

## Prestatieafspraken 2022-2026 2022: focus op uitvoering

### 0. Inleiding

#### *Uitbreiding sociale huurvoorraad gaat niet zo snel als voorzien*

De afgelopen jaren hebben we intensief samengewerkt aan het opstellen en uitwerken van de prestatieafspraken. De meeste aandacht lag op het toevoegen van woningen aan de sociale huurvoorraad. Helpt Elkander heeft hiervoor de verantwoordelijkheid op zich genomen. We moeten constateren dat ondanks intenties en vele inspanningen van betrokken partijen de uitbreiding tot nu toe nog langzaam van de grond komt. Dit heeft diverse oorzaken zoals: langere voorbereidingstijd, langere ruimtelijke procedures dan voorzien en een tekort aan capaciteit. Kortom: woningbouw is een kwestie van lange adem, zeker ook op inbreidingslocaties.

#### *Opgave blijft onverkort staan*

We gaan de komende periode volop door met de voorgenomen woningbouwplannen. Wel zien we dat de planning opschuift. Het is voor ons aanleiding nog meer focus aan te brengen: 'bouwen bouwen bouwen'. De eerdere doelen wat betreft de uitbreiding van de sociale huurvoorraad blijven onverkort staan. Nieuwe onderzoeken over de woningbehoefte, die vanuit de regio op Nuenen zijn geprojecteerd, veranderen ons beeld van onze opgave niet.

#### *Woonbedrijf*

Woonbedrijf wil haar bezit in Nuenen afstoten en zich concentreren op andere gemeenten. Investeren in de bovengenoemde Nuenense nieuwbouwoopgave wil Woonbedrijf vanuit deze positie niet. Helaas heeft Woonbedrijf geen overeenstemming kunnen bereiken met Helpt Elkander over een overname. Woonbedrijf is nog steeds voornemens om afstand te doen van het Nuenense bezit binnen 10 jaar. Woonbedrijf heeft wel nog steeds de wens en de inspanningsplicht om het bezit af te stoten aan een woningcorporatie, zodat het bezit voor de sociale huurvoorraad behouden blijft. Momenteel wordt dan ook gesproken met Wooninc., ook in relatie met complexen in Eindhoven en elders (woningruil). Begin 2022 wordt hier meer duidelijkheid over verwacht.

#### *Effect op verduurzaming*

In het bestaande woningbezit is verduurzaming een stevige opgave. Dit geldt voor de woningen van Woonbedrijf, Woonzorg Nederland en uiteraard Helpt Elkander als grootste Nuenense corporatie. De focus op het uitbreiden van de sociale huurvoorraad door Helpt Elkander zorgt ervoor dat minder investeringsruimte beschikbaar is voor de verduurzaming van de bestaande woningen dan eerder is afgesproken in de prestatieafspraken. De verduurzaming van de bestaande voorraad wordt wel doorgezet, maar in een langzamer tempo. Dit betekent dat we het niet halen om in 2024 alle corporatiewoningen op minimaal label B of beter te hebben.

- *Helpt Elkander moet de tering naar de nering zetten: het investeren in niet-renderende investeringen is niet langer vanzelfsprekend. Concreet betekent dit dat we vanaf 2023 rekenen met een stelpost van 5 ton EURO voor investeringen in de verduurzaming.*
- *Helpt Elkander zoekt naar "slimme oplossingen" en non-regret maatregelen om de juiste dingen te doen: we hebben minder geld uit te geven en dat maakt het noodzakelijk om geld wat je maar één keer kunt uitgeven verstandig te besteden.*
- *Helpt Elkander blijft het noodzakelijke onderhoud om de woningen verantwoord te verhuren uitvoeren. De kwaliteit van de woningen wordt hierdoor geborgd.*

Verder in dit document volgt meer specifieke informatie.

*Meer focus op uitvoering*

Bovenstaande focus op beschikbaarheid *en* capaciteitsissues maken dat we de prestatieafspraken nog gericht willen maken: de focus op bouwen voor de doelgroepen. Dat betekent ook dat we sommige zaken *niet* meer doen: een pilot rond vitaliteit en een woonlastenonderzoek bijvoorbeeld. Ook leggen we de focus op het benutten van beschikbare locaties en kansen voor nieuwbouw (bijvoorbeeld via transformatie), om ervoor te zorgen dat hier daadwerkelijk woningen worden toegevoegd.

*Nieuwe set afspraken die eerdere afspraken vervangt*

In 2021 hebben we de prestatieafspraken voor 2022 grotendeels hetzelfde gelaten om te komen tot een bredere invalshoek: de maatschappelijke dialoog in 2021. Omwille van de duidelijkheid hebben we bestaande afspraken uit voorgaande jaren die we willen doortrekken richting 2022 en nieuwe afspraken samengevoegd. Hiermee komen alle voorgaande documenten rond de prestatieafspraken in de gemeente Nuenen te vervallen.

