

Prestatieafspraken 2020

Gemeente Helmond  versie 16 december 2019

Woningcorporatie Woonpartners 	Huurders Belangen Vereniging Woonpartners 
Woningcorporatie woCom 	HV woCom Helmond 
Woningcorporatie Compæen 	Huurders Belangen Vereniging Compæen 
Woningcorporatie Volksbelang 	Huurders Belangen Vereniging Volksbelang 
Woningcorporatie Woonbedrijf 	Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf 
Woningcorporatie Bergopwaarts 	Huurders Belangen Organisatie De Peel 

Thema: 1. Beschikbaarheid

Onze ambitie

De woningvoorraad is kwantitatief en kwalitatief op peil, betaalbaar en in lijn met de woningvraag. Er is sprake van een goede balans tussen kosten, kwaliteit en huurprijs. We streven naar een goede mix van woningen, doelgroepen en leeftijden in elke wijk met de overtuiging dat dit bijdraagt aan de leefbaarheid en sociale cohesie in Helmond.

Beoogd effect acties

- Nieuwe woningen, het optimaliseren van de bestaande voorraad en huur- en toewijzingsbeleid versterken de sociale structuur van de wijk, zonder dat daarbij de actuele woningvraag binnen de wijk uit het oog wordt verloren.
- Inzicht in de benodigde kwalitatieve en kwantitatieve kernvoorraad in 2040, anticiperend op de veranderende woningbehoefte van de doelgroep van beleid.
- Een evenwichtige slaagkans voor alle doelgroepen.
- Het realiseren van nieuwe, innovatieve woonvormen om:
 - o de bestaande woningvoorraad optimaal te benutten in relatie tot de woonvraag;
 - o woningzoekenden / huurders met afwijkend woongedrag of een beperkte slaagkans te kunnen huisvesten.

Wat doen we structureel (2020 tot en met 2024)?

Nummer	Onderwerp	Wat willen we bereiken?	Wat gaan we daarvoor doen?	Wie is de kartrekker?
01.	Kernvoorraad	Inzicht in de ontwikkeling van de kernvoorraad, inclusief planning, op weg naar de gewenste kernvoorraad in 2040.	Aantallen nieuwbouw, sloop en verkoop jaarlijks aanleveren aan en afstemmen met gemeente, huurdersvertegenwoordiging en collega-woningcorporaties. Deze aantallen voegen we als bijlage toe aan de prestatieafspraken.	Corporaties en gemeente
02.	Zoekduur Slaagkansen	<ul style="list-style-type: none">- De gemiddelde zoekduur bedraagt maximaal 18 maanden. De haalbaarheid hiervan wordt gemonitord.- Een evenwichtige slaagkans voor alle doelgroepen.	We analyseren de Wooniezie-rapportages en vertalen de trends en ontwikkelingen ten aanzien van de slaagkansen en zoekduur naar concrete acties. We meten het effect van de maatregelen die we inzetten. Eventuele maatregelen zijn: <ul style="list-style-type: none">- Het bevorderen van de doorstroming.	Corporaties

			<ul style="list-style-type: none"> - Het labelen van woningen voor specifieke doelgroepen van beleid (o.a. jongeren, grote gezinnen en middeninkomens). <p>We bespreken de effecten en resultaten met de gemeente en de huurdersvertegenwoordiging.</p>	
03.	Huisvesting en spreiding bijzondere doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> - Voortzetting bestaande afspraak dat maximaal 25% van alle beschikbare sociale huurwoningen in Helmond wordt toegewezen aan bijzondere doelgroepen (inclusief statushouders). - Inzicht in trends en ontwikkeling met betrekking tot de huisvesting van bijzondere doelgroepen, zodat we kunnen bijsturen wanneer dat nodig is. 	<p>Per kwartaal leveren we de cijfers aan met betrekking tot de huisvesting van bijzondere doelgroepen in Helmond.</p> <p>Het huisvesten van statushouders (inclusief de hervestigers) conform de jaarlijkse taakstelling voor de gemeente Helmond.</p>	Corporaties

Wat doen we specifiek in 2020?

