

PRESTATIE- AFSPRAKEN

2022-2026

Gemeente Eindhoven, Woonbedrijf, 'thuis, Trudo, Wooninc. en PEK.



foto gemaakt door Norbert van Onna

Colofon

Gemeente Eindhoven
Woonbedrijf
‘thuis
Trudo
Wooninc.
Platform Eindhovense Klantraden

20 december 2021



Foto gemaakt door Mitchell van Eijk

Inhoudsopgave

Inleiding	4
1. Beschikbaarheid	6
2. Betaalbaarheid	14
3. Duurzaamheid	18
4. Wonen & Zorg	20
5. Leefbaarheid	22
6. Veiligheid	28
7. Ondertekening	30
Bijlage 1: Voorraadontwikkeling en (des)investeringen per corporatie	32
Bijlage 2: Duurzaamheid	38

Inleiding

De Eindhovense woningmarkt staat onder druk. Er is een grote woonopgave. Prijzen van woningen, maar ook bouwkosten, stijgen fors. De wachttijden voor sociale huurwoningen lopen op. Uit het landelijke onderzoek 'opgaven en middelen' van drie ministeries en Aedes blijkt dat corporaties onvoldoende in staat zijn om alle volkshuisvestelijke opgaven (betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid) op te pakken. Er moeten keuzes gemaakt worden. Om de stad betaalbaar, toegankelijk en inclusief te houden bundelen de Eindhovense corporaties en gemeente de krachten en maken scherpe prestatieafspraken. Samen bereiken we meer dan afzonderlijk. In aanloop naar dit document zijn door de bestuurders de uitgangspunten bepaald. Vervolgens zijn partijen in themasessies aan de slag gegaan met de grootste vraagstukken en dilemma's. Dit proces heeft geleid tot deze prestatieafspraken.

Vergroten sociale woningvoorraad

Het is belangrijk dat de woningvoorraad van Eindhoven de komende jaren groeit. Voor een inclusieve stad moet een substantieel deel van de nieuwbouw bestaan uit sociale huurwoningen, met goede spreiding over de stad. Beschikbaarheid blijft dan ook zwaartepunt voor de prestatieafspraken. Onorthodoxe projecten en locaties worden hierbij niet geschuwd. Ook zullen partijen bij afschaffing of beperking van de verhuurdersheffing onderzoeken welke extra mogelijkheden dit biedt en hoe deze wordt ingezet. Daarnaast leveren corporaties een aandeel in het oplossen van het groeiend tekort aan lage middenhuurwoningen en sociale koop. Het gematigd huurbeleid blijft van toepassing. Hiermee geven de corporaties mede invulling aan de woningbouw aantallen in het kader van de met het Rijk in 2019 afgesloten Woondeal.



foto gemaakt door Igor Vermeer

Leefbare stad

Om de woon- en leefkwaliteit op peil te houden zijn investeringen in de bestaande voorraad nodig. Partijen merken dat de leefbaarheid in verschillende wijken onder druk staat. Met gebiedsgericht werken pakken we problemen multidisciplinair aan. Van belang hierbij is het vergroten van de kansen op huisvesting voor kwetsbare inwoners over de hele stad.

Verduurzamingsopgave

Door klimaatverandering en de verduurzamingsopgave die hieruit volgt, staan partijen voor belangrijke keuzes. Het blijvend investeren in duurzaamheid in het kader van het Duurzaamheidspact en het verder verbeteren van de woningvoorraad in wijken met corporatiewoningen is onderdeel van een verantwoord woonbeleid.

De volgende stukken zijn richtinggevend voor deze prestatieafspraken:

- Woonvisie Eindhoven - december 2015
- Woonprogramma Eindhoven 2021- 2025
- De bidingen van de corporaties voor 2022
- Woondeal Stedelijk Gebied Eindhoven - maart 2019
- Duurzaamheidspact 2018
- Sociaal huurakkoord Aedes Woonbond 2018-2021
- MRE-begrippenlijst wonen 2022

1

Beschikbaarheid

Het zwaartepunt van deze prestatieafspraken ligt bij het vergroten van de beschikbaarheid. Partijen sturen op een netto uitbreiding van de woningvoorraad (sociaal, middenhuur, flexwoningen en sociale koop). Lage- en middeninkomens worden hiermee bediend en er ontstaan kansen voor doorstroming. Door nieuwbouw, maar ook transformatie en slimmer gebruik van de voorraad breidt het aanbod uit.

Werkzaamheden en activiteiten in 2022-2026

1.1 Omvang en ontwikkeling van de woningvoorraad

A. Sociale huur:

Behoefte: Uit onderzoek van Companen (marktmechanismen op de Eindhovense woningmarkt, december 2018) blijkt een woning-behoefte van 725 sociale huurwoningen per jaar (referentie-periode 2020 t/m 2025, totaal: 4350). Partijen constateren echter dat de maximaal haalbare productie leidt tot een gemiddelde netto toevoeging van 600 woningen per jaar (referentieperiode 2020 t/m 2025 totaal: 3600).

Woningproductie: De realisatie is in de afgelopen jaren (2020-2021) achtergebleven op de afspraak van 600 gemiddeld per jaar, daarom kijken partijen komende jaren hoe deze achterstand ingehaald kan worden. In 2022 realiseren de corporaties bruto (harde plannen) 646 woningen. De netto toevoeging (harde plannen, zachte plannen, splitsingen, verkopen, sloop en harmonisatie) is in 2022 259 woningen (zie ook tabel 1a).



Toelichting: Het verschil tussen bruto en netto zit voornamelijk in de aantallen te sloopen woningen. Omdat sprake is van voor het merendeel sloop/nieuwbouwprojecten in combinatie met verdichting stijgt per saldo het aantal woningen in de opvolgende jaren. De sociale sector houdt zowel sociale koop als sociale huur in. Voor het overgrote deel blijven de verkochte woningen behouden voor de sociale sector, omdat Trudo middels het terugkooprecht ervoor zorgt dat de woning sociale koop blijft. Ook bij een eventuele nieuwe koper.

Voor de periode 2022 t/m 2026 wordt de netto toevoeging geprognostiseerd op 3160 huurwoningen. Hiermee wordt de maximaal haalbare productie van 600 per jaar bereikt. Inclusief voornoemde verkoop door Trudo neemt dit aantal toe tot ca. 4.050 sociale woningen.

Voorraadontwikkeling sociaal 2022 (tabel 1a)

Corporatie	Harde plannen sociale huur	Zachte plannen sociale huur	Nette toevoeging sociale huur	Netto groei sociale voorraad (sociale huur+sociale koop)
Woonbedrijf	270	8	266	266
Trudo	220	0	-49	110
Wooninc	56	0	40	40
'thuis	100	0	2	9
Totaal	646	8	259	425

Harde plannen: plan is hard als er een locatie is waarover de corporatie beschikt over het eigendom en er zicht is op een bestemming wonen.
Netto toevoeging: bruto aantal te realisering woningen minus harmonisatie, verkopen, splitsing en sloop

Voorraadontwikkeling sociaal 2022-2026 (tabel 1b)

Corporatie	Harde plannen sociale huur	Zachte plannen sociale huur	Nette toevoeging sociale huur	Netto groei sociale voorraad (sociale huur+sociale koop)
Woonbedrijf	1361	1112	2393	2393
Trudo	707	430	234	1121
Wooninc	109	0	34	34
'thuis	445	315	499	532
Totaal	2622	1857	3160	4047

In *bijlage 1* een uitgebreider overzicht van de voorraadontwikkeling

Corporaties leveren iets meer dan gemiddeld 600 woningen per jaar. Partijen zetten zich daarom vooral in om de beoogde productie daadwerkelijk te realiseren en waar mogelijk te versnellen. Ook streven zij ernaar het tekort van 590 woningen uit 2020 en 2021 aan te vullen. Deze opgave blijft staan. Er wordt mede daarom samengewerkt d.m.v. de Gezamenlijke Investeringsagenda Eindhoven. Concrete acties voor borging van realisatie, versnelling en vermeerdering zijn:

- **Gezamenlijke acquisitie-aanpak:** De corporaties geven aan over te weinig grondposities te beschikken om nieuwbouw te realiseren. Partijen onderzoeken daarom de mogelijkheden voor een gezamenlijke acquisitie-aanpak. We maken inzichtelijk over welke grond- en vastgoedposities partijen beschikken. Op basis hiervan bepalen partijen welke acquisitie-opgave er ligt en of ze hier gezamenlijk in kunnen optrekken. Daarnaast zetten partijen de zelfstandige acquisitie voort.
- **Beter benutten bestaande voorraad:** Partijen zien kansen in de bestaande voorraad. Voor zover individueel niet reeds gedaan, brengen corporaties kansen in de bestaande voorraad in kaart om deze beter te benutten. Als kansen in de projectenfase komen dan wordt hierover periodiek gerapporteerd in de Investeringsagenda. In het bijzonder richten partijen zich op:
 - Splitsen: Woonbedrijf doet in 2022 een pilot met het splitsen van 10 woningen. Na de evaluatie van de pilot wordt bepaald hoe dit een vervolg kan krijgen.
 - Meer huishoudens in één woning: Partijen onderzoeken de mogelijkheden voor het faciliteren van meerdere huishoudens onder één dak. Zo bekijken partijen onder andere het project 'onder de pannen' en het project 'doe mee met 4W', waarbij bewoners tijdelijk iemand onderdak kunnen verlenen in hun woning.
- **Inzet conceptwoningen:** Er wordt uitvoering gegeven aan de gemaakte afspraken ten aanzien van de Woonst-conceptwoningen. Deze standaard sociale huurwoningen (zowel eengezins- als meergezinswoningen), zijn in regionaal verband aanbesteed. De bouwkosten van deze woningen liggen lager dan bij traditionele bouwmethoden. Ook is de werkwijze efficiënter en

toetsing van de vergunningaanvraag eenvoudiger. Hetgeen kosten en tijd bespaart. Uitgangspunt bij ontwikkelingen van woningen is dat er, bij nieuwe initiatieven, gebruik gemaakt wordt van conceptwoningen (bij voorkeur Woonst). Afwijken is voor zowel gemeente als corporaties slechts gemotiveerd mogelijk in bijzondere situaties, zoals bij binnenstedelijke ontwikkelingen en locaties waarbij beeldkwaliteit een zeer belangrijke rol speelt.