## 1. Samenwerkingsafspraken

Werkzaamheden en activiteiten in 2022-2026	Uitvoerende partijen	Trekker
<p><i>a. Bestuurlijk en ambtelijk overleg</i> Tweemaal per jaar vindt er bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties over de (uitvoering van) de prestatieafspraken. In het najaar worden tevens de jaarlijkse prestatieafspraken voor de komende vijfjaarsperiode vastgesteld. Het bestuurlijk overleg over de (uitvoering van) de prestatieafspraken wordt gezamenlijk op ambtelijk niveau voorbereid. Hiertoe vindt minstens tweemaal per jaar ambtelijk overleg plaats.</p>	Alle	Gemeente
<p><i>b. beleidsontwikkeling</i> Partijen betrekken elkaar bij beleidsontwikkeling waar dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken. 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.</p>	Gemeente en corporaties	Gemeente
<p><i>c. Partijen monitoren periodiek de volgende gegevens:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Ontwikkeling van de sociale voorraad op basis van netto huurprijzen en streefhuren in bezit van de corporaties.</li> <li>○ Jaarrapportage woonruimteverdeling, 1 keer per jaar</li> <li>○ Urgentierapportage</li> <li>○ Effect loten</li> <li>○ Voortgang prestatieafspraken</li> </ul>	Alle	Gemeente
<p><i>d. Bijzondere omstandigheden</i> 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.</p>	Alle	
<p><i>e. Looptijd van afspraken</i> Deze overeenkomst bevat de periode 2022-2026. De overeenkomst geldt vanaf 1 januari 2022. Medio 2022 worden nieuwe afspraken opgesteld voor de vijfjaarsperiode na 31 december 2022. Deze overeenkomst loopt door tot het moment dat een nieuwe overeenkomst is vastgesteld.</p>	Alle	
<p><i>f. Tussentijdse bijstelling</i> 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.</p>	Alle	

<p><i>g. Werkwijze prestatieafspraken 2022</i> In het voorjaar bepalen partijen samen wat er volkshuisvestelijk nodig is. In het najaar spreken partijen af wie wat doet en hoe dit samen vorm te geven.</p>	<p>Alle</p>	<p>Gemeente doet uitvraag, corporaties bieding</p>
<p><i>h. Gezamenlijk bod</i> Corporaties brengen in 2022 een gezamenlijk bod uit.</p>	<p>Corporaties</p>	<p>Corporaties</p>

## 2. Beschikbaarheid

De druk op de sociale woningmarkt in Nuenen neemt al jaren toe. Uit het woningbehoefteonderzoek van 2018 door Companen blijkt dat er tot 2028 behoefte is aan 325 extra sociale huurwoningen. Deze prestatieafspraken willen partijen vooral inzetten op wat er nodig is om samen tot realisatie van de nieuwbouwproductie te komen. Nieuwe onderzoekscijfers is beschikbaar gekomen (vanuit regionaal niveau naar lokaal niveau gerekend). Dit geeft geen aanleiding de opgave te herzien.

Werkzaamheden en activiteiten in 2022-2026	Uitvoerende partijen	trekker
<p><i>a. Toename sociale voorraad</i> Partijen zetten zich in voor een netto toename van de sociale voorraad met 325 woningen tot en met 2030 cf. Programma Wonen. Helpt Elkander neemt de verantwoordelijkheid en regie voor de netto toevoeging van 150 sociale huurwoningen in uiterlijk 2027. Deze woningen hebben een betaalbare huurprijs (tot de aftoppingsgrens). Deze 150 woningen kunnen door elke corporatie worden gerealiseerd en het kunnen zowel vaste als tijdelijke woningen zijn als woningen voor specifieke doelgroepen.</p>	Alle	Helpt Elkander
<p><i>b. Woningplitsing</i> Woonbedrijf is bezig met het splitsen van 2 eengezinswoningen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorbehoud bij het splitsen is dat dit de overname van het bezit van Woonbedrijf in Nuenen niet in de weg dient te staan.</li> <li>• Duidelijk en snelheid rondom het vergunningtraject vanuit de gemeente is eveneens nodig; verdere leegstand is ongewenst.</li> <li>• De ervaring hiermee wordt gedeeld en gebruikt om van te leren (wat is het potentieel in Nuenen). Dit wordt geëvalueerd; ook elders in de regio lopen pilots.</li> </ul>	Woonbedrijf, Helpt Elkander en gemeente	Woonbedrijf
<p><i>c. Sturen op de nieuwbouwopgave</i> Helpt Elkander en gemeente blijven sturen op realisatie van de nieuwbouwopgave o.a. door een centraal projectendocument en projectenoverleg. Hier wordt ook gekeken naar mogelijkheden om projecten te versnellen. Focus ligt op de projecten Wederikdreef, Vinkenhofjes, Mieke Sandershof, Lyndakkers, Vrouwkensakker. Partijen benutten kansen voor het toevoegen van sociale huurwoningen op nieuwe potentiële locaties in Nuenen.</p>	Corporaties en gemeente	Helpt Elkander en gemeente
<p><i>d. WoonST</i> Om te komen tot versnelling en kostenbesparing toetsen we alle ontwikkellocaties op toepasbaarheid van de regionale pilot WoonST (voorheen genaamd 'standaard sociale huurwoning').</p>	Helpt Elkander en gemeente	Helpt Elkander
<p><i>e. Driepartijenoverleg</i> Partijen zoeken naar kansen binnen bestaande plannen. Er is in Nuenen-West programmatische ruimte voor sociale huur (mogelijk andere woningtypologieën). Deze toevoeging is ook</p>	Gemeente, BPD en Helpt Elkander	Gemeente

