

Prestatieafspraken 2024 - 2028

Gemeente Valkenswaard
Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl
Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf



prestatieafspraken 2024

Inhoudsopgave

Hfdst 1: Preambule: prestatieafspraken Valkenswaard 2024-2028	2
Thema's en opzet van de prestatieafspraken	2
De positie van en ontwikkelingen bij de partijen	2
Hfdst 2: Beschikbaarheid	4
Het vraagstuk	4
Inzet Woonbedrijf	4
Hfdst 3: Betaalbaarheid	6
Het vraagstuk:	6
Inzet Woonbedrijf:	6
Hfdst 4: Duurzaamheid en energie	8
Het vraagstuk:	8
Inzet Woonbedrijf	8
Hfdst 5: Sociaal maatschappelijke opgaven, bijzondere doelgroepen en zorg	9
Het vraagstuk:	9
Huisvesten specifieke doelgroepen	9
Inzet Woonbedrijf	10
Hfdst 6: Leefbaarheid en veiligheid	12
Het vraagstuk:	12
Inzet Woonbedrijf:	12
Hfdst 7: Organisatie en samenwerking	14
Overlegstructuur	14
Samenwerking bij onderzoek en beleid	14
Looptijd en evaluatie van de afspraken	14
Bijzondere omstandigheden	14
Hfdst 8: Ondertekening	16

Hfdst 1: Preambule: prestatieafspraken Valkenswaard 2024-2028

In dit document, *Prestatieafspraken Valkenswaard 2024-2028*, zijn de afspraken vastgelegd die de gemeente Valkenswaard, Woonbedrijf en Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf met elkaar hebben gemaakt. De afspraken gelden per 1 januari 2024.

Thema's en opzet van de prestatieafspraken

Deze *Prestatieafspraken Valkenswaard 2024-2028* bevatten de tussen partijen gemaakte prestatieafspraken over de volgende thema's:

- Beschikbaarheid
- Betaalbaarheid
- Duurzaamheid en energie
- Sociaal-maatschappelijke opgaven, bijzondere doelgroepen en zorg
- Leefbaarheid en veiligheid
- Organisatie en samenwerking

Deze thema's zijn door de gemeente, de corporatie en de huurdersorganisatie nader uitgewerkt in prestatieafspraken geldend voor 2024 t/m 2028.

Gezien de positie van Woonbedrijf, die verderop nader wordt geduïd, in de gemeente Valkenswaard is gekozen om op een correcte, maar efficiënte wijze invulling te geven aan de prestatieafspraken. Er wordt gewerkt vanuit een langere termijn perspectief, omdat de dynamiek geen tot zeer beperkte invloed zal hebben op de positie en koers van Woonbedrijf in Valkenswaard. Wel komen partijen jaarlijks bij elkaar voor de evaluatie (op uitnodiging van de corporatie) om te kijken of de actualiteit aanleiding geeft voor wijziging of aanvulling van de afspraken die in dit document voor de langere termijn worden gemaakt.

Specifieke thema's waar we in Valkenswaard mee te maken hebben zijn:

- Vergrijzing
- Bijzondere doelgroepen
- Vergroening; aantrekken en behouden van jongeren en jonge gezinnen
- Betaalbaarheid
- Levensvatbare wijken
- Een duurzame samenleving

Qua begrippen en definities wordt in deze prestatieafspraken aangesloten bij de Regionale Begrippenlijst Wonen van de Metropoolregio Eindhoven.

De positie van en ontwikkelingen bij de partijen

Gemeente Valkenswaard

De gemeente Valkenswaard is gelegen in het zuidoosten van de provincie Noord-Brabant. Aan de noordkant grenst de gemeente aan gemeente Waalre en het stedelijk gebied van Eindhoven. Aan de zuidkant grenst de gemeente aan de Nederlands-Belgische grens. De gemeente kent drie kernen, waarvan Valkenswaard de grootste is. De andere kernen zijn Dommelen en Borkel en Schaft. In totaal wonen hier ruim 31.000 mensen waarvan er ongeveer 21.000 in Valkenswaard, 9.000 in Dommelen en 1.000 in Borkel en Schaft wonen. In 2020 stonden er in Valkenswaard ruim 14.800 woningen waarvan ca. 60% in de koopsector en ca. 40% in de huursector. Ruim 4.250 huurwoningen behoren tot de sociale sector.

De gemeente heeft haar volkshuisvestelijk beleid vastgelegd in de *Woonvisie 2023-2027* (vastgesteld op 9 november 2023). De woonvisie bevat de beleidsuitgangspunten en de opgaven op het gebied van 'wonen' voor de gemeente Valkenswaard. De woonvisie is een belangrijke onderlegger voor deze prestatieafspraken.

Woonbedrijf

In de gemeente Valkenswaard bezit Woonbedrijf 603 woningen.