Nummer	Onderwerp	Wat willen we bereiken?	Wat gaan we daarvoor doen?	Wanneer gereed?	Wie is de kartrekker?	Benodigde inzet
01.	Kernvoorraad	Het vaststellen van de gewenste kernvoorraad voor 2040.	<ul style="list-style-type: none"> - De veranderende woningbehoefte van de doelgroepen van beleid onderzoeken. - Op basis van dit onderzoek de omvang van de kernvoorraad voor 2040 bepalen. - Het benoemen van het instrumentarium om de gewenste kernvoorraad te bereiken. 	Q2	Gemeente	Personele inzet
				Q2	Corporaties en gemeente	Personele inzet
				Q2	Corporaties	

			- Opstellen visie ten aanzien van evenwichtige opbouw wijken.	Q4	Gemeente	Personele inzet
02.	Slaagkansen	Slaagkans van de middeninkomens vergroten.	Maximaal 15% van de muterende sociale huurwoningen kan worden toegewezen aan middeninkomens in het DAEB-bezit.	Q4	Corporaties	Personele inzet
03.	Huisvesting en spreiding bijzondere doelgroepen	Onderzoek focusgroepen: voldoende huisvesting voor de focusgroepen en geen knelpunten meer in de huisvesting / opvang door: <ul style="list-style-type: none"> - uitstroom intramurale opvang (beschermde wonen); - huisvesting jongeren met begeleiding (tot 23 en wellicht tot 27 jaar); - huisvesting overlast gevende huurders (waaronder de mogelijkheden van specifieke woonvormen). 	Op basis van een eerste analyse zal een verdere uitwerking plaatsvinden van een drietal focusgroepen. De uitwerking richt zich niet alleen op de gewenste hoeveelheid maar ook op de inzet van beschikbare instrumenten (bijvoorbeeld op het gebied van woonruimteverdeling). Er wordt gestart met de doelgroep jongeren. Gemeente, corporaties en zorgpartijen geven in 2020 nadere invulling aan de huisvesting van de doelgroep jongeren.	Q2	Gemeente	Personele inzet
04.	Flankerend grondbeleid	Inzet van Stimuleringsfonds sociale woningbouw.	De gemeente beoordeelt op verzoek van de woningcorporaties in hoeverre een financiële bijdrage	Q1-Q4	Gemeente	Inzet budget Stimuleringsfonds

		<p>noodzakelijk is om de sociale huurwoningen te kunnen realiseren met een passende huurprijs.</p> <p>De grondprijs van de gemeente is gebaseerd op de aftoppingsgrens en niet op liberalisatiegrens. Voordat de begroting 2021 van de gemeente wordt vastgesteld treden gemeente en corporaties met elkaar in overleg over de mogelijkheden om de grens te verhogen naar de liberalisatiegrens.</p>	Q1	Corporaties	<p>sociale woningbouw</p>
--	--	--	----	-------------	---------------------------

Thema: 2. Betaalbaarheid

Onze ambitie

We dragen zorg voor voldoende betaalbare woningen en bieden perspectief aan bewoners met financiële problemen.

Beoogd effect acties

- Behouden van betaalbare woningvoorraad voor de doelgroepen van beleid.
- Zoveel mogelijk voorkomen dat inwoners problematische schulden maken.
- Inwoners met problematische schulden passende ondersteuning bieden bij het oplossen hiervan.

Wat doen we structureel (2020 tot en met 2024)?

Nummer	Onderwerp	Wat willen we bereiken?	Wat gaan we daarvoor doen?	Wie is de kartrekker?
01.	Betaalbaarheid	Er zijn voldoende betaalbare woningen.	Minimaal 70% van de woningen zijn bereikbaar en betaalbaar voor de primaire doelgroep, onder de aftoppingsgrens voor driepersoonshuishoudens.	Corporaties

Wat doen we specifiek in 2020?

Nummer	Onderwerp	Wat willen we bereiken?	Wat gaan we daarvoor doen?	Wanneer?	Wie is de kartrekker?	Benodigde inzet
01.	Betaalbaarheid	Er zijn voldoende betaalbare woningen.	<ul style="list-style-type: none">- De jaarlijkse huuraanpassing is maximaal inflatievolgend (Volksbelang: inflatievolgend + 1%).- Deelname aan de pilot standaard sociale huurwoning door een financiële bijdrage en waar mogelijk de inbreng van projecten.	Q2	Corporaties	Personele inzet Personele en financiële bijdrage aan project(kosten).
02.	Vroegsignalering	Zo min mogelijk huisuitzettingen in verband met huurschulden.	<ul style="list-style-type: none">- Invulling geven aan het project vroegsignalering in lijn met het convenant uit 2019.	Q4	Gemeente	Personele inzet

