

# Prestatieafspraken

## 2017 tot en met 2021

Gemeente Helmond  
Woningcorporatie Woonpartners  
Woningcorporatie woCom  
Woningcorporatie Compaen  
Woningcorporatie Volksbelang  
Woningcorporatie Bergopwaarts  
Huurders Belangen Vereniging Woonpartners  
Huurders Belangen Vereniging de Vaart  
Huurders Belangen Vereniging Compaen  
Huurders Belangen Vereniging Volksbelang  
Huurders Belangen Organisatie de Peel



## Inhoudsopgave

Préambule: prestatieafspraken gemeente Helmond 2017 tot en met 2021	2
Algemene doelstelling prestatieafspraken	6
1 Beschikbaarheid	7
2 Betaalbaarheid & Bereikbaarheid	10
3 Duurzaamheid en energie	12
4 Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg	14
5 Leefbaarheid	16
6 Organisatie en samenwerking	19
6.1 Overlegstructuur	20
6.6 Samenwerking bij onderzoek en beleid	21
6.9 Werkwijze jaarlijkse prestatieafspraken	22
6.12 Looptijd en evaluatie van de afspraken	24
6.14 Bijzondere omstandigheden	24
Bijlage 1 Regionale begrippenlijst Wonen MRE	25
Bijlage 2 Overzicht nieuwbouw	34
Bijlage 3 Overzicht onttrekkingen	35
Bijlage 4 Jaarlijkse prestatieafspraken	36
Bijlage 5 Investeringsruimte	44

## **Préambule: prestatieafspraken gemeente Helmond 2017 tot en met 2021**

In dit document, *Prestatieafspraken gemeente Helmond 2017 tot en met 2021*, zijn de afspraken vastgelegd die de gemeente Helmond, woningcorporaties Woonpartners, woCom, Volksbelang, Compaen en Bergopwaarts en de huurdersbelangenorganisaties van deze woningcorporaties met elkaar hebben gemaakt. De afspraken gelden per 1 januari 2017. Dit document vervangt daarmee de prestatieafspraken voor de periode 2012 tot en met 2015 (laatstelijk gewijzigd november 2013).

### ***Thema's en opzet van de prestatieafspraken***

Deze *Prestatieafspraken gemeente Helmond 2017 tot en met 2021* bevatten de tussen partijen gemaakte prestatieafspraken over de volgende thema's:

- 1 Beschikbaarheid
- 2 Betaalbaarheid & Bereikbaarheid
- 3 Duurzaamheid en energie
- 4 Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg
- 5 Leefbaarheid
- 6 Organisatie en samenwerking

Deze thema's zijn door de gemeente Helmond, de woningcorporaties en de huurders belangenorganisaties nader uitgewerkt in prestatieafspraken geldend voor de komende periode. Er is voor gekozen om te werken met Kaderafspraken, geldend voor vijf jaar (voor de periode 2017 tot en met 2021) en –aansluitend bij de Woningwet 2015- jaarlijkse prestatieafspraken, geldend voor één jaar. In de kaderafspraken worden afspraken vastgelegd over met name de doelen en de ambities voor de komende vijfjaarsperiode. In de jaarlijkse prestatieafspraken worden afspraken opgenomen over concrete werkzaamheden en activiteiten plaatsvindend in het betreffende jaar, die bijdragen aan het behalen van de doelen en ambities zoals zijn vastgelegd in de kaderafspraken. De kaderafspraken en de jaarlijkse prestatieafspraken vormen samen het totaalpakket aan prestatieafspraken.

Qua begrippen en definities wordt in deze prestatieafspraken aangesloten bij de Regionale Begrippenlijst Wonen van de Metropoolregio Eindhoven. In bijlage 1 is deze Regionale Begrippenlijst Wonen opgenomen.

## **De positie van en ontwikkelingen bij de partijen**

### **Gemeente Helmond**

De gemeente Helmond wil een omgevingsbewuste, snel en kundig anticiperende gemeente zijn, die op basis van een duidelijke agenda en een adequaat relatienetwerk, in staat is om op alle niveaus op een krachtige manier haar doelen te bereiken en haar belangen te behartigen. Helmond heeft zich de afgelopen jaren voortvarend ontwikkeld. Was Helmond eind jaren 70 van de vorige eeuw nog een industrie- en arbeidsstad met grote sociaaleconomische problemen, nu is het een belangrijk centrum geworden in de stedelijke regio van Zuidoost-Brabant en maakt deel uit van Brainport, één van de drie belangrijkste economische regio's in Nederland. Deze transformatie is mede het gevolg geweest van de aanwijzing tot Groeistad (jaren '80), de ontwikkeling van vernieuwende woonmilieus (Vinex) en diversificatie van de economische basis. Mede door vooruitstrevende stedenbouw en aansprekende architectuur is het inwoneraantal van Helmond de afgelopen decennia flink gegroeid.

Met zo'n 90.000 inwoners is Helmond één van de grootste steden van Brabant en de tweede stad van Brainport<sup>1</sup>.

Per 1 januari 2016 heeft de gemeente Helmond een woningvoorraad van ruim 39.000 woningen, waarvan 45 % een huur woning is. De verhouding eengezins-meergezinswoningen bedraagt 75 – 25 %. De gemeente Helmond beschikt over een actueel woonbeleid, verwoord in de Woonvisie 2016 – 2020, door de gemeenteraad vastgesteld op 10 mei 2016.

### De woningcorporaties

In 1912 werd de eerste woningcorporatie in Helmond opgericht. Anno 2016 zijn er 8 woningcorporaties met woningbezit in de gemeente Helmond (waarvan 3 met slechts 1 woningbouwcomplex<sup>2</sup>).

In totaal bestaat de woningvoorraad van de gezamenlijke woningcorporaties uit een kleine 15.000 woningen, waarvan 13 % een huurprijs heeft boven de huurtoeslaggrens.

De woningvoorraad van de vijf woningcorporaties die deelnemen aan deze prestatieafspraken is als volgt opgebouwd:

1-1-2016	Woonpartners	woCom	Volksbelang	Compaen	Bergopwaarts
Aantal huurwoningen	7.367	2.054	2.776	2295	208
Aantal Daeb	7.139	1.941	2.771	2272	180
Aantal niet Daeb	228	113	5	23	28
Verhouding E/M	49,9/51,1 %	52 / 48	70,5/29,5%	86,5 / 13,5	0/100 %
Aantal toegank.	2.500	822	582	683	141
Aantal Ouderen/ Gehandicapten	1.395	216*)	528	291	?

Voorlopige opgave gebaseerd op Corporatie in Perspectief, januari 2016, verslagjaar 2014

\*) Gehandicapten: 64 (KBWO, Fokus, Thomas, St. Anna), Ouderen: 152 Dit is alleen Buytenhaeghe (de grote appartementen). Dit is het enige officiële seniorencomplex. We hanteren wel nog op andere complexen een leeftijdsgrens bij toewijzing, maar dit zijn geen officiële seniorencomplexen.

E= eengezinswoning M=meergezinswoning

De woningcorporaties Woonpartners en woCom hebben een stichting als rechtsvorm, terwijl Volksbelang, Compaen en Bergopwaarts een verenigingsstructuur kennen.

De woningcorporaties beschikken allen over een (recente) beleidsvisie waarin hun missie en visie is beschreven<sup>3</sup>.

Wat betreft het beleid en de investeringsruimte bij woningcorporaties is er veel gewijzigd ten opzichte van de vorige prestatieafspraken. Woningcorporaties in Nederland moeten voldoen aan strengere regelgeving rondom financiering, investeringen en woningtoewijzing. Daarnaast is het toezicht op woningcorporaties flink verstevigd en is de investeringsruimte van woningcorporaties afgenomen door heffingen, invoering van het passend toewijzen en het huurakkoord. Nieuwe regelgeving geldend voor woningcorporaties is opgenomen in de Herzieningswet Toegelaten Instellingen (Woningwet) die per 1 juli 2015 in werking is getreden. Een belangrijk gevolg van deze Woningwet is dat woningcorporaties zich meer moeten en zullen richten op de doelgroep van beleid en dat woningcorporaties aanzienlijk minder ruimte hebben om te investeren in 'niet-DAEB' activiteiten. Als uitvloeisel van de beschikking van de Europese Commissie (december 2009) zullen

<sup>1</sup> Bron: Strategische Agenda 2016 – 2020, Helmond stad van het doen

<sup>2</sup> Laurentius 76 woning Suytkade, Woonzorg Nederland 95 woningen Ruusbroecleaan en Mooiland 106 woningen Christinalaan/Beatrixlaan

<sup>3</sup> Woonpartners: Samen Bouwen aan samen wonen, beleidsvisie 2016 – 2020

woCom: Strategische visie 2016

Volksbelang: Veranderen en meebewegen, ondernemingsplan 2014 – 2016 Volksbelang Helmond

Compaen: Beleidsplan 2014 -2019

Bergopwaarts: Samen voor Sociaal Wonen, 2013 - 2016

woningcorporaties een onderscheid dienen aan te brengen tussen activiteiten waarvoor staatssteun beschikbaar is en activiteiten waarvoor dat niet het geval is. Bij de eerste categorie gaat het om Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB); bij de tweede categorie om activiteiten die zich niet kwalificeren als DAEB (niet-DAEB). In de DAEB-tak brengt de woningcorporatie de woningen onder met een huurprijs tot aan de liberalisatiegrens (€ 710,68, prijspeil 1 januari 2016) en het maatschappelijk vastgoed.

Bij brief d.d. 21 juni 2016 is door de minister voor Wonen en Rijksdienst een indicatie van de investeringsruimte per woningcorporaties aan de gemeenten medegedeeld (in bijlage 5 is een overzicht opgenomen). Deze indicatie vloeit voort uit artikel 38 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en is bedoeld voor de uitvoering van artikel 42, lid 1 Woningwet (naar redelijkheid uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid). De bestedingsruimte geeft aan welke mate de betreffende woningcorporatie de financiële ruimte heeft om bestedingen te doen ten opzichte van investeringen, voorgenomen verkopen en reeds voorgenomen huurbeleid uit de prospectieve informatie (dPi<sup>4</sup>).

De woningcorporaties en de huurdersbelangenorganisaties zijn actief in de Helmondse samenleving en in staat om binnen de financiële kaders ten behoeve van de continuïteit van de bedrijfsvoering en rekening houdend met de toekomstige woonbehoeften maatschappelijke prestaties te leveren. De woningcorporaties zijn hierbij gebonden aan de eisen van de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De woningcorporaties leveren een bijdrage aan de thema's van deze prestatieafspraken die recht doet aan de eigen financiële mogelijkheden. De woningcorporaties kunnen motiveren dat met de bijdrage een maximale inspanning wordt geleverd.

### **De huurdersorganisaties**

In de gemeente is een vijftal huurdersorganisaties actief namens de huurders van de woningcorporaties. Deze organisaties werken samen bij de advisering van gemeente en woningcorporaties. Daarbij worden zij professioneel ondersteund<sup>5</sup>.

De huurdersorganisaties behartigen de belangen van huurders en woningzoekenden in Helmond. Bewonerscommissies kunnen bij de huurdersorganisaties terecht voor begeleiding en advies. In het overleg met de woningcorporaties vertegenwoordigen de huurdersorganisaties alle huurders van de aan de prestatieafspraken deelnemende woningcorporaties.

De huurdersorganisaties hebben ervoor gekozen om een rol in te nemen als volwaardige partner van de gemeente en woningcorporaties bij deze prestatieafspraken door de afspraken mede te ondertekenen. De huurdersorganisaties leveren een bijdrage aan de thema's van deze prestatieafspraken die recht doet aan de eigen mogelijkheden. Het gaat hierbij met name om het bieden van informatie, advies en ondersteuning aan huurders.

### ***Samenwerking binnen de Metropoolregio Eindhoven en het Stedelijk Gebied Eindhoven***

In deze regio werken 21 regiogemeenten samen in de Metropoolregio Eindhoven. Specifiek betekent het dat de gemeenten:

- een gezamenlijke strategie en agenda opstellen, met doelen voor de regionale inzet;
- samenhang en afstemming organiseren tussen alle betrokken regionale partijen;
- gezamenlijk optrekken naar hogere overheden.

---

<sup>4</sup> dPi = de Prospectieve Informatie (dPi) worden opgevraagd via voorschriften van het Rijk en zijn openbaar.

Deze data geven onder andere inzicht in de volkshuisvestelijke gegevens zoals nieuwbouw, verbetering e.d. en in de bedrijfslasten

<sup>5</sup> De HBV's zijn bij de totstandkoming van de prestatieafspraken ondersteund door de LEV groep en het Huurdershuis

Binnen de regio Stedelijk Gebied Eindhoven wordt door de gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre samengewerkt onder andere op het terrein van het wonen. De gemeenten bezien de ontwikkeling van het totale stedelijke gebied als ware het één gemeente. Afspraken tussen de gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven zijn vastgelegd in het "Bestuursconvenant Stedelijk Gebied Eindhoven", die eind 2013 door alle gemeenten is ondertekend<sup>6</sup>. Dit bestuursconvenant vormt een belangrijke onderlegger voor de prestatieafspraken die al deze gemeenten op lokaal niveau vastleggen, en daarmee ook voor deze prestatieafspraken. De gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven werken samen om de werking van de woningmarkt te verbeteren. Doelstelling is om in het Stedelijk Gebied Eindhoven te komen tot een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad. Het terugdringen van de scheefheid, sociale versus vrije sector staat hierbij voorop. De huisvesting van de doelgroep van beleid neemt hier een centrale plaats in.

