

Prestatieafspraken Helmond 2024

Meer focus, meer samen

Corporaties: Woonpartners, Volksbelang, Compaen, woCom, Bergopwaarts, Woonbedrijf

Samenwerkende Helmondse Huurdersorganisaties (SHH): Huurders Belangen Vereniging Woonpartners, Huurdersbelangenvereniging Volksbelang, Huurders Belangen Vereniging Compaen, Huurdersvereniging woCom Helmond, Huurdersbelangenorganisatie De Peel, Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf

Gemeente Helmond



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1: Inleiding	3
Behoeftte aan focus.....	3
Totstandkoming.....	3
Hoofdstuk 2: Beschikbaarheid en betaalbaarheid	4
Hoofdstuk 3: Duurzaamheid.....	9
Hoofdstuk 4: Inclusiviteit en leefbaarheid	12
Hoofdstuk 5: Samenwerking	17
Bijlage 1: Afspraken corporatieprojecten op gemeentelijke gronden.....	19

Hoofdstuk 1: Inleiding

Gemeente Helmond, de woningcorporaties Volksbelang, Woonpartners, Compaen, WoCom, Woonbedrijf, Bergopwaarts en de respectievelijke huurdersorganisaties (verenigd in de Samenwerkende Huurdersorganisaties Helmond, hierna: SHH) zetten hun gezamenlijke ambities en afspraken voor de komende jaren op papier. Betaalbaarheid, doorstroming, differentiatie naar prijs en type, duurzaamheid en een inclusieve samenleving vormen belangrijke thema's.

Helmond is een stad waarin de sociaal-economische positie van de inwoners verdeeld is. Dit hangt samen met de soorten woningen in deze wijken. We willen een inclusieve stad zijn. Dat vereist een duurzaam gezamenlijk commitment, met ambities voor de middellange termijn en afspraken voor het komende jaar.

De thema's waarop we prestatieafspraken maken doen recht aan de volkshuisvestelijke opgave in Helmond voor de komende jaren. Ook zijn ze in lijn met de landelijke volkshuisvestelijke agenda.

Over de volgende pijlers maken de woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeente Helmond samen afspraken:

1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid
2. Duurzaamheid
3. Inclusiviteit en leefbaarheid

Deze pijlers zijn nader uitgewerkt in prestatieafspraken geldend voor de komende periode. Per pijler geven we aan wat onze gezamenlijke ambitie is voor 2024-2030. Deze meerjarenambities vormen het strategisch kader. Jaarlijks worden hier concrete afspraken aan gekoppeld, nu dus voor 2024. De doelstellingen en activiteiten zijn zoveel mogelijk geconcretiseerd. Tot slot volgen afspraken over hoe de partijen samenwerken.

Behoeftte aan focus

Niet alle thema's waarover in het verleden wel afspraken zijn gemaakt komen terug; de meeste overigens wel, maar dan in geactualiseerde vorm. Sommige zijn uitgevoerd of inmiddels staande praktijk. Afspraken uit de Nationale Prestatieafspraken of Woondeal (waar het gaat om bijvoorbeeld het huurbeleid of de kwaliteit van bestaand vastgoed) of regionale afspraken (ten aanzien van de woonruimteverdeling), herhalen we niet, tenzij een lokale in- of aanvulling nodig is. Focus is nodig, om gericht de goede dingen te kunnen doen. Overal zijn de ambities hoog en de capaciteit beperkt; keuzes maken is dan ook vereist. Ook helpt het hierbij om deze grote ambities te vertalen naar behapbare en werkbare afspraken.

Totstandkoming

Deze afspraken zijn in een aantal fasen tot stand gekomen. 17 april 2023 heeft de gemeente een 'uitvraag' naar de corporaties en huurdersorganisaties gestuurd. Dit is het startpunt geweest om vroegtijdig het proces te starten en te komen tot gezamenlijkheid, wederkerigheid en focus; hierdoor was geen formeel bod nodig. Corporaties en huurdersorganisaties hebben op de uitvraag gereageerd. Dit is in een Bestuurlijk Overleg op 26 juni 2023 besproken. Hier zijn we tot de conclusie gekomen dat we grotendeels op dezelfde golflengte zaten; op basis van de uitvraag en reacties is gedurende de zomer door de gemeente een concept-document opgesteld. In september 2023 is dit in twee sessies nader besproken en uitgewerkt. Na afloop van de sessies stonden er nog enkele punten open waarover we in het Bestuurlijk Overleg op 9 oktober 2023 hebben gesproken. In november 2023 stond een laatste overleg waarbij de partijen met elkaar de puntjes op de i hebben gezet.

Hoofdstuk 2: Beschikbaarheid en betaalbaarheid

AMBITIE 2024-2030

Dit onderdeel beschrijft de ambities die gemeente, corporaties en SHH gezamenlijk hebben voor de periode tot 2030. Het gaat over ambities op de middellange termijn. De ambities zijn geen afspraken, maar schetsen een gezamenlijk doel, een strategisch kader voor de periode tot 2030.