			<ul style="list-style-type: none"> - Corporaties zetten in principe niet uit in verband met huurschulden tenzij er echt iets bijzonders aan de hand is. Corporaties hebben binnen 2 maanden contact met een huurder met een huurschuld. Hierbij wordt onder andere samengewerkt met het sociaal domein. - Woningcorporaties onderschrijven het sociaal huurakkoord, geven (zoveel mogelijk uniform) uitvoering hieraan en passen indien nodig maatwerk toe. 	Q1-Q4	Corporaties	
03.	Woonlasten	Betaalbare woonlasten	Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties gaan in 2020 in gesprek om te bezien in welke mate de woonlasten betaalbaar gehouden kunnen worden.	Q1-Q2	Gemeente	Personele inzet

Thema: 3. Duurzaamheid en Energie

Onze ambitie (uit 'Alle lichten op groen')

Het streven is erop gericht in 2035 als stad klimaatneutraal te zijn en uiterlijk in 2050 klimaatadaptief en circulair. Steeds meer inwoners en eigenaren investeren in een duurzaam thuis. Energielasten en energieverbruik nemen af.

Beoogd effect acties

- Uiterlijk in 2035 klimaatneutraal.
- Loskomen van fossiele brandstoffen door het realiseren van aardgasvrije nieuwbouw en verduurzaming van bestaand bezit.
- Vergroten van duurzaamheidsbewustzijn bij inwoners en bij onszelf.
- Uitgangspunt bij verduurzaming van het woningbezit is minimaal gelijkblijvende woonlasten voor huurders.

Wat doen we structureel (2020 tot en met 2024)?

Nummer	Onderwerp	Wat willen we bereiken?	Wat gaan we daarvoor doen?	Wie is de kartrekker?
01.	Duurzaamheid	CO2-reductie conform klimaattafel bebouwde omgeving en Alle lichten op groen.	<ul style="list-style-type: none">- Corporaties verduurzamen (stapsgewijs) de woningen op natuurlijke momenten (bij renovatie, planmatig onderhoud en mutatie) met beproefde technieken.- Nieuwbouwwoningen worden (conform bouwbesluit) vanaf 1 juli 2020 BENG (bijna energieneutraal gebouw).- Corporaties geven invulling aan circulariteit bij het gebruik van materialen en streven daarbij naar een geleidelijke invoering zodat ervaringen met andere partijen uitgewisseld kunnen worden en mogelijk worden toegepast. Dit kan zowel bij nieuwbouwprojecten als in het kader van sloop of renovatie.	Corporaties

Wat doen we specifiek in 2020?

Nummer	Onderwerp	Wat willen we bereiken?	Wat gaan we daarvoor doen?	Wanneer?	Wie is de kartrekker?	Benodigde inzet
01.	Circulair slopen en bouwen	Toekomstbestendige woningbouw met meer aandacht voor duurzaamheidsaspecten.	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeente en corporaties bespreken met elkaar wat we verstaan onder circulair bouwen en de kaders en maken daarover afspraken. - In het project de Eeuwsels krijgt circulariteit een plaats in de vorm van toepassen van hergebruikte materialen. 	Q2 Q3	Corporaties	Personele inzet
02.	Nieuwbouw	Toevoegen van duurzame woningen.	<ul style="list-style-type: none"> - Pilot NOM: toevoeging van 21 sociale huurwoningen Annawijk. - Blok 16 en 17 Weverspoort: duurzame woon- en leefomgeving. 	Q4	Corporaties	Ten minste € 20.000 extra per woning ten opzichte van bouwbesluit Personele inzet
03.	Bestaande bouw	Duurzame renovatie huurwoningen.	<ul style="list-style-type: none"> - Gemiddeld label B in 2021. - Voortzetten huidig beleid corporaties bij het aanbieden van zonnepanelen aan zittende huurders . - In Helmond Oost wordt door middel van WoonConnect gekeken of door 	Q4	Corporaties	Personele inzet en benodigd extra budget voor projecten