- **Focusprojecten:** De gemeente richt een structureel 'dedicated team' in, dat in samenspraak met de corporaties focusprojecten (circa 10-15) met prioriteit ter hand neemt. Voor deze projecten vraagt de gemeente aan de corporaties eenzelfde commitment, capaciteit én prioriteit. Doelstelling van de focusprojecten en het dedicated team is: snelheid, verdichting en standaardisatie. Hiermee wordt beoogd om zo efficiënt en effectief mogelijk (o.a. integrale besluitvorming/ projectdagen/ gezamenlijke startup) projecten in de bouwfase te brengen. De verbeteringen worden vervolgens in de reguliere processen geïntegreerd. Het gemeentelijke 'dedicated team' is een plus ten opzichte van de huidige capaciteit. Het heeft geen negatief effect op inzet van de gemeente op andere (niet focus) projecten.
- **Het oppakken van onconventionele projecten:** Zowel in nieuwbouw als in de bestaande voorraad hebben de corporaties ideeën om niet voor de hand liggende projecten te realiseren.
 - Trudo kiest een aantal van deze projecten en gaat met een klein team (waaronder de bestuurder) het gesprek aan met de gemeente. Doel is om snel en buiten gebaande paden tot realisatie te komen. Trudo en de gemeente evalueren het proces en de uitkomst ervan in de kerngroep Investeringsagenda.
 - Woonbedrijf start de ontwikkeling van circa 80 extra tijdelijke woningen op het Slachthuisterrein bij de Berenkuil (oplevering Q4 2022).
- **Vergunningverlening:** Gemeente spant zich in om bouwprocedures te versnellen en de benodigde vergunningen zo spoedig mogelijk te verlenen. Daarnaast bekijken partijen op projectbasis de mogelijkheden tot verdichting en, met in achtneming van de regelgeving, het reduceren van de kosten.
- **Kwaliteitseisen:** Corporaties zijn in eerste instantie de aangewezen partij om sociale huurwoningen te realiseren, mede omdat hierdoor de garantie ontstaat dat de woningen voor lange tijd beschikbaar blijven in het sociale segment. Er wordt ook ruimte geboden aan commerciële ontwikkelaars om sociale huurwoningen te realiseren. Voor beide partijen dienen dezelfde kwaliteitseisen te gelden op het gebied van huurprijsniveau, grootte, exploitatieduur etc. De gemeente stelt uiterlijk in Q2 2022 de kwaliteitseisen voor sociale huurwoningen op in afstemming met de corporaties.
- **Tijdelijke woningen:** Er is sprake van woningnood. De gemeente spant zich in om locaties te zoeken voor tijdelijke woningen. Corporaties willen verantwoordelijkheid nemen voor invulling hiervan. Er zijn echter uitdagingen om de business case rond te krijgen. Partijen maken inzichtelijk waar de belemmeringen zitten.

B. Sociale koop:

Sociale koop <€215.000 (prijspeil 2022 conform MRE-begrippenlijst) levert een waardevolle bijdrage aan de marktbehoefte. Door middel van het Slimmer Kopen en Koopgarant blijven de verkochte woningen behouden voor de totale sociale woningvoorraad. 'thuis en Trudo breiden de aantallen sociale voorraad via deze wijze uit met 920 woningen in de periode 2022-2026. Meer verkopen (binnen de vraag) is mogelijk als de gegenereerde middelen terugvloeien ten behoeve het realiseren van woningbouw en dit niet ten koste gaat van de sociale huur.

Voorraadontwikkeling sociaal 2022-2026 (tabel 1b)

	2022	2023	2023	2024	2024	Totaal
Totaal aantal woningen in maatschappelijk gebonden eigendom begin jaar	3.892	4.058	4.244	4.407	4.695	
Netto geraamde toe-/afname Slimmer Kopen	159	179	156	282	111	887
Netto geraamde toe-/afname Koopgarant	7	7	7	6	6	33
Totaal aantal woningen in maatschappelijk gebonden eigendom einde jaar	4.058	4.244	4.407	4.695	4.812	

'thuis biedt een deel van haar koopwoningen aan met Kopen naar Wens. 'thuis en de gemeente gaan in gesprek om deze woningen onder het label 'Koopgarant' te verkopen zodat op deze woningen worden verkocht met een terugkoopgarantie voor 'thuis zodat de woningen in de sociale voorraad blijven. Tevens geldt een kortingsregeling van maximaal 25%. De korting is inkomensafhankelijk. Hiermee wordt kopen bereikbaar voor mensen met een laag inkomen.

C. Flexwoningen:

Door middel van flexwoningen worden efficiënt diverse groepen spoedzoekers geholpen die niet op eigen kracht, dan wel via urgentie, aan huisvesting kunnen komen. Flexwonen wordt gezien als snel beschikbare, in principe tijdelijke, woonruimte. De tijdelijkheid zit hierbij vooral in de aard van het product en is niet zozeer het gevolg van een contractvorm. Flexwoningen worden aan gemengde doelgroepen aangeboden om te voorkomen dat concentraties van bepaalde doelgroepen ontstaan. Partijen streven naar een minimale voorraad van 1.000 flexwoningen in de stad, waarbij de corporaties een aandeel naar rato van de omvang van hun voorraad sociale huurwoningen (exclusief studentenwoningen) in Eindhoven leveren.

Voorraadontwikkeling Flexwoningen

	2022	2023	2024	2025	2026	Totaal
Aantal flexwoningen	991	1.032	1.112	1.192	1.192	1.192

D. Middenhuur:

De gemeente ziet in de periode 2022-2026 een vraag naar gemiddeld 200 extra eenheden (lage) middenhuur woningen per jaar. Omdat de markt dit nauwelijks oppakt leveren corporaties een bijdrage. Voor wat betreft de maximale hoogte van de lage- en hoge middenhuur wordt aangesloten bij de definities zoals gehanteerd in MRE-verband.

Wooninc. en Trudo, respectievelijk via Stayinc. en Trudo Holding, voegen gezamenlijk in 2022-2026 bruto (harde en zachte plannen) 574 huurwoningen in het middensegment toe. Netto betreft dit 372 woningen. De netto toevoeging in de lage middenhuur is 184 woningen. Woonbedrijf onderzoekt de mogelijkheden voor lage middenhuur. Uitsluitel hiertoe zal in Q2 2022 zijn en de aantallen worden opgenomen in de wensportefeuille. Stayinc. en Trudo Holding nemen de volgende acties om het aantal middenhuurwoningen te verhogen:

- Stayinc. focust zich in het bijzonder op middenhuurwoningen voor senioren. Stayinc. heeft voor de periode 2022-2026 harde plannen voor de toevoeging van 177 woningen in de middenhuur, waarvan 59 woningen een huurprijs hebben onder € 850 en de overige 118 woningen een huurprijs tussen de € 850 en € 1.000 (prijspeil 2021) en dus ook nog in een relatief betaalbaar segment vallen voor middeninkomens. Deze woningen zijn in het bijzonder bedoeld om doorstroming van senioren vanuit de sociale huur en lage middenhuur te realiseren. Daarnaast heeft Stayinc. nog zachte plannen voor 40 woningen.
- Trudo Holding BV richt zich ten aanzien van middenhuur op de prijsklasse tot € 850 (prijspeil 2021). Trudo Holding BV heeft in de periode 2022-2026 op dit moment posities gelabeld voor de toevoeging van in totaal 357 woningen (harde plannen) in het middensegment. Trudo Holding BV is in 2021 een pilot in de Veestraat gerealiseerd met 15 woningen in de middenkoop.
- Met die pilot heeft Trudo een positieve ervaring opgedaan hoe doorstroming vanuit de sociale voorraad naar het middenkoopsegment kan worden gerealiseerd. Trudo gaat deze strategie dan ook in 2022 en verder inzetten. Bij nieuwe plannen houden partijen rekening met een gedifferentieerd aanbod van lage middenhuur, hoge middenhuur, sociale koop en middenkoop. Bij Trudo is de verdeling ervan afhankelijk van de markt en de ratio's van de Trudo Holding BV.
- Trudo Holding B.V wil maximaal middenkoop en middenhuur realiseren. Echter, vanwege een knellende financiële ratio als gevolg van het verkopen onder voorwaarden, wordt Trudo Holding BV hierin beperkt. De gemeente en Trudo Holding BV voeren samen een campagne om deze beperking weg te (laten) nemen t.b.v. het nog meer toevoegen van middenkoop en middenhuur.