1. Wij zijn onlosmakelijke partners in het bieden van voldoende (betaalbare) sociale (huur)woningen, nu en in de toekomst. **Gezamenlijk doel is het vergroten van de sociale huurvoorraad met netto tenminste 2.000 sociale huurwoningen van 2022 tot en met 2030.** We investeren in bestaande én nieuwe wijken. Om de opgave niet verder op te laten lopen en de voorraad zo groot mogelijk te houden, zijn we terughoudend met sloop en verkoop van huurwoningen. Voor de lange termijn (2030-2040) maken we verkenningen met betrekking tot de woningbehoefte, ook op basis van het nieuwe woonbeleid.
2. **Het doel is en blijft een evenwichtigere spreiding van de sociale woningvoorraad in Helmond. Dat betekent dat we juist sociale huur willen toevoegen in wijken waar op dit moment weinig sociale huur is.** We sturen hier gericht op bij projecten groter dan 25 woningen (minimaal tweederde betaalbaar), bij projecten groter dan 50 woningen (minimaal 30% sociale woningbouw) en we hanteren specifieke wijkeisen zoals vastgelegd in de woonvisie (in Q1 2024 ter vaststelling naar de gemeenteraad). Maar we accepteren dat gezien het stadsbrede tekort en het beperkte aantal locaties de uitbreiding van de sociale woningvoorraad ook plaatsvindt in wijken waar relatief veel sociale huurvoorraad staat. We kiezen voor en/en: én woningen toevoegen én aandacht voor de leefbaarheid. In een aantal van deze wijken loopt ook een leefbaarheidsaanpak (zie hoofdstuk 4).
3. De sociale huursector beschouwen we als de schakel voor het goed functioneren van de woningmarkt. **Het structureel vergroten van de ‘gouden driehoek’ sociale huur, middenhuur en betaalbare koop en de uitwisseling tussen deze drie segmenten willen we gezamenlijk bevorderen.** Het toevoegen van middenhuur doet geen afbreuk aan het doel om de sociale huurvoorraad met netto tenminste 2.000 woningen te vergroten. Sociale koopwoningen in maatschappelijk gebonden eigendom in nieuwbouw zien wij als een belangrijke toevoeging in het betaalbare segment (bijv. via Slimmer Kopen, Koopgarant). Dit is nodig voor het goed functioneren van de woningmarkt, maar we willen dit ook inzetten voor een evenwichtige verdeling van het woningaanbod in de wijken.
4. **Doel is om de betaalbaarheid van de corporatievoorraad op peil te houden en te vergroten voor de laagste inkomens.** Minimaal 80% van de woningen moet op basis van de streefhuur bereikbaar en betaalbaar zijn voor de primaire doelgroep (tot en met de 2^e aftoppingsgrens). De corporaties hebben in de Nationale Prestatieafspraken ervoor getekend dat het aantal woningen met een huurprijs tot € 550,- (prijspeil 2020) in de totale corporatievoorraad tot en met 2025 niet afneemt.
5. **We willen doorstroming binnen en vanuit de sociale huursector stimuleren.** Dit is belangrijk om te komen tot een evenwichtigere verdeling op de woningmarkt. Het biedt starters, waaronder gezinnen, de kans op een passende woning. En ouderen komen terecht op een (meer) geschikte woning, wat belangrijk is voor het langer thuis wonen. Om de doorstroming te kunnen stimuleren bouwen we geschikte woningen voor ouderen (zie punt 6).
6. **Bovendien is onze ambitie om de levensloopbestendigheid in de sociale huurvoorraad te vergroten door hier in de nieuwbouw actief op te sturen.**

AFSPRAKEN

Dit onderdeel beschrijft de afspraken die gemeente, corporaties en SHH gezamenlijk maken voor 2024. Deze afspraken zijn concreter dan de ambitie tot 2030 en gaan over wat we concreet met elkaar afspreken.

Ambitie	Afspraak 2024	Initiatiefnemer en tijdsplan
2.1 Groei sociale huurvoorraad met netto 2.000 woningen van 2022 t/m 2030	2.1.1 Partijen monitoren 2x per jaar de voortgang en de planvoorraad.	Gemeente Doorlopend
	2.1.2 Gemeente en corporaties verkennen in 2024 hoe we nog beter kunnen samenwerken om zo versnelling te stimuleren en capaciteitsbeperkingen te omzeilen. In september 2023 zochten projectleiders van gemeente en corporaties elkaar op om de samenwerking nog verder te verbeteren en te komen tot woningbouwversnelling. Dit krijgt in 2024 vervolg. In de gemeente Eindhoven gaan projectleiders van de woningbouwcorporatie en gemeente één dag per week samen op kantoor werken om sneller resultaat te boeken met bouwprojecten. Dat is mogelijk ook van meerwaarde in Helmond. We wachten de evaluatie in Eindhoven af.	Gemeente Doorlopend
	2.1.3 De gemeente en corporaties blijven zich inspannen om voldoende bouwlocaties beschikbaar te krijgen voor sociale woningbouw. <ul style="list-style-type: none"> De gemeente en corporaties werken in 2024 en verder aan verschillende projecten op gemeentelijke gronden om sociale woningbouw toe te voegen (zie bijlage 1). Transformatie van bestaande (kantoor)panden naar wooneenheden gebeurt her en der in Helmond als de mogelijkheid zich voordoet. Helmond kent vooralsnog geen leegstandsverordening om hierop te sturen. In 2024 bekijken we of dit van meerwaarde is (is er veel leegstand, wat voegt een verordening toe, hoe kunnen we hiermee sturen op woningsegment). 	Gemeente en corporaties Doorlopend
	2.1.4 De grondprijssystematiek (de berekeningswijze) wordt regionaal afgesproken met een bandbreedte in de grondprijzen. Iedere gemeente stelt zijn eigen grondprijzen vast binnen de regionaal afgesproken bandbreedte. Daarnaast wordt regionaal een afspraak gemaakt over het toepassen van flankerend beleid. De corporaties worden meegenomen in het proces.	Gemeente Q1 2024
	2.1.5 Om de sociale huurvoorraad te laten groeien, zetten we niet alleen in op nieuwbouw maar ook op het beter benutten van de bestaande voorraad. Op basis van de geleerde lessen elders experimenteren we in 2024 op kleine schaal met kamerbewoning via hospitaverhuur. <ul style="list-style-type: none"> We starten een pilot om te onderzoeken of we kleinschalige kamerverhuur als woonvorm meer kunnen benutten, en wat voor (beleids)aanpassingen en/of bepaalde werkwijze daarvoor nodig zijn. In de pilot onderzoeken we of de vergunning een belemmering is, wat de knelpunten zijn en of we de drempel voor kleinschalige kamerverhuur kunnen verlagen (bijvoorbeeld door de vergunning te ruilen voor een meldingsplicht). We evalueren een half jaar na de start van de pilot. Binnen de gemeente is er een vast aanspreekpunt om de nodige acties uit te zetten en knelpunten op te lossen of te agenderen. 	Compaen Q2/Q3 2024