			<p>een klantgedreven aanpak een hoger duurzaamheidsniveau kan worden gehaald.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renovatie van 51 woningen Annawijk naar energieneutraal gebouwgebonden. - Renovatie Zeeltstraat fase 3, 3 woningen aardgasloos (overige woningen reguliere cv-ketelvervanging). In fase 4 Ruisvoornstraat worden de ervaringen uit de aanpak van fase 3 meegenomen. - Brandevoort: onderzoek aardgasvrij maken 8 appartementen complex Neerwal. Overige woningen reguliere cv-ketelvervanging. - Pastoor Elsenstraat verduurzamen en terugdringen warmtevraag. - Na-isolatie 102 woningen in Jeruzalem. - Kantoorpand Woonpartners verduurzamen. 			
04.	Transitievisie Warmte	Opstellen van gemeentelijke transitieplannen per wijk waarbij corporaties volwaardig deelnemen.	Gemeente maakt samen met de betrokken partners, waaronder de corporaties een plan per wijk om vorm te geven aan de warmtetransitie.	Q4	Gemeente	Personele inzet
05.	Bewustwording	Bewustwording duurzaamheid bij huurders	<ul style="list-style-type: none"> - Corporaties ondersteunen de huurdersorganisaties om aandacht te schenken aan bewustwording bij huurders. - Corporaties schenken aandacht aan duurzaamheid in hun bewonersblad, 	Q4	Corporaties	Personele inzet

			<p>tijdens de Dag van de Duurzaamheid, bij renovaties en op de website.</p> <ul style="list-style-type: none">- De gemeente stimuleert het treffen van duurzaamheidsmaatregelen o.a. door het verstrekken van duurzaamheidsleningen.			
--	--	--	--	--	--	--

Thema: 4. Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg

Onze ambitie

In Helmond kan iedereen meedoen en gaan we uit van de eigen kracht van mensen. En dat zij zelf sturing geven aan hun leven. Samen zorgen we voor een vangnet voor hen die het (nog) niet zelf kunnen.

Beoogd effect acties

- Samenwerking op de realisatie van de inclusieve samenleving.
- Inwoners met een zorgbehoefte en kwetsbare inwoners hebben een passende woonplek in een geschikte woonomgeving met passende ondersteuning.

Wat doen we structureel (2020 tot en met 2024)?

Nummer	Onderwerp	Wat willen we bereiken?	Wat gaan we daarvoor doen?	Wie is de kartrekker?
01.	Inclusieve samenleving	Samenwerking op de realisatie van de inclusieve samenleving. Helmond biedt inwoners met een zorgbehoefte en kwetsbare inwoners een passende woonplek in een geschikte woonomgeving met passende ondersteuning.	Continuering van Van Eiges. Continuering van de verschillende overleggen wonen-zorg met het doel om onder meer: <ul style="list-style-type: none">- (werk)afspraken te maken over woonbegeleiding door zorgaanbieders en zorg en ondersteuning aan huurders in een crisissituatie (GGZ);- huisuitzettingen te voorkomen;- huisvesting te bieden aan bijzondere doelgroepen, waaronder de focusgroepen, statushouders en arbeidsmigranten.	Corporaties Gemeente

Wat doen we specifiek in 2020?

Nummer	Onderwerp	Wat willen we bereiken?	Wat gaan we daarvoor doen?	Wanneer?	Wie is de kartrekker?	Benodigde inzet
01.	Werken aan een inclusieve samenleving	Inwoners kunnen meedoen, rondkomen en vooruitkomen en woningcorporaties werken actief mee aan de transformatie in het sociaal domein: <ul style="list-style-type: none"> - Preventie en integrale aanpak armoede en schulden. - Aanpak inwoners met afstand tot participatie. - Woonruimte op maat voor kwetsbare inwoners. 	<ul style="list-style-type: none"> - (Het continueren van) de uitvoering van het project Van Eiges. - Bijdragen aan de beleidsdoelstellingen in de kadernota Sociaal Domein. De samenwerking rondom kwetsbare individuele inwoners én op wijkniveau kenmerkt zich door: doen wat nodig is, ontschotten van budgetten, verminderen van bureaucratie en gebruikmaken van de huidige sociale infrastructuur. - Ontwikkelen van nieuwe woonvormen. - Toegankelijkheid van woningen en woongebouwen, als ook de stalling van scootmobielen, verbeteren. - De aanleg van glasvezel, inclusief de invulling van digitalisering naar diensten voor huurder (invulling van toepassing van domotica). 	Q4	Corporaties Gemeente	Personele inzet
02.	Huisvesting hervestigers	Goede begeleiding voor een soepel lopende integratie.	Op initiatief van de gemeente worden er afspraken gemaakt over het huisvesten van hervestigers.	Q1	Gemeente	Personele inzet en budget voor inrichting woning
03.	Laaggeletterdheid	De dienstverlening is voldoende toegankelijk voor laaggeletterde inwoners en huurders	Alle partijen gaan de toegankelijkheid van de dienstverlening voor laaggeletterden (verder) verbeteren.	Q4	Allen	Personele inzet