Werkzaamheden en activiteiten in 2022-2026	Uitvoerende partijen	trekker
nodig om de opgave in te vullen. Gemeente, Helpt Elkander en BPD gaan hierover gezamenlijk in een driepartijenoverleg.		
<p><i>f. Geen afname van de sociale voorraad</i> De corporaties zorgen ervoor dat het aantal sociale huurwoningen niet afneemt tot en met 31 december 2028. Ondergrens is 1.647 woningen op 31-12-2018.</p> <p>Per 1/1/2021 bedraagt het aantal sociale huurwoningen 1.644; 3 woningen onder de afgesproken ondergrens. Dit komt door de vertraging van de nieuwbouw en de verkopen. Dit willen we in 2022 en daarop volgende jaren beter monitoren, door de verkoop meer te koppelen aan de nieuwbouw/voorraadontwikkeling en in te zetten op versnelling van de nieuwbouw. De eerdere afspraak blijft dus staan.</p>	Corporaties	Helpt Elkander
<p><i>g. Inspanningsverplichting Woonbedrijf</i> Woonbedrijf wil haar bezit in Nuenen afstoten (binnen een periode van 10 jaar). Woonbedrijf heeft de inspanningsverplichting om het bezit af te stoten aan een woningcorporatie, zodat het bezit blijvend ingezet kan worden binnen het volkshuisvestelijke segment. Woonbedrijf, ook gezien de druk op de lokale en regionale huurmarkt, heeft niet de intentie tot verkopen aan een belegger, uitponden of anderszins het bezit aan de sociale huurvoorraad te onttrekken. Momenteel wordt hierover gesproken met Wooninc. (als onderdeel van een breder pakket waarbij ook complexen buiten Nuenen worden betrokken).</p> <p>Afspraak 2f is op dit moment dan ook niet in het geding.</p>		Woonbedrijf
<p><i>h. Doorstroomregeling bij verkoop</i> Om de doorstroming van huurders te stimuleren, geeft Helpt Elkander vanaf 2022 huurders voorrang bij het aankopen van een (voormalige) sociale huurwoning. Hierbij wordt zelfbewoningsplicht toegepast. Deze voorrangsregeling wordt in 2022 geëvalueerd.</p>		Helpt Elkander