	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente gaat in 2024 werken aan een beleidsregel rondom splitsen van woningen. • Volksbelang onderzoekt de mogelijkheden van splitsen en optoppen van woningen en wil dit vormgeven in de buurtaanpak van de Bloem- en Paardenvelden (Helmond Noord). Volksbelang deelt de evaluatie hiervan met de andere corporaties en de gemeente. • In aansluiting op het onderzoek in Helmond Noord, onderzoeken de corporaties of op meer plekken een betere benutting van bestaand bezit/bestaande wijken mogelijk is met opties als optoppen en kleine inbreidingen. Afhankelijk van het onderzoek worden nadere afspraken gemaakt met de gemeente. 	<p>Gemeente Doorlopend Volksbelang Doorlopend</p> <p>Corporaties Doorlopend</p>
2.2 Evenwichtigere spreiding van de sociale huurvoorraad over de stad	<p>2.2.1</p> <ul style="list-style-type: none"> • We sturen bij projecten groter dan 50 woningen actief op een minimaal aandeel van 30% sociale huur en hanteren specifieke wijkeisen zoals vastgelegd in de woonvisie (in Q1 2024 ter vaststelling naar de gemeenteraad). We bekijken in 2025 hoe deze regeling (30% sociale huur bij meer dan 50 woningen) in de praktijk uitwerkt (evaluatiemoment). Gemeente brengt corporaties in stelling o.a. publiekrechtelijk (nu 30%-regeling). • We verankeren de nieuwe definitie van sociale huur (in het Omgevingsplan). De nieuwe definitie: Een sociale huurwoning dient tenminste 25 jaar onder de huurtoeslaggrens te worden verhuurd (nu nog 10 jaar), tenzij onderbouwd met de gemeente is afgesproken hiervan af te wijken (bijvoorbeeld in het kader van het creëren van een goede mix in de wijk). Ook moet worden aangetoond dat deze woning wordt verhuurd aan huishoudens met een inkomen tot de DAEB-inkomensgrens. • De gemeente zet haar instrumenten (omgevingsplan) in om het mogelijk te maken nieuwbouwwoningen te realiseren in wijken met weinig sociale huur. Onder de Omgevingswet hoeft geen aparte doelgroepenverordening meer te worden vastgesteld, maar kunnen regels over de te realiseren categorieën woningen (sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, middenhuurwoningen en vrije kavels) worden opgenomen in het omgevingsplan. 	Gemeente Doorlopend
	<p>2.2.2 We blijven met elkaar in gesprek over geschikte woningbouwlocaties in wijken waar op dit moment weinig sociale huur is. In Q1 2024 plannen we een overleg tussen de drie partijen om gezamenlijk kansen en ideeën voor potentiële bouwlocaties te bespreken. We moeten creatiever omgaan met de beschikbare ruimte (zoals in Helmond-Oost, waar naar inbreiding wordt gekeken). In 2024 spreken we af voor welke wijk in Helmond we een soortgelijk onderzoek als in Helmond-Oost willen doen, om de kansen voor sociale huur in beeld te brengen.</p>	Gemeente Q1 2024
2.3 Vergroten gouden driehoek ¹ met toevoegen middenhuur en sociale koopwoningen in maatschappelijk eigendom	<p>2.3.1 Vanuit het oogpunt van betaalbaarheid voor lage middeninkomens (net geen doelgroep van de sociale sector) is er ook voor hen aanbod van sociale huurwoningen. Hiervoor benutten we de maximale wettelijke toewijzingsruimte van 15%. Corporaties mogen deze uitbreiding van de wettelijke toewijzingsruimte (7,5% + 7,5%)</p>	Corporaties Doorlopend

¹ De segmenten sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen samen noemen we de 'gouden driehoek'.

	<p>inzetten om woningzoekenden met een middeninkomen meer mogelijkheden te geven op de lokale woningmarkt. Voorwaarde om de slaagkansen van de primaire en secundaire doelgroep op peil te houden, is dat de middeninkomens alleen in aanmerking komen voor woningen met een huurprijs vanaf de tweede aftoppingsgrens. Hoge inkomens hebben geen toegang tot het sociale deel van de woningvoorraad.</p>	
	<p>2.3.2 Alle corporaties zijn bereid woningen voor de middenhuur te leveren vanuit het huurprijsbeleid of via nieuwbouw, onder de voorwaarde dat dit niet ten koste gaat van de sociale huurvoorraad. Woonbedrijf en Woonpartners realiseren tussen de 200-300 nieuwbouwwoningen in de middenhuur vanaf 2022 (gemiddeld 30 per jaar). De corporaties onderling onderzoeken de effecten van de middenhuur op de omvang sociale woningvoorraad.</p>	<p>Corporaties Doorlopend</p>
	<p>2.3.3 De corporaties zien de volkshuisvestelijke noodzaak van permanente beschikbaarheid van sociale koopwoningen en willen bezien welke rol ze daarin kunnen vervullen. De focus ligt echter op de bestaande sociale huurvoorraad, uitbreiden van de bestaande voorraad en dan pas op nieuwbouw middenhuur/sociale koop. In 2024:</p> <ul style="list-style-type: none"> • onderzoekt Compaen de mogelijkheden om 'Slimmer Kopen' toe te passen. • oriënteert WoCom zich op een uitbreiding van de portefeuille met Koopgarant woningen. WoCom is al jaren licentiehouders van Koopgarant en heeft op dit moment een beperkte portefeuille met Koopgarant woningen. 	<p>Compaen en WoCom Doorlopend</p>
<p>2.4 Betaalbaarheid op peil houden en vergroten voor de laagste inkomens</p>	<p>2.4.1 De corporaties monitoren jaarlijks het aandeel woningen dat op basis van de streefhuur bereikbaar en betaalbaar is voor de primaire doelgroep (tot en met de 2^e aftoppingsgrens). Dit moet minimaal 80% zijn.</p>	<p>Corporaties Doorlopend</p>
	<p>2.4.2 In de Nationale Prestatieafspraken staat: 'De afspraak is dat het aantal woningen met een huurprijs tot € 550 (prijsspeil 2020) in de totale corporatievoorraad tot en met 2025 niet afneemt. Op dit moment is de huurprijs van 46% van de totale voorraad € 550 of minder. Partijen spreken af dat dit tot en met 2025 op ten minste dat niveau blijft.' De Helmondse corporaties geven aan:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) wat het aandeel woningen op 1-1-2020 was met een huurprijs tot € 550 (prijsspeil 2020); 2) aantal huishoudens waarvoor de huur eenmalig is verlaagd op 1 juli 2023 naar € 575,03 (prijsspeil 2023) op grond van de Woningwet artikel 54a; 3) wat het aandeel woningen op 1-1-2026 is met een huurprijs tot de huurverlagingsgrens (prijsspeil 2025). 	<p>Corporaties Doorlopend</p>
<p>2.5 Doorstroming binnen en vanuit de sociale huursector stimuleren</p>	<p>2.5.1 De gemeente neemt een rol in het stimuleren van de doorstroming (inzet verhuiscoaches, seniorenmakelaar, praten over later) voor het particuliere segment en sociale huursegment. De gemeente is hiermee bezig samen met de werkgroep aandacht voor ouderen en ouderenorganisatie(s). Bij het sociale huursegment pakt de gemeente dat in gezamenlijkheid met de corporaties en huurdersorganisaties op.</p>	<p>Gemeente Doorlopend</p>