Thema: 5. Leefbaarheid

Onze ambitie

Inwoners voelen zich thuis in hun woning en wijk. Wijken hebben een goed woon- en leefklimaat.

Beoogd effect acties

- Inzet van projecten en menskracht leidt tot verbetering van de leefbaarheid.
- Alle wijken in Helmond (CBS buurten) scoren minimaal een voldoende op de 'Leefbaarometer'.
- We streven naar een grote mate van zelfredzaamheid van onze inwoners.

Wat doen we structureel (2020 tot en met 2024)?

Nummer	Onderwerp	Wat willen we bereiken?	Wat gaan we daarvoor doen?	Wie is de kartrekker?
01.	Leefbaarheid	Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties zetten zich in om de leefbaarheid en veiligheid te verbeteren in wijken en buurten waar deze onder druk staat. Het doel is het bevorderen van de woonkwaliteit.	<ul style="list-style-type: none">- Corporaties ondersteunen, binnen de kaders van de Woningwet, initiatieven van huurders met betrekking tot leefbaarheid en veiligheid en betrekken daarbij ook de gemeente. De input komend uit de buurten (via de buurtbeheerders of rechtstreeks), buurtschouwen en de aanpak woonoverlast, wordt gebruikt om initiatieven vorm te geven.- Bij de inzet op het vlak van leefbaarheid en veiligheid worden bewoners betrokken. De inzet moet gedragen zijn door de bewoners en moet bij voorkeur plaatsvinden op verzoek van de bewoners.- Corporaties leveren een bijdrage (mensen en middelen) aan woonmaatschappelijk werk ten behoeve van de leefbaarheid in haar wijken. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om projecten ten behoeve van vroegsignalering, buurtbemiddeling, achter de voordeurprojecten, wijkontwikkelingsplannen en projecten die voortkomen uit het manifest 'Een antwoord op kwetsbaarheid'. Daarnaast zijn er buurtbeheerders in de wijken actief die	Allen

			<p>taken uitvoeren als het gaat om het bevorderen van een schone woonomgeving, het voorkomen van overlast en de bevordering van de veiligheid.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Corporaties zetten ook middelen in voor de aanleg en het onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van haar huurwoningen, bijvoorbeeld het plaatsen van achterpadverlichting, poorten, opruimacties achterpaden et cetera. <p>Het thema leefbaarheid vraagt altijd om flexibiliteit om te acteren indien nodig. Gedurende het jaar kunnen er aanvullingen of wijzigingen optreden. Partijen treden hierover in gesprek.</p>	
02.	Inzet buurtbeheerders	Verbetering leefbaarheid	Continueren inzet buurtbeheerder als herkenbaar aanspreekpunt voor inwoners in de wijk (en daarmee op een laagdrempelige manier in de wijk aanwezig).	Gemeente Loonkosten voor gemeente en corporaties

Wat doen we specifiek in 2020?

Nummer	Onderwerp	Wat willen we bereiken?	Wat gaan we daarvoor doen?	Wanneer?	Wie is de kartrekker?	Benodigde inzet
01.	Leefbaarheidsprojecten	Verbetering leefbaarheid	<p>Partijen hebben aandacht voor behoud en verbetering van leefbaarheid in de wijken en buurten, waaronder in het bijzonder:</p> <ul style="list-style-type: none"> WOP Annawijk WOP Helmond Oost WOP Leonardusbuurt WOP Helmond West Extra inzet veiligheid binnenstad Van Eiges Buurtbemiddeling 	Q1	Allen	Personele inzet en budget voor projecten