### 3. Betaalbaarheid

Werkzaamheden en activiteiten in 2022-2026	Uitvoerende partijen	Trekker
<p><i>a. Streefhuurbeleid Helpt Elkander</i>            HE past per 1/1/2022 haar streefhuurbeleid aan waarbij het aantal WWS punten de maatstaf is voor de streefhuur. Voor +/- 10% - 15% van woningvoorraad komen streefhuren ook boven de aftoppingsgrenzen uit. Deze woningen bestemt HE voor de secundaire doelgroep (woningzoekenden met inkomen boven huurtoeslaggrens en onder de maximale inkomensgrens voor sociale huurwoning). Uit Wooniezie blijkt dat +/-70% van de woningzoekenden een inkomen heeft tot de huurtoeslaggrens.</p> <p>Ter verduidelijking:            Deze afspraak vervangt een afspraak die voorheen gold (over een vast aantal woningen met een streefhuur tot de aftoppingsgrens, volledig gericht op de primaire doelgroep). Deze nieuwe afspraak dient nadrukkelijk een volkshuisvestelijk doel: namelijk meer mogelijkheden voor de secundaire doelgroep, terwijl er voor de primaire doelgroep voldoende mogelijkheden blijven.</p>		Helpt Elkander
<p><i>b. Streefhuurbeleid Woonbedrijf</i>            voor daeb-bezit is een streefhuur van 70% maximaal huur o.b.v. WWS de maatstaf. Daar waar er ongewenste effecten optreden m.b.t. de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen wordt afgeweken van dit principe.</p>		Woonbedrijf
<p><i>c. Streefhuurbeleid Wooninc.</i>            Wooninc. zorgt ervoor dat de woonwagenwoningen en de tiny houses bereikbaar zijn voor de primaire doelgroep en daarmee een streefhuur hebben onder de eerste aftoppingsgrens.</p>		Wooninc.
<p><i>d. Streefhuurbeleid Woonzorg Nederland</i>            De woningen aan de Pieter Dekkersstraat, zijn sociale huurwoningen waar een twee huren beleid op van toepassing is. Hierdoor zijn de woningen ook geschikt voor mensen met een kleine beurs. Drie keer per jaar wordt geadverteerd in een lokaal weekblad (Rond de Linde), zodat de woningen en de toegankelijkheid voor deze doelgroep lokaal extra kenbaar wordt gemaakt.</p>		Woonzorg Nederland
<p><i>e. Jaarlijkse huurverhoging Helpt Elkander</i>            Gemiddeld verhoogt HE in 2022 de huur van sociale woningen met inflatie, maar we differentiëren in het percentage conform de huursombenadering. Hierbij houdt HE rekening met de (nieuwe) streefhuren die per 1 januari 2022 in zullen gaan. HE biedt maatwerk aan huurders met (tijdelijke) betaalbaarheidsproblemen.</p>		Helpt Elkander
<p><i>f. Jaarlijkse huurverhoging Woonbedrijf</i>            Gemiddeld verhoogt Woonbedrijf in 2022 de huur van sociale woningen met inflatie, maar wordt gedifferentieerd in het percentage conform de huursombenadering. Als de actuele</p>		Woonbedrijf

Werkzaamheden en activiteiten in 2022-2026	Uitvoerende partijen	Trekker
<p>huur ver van de streefhuur afligt dan vragen we iets meer, als deze er dichterbij ligt dan vragen we iets minder. Als de huidige huurprijs hoger is dan de streefhuur, dan verhogen we de huurprijs niet.</p>		
<p><i>g. Jaarlijkse huurverhoging Wooninc.</i> Wij voeren in 2022 een jaarlijkse huurverhoging van (gemiddeld) maximaal inflatie door voor de sociale huurwoningen. Om de prijs-kwaliteit-verhouding meer in evenwicht te brengen passen wij differentiatie van de huurverhogingspercentages toe (tot maximaal 1% boven inflatie).</p>	Wooninc.	Wooninc.
<p><i>h. Jaarlijkse huurverhoging Woonzorg Nederland</i> Woonzorg Nederland gaat voor de sociale huurwoningen in Nuenen uit van een gemiddelde huursomstijging van inflatie.</p>		Woonzorg Nederland
<p><i>i. Vroegsignalering</i> Sinds januari 2021 is een nieuwe wet ingegaan. Mensen met betalingsproblemen worden op een laagdrempelige manier benaderd door schuldhulpverleners. Gemeente en corporaties maken gebruik van een 'vroegsignaleringsstelsel'. Zo kan er vroegtijdig op geanticipeerd worden. Over twee jaar evalueren we deze werkwijze.</p>	Gemeente en corporaties	Gemeente
<p><i>j. Middeninkomens</i> Woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten krijgen meer ruimte voor lokaal maatwerk bij de zogenaamde vrije toewijzingsruimte. Woonbedrijf wil de uitbreiding van de wettelijke toewijzingsruimte (7,5% + 7,5%) inzetten om woningzoekenden met een middeninkomen meer mogelijkheden te geven op de lokale woningmarkt. Dit in nader overleg met gemeente en Helpt Elkander.</p>	Woonbedrijf	Woonbedrijf



#### 4. Kwaliteit en duurzaamheid

Zoals in de inleiding beschreven zijn de ambities van Helpt Elkander op het gebied van het verduurzamen in de bestaande bouw bijgesteld in overleg met de gemeente. Dat betekent niet dat we geen stappen willen maken, integendeel.