	<p>2.5.2</p> <ul style="list-style-type: none"> • De corporaties geven uitvoering aan de pilot ‘Van Groot naar Beter’, die loopt tot 2024. In de pilot doorstroming is ruimte voor huurgewenning en voorkomen van dubbele woonlasten. We wachten de evaluatie van de pilot af en kijken dan of we verbeterpunten kunnen doorvoeren, en zo ja welke. Onderwerp van gesprek zijn: vormen van assistentie bij verhuizing (verhuiscoach), regeling voor niet-huurders. • Naast de gemeenschappelijke afspraken nemen de corporaties ook individuele maatregelen om de doorstroming te bevorderen zoals: jongerencontracten, extra toewijzingsvoorwaarden, uitbreiding van maatregelen op pilot ‘Van Groot naar Beter’, (collegiale) woningruil. • WoCom streeft in het werkgebied buiten Helmond nog een extra stap in de verhuisketen na. De evaluatie daarvan zal gedeeld worden met de Helmondse corporaties en de gemeente. 	Corporaties Doorlopend
2.6 Levensloopbestendige woningvoorraad voor de groeiende groep ouderen en zorgbehoevenden	<p>2.6.1 Voor het beter bedienen van diverse zorgdoelgroepen is een nadere uitwerking van de visie op wonen, welzijn en zorg gewenst:</p> <ul style="list-style-type: none"> • voor wie (definities van zorg en zorgverlener), • hoeveel en welk aandeel in sociale huur (qua nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen) • welke eisen aan de woning (denk aan parkeren² en scootmobielstallingen³) • en waar? <p>Dit vereist een regierol van de gemeente. Dit willen we meenemen in het uit te werken afwegingskader wonen en zorg. Gemeente gaat in 2024 aan de slag met dit afwegingskader (mogelijk in regionaal verband) en betreft hierbij de belangrijkste partners. Hier ligt ook een link met de wijkgerichte aanpak (hoofdstuk 4).</p>	Gemeente Doorlopend

² De gemeente Helmond werkt aan nieuwe parkeernormen voor wonen op basis van cijfers over het daadwerkelijk autobezit.

³ De gemeente Helmond werkt aan een beleidskader voor scootmobielstallingen. De gemeente draagt op verzoek en bij noodzaak bij aan scootmobielstallingen.

Hoofdstuk 3: Duurzaamheid

Definities

In dit hoofdstuk gebruiken we verschillende klimaat termen. Deze termen leggen we eerst uit.

- **Energieneutraal:** de term energieneutraal gaat over het energieverbruik van een gebouw. Een pand is energieneutraal als het energieverbruik op jaarbasis op nul uitkomt. Energieneutrale woningen gebruiken dus weinig energie. De energie die ze gebruiken, wekken ze zelf op met bijvoorbeeld zonnepanelen.
- **Klimaatbestendig:** hoe goed is een woning beschermd tegen de effecten van klimaatverandering. Een klimaatbestendige woonomgeving is goed bestand tegen extreme hitte in de zomer, of langdurige en hevige regen.
- **Klimaatneutraal:** een klimaatneutrale stad is fossielvrij, circulair en klimaatbestendig. We halen onze energie alleen nog maar uit duurzame bronnen – niet meer uit fossiele brandstoffen. Ook gaan we meer besparen en uitstoot verminderen. We maken onze omgeving weerbaarder tegen de effecten van extreem weer. We stimuleren meer groen in de straat tegen hittestress. Afval wordt als grondstof gebruikt en recyclen wordt gestimuleerd.

AMBITIE 2024-2030

Dit onderdeel beschrijft de ambities die gemeente, corporaties en SHH gezamenlijk hebben voor de periode tot 2030. Het gaat over ambities op de middellange termijn. De ambities zijn geen afspraken, maar schetsen een gezamenlijk doel, een strategisch kader voor de periode tot 2030.

1. In Helmond leggen we de lat hoog op het thema duurzaamheid. We bouwen duurzaam. Hierbij kijken we naar de duurzaamheid van bouwmaterialen (circulariteit) en de energieprestaties van de woningen. We hebben de ambitie dat nieuwe woningen energieneutraal zijn. Een duurzaam huis betekent, naast minder verbruik van fossiele energie, ook lagere woonlasten voor onze inwoners. **Samen met de corporaties streven we naar energieneutrale nieuwbouw en een klimaatbestendige woonomgeving.** We snappen dat dit niet in één keer kan gebeuren, daarom werken we stapsgewijs toe naar 100% energieneutraal. We vinden het belangrijk dat er aandacht is voor de betaalbaarheid ten aanzien van investeringskosten. In de Nationale Prestatieafspraken spraken we al af dat:
 - a. we EFG-labels uitfaseren
 - b. in 2030 ca. 30% van de woningen aan de 'isolatie standaard' voldoet
 - c. in 2030 ca. 20% van de bestaande woningen aardgasvrij is (vanuit de wijkgerichte aanpak werken we dit uit in het uitvoeringsprogramma Transitievisiewarmte)
 - d. we vanaf 2026 bij vervanging van de CV-ketel een hybride of ander duurzaam alternatief toepassen
 - e. huren worden niet verhoogd naar aanleiding van isolerende maatregelen die getroffen worden.
2. Samen staan we voor grote opgaven waar het gaat om verduurzamen van bestaande woningen. Dat doen we met het oog op de woonlasten van huurders. **We willen energiearmoede terugdringen.**
3. Tot slot werken we de warmtetransitie uit en zetten deze om in concrete acties.

AFSPRAKEN

Dit onderdeel beschrijft de afspraken die gemeente, corporaties en SHH gezamenlijk maken voor 2024. Deze afspraken zijn concreter dan de ambitie tot 2030 en gaan over wat we concreet met elkaar afspreken.

Ambitie	Afspraak 2024	Initiatiefnemer
3.1 Energieneutrale nieuwbouw en een klimaatbestendige woonomgeving	3.1.1 In 2024 bouwen we 60% van de nieuwbouw energieneutraal. Stapsgewijs brengen we dit de komende jaren naar 100% van de nieuwbouw. Bij renovatieprojecten bekijken corporaties per project welke duurzaamheidsmaatregelen passend zijn. Dit is maatwerk en de	Corporaties Doorlopend

