

Prestatieafspraken 2020-2024

Gemeente Eindhoven, Eindhovense woningcorporaties
en huurdersvertegenwoordigers



Inhoudsopgave

Inleiding	2
1. Beschikbaarheid	3
2. Betaalbaarheid	6
3. Duurzaamheid	7
4. Wonen en zorg	9
5. Leefbaarheid en veiligheid	10
6. Organisatie en samenwerking	12
Ondertekening	13
Bijlage 1 Voorraadontwikkeling en (des)investeringen per corporatie	14
Bijlage 1a.Totaal voorraadontwikkeling gezamenlijke corporaties	14
Bijlage 1b voorraadontwikkeling Woonbedrijf	15
Bijlage 1c voorraadontwikkeling Wooninc.	16
Bijlage 1d voorraadontwikkeling Trudo	17
Bijlage 1e voorraadontwikkeling 'thuis	18
Bijlage 2 Werkafspraken versnelling woningbouw	19
Bijlage 3 Inspanningen per corporatie op het gebied van duurzaamheid	20
Bijlage 4 - leefbaarheidsactiviteiten per corporatie	23
Bijlage 4.1 Leefbaarheidsactiviteiten van Woonbedrijf per wijk en buurt	23
Bijlage 4.2 Leefbaarheidsactiviteiten van Trudo per wijk en buurt	26
Bijlage 4.3 Leefbaarheidsactiviteiten van Wooninc. per wijk en buurt	27
Bijlage 4.4 Leefbaarheidsactiviteiten van 'thuis per wijk en buurt	29
Bijlage 5 Regionale begrippenlijst Wonen metropoolregio Eindhoven	30
Bijlage 6 Bieding 2019 per corporatie	31

Inleiding

De Eindhovense woningmarkt staat onder druk. De prijzen van huurwoningen, maar ook van koopwoningen zijn de afgelopen jaren fors gestegen. Ook de wachttijden voor sociale huurwoningen lopen op. Het is daarom van belang dat de woningvoorraad van Eindhoven de komende jaren fors gaat groeien. Willen we dat Eindhoven inclusief en betaalbaar blijft, dan moet een substantieel deel van de nieuwbouw bestaan uit sociale huurwoningen met een goede spreiding over de verschillende wijken en buurten. Ook moet er geïnvesteerd worden in de bestaande woningvoorraad, om de woon- en leefkwaliteit van wijken en buurten op peil te houden. Daarbij is verduurzaming een belangrijke opgave. In het licht van de opgave blijft de financiële en organisatorische armslag van de corporaties beperkt. Als we de kwaliteiten van de vier grote Eindhovense corporaties echter weten te bundelen, kunnen we meer bereiken dan ieder afzonderlijk. Opgeteld bezitten de corporaties een grote investeringskracht, lef, creativiteit en uitgebreide expertise.

Het zwaartepunt van de Prestatieafspraken 2020 ligt dan ook in het bereiken van een gezamenlijke investeringsagenda als instrument om voldoende groei te realiseren van de sociale woningvoorraad in het licht van de groei van de stad. Hiermee geven de corporaties mede invulling aan de woningbouwaantallen in het kader van de recent met het Rijk afgesloten Woondeal. Met deze investeringsagenda stemmen de corporaties hun investeringen met dit doel op elkaar af. Daarnaast blijven het blijvend matigen van de huurprijzen, het blijvend investeren in duurzaamheid in het kader van het Duurzaamheidspact en het verder verbeteren van de leefbaarheid van wijken met corporatiewoningen onderdeel van een verantwoord woonbeleid.

De volgende stukken zijn richtinggevend voor deze prestatieafspraken:

- De biedingen van de corporaties
- Woondeal Stedelijke Gebied Eindhoven
- Woonvisie Eindhoven - december 2015
- Duurzaamheidspact
- Sociaal huurakkoord Aedes Woonbond 2018-2021

Dit document is een groeimodel dat we de komende jaren optimaliseren.

Voor definities van begrippen verwijzen wij naar de MRE-begrippenlijst deze is opgenomen in bijlage vijf.

1. Beschikbaarheid

Het zwaartepunt van deze prestatieafspraken ligt bij het vergroten van de beschikbaarheid. Daarbij sturen partijen op een netto uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen, de voorraad middenhuur woningen, flexwoningen en sociale koop. Daarmee bieden partijen ruimte voor zowel de sociale doelgroep als middeninkomens en spelen zij in op beter ruimtegebruik door kansen te creëren voor doorstroming. Flexwoningen zijn belangrijk voor de uitstroom uit zorg en beschermd wonen, spoedzoekers en voor tijdelijke huisvesting van groepen als studenten en tijdelijke arbeidsmigranten.

Werkzaamheden en activiteiten in 2020-2024

1.1 Omvang en ontwikkeling van de woningvoorraad

- De gemeente streeft naar een netto toename van de sociale huurvoorraad van minimaal 3.000 woningen in de vijfjaarsperiode 2020-2024.
- De voorgenomen netto toename sociale huurwoningen van de corporaties bedraagt 1.450 woningen in de periode 2020-2024. Per partij zijn dat:
 - Woonbedrijf: 1.210 woningen
 - Wooninc.: -186 woningen
 - Trudo: 52
 - 'thuis: 374

Deze aantallen bestaan uit harde en zachte plannen.

- Onderstaand overzicht toont de voorgenomen productie en voorraadontwikkeling van de gezamenlijke corporaties op basis van de begroting 2020 (dPi). De tabel is een monitoringsinstrument om de ontwikkeling van de voorraad te volgen en te zien of de voorgenomen productie wordt behaald. De productie per corporatie staat in bijlage 1.

Totaal gezamenlijke corporaties	2020	2021	2022	2023	2024	Totaal
Aantal sociale huurwoningen begin van het jaar (1-1) alleen harde plannen	41.471	41.467	41.851	41.853	41.574	
waarvan goedkoop (tot €424)	9.588	9.212	8.939	8.663	8.428	
waarvan betaalbaar (tot €651)	28.986	29.286	29.807	29.937	29.820	
waarvan bereikbaar (€651 - €720)	2.897	2.971	3.105	3.254	3.324	
In het jaar geraamde nieuwbouw hard	568	767	424	124	191	2.074
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht	320	83	295	439	388	1.525
In het jaar geraamde toevoegingen door splitsing hard	150	150	150	150	150	750
In het jaar geraamde verkopen	-286	-312	-330	-323	-335	-1.586
In het jaar geraamde sloop	-407	-205	-211	-203	-175	-1.201
In het jaar geraamde harmonisatie	-29	-16	-31	-27	-9	-112
<i>Netto in het jaar geraamde toe-/afname</i>	<i>316</i>	<i>467</i>	<i>297</i>	<i>160</i>	<i>210</i>	<i>1.450</i>
Aantal sociale huurwoningen einde jaar (31-12) alleen harde plannen	41.317	41.701	41.703	41.424	41.246	
Aantal sociale huurwoningen einde jaar (31-12) inclusief zachte plannen	41.787	42.404	42.851	43.161	43.521	
Totaal middenhuur corporaties begin jaar (1-1) alleen harde plannen	1.238	1.225	1.298	1.404	1.451	213
waarvan lage middenhuur (€720 - €850)	730	698	680	665	646	-84
waarvan hoge middenhuur (€850 - €1.000)	508	527	618	739	805	297
In het jaar geraamde nieuwbouw hard	0	97	114	30	46	287
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht	0	97	0	20	385	502
In het jaar geraamde verkopen	-10	-5	-6	-7	-9	-37
In het jaar geraamde sloop	-2	-13	-2	-2	-2	-21
In het jaar geraamde harmonisatie	-1	-6	0	26	-11	8
<i>Netto in het jaar geraamde toe-/afname</i>	<i>-13</i>	<i>170</i>	<i>106</i>	<i>67</i>	<i>409</i>	<i>739</i>
Totaal middenhuur corporaties einde jaar (31-12) alleen harde plannen	1.225	1.298	1.404	1.451	1.475	
Totaal middenhuur corporaties einde jaar (31-12) inclusief zachte plannen	1.225	1.395	1.501	1.568	1.977	
Totaal aantal woningen in maatschappelijk gebonden eigendom begin jaar	3.791	3.862	3.958	4.073	4.183	
Slimmer kopen*	3.491	3.579	3.686	3.789	3.910	
Koopgarant	371	379	387	394	400	
Totaal aantal woningen in maatschappelijk gebonden eigendom einde jaar	3.862	3.958	4.073	4.183	4.310	
Aantal flexwoningen einde jaar (31-12)	897	829	754	754	754	

*Woonbedrijf: Dpi is de bron van de data, daarmee zijn er normatieve aantallen opgenomen. In 2020 stelt Woonbedrijf het beleid voor verkoop en sloop op, waardoor genormeerde aantallen realistische aantallen zullen worden. Naast de ingerekende harde en zachte projecten heeft Woonbedrijf in de periode 2020 – 2024 nog (financiële) ruimte voor ca. 500 nieuwbouwwoningen. Hier zijn echter nog geen locaties voor beschikbaar.