Woonbedrijf staat voor fijn en ongestoord wonen voor haar bewoners, voor een eerlijke prijs in een duurzame woning. Woonbedrijf is een stadse corporatie. Dat zit in haar DNA en daar ligt haar

toegevoegde waarde. De focus ligt op gemeenten waar ze sterk is verankerd in buurten. Daarom heeft Woonbedrijf de keuze gemaakt om alleen nog grootschalig te investeren in haar kerngebied: Eindhoven, Veldhoven, Geldrop-Mierlo, Best en Helmond.

Voor Valkenswaard betekent dit dat ze zich richt op de reguliere verhuur- en beheertaken en geen nieuwe investeringsinitiatieven zal oppakken. Uiteraard zal Woonbedrijf blijven zorgen voor het fijn en ongestoord wonen voor haar bewoners in Valkenswaard en neemt ze haar verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid in de buurten. Ook zal Woonbedrijf haar afspraken voor het huisvesten van de doelgroepen in afstemming met haar collega-corporaties blijven nakomen.

In de afgelopen periode is door Woonbedrijf een plan opgesteld voor de verkoop van haar bezit in Valkenswaard. Ze is hierover samen met de gemeente, de huurdersvertegenwoordiging en collega-corporaties in gesprek.

Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf

De Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf behartigt de belangen van alle (toekomstige) huurders van Woonbedrijf.

De huurdersorganisatie heeft ervoor gekozen om een rol in te nemen als volwaardige partner van de gemeente en corporatie bij deze prestatieafspraken. De huurdersorganisatie levert een bijdrage aan de thema's van deze prestatieafspraken die recht doet aan de eigen mogelijkheden. Het gaat hierbij met name om het bieden van informatie, advies en ondersteuning aan huurders.

Hfdst 2: Beschikbaarheid

Het vraagstuk

In de gemeente Valkenswaard is behoefte aan meer betaalbare huisvesting. De gemeente Valkenswaard wil in de periode 2022-2030 dat er 1010 woningen worden gebouwd. Hiervan moeten er 675 betaalbaar zijn, inclusief 305 sociale huurwoningen.

Daarbij vragen drie maatschappelijke vraagstukken om bijzondere aandacht: vergrijzing, vergroening en huisvesting bijzondere doelgroepen. Deze worden in hoofdstuk 5 verder uitgewerkt.

Inzet Woonbedrijf

Woonbedrijf is als stadse corporatie gespecialiseerd in het werken aan complexe en dynamische woonvraagstukken in de buurt en de stad. Zij richt zich op vraagstukken in met name Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Veldhoven, Best en Helmond. Dit is de kern van haar werkgebied.

In het ondernemingsplan maakt Woonbedrijf een bewuste keuze om te investeren in het kerngebied. Valkenswaard is geen onderdeel van dat kerngebied. Dat betekent dat ze geen actieve rol speelt in de opstart van nieuwe ontwikkelingen. Dit geldt zowel voor nieuwbouw, transformatie als woningsplitsing.

Voor haar bezit in Valkenswaard heeft Woonbedrijf een verkoopstrategie opgesteld. Ze is hierover in gesprek met de gemeente, huurdersvertegenwoordiging en collega-corporaties, met het uiteindelijke doel dat ze geen eigendom meer heeft in de gemeente Valkenswaard. Uiteraard met respect voor de volkshuisvestelijke opgave.

De doelstelling is om met een partij, bij voorkeur een corporatie, te komen tot een koopovereenkomst, waarbij het bezit van Woonbedrijf gefaseerd wordt overgenomen met het doel dat Woonbedrijf uiterlijk in 2030 geen bezit meer heeft in Valkenswaard. Als er een concreet voorstel ligt, wordt dat met de gemeente besproken. Indien de gemeente positief staat tegenover het betreffende voorstel dan is zij bereid dit te onderschrijven door het tekenen van een ondersteuningsverklaring.

Woonbedrijf blijft zich inzetten voor de kwaliteit van de woningen en het noodzakelijke onderhoud. Voor het bezit in Valkenswaard verwacht zij de komende jaren regulier onderhoud en geen specifieke onderhoudsopgave.

In het verkoopbeleid heeft Woonbedrijf een aantal woningcomplexen aangewezen voor individuele verkoop bij mutatie. Zodra een huuropzegging plaatsvindt, wordt de woning verkocht. Eind 2023 zijn er 17 woningen die het label verkoop bij mutatie hebben. Bij een reguliere mutatiegraad van 5% is de verwachting dat er jaarlijks 1 woning worden verkocht.