De gemeente Helmond maakt eveneens onderdeel uit van de Peel. Zowel met de Peel gemeenten als de daarin werkzame woningcorporaties vindt afstemming plaats over de invulling van de woonopgave. Daarbij gaat het om het woningbouwprogramma, de woonruimteverdeling, de huisvesting van bijzondere doelgroepen en de ontwikkeling van de kernvoorraad van sociale huurwoningen.

### **Wet- en regelgeving**

In de Woningwet 2015 (Herzieningswet Toegelaten Instellingen) ligt een aantal regels vast waaraan door de gemeente en de woningcorporaties moet worden voldaan. Omdat dit wettelijke verplichtingen zijn, is ervoor gekozen om hierover geen extra prestatieafspraken vast te leggen. Het gaat om de volgende wettelijke verplichtingen:

- Alle woningcorporaties in Nederland zijn verplicht om eens per vier jaar een visitatie uit te laten voeren, waarbij de gemeente wordt betrokken. Het visitatierapport moet voorzien van een bestuurlijke reactie (van de bestuurder én de Raad van Toezicht) van de woningcorporatie aan alle belanghebbenden worden toegezonden.
- Voor 1 januari 2017 moeten woningcorporaties (behoudens vrijstelling) een scheidingsvoorstel over de voorgenomen administratieve scheiding of juridische splitsing van DAEB en niet-DAEB activiteiten inclusief een zienswijze van de huurdersbelangenorganisaties en de gemeente bij de minister indienen. De woningcorporaties zijn verplicht alle informatie te verstrekken die kan bijdragen aan het vormen van de zienswijzen (BTIV art. 73).
- De gemeenten hebben de minister een voorstel gedaan voor het regionale werkgebied van woningcorporaties. Dit voorstel gaat uit van Zuid-Oost Brabant als een woningmarktregio. Bij brief d.d. 25 augustus 2016 heeft de minister voor Wonen en Rijksdienst de Metropoolregio Eindhoven als woningmarktregio aangewezen.
- Jaarlijks uiterlijk op 15 december dienen de woningcorporaties hun dPi-gegevens (prospectieve informatie) aan te leveren bij de Autoriteit Woningcorporaties, waarbij een afschrift moet worden gezonden aan de gemeente. Jaarlijks per 1 juli dienen de woningcorporaties hun dVi-gegevens (verantwoordingsinformatie) aan te leveren bij de Autoriteit Woningcorporaties.

Alle woningcorporaties in Nederland zijn verplicht om eens per jaar, voor 1 juli, een schema van voorgenomen activiteiten voor de komende vijf jaren naar het college van B&W van de gemeente te zenden. In deze prestatieafspraken is ervoor gekozen om gezamenlijk jaarlijks de activiteiten en werkzaamheden met elkaar af te stemmen en voor het komende jaar vast te leggen. Afspraken over deze werkwijze zijn opgenomen in paragraaf 6.3.

---

<sup>6</sup> Zowel de woningcorporaties als de HBV's maken geen deel uit van dit convenant, vandaar dat de hierin opgenomen afspraken afzonderlijk op hun merites door beide partijen worden beoordeeld.

## **Algemene Doelstelling Prestatieafspraken**

Partijen zijn gezamenlijk van mening dat het wenselijk is op lokaal niveau ter uitvoering van de Woonvisie en de beleidsvoornemens van de woningcorporaties concrete prestatieafspraken te maken.

De prestatieafspraken hebben tot doel het realiseren van een (lokale-)woningmarkt die aansluit op de woningbehoefte. De sociale huurvoorraad dient betaalbaar te zijn voor de doelgroep van beleid, met inachtnaam van de regels ten aanzien van passend toewijzen.

Naast betaalbaar dient de sociale huurvoorraad duurzaam en toegankelijk te zijn, waarbij het streven erop is gericht mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen.

Daarbij is niet alleen de kwaliteit van de woning van belang, maar ook de kwaliteit van de (directe-) woonomgeving. Partijen dragen gezamenlijk verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid in wijken en buurten.

Bij de uitvoering van het beleid wordt gestreefd naar draagvlak onder huurders en bewoners door inspraak en participatie

De ontwikkeling van beleid en uitvoering van de prestatieafspraken en projecten wordt gezien als een gezamenlijke opgave, welke in overleg met maatschappelijke – en zorgorganisaties wordt gerealiseerd door collegiale samenwerking en solidariteit tussen de partijen onderling.

## 1. Beschikbaarheid

### AMBITIE/DOELEN PERIODE 2017 T/M 2021

De gemeente beschikt over een sociale woningvoorraad die groot genoeg is om de eigen lokale doelgroep van beleid en de sociale taakstelling op basis van de eerder in 2013 gemaakte Bestuurlijke Samenwerking Gebied Eindhoven (BSGE)\*) afspraken te huisvesten. Dit betekent dat de kernvoorraad voor de doelgroep van beleid minimaal 14.000 woningen dient te bedragen.

De gemeente vindt het belangrijk dat de woningcorporaties in staat zijn om betaalbare woningen te blijven bouwen. De gemeente faciliteert de woningcorporaties hierbij op verschillende manieren, waaronder een flankerend grondbeleid.

De gemeente, de woningcorporaties en huurdersorganisaties streven ernaar dat het aanbod aan huurwoningen in de sociale sector qua prijs en kwaliteit aansluit bij wat de markt vraagt en dat woningzoekenden eenvoudig en transparant inzicht kunnen krijgen in dit aanbod.

\*) zowel de woningcorporaties als de HBV's maken geen deel uit van dit convenant, vandaar dat de hierin opgenomen afspraken afzonderlijk op hun merites door beide partijen worden beoordeeld.

### Beschikbaarheid huurwoningen in de sociale sector

Woningcorporaties dienen zich op grond van de Woningwet 2015 te richten op hun kerntaak: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen of aan mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden.

Partijen zijn van mening dat de sociale huurvoorraad nu en op termijn voldoende omvang moet hebben om de primaire doelgroep van beleid te kunnen huisvesten. Onder de primaire doelgroep van beleid wordt verstaan huishoudens met een belastbaar inkomen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. Onder de secundaire doelgroep van beleid wordt verstaan huishoudens met een maximum inkomen van € 35.739,- (prijspeil 2016).

Voor 2017 bedraagt de kernvoorraad 14.000 woningen met een maximale huur van € 710,68 per maand terwijl minimaal 70 % van deze woningen een huur hebben onder de aftoppingsgrens voor 3 en meerpersoonshuishoudens (€ 628,76). Nieuwbouw vindt strategisch plaats (toevoegen waaraan behoefte is, waaraan – op termijn – een tekort ontstaat en passend in de veranderende woonwensen- woonmilieus). Nieuwe woningen worden levensloopbestendig gebouwd afhankelijk van project en locatie. De sociale huurwoningen worden toegewezen met behulp van Wooniezie. De woningcorporaties passen de regionale urgentieregeling voor het stedelijk gebied toe. De gemiddelde zoekduur voor een sociale huurwoning bedraagt vooralsnog 3 jaar. Op basis van Wooniezie wordt de gemiddelde zoekduur gemonitord en op basis van de analyse wordt voor 2018 een nieuw gemiddelde vastgesteld. Woningen worden passend toegewezen. Huurders worden waar mogelijk gestimuleerd door te stromen naar passende huisvesting. Partijen starten in 2017 een onderzoek naar de oorzaken van de afname in het aantal mutaties in de bestaande woningvoorraad en de belemmeringen voor huurders om te kunnen verhuizen naar een meer passende woning. Partijen spreken af dat maximaal 25 % van de vrijkomende woningen aan bijzondere doelgroepen en urgenten wordt toegewezen. Jaarlijks stellen de woningcorporaties en de gemeente vast om welke doelgroepen het gaat en op welke wijze de 25 % wordt ingezet. In overleg realiseren de woningcorporaties en de gemeente de (half-)jaarlijkse taakstelling ten aanzien van de huisvesting van statushouders.

De toenemende vraag naar huisvesting van statushouders zal ingevuld worden door verruiming van het aanbod (sociale-) huurwoningen (door nieuwbouw, aankoop, verminderde verkoop of transitie van vastgoed). Hiermee wordt voorkomen dat er extra druk op de woningmarkt zal ontstaan.



Beschikbaarheid	Prestatie afspraak	Bod Wonc.	Woonvisie	Opmerkingen
kernvoorraad	14.000	14.000	14.000	Op basis van RIGO rapport en notitie kernvoorraad wordt voor 2018 gezien of de kernvoorraad aangepast moet worden
nieuwbouw 2017	241	376	165	Woningen worden afhankelijk van locatie en project levensloopbestendig uitgevoerd
Sloop 2017	13	4	50	50 betreft totaal, aandeel woningcorporaties ca. 50 %
Verkoop 2017	47	39	-	Woonvisie geeft aan dat er jaarlijks een afspraak over gemaakt moet worden
Bijzondere doelgroepen	Maximaal 25 % aantal mutaties sociale huurwoningen	Maximaal 25 % aantal mutaties	25 % aantal mutaties	1 op de 5 vrijkomende sociale huurwoningen wordt voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen beschikbaar gesteld (inclusief statushouders)
Monitoring huisvesting bijzondere doelgroepen	Jaarlijks vaststellen percentage	-	-	Jaarlijks wordt op basis van een evaluatie door de woningcorporaties en de gemeente het percentage te huisvesten personen / beschikbaar te stellen woningen vastgesteld
Spreiding bijzondere doelgroep	Spreiding wijken	-	-	Bij de uiteindelijke toewijzing van een woning aan een bijzondere doelgroep wordt rekening gehouden met een evenwichtige spreiding over wijken
Huisvesting statushouders	Wettelijke taak	Wettelijke taak	Wettelijke taak	De huisvesting van statushouders mag geen negatieve invloed hebben op de gemiddelde zoekduur. Om dit te voorkomen wordt, indien nodig het aanbod aan huurwoningen verruimd
Kamergewijze verhuur	Voor 1 maart 2017 wordt een voorstel geformuleerd	-	-	Over de wijze waarop kamergewijze verhuur plaats vindt, inclusief beheer, wordt voor 1 maart 2017 een voorstel geformuleerd
Zoekduur huurwoning	Gem. 3 jaar	-	Gem. 3 jaar	In 2017 wordt de zoekduur geanalyseerd en voor 2018 een nieuw gemiddelde vastgesteld
Stimuleren doorstroming	Onderzoek afname mutaties door partijen	-	-	Stimulering doorstroming en ontwikkelen van doorstroom-instrumenten met name gericht op het stimuleren van verhuizen

				van ouderen. Gezamenlijke aanpak door Wonc., Gemeente en HBV's
Aan bieden woningcorporaties voortgangsrapportage inzake de verdeling van de woonruimte	Eenmaal per jaar (voor 1 juli)	-	-	Ter bespreking in de commissie Wonen en de raadscommissie Omgeving
Flankerend (grond-) beleid	Vaststelling flankerend beleid in 2017	-	Onderzoek naar mogelijkheden	N.a.v. de verhoging van de grondprijs voor sociale huurwoningen wordt flankerend beleid ontwikkeld

## 2. Betaalbaarheid & Bereikbaarheid

### AMBITIE/DOELEN PERIODE 2017 T/M 2021

Een betaalbare huurwoning is voor veel mensen van groot belang. De gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties willen de totale woonlasten van zowel huurders als eigenaar-bewoners met een laag inkomen beheersbaar houden. De focus ligt hierbij op de groep huurders. De gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties willen de invloed die zij hebben om woonlasten beheersbaar te houden, zo doelmatig mogelijk benutten. Hierbij wordt generiek beleid gehanteerd waar dat kan, en maatwerk geboden waar nodig. Op het moment dat een huishouden in de knel dreigt te komen vanwege te hoge woonlasten, is alle inzet gericht op het voorkómen van huisuitzetting.

### Huurbeleid/woonlasten/huisuitzettingen

Uitgangspunt is een gematigd huurbeleid en een betaalbare woningvoorraad.

De huurverhoging staat in redelijke verhouding tot de financiële draagkracht van de huurders en de kwaliteit van de woning.

Sinds 1 juli 2015 moeten woningcorporaties, ten gevolge van Europese wetgeving, jaarlijks minimaal 80% van hun vrijgekomen sociale-huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 35.739,- (prijspeil 2016). 10% mag naar huishoudens met een inkomen tussen € 35.739,- en € 39.874,- (prijspeil 2016) en 10% mag naar de hogere inkomens (conform beleidsvrijheid woningcorporaties).

Woningcorporaties voeren een preventief beleid gericht op het voorkomen van huisuitzettingen

De in 2008 (en in 2012 voor onbepaalde tijd verlengd) gemaakte afspraak inzake huisuitzettingen wordt met deze prestatieafspraken nogmaals bekrachtigd. Dit houdt in dat woningcorporaties zich bij ontruiming ten opzichte van de gemeente Helmond zullen opstellen alsof zij in alle gevallen beschikkingsbevoegd zijn met betrekking tot de achtergebleven inboedel uit ontruimde woningen. Bij het signaleren van een problematische situatie van een huurder vindt door de woningcorporaties, dan wel de gemeente, in een zo vroeg mogelijk stadium een verwijzing naar een hulpverlenende instantie plaats ter voorkoming van incassokosten en huisuitzettingen.

Op grond van de Kadernota Schulddienstverlening 2015 – 2018 werken gemeente en woningcorporaties samen ter vergroting van de financiële zelfredzaamheid van huurders.

Producten en diensten als budgetbeheer inclusief coaching, minnelijke schuldregeling en Wsnp-verklaring (Wet schuldsanering natuurlijke personen) worden ingezet. Gemeente, maatschappelijke instellingen en woningcorporaties bieden waar mogelijk hulp om (financiële-) problemen van huurders op te lossen.