- d. Er is een restopgave van 1.550 woningen. Partijen zoeken samen naar versnellingsmogelijkheden en kansen om de restopgave te dekken en om zachte plannen hard te maken. Zo zal de gemeente haar “rode looper aanpak” van het Bouwoffensief verbreden naar de corporatieproductie en werken partijen samen aan een standaard anterieure overeenkomst voor alle woningcorporaties. In de ‘gezamenlijke investeringsagenda 2020’ hebben corporaties en gemeente verdere acties opgenomen ten behoeve van een versnelling op het gebied van toevoeging van woningen. Met deze eerste investeringsagenda is de focus gelegd op de netto beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Deze investeringsagenda is opgenomen in bijlage 2. Om te zoeken naar aanvullende plancapaciteit gaan partijen op zoek naar creativiteit in de markt, die nodig is voor het formuleren van kansen die wellicht nu nog niet in beeld zijn. De resultaten die de samenwerking aan de investeringsagenda oplevert zullen standaard op de agenda van het BOW worden besproken.
- e. Eventuele aanvullende productie nemen de corporaties op in de biedingen voor 2021.
- f. Partijen streven naar een voorraad van 1.000 flexwoningen. Binnen de investeringsagenda bekijken partijen hoe deze ambitie te behalen. In de raadsnotitie van februari 2017 is ‘flexwonen’ gedefinieerd als: ‘snel beschikbare, in principe tijdelijke, woonruimte. Die tijdelijkheid vloeit vooral voort uit de aard van het product, en is niet zozeer het gevolg van een contractvorm.’ In 2020 wordt een evaluatie naar het flexwonen uitgevoerd.
- g. Partijen voegen in 2020-2024 211 woningen in het middenhuur segment (niet-daeb) toe, waarvan -81 woningen met een huurprijs tot € 850 en 297 woningen met een huurprijs van €850 tot € 950. Dit betreffen harde plannen.

Toevoeging 2020-2024 harde plannen	Woonbedrijf	Wooninc*	Trudo**	‘thuis	Ambitie totaal toevoeging 2020-2024
Totaal	-27	246	0	-6	213
Tot € 850	-14	-64	0	-6	-84
Tot € 850- € 950	-13	310	0	0	297

*De afname van de lage middenhuur van Wooninc. is een theoretische afname, omdat de grens van € 850 als hard uitgangspunt is meegenomen en in de jaren niet wordt geïndexeerd. Aangezien de huren van de woningen wel elk jaar verhoogd worden, loopt deze voorraad geleidelijk terug.

**Trudo heeft plannen voor de toevoeging van zo’n 500 woningen in de middenhuur in de periode tot en met 2024. Omdat Trudo in 2020 haar business case voor middenhuur nog moet afronden en definitieve besluitvorming hierover nog moet plaatsvinden, zijn deze plannen voor 2020 nog als zacht gekwalificeerd (en daarom staat er 0 in de tabel).

- h. Bij nieuwe plannen houden corporaties rekening met realisatie van een groter deel middenhuur (niet-daeb) in de prijs categorie tot € 850.
- i. **‘thuis** en Trudo houden de huidige aantallen maatschappelijk gebonden eigendom (Sociale Koop en Koopgarant) minimaal aan (3.862 woningen) en breiden deze uit met 448 woningen in de periode 2020-2024.

	Aantal in 2019	Uitbreiding 2020-2024	Ambitie totaal aantal eind 2024
Trudo (Slimmer kopen)	3.491	419	3.910
‘thuis (koopgarant)	371	29	400
Totaal	3.862	448	4.310

***'thuis** biedt en deel van haar koopwoningen aan met Kopen naar Wens. Bij Kopen naar Wens kunnen mensen een sociale huurwoning kopen met uitgestelde betaling van maximaal 25%. De korting is inkomensafhankelijk. Hiermee wordt kopen bereikbaar voor mensen met een laag inkomen. Nadat de woning is verkocht, komt deze niet meer terug in de voorraad sociale huurwoningen. Naar schatting 20 woningen per jaar worden verkocht middels deze constructie.

1.2 Toewijzing

- a. Woonbedrijf is voornemens om de uitbreiding van de wettelijke toewijzingsruimte (15%) te gebruiken om huurders met een middeninkomen een kans te geven op de lokale woningmarkt. Hiertoe stelt Woonbedrijf in 2020 samen met de gemeente en de huurdervertegenwoordiging een beleidsplan op.
- b. Ook **'thuis** wil in de toekomst in specifieke situaties meer gebruik gaan maken van de wettelijke toewijzingsruimte van 15% en zal dat in 2020 verder vormgeven in afstemming met de collega's binnen Wooniezie, huurdersvertegenwoordiging en gemeente.

1.3 Woonwagens

- a. Voldoende aanbod van woonruimte voor woonwagenbewoners wordt gezien als een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Bureau SOAB voert in 2020 een woonwagenbehoefteonderzoek uit. Op basis van de uitkomsten hiervan (Q2 2020) bezien corporaties en gemeente welke corporatie hierin een rol kan spelen. Dit krijgt een plek in de investeringsagenda.

2. Betaalbaarheid

Partijen volgen een gematigd huurbeleid en sluiten aan bij het Sociaal Huurakkoord 2018-2021 dat Woonbond en Aedes hebben afgesloten.

2.1 Betaalbaarheid van de voorraad

- a. Corporaties hanteren een streefhuurbeleid waarbij minimaal 80% bereikbaar is voor de primaire doelgroep (en daarmee een huurprijs kent onder de tweede aftoppingsgrens voor de huurtoeslag).
- b. Woonbedrijf vertaalt haar nieuwe ondernemingsplan naar nieuw huurbeleid in samenspraak met de huurdersvertegenwoordiging. Voordat dit beleid wordt geëffectueerd, wordt dit besproken met de gemeente. Tijdens dit proces worden vooraf de effecten op de betaalbaarheid van de voorraad voor zittende en nieuwe huurders inzichtelijk gemaakt.
- c. Partijen maken zich zorgen over de afname van de goedkope voorraad. Dat zijn woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens. De corporaties nemen in hun bod voor 2021 het aantal woningen op dat zij behouden met een huurprijs tot aan de kwaliteitskortingsgrens, en maken daar afspraken over voor de periode 2021-2025.

2.2 Jaarlijkse huuraanpassing

- a. De corporaties gaan uit van een gemiddelde reguliere jaarlijkse huurverhoging van maximaal inflatie voor 2020, conform het Sociaal Huurakkoord.
- b. De corporaties volgen de afspraak tussen Aedes en Woonbond in het sociaal huurakkoord over huurkorting en huurbevrozing.
- c. De corporaties zorgen ervoor dat bij verduurzaming woonlasten niet stijgen. Leidraad voor de corporaties is de meest actuele versie van de vergoedingentabel Aedes en Woonbond.
- d. Trudo voert duurzaamheidsmaatregelen bij zittende huurders uit zonder huurverhoging.

3. Duurzaamheid

De samenwerking op het gebied van duurzaamheid heeft in 2018 vorm gekregen door het ondertekenen van het Duurzaamheidspact. Hiermee wordt de verduurzaming bereikt door het werkelijk samen doen. Hierbij kijken alle partijen over de grenzen van hun eigen organisatie heen in belang van het gezamenlijke doel: CO₂-neutraal en aardgasvrij in 2050. De gemeentelijk warmtestrategie speelt een belangrijke rol. Partijen willen sturen op het tempo waarin zij de uitstoot van CO₂ van de woningvoorraad kunnen beperken. De CO₂-monitor van het Duurzaamheidspact is het meetinstrument.

Uit de financiële doorrekening van de opgave van de corporaties door Ortec in het voorjaar van 2019 bleek dat een lineaire afname van de CO₂-uitstoot van het corporatiebezit financieel niet haalbaar is voor de corporaties. Dit betekent dat we in de eerste jaren een langzamere afname moeten accepteren, terwijl we tegelijkertijd het einddoel vasthouden. Hierbij anticiperen we op de technologische ontwikkeling die op termijn een sterkere afname van de uitstoot mogelijk zal maken. Aan deze ontwikkelingen wordt binnen het pact, samen met partijen uit de markt en de wetenschap blijvend samengewerkt.

Voor een lineaire afname naar uitstoot 0 in 2050 zou de uitstoot elk jaar met 110 kilo per woning per jaar moeten dalen ten opzichte van het peiljaar 2017. Terugkijkend is dat inzichtelijk te maken, maar vooruitkijkend is dat nog onvoldoende betrouwbaar inzichtelijk en meetbaar. Het meten en vergelijkbaar maken van de opbrengst van inspanningen blijkt een opgave op zich. In 2020 werken partijen daarom aan een monitoringsmethodiek met gezamenlijke taal en definities die vooruit kijkt in duurzaamheidprestaties.

