden. Deze proberen samen met huurders het energieverbruik in de woning omlaag te brengen. Elke huurdersorganisatie trekt hierin op met de eigen corporatie.

4.2.2 Trudo gaat huishoudens met huurtoeslag voorzien van een slimme thermostaat en spaarlampen.

Partijen streven naar innovatieve toepassingen van duurzame energieopwekking in nieuwbouw en de bestaande voorraad ten behoeve van zowel warmte als elektriciteit.

4.2.3 De Werkgroep Duurzaamheid werkt een plan van aanpak uit voor een collectieve uitvraag en inkoop van zonnepanelen.

4.2.4 'thuis voorziet 5000 woningen van zonnepanelen, waarvan een deel in Eindhoven.

4.2.5 Woonbedrijf onderzoekt de mogelijkheden van een Urban windturbine voor het opwekken van duurzame energie.

4.2.6 Wooninc. installeert drie zonne-energie-installaties op hoogbouwcomplexen.

CONTEXT

Leefbaarheid

Bewoners hechten veel belang aan een prettige en leefbare woonomgeving. De kwaliteit daarvan wordt bepaald door veel aspecten: de woning, de woonomgeving, de voorzieningen en de sociale cohesie in een wijk. Recent heeft de gemeenteraad het programma 'Maak 't mee®, Inwoners- en Overheidsparticipatie 2015 - 2018' vastgesteld. Dit nieuwe programma nodigt iedereen uit om te experimenteren met nieuwe vormen van samenwerking, vanuit een veranderende rolverdeling tussen overheid, inwoners, ondernemers en instellingen. Eigenkracht en zelfregie van bewoners krijgen in Eindhoven de ruimte.

Impact van de Woningwet

De herziening van de Woningwet per 1 juli 2015 maakt de mogelijkheden van corporaties om actief te zijn op het gebied van leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed kleiner. Het budget voor leefbaarheidsactiviteiten wordt aan een maximum gebonden (€ 125 per woning per jaar).

Ontwikkelingen in de zorg

Kenmerkend voor de veranderingen in de zorg is de verdergaande extramuralisering en het scheiden van wonen en zorg. In de toekomst wonen alleen nog mensen met een grote zorgbehoefte en zware zorgindicatie in een intramurale setting. Steeds meer mensen zullen met een behoefte aan zorg en ondersteuning zelfstandig in de wijk wonen. Eindhoven heeft, net als de rest van Nederland, te maken met een groeiende groep ouderen. Zij blijven langer gezond en willen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Tegelijk groeit ook de groep hoogbejaarde en dementerende ouderen.

Woonvisie Eindhoven

De gemeente onderkent dat de extramuralisering gevolgen heeft voor het wonen van mensen met een zorgvraag en dat dit het (samen) leven en de leefbaarheid van buurten raakt. Meer mensen hebben een betaalbare nultredenwoning in de buurt van een zorgvoorziening nodig. De uitdaging ligt niet bij de beschikbaarheid van voldoende geschikte woningen – want die zijn er – maar bij het inspelen op de uiteenlopende vragen naar ondersteuning en de aanwezigheid van goede sociale en zorgstructuren in de wijk. Voorkomen moet worden dat de extramuralisering leidt tot concentraties in buurten die het al extra moeilijk hebben.

Sommige gebieden kennen een meervoudige problematiek die om een gebiedsgerichte en integrale aanpak vraagt. Zij hebben de status van actiegebied gekregen. Hierin leveren gemeente, corporaties, bewoners en andere partners extra inzet. Deze actiegebieden krijgen prioriteit bij de inzet van bijvoorbeeld welzijnswerk en middelen. De samenwerking heeft de vorm van co-creatie en coproductie.

5. LEEFBAARHEID

Ambitie/doel

Partijen willen goed inspelen op de gevolgen van extramuralisering, onder andere door in alle buurten het langer zelfstandig wonen van mensen met een lichte zorgvraag mogelijk te maken. Belangrijke randvoorwaarde daarbij is dat buurten een goede leefbaarheid behouden. Het is de ambitie van partijen om het aantal actiegebieden met meervoudige problematiek in Eindhoven te verminderen met behulp van een structurele integrale wijkaanpak.

5.1. Wonen en zorg

Om in te spelen op het feit dat ouderen langer zelfstandig thuis moeten en willen blijven wonen, zetten partijen in op het informeren en ondersteunen van ouderen over/bij aanpassing van de woning. Daarnaast zetten ze in op het in stand houden van voorzieningen, het gebruik van nieuwe technologie, meer communicatie binnen bestaande netwerken, het mogelijk maken van ontmoeting in de buurt en het ondersteunen van coöperatieve initiatieven van bewoners. Mochten ouderen toch willen verhuizen, dan kunnen ze met hun vragen terecht bij de corporaties en het toekomstige klantexpertisecentrum voor ouderen.