De gemeente gaat met de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw een onbeperkte (naar budget en aantal woningen) gelimiteerde achtervangovereenkomst aan. De limitering houdt in dat de achtervang alleen wordt verstrekt voor woningbouw in Helmond aan:

Stichting Woonpartners;

Woningbouwvereniging Volksbelang;

Woningbouwvereniging Compaen;

Stichting woCom;

Woningbouwvereniging Bergopwaarts;

De gelimiteerde achtervangovereenkomst wordt aangegaan onder de voorwaarde dat bij afzonderlijk te sluiten overeenkomst door partijen wordt verklaard dat geen onroerend goed, gelegen in de gemeente Helmond, in zal worden gebracht als onderpand voor investeringen in een andere gemeente dan de gemeente Helmond en voorts wordt voldaan aan de gebruikelijke voorwaarden.

Betaalbaarheid & Bereikbaarheid	Prestatie afspraak	Bod Wonc.	Woonvisie	Opmerkingen
Betaalbaarheid	70 % < aftop. 3 phh	70 % < aftop. 3 phh	70 % < aftop. 3 phh	70 % van de kernvoorraad bestaat uit woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens voor 3 > phh
Jaarlijkse huurverhoging	Overleg met HBV's en informatie-uitwisseling aan gemeente	-	-	De woningcorporaties treden met de HBV's in overleg over de jaarlijkse huurverhoging, vervolgens wordt de gemeente geïnformeerd over de voornemens en de daaraan verbonden consequenties
Aanpak schuldenproblematiek	Actief beleid/ Vroegtijdig interventie door gemeente en woningcorporaties	-	-	Op grond van Kadernota Schulddienstverlening 2015 - 2018 samenwerking gericht op budgetbeheer en schuldregeling
Preventief beleid huurschuld	In 2017 wordt integraal beleid ontwikkeld	-	-	Ontwikkeling van beleid gericht op het voorkomen van schulden passend in het lokale minima of armoedebelief en aansluitend aan incassobeleid woningcorporaties
< 10 % minder huisuitzettingen bij huurachterstand	< 10 % minder huisuitzettingen in 2017	-	Preventieve maatregelen	Het steven is erop gericht in 2017 het aantal huisuitzettingen op grond van huurachterstand met 10 % te verminderen t.o.v. 2016
Achternvang	Gelimiteerde achternvang	-	Gelimiteerde achternvang	Financiering sociale huurwoningen door borgstelling WSW

### 3. Duurzaamheid en energie

#### AMBITIE/DOELEN PERIODE 2017 T/M 2021

De gemeenten in de Metropoolregio Eindhoven streven ernaar energieneutraal te zijn in 2035.

De gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties streven naar een woningvoorraad in de sociale huursector die op termijn CO<sub>2</sub>-neutraal is. De woningcorporaties investeren hiertoe in het behalen van een CO<sub>2</sub>-reductie, het verlagen van woonlasten en het verbeteren van het wooncomfort. Het behalen van een gemiddelde label B in 2020, aansluitend bij het landelijke 'Convenant Energiebesparing Huursector' (afgesloten tussen o.a. Aedes, BZK en de Woonbond in 2012) vormt hierbij het uitgangspunt.

De komende jaren plegen de gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties extra inzet om bewoners energiebewuster te maken.

#### Kwaliteitseisen bij nieuwbouw en renovatie

Met de woningcorporaties worden afspraken gemaakt over het realiseren van een aantal voorbeeldprojecten waarbij het streven gericht is op energieneutraliteit. Ingezet wordt op integrale woonconcepten en niet op het stapelen van afzonderlijke energiebesparende maatregelen.

Per 1-1-2020 worden nieuwbouw woningen energieneutraal gerealiseerd. In de periode 2017 -2020 realiseren de gezamenlijke woningcorporaties ter uitvoering van hetgeen vermeld 75 energieneutrale woningen.

De intentie en ambitie is de sociale huurvoorraad in 2020 gemiddeld uit energielabel B te laten bestaan, tenzij blijkt dat één en ander (aantoonbaar door de woningcorporaties) financieel, danwel technisch niet haalbaar is, ofwel geen medewerking door huurders wordt verleend.

De huurdersbelangenorganisaties zullen binnen hun reguliere werkzaamheden aandacht schenken aan de energie-bewustwording van huurders.

Afspraken over het bevorderen van energiebewustwording, inclusief het 'meenemen'<sup>7</sup> van eigenaren van voormalige huurwoningen als het gaat om verduurzaming en verbetering van de particuliere woningvoorraad.

Over de toepassing van een energieprestatie vergoeding voor nul op de meter woningen wordt met de woningcorporaties en de huurdersbelangenorganisaties een nadere afspraak gemaakt uitgaande van woonlasten verlaging voor de huurder.

Per project wordt tussen de gemeente en betreffende woningcorporatie een ambitieniveau op grond van het GPR gebouw<sup>8</sup> afgesproken waaraan de woning/woongebouw moet voldoen.

---

<sup>7</sup> Met meenemen wordt bedoeld het informeren en adviseren over te treffen maatregelen

<sup>8</sup> GPR Gebouw staat voor Gemeentelijke Praktijk Richtlijn en is hét hulpmiddel voor het maken van duurzaamheidskeuzes bij nieuwbouw en renovatie van woningen, utilitaire gebouwen en scholen. GPR Gebouw® is een praktisch en gebruiksvriendelijk programma om plankwaliteit en milieubelasting van een project in samenhang te optimaliseren. Daarbij spelen 5 modules een rol:

- Energie (EPC)
- Milieu
- Gezondheid
- Toekomstwaarde
- Gebruikskwaliteit (PKVW, Bezoek en Aanpasbaarheid)

Kwaliteits-eisen	Prestatie afspraak	Bod Wonc.	Woonvisie	Opmerkingen
Aantal energie neutrale woningen (NOM of vergelijkbaar niveau) <sup>9</sup>	25 woningen per jaar en waar mogelijk faciliteert de gemeente deze ontwikkeling	-	25 per jaar	Woonvisie gaat uit van 250 woningen nom in 2020, waarvan minimaal 75 % in sociale sector. De afspraak gaat uit van nom of vergelijkbaar niveau, terwijl de gemeente waar mogelijk faciliteiten biedt
Woonlasten verlaging door EPV	Nadere afspraak tussen HBV's en woningcorporaties	-	Kosten dekkende huur, Inspraak bewoners bij energetische kwaliteit woning	HBV's en woningcorporaties maken op het niveau van de woningcorporaties per project een afspraak over de consequenties voor de huurprijs
Bewustwording huurders	HBV's schenken binnen reguliere werkzaamheden aandacht aan bewust -wording	-	-	Voorlichting huurders
Toepassing GPR gebouw	Per complex te bepalen kwaliteit, gemiddeld 7		Gemiddeld 7	Toepassing GPR gebouw bij nieuwbouwprojecten. Formuleren gewenste kwaliteit
Investeringen in onderhoud	Investeringen conform opgave woningcorporaties	Investering en in met name genoemde complexen	-	Opgave is verwoord in bijlage 4
Groenonderhoud	Partijen onderzoeken in welke vorm een meer gedifferentieerd onderhoud aansluitend bij de wens van de burger mogelijk is	-	-	Met inachtnaam van de gemeentelijke bezuinigingen wordt gezamenlijk in 2018 bezien of en in welke vorm een dergelijk groenonderhoud mogelijk is. Uit het oogpunt van leefbaarheid wijken is groenonderhoud van groot belang (plantsoen/gras/perkjes).

<sup>9</sup> Woonpartners start in 2017 een pilot van 32 woningen om te kijken welk concept men wenst toe te passen.

## 4. Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg

### AMBITIE/DOELEN PERIODE 2017 T/M 2021

De gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties willen dat alle bewoners van de gemeente goed wonen en goed kunnen blijven wonen, ook kwetsbare bewoners. Mede door de drie decentralisaties in de zorg, het langer thuis blijven wonen van ouderen, de economische crisis en een toegenomen toestroom van vergunninghouders zien partijen een toenemende opgave op het sociaal-maatschappelijke vlak. Bij deze opgave gaat het om ondersteuning van kwetsbare bewoners, een groep waarvoor de gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties zich vanuit hun verschillende verantwoordelijkheden optimaal willen inspannen.

### Samenwerking tussen gemeente en woningcorporaties op sociaal-maatschappelijk terrein

Uitgangspunt is mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Dit gebeurt door het aanpassen en het toevoegen van voor ouderen geschikte woningen als mede het creëren en in standhouden van een sociale omgeving gericht op zelfredzaamheid. Daarbij is het van belang dat (de dagelijkse-) voorzieningen beschikbaar zijn en op geringe afstand toegankelijk.

Deze ontwikkeling zal spanning opleveren omdat steeds meer personen met een hulpvraag in het reguliere woningbezit worden opgevangen. Een afwijkend woongedrag heeft de nodige invloed op de woonomgeving. Woningcorporaties worden in toenemende mate geconfronteerd met problemen rond vereenzaming, verwarde personen en een toegenomen hulpvraag. Om dit op te lossen is samenwerking tussen maatschappelijke organisaties essentieel. Invulling van de woonopgave dient mede een antwoord geven op de toenemende vraag naar woonvormen voor ouderen door vergrijzing en mensen met een beperking. De gemeente is verantwoordelijk voor de uitvoering van de taken uit de WMO. De gemeente vervult als centrumgemeente een taak in de opvang van personen met een fysieke- en/of verstandelijke beperking. De gemeente vervult een regiefunctie als het gaat om het in stand houden en ontwikkelen van voorzieningen in het kader van Wonen, Zorg en Welzijn. De gemeente werkt daarbij samen met woningcorporaties, zorgaanbieders en welzijnsorganisaties.

In overleg met en tussen sociaal-maatschappelijke organisaties zullen de gemeente en de gezamenlijke woningcorporaties een pilot uitvoeren naar ouderenproof op wijk- of buurtniveau.

Sociaal-maatschappelijk	Prestatie afspraak	Bod Wonc.	Woonvisie	Opmerkingen
Woningen voor specifieke doelgroepen en mensen met een mobiliteitsbeperking , alsmede woningen voor personen met een psychogeriatric en geriatriche achtergrond	In 2017 wordt op basis van het rapport van het Lorentzgenootschap een analyse uitgevoerd naar de daadwerkelijke opgave	-	Afstemming van de zorgvraag en de ontwikkeling van woon-zorg initiatieven. Jaarlijks realiseren van 50 – 60 woningen voor mensen met een mobiliteits beperking (50/60 per jaar, waarvan 75 % in de huursector)	Uitwerking rapport Lorentz genootschap waarbij een uitspraak wordt gedaan over de behoefte/opgave en de definitie van de doelgroep en de woonvorm. Hierbij worden betrokken de effecten van het labelen van woningen voor deze doelgroep. Partijen stellen voor de uitwerking van deze opgave een werkgroep samen.
Levensloop bestendig	Realisatie nieuwbouw	-	-	Invulling is afhankelijk van locatie en project
Pilot Ouderenproef	In 2017 wordt in samenwerking met ouderen organisaties door gemeente en woning corporaties in 1 wijk een pilot uitgevoerd	-	Pilot op wijk- en buurtniveau	Een vorm van een interactief beleidsproces waarbij lokale (ouderen)organisaties , maatschappelijke instellingen, woningcorporaties en gemeenten samenwerken om de inhoud van het lokale ouderenbeleid vorm te geven. Daarbij is vraagsturing uitgangspunt.
Realiseren van woonvarianten voor zwerfjongeren, ex-gedetineerden, jongeren met autisme	In 2017 onderzoeken partijen de behoefte naar deze woonvarianten	-	Het realiseren van woonvarianten voor allerlei doelgroepen heeft hoge prioriteit	Het onderzoek bevat 2 aspecten: a. de kwantitatieve behoefte b. de wijze waarop deze behoefte in het reguliere toewijzingsysteem een plaats krijgt (“hoe in de wachtrij geplaatst”)
Overleg wonen-zorg	De gemeente zal het overleg tussen de partijen werkzaam op het gebied van wonen en zorg intensiveren			Het bestaande overleg wordt verder ingevuld en geïntensiveerd



## 5. Leefbaarheid

### AMBITIE/DOELEN PERIODE 2017 T/M 2021

De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties streven naar veilige en leefbare wijken en buurten. Ook in de komende jaren zetten de gemeente en de woningcorporaties zich in om de leefbaarheid te verbeteren in de wijken waar deze onder druk staat. Het doel hiervan is het bevorderen van de woonkwaliteit en woonomgeving.

Bij de inzet op het vlak van leefbaarheid worden bewoners betrokken. De inzet op het vlak van leefbaarheid moet gedragen zijn door de bewoners en moet bij voorkeur plaatsvinden op verzoek van de bewoners.

### Integrale en gebiedsgerichte aanpak

Partijen streven naar het creëren en instandhouden van een woonomgeving die schoon, heel en veilig is. Het voorkomen van verloedering en negatieve uitstraling van wijken en buurten. Het creëren van weerbare wijken. Het zorgdragen voor een evenwichtige opbouw in bevolkingssamenstelling en woningvoorraad op wijk- en buurtniveau, met behoud en verbetering van voorzieningen. Door middel van een jaarlijks overleg met de in de wijk- en buurten werkzame instanties worden de ontwikkelingen gemonitord.