In de tussentijd staat de verduurzaming niet stil. De corporaties leveren diverse inspanningen om de CO₂-uitstoot terug te dringen.

Werkzaamheden en activiteiten in 2020-2024

3.1 CO₂-reductie

- a. Partijen committeren zich aan het langere termijn doel: CO₂-neutraal in 2050. Tussenstap in het Klimaatakkoord is om in 2030 een CO₂-reductie te behalen van 49% ten opzichte van 1991. Partijen benoemen concrete mijlpalen in de afspraken voor de periode 2021-2025.
- b. Partijen streven in 2020, t.b.v. sturing en evaluatie, naar een CO₂ monitor die niet alleen een beeld geeft van de huidige situatie maar ook een indicatie geeft van de afname van de CO₂-uitstoot van complexen als gevolg van duurzaamheidsmaatregelen. De methode die 'thuis hanteert' zien partijen als aanzet die verder uitgewerkt zal worden. Een voorstel voor de nieuwe monitor zal in 2020 voor besluitvorming worden aangeboden aan het BOW.
- c. De corporaties nemen in hun bod voor 2021 op wat ze verwachten te gaan besparen op CO₂ in de periode vanaf 2021.
- d. Elke corporatie spant zich in voor CO₂-reductie. In bijlage 3 staan per corporatie de belangrijkste duurzaamheidsinvesteringen voor Eindhoven.

3.2 Energiebewustwording en beïnvloeden consumentengedrag

- a. Partijen geven in 2020 aan 590 huishoudens (huurders en eigenaar-bewoners) adviezen binnen de pilot energiebesparingsadviezen (Energiebox). Dat gebeurt volgens deze verdeling: gemeente (81 eigenaar-bewoners), Woonbedrijf (300), Wooninc (100), Trudo (59) en 'thuis (50).

3.3 Continuering herschikkingsopgave (rood voor groen)

- a. De herschikkingsopgave in de portefeuilles van de corporaties (Woonbedrijf, 'thuis en Wooninc.) is essentieel voor het behalen van de duurzaamheidsambities. Wooninc. en 'thuis verkennen

concreet de uitruil van een complex in Eindhoven. In 2020 komen deze corporaties op basis van deze verkenning tot nadere afspraken inzake deze collegiale herschikking (betreft ruilen van woningen rood voor groen).

3.4 Transitievisie warmte

- a. De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties werken in 2020 gezamenlijk aan de uitwerking van de energietransitievisie warmte.

3.5 Circulair bouwen

- a. Trudo, Woonbedrijf en **'thuis** experimenteren met circulair bouwen. Trudo doet dat bijvoorbeeld op Eikenburg en Vredeoord. Woonbedrijf voert een experiment uit op Glaskring (20 circulaire woningen op Strijp) en werkt samen met leveranciers aan circulair hergebruik van materialen uit sloop, renovatie en beheer. **'thuis** voert in andere gemeenten experimenten uit met circulair bouwen. Alle corporaties brengen de opgedane kennis in in het duurzaamheidspact.

4. Wonen en zorg

Partijen zorgen voor huisvesting en begeleiding van kwetsbare groepen. Binnen DOOR! wordt intensief samengewerkt. In de huisvestingsverordening zijn afspraken over urgentie van kwetsbare groepen opgenomen. De gemeente neemt de verantwoordelijkheid voor een goede begeleiding van kwetsbare groepen.

Werkzaamheden en activiteiten in 2020-2024

4.1 Wonen en begeleiding van bijzondere doelgroepen

- a. In 2020 maken de gezamenlijke corporaties, via DOOR!, een uitstroom van 390 cliënten mogelijk. De kwalitatieve vereisten voor de wooneenheden zoals betaalbaarheid, locatie en spreiding worden door de gezamenlijke corporaties met elkaar afgestemd. De 390 cliënten zijn een prognose, het daadwerkelijke aantal toewijzingen via DOOR! kan, afhankelijk van de daadwerkelijke vraag in 2020, lager of hoger uitvallen.
- b. Partijen spreken het belang uit van aandacht in de begeleiding van kwetsbare inwoners voor 'goed nabuurschap'. Samen wordt onderzocht hoe hier met corporaties, gemeente, WIJ Eindhoven en zorgpartners invulling aan te geven. Hier worden in 2020 werkafspraken voor gemaakt.
- c. Om problemen te voorkomen, wisselen de corporaties informatie met de gemeente uit ten aanzien van de kwetsbare complexen die zij hebben. Een voorstel hoe dat uit te werken zal in 2020 door de gezamenlijke corporaties voor besluitvorming worden aangeboden aan het BOW.

4.2 Huisvesting ouderen, appartementen geschikt voor senioren per buurt, doorstroming

- a. Bij de realisatie van nieuwbouw van gelijkvloerse woningen informeren de corporaties senioren uit de buurt over eventuele doorstromingsmogelijkheden.
- b. De corporaties onderzoeken welke belemmeringen de senioren ervaren bij het doorstromen en stellen in 2020 een aanpak op om doorstroming van senioren te bevorderen. De voortgang wordt op het BOW besproken.
- c. De corporaties verkennen hoe zij gebruik kunnen maken van het klantencentrum WoonincPlusVitalis. Dat is een model om ouderen te huisvesten, waarbij het volledige aanbod voor (senioren)huisvesting inzichtelijk is. Resultaten van deze verkenning zijn in Q3 2020 gereed (dan ligt er een startnotitie/plan van aanpak). Wooninc. is hiervan de trekker.
- d. De corporaties maken in de externe communicatie duidelijk welke seniorenwoningen van de corporaties ook toegankelijk zijn voor mensen met een functiebeperking.

5. Leefbaarheid en veiligheid

In de afgelopen jaren is de concentratie van huishoudens met lage inkomens en een zorgvraag in het corporatiebezit sterk toegenomen, omdat corporaties wettelijk verplicht zijn om passend toe te wijzen en slechts beperkt nog mogen verhuren aan niet-doelgroep inkomens. Dit heeft inmiddels aantoonbare negatieve effecten op de leefbaarheid in bepaalde buurten. De corporaties en gemeente hebben aandacht voor de spreiding van sociale huur en de spreiding van bewoners met een zorgvraag over de buurten.

Werkzaamheden en activiteiten in 2020-2024

5.1 Spreiding sociale huur over wijken en buurten

- a. De gemeente en de corporaties verkennen binnen de investeringsagenda de mogelijkheden om in de buurten met relatief weinig (minder dan 40%) corporatiewoningen ook sociale huurwoningen in het bijzonder onder de tweede aftoppingsgrens toe te voegen. Dit wordt in aantallen per buurt gemonitord. In de investeringsagenda wordt bekeken hoe dit te concretiseren.
- b. Bij bovenstaande verdelingsopgave is er speciale aandacht voor appartementen, mede geschikt voor senioren die in hun eigen wijk willen blijven wonen of geschikt te maken voor mensen met een functiebeperking.

5.2 Hulp bij huurachterstanden

- a. De woningcorporaties spannen zich maximaal in om huurders met huurachterstanden zo vroeg mogelijk te helpen, met als doel het bevorderen van een daling in het aantal huurders met huurachterstanden, vonnissen en uithuiszettingen. De volgende inspanningen worden in 2020 besproken en gemonitord in de werkgroep Schulden (Woningcorporaties, Stichting WIJ Eindhoven en Gemeente Eindhoven):
 1. Inzicht in de aanpak 'hulp bij huurachterstanden' per woningcorporatie (Q2 2020);
 2. In beeld brengen en bespreken van actuele cijfers op aantal huurachterstanden, vonnissen en uithuiszettingen (Q2 2020 - lopend);
 3. Verbetermogelijkheden in kaart brengen en uitvoeren t.b.v. het doel (lopend).
- b. De corporaties hebben in een samenwerkingsafpraak met Stichting WIJ Eindhoven vastgelegd dat Stichting WIJ Eindhoven door de woningcorporaties eerder wordt betrokken bij huurachterstanden. Het uitgangspunt is dat als de woningcorporatie een gesprek heeft met de inwoner in het kader van een huurachterstand of het niet nakomen van betalingsregelingen, hij dat altijd samen (mits toestemming van de inwoner) met een WIJ-generalist doet.
- c. De corporaties werken samen met de gemeente over de invulling en uitvoering van de wetwijziging 'vroegsignalering' in de Wet gemeentelijke Schuldhulpverlening die per 1 januari 2021 ingaat. Deze wetwijziging kan leiden tot aanpassing in de eerder gemaakte afspraken onder 5.3.b.