1.2 Toewijzing

Om middeninkomens te ondersteunen kunnen corporaties in 2022 maximaal 15% van de verhuringen van de sociale voorraad toewijzen aan deze doelgroep. De mate waarin de vrije toewijzingsruimte wordt benut en het effect op de slaagkansen voor de primaire doelgroep wordt gemonitord en besproken met de gemeente aan de hand van de jaarrapportage van Wooniezie.

1.3 Woonwagens

Voldoende aanbod van woonruimte voor woonwagenbewoners zien partijen als een gezamenlijke verantwoordelijkheid van corporaties en gemeente. Onlangs is een behoefteonderzoek uitgevoerd. Gemeente en corporaties streven ernaar om binnen deze kaders te voorzien in een toename van het aantal standplaatsen en/of woonvoorzieningen. Momenteel werken gemeente en Wooninc. samen aan het toevoegen van eenheden op diverse locaties.



2

Betaalbaarheid



Partijen volgen een gematigd huurbeleid en sluiten (op zijn minst) aan bij het Sociaal Huurakkoord 2018-2021, dat Aedes en Woonbond hebben afgesloten. Aedes en Woonbond zijn in overleg over een nieuw Sociaal Huurakkoord vanaf 2022. Over de inhoud is thans nog niets bekend. De intentie is om aan te sluiten bij een nieuw akkoord.

2.1 Betaalbaarheid van de voorraad

- a. Corporaties hanteren een streefhuurbeleid waarbij minimaal 80% van de sociale huurwoningen bereikbaar is voor de primaire doelgroep en daarmee een streefhuurprijs kent onder de tweede aftoppingsgrens voor de huurtoeslag. Voor het monitoren van de slaagkans van verschillende doelgroepen benutten partijen de jaarlijkse cijfers van Woonniezie.
- b. De gemeente kan de effecten van de bovenstaande maatregel op de betaalbaarheid niet overzien en voert daarom een eigen onderzoek uit naar de betaalbaarheid van het wonen onder de verschillende doelgroepen in de stad. Het onderzoek is/wordt naar verwachting in Q1 van 2022 opgeleverd. De uitkomsten ervan worden betrokken bij het maken van toekomstige prestatieafspraken over betaalbaarheid.
- c. Partijen hebben een onderzoek gedaan naar de slaagkans van jongeren tot 23 jaar op de Eindhovense woningmarkt. Daaruit is naar voren gekomen dat met name de reguliere woningzoekende jongere (niet zijnde een bijzondere doelgroep of student) die afhankelijk is van huurtoeslag, beperkt mogelijkheden heeft voor een betaalbare huurwoning onder de kwaliteitskortingsgrens. De huidige acties – zoals het aanbieden van woningen via loting, het behoud van de goedkope voorraad via een gematigd huurprijsbeleid en toevoegen van goedkope voorraad door transformatie, woningsplitsing en nieuwbouw – hebben weliswaar een gunstig effect op de slaagkans van deze doelgroep, maar blijken nog onvoldoende. Partijen trekken zich het lot van de jongeren aan en constateren dat een integrale benadering nodig is. Corporaties bepalen afzonderlijk welke extra maatregelen zij kunnen nemen en stemmen dit in Q1 van 2022 af, waarmee zij tot een integrale aanpak komen om de slaagkans van jongeren tot 23 jaar te vergroten.

2.2 Jaarlijkse huuraanpassing

- a. Corporaties hebben in 2021 de huren van hun sociale huurwoningen niet verhoogd. Corporaties conformeren zich in principe aan de landelijke lijn die volgt uit de gesprekken tussen Woonbond en Aedes. Met de verwachting dat de uitkomst is dat sprake zal zijn van een matige huurverhoging. De inflatie van december 2020 tot december 2021 is door het CBS berekend op 2,3%. Naar verwachting ligt het inflatiecijfer over het gehele jaar ook rond dat percentage.
- b. Corporaties hebben in 2021 de huren structureel verlaagd van huurders met een laag inkomen conform de Wet eenmalige huurverlaging. Voor 2022 volgen zij, net als in eerdere jaren, in principe de afspraak tussen Aedes en Woonbond in het Sociaal Huurakkoord over huurkorting en huurbevriezing.
- c. Corporaties zorgen ervoor dat bij verduurzaming woonlasten niet stijgen. Leidraad is de meest actuele versie van de vergoedingentabel van Aedes en Woonbond.
- d. Trudo voert duurzaamheidsmaatregelen bij zittende huurders uit zonder huurverhoging.



2.3 Woonlasten en verduurzaming

Er is in 2021 sprake van een onverwachte flinke stijging van de energieprijzen, waardoor gas en elektra een steeds groter aandeel vormen in de totale woonlasten. Met name voor huurders met de laagste inkomens, die wonen in een woning met een laag energielabel en een energiecontract hebben met variabele tarieven, dreigt energie onbetaalbaar te worden. Woningcorporaties verduurzamen hun woningbezit vanuit het Duurzaamheidspact en leveren zo een bijdrage aan duurzaam en betaalbaar wonen in de toekomst. Maar interventies op de korte termijn zijn ook noodzakelijk, omdat energiearmoede voor een deel van de huurders een acuut probleem is. Maatregelen die partijen nemen zijn:

- a. Ten aanzien van gemeentelijke lasten voor huurders (het betreft hier voornamelijk gemeentelijke reinigingsheffing) geldt dat de gemeente maatwerk biedt. Zo is kwijtschelding of een betalingsregeling mogelijk.
- b. De gemeente trekt 2,3 miljoen euro uit voor de bestrijding van energiearmoede. Dit wordt onder meer besteed aan vouchers voor inwoners die hun energierekening niet meer kunnen betalen. In de Werkplaats Financiën XL (WPF XL) zullen energiecoaches zitting nemen. De energiecoaches hebben een adviserende/ signalerende rol, ze werken samen met de WPF XL en geven advies om hoge energiekosten te verlagen. WPF XL biedt daarbij ondersteuning aan inwoners die betalingsproblemen hebben. In het kader van vroegsignalering wordt schuldhulpverlening aangeboden aan huurders met betalingsproblemen. Een communicatiecampagne draagt bij aan het informeren over energiearmoede.
- c. Woningcorporaties dragen bij aan het bestrijden van energiearmoede door het inzetten van extra energieboxen. Daarnaast passen corporaties maatwerk toe door soepele betaalafspraken en/of huurkorting in situaties waarin dit nodig is. Voor huurders die energie via de servicekosten betalen zorgen de corporaties ervoor dat de tarieven voor 2022 tijdig bekend worden gemaakt. De eindafrekening over het voorgaande jaar wordt in het voorjaar van 2022 verzonden. Huurders krijgen zo op tijd zicht op de te verwachte kosten en het termijnbedrag.
- d. Partijen maken in 2022 een koppeling tussen de verduurzamingsstrategie en energiearmoede. Ze bekijken welke complexen relatief lage energielabels hebben en waarin mensen wonen met een relatief laag inkomen (ten opzichte van de huurprijs) en kijken of deze woningen met voorrang verduurzaamd kunnen worden.

3

Duurzaamheid

3.1 Doelstellingen algemeen

Landelijk is CO2 neutraal in 2050 ten doel gesteld. Eindhoven deelt deze doelstelling. Maar ook op andere vlakken binnen het thema duurzaamheid liggen uitdagingen. Hoe houden we droge voeten? En hoe krijgen we onze bewoners mee? In 2018 is het Duurzaamheidspact Eindhoven getekend. Dit is een samenwerkingsverband tussen de Eindhovense corporaties, gemeente en huurdersorganisaties op het gebied van duurzaamheid. Door over de grenzen van de eigen organisatie te kijken wordt gewerkt aan vier hoofddoelstellingen.

In 2021 is er een verdiepingsslag gemaakt op de thema's. Op basis hiervan zijn de opgaven per thema aangescherpt voor 2022. De vier hoofddoelstellingen zijn:

1. CO2-neutraal en aardgasvrij in 2050;
2. Gebruik makend van duurzame materialen en gesloten kringlopen (circulariteit);
3. Een natuurlijke stad (biodiversiteit en klimaatadaptatie);
4. Met aandacht voor (effect op) mensen.

De uitwerking van de hoofddoelstellingen is te vinden in [bijlage 2](#)

Partijen maken de volgende algemene prestatieafspraken ten aanzien van duurzaamheid:

- a. Partijen zien de noodzaak van CO2-reductie en committeren zich aan het overheidsbeleid, zoals het klimaatakkoord, ten aanzien van CO2-reductie in relatie tot vastgoed. Partijen realiseren de CO2-reductie door jaarlijks stappen te maken.
- b. Binnen het project 'gezamenlijke verduurzaming vastgoed' komen partijen in 2022 tot concrete mijlpalen voor het gasloos



foto gemaakt door Igor Vermeer

maken van de voorraad. De CO2-reductie die dit oplevert monitoren partijen.

- c. In het jaarprogramma Duurzaamheidspact rapporteren de partijen concreet de status van de verduurzamingsopgave en hoeveel de projecten komend jaar bijdragen aan de verduurzaming, volgens de tabel opgenomen in bijlage 2 'inspanningen per corporatie op het gebied van duurzaamheid'.
- d. Bij verduurzaming van corporatiebezit is het sociaal huurakkoord 2018-2021 het uitgangspunt.
- e. Het jaarprogramma van het Duurzaamheidspact 2021-2022 en de projecten die daaronder vallen zijn leidend voor de prestatieafspraken.
- f. In 2021 is een verfijning gemaakt van de doelstellingen, nadat de doelstellingen zijn vastgesteld volgt in 2022 een verfijning van de KPI's.