Werkzaamheden en activiteiten in 2022-2026	Uitvoerende partijen	Trekker
<b>§ 4.1 Kwaliteit en uitstraling</b>		
<i>a. Brainport Principes</i> Nieuwbouwprojecten voldoen aan de kwalitatieve eisen van de regionale brainport principes.	Corporaties en gemeente	Corporaties
<i>b. Woonkeur</i> Levensloopbestendige woningen voldoen aan (de eisen van) Woonkeur. De te hanteren trede hangt af van de doelgroep.		Helpt Elkander/ corporaties
<b>§ 4.2 Duurzaamheid</b>		
<i>c. Afstemming over duurzaamheid</i> Partijen houden elkaar gestructureerd op de hoogte van initiatieven en projecten en bekijken waar zij elkaar kunnen versterken.	Corporaties en gemeente	Gemeente
<i>d. Helpt Elkander: in 2022 meer inzicht in verduurzaming</i> De isolatie en grootschalige verduurzaming, waarbij alle bestaande woningen minimaal een label B hebben in 2024 is financieel niet haalbaar. Helpt Elkander brengt in kaart wat de huidige energielabels zijn van de bestaande voorraad en koppelt dit terug. In 2022 bepaalt HE wat ze vanaf 2023 gaat doen op het gebied van verduurzaming van de bestaande voorraad, ook cf. landelijk beleid. Vanaf 2023 heeft Helpt Elkander een stelpost van 5 ton per jaar opgenomen.  Waar mogelijk wordt aansluiting gezocht op trajecten vanuit de gemeentelijke Transitievisie Warmte (m.n. isoleren) en RES (Zonnepanelen). Mogelijke pilotgebieden (nog nader te bepalen met inwoners en ondernemers): Gerwen, Nuenen Noord en Nuenen Oost.  Waar mogelijk worden particuliere eigenaren uitgenodigd mee te doen met de verduurzaming. Hierbij kan mogelijk ook worden aangesloten op de gemeentelijke Stimuleringslening.	Corporaties	Helpt Elkander
<i>e. Woonbedrijf:</i> De strategie om terug te trekken uit Nuenen heeft geen invloed op ons onderhoud/verduurzamingsbeleid. Als Woonbedrijf voeren we bij onze complexen planmatig onderhoud uit volgens onze cyclus dit wordt waar mogelijk gecombineerd met energetische maatregelen, sluiten complexen waar mogelijk aan op energetische verbeteringen die portefeuille breed uitgerold worden en waar nodig wordt een renovatieproject opgestart eventueel gecombineerd met verduurzaming. De verduurzaming is vanuit het oogpunt no-regret maatregelen.		Woonbedrijf

Werkzaamheden en activiteiten in 2022-2026	Uitvoerende partijen	Trekker
f. <i>Woonzorg Nederland</i> : planning: op de woningen in het complex Pieter Dekkersstraat zullen in 2022 zonnepanelen worden aangebracht.		Woonzorg Nederland
g. <i>Energiecoaches</i> We onderzoeken de mogelijkheden om de energiecoaches van de gemeente (via Energiehuis Slim Wonen) te koppelen aan de corporaties. We onderzoeken of zij ook bezoeken kunnen plegen aan complexen van Helpt Elkander.	Helpt Elkander, huurdersplatform	Gemeente
h. <i>Stimuleren bewustzijn duurzaam gedrag</i> We doen waar passend mee met regionale initiatieven op gedragsverandering.		Corporaties en gemeenten
i. <i>BENG-normering</i> Voor toegelaten instellingen die sociale huurwoningen in de gemeente Nueneen ontwikkelen in de periode 2022-2026 maken we een uitzondering op het beleid dat nieuwbouw Energieneutraal moet zijn (ENG); BENG volstaat. Dit geldt alleen voor sociale huurwoningen. Dit gezien de noodzaak tot het vergroten van de beschikbaarheid en de betaalbaarheid (die onder druk staat). Als landelijke wetgeving eerder wordt aangescherpt, dan volgen we dit uiteraard.  Het gaat hiermee in ieder geval om de projecten Wederikdreef, Vinkenhofjes, Mieke Sandershof, Lyndakkers, Vrouwkensakker en sociale huurwoningen in Nueneen-West.	corporaties	Helpt Elkander
j. <i>Tijdens de bouw</i> Corporaties voldoen aan de eisen van emissies bij het bouwen van woningen en proberen altijd zo min mogelijk uitstoot te genereren (inspanningsverplichting). Bij nieuwbouw worden al gehouden aan de huidige eisen.	Corporaties	Helpt Elkander
<b>4.3 Klimaatadaptatie</b>		
i. <i>Ecologisch plan van eisen</i> Corporaties nemen de verantwoordelijkheid voor een leefbare en veilige woonomgeving bij nieuwbouw- en herstructureringsplannen (voor zover passend binnen de juridische kaders/verantwoordelijkheden van corporaties). Dat doen zij door bij elk plan ook een expliciet onderdeel op te nemen met betrekking tot de te realiseren woon- en leefomgeving. Een onderdeel hiervan is het ecologisch plan van eisen. Daarmee maakt zij aan het begin van het project de afweging in een goede mix van stenen, parkeerplaatsen, fietsenrekken en groen. Het Huurdersplatform HE neemt de verantwoordelijkheid voor de communicatie over dit onderdeel van de plannen met bewoners en omwonenden.	Corporaties en huurdersorganisaties	Helpt Elkander
j. <i>Verduurzaming woonomgeving</i> Corporaties helpen bewoners om de woonomgeving te verduurzamen door bijvoorbeeld initiatieven als grijs eruit en groen erin. Het Huurdersplatform HE neemt	Corporaties en huurdersorganisaties, gemeente	Helpt Elkander, Huurdersplatform HE

<b>Werkzaamheden en activiteiten in 2022-2026</b>	<b>Uitvoerende partijen</b>	<b>Trekker</b>
verantwoordelijkheid voor een zo hoog mogelijke participatiegraad.		