5.3 Ontruimingen/ huisuitzettingen met kinderen.

- a. De gezamenlijke corporaties zijn uiterst terughoudend in het uitzetten van gezinnen met kinderen. Zij rapporteren hierover middels het aantal vonnissen 'huisuitzetting' en het aantal daadwerkelijke huisuitzettingen met een vergelijking over de laatste drie jaren.

5.4 Extra inzet in wijken en buurten

- a. De corporaties besteden in 2020 gemiddeld per DAEB-verhuureenheid het volgende aan leefbaarheid:
 - Woonbedrijf investeert € 128,- per DAEB-verhuureenheid in leefbaarheid. De concrete leefbaarheidsactiviteiten van Woonbedrijf zijn opgenomen in bijlage 4.1.

- Trudo investeert € 199,- per DAEB-verhuureenheid in leefbaarheid en overschrijdt daarmee het grensbedrag van € 128,-. De concrete leefbaarheidsactiviteiten van Trudo zijn opgenomen in bijlage 4.2.
- Wooninc. Investeert € 114,- per DAEB-verhuureenheid in leefbaarheid. De concrete leefbaarheidsactiviteiten van Wooninc. zijn opgenomen in bijlage 4.3.
- **'thuis** investeert € 156,- per DAEB-verhuureenheid in leefbaarheid en overschrijdt daarmee het grensbedrag van € 128,-. De concrete leefbaarheidsactiviteiten van **'thuis** zijn opgenomen in bijlage 4.4.

5.5 Gezamenlijke aanpak ter vergroting van de leefbaarheid en veiligheid in buurten met veel corporatiebezit

- a. In 2020 maken de gemeente en de corporaties afspraken over het eenduidig registreren van woonoverlast en over de inzet van beveiligingsmaatregelen in gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat.
- b. Afspraken over gegevensdeling en ketensamenwerking bij (geëscaleerde) woonoverlast worden bekrachtigd middels het ondertekenen van het convenant woonoverlast en implementatie van de daarin vastlegde processen.
- c. Gemeente en corporaties hebben in 2020 aandacht voor het voorkomen en signaleren van polarisatie en radicalisering, en hanteren daartoe diverse instrumenten (zoals kennisbijeenkomsten voor medewerkers).

6. Organisatie en samenwerking

Het doel van deze afspraken is het versterken van de samenwerking en het gezamenlijk volkshuisvestelijk presteren in de gemeente Eindhoven. De lokale volkshuisvestelijke opgave staat daarbij centraal. Elk jaar maken partijen afspraken met een doorkijk van vijf jaar.

6.1 Bestuurlijk en ambtelijk overleg

- a. Periodiek vindt er bestuurlijk overleg (BOW) plaats tussen de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties. Minimaal twee maal per jaar wordt in het BOW gesproken over de (uitvoering van) de prestatieafspraken. In het najaar worden tevens de jaarlijkse prestatieafspraken voor de komende vijfjaarsperiode vastgesteld.
- b. Het bestuurlijk overleg over de (uitvoering van) de prestatieafspraken wordt gezamenlijk op ambtelijk niveau voorbereid door de werkgroep Wonen. Hiertoe vindt minstens tweemaal per jaar ambtelijk overleg plaats.

6.2 Monitoring

- a. Partijen monitoren periodiek de volgende gegevens en maken daarbij gebruik van een overzichtelijk dashboard (op te stellen in kw2 2020):
 - Ontwikkeling van de sociale huurvoorraad, middenhuur, flexwoningen, sociale koop op basis van het overzicht in hoofdstuk 2 beschikbaarheid.
 - Investeringsagenda.
 - Duurzaamheid - CO₂ reductie.
 - De prestaties op leefbaarheid.

De monitor wordt besproken in het BOW in het voorjaar en najaar.

6.3 Looptijd van afspraken

- a. Deze overeenkomst bevat de periode 2020-2024. De overeenkomst geldt vanaf 1 januari 2020 en wordt begin 2021 geëvalueerd. Medio 2020 worden nieuwe afspraken opgesteld voor de vijfjaarsperiode na 31 december 2020. Deze overeenkomst loopt door tot het moment dat een nieuwe overeenkomst is vastgesteld.
- b. Tussentijdse bijstelling van de afspraken uit deze overeenkomst is mogelijk als alle partijen hiermee instemmen. Deze overeenkomst wordt tussentijds beëindigd als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen.
- c. Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid jegens elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als één van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere partijen om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van één van de partijen sprake is van overmacht.

6.4 Werkwijze prestatieafspraken

- a. De prestatieafspraken zijn samenwerkingsafspraken over volkshuisvestelijke ambities. Ze beschrijven de richting en hoe partijen samen op weg gaan en elkaar steunen om deze te behalen. Het accent ligt op samen de juiste dingen doen en daarin vooruitkomen. De prestatieafspraken helpen bij het afstemmen van inzet en prestaties en de verantwoording daarover, maar zijn niet bedoeld als afrekeninstrument op het (net) niet behalen van resultaten. De waarde van prestatieafspraken zit in het gezamenlijke proces.

In het voorjaar bepalen partijen samen wat er volkshuisvestelijk nodig is. In hun bieding voor 1 juli kunnen de corporaties daar vervolgens op inspelen. In het najaar spreken partijen af wie wat doet en hoe dit samen vorm te geven. Daarbij is het uitgangspunt samen volkshuisvestelijk presteren. De huurdersorganisaties hebben een volwaardige rol in dit proces. Elke corporatie doet een eigen bod.

Ondertekening

Aldus ondertekend op, te Eindhoven

Gemeente Eindhoven

De heer Y. Torunoglu
*Wethouder wonen, wijken, werk en
ruimtelijke ontwikkeling*

Woonstichting 'thuis

De heer L.A. Severijnen
Directeur-bestuurder

Stichting Wooninc.

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

Stichting Trudo

De heer Th. van Kroonenburg
Directeur-bestuurder

Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl

Mevrouw I. de Boer
Algemeen directeur-bestuurder

Platform Eindhovense Klantenraden

De heer H. Schouten

Platform Eindhovense Klantenraden

De heer J. Zegveld

Bijlage 1 Voorraadontwikkeling en (des)investeringen per corporatie

Bijlage 1a. Totaal voorraadontwikkeling gezamenlijke corporaties

Totaal gezamenlijke corporaties	2020	2021	2022	2023	2024	Totaal
Aantal sociale huurwoningen begin van het jaar (1-1) alleen harde plannen	41.471	41.467	41.851	41.853	41.574	
waarvan goedkoop (tot €424)	9.588	9.212	8.939	8.663	8.428	
waarvan betaalbaar (tot €651)	28.986	29.286	29.807	29.937	29.820	
waarvan bereikbaar (€651 - €720)	2.897	2.971	3.105	3.254	3.324	
In het jaar geraamde nieuwbouw hard	568	767	424	124	191	2.074
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht	320	83	295	439	388	1.525
In het jaar geraamde toevoegingen door splitsing hard	150	150	150	150	150	750
In het jaar geraamde verkopen	-286	-312	-330	-323	-335	-1.586
In het jaar geraamde sloop	-407	-205	-211	-203	-175	-1.201
In het jaar geraamde harmonisatie	-29	-16	-31	-27	-9	-112
<i>Netto in het jaar geraamde toe-/afname</i>	<i>316</i>	<i>467</i>	<i>297</i>	<i>160</i>	<i>210</i>	<i>1.450</i>
Aantal sociale huurwoningen einde jaar (31-12) alleen harde plannen	41.317	41.701	41.703	41.424	41.246	
Aantal sociale huurwoningen einde jaar (31-12) inclusief zachte plannen	41.787	42.404	42.851	43.161	43.521	
Totaal middenhuur corporaties begin jaar (1-1) alleen harde plannen	1.238	1.225	1.298	1.404	1.451	213
waarvan lage middenhuur (€720 - €850)	730	698	680	665	646	-84
waarvan hoge middenhuur (€850 - €1.000)	508	527	618	739	805	297
In het jaar geraamde nieuwbouw hard	0	97	114	30	46	287
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht	0	97	0	20	385	502
In het jaar geraamde verkopen	-10	-5	-6	-7	-9	-37
In het jaar geraamde sloop	-2	-13	-2	-2	-2	-21
In het jaar geraamde harmonisatie	-1	-6	0	26	-11	8
<i>Netto in het jaar geraamde toe-/afname</i>	<i>-13</i>	<i>170</i>	<i>106</i>	<i>67</i>	<i>409</i>	<i>739</i>
Totaal middenhuur corporaties einde jaar (31-12) alleen harde plannen	1.225	1.298	1.404	1.451	1.475	
Totaal middenhuur corporaties einde jaar (31-12) inclusief zachte plannen	1.225	1.395	1.501	1.568	1.977	
Totaal aantal woningen in maatschappelijk gebonden eigendom begin jaar	3.791	3.862	3.958	4.073	4.183	
Slimmer kopen®	3.491	3.579	3.686	3.789	3.910	
Koopgarant	371	379	387	394	400	
Totaal aantal woningen in maatschappelijk gebonden eigendom einde jaar	3.862	3.958	4.073	4.183	4.310	
Aantal flexwoningen einde jaar (31-12)	897	829	754	754	754	