3.2 Herschikkingsopgave

In lijn met het Duurzaamheidspact – en als vervolg op de succesvolle uitruil tussen 'thuis en Wooninc. – oriënteren Wooninc. en Woonbedrijf zich op een ruil van 'rood voor groen' bezit. Wooninc. ruilt bezit dat nog niet is verduurzaamd (rood), voor bezit van Woonbedrijf dat wel duurzaam is gerenoveerd of jonger bezit zonder of met een (zeer) beperkte investeringsopgave (groen). Door het ruilen van bezit streven Wooninc. en Woonbedrijf primair naar versnelling van de verduurzaming en realisatie van de afspraken in het Duurzaamheidspact. Als gevolg van de ruil vergroten Woonbedrijf en Wooninc. het aantal woningen dat zij op korte termijn verduurzamen. Woonbedrijf en Wooninc. streven naar het ondertekenen van een intentieovereenkomst in Q1 2022 waarin deze ruil bekrachtigd wordt.

4

Wonen & Zorg

Partijen zorgen voor huisvesting en begeleiding van kwetsbare groepen. Landelijke ontwikkelingen geven aan dat deze samenwerking een steviger en meer integrale vorm verdient. Via DOOR! wordt reeds intensief samengewerkt. In de huisvestingsverordening staan afspraken over urgentie en toekenning van aanvragen gedaan door woningzoekenden afkomstig uit kwetsbare groepen. Extra aandacht gaat uit naar goede spreiding van woonruimte voor kwetsbaren in de stad en complexen. De gemeente neemt de verantwoordelijkheid voor een goede begeleiding van kwetsbare groepen en is hierop aanspreekpunt voor corporaties.

4.1 Woonzorgvisie

In 2022 stelt de gemeente een woonzorgvisie op. De uitwerking zal door het ruimtelijk- en sociaal domein van de gemeente en in nauwe samenspraak met de corporaties ter hand worden genomen.

4.2 Urgentieverordening en DOOR!

- a. In de SGE is een huisvestingsverordening van kracht die de voorrang regelt van specifieke urgente groepen woningzoekenden. Per tertiaal wordt een 'rapportage uitvoering urgentieverordening' opgesteld en verstrekt aan de deelnemende woningcorporaties en SGE-gemeenten.
- b. De corporaties dragen gezamenlijk zorg voor een zorgvuldige uitstroom van cliënten uit zorginstellingen (sociaal urgenten) naar reguliere sociale huurwoningen via DOOR! (een samenwerkingsplatform van een aantal regionale woningcorporaties en zorginstellingen). De stuurgroep DOOR!, bestaande uit vertegenwoordigers van corporaties, gemeente en zorginstanties, beheert de werkafspraken. Door actieve deelname van de gemeente aan de stuurgroep zal de werkwijze beter aansluiten bij de bepalingen in de huisvestingsverordening.

4.3 Maatschappelijke Opvang

2021 is een proefjaar voor een nieuwe manier van samenwerken op het gebied van de Maatschappelijke Opvang geweest, waarbij Springplank040 door de gemeente als hoofdaannemer is geselecteerd en Trudo de coördinerende rol vervult ten aanzien van de verdeling van de huisvesting in nauwe samenwerking met Woonbedrijf. In 2022 wordt deze rol van Trudo doorontwikkeld.

4.4 Huisvesting van ouderen en mensen met een functiebeperking

- a. Vanaf 1 februari 2022 starten de corporaties met een aanpak voor de doorstroming van senioren, onder de naam 'van groot naar beter'. Kern van de aanpak is een doorstroomregeling die de Eindhovense senior van een grote corporatiewoning voorrang geeft op een seniorenwoning. Daarnaast organiseren zij persoonlijke hulp en begeleiding vanuit het SeniorenPunt. Voor senioren die dat nodig hebben wordt maatwerk geboden, binnen de bestaande (wettelijke) kaders van de corporaties, op het gebied van woningtoewijzing en aanvullende (financiële) ondersteuning. De aanpak omvat in eerste instantie een beperkt deel van het woningbezit en duurt twee jaar om effecten goed te kunnen meten en te kunnen doorontwikkelen waar nodig. De reden dat financiële ondersteuning (o.a. huurgewening en verhuiskosten) vooralsnog als maatwerk wordt meegenomen, ligt in het feit dat uit onderzoek van de corporaties is gebleken, dat een deel van de senioren vanwege een hoger inkomen of vermogen dit niet als belemmering ervaart. De corporaties stellen verder dat prijs/kwaliteit van de nieuwe woning anders niet in balans is en dat het onrechtvaardig is ten opzichte van een verhuizende senior die niet valt onder de voorwaarden van de aanpak. Tevens hebben veel seniorenwoningen een huurprijs onder de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag en houden de corporaties zich aan de wetgeving omtrent het passend toewijzen, waardoor de senior alleen in aanmerking komt voor een voor hem betaalbare woning. Corporaties monitoren de resultaten van de ingezette interventies, evalueren aan het einde van het eerste jaar en bespreken dit met de gemeente. Corporaties blijven tevens kijken naar nieuwbouwprojecten waarbij senioren uit de wijk kunnen doorstromen. Eventuele toewijzingscriteria worden per project door de corporatie zelf bepaald.
- b. Per 1 januari 2022 sluiten Woonbedrijf en 'thuis aan bij het klantencentrum SeniorenPunt. De senior kan zo op één punt terecht voor het totale aanbod levensloopbestendige woningen.
- c. De corporaties communiceren over de woningen die toegankelijk zijn voor mensen met een functiebeperking.
- d. Kwetsbare mensen blijven langer wonen in de eigen woning, samenwerking tussen domeinen is hiervoor essentieel. In 2022 gaan gemeente en corporaties met elkaar in gesprek over het oplossen van enkele concrete knelpunten, waaronder het bieden van een veilige toegang tot woonzorgcomplexen en -woningen (bv. via een Telelock-slot) en veilige en passende scootmobielstallingen. Wooninc. neemt het initiatief tot een overleg.

5

Leefbaarheid

In sommige gebieden staat de leefbaarheid in Eindhoven onder druk. Problematiek neemt snel toe en is vaak complex. Intensieve en domeinoverstijgende inzet van partijen is nodig. Gemeente werkt, veelal in samenwerking met corporaties en andere maatschappelijke partijen, aan verbetering van leefbaarheid en veiligheid. De gemeente informeert de corporaties en vice versa over voor hen relevante subsidies en fondsen die betrekking hebben op aandachtsgebieden en leefbaarheid in brede zin.

5.1 Gebiedsgericht werken

Samen aan de lat voor gebiedsgericht werken

Voor Eindhoven is het niet nieuw dat de gebiedsgerichte benadering meerwaarde brengt in het benutten van kansen en het omgaan met complexe opgaven in de verschillende buurten en wijken van de stad. Aan de slag met kwetsbare gebieden is een grote opgave, waarbij inzet en samenwerking van een groot aantal partijen nodig is. Geen van die partijen kan op eigen kracht de problemen oplossen.

Doorontwikkeling

Eindhoven kent een lange traditie van extra aandacht voor gebieden waarin de leefbaarheid onder druk staat. Middels buurtcontracten werken we met partners aan de leefbaarheid in actiegebieden. Deze inzet zetten partijen in 2022 voort. Om het gebiedsgericht werken tactisch en strategisch een stap verder te brengen zetten partijen in op een doorontwikkeling in de meest kwetsbare gebieden: Gestel (Bennekel), Woensel-Zuid (Oud-Woensel) en Tongelre (Doornakkers). Er is behoefte aan concrete afspraken en acties, met als uiteindelijke doel een stevige basis voor de verdere uitrol van het gebiedsgericht werken in deze gebieden. Daarom wordt voor deze gebieden een stevige organisatiestructuur opgezet met de verschillende partijen die actief zijn in deze gebieden. Partijen spreken af dat zij hiervoor de benodigde effort investeren. Eerder was afgesproken dat er in 2021 een aanpak uitgewerkt zou zijn, dit is door de gemeente onvoldoende opgepakt. Eind 2021 is opnieuw een start gemaakt met de verdere doorontwikkeling van een intensieve aanpak in de genoemde gebieden, in 2022 wordt dit met prioriteit voortgezet.



foto gemaakt door Igor Vermeer

Belangrijkste opgaven

De belangrijkste opgaven die door middel van het gebiedsgericht werken worden aangepakt zijn:

- Sociaal economische problematiek in buurten op korte en lange termijn;
- Versterken van samenleven en sociale cohesie in buurten;
- Vergroten van leefbaarheid en welzijn van bewoners.