			<p>Buurtbeheerders Burendag Containeracties Voortuinenprojecten Achterpadverlichting Opruimacties Stimuleren initiatieven van bewoners</p> <p>In het kader van de uitvoering van wijkontwikkelingsplannen en herstructureringsplannen vinden achter de voordeur gesprekken plaats. Waar nodig levert de woningcorporatie personele capaciteit bij de uitvoering van deze gesprekken in samenwerking met de LEVgroep en de gemeente.</p>			
02.	Gegevensuitwisseling	Juridische basis voor uitwisseling gegevens met betrekking tot overlast of aanpak verward gedrag	Convenant opstellen die de gegevensuitwisseling tussen partijen in relatie tot de aanpak van overlast en verward gedrag vergemakkelijkt en een juridische basis geeft.	Q3	Gemeente	Personele inzet en kosten juridisch advies
03.	Wijkversterkingsplan Binnenstad	De drugshandel en daaraan gerelateerde overlast en geweldsincidenten in de binnenstad van Helmond duurzaam terugdringen tot een beheersbaar niveau, een toename van het gezag van de overheid en het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid.	<p>Inzet van een duurzame aanpak op maat waarin we de bron wegnemen (aanpak ondermijning) en inzetten op sociaal wijkbeleid. Onder andere door:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inzet van extra straatcoaches - Project Achter de Voordeur - Buurtpreventieprojecten - Opstellen van een wijkagenda mbt. veiligheid. - Inzet van hulptrajecten voor drugsgebruikers. 	Q1-Q4	Gemeente	Personele inzet en middelen

Thema: 6. Organisatie en Samenwerking

Onze ambitie

Partners zijn op het terrein van de volkshuisvesting met gezamenlijke doelen, elkaars en eigen verantwoordelijkheden (er)kennen, open en transparant het gesprek met elkaar aangaan en informatie delen om wederzijds inzicht te creëren en begrip te bevorderen.

Beoogd effect acties

- Het onderlinge partnerschap, tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties, versterken.

Wat doen we structureel (2020 tot en met 2024)?

Nummer	Onderwerp	Wat willen we bereiken?	Wat gaan we daarvoor doen?	Wie is de kartrekker?
01.	Onderling partnerschap	Elkaar beter leren kennen voor vergroting wederzijds begrip en realisatiekracht.	<ul style="list-style-type: none"> - Elkaar betrekken bij plannen en beleid waar keuzes van de ene partij invloed hebben op de andere partij. - Mogelijkheden tot vergroting realisatiekracht onderzoeken en benutten. 	Allen
02.	Driepartijenoverleg	Informatie delen om wederzijds inzicht te creëren	Het organiseren van bestuurlijk overleg op basis van de zes thema's van de prestatieafspraken (minimaal twee keer per jaar).	Gemeente

Wat doen we specifiek in 2020?

Volgnummer	Onderwerp	Wat willen we bereiken?	Wat gaan we daarvoor doen?	Wanneer?	Wie is de kartrekker?	Benodigde inzet
01.	Proces prestatieafspraken	Continu proces en helderheid op doelen en ambitie.	<ul style="list-style-type: none"> - Organiseren van een ambtelijke en bestuurlijke kick-off. - Jaarplanning maken. 	Q1	Corporaties	Personele inzet

Bijlage 1. Definities

DAEB

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

Doelgroepen

Doelgroep van beleid

De groep van huishoudens met een inkomen tot maximaal € 39.055.

Primaire doelgroep

De groep van huishoudens met een belastbaar inkomen tot de inkomensgrenzen van passend toewijzen (zie tabel 1). Voor de periode van 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020 gelden de volgende inkomensgrenzen:

Type huishouden	Maximaal inkomen
Eenpersoonshuishouden	€ 23.225
Meerpersoonshuishouden	€ 31.550
Eenpersoonsouderenhuishouden	€ 23.175
Meerpersoonsouderenhuishouden	€ 31.475

Tabel 1. Bron: Aedes.

Secundaire doelgroep

De secundaire doelgroep bestaat uit huishoudens met een inkomen tussen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep en € 43.574, afhankelijk van de samenstelling van het huishouden.

Middeninkomens

De groep huishoudens met een inkomen van € 39.055 tot € 43.574.

Bijzondere doelgroep

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

Doorstromer

Huishouden dat binnen Nederland verhuist naar een zelfstandige woning en daarbij een zelfstandige woning achterlaat voor een volgende bewoner (bron: Ministerie van BZK).

Energieneutraal / CO2-neutraal / klimaatneutraal e.d.