Conform artikel 51 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 wordt onder een bijdrage in leefbaarheid uitgegaan van:

- a. woonmaatschappelijk werk, met inbegrip van het leveren van een bijdrage aan uitvoering van achter-de-voordeur-programma's onder verantwoordelijkheid van maatschappelijke organisaties en uitsluitend ten behoeve van de huurders van de woonegelegenheden van de toegelaten instelling;
- b. aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van woonegelegenheden of andere onroerende zaken van de toegelaten instelling en
- c. bijdragen aan de uitvoering van plannen ter bevordering van een schone woonomgeving, ter voorkoming van overlast en ter bevordering van de veiligheid.

Over de invulling van het beleid op het gebied van Leefbaarheid wordt gezamenlijk met de huurderorganisatie en de gemeente een doelstelling geformuleerd.

De woningcorporaties en de gemeente hebben met een aantal andere partijen (politie, openbaar ministerie, energiemaatschappij) in het verleden een convenant gesloten om door een eenduidige, effectieve en efficiënte integrale aanpak het aantal activiteiten gerelateerd aan hennepkweek en de daarmee gepaard gaande overlast, gevaarzetting en verloedering terug te dringen en potentiële hennepkwekers te ontmoedigen. Recent is hierop een addendum vastgesteld en getekend.

De woningcorporaties streven ernaar het bezit in het kader van (groot-) onderhoud aan te passen op het niveau van het Woonkeur voor bestaande bouw<sup>10</sup>.

---

<sup>10</sup> Woningcorporaties streven zo veel mogelijk naar toepassing van het PKVW, voorzover financieel mogelijk/wenselijk

Leefbaarheid	Prestatie afspraak	Bod Wonc.	Woonvisie	Opmerkingen
Lokaal budget voor leefbaarheids activiteiten	Woningcorporaties en gemeente overleggen jaarlijks over de inzet van middelen <sup>11</sup>	Variërend per won.corp	€ 127,50 pw	Budget is bedoeld om breed in te zetten gekoppeld aan het bezit van de woningcorporaties.
Aanpak woonoverlast, problematiek vervuilde woningen, problematiek verwarde personen	Partijen ontwikkelen gezamenlijk beleid per onderdeel	-		In 2017 wordt per onderdeel een plan van aanpak en werkwijze geformuleerd en vastgesteld in samenwerking met maatschappelijke partners
Buurtbemiddeling	Continuering en intensivering bestaand beleid	-	-	Partijen evalueren bestaand beleid, dan wel ontwikkelen nieuw beleid in de vorm van een convenant
Buurt beheerders	Continuëren en zo nodig intensiveren bestaand beleid	-	-	Huidige werkwijze wordt gemonitord, indien wenselijk zal een uitbreiding van buurtbeheer worden voorgesteld
Wijk Ontwikkelings Plan	Waar nodig wordt door gemeente een WOP opgesteld	-	-	Het opstellen van een WOP gebeurt in overleg en in samenwerking met betrokken partijen, waaronder woningcorporaties en sociaal-maatschappelijke partners. Zowel woningcorporaties als gemeenten stellen ter uitvoering van de WOP budget beschikbaar
Monitoren ontwikkelingen in de wijk	Jaarlijks overleg met betrokken instanties			Voor zover wenselijk wordt gebruik gemaakt van Leefbarometer. Belangrijker worden evenwel concrete ervaringen uit de wijk geacht
Sanctie en Kansen beleid	Aansluiting zoeken bij het bestaande Sanctie en Kansen beleid in het SGE Het streven is erop gericht in 2017 een nieuw hennep	Uitsluiting 3 jaar, tenzij	Uitsluiting 3 jaar, tenzij	Addendum Hennepconvenant in 2016 getekend, regionaal wordt bezien of er een regionaal convenant kan worden vastgesteld. De Helmondse woningcorporaties trachten hun beleid af te stemmen op de regio

<sup>11</sup> Elke woningcorporatie neemt in haar begroting een budget op naar rato van de problematiek

	convenant vast te stellen			
Damocles beleid	Gemeente en woning corporaties maken procesafspraken om onnodige vertraging van verhuur en kosten te voorkomen	Geen sluiting woning	Kan bepaling 3 maanden sluiten woning	Toepassing artikel 13 Opiumwet, mogelijkheid tot sluiting van de woning
Politie Keurmerk Veilig Wonen	Uitgangspunt is toepassing Woonkeur voor bestaande bouw		Toepassing PKVW, preventie woninginbreken	Vanwege de kosten en de (her-) certificering van het PKVW is gekozen voor toepassing het Woonkeur

## 6. Organisatie en samenwerking

### AMBITIE/DOELEN PERIODE 2017 T/M 2021

De gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties willen met elkaar samenwerken in een partnerschap. De partijen zijn voor huurders in de gemeente Helmond de belangrijkste partijen en hebben als gezamenlijk streven dat het goed wonen is in Helmond. Iedere partij geeft hier binnen de eigen verantwoordelijkheden en mogelijkheden richting aan.

Bij een partnerschap is er sprake van wederzijdse inspanning, vertrouwen en aanspreekbaarheid. Dat houdt ook in dat partijen zich kwetsbaar durven op te stellen en bepaalde marges van onzekerheid aanvaarden. Het samenwerken in een partnerschap betekent concreet dat de gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties:

- transparant en open zijn naar elkaar toe, ook over ieders mogelijkheden qua menskracht en financiële middelen;
- het gemeenschappelijke doel in het oog houden en binnen de kaders van de eigen organisatie toewerken naar het bereiken van dit gemeenschappelijke doel;
- elkaars positie en elkaars inbreng in het partnerschap respecteren;
- in een vroegtijdig stadium informatie met elkaar delen die betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken;
- onderzoek dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken, zoveel mogelijk gezamenlijk uitvoeren;
- elkaar aanspreken op het moment dat er knelpunten in de uitvoering van deze prestatieafspraken of in de samenwerking optreden;
- elkaar aanspreken op het niet nakomen van gemaakte afspraken.

### Overlegstructuur

6.1. Twee maal per jaar vindt er bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties over de (uitvoering van) de prestatieafspraken. Er wordt stilgestaan bij de uitvoering van de afspraken en er wordt bijgestuurd indien nodig. In het voorjaar en in het najaar wordt stilgestaan bij de uitvoering van de jaarlijkse prestatieafspraken van het betreffende jaar. In het najaar worden tevens de jaarlijkse prestatieafspraken voor het komende jaar vastgesteld.

6.2. Het bestuurlijk overleg over de (uitvoering van) de prestatieafspraken wordt gezamenlijk op ambtelijk niveau voorbereid. Hiertoe vindt twee maal per jaar ambtelijk overleg plaats.

6.3. Continu wordt de uitvoering van de afspraken zoals vastgelegd in deze overeenkomst, gemonitord. De leden van het ambtelijk overleg zoals genoemd in afspraak 6.2. zijn hier in eerste instantie mee belast. Indien tijdens het ambtelijk overleg een knelpunt wordt gesignaleerd, wordt dit knelpunt geagendeerd voor het bestuurlijk overleg zoals benoemd in afspraak 6.1.

6.4. De afspraken voor de bestuurlijke en ambtelijke overleggen worden aan het begin van het jaar voor het gehele jaar gepland.

6.5. Eenmaal per jaar organiseren de gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties een informatieavond voor raadsleden van de gemeente over de (voortgang van) de uitvoering van de prestatieafspraken en actuele thema's die raken aan de prestatieafspraken. De gemeente neemt hierbij het initiatief.

### **Samenwerking bij onderzoek en beleid**

6.6. Partijen geven elkaar voorafgaand aan opdrachtverstrekking voor onderzoek dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken, de gelegenheid om gezamenlijk de opdracht te formuleren en te verstrekken en de kosten te delen.

6.7. Partijen betrekken elkaar bij beleidsontwikkeling en waar dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken.

6.8. Partijen delen met elkaar relevante (landelijke of regionale) onderzoeken, artikelen en dergelijke waar deze betrekking hebben op de onderwerpen van deze prestatieafspraken.

### **Werkwijze jaarlijkse prestatieafspraken**

6.9. Jaarlijks worden voor het volgende jaar concrete activiteiten en werkzaamheden vastgelegd waar partijen (gezamenlijk) aan zullen werken, genaamd de "jaarlijkse prestatieafspraken". Zowel de woningcorporaties als de gemeente, en de huurdersorganisaties, houden vervolgens in de begroting voor het betreffende jaar qua budget en capaciteit rekening met de activiteiten zoals zijn vastgelegd in deze jaarlijkse prestatieafspraken.

6.10. Om gezamenlijke jaarlijkse prestatieafspraken op te stellen waarbij de activiteiten van zowel de gemeente als de woningcorporaties goed op elkaar afgestemd zijn, wordt ervoor gekozen om de lokale beleidsvrijheid die de Woningwet 2015 biedt, te benutten. De gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties benutten *de periode februari – april* om gezamenlijk een concept van de jaarlijkse prestatieafspraken voor het volgende jaar uit te werken, en zien dat als het 'overzicht van voorgenomen activiteiten' dat de woningcorporaties volgens de Woningwet 2015 jaarlijks per 1 juli moeten aanleveren bij de gemeente.<sup>12</sup>

6.11 In het bestuurlijk overleg dat plaatsvindt in het voorjaar wordt de uitvoering van de jaarlijkse prestatieafspraken van het voorgaande jaar gemonitord en wordt gestuurd op een goede uitvoering van de jaarlijkse prestatieafspraken van het betreffende jaar. In de *periode februari – april* wordt door de ambtelijke kerngroep gewerkt aan het opstellen van een concept van de jaarlijkse prestatieafspraken voor het volgende jaar. Deze prestatieafspraken voor het volgende jaar worden in het najaar in het bestuurlijk overleg vastgesteld.

---

<sup>12</sup> Deze werkwijze zal als proef in 2017 wordt toegepast, geëvalueerd en zonodig bijgesteld, zie art. 6.12.

### **Looptijd en evaluatie van de afspraken**

6.12. Deze overeenkomst geldt vanaf 1 januari 2017. In het voorjaar 2017 wordt het proces van totstandkoming van de prestatieafspraken 2017 geëvalueerd en zo nodig bijgesteld. In 2020 worden volledig nieuwe afspraken opgesteld voor de periode 2022 - 2027. Deze overeenkomst loopt door tot het moment dat een nieuwe overeenkomst is vastgesteld.

6.13. 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.

### **Bijzondere omstandigheden**






6.14. De publiekrechtelijke omgeving van deze overeenkomst leidt tot het voorbehoud dat als de Rijksoverheid of de provinciale overheid haar beleid verandert, danwel ten gevolge van verscherpt toezicht door de Autoriteit Woningcorporaties, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld.

6.15. 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, waardoor partijen elkaar in redelijkheid en billijkheid niet aan deze werkafspraken kunnen houden.

6.16. Bij een eventueel geschil vindt er eerst ambtelijk overleg plaats om tot een oplossing te komen. Mocht dit ambtelijke overleg niet tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leiden, dan kan bestuurlijk overleg plaatsvinden tussen de gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties. Op het moment dat ook bestuurlijk geen overeenstemming kan worden gevonden, zal een traject van mediation worden gestart.



6.17 Indien het geschil ook niet ingevolge artikel 6.16 kan worden beslecht zullen partijen het geschil voor leggen aan de Adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet.

Aldus overeengekomen te Helmond op 8 december 2016

<p><b>Gemeente Helmond</b></p> 	<p>Namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Helmond, F.P.C.J.G. Stienen</p> <p>Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Volkshuisvesting, Sport, Cultuur en Stadsmarketing</p>
 <p><b>WOONPARTNERS</b></p>	<p>Namens woningcorporatie Woonpartners, P. van Heeswijk, Directeur-bestuurder Woonpartners</p>
	<p>Namens woningcorporatie woCom, M. Kräwinkel , Directeur-bestuurder van woCom</p>
	<p>Namens woningcorporatie Volksbelang L. van Stiphout Directeur Volksbelang</p>
	<p>Namens woningcorporatie Compaen J. Lobée Directeur-bestuurder Compaen</p>

<p style="text-align: center;"><i>woningcorporatie</i> <i>Bergopwaarts@BOW</i></p> 	<p>Namens woningcorporatie Bergopwaarts C. Theuws, Directeur-bestuurder BOW</p>
	<p>Namens Huurdersbelangenvereniging de Vaart LMM Smits, voorzitter</p>
 <p style="text-align: center;"><b>H B V V</b></p> <p><b>HuurdersBelangenVereniging Volksbelang</b></p>	<p>Namens HuurdersBelangenVereniging Volksbelang A.H.M.J. Jegerings, voorzitter.</p>
	<p>Namens HuurdersBelangenVereniging Compaen L.W. Steenbergen, secretaris</p>



 <p>Huurders Belangen Vereniging Woonpartners</p>	<p>Namens Huurders Belangen Vereniging Woonpartners J.J. van Bruggen, voorzitter</p>
 <p>HBO DE PEEL</p>	<p>Namens Huurders Belangen Organisatie de Peel C. Raasveld, voorzitter</p>

## Bijlage 1 Regionale begrippenlijst Wonen MRE

Qua begrippen en definities wordt in deze prestatieafspraken aangesloten bij de Regionale Begrippenlijst Wonen van de Metropoolregio Eindhoven. De Regionale Begrippenlijst wordt jaarlijks geactualiseerd en als onderdeel van de Regionale Agenda Wonen ter vaststelling voorgelegd aan het RRO Zuidoost-Brabant.