Concrete afspraken

Concreet maken partijen de volgende afspraken ten aanzien van gebiedsgericht werken:

- a. Inzet van voldoende capaciteit en commitment is een belangrijke randvoorwaarde. Deelname van alle relevante domeinen binnen de gemeente (sociaal/veiligheid/economie) is vereist om tot succes te komen.
- b. Evident is dat als het ene gebied meer inzet vereist, er in andere gebieden minder mogelijk is. Gekozen is om in de meest kwetsbare gebieden de meeste inspanningen te verrichten. Hierbij moet voorkomen worden dat problemen zich verplaatsen. Dit monitoren partijen. Slim inzetten van mensen en middelen, afstemmen, vroegtijdig signaleren en handelen vormen de basis.
- c. Voor de genoemde drie gebieden wordt eind 2021 een plan van aanpak opgesteld, met hierin concrete en werkbare afspraken. Partijen zetten idealiter in op een structureel langjarig budget. Voor het gebied Woensel-Zuid/Oud-Woensel zijn inmiddels vanuit het Volkshuisvestingsfonds extra middelen beschikbaar gekomen.
- d. Aan het gebiedsgericht werken zijn door de gemeente incidentele en structurele intensiveringsmiddelen toegekend. Het gaat om een intensivering in levendige en leefbare wijken. Incidenteel in 2022 € 2,0 miljoen en in 2023 € 0,7 miljoen. Structureel vanaf 2022 € 0,4 miljoen per jaar. Deze middelen worden ingezet op processen en projecten die een bijdrage gaan leveren vanuit de brede, integrale opgave in wijken. Hoe deze gelden exact worden ingezet, volgt uit het plan van aanpak voor de drie wijken.
- e. Bij ingrepen in wijken (herstructurering, verdichting e.d.) is er een koppeling met de investeringen in het openbaar gebied, infrastructuur en verduurzaming. Dit krijgt prioriteit in de gemeentelijke investeringsplanning.

5.2 Spreiding sociale huur over wijken en buurten

- a. In een aantal buurten in de stad staat de leefbaarheid onder druk. Gemeente en corporaties zetten zich daarom in om concentraties van kwetsbare huishoudens in buurten tegen te gaan. De gemeente en de corporaties verkennen binnen de Investeringsagenda de mogelijkheden, om in de buurten met relatief weinig (minder dan 40%) corporatiewoningen, ook sociale huurwoningen (in het bijzonder onder de tweede aftoppingsgrens) toe te voegen. Dit wordt in aantallen per buurt gemonitord. In de investeringsagenda wordt bekeken hoe dit te concretiseren. In Q2 wordt er een plan van aanpak gemaakt met daarin in welke wijken en op welke wijze het aantal sociale huurwoningen verhoogd kan worden.
- b. Bij bovenstaande verspreidingsopgave is er speciale aandacht voor woningen (mede) geschikt voor senioren die in hun eigen wijk willen blijven wonen of geschikt te maken voor mensen met een functiebeperking.

5.3 Concentratie kwetsbare huishoudens en/of zorgvraag

In diverse wijken is er een toename c.q. concentratie van kwetsbare huishoudens en/of huishoudens met een zorgvraag. Dit gaat ten koste van de sociale veerkracht van buurten en complexen. Hierover maken partijen de volgende afspraken:

- a. Om leefbaarheidsproblemen te voorkomen, wisselen de corporaties op operationeel niveau informatie uit over welke 'kwetsbare complexen' zij hebben. De leefbaarheidsmonitor en eigen data van de corporaties, eventueel aangevuld met gegevens van zorgpartijen wordt benut.
- b. Bij opgaven in de stad (bijv. herstructurering en renovatie) stemmen partijen het programma af, ter voorkoming van concentratie van specifieke doelgroepen.

5.4 Toenemende uitstroom uit instellingen

Uitstroom uit instellingen neemt toe. Corporaties merken dat deze mensen steeds moeilijker te plaatsen zijn doordat de sociale veerkracht van een buurt of complex te laag aan het worden is. Partijen maken de volgende afspraken:

- a. Corporaties onderzoeken in 2022 of aankoop in wijken met weinig corporatiebezit financieel mogelijk en haalbaar is en of dit aansluit bij de cliënten.
- b. Partijen onderzoeken met uitstroomorganisaties, zoals GGzE, of en hoe opvang op eigen terrein met corporatiewoningen mogelijkheden biedt.
- c. Onderzoek naar alternatieve woonoplossingen zoals woningdelen, inwoning en woningsplitsing.

Daarnaast constateren partijen dat de vraag vanuit instellingen voor uitstromers versnipperd is. Deze verloopt via DOOR!, maar corporaties worden ook regelmatig benaderd door organisaties. Om dit 'shopgedrag' te voorkomen maken partijen de afspraak om te onderzoeken of en hoe aanmelding voor uitstroom/aanvragen voor woonruimte per doelgroep via één kanaal geleid kan worden.

5.5 Toename aantal statushouders

Het aantal statushouders neemt toe. Het huisvesten van deze groep is een uitdaging gezien de gespannen woningmarkt. Partijen maken de afspraak om een werkgroep op te richten die in 2022 een onderzoek doet naar huisvestingsmogelijkheden en brengt daarover advies uit. Suggesties zijn: tijdelijk huisvesten, groepsaccommodaties inzetten, kamergewijze verhuur, tijdelijk gebruik en/of ombouw leegstaande gebouwen, etc.

5.6 Inzet in wijken en buurten

De corporaties besteden in 2022 gemiddeld per DAEB-verhuureenheid het volgende aan leefbaarheid:

- a. 'thuis investeert € 156,- per DAEB-verhuureenheid in leefbaarheid.
- b. Trudo investeert €193,- per DAEB-verhuureenheid in leefbaarheid.
- c. Woonbedrijf investeert € 141,- per DAEB-verhuureenheid in leefbaarheid.
- d. Wooninc. investeert € 114,- per DAEB-verhuureenheid in leefbaarheid.



6

Veiligheid

6.1 Woonoverlast, woonfraude en radicalisering, polarisatie

- a. **Radicalisering en polarisatie:** Radicalisering en polarisatie nemen toe. Gemeente en corporaties zetten de huidige afspraken voort en werken daarbij aan het zo vroeg mogelijk signaleren van polarisatie en radicalisering. Er wordt een jaarplan opgesteld, waarbij ook de specifieke rol van aandachtfunctionarissen radicalisering (AFR-R) wordt beschreven. Ook worden er trainingen verzorgd. Daarnaast zetten partijen in op het beter uitwisselen van signalen. Het uitwisselen van signalen moet passen binnen het uit te werken convenant gegevensdeling.
- b. **Ondermijning:** Ondermijning is een groeiend probleem. De gemeente werkt een kader uit hoe ondermijning te signaleren en verzorgt trainingen voor medewerkers van corporaties. De gemeente ontwikkelt een arrangement voor opvolging van signalen van ondermijning dat past binnen het convenant gegevensdeling.
- c. **Woonoverlast:** Het convenant gegevensdeling is nog steeds niet ondertekend. Bij het mogelijk uitblijven van ondertekening door één of meerdere partners worden de effecten onderzocht om het convenant dan toch te ondertekenen met de overige partners. Afronding van onderzoek en ondertekening is gereed in Q1 2022. Hierop volgt het opstellen van uitvoeringsplannen/ werkafspraken (Q2 2022) en organiseren herinvoering signaleringsoverleg (Q3 2022).
- d. **Woonfraude:** Woonfraude is veelbesproken en lijkt als gevolg van de druk op de woningmarkt toe te nemen. Om woonfraude beter te signaleren en te kunnen ingrijpen stellen partijen een (her)definitie op en (laten) partijen onderzoeken in 2022 welke omvang het heeft en of het beeld van groei juist is. Een (her)definitie is nodig gezien de druk op de woningmarkt.



foto gemaakt door Mitchell van Eijk

- e. In de periode 2023-2026 willen partijen onderzoeken of sommige situaties kansrijk zijn in het bestrijden van de woningnood (bijv. woningdeling, kamerverhuur). Hierin zit een koppeling met de gezamenlijke acquisitie-aanpak (1.1a).

6.2 Hulp bij huurachterstanden

Per 1 januari 2021 is de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening gewijzigd met als resultaat het in werking treden van de Vroegsignalering. Corporaties en bijv. energieleveranciers en zorgverzekeraars leveren gegevens over betalingsachterstanden aan bij de gemeente. Zo kan de gemeente beginnende schulden beter signaleren en schuldhulpverlening aanbieden, voordat mensen zelf aankloppen bij een van de instanties. Inmiddels is besproken dat de werkgroep schulden eveneens actief blijft. Er is geconstateerd dat beiden aanvullend op elkaar zijn. Ook sluit dit aan bij de pragmatische afspraken die gemaakt zijn in de werkgroep en de wettelijk geregelde vroegsignalering. Partijen spreken af dat corporaties, WJ Eindhoven en gemeente zich maximaal blijven inspannen om huurders met huurachterstanden zo vroeg mogelijk te helpen, met als doel het bevorderen van een daling in het aantal huurders met huurachterstanden, vonnissen en uithuiszettingen.

6.3 Ontruimingen / huisuitzettingen met kinderen

De corporaties zijn terughoudend bij huisuitzetting, zeker als het gaat om gezinnen met kinderen. Zij rapporteren hierover middels het aantal vonnissen 'huisuitzetting' en het aantal daadwerkelijke huisuitzettingen met een vergelijking over de laatste drie jaren.

7

Ondertekening

Aldus ondertekend op *17 januari 2022*, te Eindhoven

Gemeente Eindhoven



Dhr. Y. Torunoglu
Wethouder van wonen, wijken, werk en
ruimtelijke ontwikkeling

Woonstichting 'thuis



De heer L.A. Severijnen
Directeur-bestuurder

Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl



Mevrouw I. de Boer
Algemeen directeur-bestuurder

Platform Eindhovense Klantraden



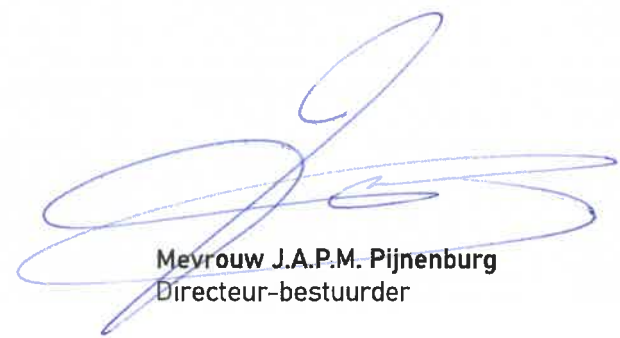
De heer H. Schouten
Vertegenwoordiger

Stichting Trudo



De Heer T. H. van Kroonenburg
Directeur-bestuurder

Stichting Wooninc.