	corporaties sluiten hierbij aan op natuurlijke momenten (levensduur) om werkzaamheden uit te voeren.	
	3.1.2 In 2024 wil de gemeente onderzoeken wat een verbreding naar klimaatneutraal bij nieuwbouwprojecten betekent. Aan wat voor soort maatregelen denken we dan? Waar schuurt dit met hoe de gemeente stuurt op zaken als uitstraling en materialisatie?	Gemeente Q2/Q3 2024
	3.1.3 Aansluitend op wat de gemeente doet in de openbare ruimte werken de corporaties aan een klimaatbestendige woonomgeving door bewoners te stimuleren hun tuin te vergroenen (als onderdeel van deelname aan operatie steenbreek). Bij mutatie bestaand bezit wordt bij 1 op de 4 woningen gestuurd op minimaal 25% groen in de tuin. Dit willen we in 2024 toepassen en daarna evalueren.	Corporaties Doorlopend
	3.1.4 Gemeente Helmond is aangesloten bij Cirkelstad. In 2024 vragen we de corporaties aan te sluiten en gezamenlijk 2 circulaire voorbeeldprojecten aan te dragen.	Gemeente Q1 2024
	3.1.5 Corporaties kijken op dit moment al op productniveau of en op welke manier circulariteit geïntroduceerd kan worden in het dagelijks werk en in projecten. Een voorbeeld daarvan is de Chainable keuken. Corporaties hebben de ambitie om dit uit te breiden en delen de voortgang in 2024. Een volgende stap hierin kan het opstellen van een meerjarig programma hiervoor zijn. Ook werken de corporaties in de Building Balance keten om in 5 jaar tijd al het isolatiemateriaal biobased te krijgen. We houden de ontwikkelingen gezamenlijk in de gaten.	Corporaties Doorlopend
3.2 Energiearmoede verminderen	3.2.1 Kierenjagers Corporaties hebben een actieve rol in de actiegroep "Energiebesparen doen we samen" en verminderen de energielasten voor kwetsbare huishoudens door middel van verduurzamen van woningen en inzet van kierenjagers. Huurdersorganisaties wijzen de huurders al op energiebesparende maatregelen en de inzet van bespaarcoaches/kierenjagers. Deze handelwijze wordt in 2024 voortgezet.	Corporaties en huurdersorganisaties Doorlopend
	3.2.2 Gespikkeld bezit <ul style="list-style-type: none"> Goed onderhouden woningen hebben een positief effect op de leefbaarheid in een wijk of buurt. De gemeente wil particulieren in 'gespikkeld bezit' helpen bij verduurzaming, wanneer zij daar zelf geen middelen voor hebben. Dit doet de gemeente in overleg met de corporaties. In 2024 bekijken we met de corporaties welke renovatie-/verduurzamingsprojecten op de planning staan en welke kansen er zijn om huiseigenaren in die wijken aan te laten haken. Zodat we samen kunnen optrekken in de aanbesteding met aannemers en sociale huurwoningen en particuliere woningen gelijktijdig kunnen aanpakken. De gemeente levert hierin voor de particulier een bijdrage in communicatie en mogelijk ook een financiële bijdrage (in de vorm van subsidies en/of leningen via de gemeente Helmond of Rijksoverheid). Woningcorporaties participeren niet in de financiering van verduurzaming van particuliere woningen. In 2024 gaan gemeente en corporaties in gesprek over hoe in de toekomst om te gaan met eventuele verkoop van woningen. 	Gemeente Doorlopend
	Binnenklimaat/energielasten: zie hoofdstuk 4 (leefbaarheid).	

<p>3.3 Warmtetransitie uitwerken en omzetten in concrete acties</p>	<p>3.3.1 In het kader van de transitievisie warmte zijn er tien prioritaire gebieden benoemd waar de gemeente aan de slag gaat voor een collectieve warmtevoorziening. Hier willen we de komende periode aan de slag met een uitvoeringsprogramma. Gezamenlijk met de corporaties trekken we op in deze wijken zodat de huizen aangesloten kunnen worden wanneer er een duurzame warmtevoorziening in deze wijken aanwezig is. Daarnaast vragen we de corporaties om input daar waar nodig. Als onderdeel van de wijkgerichte aanpak die onder de regie van de gemeente plaatsvindt. Voor de rest van de wijken (niet-prioritair) wordt de komende tijd verkend of, en zo ja, wat hier de collectieve oplossingen kunnen zijn. In de tussentijd wordt ingezet op verduurzamen van woningen en besparen van energie (zie Gespikkeld bezit en Kierenjagers).</p> <p>De transitievisie warmte krijgt in 2023 een update. In Q1/Q2 2024 organiseren we een bijeenkomst over de wijkuitvoeringsplannen. Tijdens de bijeenkomst bespreken we op welke manier de SHH aangehaakt wil zijn en hoe we dat organiseren.</p>	<p>Gemeente Q1/Q2 2024</p>
---	--	----------------------------

Hoofdstuk 4: Inclusiviteit en leefbaarheid

AMBITIE 2024-2030

Dit onderdeel beschrijft de ambities die gemeente, corporaties en SHH gezamenlijk hebben voor de periode tot 2030. Het gaat over ambities op de middellange termijn. De ambities zijn geen afspraken, maar schetsen een gezamenlijk doel, een strategisch kader voor de periode tot 2030.

1. Als gemeente en corporaties staan we voor een goed leven in onze stad. Dat betekent een leven waar inwoners in staat zijn om mee te doen, rond te komen en vooruit te komen. Daarin geven wij extra aandacht aan Helmonders voor wie dat niet zo vanzelfsprekend is. **Om de balans in de stad te verbeteren, bewaken we de draagkracht van gebieden.** Dat doen we door passend te plaatsen of maatschappelijk toe te wijzen, bijvoorbeeld vanuit beschermd wonen. Dit is beter voor cliënt (duurzaam herstel), maar ook voor de leefbaarheid in kwetsbare gebieden (naar draagkracht). **Bovendien willen we de sociale cohesie in wijken versterken.** De vrijwilligers in de wijken zien wij als belangrijke kartrekkers en het cement van de wijk.
2. **Het wijkgericht werken willen we de komende jaren centraal stellen.** Zo gaan partners samen de wijk in, in plaats van dat partijen apart de wijk ingaan en iedereen aan een klein stukje van de oplossing voor een (sociaal of fysiek) probleem werkt. De principes van de Helmond-aanpak hanteren we hierbij als basis en ontwikkelen we de komende jaren door. Het gaat om een continue manier van samenwerken met partners en inwoners en ophalen waar inwoners behoefte aan hebben. Dit in tegenstelling tot een wijkontwikkelingsplan, wat een veel korter maar intensief traject is sterk gericht op een specifieke opgave.
3. **We zorgen voor kwalitatief goede woningen.** De focus ligt op een versnelde aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid. Het binnenklimaat van woningen is met de huidige energiekosten nog meer dan voorheen een item. Denk bijv. aan advies bij vocht- en schimmelproblematiek – dat naast bewonersgedrag ook in relatie staat tot de hoge energielasten.
4. We willen de komende jaren **meer kansen bieden aan specifieke doelgroepen. Allereerst jongeren en spoedzoekers op de woningmarkt.** Er is een tekort aan woningen. Vooral jongeren/starters en spoedzoekers komen hierdoor in de knel. De betaalbaarheid van het wonen staat onder druk. Wij voelen ons verantwoordelijk voor de huisvesting van deze doelgroepen. Het betreft met name bovenwoningen en appartementen zonder lift op de bovenste etage. Het merendeel van deze woningen wordt via loting aangeboden voor de leeftijdscategorie 18-27 jaar. De corporaties monitoren de slaagkansen. Ook voor spoedzoekers biedt loten meer kansen.
5. **Voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen nemen we in Helmond gezamenlijk de verantwoordelijkheid.** Corporaties werken samen met gemeente en zoeken naar woonoplossingen die vanuit schaalgrootte niet of beperkt de reguliere woningmarkt raakt. Denk aan bijvoorbeeld groepswoningen, reguliere woningen die aan een maatschappelijke of zorgorganisatie wordt verhuurd door bewoners, of een aantal naast elkaar gelegen (gekoppelde) woningen. Samen met begeleidende instanties onderzoeken we het aanbod, de mogelijkheden en ontwikkeling vanuit bestaand bezit en nieuwbouw. Ook de zorgvraag kan op deze wijze worden gebundeld.
6. **Doel is om het aanbod wonen en zorg te vergroten.** Door vergrijzing, het langer zelfstandig blijven wonen, minder intramurale zorg, een tekort op de arbeidsmarkt en een stijging van de kosten is een andere benadering van de zorg noodzakelijk. Een deel van de woningvoorraad zal moeten worden aangepast, en aanzienlijk moeten worden uitgebreid met toegankelijke woningen, waar zorg op maat kan worden verleend.
7. We zien in de stad een groep huurders die weliswaar zelfstandig wonen, maar vanwege problematieken voor ernstige woonoverlast zorgen – bijvoorbeeld door afwijkende normen en waarden (dag- en nachtritme, geluid, aanspreken, onderhoud huis en tuin). Het ontbreken van de juiste zorg of accepteren van woonbegeleiding leidt tot aanhoudend ongewenst gedrag. Dit resulteert soms tot het uiterste middel van huisuitzetting, maar hiermee blijft er vaak een volkshuisvestelijke- en zorgopgave liggen. Daar willen we met zorginstanties aan werken de komende jaren.
8. **Nederland wil ervoor zorgen dat in 2030 niemand meer dakloos is.**