### REGIONALE BEGRIPPENLIJST WONEN 2016

**Doel:** door de 21 regiogemeenten worden afspraken gemaakt over de regionale woningmarkt. Bijvoorbeeld in het Regionaal Woningbouwprogramma of de Regionale Woonvisie én ook in lokale woonvisies en prestatieafspraken. In de Regionale Begrippenlijst Wonen staan de definities van die begrippen die nodig zijn om die afspraken af te bakenen en/of toe te lichten. De definities zijn veelal afkomstig van wetten, beleid en recente onderzoeken: onder andere de Woningwet, de BAG en de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose.

**Actualisatie:** de Regionale Begrippenlijst wordt jaarlijks geactualiseerd en als onderdeel van de Regionale Agenda Wonen ter vaststelling voorgelegd aan het RRO Zuidoost-Brabant.

#### INHOUDSOPGAVE

<b>Doelgroepen</b>		<b>Duurzaamheid</b>	
- Doelgroepen	3	- Energieneutraal / CO <sub>2</sub> -neutraal /	
o Doelgroep van beleid	3	klimaatneutraal	4
o Primaire doelgroep	3	- GPR Gebouw	4
o Secundaire doelgroep	4	<b>Wonen en zorg</b>	
o Middeninkomens	4	- Levensloopbestendige woning	5
o Bijzondere doelgroep	4	- Mantelzorg en mantelzorgwoning	5
- Doorstromer	4	- Wonen met zorg en welzijn	9
- Internationale werknemer	3	o <i>Beschermd wonen</i>	9
o Internationale kenniswerker	3	o <i>Beschut wonen</i>	9
o Arbeidsmigrant	3	o <i>Verzorgd wonen</i>	9
o EU-arbeidsmigrant	3	o <i>Geschikt wonen</i>	9
- Starter	7	- Zorgplaats	9
- Woningverlater	7		
<b>Wet- en regelgeving</b>		<b>Overige begrippen</b>	
- BAG	2	- Corporatie	3
o <i>Pand</i>	2	- Scheefheid	7
o <i>Verblijfsobject</i>	2	- Woning	7
o <i>Standplaats</i>	2	- Woonmilieu	8
o <i>Ligplaats</i>	2		
- Kernvoorraad	5		
o <i>Kernvoorraad</i>	5		
o <i>Sociale sector</i>	5		
o <i>Vrije sector</i>	5		
- Prijsgrenzen	6		
o <i>Prijsgrenzen huur</i>	6		
o <i>Prijsgrenzen koop</i>	6		
- Ruimte voor Ruimte woningen	7		
- Woningwet 2015	8		
o <i>Daeb</i>	8		
o <i>Passend toewijzen</i>	8		
o <i>Woningmarktregio</i>	8		

## **REGIONALE BEGRIPPENLIJST WONEN**

**Geldig: 1 januari 2016 tot 1 januari 2017**

### **BAG – Basisregistratie Adressen en Gebouwen**

De BAG (Basisregistraties Adressen en Gebouwen) bevat gemeentelijke basisgegevens van alle adressen en gebouwen in een gemeente. De wet *basisregistraties adressen en gebouwen* schrijft voor dat alle adressen en gebouwen in de gemeente worden opgenomen in twee basisregistraties: de Basisregistratie Adressen (BRA) en de Basisgebouwenregistratie (BGR).

De BAG onderscheidt vier soorten objecten. Dat zijn **panden** (gebouwen), **verblijfsobjecten** (zoals een woning, winkel of restaurant), **standplaatsen** (bijvoorbeeld voor een woonwagen) en **ligplaatsen** (voor boten).

#### **Pand**

Kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

#### **Verblijfsobject**

Kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woon-, bedrijfsmatige, of recreatieve doeleinden geschikte eenheid van gebruik die ontsloten wordt via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte, onderwerp kan zijn van goederenrechtelijke rechtshandelingen en in functioneel opzicht zelfstandig is.

Er is een categorisering van de gebruiksdoelen van het betreffende verblijfsobject. Dat is initieel afgeleid uit de bouwkundige gebruiksfunctie conform de categorisering van het Bouwbesluit 2012:

- Woonfunctie: woning
- Bijeenkomstfunctie: kerk, congrescentrum, bioscoop e.d.
- Celfunctie: gevangenis
- Gezondheidsfunctie: ziekenhuis e.d.
- Industriefunctie: fabriek e.d.
- Kantoorfunctie: kantoor
- Logiesfunctie: recreatiewoning, hotel e.d.
- Onderwijsfunctie: school
- Sportfunctie: sporthal e.d.
- Winkelfunctie: winkel
- Overige gebruiksfunctie: parkeergarage, gemaal e.d.

#### *Verblijfsobject met (ten minste ook) een woonfunctie*

Naar aanleiding van de invoering van de BAG is het Regionaal Woningbouwprogramma omgezet naar BAG-eenheden. In het kader van het Regionaal Woningbouwprogramma gaat het dan specifiek om het realiseren van 'verblijfsobjecten met een woonfunctie'. Indien niet aan de eisen van een zelfstandig verblijfsobject met een woonfunctie wordt voldaan (bijvoorbeeld bij studentenkamers of instellingsplaatsen) dan wordt het hele gebouw, of het gedeelte dat wel als functioneel zelfstandig kan worden gezien, als 1 verblijfsobject met een woonfunctie geregistreerd.

#### **Standplaats**

Door het bevoegde gemeentelijke orgaan als zodanig aangewezen terrein of gedeelte daarvan dat bestemd is voor het permanent plaatsen van een niet direct en niet duurzaam met de aarde verbonden en voor woon-, bedrijfsmatige, of recreatieve doeleinden geschikte ruimte.

#### **Ligplaats**

Door het bevoegde gemeentelijke orgaan als zodanig aangewezen plaats in het water al dan niet aangevuld met een op de oever aanwezig terrein of een gedeelte daarvan, die bestemd is voor het permanent afmeren van een voor woon-, bedrijfsmatige of recreatieve doeleinden geschikt vaartuig.

*Bron: Ministerie BZK - wet basisregistraties adressen en gebouwen*

## **REGIONALE BEGRIPPENLIJST WONEN** **Geldig: 1 januari 2016 tot 1 januari 2017**

### **(Economisch actieve) internationale werknemer**

Een economisch actieve, internationale werknemer is een persoon (in de leeftijdscategorie 15 t/m 66 jaar) in loondienst bij een in Nederland gevestigde organisatie waarvoor loonheffing is betaald aan de Belastingdienst. Daarnaast geldt dat deze persoon alleen een buitenlandse nationaliteit heeft; oftewel deze persoon heeft niet de Nederlandse nationaliteit.

*Bron: ministerie EZ*

Binnen deze groep internationale werknemers zijn verschillende categorieën te onderscheiden:

#### **Internationale kenniswerker**

Een hoog opgeleide economisch actieve werknemer met alleen een buitenlandse nationaliteit. Voor deze kenniswerkers geldt een minimale looneis voor twee leeftijdsgroepen en een minimaal aantal SV-dagen (Sociale Verzekeringen). De minimale (fiscale) looneisen per jaar zijn € 38.141 tot een leeftijd van 30 jaar en € 52.010 bij 30 jaar of ouder.

*Bron: ministerie EZ – kennismigrantenregeling; gemeente Eindhoven - Huisvesting van de International Knowledge Workers in Zuidoost-Brabant: een onderzoek naar woonwensen*

#### **Arbeidsmigrant**

Een economisch actieve werknemer met alleen een buitenlandse nationaliteit die niet binnen de definitie van 'internationale kenniswerker' valt.

*Bron: ministerie EZ*

#### **EU-arbeidsmigrant**

'Eerstegeneratieallochtoon' van 18 tot 64 jaar, die afkomstig is uit Bulgarije, Hongarije, Slovenië, Polen, Roemenië, Estland, Letland, Litouwen, voormalig Tsjecho-Slowakije (incl. Tsjechië en Slowakije), Portugal, Spanje, Italië of Griekenland en in Nederland verblijft.

*Bron: ministerie BZK*

### **Corporatie**

Een woningbouwcorporatie of woningcorporatie is een privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die uitsluitend werkzaam is op het gebied van de volkshuisvesting, voor mensen die niet of onvoldoende in staat zijn in hun eigen huisvesting te voorzien (de doelgroep). Bij koninklijk besluit worden corporaties toegelaten als instelling. Als synoniem voor 'toegelaten instelling' wordt ook vaak de term 'sociale verhuurder' gebruikt.

*Bron: Ministerie BZK*

### **Doelgroepen**

#### **Doelgroep van beleid**

De groep van huishoudens met een inkomen tot maximaal € 35.739. Deze inkomensgrens om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen is tijdelijk (tot en met 2020) verhoogd tot € 39.874. Primaire en secundaire doelgroep vormen samen de doelgroep van beleid. *[zie ook: Woningwet 2015 – passend toewijzen]*

*Bron: Ministerie BZK - MG-circulaire over parameters huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun, verkoopregels en inkomensafhankelijke huurverhoging en liberalisatiegrens per 2016*

#### **Primaire doelgroep**

De groep van huishoudens met een belastbaar inkomen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. Voor de periode van 01/01/2016 tot 01/01/2017 gelden de volgende inkomensgrenzen:



**METROPOOL  
REGIO  
EINDHOVEN**

**REGIONALE BEGRIPPENLIJST WONEN  
Geldig: 1 januari 2016 tot 1 januari 2017**

Huishouden	Maximaal inkomen
Eenpersoonshuishouden	€ 22.100
Meerpersoonshuishouden	€ 30.000
Eenpersoonsouderenuishouden	€ 22.100
Meerpersoonsouderenuishouden	€ 30.050

Bron: Ministerie BZK - MG-circulaire over parameters huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun, verkoopregels en inkomensafhankelijke huurverhoging en liberalisatiegrens per 2016

**Secundaire doelgroep**

De secundaire doelgroep bestaat uit huishoudens met een inkomen tussen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep en € 35.739 (tot en met 2020: € 39.874) afhankelijk van de samenstelling van het huishouden.

**Middeninkomens**

De groep huishoudens met een inkomen van € 35.739 (tot en met 2020: € 39.874) tot € 44.824.

**Bijzondere doelgroep**

Het gaat hier om personen uit de doelgroep van beleid die om verschillende redenen onvoldoende in staat zijn om zelfstandig huisvesting te verkrijgen en/of te gaan wonen. De bijzondere doelgroepen krijgen hulp bij het verkrijgen van een zelfstandige woning. Voor hen wordt een (bepaald) deel van de kernvoorraad beschikbaar gesteld. Dat geldt ook voor asielzoekers die een verblijfsvergunning (vergunninghouders) hebben ontvangen.

**Doorstromer**

Huishoudens dat binnen Nederland verhuist naar een zelfstandige woning en daarbij een zelfstandige woning achterlaat voor een volgende bewoner.

Bron: Ministerie BZK

**Energie neutraal / CO<sub>2</sub>-neutraal / klimaatneutraal**

**Energie neutraal**

Een situatie waarbij over een jaar gemeten de som van het gebruik en het opwekken van energie van een woning nul is of zelfs negatief. De woning levert dan dus uit duurzame bronnen zelf minstens net zoveel energie op als uit het gas- en elektriciteitsnet wordt betrokken.

**CO<sub>2</sub>-neutraal**

Alle uitstoot van CO<sub>2</sub> door fossiel energiegebruik wordt gecompenseerd, door duurzame energieopwekking binnen het gebied of door invoer van groene stroom en duurzame warmte van buiten.

**Klimaatneutraal**

Geen netto uitstoot van CO<sub>2</sub> en andere broeikasgassen door het directe en indirecte energiegebruik (bijv. materiaalgebruik), door duurzame materialen, duurzame energieopwekking binnen het gebied of door invoer van groene stroom en duurzame warmte van buiten.

Bron: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

**GPR Gebouw®**

GPR Gebouw® is een instrument dat in de regio wordt gebruikt om de kwaliteit van een gebouw op vijf thema's in rapportcijfers uit te drukken. Via het Regionaal Convenant hebben de convenantpartijen binnen de regio Eindhoven afgesproken om voor alle projectmatige nieuwbouw (woningen én gemeentelijke gebouwen) een ambitie van minimaal een score 7 op elk thema (Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit, Toekomstwaarde) binnen GPR Gebouw te realiseren.

### Kernvoorraad

#### Kernvoorraad

Alle goedkope en middeldure huurwoningen.

	Goedkoop	Middelduur	Duur
HUUR	Kernvoorraad		
KOOP			

#### Sociale sector (= sociale voorraad)

Alle goedkope en middeldure huurwoningen + goedkope koopwoningen. *[zie ook prijsgrenzen]*

#### Vrije sector

Alle dure huurwoningen + middeldure en dure koopwoningen. *[zie ook prijsgrenzen]*

	Goedkoop	Middelduur	Duur
HUUR	Sociale sector	Sociale sector	Vrije sector
KOOP	Sociale sector	Vrije sector	Vrije sector

Bron: Ministerie BZK; Metropoolregio Eindhoven

### Levensloopbestendige woning

Zelfstandige woning die geschikt is (of eenvoudig geschikt te maken) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. De woning past in alle levensfasen bij de behoeften die de bewoner op dat moment heeft. Een levensloopbestendige woning voldoet aan de eisen van [Woonkeur](#).

Het aanbod wordt volgens de eisen van Woonkeur onderscheiden in vier klassen. Deze klassen geven de mate van toegankelijkheid van de woning aan voor mensen met de hierboven genoemde mobiliteitsbeperking, te weten:

- Nultredenwoning. Bij deze woning is de entree zonder traprede(n) te bereiken. De primaire vertrekken (hoofdslaapkamer, woonkamer, keuken, toilet en badkamer) zijn eveneens zonder traplopen te bereiken. Dit type woning is geschikt voor bewoners die gebruik maken van een wandelstok (mobiliteitsklasse A);
- Nultredenwoning met voldoende bewegingsruimte en zonder obstakels binnenshuis om met een rollator te kunnen manoeuvreren (mobiliteitsklasse B- en B+).
- Nultredenwoning met voldoende bewegingsruimte en zonder obstakels binnenshuis om met een rolstoel te kunnen manoeuvreren (mobiliteitsklasse C).