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

Platform Eindhovense Klantraden



De heer J. Zegveld
Vertegenwoordiger

Bijlage 1

Voorraadontwikkeling gezamenlijke corporaties

Totaal gezamenlijke corporaties	2022	2023	20243	2025	2026	Totaal
Aantal sociale huurwoningen begin van het jaar (1-1) alleen harde plannen	42.039	42.272	42.176	43.754	43.747	
waarvan goedkoop (tot €442)	9102	8763	8454	8641	8437	
waarvan betaalbaar (tot €678)	30248	30594	30564	31693	31714	
waarvan bereikbaar (€678 - €752)	2689	2915	3158	3420	3596	
In het jaar geraamde nieuwbouw hard	646	298	1.584	92	2	2.622
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht	8	71	647	587	544	1.857
In het jaar geraamde toevoegingen door splitsing hard	10	30	30	30	30	130
In het jaar geraamde verkopen	-212	-223	-194	-180	-168	-977
In het jaar geraamde sloop	-182	-176	-6	-52	-6	-422
In het jaar geraamde harmonisatie	-11	-9	-5	-9	-16	-50
Netto in het jaar geraamde toe-/afname	259	-9	2.056	468	386	3.160
Aantal sociale huurwoningen einde jaar (31-12) alleen harde plannen	42.290	42.192	43.585	43.635	43.589	
Aantal sociale huurwoningen einde jaar (31-12) inclusief zachte plannen	42.298	42.271	44.311	44.948	45.446	

Totaal gezamenlijke corporaties	2022	2023	20243	2025	2026	Totaal
Totaal middenhuur corporaties begin jaar (1-1) alleen harde plannen	1.082	1.199	1.232	1.333	1.400	
waarvan lage middenhuur (€752 - €850)	599	651	653	673	730	
waarvan hoge middenhuur (€850 - €1.000)	483	548	579	660	670	
In het jaar geraamde nieuwbouw hard	126	34	108	220	46	534
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht	0	0	0	95	0	95
In het jaar geraamde verkopen	-19	-30	-31	-170	-5	-255
In het jaar geraamde sloop	0	0	0	0	0	0
In het jaar geaamde harmonisatie	10	29	24	17	-27	53
Netto in het jaar geraamde toe-/afname	117	33	101	162	14	427
Totaal gezamenlijke corporaties	2022	2023	20243	2025	2026	Totaal
Totaal middenhuur corporaties einde jaar (31-12) alleen harde plannen	1.199	1.232	1.333	1.400	1.414	
Totaal middenhuur corporaties einde jaar (31-12) inclusief zachte plannen	1.199	1.232	1.333	1.495	1.509	
Totaal aantal woningen in maatschappelijk gebonden eigendom begin jaar	3.892	4.058	4.244	4.407	4.695	
Netto geraamde toe-/afname Slimmer kopen®	159	179	156	282	111	887
Netto geraamde toe-/afname Koopgarant	7	7	7	6	6	33
Totaal aantal woningen in maatschappelijk gebonden eigendom einde jaar	4.058	4.244	4.407	4.695	4.812	
Aantal flexwoningen einde jaar (31-12)	991	1.032	1.112	1.192	1.192	

Voorraadontwikkeling per corporatie

Woonbedrijf	2022	2023	20243	2025	2026	Totaal
Aantal sociale huurwoningen begin van het jaar (1-1) alleen harde plannen	26.759	27.017	27.090	28.041	28.028	
waarvan goedkoop (tot €442)	6.602	6.488	6.309	6.557	6.411	
waarvan betaalbaar (tot €678)	18.254	18.451	18.580	19.170	19.193	
waarvan bereikbaar (€678 - €752)	1.903	2.078	2.201	2.314	2.424	
In het jaar geraamde nieuwbouw hard	270	128	941	22		1.361
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht	8	41	427	362	274	1.112
In het jaar geraamde toevoegingen door splitsing hard	10	30	30	30	30	130
In het jaar geraamde verkopen	-19	-18	-17	-16	-15	-85
In het jaar geraamde sloop	-6	-70	-6	-52	-6	-140
In het jaar geraamde harmonisatie	3	3	3	3	3	15
Netto in het jaar geraamde toe-/afname	266	114	1.378	349	286	2.393
Aantal sociale huurwoningen einde jaar (31-12) alleen harde plannen	27.017	27.090	28.041	28.028	28.040	
Aantal sociale huurwoningen einde jaar (31-12) inclusief zachte plannen	27.025	27.139	28.517	28.866	29.152	
Totaal middenhuur corporaties begin jaar (1-1) alleen harde plannen	722	715	708	702	696	-26
waarvan lage middenhuur (€752 - €850)	443	438	433	428	423	-20
waarvan hoge middenhuur (€850 - €1.000)	279	277	275	274	273	-6
In het jaar geraamde nieuwbouw hard						0
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht						0
In het jaar geraamde verkopen	-4	-4	-3	-3	-3	-17
In het jaar geraamde sloop						0
In het jaar geaamde harmonisatie	-3	-3	-3	-3	-3	-15
Netto in het jaar geraamde toe-/afname	-7	-7	-6	-6	-6	-32
Totaal middenhuur corporaties einde jaar (31-12) alleen harde plannen	715	708	702	696	690	
Totaal middenhuur corporaties einde jaar (31-12) inclusief zachte plannen	715	708	702	696	690	
Totaal aantal woningen in maatschappelijk gebonden eigendom begin jaar						
Netto geraamde toe-/afname Slimmer kopen®						
Netto geraamde toe-/afname Koopgarant						
Totaal aantal woningen in maatschappelijk gebonden eigendom einde jaar						
Aantal flexwoningen einde jaar (31-12)	360	440	520	600	600	

Wooninc.	2022	2023	20243	2025	2026	Totaal
Aantal sociale huurwoningen begin van het jaar (1-1) alleen harde plannen	6.726	6.748	6.725	6.741	6.716	
waarvan goedkoop (tot €442)	1.068	1.025	954	922	890	
waarvan betaalbaar (tot €678)	5.115	5.135	5.079	4.983	4.929	
waarvan bereikbaar (€678 - €752)	543	588	692	836	897	
In het jaar geraamde nieuwbouw hard	56	7	42	2	2	109
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht						0
In het jaar geraamde toevoegingen door splitsing hard						0
In het jaar geraamde verkopen	-2	-2	-2	-2	-2	-2
In het jaar geraamde sloop						0
In het jaar geraamde harmonisatie	-14	-12	-8	-12	-19	-65
Netto in het jaar geraamde toe-/afname	40	-7	32	-12	-19	34
Aantal sociale huurwoningen einde jaar (31-12) alleen harde plannen	6.766	6.741	6.757	6.729	6.697	
Aantal sociale huurwoningen einde jaar (31-12) inclusief zachte plannen	6.766	6.741	6.757	6.729	6.697	
Totaal middenhuur corporaties begin jaar (1-1) alleen harde plannen	276	348	380	479	499	223
waarvan lage middenhuur (€752 - €850)	129	133	132	148	157	28
waarvan hoge middenhuur (€850 - €1.000)	147	215	248	331	342	195
In het jaar geraamde nieuwbouw hard	59		72		46	177
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht				40		40
In het jaar geraamde verkopen						0
In het jaar geraamde sloop						0
In het jaar geaamde harmonisatie	13	32	27	20	-24	68
Netto in het jaar geraamde toe-/afname	72	32	99	60	22	285
Totaal middenhuur corporaties einde jaar (31-12) alleen harde plannen	348	380	479	499	521	
Totaal middenhuur corporaties einde jaar (31-12) inclusief zachte plannen	348	380	479	539	521	
Totaal aantal woningen in maatschappelijk gebonden eigendom begin jaar						
Netto geraamde toe-/afname Slimmer kopen®						
Netto geraamde toe-/afname Koopgarant						
Totaal aantal woningen in maatschappelijk gebonden eigendom einde jaar						
Aantal flexwoningen einde jaar (31-12)	282	330	330	330	330	