5.1.1 De gemeente bouwt verder aan de Coöperatie Slimmer leven, een samenwerking van zorginstellingen, zorgverzekeraars, woningcorporaties, gemeenten en innovatiepartijen (gespecialiseerd in zorg op afstand) om te komen tot een gezamenlijke visie op de scheiding van wonen en zorg en de inzet van technologie.

5.1.2 Partijen dragen zorg voor meer communicatie binnen bestaande netwerken over beschikbare regelingen, zoals het oppluspakket. Wooninc. opent begin 2016 een klantexpertisecentrum op voor aan wonen en zorg gerelateerde vragen, waarvan regionaal gebruik kan worden gemaakt.

5.1.3 De gemeente doet onderzoek naar wat burgers nodig hebben om met de gevolgen van extramuralisering om te gaan. Daarnaast brengt de gemeente de vraag naar en het aanbod van collectieve woonzorgvoorzieningen in beeld.

5.1.4 De corporaties zetten 'living labs' in om doorstroming te bevorderen. Zo wil Wooninc. door de inzet van wooncoaches (mogelijke) drempels voor ouderen om te verhuizen verlagen. Woonbedrijf zet het project Triangulum in Eckart-Vaartbroek voort.

In het kader van extramuralisering en de scheiding van wonen en zorg zijn de volgende activiteiten gepland:

5.1.5 'thuis' realiseert voor NEOS 96 eenheden zorgvastgoed en twee maatschappelijke ruimten (nieuwbouw Labrehuis).

5.1.6 Trudo start samen met WJEindhoven een pilot gericht op zorghuurders in Woensel-West, en samen met Springplank 040 een pilot gericht op dak- en thuislozen.

5.1.7 Woonbedrijf is bereid vastgoed van een zorginstelling over te nemen met het oog op de vereiste scheiding van wonen en zorg.

5.1.8 Wooninc. fuseert met Vitalis Sociale Woonvormen, de toegelaten instelling van Vitalis; het aantal voor senioren geschikte woningen wordt uitgebreid met 2200 eenheden.

5.2 Wijkaanpak

Sommige gebieden hebben een meervoudige problematiek die om een gebiedsgerichte en integrale aanpak vraagt. Zij krijgen de status van actiegebied. In deze gebieden leveren gemeenten, corporaties, bewoners en andere partners extra inzet.

5.2.1 De corporaties leveren, waar dit overeengekomen is, hun bijdrage aan de uitvoering van actiewijkplannen en buurtcontracten 2015-2018. De corporaties vervullen in verschillende gebieden een voortrekkersrol.

5.2.2 Partijen willen in samenwerking met partners een wijkaanpak 2.0 ontwikkelen, die past bij de veranderende maatschappelijke verhoudingen.

5.2.3 Partijen werken aan leefbaarheid samen met bewonersinitiatieven en wijkbewoners. Om bewoners meer invloed te geven op hun directe leefomgeving zoeken partijen steeds vaker naar vormen van co-creatie en coproductie. Alleen door ruimte te bieden voor meer zeggenschap kunnen bewoners invulling geven aan eigenaarschap. Voorbeelden hiervan zijn: kluswoningen Floraplein van Wooninc., Buurtcultuurfonds van Woonbedrijf, deelname huurders Trudo in Vereniging van Eigenaren via wooncoöperaties, CPO Bloemenbuurt en Buurtnetwerk als participatie van 'thuis'.





BEGRIPPENLIJST

Woningwet 2015

Vanaf 1 juli 2015 is de herziene Woningwet van kracht. Deze stelt nieuwe spelregels voor de sociale huursector. De wet is erop gericht dat woningcorporaties zich concentreren op hun kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. De wet waarborgt de kwaliteit van de sociale huisvesting, beperkt de financiële risico's en regelt een passende toewijzing van sociale huurwoningen aan de (primaire) doelgroep.

Huisvestingswet 2014

De Huisvestingswet 2014 vervangt de oude Huisvestingswet uit 1992 en is op 1 januari 2015 in werking getreden. Deze wet biedt gemeenten instrumenten om te sturen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woningvoorraad. Uitgangspunt van de wet is vrijheid van vestiging. Gemeenten mogen in een huisvestingsverordening alleen regels voor woonruimteverdeling opstellen als er in verhouding tot de vraag weinig (goedkope) huurwoningen beschikbaar zijn.