Bron: *Woonkeur*; ABF Research

### Mantelzorg en mantelzorgwoning

Intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

Van een mantelzorgwoning spreken we als een zorgvrager bij de mantelzorger gaat wonen of andersom en hiervoor een aan- of bijgebouw bij de woning van de mantelzorger geschikt wordt gemaakt, een tijdelijke mantelzorgunit aan de woning wordt gekoppeld, dan wel een aparte woning of woonunit op het erf van de mantelzorger wordt gerealiseerd. Het Besluit omgevingsrecht gaat ervan uit dat een mantelzorgwoning bedoeld is voor de huisvesting van een huishouden van maximaal twee personen

**REGIONALE BEGRIPPENLIJST WONEN  
Geldig: 1 januari 2016 tot 1 januari 2017**

van wie tenminste één persoon zorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de hoofdwoning.

Bron: Ministerie VWS

**Prijsgrenzen**

**Prijsgrenzen huur**

Deze worden jaarlijks bepaald door het ministerie van BZK. Voor de periode van 01/01/2016 tot 01/01/2017 zijn de prijsgrenzen voor huurwoningen vastgesteld op:

Maximale huurgrens jongeren < 23 jaar	huur tot € 409,92
Aftoppingsgrens 1+2 persoonshuishoudens	huur tot € 586,68
Aftoppingsgrens 3 en meerpersoonshuishoudens	huur tot € 628,76
Maximale huurprijsgrens vanaf 23 jaar	€ 710,68

De volgende huurprijsgrenzen worden gehanteerd in de regio Zuidoost-Brabant:

Goedkoop	huur tot € 409,92
Middelduur	huur van € 409,92 tot € 710,68
Betaalbaar (sociaal)	Goedkoop + Middelduur: huur tot € 710,68
Duur	huur vanaf € 710,68

De prijsgrens van € 710,68 betekent in de praktijk dat een nieuwbouwhuurwoning die een maandhuur heeft van € 710,68 of minder, gerekend wordt tot de sociale sector. Een nieuwbouwwoning met een hogere maandhuur, rekenen we bij de vrije sector.

**Prijsgrenzen koop**

De 'prijsgrens koop' heeft betrekking op het bedrag dat de koper bij de notaris moet betalen voor aankoop van de woning. De prijsgrens voor goedkope koopwoningen wordt jaarlijks gebaseerd op het bedrag dat de rijksoverheid hanteert in de Regeling koopsubsidiëgrenzen (maximale hypothecaire lening voor een- en meerpersoonshuishoudens), door dat bedrag af te ronden op een duizendtal. Voor een goedkope koopwoning die energiezuinig is, geldt de prijsgrens voor een goedkope koopwoning + € 5.000. Energiezuinig houdt in dat de woning een EPC heeft die minstens 25% lager is dan de EPC in het Bouwbesluit.

De prijsgrens voor een dure koopwoning wordt bepaald door de index die in de Regeling koopsubsidiëgrenzen wordt toegepast op de prijsgrens voor goedkope koopwoningen ook toe te passen op de prijsgrens voor dure koopwoningen.

Voor de periode van 01/01/2016 tot 01/01/2017 zijn de prijsgrenzen voor koopwoningen vastgesteld op:

Goedkoop	- Goedkope koop - Energiezuinige goedkope koop met een EPC die minstens 25% lager is dan de EPC in het Bouwbesluit.	tot € 195.000 tot € 200.000
Middelduur	Koopprijs van € 195.000	tot € 337.000
Duur	Koopprijs vanaf € 337.000	



## **REGIONALE BEGRIPPENLIJST WONEN** **Geldig: 1 januari 2016 tot 1 januari 2017**

### Voorwaarden

- Een goedkope koopwoning is een woning die in gebruiksklare toestand aan de koper wordt overgedragen. Hieronder wordt verstaan: voorzien van alle benodigde installaties (keuken, sanitair en elektra, gas, water, CV en riool) en inrichtingen die onmiddellijke bewoning mogelijk maken.
- Voor alle prijsklassen geldt dat in geval van verplichte afnames van 'extra's' bij nieuwbouwwoningen (zoals garages of parkeerplaatsen) deze kosten meegerekend worden bij het bedrag dat de koper voor aankoop van de woning bij de notaris moet betalen.
- Als de verkoper een koopconstructie toepast die tot gevolg heeft dat een duurdere woning toch onder de prijsgrens van € 195.000 wordt overgedragen, mag deze woning tot de sociale sector gerekend worden.

*Bron: Ministerie BZK - MG-circulaire over parameters huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun, verkoopregels en inkomensafhankelijke huurverhoging en liberalisatiegrens per 2016; Ministerie BZK – regeling koopsubsidiegrenzen; Metropoolregio Eindhoven*

### **Ruimte voor Ruimtewoningen**

Sinds 2000 is de subsidieregeling Ruimte voor Ruimte van de provincie Noord-Brabant van kracht. Deze regeling heeft als doel om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. De woningen die worden gerealiseerd in kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling vallen buiten de regionale woningbouwafspraken.

### **Scheefheid**

Met scheefheid bedoelen we de situatie dat het inkomen van de bewoner niet overeenstemt met de prijs van de woning waarin hij woont. Twee groepen 'scheefwoners' worden onderscheiden:

- *Dure scheefwoner*: huishouden dat wel tot de (primaire) doelgroep behoort, maar dat niet in de kernvoorraad woont. *[zie ook doelgroep en kernvoorraad]*
- *Goedkope scheefwoner*: huishouden dat niet behoort tot de (primaire) doelgroep, maar dat wel in de kernvoorraad woont. *[zie ook doelgroep en kernvoorraad]*

*Bron: Ministerie BZK*

### **Starter**

- *Starter op de woningmarkt*: huishouden dat na verhuizing voor het eerst in een zelfstandige woning gaat wonen en dat geen zelfstandige woning leeg achterlaat.
- *Starter op de koopwoningmarkt*: huishouden dat na verhuizing voor het eerst in een zelfstandige koopwoning gaat wonen en dat nog niet eerder een koopwoning in zijn of haar bezit heeft gehad.

### **Woning**

Een zelfstandig verblijfsobject met een woonfunctie. Indien niet aan de eisen van een zelfstandig verblijfsobject met een woonfunctie wordt voldaan (bijvoorbeeld bij studentenkamers of instellingsplaatsen) dan wordt gesproken over onzelfstandige woonruimten. *[zie ook BAG]*

*Bron: Ministerie BZK - wet basisregistraties adressen en gebouwen*

### **Woningverlater**

Huishouden dat uit een zelfstandige woning verhuist naar een niet-zelfstandige woning (bijvoorbeeld naar een zorgplaats).

*Bron: Ministerie BZK*

### **Woningwet 2015**

De Woningwet 2015 creëert duidelijkheid op de woningmarkt door heldere spelregels voor sociale huur. De kerntaak van woningcorporaties is en blijft zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. De wet waarborgt de kwaliteit van de sociale huisvesting, beperkt de financiële risico's en regelt een passende toewijzing van sociale huurwoningen aan de doelgroep. Huurdersorganisaties, gemeenten, woningcorporaties en het Rijk dragen daar alle aan bij, ieder vanuit hun eigen rol. De Autoriteit woningcorporaties houdt volkshuisvestelijk en financieel toezicht op de sector en kan sancties opleggen. Woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties maken samen prestatieafspraken over de lokale woonopgave.



## **REGIONALE BEGRIPPENLIJST WONEN** **Geldig: 1 januari 2016 tot 1 januari 2017**

Een aantal belangrijke begrippen in het kader van de Woningwet:

### **Daeb**

Woningcorporaties verlenen zogeheten diensten van algemeen economisch belang (daeb). Bij elkaar vormen deze (kern)taken het afgebakende gebied van de volkshuisvesting. Er kunnen zich situaties voordoen waarbij woningcorporaties niet-daebactiviteiten blijven ontplooiën. Dergelijke activiteiten zijn aan voorwaarden gebonden.

### **Passend toewijzen**

De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden de € 35.739. Ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moet aan deze huishoudens worden toegewezen. Daarnaast is er ruimte om 10% van de woningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 35.739 en € 39.874. De resterende 10% sociale huurwoningen mogen woningcorporaties vrij toewijzen, maar daarbij moeten zij wel voorrang geven aan mensen die door bijvoorbeeld fysieke of psychische beperkingen moeilijk aan voor hen passende huisvesting kunnen komen.

Woningcorporaties mogen ook woonzorggebouwen bouwen en beheren, hospices en blijf-van-mijn-lifhuizen en dag- en nachtopvang voor dak- en thuislozen. Dergelijke activiteiten behoren allemaal tot het aanbieden van (tijdelijke) woonruimte. Sociale huurwoningen zijn woningen met een huur beneden de zogeheten liberalisatiegrens (per 1 januari 2016: € 710,68). Voor een groot deel van de doelgroep is deze huurprijs gezien hun inkomen te hoog.

Woningcorporaties moeten hun huren daarom meer afstemmen op de inkomensniveaus van de doelgroep. Per 1 januari 2016 moeten ze ervoor zorgen dat aan ten minste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag en die zij in dat jaar een woning toewijzen een huurprijs rekenen tot en met de aftoppingsgrens. De aftoppingsgrens is het maximumbedrag waarover de huurtoeslag wordt berekend: voor een- en tweepersoonshuishoudens € 586,68, voor meerpersoonshuishoudens € 628,76.

Woningcorporaties verhuren per 1 januari 2016 aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens. Deze verplichting geldt voor nieuw te verhuren woningen per jaar. De resterende marge van 5% is bedoeld om woningcorporaties een beperkte ruimte te bieden om in uitzonderingssituaties toch een (iets) duurdere woning te kunnen toewijzen, bijvoorbeeld wanneer niet op korte termijn een kwalitatief passende woning met een meer betaalbare huurprijs beschikbaar is.

Na 2020 moet ten minste 90% van de sociale woningvoorraad worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot aan de inkomensgrens van € 35.739. Deze inkomensgrenzen worden geïndexeerd.

### **Woningmarktregio**

De Woningwet 2015 beoogt dat de schaal van een woningcorporatie in overeenstemming is met de schaal van de regionale woningmarkt. Vanaf 1 januari 2016 kunnen gemeenten gezamenlijk en in samenspraak met corporaties een voorstel doen voor een woningmarktregio. Dat is een aaneengesloten gebied van meerdere gemeenten die samenhangen vanuit de woningmarkt en tezamen ten minste 100.000 huishoudens omvatten.

Bron: Ministerie BZK – [www.woningwet2015.nl](http://www.woningwet2015.nl)

### **Woonmilieu**

De omgeving waarin de woning zich bevindt.

### **Wonen met zorg en welzijn**

Onder de noemer 'wonen met zorg en welzijn' wordt onderscheid gemaakt in beschermd wonen, beschermd wonen, verzorgd wonen en geschikt wonen. Het gaat hierbij grotendeels om ouderen.

### **Beschermd wonen**

Het 'beschermd wonen' omvat de woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabije zorg. Dit betekent dat de zorg permanent aanwezig is. Veelal gaat het om vormen van niet-zelfstandig wonen in intramurale instellingen (ZZP 5-8; ZZP staat voor zorgzwaartepakket). Ook verschillende kleinschalige vormen van

**METROPOOL**  
**REGIO**  
**EINDHOVEN**

**REGIONALE BEGRIPPENLIJST WONEN**  
**Geldig: 1 januari 2016 tot 1 januari 2017**

groepswonen – veelal in niet-zelfstandige wooneenheden – vallen onder het beschermd wonen. Kleinschalige woonprojecten voor dementerende ouderen zijn voorbeelden hiervan. De 'overige intramurale plaatsen' (ZZP 9-10), waartoe bijvoorbeeld revalidatiecentra en hospices behoren, zijn eveneens tot het beschermd wonen gerekend.

**Beschut wonen**

Tot het 'beschut wonen' worden gerekend de plaatsen in intramurale instellingen - veelal verzorgingshuisplaatsen - ten behoeve van personen met een ZZP- indicatie 1-4. Als gevolg van 'extramuralisering' wordt uitgegaan van een afname van de vraag naar beschut wonen.

**Verzorgd wonen**

Het 'verzorgd wonen' heeft betrekking op de situatie, waarbij een huishouden in een (ouderen)woning gebruik kan maken van de verpleging of verzorging vanuit een nabijgelegen zorgsteunpunt ('zorg op afroep').

**Geschikt wonen**

Tot het 'geschikt wonen' behoren zelfstandige woningen, waarvan diverse kenmerken maken dat ze meer geschikt zijn voor ouderen en mensen met beperkingen dan gebruikelijke woningen. Hierbij gaat het om de als zodanig aan te duiden ouderenwoningen, waarbij de woningen ook onderdeel uit kunnen maken van een complex met extra diensten, zoals maaltijdverzorging, gemeenschappelijke recreatieruimte etc. ('wonen met diensten'). Ook de (ingrijpend) aangepaste woningen en de (overige) nultredenwoningen vallen onder het geschikt wonen. *[zie ook levensloopbestendige woning]*

*Bron: Bevolkings- en woningbehoefteprognose provincie Noord-Brabant*

**Zorgplaats**

Een woonruimte met zorg, zonder eigen adres, die deel uitmaakt van een wooneenheid in een gebouw met één adres. Een zorgplaats heeft geen eigen keuken; om te kunnen koken is er een gemeenschappelijke kookvoorziening. Volgens de BAG is een zorgplaats dus een onzelfstandig verblijfsobject.