*thuis	2022	2023	20243	2025	2026	Totaal
Aantal sociale huurwoningen begin van het jaar (1-1) alleen harde plannen	3.533	3.535	3.518	3.755	3.735	
waarvan goedkoop (tot €442)	534	451	435	430	424	
waarvan betaalbaar (tot €678)	2.875	2.950	2.929	3.162	3.140	
waarvan bereikbaar (€678 - €752)	124	134	154	163	171	
In het jaar geraamde nieuwbouw hard	100	89	256	0	0	445
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht	0	30	35	100	150	315
In het jaar geraamde toevoegingen door splitsing hard	0	0	0	0	0	0
In het jaar geraamde verkopen	-20	-19	-19	-20	-18	-96
In het jaar geraamde sloop	-78	-87	0	0	0	-165
In het jaar geraamde harmonisatie	0	0	0	0	0	0
Netto in het jaar geraamde toe-/afname	2	13	272	80	132	499
Aantal sociale huurwoningen einde jaar (31-12) alleen harde plannen	3.535	3.518	3.755	3.735	3.717	
Aantal sociale huurwoningen einde jaar (31-12) inclusief zachte plannen	3.535	3.548	3.820	3.900	4.032	
Totaal middenhuur corporaties begin jaar (1-1) alleen harde plannen	58	57	56	55	54	-4
waarvan lage middenhuur (€752 - €850)	18	18	17	17	16	-2
waarvan hoge middenhuur (€850 - €1.000)	40	39	39	38	38	-2
In het jaar geraamde nieuwbouw hard	0	0	0	0	0	0
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht	0	0	0	0	0	0
In het jaar geraamde verkopen	-1	-1	-1	-1	-1	-5
In het jaar geraamde sloop	0	0	0	0	0	0
In het jaar geaamde harmonisatie	0	0	0	0	0	0
Netto in het jaar geraamde toe-/afname	-1	-1	-1	-1	-1	-5
Totaal middenhuur corporaties einde jaar (31-12) alleen harde plannen	57	56	55	54	53	
Totaal middenhuur corporaties einde jaar (31-12) inclusief zachte plannen	57	56	55	54	53	
Totaal aantal woningen in maatschappelijk gebonden eigendom begin jaar	370	377	384	391	397	
Netto geraamde toe-/afname Slimmer kopen®	0	0	0	0	0	
Netto geraamde toe-/afname Koopgarant	7	7	7	6	6	
Totaal aantal woningen in maatschappelijk gebonden eigendom einde jaar	377	384	391	397	403	
Aantal flexwoningen einde jaar (31-12)	192	105	105	105	105	

Trudo	2022	2023	20243	2025	2026	Totaal
Aantal sociale huurwoningen begin van het jaar (1-1) alleen harde plannen	5.021	4.972	4.843	5.217	5.268	
waarvan goedkoop (tot €442)	898	799	756	732	712	
waarvan betaalbaar (tot €678)	4.004	4.058	3.976	4.378	4.452	
waarvan bereikbaar (€678 - €752)	119	115	111	107	104	
In het jaar geraamde nieuwbouw hard	220	74	345	68	-	707
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht	-	-	185	125	120	430
In het jaar geraamde toevoegingen door splitsing hard	-	-	-	-	-	-
In het jaar geraamde verkopen	-171	-184	-156	-142	-133	-786
In het jaar geraamde sloop	-98	-19	-	-	-	-117
In het jaar geraamde harmonisatie	-	-	-	-	-	-
						-
Netto in het jaar geraamde toe-/afname	-49	-129	374	51	-13	234
Aantal sociale huurwoningen einde jaar (31-12) alleen harde plannen	4.972	4.843	5.032	5.143	5.135	
Aantal sociale huurwoningen einde jaar (31-12) inclusief zachte plannen	4.972	4.843	5.217	5.268	5.255	
Totaal middenhuur corporaties begin jaar (1-1) alleen harde plannen	26	79	88	97	151	
waarvan lage middenhuur (€752 - €850)	9	62	71	80	134	
waarvan hoge middenhuur (€850 - €1.000)	17	17	17	17	17	
In het jaar geraamde nieuwbouw hard	67	34	36	220	-	357
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht	-	-	-	-	-	-
In het jaar geraamde verkopen	-14	-25	-27	-166	-1	-233
In het jaar geraamde sloop	-	-	-	-	-	-
In het jaar geaamde harmonisatie	-	-	-	-	-	-
Netto in het jaar geraamde toe-/afname	53	9	9	54	-1	124
Totaal middenhuur corporaties einde jaar (31-12) alleen harde plannen	79	88	97	151	150	
Totaal middenhuur corporaties einde jaar (31-12) inclusief zachte plannen	79	88	97	151	150	
Totaal aantal woningen in maatschappelijk gebonden eigendom begin jaar	3.522	3.681	3.860	4.016	4.298	
Netto geraamde toe-/afname Slimmer kopen®	159	179	156	282	111	887
Netto geraamde toe-/afname Koopgarant						
Totaal aantal woningen in maatschappelijk gebonden eigendom einde jaar	3.681	3.860	4.016	4.298	4.409	-
Aantal flexwoningen einde jaar (31-12)	157	157	157	157	157	-
Totaal eenheden sociale voorraad begin jaar (incl. zachte plannen)	8.543	8.653	8.678	9.181	9.348	
Netto geraamde toe-/afname	110	25	503	167	97	902
Totaal eenheden sociale voorraad einde jaar (incl. zachte plannen)	8.653	8.678	9.181	9.348	9.445	
Totaal aantal eenheden middenhuur en mid-denkoop begin jaar (incl. zachte plannen)	41	108	142	178	398	
Netto geraamde toe-/afname	67	34	36	220	-	357
Totaal aantal eenheden middenhuur en mid-denkoop einde jaar (incl. zachte plannen)	108	142	178	398	398	

Bijlage 2: Duurzaamheid

CO₂-2 neutraal en aardgasvrij in 2050

Om de doelstelling voor een CO₂-neutraal en aardgasvrij Eindhoven in 2050 te behalen is een gemeentelijke warmtestrategie en transitievisie warmte opgesteld. Na vaststelling van de transitievisie start vanaf 2022 de uitrol hiervan. Onderdeel is werken aan de uitvoering van de pionierbuurten aardgasvrij(-ready) 't Ven, Generalenbuurt en Woensel Zuid-West. Daarnaast maken partijen ten aanzien van CO₂-reductie en aardgasvrij de volgende afspraken:

- a. CO₂-reductie en voortgang energie-index monitoren en rapporteren corporaties met de CO₂-monitor. Blijkt onvoldoende voortgang om de doelen van 2050 dan maken partijen concrete afspraken om het tempo bij te sturen. Door het onderscheid tussen directe en indirecte¹ CO₂ krijgen we meer grip het gedeelte wat beïnvloedbaar is door partijen en de onzekerheidsmarge. De onzekerheidsmarge ligt vanwege andere factoren buiten de invloedssfeer van woningcorporaties, zoals de Nederlandse energiemix, bewonersgedrag, en fluctuaties van het weer en daaraan gekoppeld energiegebruik. Partijen gaan een inspanningsverplichting aan om de energie-index van het vastgoed te reduceren.
- b. De gemeente rapporteert de gerealiseerde CO₂-emissiereductie over het afgelopen jaar, middels de Klimaatmonitor. Hier is de gebouwde omgeving ook één van de factoren in.
- c. Corporaties spannen zich in voor ritreductie van bouwverkeer bij nieuwbouw en renovatieprojecten. Doel hiervan is verbeteren van de bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid van de stad en het beperken van de CO₂-uitstoot. De gemeente zal in Q1 2022 ten minste 1 kennissessie organiseren met de corporaties over mogelijkheden om te sturen op ritreductie. Opgedane kennis wordt gedeeld. Partijen onderzoeken welke kansen er liggen in het inkoopbeleid van de corporaties.
- d. Partijen zetten de energieadviezen aan bewoners (Energiebox) door en monitoren de effecten.
- e. Het routeboek innovatie is de leidraad voor innovatie. Toegepaste innovatie, kennis en know-how delen partijen. De focus ligt op wat kan worden opgeschaald. Strategisch doen partijen inspiratie op voor toekomstig impactvolle innovaties.

Gebruik makend van duurzame materialen en gesloten kringlopen (circulariteit)

In Q1 van 2022 wordt een werkgroep circulariteit opgericht, als onderdeel van het Duurzaamheidspact. De werkgroep gaat aan de slag met de volgende zaken:

- a. Q2 2022: partijen kiezen, op basis van onderzoek en advies van de werkgroep, gezamenlijk een methode/ instrument om circulariteit te meten. Zo spreken partijen dezelfde taal.

- b. Q3 2022: partijen stellen concrete doelen op ten aanzien van circulariteit voor de prestatieafspraken van 2023 en verder.
- c. De CO₂-monitor wordt in 2022 doorontwikkeld. Gekeken wordt of indirecte CO₂ ook gemeten kan worden.
- d. Bij circulariteit kijken partijen breder dan enkel 'de opstal'. Onderwerpen als organisatie, omgeving, infra etc. worden meegenomen in de aanpak.
- e. Partijen delen actief kennis. Er worden in 2022 minimaal 2 kennissessies georganiseerd waarin kennisdeling op het gebied van circulariteit centraal staat.
- f. Er wordt onderzoek gedaan naar een gezamenlijke materialenbank. In 2022 wordt deze gekoppeld aan de vastgoedvoorraad van de corporaties.
- g. Duurzaam opdrachtgeverschap krijgt in 2022 uitwerking. Er worden concrete doelen bepaald.
- h. Trudo, Woonbedrijf en 'thuis experimenteren met circulair bouwen. Trudo doet dat bijvoorbeeld op Eikenburg. Woonbedrijf heeft een SOK gesloten met grondstoffendelvers die de uitstroom van materialen verzorgen, dit wordt gecontinueerd. Voor de circulaire biobased woning, die 'thuis mede ontwikkelde, wordt in 2022 gezocht naar een geschikte locatie.