AFSPRAKEN

Dit onderdeel beschrijft de afspraken die gemeente, corporaties en SHH gezamenlijk maken voor 2024. Deze afspraken zijn concreter dan de ambitie tot 2030 en gaan over wat we concreet met elkaar afspreken.

Ambitie	Afspraak 2024	Initiatiefnemer
4.1 Draagkracht van gebieden bewaken en sociale cohesie versterken	4.1.1 We gaan in 2024 in gesprek met elkaar over hoe we omgaan met woningtoewijzing in het kader van passend plaatsen en maatschappelijk toewijzen. O.a. aan de hand van het verhuurbeleid van de corporaties.	Corporaties Q2/Q3 2024
	4.1.2 Convenant woonoverlast/gegevensdeling: het uitwisselen van gegevens is één van de grootste struikelblokken bij de aanpak van woonoverlast door mensen met complexe problemen en bij de huisvesting van kwetsbare personen. De gemeente en corporaties werken in 2024 een convenant gegevensdeling uit of maken anderszins binnen de wettelijke kaders gegevensuitwisseling mogelijk. Dit is relevant voor gemeente, zorg, politie en corporaties om gegevens te kunnen delen.	Gemeente Doorlopend
	4.1.3 Vrijwilligers zijn de kartrekkers en het cement van de wijk. In het versterken van de sociale cohesie is de rol van gemeente en partners zoals de LEVgroep gericht op facilitering en ondersteuning. Denk aan het opzetten van buurtpreventie, het faciliteren van buurt BBQ's of de subsidiering van wijksteunpunten waar ontmoeting plaatsvindt. Het initiatief ligt idealiter bij inwoners (ook HBV's, wijkraad, vrijwilligers). Gemeente zorgt voor vaste contactpersonen en koestert de vrijwilligers in de wijken.	Gemeente Doorlopend
4.2 Wijkgericht werken staat centraal	4.2.1 In 2024 ontwikkelen we gezamenlijk een werkwijze en methodiek voor wijkgericht werken. De Bloemen- en Paardenvelden kunnen als pilot worden aangewezen om werkenderwijs de werkwijze te ontwikkelen en te toetsen door toepassing. De principes van de Helmond-aanpak ⁴ (die start in Helmond-West) hanteren we hierbij als basis.	Gemeente en Volksbelang Doorlopend
	4.2.2 De huurdersbelangenverenigingen worden betrokken bij de totstandkoming van de wijkontwikkelingsplannen (WOP) in de wijken waar de betreffende corporatie bezit heeft. Het aansluiten van bewoners (en dus ook de huurdersbelangenorganisaties) bij wijkgericht werken vanuit o.a. wijkontwikkelingsplannen is relevant vanuit participatie. De vorm waarop kan per wijk verschillen en wordt t.z.t. afgestemd. Denk aan deelname in een werkgroep of aanwezigheid bij bewonersbijeenkomsten. We nodigen de huurdersbelangenorganisaties separaat uit (cc aan SHH) zodat zij hun achterban ook kunnen mobiliseren deel te nemen. De WOP's zijn bij beleidsoverleggen tussen gemeente/corporaties en bij overleggen tussen de driepartijen een vast punt op de agenda, waarbij de voortgang van de WOP's wordt besproken. Vanaf 2024 wordt een terugblik en vooruitblik van de projecten, activiteiten en ontwikkelingen in de aandachtswijken gedeeld met de huurdersorganisaties.	Gemeente Doorlopend

⁴ In de Helmond-aanpak creëren we gezamenlijk oplossingen voor de vragen vanuit inwoners en de wijk. In deze aanpak staan de inwoners, hun vragen en hun kracht centraal, de organisaties zijn steunend. Er is gekozen voor West als start voor de Helmond-aanpak.