Voor WGR+ gebieden zoals de regio Eindhoven geldt, vooruitlopend op het afschaffen van de regio's, een overgangsjaar: de regionale huisvestingsverordeningen vervallen op 1 januari 2016. Vanaf dat moment gelden de eventuele lokale huisvestingsverordeningen.

Woningwaardering

Per 1 oktober 2015 geldt een nieuw puntensysteem voor de berekening van de maximaal toegestane huurprijs. Om de marktwaarde mee te laten wegen in de huurprijsstelling telt de WOZ-waarde van de woning mee in de berekening van het aantal punten. Daarnaast zijn enkele onderdelen afgeschaft, zoals de punten voor woonvorm, woonomgeving, hinderlijke situaties en schaarste.

Huursombenadering

De huursombenadering is een alternatief voor het bestaande systeem van bepaling van de jaarlijkse huurverhoging. Door niet iedere woning dezelfde huurverhoging te geven, kunnen de soms grote verschillen in huurprijs tussen zittende en nieuwe huurders kleiner worden. Woningen die de woningcorporatie nu relatief goedkoop vindt, krijgen een hogere huurverhoging dan woningen die nu al een goede prijs hebben. Via de maximale huursomstijging reguleert de overheid de totale stijging van de huren van de corporatie (de huursom).

Huurakkoord

De overheid heeft het gesloten huurakkoord van Aedes en Woonbond als uitgangspunt genomen voor de huursombenadering in het huurbeleid. De kern van het voorstel is dat vanaf 2016 de huren niet meer op basis van het inkomen worden verhoogd maar op basis van de 'huursom'. Voor elke corporatie wordt de jaarlijkse stijging van de huursom begrensd op inflatie + 1%. De huurverhoging voor zittende huurders van individuele woningen bedraagt maximaal 2,5%. In de praktijk betekent dit dat de ruimte voor corporaties voor huurverhogingen boven inflatie flink wordt beperkt.

Huurtoeslag, kwaliteitskortingsgrens, aftoppingsgrens

De huurtoeslag is een overheidsbijdrage in de huurkosten. Hoeveel huurtoeslag iemand krijgt, is afhankelijk van de hoogte van het inkomen (en de leeftijd en samenstelling van het huishouden) in relatie tot de hoogte van de huurprijs. Op basis daarvan wordt een basishuur vastgesteld: het bedrag dat een huurtoeslagontvanger ten minste zelf kan betalen. De huurtoeslag compenseert geheel of gedeeltelijk het verschil tussen deze basishuur en de feitelijke huurprijs.



Is de feitelijke huur lager dan de kwaliteitskortingsgrens, dan krijgt de toeslagontvanger het hele bedrag tussen de persoonlijke basishuur en de feitelijke huur vergoed. Is de feitelijke huur hoger dan de kwaliteitskortingsgrens, dan hangt het af van de leeftijd en huishoudenssamenstelling van een toeslagontvanger wat hij van de huur boven de kwaliteitskortingsgrens nog vergoed krijgt. Daarbij hanteert de overheid de zogenaamde 1° en 2° *aftoppingsgrens*. De 1° aftoppingsgrens is van toepassing voor 1- en 2-persoonshuishoudens, de 2° aftoppingsgrens voor meerpersoonshuishoudens. De extra huur boven de eerste of tweede aftoppingsgrens wordt niet door huurtoeslag gecompenseerd. Voor woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens wordt helemaal geen huurtoeslag toegekend. De overheid stelt jaarlijks de grenzen vast.

Voor 2015 gelden de volgende prijsgrenzen:

- € 403,06 - kwaliteitskortingsgrens
- € 576,87 - 1° aftoppingsgrens
- € 618,24 - 2° aftoppingsgrens
- € 710,68 - liberalisatiegrens

Sociale woningvoorraad: sociale huur en maatschappelijk gebonden woningen

Tot de sociale woningvoorraad in Eindhoven worden de sociale huurwoningen gerekend en de maatschappelijk gebonden woningen. Sociale huurwoningen zijn de woningen met een lagere huurprijs dan de liberalisatiegrens van € 710,68 (prijspeil 2015). Binnen de sociale huur wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende prijssegmenten:

- goedkoop (huur lager dan de kwaliteitskortingsgrens);
- betaalbaar (huur tussen kwaliteitskortingsgrens en 2° aftoppingsgrens);
- bereikbaar (huur tussen 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens).

Geliberaliseerde woningen met een hogere huurprijs, ook wel dure huur genoemd, behoren tot de vrije huursector.

De maatschappelijk gebonden woningen zijn de woningen die zijn verkocht onder specifieke voorwaarden, zoals Slimmer Kopen, Koopgarant en Kopen naar Wens. Deze formules maken de koopwoning betaalbaar voor de lagere inkomensgroepen.