Bijlage 1b voorraadontwikkeling Woonbedrijf

Woonbedrijf	2020	2021	2022	2023	2024	Totaal
Aantal sociale huurwoningen begin van het jaar (1-1) alleen harde plannen	26.574	26.581	26.682	26.601	26.497	
waarvan goedkoop (tot €424)	6.933	6.725	6.574	6.415	6.271	
waarvan betaalbaar (tot €651)	17.955	18.132	18.295	18.351	18.363	
waarvan bereikbaar (€651 - €720)	1.686	1.726	1.813	1.836	1.861	
In het jaar geraamde nieuwbouw hard	140	160	36	0	0	336
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht	320	83	295	409	331	1.438
In het jaar geraamde toevoegingen door splitsing hard	150	150	150	150	150	750
In het jaar geraamde verkopen	-131	-131	-131	-132	-132	-657
In het jaar geraamde sloop	-152	-78	-136	-122	-169	-657
In het jaar geaamde harmonisatie	0	0	0	0	0	0
<i>Netto in het jaar geraamde toe-/afname</i>	<i>327</i>	<i>184</i>	<i>214</i>	<i>305</i>	<i>180</i>	<i>1.210</i>
Aantal sociale huurwoningen einde jaar (31-12) alleen harde plannen	26.581	26.682	26.601	26.497	26.346	
Aantal sociale huurwoningen einde jaar (31-12) inclusief zachte plannen	26.901	27.235	27.599	28.054	28.384	
Totaal middenhuur corporaties begin jaar (1-1) alleen harde plannen	729	722	715	708	702	-27
waarvan lage middenhuur (€720 - €850)	428	423	421	416	414	-14
waarvan hoge middenhuur (€850 - €1.000)	301	299	294	292	288	-13
In het jaar geraamde nieuwbouw hard	0	0	0	0	0	0
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht	0	0	0	0	0	0
In het jaar geraamde verkopen	-5	-5	-5	-4	-4	-23
In het jaar geraamde sloop	-2	-2	-2	-2	-2	-10
In het jaar geaamde harmonisatie	0	0	0	0	0	0
<i>Netto in het jaar geraamde toe-/afname</i>	<i>-7</i>	<i>-7</i>	<i>-7</i>	<i>-6</i>	<i>-6</i>	<i>-33</i>
Totaal middenhuur corporaties einde jaar (31-12) alleen harde plannen	722	715	708	702	696	
Totaal middenhuur corporaties einde jaar (31-12) inclusief zachte plannen	722	715	708	702	696	
Totaal aantal woningen in maatschappelijk gebonden eigendom begin jaar	0	0	0	0	0	
Slimmer kopen®	0	0	0	0	0	
Koopgarant	0	0	0	0	0	
Totaal aantal woningen in maatschappelijk gebonden eigendom einde jaar	0	0	0	0	0	
Aantal flexwoningen einde jaar (31-12)	220	220	220	220	220	

Dpi is de bron van de data, daarmee zijn er normatieve aantallen opgenomen. In 2020 stelt Woonbedrijf het beleid voor verkoop en sloop op, waardoor genormeerde aantallen realistische aantallen zullen worden. Naast de ingerekende harde en zachte projecten heeft Woonbedrijf in de periode 2020 – 2024 nog (financiële) ruimte voor ca. 500 nieuwbouwwoningen. Hier zijn echter nog geen locaties voor beschikbaar.

Bijlage 1c voorraadontwikkeling Wooninc.

Wooninc.	2020	2021	2022	2023	2024	Totaal
Aantal sociale huurwoningen begin van het jaar (1-1) alleen harde plannen	6.615	6.501	6.479	6.487	6.447	
waarvan goedkoop (tot €424)	1.088	991	946	887	844	
waarvan betaalbaar (tot €651)	4.686	4.653	4.619	4.610	4.596	
waarvan bereikbaar (€651 - €720)	841	857	914	990	1.007	
In het jaar geraamde nieuwbouw hard	9	13	56	2	2	82
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht	0	0	0	0	0	0
In het jaar geraamde toevoegingen door splitsing zacht	0	0	0	0	0	0
In het jaar geraamde verkopen	-17	-15	-17	-15	-11	-75
In het jaar geraamde sloop	-77	-4	0	0	0	-81
In het jaar geraamde harmonisatie	-29	-16	-31	-27	-9	-112
<i>Netto in het jaar geraamde toe-/afname</i>	<i>-114</i>	<i>-22</i>	<i>8</i>	<i>-40</i>	<i>-18</i>	<i>-186</i>
Aantal sociale huurwoningen einde jaar (31-12) alleen harde plannen	6.501	6.479	6.487	6.447	6.429	
Aantal sociale huurwoningen einde jaar (31-12) inclusief zachte plannen	6.501	6.479	6.487	6.447	6.429	
Totaal middenhuur corporaties begin jaar (1-1) alleen harde plannen	418	417	497	610	664	246
waarvan lage middenhuur (€720 - €850)	268	244	229	220	204	-64
waarvan hoge middenhuur (€850 - €1.000)	150	173	268	390	460	310
In het jaar geraamde nieuwbouw hard	0	97	114	30	46	287
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht	0	0	0	0	0	0
In het jaar geraamde verkopen	0	0	-1	-2	-5	-8
In het jaar geraamde sloop	0	-11	0	0	0	-11
In het jaar geraamde harmonisatie	-1	-6	0	26	-11	8
<i>Netto in het jaar geraamde toe-/afname</i>	<i>-1</i>	<i>80</i>	<i>113</i>	<i>54</i>	<i>30</i>	<i>276</i>
Totaal middenhuur corporaties einde jaar (31-12) alleen harde plannen	417	497	610	664	694	
Totaal middenhuur corporaties einde jaar (31-12) inclusief zachte plannen	417	497	610	664	694	
Totaal aantal woningen in maatschappelijk gebonden eigendom begin jaar	0	0	0	0	0	
Slimmer kopen®	0	0	0	0	0	
Koopgarant	0	0	0	0	0	
Totaal aantal woningen in maatschappelijk gebonden eigendom einde jaar	0	0	0	0	0	
Aantal flexwoningen einde jaar (31-12)	282	282	282	282	282	

Bijlage 1d voorraadontwikkeling Trudo

Trudo	2020	2021	2022	2023	2024	Totaal
Aantal sociale huurwoningen begin van het jaar (1-1) alleen harde plannen	4.926	4.826	5.159	5.186	5.097	
waarvan goedkoop (tot €424)	1.290	1.127	1.057	1.003	981	
waarvan betaalbaar (tot €651)	3.500	3.566	3.973	4.059	3.996	
waarvan bereikbaar (€651 - €720)	136	133	129	124	120	
In het jaar geraamde nieuwbouw hard	183	528	219	62	49	1.041
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht	0	0	0	0	0	0
In het jaar geraamde toevoegingen door splitsing zacht	0	0	0	0	0	0
In het jaar geraamde verkopen	-105	-130	-149	-145	-162	-691
In het jaar geraamde sloop	-178	-65	-43	-6	-6	-298
In het jaar geaamde harmonisatie	0	0	0	0	0	0
<i>Netto in het jaar geraamde toe-/afname</i>	<i>-100</i>	<i>333</i>	<i>27</i>	<i>-89</i>	<i>-119</i>	<i>52</i>
Aantal sociale huurwoningen einde jaar (31-12) alleen harde plannen	4.826	5.159	5.186	5.097	4.978	
Aantal sociale huurwoningen einde jaar (31-12) inclusief zachte plannen	4.826	5.159	5.186	5.097	4.978	
Totaal middenhuur corporaties begin jaar (1-1) alleen harde plannen	23	23	23	23	23	0
waarvan lage middenhuur (€720 - €850)	5	5	5	5	5	0
waarvan hoge middenhuur (€850 - €1.000)	18	18	18	18	18	0
In het jaar geraamde nieuwbouw hard	0	0	0	0	0	0
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht	0	97	0	20	385	502
In het jaar geraamde verkopen	0	0	0	0	0	0
In het jaar geraamde sloop	0	0	0	0	0	0
In het jaar geraamde harmonisatie	0	0	0	0	0	0
<i>Netto in het jaar geraamde toe-/afname</i>	<i>0</i>	<i>97</i>	<i>0</i>	<i>20</i>	<i>385</i>	<i>502</i>
Totaal middenhuur corporaties einde jaar (31-12) alleen harde plannen	23	23	23	23	23	
Totaal middenhuur corporaties einde jaar (31-12) inclusief zachte plannen	23	120	120	140	525	
Totaal aantal woningen in maatschappelijk gebonden eigendom begin jaar	3.429	3.491	3.579	3.686	3.789	
Slimmer kopen®	3.491	3.579	3.686	3.789	3.910	
Koopgarant						
Totaal aantal woningen in maatschappelijk gebonden eigendom einde jaar	3.491	3.579	3.686	3.789	3.910	
Aantal flexwoningen einde jaar (31-12)	142	142	142	142	142	