Deze definitie is van belang omdat in het Regionaal woningbouwprogramma afspraken staan over het aantal nieuwbouwwoningen. In de praktijk is het onderscheid tussen een woning en zorgplaats niet altijd eenvoudig te maken. Een (zorg-)woning telt mee als woning in het Regionaal woningbouwprogramma; een zorgplaats niet.

## Bijlage 2 - overzicht nieuwbouw

Nieuwbouw	Locatie	Aantal	Huur < € 628,76	Huur < € 710,68	Huur > € 710,68	Eeng/ Meerg	Doel groep	Jaar oplevering
<b>Woonpartners</b>	UWV, Weverspoort	125	125					2017
	SFF, Weverspoort	60	60					2018
	Binnenstad	11	8	3				2019
	Vondellaan, Binnenstad, Weverspoort, Centrumplan, Helmond Oost	109	109					2020
	Centrumplan, Helmond Oost	86	86					2021
<b>Totaal</b>		<b>391</b>	<b>388</b>	<b>3</b>	<b>-</b>			
<b>woCom</b>	Blok 25 Brandevoort	56	56					2017
	Liverdonk C2, C10	20	20					2018
	Looiseveld	10	10					2017
	Veste 22,23,24	30	30					2019 en verder
<b>Totaal</b>		<b>116</b>	<b>116</b>	<b>-</b>	<b>-</b>			
<b>Compaen</b>	Start 2017 Stepekolk	22	22					2018
	Onderzoek Houtse Parallelweg	Ca 20	20					onbekend
<b>Totaal</b>		<b>42</b>	<b>42</b>	<b>-</b>	<b>-</b>			
<b>Volksbelang</b>	Rembrandtlaan	11		11		11		2017
	Woonplein	Ca 50		Ca 50		Ca 50	Divers	2017/2018
	Oostende	Ca 40	Ca 40			Ca 40		onbekend
	Paulus Potterlaan	Ca 32	Ca 32			Ca 32		2018
<b>Totaal</b>		<b>133</b>	<b>72</b>	<b>61</b>	<b>-</b>	<b>133</b>		
<b>BOW</b>	Nieuwveld/Nachtegaallaan	102	102			Meerg	1-2 persoons	2019
<b>Totaal</b>		<b>102</b>	<b>102</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>102</b>		
<b>Totaal nieuw bouw</b>		<b>784</b>						
<b>Totaal nieuw Bouw 2017</b>		<b>302</b>	<b>241</b>					

### Overzicht 3 - onttrekkingen

Onttrekkingen	Locatie	Aantal	Jaartal	Sloop	Verkoop	Liberalisatie	Verzelfstandiging	Opmerkingen
<b>Woonpartners</b>		20	2017	0	20	0	0	
		40	2018	0	40	0	0	
		42	2019	2	40	0	0	
		101	2020	61	40	0	0	
		40	2021	0	40	0	0	
<b>Totaal</b>		<b>243</b>		<b>63</b>	<b>180</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>woCom<sup>13</sup></b>		15	2017	3	12			
		15	2018	3	12			
		15	2019	3	12			
		15	2020	3	12			
		15	2021	3	12			
<b>Totaal</b>		<b>75</b>		<b>15</b>	<b>60</b>	<b>-</b>		
<b>Compaen</b>		10	2017	-	10			
		10	2018	-	10			
		10	2019	-	10			
		10	2020	-	10			
		10	2021	-	10			
<b>Totaal</b>		<b>50</b>		<b>-</b>	<b>50</b>	<b>-</b>		
<b>Volksbelang</b>		25		-	5 per jaar	-	-	Verkoop aan zittende huurders
<b>Totaal</b>		<b>25</b>		<b>-</b>	<b>25</b>	<b>-</b>		
<b>BOW</b>	Nachte gaallaan	10	2019	10	-	-	-	Sloop 10 aanleunwoningen (nu verhuurd aan SMO), bouwlocatie 102 appartm.
	Brandevoort	12	2017 2021			-12		Geliberaliseerd wordt social (12 inschatting).
<b>Totaal</b>		<b>22</b>		<b>10</b>	<b>-</b>	<b>12</b>		
<b>Totaal won.corp</b>		<b>415</b>		<b>88</b>	<b>315</b>	<b>12</b>		

<sup>13</sup> Theoretische benadering, is niet gebaseerd op daadwerkelijke planvorming

**Bijlage 4 - Jaarlijkse prestatieafspraken: jaar 2017**

Zoals is vastgesteld in paragraaf 6.3 worden jaarlijks concrete activiteiten en werkzaamheden vastgelegd waar de partijen in dat jaar, waarop de jaarlijkse prestatieafspraken betrekking hebben, (gezamenlijk) aan zullen werken. Dat kunnen zowel nieuwbouwprojecten of renovatieprojecten betreffen, als het gezamenlijk uitvoeren van een onderzoek of opstellen van werkafspraken. Zowel de woningcorporaties als de gemeente, en eventueel de huurdersorganisaties, houden vervolgens in de begroting voor het betreffende jaar qua budget en capaciteit rekening met de activiteiten zoals opgenomen in de jaarlijkse prestatieafspraken.

Hoofdstuk 1: Beschikbaarheid		
Partij	Werkzaamheden en activiteiten in 2017	Trekker
Alle partijen	Op basis van RIGO rapport en notitie kernvoorraad wordt in 2017 voor het jaar 2018 gezien of de kernvoorraad aangepast moet worden	Gemeente
Gemeente en woningcorporaties	Nieuwbouw van 241 sociale huurwoningen	Woningcorporatie
Gemeente en woningcorporaties	Huisvesting bijzondere doelgroepen 25 % van het aantal mutaties (inclusief statushouders)	Woningcorporaties
Alle partijen	Spreading bijzondere doelgroepen	Woningcorporaties
Gemeente woningcorporaties	Kamergewijze verhuur	Woningcorporaties
Alle partijen	Zoekduur huurwoning gem. 3 jaar in 2017 analyse	Gemeente
Alle partijen	Stimuleren doorstroming en ontwikkelen doorstroominstrumenten	Gemeente
Woningcorporaties	Aanbieden voortgangsrapportage	Woningcorporaties
Gemeente	Flankerend grondbeleid	Gemeente
Invulling per woningcorporatie (concrete activiteiten)		
Woonpartners	Behoud c.q. toevoegingen sociale woningvoorraad door huurbeleid, nieuwbouw en door afbouw niet-DAEB portefeuille.	
woCom	Volgens afspraak uitvoering geven aan de nieuwbouw in de wijk Brandevoort. Hierbij wordt rekening gehouden met de normen van passend toewijzen	
Compaen	Behouden van en toevoegen aan de kernvoorraad door een gematigd huurbeleid (inclusief passend toewijzen) en toevoegen middels de start van nieuwbouw met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen.  Kernvoorraad beschikbaar stellen voor de bijzondere doelgroepen conform de huisvestingsverordening en de jaarlijkse taakstelling.  Onderzoek naar aanvullende nieuwbouwmogelijkheden, ook voor bijzondere doelgroepen. Met huurprijzen onder de	

	aftoppingsgrenzen en als DAEB bezit.	
Volksbelang	<p>-Met het oog op de benodigde kastromen worden er circa 5 bestaande eensgezinswoningen verkocht in 2017.</p> <p>-Nieuwbouw 11 levensloopgeschikte woningen Rembrandtlaan met een verwachte huurprijs van € 670,-</p> <p>-Realisatie van 3 nieuwbouwprojecten door een collega-corporatie, die bereid en in staat is om met inzet van de kennis en kunde van Volksbelang de genoemde projecten te realiseren en vervolgens zorgvuldig te beheren.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 50 woningen woonplein Heistraat</li> <li>- 40 woningen Oostende in 2017/2018</li> <li>- 32 woningen Paulus Potterlaan in 2017/2018</li> </ul>	
BOW	Huurbeleid BOW. Streefhuren: 28% goedkoop (<= 409,92 (SMO)), 32,5% Middelduur (<=586,68) en 32% Duur (<710,68). 4,5% blijft geliberaliseerd. Relatief veel duur vanwege omzetting geliberaliseerd (> € 710,68) naar sociaal (€ 674,00). Bezit is maar klein waardoor percentages bij verschuiving van enkele woningen al snel stijgen of dalen. Prijzen prijspeil 2016.	Bestaand huurbeleid BOW.
HBV's		
<b>Hoofdstuk 2: Betaalbaarheid &amp; Bereikbaarheid</b>		
<b>Partij</b>	<b>Werkzaamheden en activiteiten in 2017</b>	<b>Trekker</b>
Woningcorporaties	70 % kernvoorraad onder aftoppingsgrens > 3 phh	Woningcorporaties
Alle partijen	Aanpak schuldenproblematiek	Gemeente
Gemeente en woningcorporaties	Preventief beleid huurschuld	Gemeente
Gemeente en woningcorporaties	< 10 % minder huisuitzettingen bij huurachterstand	Woningcorporaties
Gemeente	Achtervang	Gemeente
<b>Invulling per woningcorporatie (concrete activiteiten)</b>		
Woonpartners	<p>85% van de woningvoorraad heeft een aanvangshuur onder de 2<sup>de</sup> aftoppingsgrens (€ 628,76). Het aantal goedkope woningen (€ 400,-) blijven behouden of daar waar mogelijk uitgebreid.</p> <p>Woonpartners heeft 200 niet-DAEB woningen in 2016. In 15 jaar wordt het aantal teruggebracht naar 60 woningen door verkoop en huurverlaging.</p> <p>Jaarlijks voert Woonpartners overleg met de HBV over huurbeleid (streefhuurpercentage), huurverhoging (%).</p> <p>Woonpartners heeft in 2015/ 2016 een project opgestart om betalingsproblemen en huisuitzettingen te reduceren (insteek tijdige en persoonlijke benadering) Dit project wordt vanaf 2017 structureel in de organisatie ingebed.</p>	



woCom	<p>Gematigd huurbeleid, 85% van het woningbezit onder de hoogste aftoppingsgrens (wel jaarlijks monitoren). Hierdoor zijn er voldoende woningen beschikbaar voor woningzoekenden met een inkomen onder de huurtoeslagnorm.</p> <p>Partijen zetten zich in om betalingsproblemen bij huurders zo snel mogelijk en adequaat te handelen en in samenwerking met budget- en schuldhulpverleningsinstanties achterstanden en ontruiming zoveel mogelijk te voorkomen</p>	Gezamenlijk
Compaen	<p>C.a. 85% van het woningbezit van Compaen wordt momenteel verhuurd onder de aftoppingsgrenzen. Minimaal 70% van de kernvoorraad onder de aftoppingsgrenzen blijven behouden.</p> <p>Huurprijzen van geliberaliseerde woningen bij mutatie verlagen naar de liberalisatiegrens.</p> <p>Gematigd huurbeleid</p> <p>Stringent incassobeleid in samenwerking met hulpverleningsinstanties om huisuitzettingen wegens huurachterstanden te voorkomen.</p>	
Volksbelang	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Circa 90% van de woningvoorraad heeft een huur onder de aftoppingsgrens voor 3 of meerpersoonshuishoudens (€ 628,-).</li> <li>- aanbod circa 225 vrijkomende huurwoningen, als gevolg van mutatie</li> <li>- Minimaal 95% huurtoeslaggerechtigden worden passend toegewezen</li> <li>- Circa 10% van de woningvoorraad heeft een huur tussen de aftoppingsgrens voor 3 of meerpersoonshuishoudens en de liberalisatiegrens (€ 710,-)</li> <li>- Aanbod circa 25 vrijkomende huurwoningen als gevolg van mutatie</li> <li>-maximaal 20% van de vrijkomende woningen verhuren aan bijzondere doelgroepen (excl. Statushouders)</li> <li>- wettelijke taakstelling voor statushouders</li> <li>- huisvesten van meerdere statushouders in een woning door middel van kamerbewoning</li> </ul>	
BOW	<p>Geliberaliseerde woningen worden omgezet (na mutatie) in sociaal (&lt; € 710,68, huurprijs wordt € 674,00 prijspeil 2016), behalve de woningen aan de Irenelaan. Vermoedelijk 3 mutaties in 2017 op basis van mutatiegraad.</p>	Bestaand huurbeleid BOW.
HBV's		
Hoofdstuk 3: Duurzaamheid en energie		