## 5. Doelgroepen

Werkzaamheden en activiteiten in 2022-2026	Uitvoerende partijen	Trekker
<b>5.1 Inspelen op scheiden van wonen en zorg</b>		
<p><i>a. Extra inzet voor zorgdoelgroepen</i> Er is behoefte aan 65 (50% van 130) woningen voor verzorgd wonen. Dat is zelfstandig, maar geclusterd wonen met 24 uren zorg op afroep. Gericht op ouderen met een matige zorgvraag (zfp 3-4). Deze 65 woningen zijn onderdeel van de totale sociale woningbouwopgave. De Vinkenhofjes is hiervoor een kansrijke locatie. Helpt Elkander houdt bij ontwikkeling van deze locaties rekening met deze zorgdoelgroep. De gemeente bewaakt binnen haar rol de voorzieningen in dit gebied.</p>	Corporaties en gemeente	Helpt Elkander
<p><i>b. Aanleunwoningen</i> een coalitie van Woonzorg Nederland, Archipel, Helpt Elkander en gemeente Nuenen verkennen gezamenlijk hoe we een verzorgd wonen complex kunnen realiseren rondom verpleeghuis De Akkers. Doel is om in het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2022 een principebesluit hierover te nemen.</p>	Gemeente, Woonzorg Nederland, Helpt Elkander, Archipel	Woonzorg Nederland
<p><i>c. Beleid voor ouderen, wonen en zorg</i> We gaan in Nuenen uit van een inclusief beleid, maar we verkennen of we specifiek rond ouderen/zorgbehoevenden beleid willen opstellen (analyse, visie, uitvoering).  Dit gaat dan breder dan wonen (ook zorg, welzijn, openbare ruimte, et cetera). Overige partijen worden hiervoor uitgenodigd en leveren hierin hun bijdrage.</p>	Gemeente en corporaties, huurdersorganisaties.  platform Wonen en Ouderen	Gemeente
<p><i>d. Doorstroomregeling</i> Helpt Elkander onderzoekt de mogelijkheid om de beschikbaarheid van (grotere) grondgebonden woningen te bevorderen door middel van een doorstroomregeling bij de toewijzing van appartementen voor ouderen die in Nuenen een sociale grondgebonden huurwoning achterlaten.</p>	Helpt Elkander	Helpt Elkander
<b>5.2. Huisvesten specifieke doelgroepen</b>		
<b>5.2.1 Huisvesting urgenten</b>		
<p><i>e. Huisvesting urgenten door corporaties</i> De corporaties huisvesten naar rato van hun bezit urgenten waaronder vergunninghouders.</p>	Corporaties en gemeente	Corporaties
<b>5.2.2 Huisvesting vergunninghouders</b>		
<p><i>f. Witte Hondpad</i> In 2018 is de omgevingsvergunning verstrekt, die na behandeling bij de Raad van State, in november 2020 onherroepelijk is geworden. De woningen zijn vervolgens in productie gegaan en worden momenteel (in 2021) geplaatst. Uiterlijk 2026 zullen gemeente Nuenen en Wooninc., met in achtneming van de vigerende samenwerkingsovereenkomst (getekend d.d. 14-6-2018 resp. d.d. 3-7-2018) en allonge, in overleg treden over het gebruik van de locatie, of dat er binnen</p>	Gemeente en Wooninc	Wooninc.