Bijlage 1e voorraadontwikkeling 'thuis

thuis	2020	2021	2022	2023	2024	Totaal
Aantal sociale huurwoningen begin van het jaar (1-1) alleen harde plannen	3.356	3.559	3.531	3.579	3.533	
waarvan goedkoop (tot €424)	277	369	362	358	332	
waarvan betaalbaar (tot €651)	2.845	2.935	2.920	2.917	2.865	
waarvan bereikbaar (€651 - €720)	234	255	249	304	336	
In het jaar geraamde nieuwbouw hard	236	66	113	60	140	615
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht	0	0	0	30	57	87
In het jaar geraamde toevoegingen door splitsing zacht	0	0	0	0	0	0
In het jaar geraamde verkopen	-33	-36	-33	-31	-30	-163
In het jaar geraamde sloop	0	-58	-32	-75	0	-165
In het jaar geraamde harmonisatie	0	0	0	0	0	0
<i>Netto in het jaar geraamde toe-/afname</i>	<i>203</i>	<i>-28</i>	<i>48</i>	<i>-16</i>	<i>167</i>	<i>374</i>
Aantal sociale huurwoningen einde jaar (31-12) alleen harde plannen	3.559	3.531	3.579	3.533	3.643	
Aantal sociale huurwoningen einde jaar (31-12) inclusief zachte plannen	3.559	3.531	3.579	3.563	3.730	
Totaal middenhuur corporaties begin jaar (1-1) alleen harde plannen	68	63	63	63	62	-6
waarvan lage middenhuur (€720 - €850)	29	26	25	24	23	-6
waarvan hoge middenhuur (€850 - €1.000)	39	37	38	39	39	0
In het jaar geraamde nieuwbouw hard	0	0	0	0	0	0
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht	0	0	0	0	0	0
In het jaar geraamde verkopen	-5	0	0	-1	0	-6
In het jaar geraamde sloop	0	0	0	0	0	0
In het jaar geraamde harmonisatie	0	0	0	0	0	0
<i>Netto in het jaar geraamde toe-/afname</i>	<i>-5</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-1</i>	<i>0</i>	<i>-6</i>
Totaal middenhuur corporaties einde jaar (31-12) alleen harde plannen	63	63	63	62	62	
Totaal middenhuur corporaties einde jaar (31-12) inclusief zachte plannen	63	63	63	62	62	
Totaal aantal woningen in maatschappelijk gebonden eigendom begin jaar	362	371	379	387	394	
Slimmer kopen®						
Koopgarant	371	379	387	394	400	
Totaal aantal woningen in maatschappelijk gebonden eigendom einde jaar	371	379	387	394	400	
Aantal flexwoningen einde jaar (31-12)	253	185	110	110	110	

Bijlage 2 Werkafspraken versnelling woningbouw

Partijen zoeken samen naar versnellingsmogelijkheden en kansen om de restopgave woningbouw te dekken. Zij hebben de volgende werkafspraken gemaakt.

Bijlage 3 Inspanningen per corporatie op het gebied van duurzaamheid

Woonbedrijf

Inschatting duurzaamheidsmaatregelen in Eindhoven 2020-2024	Aantal woningen 2020	Aantal woningen 2021-2024	Bedrag Investering 2020	Bedrag investering 2021-2024
1. Aanbrengen zonnepanelen bestaand bezit	1000 woningen (80% van ambitie DZH-beleid)	3700 woningen (80% van ambitie DZH-beleid)	€3.275.000	€12.117.000
2. Renovatie schil, isolatie	543	2.220	€ 35.671.000	€ 182.123.000
3. Verduurzaming inpandig; zoals aanbrengen duurzame verwarmingsinstallaties, inductie	***			
4. Gasloos maken bestaand bezit	0	0		
5. Energieadvies aan bewoners	300	Nog onbekend	€36.000	Nog onbekend
6. Nieuwbouw energieneutraal	67	1.283	€ 13.229.000	€ 274.000.000
7. Overige inspanningen	73 320	16 1500	€ 11.362.000 €2.100.000	€ 2.794.000 € 9.750.000

Trudo

Inschatting duurzaamheidsmaatregelen in Eindhoven 2020-2024	Aantal woningen 2020	Aantal woningen 2021-2024	Bedrag Investering 2020	Bedrag investering 2021-2024
1. Aanbrengen zonnepanelen bestaand bezit	180	500	717.856	2.000.000
2. Renovatie schil, isolatie				
3. Planmatig Bij mutatie	*353 100	500 400	4.536.251 1.000.000	7.500.000 4.000.000
4. Verduurzaming inpandig; zoals aanbrengen duurzame verwarmingsinstallaties, inductie	**252		506.290	
5. Gasloos maken bestaand bezit	***22	40	2.152.000	2.200.000
6. Energieadvies aan bewoners	****59	ntb	ntb	ntb
7. Nieuwbouw energieneutraal	183	858	54.735	157.311.604
8. Overige inspanningen				

* 111 jaarschijf 2020 + 242 jaarschijf 2019 (Lakerloper)

** Verwijderen gasaansluiting in keukens bij mutatie. Dit betreft een pilot. Nog niet zeker of we dit de jaren daarna voortzetten.

*** 8 pilots + 14 woningen Sportlaan

**** 10% van 590 (aandeel Trudo)

'thuis

Inschatting duurzaamheidsmaatregelen in Eindhoven 2020-2024	Aantal woningen 2020	Aantal woningen 2021-2024	Bedrag Investering 2020	Bedrag investering 2021-2024
1. Aanbrengen zonnepanelen bestaand bezit ¹	± 70 egw	± 200 egw ± 50 app	€245.000	€800.000
2. Renovatie schil, isolatie	94	14	€486.450	€72.450
3. Verduurzaming in pandig; zoals aanbrengen duurzame verwarmingsinstallaties, inductie	40 ² + 60	± 300	€60.000	€180.000
4. Gasloos maken bestaand bezit	132 ³	17 ³	€1.980.000	€255.000
5. Energieadvies aan bewoners	50 ⁴	ntb	ntb	ntb
6. Nieuwbouw NOM ⁵	50	450	€750.000	± €10.000.000
7. Overige inspanningen				

¹ Betreft inschattingen gebaseerd op mutaties en vrijwillige aanmeldingen van huurders

² Heeft betrekking op inductie koken. De eerste 40 woningen zijn gebaseerd op planmatig onderhoud, de rest is op basis van inschatting mutaties.

³ Betreft ingrijpend onderhoud 't Ven. Deze woningen worden van het gas afgehaald maar we gaan ook de schil renoveren en in pandig verduurzamen. In het schema zijn ze maar één keer opgenomen.

⁴ 8% van 590 (aandeel **'thuis**)

⁵ Uitgangspunt voor onze nieuwbouw is NOM, dat is dus nog een stap verder dan energieneutraal.

Wooninc.

Inschatting duurzaamheidsmaatregelen in Eindhoven 2020-2024	Aantal woningen 2020	Aantal woningen 2021-2024	Bedrag Investering 2020	Bedrag investering 2021-2024
1. Aanbrengen zonnepanelen bestaand bezit	- 169 woningen (mgw)	Per jaar worden in totaal gemiddeld zo'n 345 woningen verduurzaamd (egw en mgw) in combinatie met groot onderhoud: - na-isoleren schil - zonnepanelen (indien mogelijk) - bij vervangen keukens kookgas verwijderen - bij aanpak buitenschil ventilatie aanbrengen met warmteterugwinning	Verduurzaming maakt onderdeel uit van groot onderhoudsbudget. Jaarlijks is daarnaast in totaal €2,5 mln begroot voor (extra) duurzaamheidsmaatregelen in combinatie met dagelijks onderhoud.	
2. Renovatie schil, isolatie	- 169 meergezinswoningen verduurzamen in combinatie met groot onderhoud - Jaarlijks in totaal gemiddeld 120 (geselecteerde) eengezinswoningen verduurzamen op verzoek of bij mutatie (na-isoleren) - Bij planmatig onderhoud na-isoleren buitenzijde woning (spouwmuurisolatie, isolatieglas); aantal woningen niet bekend (afhankelijk of isolatieglas/spouwmuurisolatie reeds aanwezig is – inventarisatie loopt)			
3. Verduurzaming in pandig; zoals aanbrengen duurzame verwarmingsinstallaties, inductie	- Bij vervangen keukens kookgas verwijderen - Jaarlijks in totaal gemiddeld 120 woningen (afhankelijk van deelname en mutatiegraad)			
4. Gasloos maken bestaand bezit	-	-	-	-
5. Energieadvies aan bewoners	100	n.b.	€ 12.400	n.b.
6. Nieuwbouw energieneutraal	9 (woonwagens, <i>all electric</i>)	73 (conform nieuwbouweisen)	€ 1,9 mln	€ 11,8 mln
7. Overige inspanningen	Ambassadeursprogramma De verborgen impact			

Bijlage 4 - leefbaarheidsactiviteiten per corporatie

Bijlage 4.1 Leefbaarheidsactiviteiten van Woonbedrijf per wijk en buurt

Naast reguliere beheersactiviteiten in het kader van 'schoon, heel en veilig' investeert Woonbedrijf in de leefbaarheid door:

Buurtfonds

Het aanjagen en ondersteunen van het 'samen leven' in de buurt en het activeren van bewoners doen wij veelal via projecten die door de bewoners worden ingediend via het Buurtfonds Woonbedrijf.