Het routeboek productie wordt doorontwikkeld. Onderdeel hiervan vormen de menukaarten, gezamenlijke verduurzamingsstrategie vastgoed en gezamenlijke inkoopstrategie

Natuurlijke stad (biodiversiteit & klimaatadaptatie)

Er wordt een werkgroep opgericht voor het thema Natuurlijke stad, als onderdeel van het Duurzaamheidspact. Op dit thema gaat de werkgroep de volgende onderwerpen/ vraagstukken uitwerken:

- a. In Q1 en Q2 2022 maken partijen procesafspraken over hoe zij omgaan met het thema Natuurlijke stad in projecten. Subthema's en concrete KPI's worden uitgewerkt.
- b. In Q2 en Q3 doet de werkgroep onderzoek naar slimme vormen van wateropvang.
- c. Bij herstructurering en renovatie/ onderhoud wordt de klimaatopgave integraal meegenomen. Kansen die herstructurering, renovatie en onderhoud bieden op het gebied van biodiversiteit en klimaatadaptatie worden bij de planvorming door de corporaties in kaart gebracht en waar mogelijk meegenomen.
- d. Duurzaamheid wordt toegevoegd aan gebiedsgericht werken vanaf 2023. In aanloop daartoe wordt in 2022 bij 't Ven een duurzaamheidstafel georganiseerd i.r.t. duurzaamheid.

¹ Directe CO₂-uitstoot is de uitstoot voor verwarming, warm water en elektra. Indirecte CO₂-uitstoot houdt verband met de CO₂-footprint van materialen.

Aandacht voor het effect op mensen

Dit thema raakt direct aan de bewoners van de sociale voorraad, maar ook alle andere bewoners in onze stad, ons land en op onze aardbol. Partijen spreken af:

- Partijen dragen bij aan het verlagen van de energierekening van bewoners door:
 - Bewustwording: partijen werken aan het vergroten van bewustwording van het eigen handelen en de omgeving op duurzaamheid. Hierbij wordt gekozen voor een positieve en stimulerende aanpak (beloning in plaats van bestraffen). Partijen gaan meer het gesprek aan met bewoners over duurzaamheid, onder andere door het toepassen van de Anke van Hal methode. Deze stap draagt ook bij aan het terugdringen van de CO2-uitstoot, bijvoorbeeld uitstoot als gevolg van huishoudelijke activiteiten (waterverbruik, gebruik huishoudelijke apparaten etc). De werkgroep maakt hiervoor in Q1 en Q2 van 2022 een plan van aanpak, wat vanaf Q3 2022 wordt uitgerold. Eind 2022 worden de resultaten geëvalueerd, waarna het plan vanaf 2023 wordt doorontwikkeld.
 - De corporaties en gemeente organiseren in 2022 twee ‘Groene Wijk Weken’ (in het voorjaar en het najaar). Dit is onderdeel van het programma ‘Samen Slimmer.’ Doel is dat bewoners kennismaken met de mogelijkheden van verduurzaming. Onderzoek naar houding ten aanzien van duurzaamheid vormt onderdeel van deze week.
 - De corporaties spannen zich in om huurders goed te betrekken bij verduurzaming van hun woning.
 - Gemeente en corporaties continueren hun gezamenlijke communicatie over de behaalde resultaten in het Duurzaamheidspact. Tevens wordt een start gemaakt met inspirerende communicatie die bijdraagt aan bewustwording, draagvlak en ruimte voor beïnvloeding van bewoners.
 - Energie-armoede is een groeiend probleem, ook in Eindhoven. De gemeente neemt als partner deel aan het Europees project EnergyMEASURES, (2020-2023). Het doel is het in kaart brengen van factoren die energie-armoede ‘uitlokken’ en het verstrekken van een maatwerk-aanpak aan 400 huishoudens die te maken hebben met energie-armoede. Het project ‘Energiebox’ (als genoemd bij 1. CO2 beparing) sluit hier goed bij aan en zal ook input leveren aan ‘EnergyMEASURES’.

Koers lange termijn

De partijen zien de werkzaamheden in 2022 als een belangrijk fundament voor een solide langere termijn koers. Het doel is om in 2050 al het vastgoed samen met de bewoners aardgasloos te hebben gemaakt:

- Op een betaalbare manier
- Met een hoge klanttevredenheid (meer comfort, weinig overlast, lagere woonlasten);
- Op een verantwoorde manier (volgens TNS principes van duurzaamheid);
- Op een uitvoerbare manier (capaciteit in de keten);
- Op een mooie manier (zo min mogelijk concessies esthetica woning en wijk).

Dit doel willen partijen bereiken door:

- Gestructureerd op zoek te gaan naar de beste verduurzamingsoplossingen per archetype;
- De denkracht en ervaring van de co-makers betrekken;
- Te zorgen voor een versnelling en kostenverlaging;
- Continu te blijven evalueren, leren en verbeteren (randvoorwaarde).

Inschatting duurzaamheidsmaatregelen Wooninc.

Inschatting duurzaamheidsmaatregelen in Eindhoven 2022- 2025	Aantal woningen 2022	Aantal woningen 2022-2025	Bedrag investering 2022	Bedrag investering 2022-2025
Aanbrengen zonnepanelen bestaand bezit	We onderzoeken de mogelijkheid om huurders in de mogelijkheid te stellen om zonnepanelen als ZAV aan te brengen of om onze daken ter beschikking te stellen voor het plaatsen van zonnepanelen door een energie coöperatie.		Verduurzaming maakt onderdeel uit van groot onderhouds-budget. Isoleren van de schil (glas, dak, spouw), het dichtens van kieren en het aanbrengen van een ventilatiesysteem. Jaarlijks is daarnaast in totaal €2,5 mln begroot om verduurzaming op natuurlijke momenten van het planmatig onderhoud invulling te geven.	
Renovatie schil, isolatie	Planning wordt samen met RGS partners opgesteld, einde 2021. Isolatie (spouw en HR++glas) is onderdeel van deze nieuwe RGS afspraken die vanaf 2022 uitgevoerd worden.			
Verduurzaming in pandig; zoals aanbrengen duurzame verwarmingsinstallaties, inductie	Bij het vervangen van een keuken wordt het kookgas verwijderd. Daarnaast hoort bij isoleren ook ventileren, wat grote invloed heeft op het binnenklimaat. Bij na-isolatie en glasvervanging onderzoeken we welke wijze van ventileren passend is per woning.			
Gasloos maken bestaand bezit	Na een passend basiskwaliteitsniveau volgt de aanpak voor het gasloos maken.			
Energieadvies aan bewoners	200 adviezen.			
Nieuwbouw energieneutraal	Nieuwbouw wordt volgens het bouwbesluit vormgegeven, dus gasloos.			
Overige inspanningen	We verwerken het duurzaamheidsbeleid in documenten zoals het PvE. Daarnaast werken we actief aan bewustwording van onze interne collega's zodat vandaaruit ook ingespeeld kan worden op bewustwording van onze huurders.			

Inschatting duurzaamheidsmaatregelen ‘thuis

Inschatting duurzaamheidsmaatregelen in Eindhoven 2022- 2025	Aantal woningen 2022	Aantal woningen 2022-2025	Bedrag investering 2022	Bedrag investering 2022-2025
Aanbrengen zonnepanelen bestaand bezit	155	610	€ 444.000	€ 1.584.000
Renovatie schil, isolatie	0	0	€ 0	€ 0
Verduurzaming inpandig; zoals aanbrengen duurzame verwarmingsinstallaties, inductie	27	251* +558		
Gasloos maken bestaand bezit		107.000	€ 436.000	
Energieadvies aan bewoners	0	251*	€ 0	€ 4.325.000
Nieuwbouw energie-neutraal	108	onbekend		
Overige inspanningen	100	610	€ 2.000.000**	€ 12.200.000**

* Het betreft hier dezelfde woningen.
** Enkel de extra investering voor het energie-neutraal maken van de nieuwbouw. Dit is dus niet de hele investering voor de nieuwbouw.

Inschatting duurzaamheidsmaatregelen Woonbedrijf

Inschatting duurzaamheidsmaatregelen in Eindhoven 2022- 2025	Aantal woningen 2022	Aantal woningen 2022-2025	Bedrag investering 2022	Bedrag investering 2022-2025
Aanbrengen zonnepanelen bestaand bezit	400	1700	€ 2.314.000	€ 9.834500
Renovatie schil, isolatie	656	4363	€ 12.792.000	€ 85.098.000
Verduurzaming inpandig; zoals aanbrengen duurzame verwarmingsinstallaties, inductie	300	1294	€ 3.627.000	€ 15.644.460
Gasloos maken bestaand bezit	0	381		€ 9.525.000
Energieadvies aan bewoners	360 (max 720)	0	€ 150.000	0
Nieuwbouw energie-neutraal	270	1.092	€ 46.486.000	€ 197.140.000
Overige inspanningen			€ 205.000	€ 1.000.000

Inschatting duurzaamheidsmaatregelen Trudo

Inschatting duurzaamheidsmaatregelen in Eindhoven 2022- 2025	Aantal woningen 2022	Aantal woningen 2022-2025	Bedrag investering 2022	Bedrag investering 2022-2025
Aanbrengen zonnepanelen bestaand bezit	151	300	€ 604.000	€ 1.500.000
Renovatie schil, isolatie	278	300	€ 5.274.000	€ 3.000.000
Verduurzaming inpandig; zoals aanbrengen duurzame verwarmingsinstallaties, inductie	100	300	€ 300.000	€ 900.000
Gasloos maken bestaand bezit	247	447 (incl. 247 2022)		
Energieadvies aan bewoners	300	n.t.b.		
Nieuwbouw energie-neutraal	262	181		
Overige inspanningen				