Werkzaamheden en activiteiten in 2022-2026	Uitvoerende partijen	Trekker
Nuene of elders in de regio mogelijkheden zijn tot plaatsing en voortgezet gebruik van de wooneenheden.		
<b>woonwagens en woonwagenstandplaatsen</b>		
<p><i>g. Naar redelijkheid bijdragen in opgave</i>  Najaar 2021 wordt/is de behoefte aan woonwagens/standplaatsen onderzocht. Hierbij worden ook bewoners betrokken. Gemeente en corporaties spreken af om in redelijkheid (naar analogie van regulier woningzoekenden) bij te dragen aan het voorzien in de vraag die uit het onderzoek blijkt.</p>	Gemeente/corporaties	Gemeente
<p><i>h. Mieke Sandershof</i>  Vooruitlopend op de resultaten van het onderzoek wordt de ontwikkeling van het Mieke Sandershof ter hand genomen om te komen tot een snelle uitbreiding.</p>	Gemeente/Helpt Elkander	Helpt Elkander
<b>Jongeren</b>		
<p><i>i. Tot de kwaliteitskortingsgrens</i>  Voor de doelgroep jongeren tot 23 houden we de voorraad woningen tot de kwaliteitskortingsgrens minimaal in stand (84).   Toelichting: eerder gingen we uit van een uitbreiding van deze specifieke woonproducten. Het is gebleken dat het niet mogelijk is dit woonproduct via nieuwbouw toe te voegen.   Door woningen uit de bestaande woningen voor deze doelgroep te labelen, blijven er nog minder woningen over voor woningzoekenden vanaf 23 jaar (zij hebben de laagste slaagkansen). Hiervoor kiezen we dan ook niet.   Met de ruim bestaande 80 woningen wordt de doelgroep tot 23 jaar in ieder geval al wel specifiek bediend. Die we dus ook willen handhaven.</p>		Helpt Elkander
<p><i>j. Mogelijkheden vergroten via loten</i>  Verder wordt het loten in 2022 geëvalueerd en gekeken of dit meer kan worden toegepast om jonge woningzoekenden meer kansen te geven.</p>		Helpt Elkander

## 6. Fysieke en sociale leefbaarheid en veiligheid

Werkzaamheden en activiteiten in 2022-2026	Uitvoerende partijen	Trekker
<i>a. Gasterij in de Jo van Dijkhof</i> Afspraak: HE onderzoekt of hier appartementen gerealiseerd kunnen worden i.c.m. een ontmoetingsplek voor bewoners.	Helpt Elkander	Helpt Elkander
<i>b. Deelname aan buurtbemiddeling</i> Alle corporaties nemen deel aan buurtbemiddeling.	Corporaties en gemeente	Gemeente
<i>c. Spreiding ontmoetingsruimte</i> De gemeente zorgt voor een goede spreiding van ontmoetingsruimten die bijdragen aan de integratie van huurders in de wijken.		Gemeente

Aldus overeengekomen te Nuenen op 29 november 2021 en per email geaccordeerd door:



Gemeente Nuenen

Namens het **College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Nuenen**  
Mevrouw C. van Brakel, wethouder Ruimte



Namens **Woningstichting Helpt Elkander**  
De heer S. Putters, directeur-bestuurder



Namens **Huurdersplatform Helpt Elkander**  
Mevrouw M. Klep



Namens **Woonbedrijf**  
Mevrouw I. de Boer, algemeen directeur



Namens **Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf**  
De heer J. Zegveld, voorzitter



Namens **Wooninc.**  
Mevrouw A. Pijnenburg, directeur-bestuurder



Namens **Stichting Huurdersplatform Wooninc.**  
De heer H. Schouten, voorzitter



Namens **Woonzorg Nederland**  
De heer C. Van Boven, bestuurder

Bijgewerkte versie Bijlage 1 Bod 2022, Voorraad ontwikkeling Nuenen, 7 oktober 2021

Aantal huurwoningen naar **NETTO huurklasse** op 1/1/2021

Huurklassen	Actuele netto huur op 1/1/2021	Helpt Elkander	Woonbedrijf	Wooninc	WZN	Gemeente Nuenen woonwagens
tot kwaliteitskortingsgrens (€442,46)	170	170	0		0	
tot 1 <sup>o</sup> aftoppingsgrens (€ 442,46 tot € 633,25)	731	659	62	3	7	
tot 2 <sup>o</sup> aftoppingsgrens (€ 633,25 tot € 678,66)	463	371	62		30	
tot maximale huurgrens ( € 678,66 tot € 752,33)	262	152	83	14	13	
vanaf maximale huurgrens ( > €752,33)	19	15	4			
<b>totaal</b>	<b>1660</b>	<b>1367</b>	<b>211</b>	<b>17</b>	<b>50</b>	<b>15</b>

Aantal huurwoningen naar **STREEF huurklasse** op 1/1/2021

Huurklassen	Streefhuur op 1/1/2021	Helpt Elkander	Woonbedrijf	Wooninc	WZN	Gemeente Nuenen woonwagens
tot kwaliteitskortingsgrens (€442,46)	84	84	0			
tot 1 <sup>o</sup> aftoppingsgrens (€ 442,46 tot € 633,25)	769	714	38	17		
tot 2 <sup>o</sup> aftoppingsgrens (€ 633,25 tot € 678,66)	631	523	58		50	
tot maximale huurgrens ( € 678,66 tot € 752,33)	145	34	111			
vanaf maximale huurgrens ( > €752,33)	16	12	4			
<b>totaal</b>	<b>1645</b>	<b>1367</b>	<b>211</b>	<b>17</b>	<b>50</b>	<b>15</b>