Inclusieve samenleving

- ✓ Op 42 plekken in de stad stimuleert Woonbedrijf in 2020 ontmoeting tussen buurtbewoners door het bieden van plekken in de buurt: buurtinflowinkels, straatkamers, ontmoetingsruimtes, buurt(moes)tuinen zoals de Kozijnenkas, De Tineluin, Oes Moes, de verborgen Hof of het hof van Havenhof. Maar ook bijvoorbeeld Inge's Eettafel verhalenmuseum 't Schutterke, de huiskamer in SPACE-S en kledingruil #Awesome.
- ✓ In 2020 wordt bij 11 (nieuw)bouw- en renovatieprojecten de fysieke aanleiding actief benut voor *community building*. Hierdoor wordt het netwerk van buurtbewoners versterkt. We zetten dit instrument in bij de plannen voor Sint Joseph, de Laak, de Aireys in Gestel, Tivoli Oranje en Geel, Schuttersbosch, Lijmbeek, de Generalenbuurt, Jagershoef, de gebiedsontwikkeling aan de Humperdincklaan en de Glaskring.
- ✓ Als eigenaar van De Toeloop blijft Woonbedrijf een bijdrage leveren aan de kosten voor een beheerder om te zorgen dat De Toeloop de goede functie blijft vervullen voor de leefbaarheid van de buurten Doornakkers en Tongelrese Akkers onder de noemer 'bruisend beheer'.

Coproductie met bewoners

In veel wijken beslissen bewoners actief mee over de woning en de woonomgeving;

- ✓ Tivoli Oranje: bewoners ontwerpen eigen nul-treden-woning, woongemeenschap en buitenruimte. Oplevering 63 woningen in 2020.
- ✓ In de renovatie in Vaartbroek/Eckart en Jagershoef kunnen huurders actief hun bijdrage leveren op de renovatieplannen en op veranderingen in de woonomgeving. Verduurzaming en bewustwording zijn de centrale thema's.
- ✓ Herontwikkelen van de 2 schoollocaties aan de Humperdincklaan. De buurt wordt hierbij op meerdere momenten/onderdelen betrokken (*community building*).
- ✓ Het braakliggende bouwterrein (locatie van voormalig wijkgebouw De Ketting) aan de Tinelstraat kan door de buurtbewoners nog een jaar gebruikt worden als moestuin (Tineluin).

Voor de buurten waar Woonbedrijf veel woningen heeft, zijn buurtvisies gemaakt. Deze sluiten aan op het proces van het maken van gebiedsanalyses van de gemeente. Voor de projecten de Laak en Schuttersbosch wordt bekeken hoe nieuwe woonvormen een plek kunnen krijgen.

Ouderen

- ✓ Sociëteit Andromeda: een ontmoetings- en activeringsplek voor senioren in Eckart. Exploitatie en programmering gebeurt door bewoners.
- ✓ Vereniging 55+ heeft een ruimte van waaruit zij activiteiten organiseren in De Tempel.
- ✓ Oppluspakket voor woningen wordt via buurtnetwerk en andere communicatie-uitingen blijvend onder de aandacht gebracht.
- ✓ We faciliteren een ontmoetings- en activiteitenruimte voor de bewoners van het seniorencomplex Past. Brockenflat aan de Tinelstraat.

Overige concrete projecten per buurt voor 2020 zijn:

Woensel Zuid:

- Operatie Steenbreek, tegengaan versteniging tuinen (voor en achter) Lijmbeek-Zuid en Mensfort
- Bewonersactiviteiten en gezamenlijke interventie netwerk individuele huurder Lijmbeek, Groenewoud, Kronehoef, Barrier, Mensfort, Rapenland, Generalenbuurt, Oude Toren en Oude Gracht
- Binnenterrein nieuwbouw Lijmbeek
- Vergroten collectief bewustzijn op duurzaamheid Generalenbuurt - aardgasloze wijk
- Inzet in verband met project Cliostraat + Muzeflats

Stratum

- Vergroten van het collectief bewustzijn op duurzaamheid door Vergroening daken / buitenruimtes Oude Stadsgracht, Vergroening straten Burghplan en revitalisering groen in Schuttersbosch.
- Cohesie vergroten tussen reguliere huurders en studenten.
- Binnentuin aanleggen St Hubertusstraat..

Strijp

- Cederpark leefbaarheid in parkeerkelder bevorderen.
- De Ridder: activiteiten jongerenhuis gericht op voorkoming overlast voor senioren.
- Drents Dorp Noordactiviteiten door en voor bewoners in Drents dorp ter voorkoming van overlast, en bevorderen buurtbeleving.
- Lievendaal: verbeteren leefbaarheid, activiteiten voor bewoners Aquaveste gericht op voorkoming overlast en bevordering leefbaarheid.
- Philipsdorp: leefbaarheid Philipsdorp fysiek en sociaal verbeteren gericht op sociale cohesie en veiligheid.
- Strijp S / SAS-3: activiteiten door en voor bewoners.
- t Ven: Leefbaarheid en verbeteren sociale cohesie en veiligheid.
- Aireys Lievendaal: na renovatie aanpak leefomgeving/ tuinen.

Gestel

- Alle wijken: aanpak woonfraude, ingrepen gericht op aanpak van overlast en veiligheid, opschoondagen.
- Bennekel: buurttuinen Bennekel, beheer tinentuin Bennekel, vervuilingproblematiek.
- Genderdal: vergroening Genderdal, inboet, bomen rooien, graffiti verwijderen, vervuiling.

Tongelre

- Vlinderbuurt: leefbaarheidsactiviteiten (Le garage), woonfraude / windhappers.
- Opschoondag complex 503.
- Vervolg Groen Geestenberg (met Gemeente en Waterschap).
- Tramstraatkwartier FoKus/ADL.

Woensel Noord:

- Eckart: bijeenkomsten over eigenaarschap in renovaties (co-creatie/duurzaamheid).
- Jagershoef: ondersteuning diverse buurtinitiatieven leefbaarheid Jagershoef, (her) inrichting gezamenlijke binnentuin Gerretsonplein, bewonersactiviteiten bc Fruinlaan bijeenkomsten GGZ- en reguliere bewoners Gerretsonplein*.

Vestide studentenhuisvesting: Centrum (+ TU Campus)

- Bevorderen collectief bewustzijn op duurzaamheid: duurzaam bewust wonen Havenhof, Circle of Stuff.
- Cederlaan fietsenklemmen (bewustwording parkeergedrag), fietsenstalling 'buiten' Acaciastraat bewoners, afsluiten Acaciastraat parkeerterrein, herinrichten parkeerterrein Don Bosco.

Bijlage 4.2 Leefbaarheidsactiviteiten van Trudo per wijk en buurt

“Zie voor een uitgebreide toelichting op de leefbaarheidsactiviteiten van Trudo het bod in bijlage [naam en nummer bijlage Bod Trudo]. Op pagina 18-20 staat een algemene toelichting en op de pagina's 34 t/m 46 volgen de activiteiten per wijk.”