Energieneutraal

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

CO2-neutraal

Alle uitstoot van CO2 door fossiel energiegebruik wordt gecompenseerd, door duurzame energieopwekking binnen de woningmarktregio of door invoer van groene stroom en duurzame warmte van buiten.

Klimaatneutraal

Geen netto uitstoot van CO2 en andere broeikasgassen door het directe en indirecte energiegebruik (bijv. materiaalgebruik), door duurzame materialen, duurzame energieopwekking binnen het gebied of door invoer van groene stroom en duurzame warmte van buiten.

Klimaatadaptief

Aanpassing aan de klimaatverandering. De adaptatie (aanpassing) is het proces waardoor de maatschappij/samenleving de kwetsbaarheid voor klimaatverandering verminderen of waardoor men profiteert van de kansen die een veranderend klimaat biedt.

BENG

Bijna Energie Neutraal Gebouw: BENG kent drie eisen, te weten maximale energiebehoefte (kWh/m²/jaar), maximaal primaire fossiele energiegebruik (kWh/m²/jaar) en minimaal aandeel hernieuwbaar op te wekken energie (%). Vanaf 2021 verplicht voor alle nieuwbouw. Voorgenomen eisen: energiebehoefte maximaal 25 kWh/m²/jaar, primair fossiel energiegebruik maximaal 25 kWh/m²/jaar en aandeel hernieuwbare energie minimaal 50%.

NOM

Nul-op-de-meterwoning: het netto energiegebruik van de woning wordt tot nul gereduceerd door slim gebruik te maken van energiebesparende en energieopwekkende voorzieningen.

EPC

De EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt) geeft aan hoe energiezuinig een nieuwbouwwoning is. Het is een waarde die berekend wordt aan de hand van bouwkundige en installatietechnische gegevens. Hoe lager de waarde, des te beter is de energieprestatie. In de EPC berekening wordt het gebouwgebonden energieverbruik bepaald. Daarbij gaat men uit van een standaard bewoner of gezin. Verwarmen, koelen, warm water, ventileren en verlichting zijn onderdeel van de EPC berekening. Huishoudelijk gebruik hoort er niet bij. De toegestane EPC bij nieuwbouw wordt wettelijk steeds verder aangescherpt (Bron: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland).

Hervestigers

Door Nederland uitgenodigde vluchtelingen die naar Nederland komen in het kader van het hervestigingsprogramma van de Verenigde Naties.

Kernvoorraad

Alle sociale huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (€ 737,14).

Leefbaarometer

De Leefbaarometer laat zien hoe de situatie van de leefbaarheid er is en hoe die zich in de afgelopen jaar heeft ontwikkeld in wijken, buurten en straten (bron: www.leefbaarometer.nl).

Levensloopbestendige woning

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

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

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

- Nultredenwoning met voldoende bewegingsruimte en zonder obstakels binnenshuis om met een rolstoel te kunnen manoeuvreren (mobiliteitsklasse C).
(Bron: Woonkeur, ABF Research).

Prijsgrenzen

De huurprijsgrenzen worden jaarlijks bepaald door het Ministerie van BZK. Voor de periode van 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020 zijn de prijsgrenzen voor huurwoningen als volgt vastgesteld (tabel 2).

Kwaliteitskortingsgrens (voor jongeren tot 23 jaar)	huur tot € 432,51
Eerste aftoppingsgrens	huur tot € 619,01
Tweede aftoppingsgrens	huur tot € 663,40
Liberalisatiegrens (maximale huurprijsgrens sociale huurwoning)	€ 737,14

Tabel 2. Huurprijsgrenzen zoals vastgesteld door het Ministerie van BZK.

De huurprijsgrenzen in de regio Zuidoost-Brabant zijn weergegeven in tabel 3.

Goedkope huur	Huur tot € 432,51
Betaalbare huur	Huur van € 432,51 tot € 737,14
Sociale huur	Goedkope + betaalbare huur tot € 737,14
Lage middenhuur	Huur vanaf € 737,14 tot € 850
Hoge middenhuur	Huur vanaf € 850 tot € 1.000
Dure huur	Huur vanaf € 1.000

Tabel 3. Huurprijsgrenzen in de regio Zuidoost-Brabant.