Partij	Werkzaamheden en activiteiten in 2017	Trekker
Woningcorporaties	25 NOM woningen	Woningcorporaties
Woningcorporaties en HBV's	Afspraak woonlasten verlaging door EPV	Woningcorporaties
Woningcorporaties en HBV's	Bewustwording huurders	Woningcorporaties
Gemeente en woningcorporaties	Toepassing GPR gebouw	Woningcorporaties
Woningcorporaties	Investerings in onderhoud	Woningcorporaties
<b>Invulling per woningcorporatie (concrete activiteiten)</b>		
Woonpartners	<p>Woonpartners stuurt op gemiddeld B in 2020.</p> <p>Daar waar mogelijk is koppelt Woonpartners haar energetische maatregelen aan de geplande onderhoudswerkzaamheden.</p> <p>Onderzoek naar hoogwaardig niveau isolatie/ energieneutraliteit/ nul op de meter om in 2018 bij 30 woningen ervaring op te doen.</p> <p>Onderzoek naar verduurzamen van de stadsverwarming via Geothermie. Woonpartners streeft naar verlaging sv-tarieven.</p> <p>Nieuwbouw volgens het vigerend bouwbesluit (min 0,4 EPC), daar waar mogelijk is optimalisatie</p>	
woCom	<p>WoCom stuurt op een gemiddeld label B in 2020.</p> <p>WoCom voldoet bij nieuwbouw aan de energieprestatie eisen volgens het bouwbesluit en onderzoekt per project of er mogelijkheden zijn om het beter te doen.</p> <p>In de toekomst zijn extra stappen noodzakelijk om een energieneutraal woningbezit behalen. Naast het verder terugdringen van de energiebehoefte gaat het dan om het vervangen van fossiele brandstoffen door duurzame energiebronnen. Ingrepen in de periode tot en met 2020 mogen niet belemmerend werken naar de volgende fase.</p>	
Compaen	<p>Compaen stuurt op gemiddeld label B eind 2020.</p> <p>Energiezuinige nieuwbouw volgens bouwbesluit. Per project wordt gezien of er mogelijkheden zijn om de woningen als NOM of energieneutraal te realiseren.</p> <p>Indien mogelijk energieprestaties verbeteren gekoppeld aan gepland onderhoud volgens de</p>	



	<p>meerjarenonderhoudsplanning.</p> <p>Pilot plaatsing zonnepanelen in Helmond.</p> <p>Onderzoek en pilot NOM woningen in nieuwbouw en renovatie.</p>	
Volksbelang	<p>-Regulier onderhoud conform meerjarenonderhoudsplanning</p> <p>-Renovatie Leonardus 38 woningen Bisschop Herincxstraat, huur blijft onder de aftoppingsgrens</p> <p>-11 levensloopgeschikte woningen Rembrandtlaan met huur boven de aftoppingsgrens (€628,-), maar onder de liberalisatiegrens (€ 710,)</p> <p>-De gemiddelde energieprestatie ligt op energielabel C, waarbij het aantal labels label A en B stijgt van 25% naar 30% in 2017 door renovatie en nieuwbouw</p>	
BOW	<p>Alle woningen hebben reeds label A of B, derhalve geen duurzaamheidsmaatregelen.</p> <p>Niet blind staren op energielabels. Ondanks voldoen aan strenge EPC of GPR soms toch label B of zelfs C voor nieuwbouw omdat de rekensoftware van het energielabel slecht overweg kan met bijvoorbeeld een WKO of een verwarmde galerij.</p>	
HBV's		
<b>Hoofdstuk 4: Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg</b>		
<b>Partij</b>	<b>Werkzaamheden en activiteiten in 2017</b>	<b>Trekker</b>
Alle partijen	In 2017 wordt op basis van het Lorentzgenootschap een analyse uitgevoerd naar de daadwerkelijke opgave specifieke doelgroepen	Gemeente
Woningcorporaties	Realisatie levensloopbestendige woningen	Woningcorporaties
Alle partijen	Pilot Ouderenproef	Gemeente
Alle partijen	Onderzoek naar behoefte woonvarianten zwerfjongeren, ex-gedetineerden en jongeren met autisme	Gemeente
Alle partijen	Overleg wonen - zorg	Gemeente
<b>Invulling per woningcorporatie (concrete activiteiten)</b>		
Woonpartners	<p>Woonpartners realiseert haar woningbouw 'toegankelijk'.</p> <p>Woonpartners hanteert bij nieuwbouw het 'omkeringsprincipe'. Het omkeringsprincipe houdt in dat een woning, die aangepast is voor een bijzondere doelgroep of statushouders, te zijner tijd weer omgevormd wordt naar een woning voor de reguliere verhuur.</p> <p>De zorginfrastructuur is de verantwoordelijkheid van</p>	

	de zorgpartijen.	
woCom	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ontwikkeling van Blok 25 in Brandevoort voor cliënten van de Zorgboog, ORO en het ouderinitiatief Stichting Samengaan voor autistische jongeren. Oplevering in 2017.</li> </ul>	Gezamenlijk
Compaen	<p>Start nieuwbouw multifunctionele woningen in Stepekolk Brandevoort.</p> <p>Verhuren conform huisvestingsverordening en jaarlijkse taakstelling.</p> <p>Onderzoek mogelijkheden voor woongelegenheden voor jongeren met autisme.</p>	
Volksbelang	-Partner in maatschappelijke projecten voortvloeiend uit het WOP Leonardus	
BOW		
HBV's		
<b>Hoofdstuk 5: Leefbaarheid</b>		
<b>Partij</b>	<b>Werkzaamheden en activiteiten in 2017</b>	<b>Trekker</b>
Alle partijen	Lokaal budget leefbaarheid	Woningcorporaties
Alle partijen	Ontwikkelen plan van aanpak overlast, problematiek vervulde woningen en verwarde personen	Gemeente
Gemeente en woningcorporaties	Continuering en intensivering bestaand beleid buurt bemiddeling	Gemeente
Gemeente en woningcorporaties	Buurtbeheer	Woningcorporaties
Alle partijen	Waar nodig ontwikkelen van WOP	Gemeente
Alle partijen	Monitoren ontwikkelingen in wijken	Gemeente
Gemeente en woningcorporaties	Sanctie en kansenbeleid	Woningcorporaties
Gemeente en woningcorporaties	Toepassing GPR gebouw inclusief Politie Keurmerk Veilig Wonen	Woningcorporaties
<b>Invulling per woningcorporatie (concrete activiteiten)</b>		
Woonpartners	<p>Sociale binding en zelfredzaamheid versterken. Daartoe de natuurlijke momenten gebruiken.</p> <p>Samen met andere partners een faciliterende/ ondersteunende rol innemen. Als bewoners niet het initiatief nemen, is een tijdelijke initiatief/ kartrekkersrol mogelijk.</p>	
woCom	<p>Wijkontwikkelingsplan Annawijk</p> <p>Wijkontwikkelingsplan Helmond West</p> <p>Overige reguliere leefbaarheidsactiviteiten zoals opgenomen in activiteitenprogramma (het bod).</p>	Gemeente en woCom
Compaen	Leefbaarheidsactiviteiten in de wijken waar Compaen woningbezit heeft zoals: buurtbemiddeling, bemoeizorg, woonbegeleiding, aanpak overlast en/of	

	<p>hennep. Maar ook buurtbeheer, poorten voor afsluiten brandgangen, groenonderhoud, buurtpreventie, brandveiligheid, aanpak graffiti, verlichting brandgangen etc.</p> <p>Politiekeurmerk bij herkeuringen alleen indien dit financieel realiseerbaar is.</p>	
Volksbelang	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Continueren van project Wonen Extra in de Leonardusbuurt.</li> <li>-Maximale bijdrage leefbaarheid wettelijk vastgesteld op € 126,50 (peildatum 2016)</li> <li>-administratieve ondersteuning Kinderboerderij de Veldhoeve</li> <li>-Project Aanpak achter de voordeur in de Leonardusbuurt</li> <li>- exploitatie buurthuis 't Huukske</li> <li>- Inzet buurtbeheerder in samenwerking met de gemeente</li> <li>- Treffen van veiligheidsmaatregelen in de lijn van PKVW bij nieuwbouw, mutatie en renovatie</li> </ul>	
BOW	BOW staat open voor leefbaarheidsprojecten op initiatief van huurders Bergopwaarts.	
HBV's		
<b>Hoofdstuk 6: Organisatie en samenwerking</b>		
<b>Partijen</b>	<b>Werkzaamheden en activiteiten in 2017</b>	<b>Trekker</b>
Alle partijen	2 per jaar overleg	Gemeente
Gemeente	Monitoring afspraken	Gemeente
Alle partijen	Informatiebijeenkomst gemeenteraad	Gemeente
Alle partijen	Samenwerking bij onderzoek en beleid	
Alle partijen	Werkwijze jaarlijks prestatieafspraken	Gemeente
Alle partijen	Evaluatie en afspraak 2018	Gemeente
<b>Invulling per woningcorporatie (concrete activiteiten)</b>		
Woonpartners	Betrekken bewoners bij beleid en beheer Samen met andere corporaties onderzoeken of er samenwerkingsmogelijkheden zijn die toegevoegde waarde opleveren.	
woCom	Betrekken bewoners bij beleid en beheer Samen met andere corporaties onderzoeken of er samenwerkingsmogelijkheden zijn die toegevoegde waarde opleveren	
Compaen	<p>Huurdersbelangen Vereniging Compaen is de overlegpartner van Compaen en wordt betrokken bij beleids- en beheerzaken conform de Overlegwet.</p> <p>Eventueel participeren in een samenwerking middels een overkoepelend platform.</p> <p>Daarnaast is er nog overleg met bewonerscommissies</p>	

	en neemt Compaen deel aan diverse VvE's.	
Volksbelang	-HbV vaste gesprekspartner -7 bewonerscommissies - Partner in het WOP Leonardus	
BOW		
HBV's		

## Bijlage 5 - Investeringsruimte

Indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties

Artikel 38

- 1 Onze Minister draagt er zorg voor dat jaarlijks voor 1 juli elke gemeente met betrekking tot de toegelaten instellingen die aldaar feitelijk werkzaam zijn en elke betrokken bewonersorganisatie beschikt over een indicatie van de middelen welke die toegelaten instellingen ter beschikking staan voor de uitvoering van artikel 42, eerste lid, eerste volzin, van de wet in ten minste het op die datum eerstvolgende kalenderjaar.

Ter uitvoering van artikel 38 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting heeft minister Blok bij brief d.d. 21 juni 2016 de indicatie bestedingsruimte per woningcorporatie medegedeeld.

De bestedingsruimte geeft aan in welke mate de betreffende woningcorporatie de financiële ruimte heeft om bestedingen te doen ten opzichte van de investeringen, voorgenomen verkopen en reeds voorgenomen huurbeleid uit de prospectieve informatie (dPi).

Het zijn geen liquide middelen maar de leencapaciteit die woningcorporaties hebben.

Als basis voor het bepalen van deze leencapaciteit zijn de prognoses van de woningcorporaties over de periode 2016 -2020 gebruikt. De berekening heeft betrekking op het jaar 2017 en onderscheid een drietal categorieën van bestedingen:

- Investerings in nieuwbouw van huurwoningen
- Investerings in renovatie/duurzaamheid van huurwoningen
- Huurverlaging/huurmatiging

De verdeling naar gemeente van de bestedingsruimte is gebaseerd op het aantal gereguleerde (DAEB-) woningen per gemeente.

Bij het bepalen van de omvang van de beschikbare ruimte is aangesloten bij het financiële toetsingskader van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Het gaat daarbij om de volgende financiële ratio's<sup>14</sup> :

- Interest Coverage Ratio (ICR) - minimaal 1,4
- Debet Service Coverage Ratio (DSCR) - minimaal 1,0
- Loan to Value- op basis van bedrijfswaarde maximaal 75 %
- Solvabiliteit – op basis van bedrijfswaarde minimaal 20 %
- De Dekkingsratio – maximaal 50 %

Het berekende bedrag is dus de ruimte die beschikbaar is, bovenop de voornemens van woningcorporaties voor de komende 5 jaar.

---

<sup>14</sup> ICR = Interest Coverage Ratio, verhouding renteverplichtingen vreemd vermogen te voldoen uit kasstroom operationele activiteiten

DSCR = Debt Service Coverage Ratio, rente en aflossingsverplichtingen op vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom

LTV= Loan to Value, verhouding leningen en bedrijfswaarde, volkshuisvestelijke exploitatiewaarden in %

Solvabiliteit: verhouding tussen vreemd en eigen vermogen

Dekkingsratio: = verhouding tussen onderpandwaarde van het bij de WSW ingezet onderpand en het schuldrestant voor door de WSW geborgde leningen

Bedrijfswaarde: de contante waarde van de te verwachten kasstromen van die woning

De ruimte om te investeren in nieuwbouw of woningverbetering is afhankelijk van veronderstellingen inzake investeringskosten- en exploitatiekosten, huuropbrengsten en de looptijd van de investering.

Bij nieuwbouw is aangenomen dat de woning wordt gebouwd met een huur onder de laagste aftoppingsgrens voor de huurtoeslag (€ 586,68 in 2016).

## Helmond

Woningcorporatie	Nieuwbouw	Verbetering	Huurmatiging
Laurentius	0	0	0
Stichting Mooiland	1.430	1.140	46
Stichting Trudo	0	0	0
Stichting Vestia	0	0	0
Stichting woCom	12.800	10.200	232
Stichting Woonpartners	258.000	205.000	9.930
Woningbouwvereniging Bergopwaarts	7.800	4.880	97
Woningbouwvereniging Compaen	35.700	28.400	1.590
Woningbouwvereniging Volksbelang	41.800	21.700	526
Woonzorg Nederland	174	138	6

*Bedragen in duizenden euro's.*

Uitgaande van de vier lokale woningcorporaties is voor nieuwbouw 348 mln. beschikbaar, ofwel voor ruim 2.300 woningen<sup>15</sup>, voor woningverbetering ca. is dit bedrag 265 mln. en voor huurmatiging 12 mln.

De bedragen mogen niet opgeteld worden, daar de investeringsruimte maar **éénmalig** ingezet kan worden.

Uit een door de gemeente Helmond in 2015 uitgevoerde berekening op basis van de jaarverslagen 2014 c.q. het CIP 2013 kwam reeds een investeringsruimte naar voren van circa 300 mln. .

In het kader van de prestatieafspraken zal de berekende bestedingsruimte leidraad zijn voor het maken van (financiële-) afspraken.

<sup>15</sup> Uitgaande van gemiddelde stichtingskosten ad € 150.000,-