1. Menging via Slimmer Kopen® (huur-koop)
2. Bieden van woonondersteuning aan Bijzondere Klanten
3. Kidsproject in Woensel West
4. Programma voor jeugd in Bennekel
5. Inplaatsers leveren een maatschappelijke bijdrage in Woensel West
6. Bewoners ondersteunen vluchtelingen
7. Aanpak waarbij huurders een maatschappelijke bijdrage leveren in hun buurt verbreden naar andere buurten
8. Huurders met afstand tot de arbeidsmarkt worden via project Aan de Slag 040! door partners aan werk geholpen.
9. Trudo zet mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt in voor schoonmaakwerkzaamheden in buurten.
10. In het kader van contract compliance neemt Trudo voorwaarden voor maatschappelijk verantwoord ondernemen (zoals het in dienst nemen van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt) op in haar inkoopcontracten.
11. Samen met (maatschappelijke) partners opzetten van vitaliteitsprojecten voor onze bewoners
12. Ondersteunen van communities in Woensel-West, Bennekel, Kruidenbuurt, Strijp S, Eikenburg, Vredeoord en Quinten Matsyslaan.
13. Met de Trudo Camper de buurt in

Bijlage 4.3 Leefbaarheidsactiviteiten van Wooninc. per wijk en buurt

Wooninc. heeft een bedrag van € 1 miljoen per jaar gereserveerd voor het bevorderen van de leefbaarheid in onze gebouwen en buurten. Leefbaarheid gaat over de mate waarin een woongebouw, buurt of wijk aantrekkelijk en/of geschikt is om te wonen. Wij zetten ons in dit kader in op de hoofdthema's:

- Fysieke en sociale omgeving
- Woonmaatschappelijk werk

Fysieke en sociale omgeving

Schoon, heel en veilig

Om de directe woonomgeving van onze woningen en gebouwen schoon, heel en veilig te houden, zetten wij het komende jaar in op het afsluiten, verlichten en schoonhouden van de achterpaden, het opruimen van buitenruimten en het onderhouden en aankleden van de binnentuinen. Wij zetten hierbij Ergon Buurtbedrijven in om de fysieke woonomgeving op orde te houden, bijvoorbeeld het opschonen van achterpaden. Het mes snijdt daarbij aan twee kanten, omdat zij mensen met een kwetsbare positie op de arbeidsmarkt voor deze klussen inzetten. We willen een professionaliseringslag maken in de afspraken met de schoonmaakbedrijven, glazenwassers en hoveniers. We willen duidelijk definiëren welke kwaliteit wij verwachten. We sluiten hierbij zoveel mogelijk aan bij de verwachtingen van onze klanten.

Leefbaarheidsactiviteiten

In het kader van leefbaarheid organiseren wij leefbaarheidsactiviteiten, bijvoorbeeld opschoondagen. Daarnaast is Wooninc. deelnemer aan de leefbaarheidsteams met gemeenten en andere maatschappelijke organisaties. Ook maken wij in een paar gemeentes gebruik van Buurtbemiddeling. Tenslotte zetten wij Stichting Present in, die hulp kan bieden aan onze huurders bij eenvoudige klussen in huis.

Ontmoetingscentra

Wij zijn eigenaar van meerdere dorps-, buurt- en ontmoetingscentra. Ze dragen bij aan de kwaliteit van wonen en leven en aan de sociale cohesie. Buurtcentrum Jagershoef in Eindhoven is hiervan een goed voorbeeld. Evenals buurthuis 'de Buut' dat wij om-niet ter beschikking stellen aan de buurtvereniging. Daarnaast staan ook onze meer dan 20 ontmoetingsruimten in de vele WoonincPlus-complexen open voor buurtgenoten, die zich ook als vrijwilligers in de gebouwen inzetten.

Flexwonen

Voor de leefbaarheid binnen de flexwonen-complexen zetten wij actief in op de relatie met de directe woonomgeving door het (laten) organiseren van activiteiten. Zo ontstaan vele sociale initiatieven in onze ontmoetingsruimten, zoals inloop Hello!, sportactiviteiten, muziekactiviteiten en een weggeefwinkel. Het dagbestedingsproject 'De Slappe Band' van GGzE, waar mensen hun fiets ter reparatie kunnen aanbieden, heeft ook een plek gekregen in één van de flexwoongebouwen. Bijzonder is dat al deze activiteiten niet alleen bezocht worden door bewoners van het gebouw, maar ook door bewoners uit de wijk.

Woonmaatschappelijk werk

'Achter de voordeur'

Onze huismeesters en consulenten dragen ook bij aan woonmaatschappelijk werk bij problemen 'achter de voordeur'. Dit gaat om het (laten) organiseren van begeleiding bij schulden, vervuiling, overlast of burenruzies. Onze consulenten en huismeesters hebben hierbij zowel een signalerende als een oplossende functie hebben. Door ons werk zijn we

dagelijks in onze buurten en bij onze bewoners, dus is het logisch dat wij ongewenste ontwikkelingen blijven signaleren en waar nodig met onze samenwerkingspartners en bewoners aanpakken.

Verwarde personen

In onze gebouwen en buurten krijgen wij meer en meer te maken met verwarde personen. Onze medewerkers worden ook in 2020 mede door onze alliantiepartners Vitalis WoonZorg Groep, WIJeindhoven en GGzE getraind om op een juiste manier te reageren (zowel richting de veroorzaker als de omgeving). Daarbij is van belang om ons netwerk tijdig in te schakelen.

Bijlage 4.4 Leefbaarheidsactiviteiten van 'thuis per wijk en buurt

Het budget van 'thuis voor leefbaarheid ligt boven de norm van de woningwet. Dit sluit aan bij de wensen van de gemeente en de Huurdersraad van 'thuis. We leggen deze bewuste keuze graag vast in de prestatieafspraken. Recent onderzoek van Aedes en Rigo toont aan dat de doelgroep van corporaties voor een deel bestaat uit kwetsbare huishoudens. Deze kwetsbare doelgroep heeft een verminderde zelfredzaamheid, daardoor neemt ook de samenredzaamheid van onze buurten af. Het garanderen van een prettig thuis voor iedereen vraagt een extra inspanning. Daarom zetten we in op leefbaarheid, het grootste deel van onze inzet zit daarbij in menskracht.

Met die menskracht zorgen wij ervoor dat onze buurten schoon, heel en veilig blijven. Zo vormen onze buurtbeheerders het eerste aanspreekpunt voor huurders, lopen zij rond in onze complexen en verwelkomen nieuwe huurders. Hierdoor kennen zij onze bewoners en buurten goed. Dat maakt het voor hen makkelijker om problemen tijdig te signaleren en bewoners aan te spreken op gedrag wat niet bijdraagt aan een prettige woonomgeving. Met hun aanwezigheid zijn ze ook het aanspreekpunt voor gemeentelijke reinigingsdiensten, schoonmaakbedrijven, BOA's en/of wijkagenten. Samen zorgen zij ervoor dat onze complexen aangenaam, schoon en veilig blijven.

Naast buurtbeheerders heeft 'thuis ook sociaal beheerders. Zij komen in actie bij signalen over huurachterstanden, overlast, fraude of zorgmeldingen en begeleiden kwetsbare bewoners tijdens ingrijpende onderhoudswerkzaamheden. Samen met de collega's in het sociaal maatschappelijk veld proberen onze sociaal beheerders huurders die steun in de rug nodig hebben een stabiele en veilige woonsituatie te bieden. Doel hiervan is dat huurder zelf de regie over eigen huishoudboekje houdt, zelf zijn problemen oplost en eventuele kinderen een veilig thuis wordt geboden.

Onder comfortabel wonen past ook het voorkomen van uitzettingen. Belangrijk element daarbij is het sociaal incasso beleid van 'thuis, door een directe en persoonlijke aanpak worden huurachterstanden zoveel mogelijk beperkt. Bij ons gaan er geen huurders naar de deurwaarder voordat wij ze zelf gesproken hebben en samen naar een oplossing hebben gezocht. Daarbij werken we actief samen met de verschillende partners die in de gemeenten actief zijn in de schuldhulpverlening en budgetbegeleiding. Bij zorgwekkende casussen die om een snelle interventie vragen schakelen we soms zelf een budgetcoach in.

In de Bloemenbuurt Noord en 't Ven lopen grote onderhouds- en herstructureringsprojecten. Daar werken we actief samen met WIJ Eindhoven om kwetsbare bewoners te ondersteunen rondom de bouw- en verhuisactiviteiten die daarmee gepaard gaan. In andere wijken wordt samengewerkt met partners om activiteiten van bewoners te faciliteren. Het signaleren van kwetsbare bewoners (die nog niet in beeld zijn bij hulpverlening) en samen met die bewoners de weg vrij maken naar hulp/ondersteuning is een van de taken die onze buurt- en sociaal beheerders oppakken.

Verder besteden we een deel van ons leefbaarheidsbudget aan bewonersactiviteiten. In eerste instantie gaat het daarbij om het ondersteunen van activiteiten die bewoners met elkaar in contact te brengen. Voor een deel doen we dit ook door ruimten beschikbaar te stellen. Het liefst zien we dat bewoners zelf met initiatieven komen, zo hebben we in de Tempel bewoners geholpen die graag een speeltuin in de buurt wilden. In de Tempel ervaren we dat wanneer bewoners iets willen en wij dat als partners ook snel faciliteren, er méér activiteiten worden geïnitieerd door bewoners.

Bijlage 5 Regionale begrippenlijst Wonen metropoolregio Eindhoven

Bijlage 6 Bieding 2019 per corporatie