nota bene bij WZN is er sprake van een tweehurenbeleid

Aantal huurwoningen naar **STREEF huurklasse** op 1/1/2022

Huurklassen	Streefhuur op 1/1/2022	Helpt Elkander	Woonbedrijf	Wooninc	WZN	Gemeente Nuenen woonwagens
tot kwaliteitskortingsgrens (€442,46)	84	84	0			
tot 1 <sup>o</sup> aftoppingsgrens (€ 442,46 tot € 633,25)	799	714	38	33	14	
tot 2 <sup>o</sup> aftoppingsgrens (€ 633,25 tot € 678,66)	612	518	58		36	
tot maximale huurgrens ( € 678,66 tot € 752,33)	145	34	111			
vanaf maximale huurgrens ( > €752,33)	16	12	4			
<b>totaal</b>	<b>1671</b>	<b>1362</b>	<b>211</b>	<b>33</b>	<b>50</b>	<b>15</b>

Voor deze woningen blijft bij WZN sprake van een tweehurenbeleid

Aantal huurwoningen naar **STREEF huurklasse** op 1/1/2023

Huurklassen	Streefhuur op 1/1/2023	Helpt Elkander	Woonbedrijf	Wooninc	WZN	Gemeente Nuenen woonwagens
tot kwaliteitskortingsgrens (€442,46)	84	84	0			
tot 1 <sup>o</sup> aftoppingsgrens (€ 442,46 tot € 633,25)	810	725	38	33	14	
tot 2 <sup>o</sup> aftoppingsgrens (€ 633,25 tot € 678,66)	616	522	58		36	
tot maximale huurgrens ( € 678,66 tot € 752,33)	145	34	111			
vanaf maximale huurgrens ( > €752,33)	16	12	4			
<b>totaal</b>	<b>1686</b>	<b>1377</b>	<b>211</b>	<b>33</b>	<b>50</b>	<b>15</b>

Aantal huurwoningen naar **STREEF huurklasse** op 1/1/2024

Huurklassen	Streefhuur op 1/1/2024	Helpt Elkander	Woonbedrijf	Wooninc	WZN	Gemeente Nuenen woonwagens
tot kwaliteitskortingsgrens (€442,46)	84	84	0			
tot 1 <sup>o</sup> aftoppingsgrens (€ 442,46 tot € 633,25)	851	766	38	33	14	
tot 2 <sup>o</sup> aftoppingsgrens (€ 633,25 tot € 678,66)	583	489	58		36	
tot maximale huurgrens ( € 678,66 tot € 752,33)	145	34	111			
vanaf maximale huurgrens ( > €752,33)	16	12	4			
<b>totaal</b>	<b>1679</b>	<b>1385</b>	<b>211</b>	<b>33</b>	<b>50</b>	<b>0</b>

Aantal huurwoningen naar **STREEF huurklasse** op 1/1/2025

Huurklassen	Streefhuur op 1/1/2025	Helpt Elkander	Woonbedrijf	Wooninc	WZN	Gemeente Nuenen woonwagens
tot kwaliteitskortingsgrens (€442,46)	84	84	0			
tot 1 <sup>o</sup> aftoppingsgrens (€ 442,46 tot € 633,25)	908	823	38	33	14	
tot 2 <sup>o</sup> aftoppingsgrens (€ 633,25 tot € 678,66)	544	450	58		36	
tot maximale huurgrens ( € 678,66 tot € 752,33)	145	34	111			
vanaf maximale huurgrens ( > €752,33)	16	12	4			
<b>totaal</b>	<b>1697</b>	<b>1403</b>	<b>211</b>	<b>33</b>	<b>50</b>	<b>0</b>



**Overzicht voorraadontwikkeling Helpt Elkander 2018 t/m 2027**

aantal huurwoningen naar streefhuurklasse

Huurklassen	31-12-2018	31-12-2019	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2026	31-12-2027
tot kwaliteitskortingsgrens	84	84	84	84	84	84	84	84	84	84
tot 1e aftoppingsgrens	694	714	714	714	725	766	823	859	925	955
tot 2e aftoppingsgrens	535	532	523	518	522	489	450	447	444	439
tot maximale huurgrens	46	34	34	34	34	34	34	34	34	34
vanaf maximale huurgrens	0	12	12	12	12	12	12	12	12	12
<b>totaal</b>	<b>1.359</b>	<b>1.376</b>	<b>1.367</b>	<b>1.362</b>	<b>1.377</b>	<b>1.385</b>	<b>1.403</b>	<b>1.436</b>	<b>1.499</b>	<b>1.524</b>
<i>mutatie huurwoningen</i>		17	-9	-5	15	8	18	33	63	25