De prijsgrens van € 737,14 betekent in de praktijk dat een nieuwbouwhuurwoning die een maandhuur heeft van € 737,14 of minder, gerekend wordt tot de sociale sector. Een nieuwbouwwoning met een hogere maandhuur, rekenen we tot de vrije sector.

Scheefwonen

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

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

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

(Bron: Ministerie van BZK)

Stimuleringsfonds sociale woningbouw

Gemeentelijk fonds op grond waarvan financiële middelen door de gemeente aan een toegelaten instelling, projectontwikkelaar / bouwer verstrekt kan worden als bijdrage in het exploitatietekort van nieuw te bouwen c.q. te herontwikkelen sociale huurwoningen.

Van Eiges

In Helmond draait het project Van Eiges in Helmond-Noord, een samenwerking tussen professionals van de gemeente, woningcorporaties, zorgaanbieders, diverse maatschappelijke organisaties en politie. Wat wil de bewoner, wat kan de bewoner 'van eiges' en wat heeft de bewoner nodig? Die vragen staan centraal. De professionals komen geregeld bij elkaar om bewonersvragen en -behoeften te bespreken. Ze gaan daarbij uit van de individuele situatie, problematiek en mogelijkheden van een bewoner en vertrouwen Van Eiges op elkaars vakkennis en ervaring. Het streven is om binnen 6 weken een duurzame oplossing in gang te zetten die werkt voor de bewoner.

Woningmarktregio's

Op grond van de Woningwet 2015 heeft de Minister voor Wonen en Rijksdienst de 19 woningmarktregio's in Nederland vastgesteld. Een van de regio's is de Metropoolregio Eindhoven. In deze zitten 21 gemeenten en 13 woningcorporaties.

Het betreft de gemeenten Asten, Bergeijk, Best, Bladel, Cranendonck, Deurne, Eersel, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Helmond, Laarbeek, Nuenen c.a., Oirschot, Reusel-de Mierden, Someren, Son en Breugel, Valkenswaard, Veldhoven en Waalre.

En de corporaties Stichting Woonbedrijf SWS. Hhvl, Woonstichting 'thuis, Wooninc., Stichting woCom, Stichting Woonpartners, Stichting Trudo, woningbouwvereniging Bergopwaarts, Bouwvereniging Woningbelang, Woningstichting de Zaligheden, Woningstichting Compaen, Woningbouwvereniging Volksbelang, Stichting Goed Wonen Gemert en Woningbouwvereniging Helpt Elkander.

(Bron: Ministerie van BZK).

Woningwet 2015

De Woningwet 2015 creëert duidelijkheid op de woningmarkt door heldere spelregels voor sociale huur. De kerntaak van woningcorporaties is en blijft zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. De wet waarborgt de kwaliteit van de sociale huisvesting, beperkt de financiële risico's en regelt een passende toewijzing van sociale huurwoningen aan de doelgroep.

Huurdersorganisaties, gemeenten, woningcorporaties en het Rijk dragen daar alle aan bij, ieder vanuit hun eigen rol. De Autoriteit woningcorporaties houdt volkshuisvestelijk en financieel toezicht op de sector en kan sancties opleggen. Woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties maken samen prestatieafspraken over de lokale woonopgave.

WoonConnect

WoonConnect is een online platform waarop samengewerkt wordt (door de overheid, vanuit woningcorporaties, vanuit vastgoedbeheerders en bouwbedrijven en als bewoners) aan het verbeteren van woningen en gebouwen (www.woonconnect.nl).

Wijkwarmteplannen

In een wijkwarmteplan staat welke nieuwe energiebronnen er per wijk, buurt, straat of woning mogelijk zijn.

Zoekduur

Tijdsduur uitgedrukt in maanden vanaf de eerste reactie op het geadverteerde woningaanbod en het moment van ondertekening van het huurcontract.

Bijlage 2. Overzicht plannen 2020

Categorie	Aantallen
Nieuwbouw	21 woningen Annawijk 22 woningen Hazewinkel 5 woningen Rivierenhof (transitie) 15 woningen blok 7 Jan Stevensstraat 4 seniorenwoningen Stilpot in Stiphout 11 appartementen Judith Leysterplein 20 grondgebonden seniorenwoningen Judith Leysterplein
Sloop	7 woningen Nachtegaallaan 31 woningen Vondellaan
Verkoop	Tussen de 20 en 50 woningen per jaar (totaal alle corporaties Helmond)