	<p>4.2.3 De gemeente brengt ieder jaar een verslag uit van wat we doen in de wijken. De huurdersorganisaties geven aan dat zij met name behoefte hebben dat er meer gedaan wordt op het gebied van veiligheid en handhaving. In 2024 plannen we een bijeenkomst om meer uitleg te geven over wat we al doen in de wijken. Naar aanleiding daarvan bepalen we of extra actie nodig is.</p>	Gemeente Q1/Q2 2024
	<p>4.2.4 Uitvoeren van herstructurering Leonardusbuurt en jaarlijks monitoren van de voortgang van de activiteiten.</p>	Volksbelang Doorlopend
4.3 Binnenklimaat van woningen verbeteren	<p>4.3.1 In 2024 gaan we in gesprek om verder te verkennen of inzet van een onafhankelijk vocht- en schimmelexpert van meerwaarde is in Helmond. Een onafhankelijk expert zou ingeschakeld kunnen worden in gevallen waar de huurder en verhuurder er samen niet uitkomen.</p> <p>In het gesprek verkennen we in ieder geval:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hoe groot is het probleem in Helmond? • Welke doelstellingen hebben we? • Welke elementen uit de Haagse regeling (of vergelijkbaar) zouden van meerwaarde zijn in Helmond? 	Corporaties Q1/Q2 2024
4.4 Kansen voor starters (18-27 jaar) en spoedzoekers vergroten	<p>4.4.1 Meer woningen labelen en verloten om slaagkansen te vergroten. Corporaties verloten 30-35% van het geadverteerde aanbod via Wooniezie om spoedzoekers . Om de slaagkans voor starters te vergroten worden meer woningen via loting aangeboden voor de leeftijdscategorie 18-27 jaar. Het betreft hiervoor met name bovenwoningen en appartementen zonder lift op de bovenste etage. De corporaties monitoren de slaagkansen via de jaarrapportage Woonruimteverdeling.</p>	Corporaties Doorlopend
	<p>4.4.2 Zolang er geen nieuwe Huisvestingsverordening is, hanteren we de vigerende Huisvestingsverordening 2020-2023. Hierin is de urgentieregeling vastgelegd voor mensen die met spoed een woning zoeken. Uitgangspunt is dat 25% van de sociale woningvoorraad aan urgent-woningzoekende mag worden toegekend. Dit percentage is geen maximum. Mocht in 2024 meer dan 25% van de sociale woningvoorraad in Helmond aan urgenten worden toegekend, dan maken we dit bespreekbaar en geven we een toelichting op de stand van zaken.</p>	Gemeente en corporaties Doorlopend
4.5 Bijzondere doelgroepen met zorg	<p>4.5.1 We willen in 2024 en verder in overleg met zorginstanties om te komen tot enkele groepswoningen met begeleiding voor bijzondere doelgroepen. Op deze wijze kan de begeleiding gebundeld worden geborgd, wat bijdraagt aan de leefbaarheid en inclusieve samenleving.,</p> <p>Het beschikbaar stellen van grote woningen voor deze doelgroep zien we als een gemeenschappelijke opgave, bijv. door te onderzoeken of we (voormalige) grote gezinnen kunnen laten doorverhuizen (via contract of subsidie) en/of het aanpassen van woningen. Ook aankoop van woningen kan worden verkend door zowel corporaties als gemeente.</p>	Corporaties Doorlopend
4.6 Wonen en zorg	<p>4.6.1 Betrekken zorgpartijen bij gemengde woonvormen. Corporaties zetten waar passend en gewenst in op gemengde woonvormen bij nieuwbouw, waarbij doelgroepen met een specifieke zorgvraag samenwonen met andere bewoners (link met het op te stellen afwegingskader, zie afspraak 2.6.1). Voor de invulling voor de zorgvraag wordt vanuit de zorginstelling de zorg geleverd aan de cliënt. Afstemming tussen de corporaties en zorgpartijen is van belang. Om dit te bevorderen, verkennen</p>	Corporaties Doorlopend

	we in 2024 hoe de zorg te betrekken bij de prestatieafspraken voor 2025 en verder.				
	4.6.2 Actualisatie convenant WMO (2013) in samenwerking met zorginstanties en corporaties	Gemeente Doorlopend			
	4.6.3 In 2024 maken we afspraken over de rol van de huurdersorganisaties bij wonen en zorg/ gemengde woonvormen (als die projecten zich aandienen).	Corporaties Q2/Q3 2024			
4.7 Huurders in wijken met onbegrepen gedrag	4.7.1 Het ontbreken van de juiste zorg of accepteren van woonbegeleiding leidt tot aanhoudend ongewenst gedrag. Dit resulteert soms tot het uiterste middel van huisuitzetting, maar hiermee blijft er vaak een volkshuisvestelijke- en zorgopgave liggen. Daar willen we met zorginstanties aan werken de komende jaren. We gaan deze opgave graag samen verkennen. In 2024 werken gemeente, corporaties en zorgpartijen een eerste plan van aanpak uit. We betrekken de huurdersorganisaties op het moment dat de eerste uitkomsten van deze verkenning er zijn.	Gemeente Doorlopend			
	4.7.2 Samen met zorgpartners, politie, woningcorporaties, ervaringsdeskundigen en de Peelgemeenten ontwikkelen we een Time-out & Verblijfsvoorziening. Deze voorziening is bedoeld voor inwoners met complexe meervoudige problematiek. Corporaties committeren zich aan een bijdrage aan de planontwikkeling van bijzondere woonvormen. Zodra vanuit planontwikkeling duidelijk wordt welke woonvraag en welke vorm dit heeft kan de corporatie besluiten hierin actief deel te nemen. In 2024 werkt de gemeente verder aan de planologische procedure.	Gemeente Doorlopend			
4.8 In 2030 niemand meer dakloos	4.8.1 Corporaties en SMO voeren nu een Taskforce Dakloosheid. De gemeente werkt in 2024 op basis van landelijk beleid - nationaal actieplan dakloosheid 'Eerst een Thuis' - aan een Actieplan. Deze twee lijnen willen we samenbrengen. Hierbij is het goed om gezamenlijk te kijken wie het betreft, want een deel van de doelgroep is slecht in beeld.	Gemeente Doorlopend			
	4.8.2 Voorkomen huisuitzettingen en vroegsignalering In 2024 willen we met de betrokken partijen komen tot een convenant "voorkomen huisuitzettingen". Hierin maken we afspraken over hoe we zo snel en goed mogelijk kunnen samenwerken om het aantal huisuitzettingen (op financiële gronden) te voorkomen, hoe en wanneer we dit evalueren en leren van behaalde resultaten. Hierin zijn verschillende fases te onderscheiden: <table border="1" data-bbox="470 1601 1093 1657"> <tr> <td>Fase: pre-vroegsignalering</td> <td>Fase: vroegsignalering</td> <td>Fase: midden</td> <td>Fase: crisis</td> </tr> </table> Een huisuitzetting valt binnen de fase "crisis". Het proces "vroegsignalering" is een apart onderdeel en zal een plek krijgen binnen dit nieuwe, nog op te stellen convenant "voorkomen huisuitzettingen". Vroegsignalering van schulden is een wettelijke taak voor iedere gemeente en valt onder de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening. Er zijn landelijke afspraken gemaakt met de betrokken koepelorganisaties, deze zijn te vinden in het Landelijke Convenant Vroegsignalering (LCV). In het verlengde van LCV zijn er op lokaal niveau (model)overeenkomsten gesloten tussen de gemeente Helmond en iedere	Fase: pre-vroegsignalering	Fase: vroegsignalering	Fase: midden	Fase: crisis
Fase: pre-vroegsignalering	Fase: vroegsignalering	Fase: midden	Fase: crisis		

	<p>woningcorporatie. Zowel de gemeente als de vaste lastenpartners (waaronder de woningcorporaties) moeten zich hier aan houden.</p> <p>Met vroegsignalering proberen we geldproblemen bij inwoners vroeg in beeld te krijgen en op tijd aan te pakken. Bij een betalingsachterstand van meer dan 30 dagen melden de vijf grote lasten partners (huur, gas, water, licht en zorgverzekering) dit bij de gemeente, waarna de gemeente (samen met LEV Helmond) actie onderneemt.</p>	
--	--	--

Hoofdstuk 5: Samenwerking

5.1 In 2023 zijn we gekomen tot een andere overlegstructuur. Met de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties is tenminste 2x per jaar een Bestuurlijk Overleg Samenwerkingsafspraken: in het voor- en najaar. De agenda wordt voornamelijk bepaald door de Samenwerkingsafspraken (voortgang, nieuwe afspraken), maar eventueel kunnen ook andere punten worden besproken. Gesprekken op ambtelijk niveau met gemeente, corporaties en huurdersorganisaties worden ingepland om te komen tot voorstellen voor dit BO.