Diensten van algemeen economisch belang (Daeb)

Woningcorporaties mogen als diensten van algemeen economisch belang in het verlengde van hun kerntaak - het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen of mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden - specifiek omschreven maatschappelijk vastgoed verhuren en beheren en bepaalde diensten voor leefbaarheid verrichten. Deze 'extra' Daeb staan nader omschreven in de Woningwet. Slechts onder bepaalde voorwaarden mogen corporaties commerciële (niet-Daeb-) activiteiten verrichten, zoals het bouwen van duurdere huurwoningen.

Het verplicht scheiden of splitsen van Daeb- en niet-Daeb-activiteiten moet ervoor zorgen dat maatschappelijk bestemd vermogen daadwerkelijk wordt ingezet voor de maatschappelijke taken die aan woningcorporaties zijn opgedragen.

Primaire doelgroep

Dit zijn huishoudens die gezien hun inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag.

Doelgroep van beleid

Dit zijn alle huishoudens die gezien hun inkomen aangewezen zijn op een sociale huurwoning. De belangrijkste doelgroep zijn de huishoudens met een inkomen beneden € 34.911 (prijspeil 2015). De doelgroep met inkomens tot € 38.950 mag in beperkte mate worden bediend.

Adverteren

Het bekendmaken en aanbieden van vrijkomende woningen aan regulier woningzoekenden. Dat kan op verschillende manieren: via advertenties, websites of lijsten geïnteresseerden.

Passendheidscriteria

Woningcorporaties zijn gehouden zich te richten op het huisvesten van de huishoudens met een inkomen tot € 34.911 (prijspeil 2015). Vanaf 2016 geldt de zogenaamde 80-10-10 regeling. Van het vrijkomend aanbod dient minimaal 80% te worden toegewezen aan de doelgroep van beleid, 10% mag toegewezen worden aan mensen met hogere inkomens tot € 38.950 (prijspeil 2015), de resterende 10% is vrij. De primaire doelgroep, de huishoudens met recht op huurtoeslag, zijn daarbij vanaf 2016 aangewezen op een betaalbare huurwoning met een huur lager dan € 618, als gevolg van de passendheidscriteria.

Roadmap Eindhoven

Roadmap Eindhoven is een project waarin de omvorming van de stad tot een Smart City bevorderd wordt. Het gaat concreet om het stimuleren van de ontwikkeling en uitvoering van innovatieve energie oplossingen. Het valt binnen het Europese project Roadmaps for Energy (R4E), dat wordt gefinancierd door Horizon 2020, het kaderprogramma van de Europese Unie voor onderzoek en innovatie voor de periode 2014-2020.

Energie-index (EI)

De Energie-Index van een woning is een getal dat uitdrukt hoe energiezuinig de woning is. De Energie-Index telt mee bij het vaststellen van de maximale huurprijs van een sociale huurwoning. Eigenaren van woningen, zowel verhuurders als particuliere eigenaren, kunnen een Energie-Index laten opstellen.

SHAERE

De Sociale Huursector Audit en Evaluatie van Resultaten Energiebesparing (SHAERE) is de officiële monitor van het Convenant Energiebesparing Huursector. In deze database staan alle energieprestatiegegevens van sociale huurwoningen. SHAERE geeft inzicht in onder andere het totale energieverbruik, de CO2-uitstoot, de gemiddelde Energie-Index (EI) en het gemiddelde energielabel van de deelnemende woningcorporaties. Om de voortgang te meten, maakt de database gebruik van gegevens die corporaties aanleveren.

The Natural Step (TNS)

The Natural Step is een methodiek die organisaties, overheden en gemeenschappen helpt om stap voor stap volledig duurzaam te worden, zonder een negatieve impact op de aarde en haar bewoners. Keer op keer bewijst deze methodiek dat het strategisch toewerken naar een 100% duurzame toekomst leidt tot nieuwe kansen, betere innovaties, lagere kosten en een flink verminderde ecologische en sociale voetafdruk. The Natural Step biedt een gedeelde taal en een gedeeld toetsingskader voor duurzaamheid. Daarin zit de kracht. Het maakt dat iedereen hetzelfde bedoelt als het gaat om duurzaamheid, waardoor men het makkelijker eens wordt over oplossingen.

Stroomversnelling

De leden van de Stroomversnelling leveren geïntegreerde Nul-op-de-Meter-woonconcepten met een energieprestatiegarantie voor bewoners van huur- én koopwoningen uit de jaren vijftig tot en met tachtig. Zij krijgen de komende decennia de beschikking over een comfortabele, toekomstbestendige, energieneutrale en sterk verbeterde woning zonder extra woonlasten.