5.2 Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties werken aan de volkshuisvesting met gezamenlijke doelen, (er)kennen elkaars en eigen verantwoordelijkheden, gaan open en transparant het gesprek met elkaar aan en delen informatie om wederzijds inzicht te creëren en begrip te bevorderen. Het onderlinge partnerschap tussen gemeente, woningcorporaties en de huurdersorganisaties is de afgelopen jaren versterkt en dit wordt in de komende periode verder doorgezet.

5.3 In Helmond is een relatief groot aantal corporaties actief, en dus even zoveel huurdersorganisaties. De afgelopen jaren zien we zowel bij corporaties als huurderorganisaties een verregaande samenwerking. Dit bevordert het maken en uitwerken van de samenwerkingsafspraken. Deze beweging wordt de komende jaren verder doorgezet.

Aldus ondertekend op 18-12-2023, te Helmond

<p>Gemeente Helmond</p> <p>G. van den Waardenburg Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Wonen en Grondzaken</p>	<p>Stichting Woonpartners</p> <p>B. Sievers Directeur-bestuurder</p>
<p>Woningbouwvereniging Volksbelang</p> <p>J.B.E. Hesem Manager wonen</p>	<p>Woningstichting Compaen</p> <p>J. Lobée Directeur-bestuurder</p>
<p>woCom</p> <p>A. Nieuwland-Aarts Directeur-bestuurder a.i.</p>	<p>Woningbouwvereniging Bergopwaarts</p> <p>E. Remmerswaal Directeur-bestuurder</p>
<p>Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl</p> <p>R. Beijnsberger Directeur-bestuurder</p>	<p>Huurders Belangen Vereniging Woonpartners</p> <p>K. van den Bogaard Voorzitter</p>
<p>Huurdersbelangenvereniging Volksbelang</p> <p>S. van Lierop Voorzitter</p>	<p>Huurders Belangen Vereniging Compaen</p> <p>F. van Dijk Voorzitter</p>
<p>Huurdersvereniging woCom Helmond</p> <p>B. Smits Voorzitter</p>	<p>Huurdersbelangenorganisatie De Peel</p> <p>G. Lenssen Voorzitter</p>
<p>Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf</p> <p>C. van Dee Bestuurslid</p>	

Bijlage 1: Afspraken corporatieprojecten op gemeentelijke gronden

De sociale huursector is de cruciale schakel op de woningmarkt. Nu en de komende jaren is er een sterke behoefte aan sociale huur. De gemeente Helmond wil sociale woningbouw (laten) realiseren, dat staat ook in de Woonvisie. De gemeente maakt hierover afspraken met de in de gemeente werkzame woningcorporaties, die kwalificeren als een toegelaten instelling in het kader van de Woningwet, te weten Woonpartners, Volksbelang, Compaen, WoCom, Bergopwaarts en Woonbedrijf. Deze woningcorporaties dragen met hun werkzaamheden naar redelijkheid bij aan uitvoering van de Woonvisie van de gemeente Helmond.

Op grond van de Woningwet hebben woningcorporaties als taak te voorzien in sociale huurwoningen. Ter uitvoering van de Woningwet worden met voornoemde woningcorporaties prestatieafspraken gemaakt op het gebied van volkshuisvesting. Alle voornoemde woningcorporaties en de gemeente Helmond zijn partij bij deze prestatieafspraken. Het gaat onder meer over ontwikkeling, betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en inclusiviteit van sociale huurwoningen in Helmond.

De gemeente Helmond merkt de in Helmond werkzame toegelaten instellingen aan als ‘preferente partners’ voor werkzaamheden die op basis van de Woningwet expliciet aan woningcorporaties zijn opgedragen – zoals de bouw van sociale huurwoningen. De woningcorporaties hebben bij uitstek ervaring met de ontwikkeling en jarenlange exploitatie van huurwoningen. De Woningwet omkleedt dit met waarborgen. Dat geldt niet voor andere partijen dan woningcorporaties.

De gemeente Helmond en de voornoemde woningcorporaties zetten zich gezamenlijk in om de voorraad sociale huurwoningen te vergroten. Onderstaande tabel omvat een overzicht van corporatieprojecten op gemeentelijke gronden die de gemeente in samenwerking met een woningcorporatie in 2024 wil starten. Dit is nadrukkelijk een eerste overzicht, wat op een later moment in afstemming aangevuld kan worden. Voor BSD geldt dat de nieuwe uitgangspunten worden bepaald in een separaat traject. De gemeente benoemt de nader te noemen gebieden exclusief voor sociale woningbouw door een woningbouwcorporatie. Let op: de gemeente maakt hierbij het voorbehoud dat de planologische/ruimtelijke procedures voor onderstaande locaties nog moeten worden doorlopen.

De verkoop van grond voor sociale woningbouw aan de betreffende woningcorporatie draagt bij aan het doel om sociale woningbouw te realiseren en is bovendien nodig voor een woningcorporatie om te voldoen aan de prestatieafspraken zoals overeengekomen in dit document.

Wijk	Locatie
Brouwhuis	Stationsgebied
Helmond Oost	Zoals vastgesteld en verbeeld (voor locatie zie de verwijzing tussenhaakjes) in de Ruimtelijke Visie Helmond Oost (2023): <ul style="list-style-type: none">• Nieuwbouw naast Prontoflats Deurneseweg “Ons Francien” (1a)• Prontoflat van Graftstraat (1b)• Rijwoningen Van Weerden, Poelmanstraat en Montfolgierstraat (1c), Rijwoningen Van Amstelstraat (1d) en Herinrichting openbare ruimte met knip Straakvense Bosdijk-Hortensiapark (1e)• Deurneseweg Oud Moskou, Bloemenbuurt (2)• Gebiedsontwikkeling woonzorgzone Helmond Oost (4a)• Prontoflats Kanaalzone (5a) en Prontoflats Hortensiapark, Jan Olieslagersstraat, Geysendorfferstraat (5b)
Centrum	EHAD terrein
Helmond West	Houtsdonk
Mierlo-Hout	Mierloseweg 210-236 (voormalige zwembad Dolfijn)