	Gemeente	Woonbedrijf	SHW
Kernvoorraad Er is een verkoopstrategie opgesteld. Woonbedrijf streeft ernaar om voor 2030 geen bezit meer te hebben in Valkenswaard. De mogelijkheden worden verkend voor verkoop of ruil aan een collega-corporatie.	X	X	X
Liberalisatie Er worden enkel woningen naar het Niet-DAEB overgeheveld indien dit in overeenstemming met de verkoopstrategie van toegevoegde waarde is. Op dit moment is Woonbedrijf niet voornemens om woningen naar niet- DAEB over te hevelen. Mocht dit toch relevant worden, dan zal eerst overleg met de gemeente plaatsvinden.		X	

Verkoop bij mutatie Op dit moment hebben 17 woningen een verkooplabel. Die woningen worden bij mutatie verkocht aan particulieren, die daar zelf gaan wonen. De verwachting is dat er jaarlijks 1 woning wordt verkocht. Voordat er meer dan 2 woningen per jaar worden verkocht, vindt overleg met de gemeente plaats.		X	
	Gemeente	Woonbedrijf	SHW
Woonruimteverdeling We rapporteren en analyseren de effecten van de woonruimteverdeling, woningvraag en het woningaanbod		X	

Hfdst 3: Betaalbaarheid

Het vraagstuk:

- Passend toewijzen
In de Woningwet is vastgelegd dat woningcorporaties hun woningen passend moeten toewijzen. Woonbedrijf geeft hier op een goede manier invulling aan.
- Europese regelgeving
Woningcorporaties moeten vanaf 1-1-2022 jaarlijks minimaal 92,5% van hun vrijgekomen sociale-huurwoningen toewijzen aan de EU-doelgroep.
7,5% Mag de corporatie vrij toewijzen. Dit percentage mag verhoogd worden naar maximaal 15% indien dit vastgelegd wordt in de prestatieafspraken.

Inzet Woonbedrijf:

- Europese regelgeving
Woonbedrijf constateert dat er een grote vraag is naar betaalbare huurwoningen voor de (lage) middeninkomens. Deze doelgroep wordt onvoldoende door commerciële marktpartijen bediend. Ook is de koopmarkt voor deze doelgroep vaak niet bereikbaar vanwege de (inkomens)eisen die worden gesteld door de hypotheekverstrekkers in combinatie met de sterk gestegen koopprijzen. 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 om een gedifferentieerde opbouw binnen wijken op portefeuilleniveau mogelijk te maken, indien dit van toegevoegde waarde is voor de leefbaarheid van het gebied. De invulling hiervan wordt gemonitord.
- Huurbeleid
Iedereen moet kunnen wonen in betaalbare, goede woningen in een leefbare buurt. Dat is de ambitie van Woonbedrijf. Om dat te bereiken zoekt Woonbedrijf een balans tussen de grootte en diversiteit van haar woningen, de ligging, verduurzaming, huurprijzen en natuurlijk haar eigen huishoudboekje. Voor alle keuzes geldt: fijn en ongestoord wonen is het uitgangspunt.
Woonbedrijf vraagt een eerlijke prijs voor de woonkwaliteit die de bewoner krijgt. Voor haar DAEB bezit is een streefhuur van gemiddeld 70% van de maximale huur o.b.v. WWS de maatstaf.
Dit percentage is een maatstaf. Daar waar er ongewenste effecten optreden m.b.t. de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen wordt afgeweken van dit principe. Zo zorgt ze voor voldoende beschikbaarheid onder de aftoppingsgrenzen.

Voorkomen woninguitzetting vanwege huurachterstand

Huisuitzettingen vanwege huurachterstand proberen we zoveel mogelijk te voorkomen. Dit heeft een ontwrichtend effect op de betreffende bewoner en zadelt de samenleving vaak op met kosten. Voorwaarde moet wel zijn dat er een reëel perspectief is op het inlopen van de huurachterstand. Als bewoners vanwege bijvoorbeeld een crisis betalingsproblemen hebben of krijgen, dan zoeken we naar een maatwerkoplossing binnen de wettelijke en afgesproken kaders.

Woonbedrijf zet in op vroegsignalering en het samen optrekken in het zoeken naar oplossingen voor schuldenproblematiek. Dit maakt onderdeel uit van een breder signaleringsoverleg.

Vergoedingen bij duurzaamheidsinvesteringen

Isolatiemaatregelen worden per 1 januari 2023 niet meer verrekend met de zittende bewoner. Overige verduurzamingsmaatregelen (zonnepanelen, all-electric etc.) worden wel verrekend met de bewoner. Woonbedrijf hanteert hiervoor in principe de vergoedingentabel uit het sociaal huurakkoord bij duurzaamheidsinvesteringen, waardoor de gemiddelde energiebesparing hoger is dan de huurverhoging.

	Gemeente	Woonbedrijf	SHW
Huurbeleid			
Streefhuur: kern-huurbeleid: DAEB: 70% van maximale huur Afwijken van kern-huurbeleid bij ongewenste effecten Jaarlijkse huurverhoging: Conform huursombenadering sociaal akkoord en wettelijke kaders. Betaalbaarheid: Het aantal van 379 huurwoningen onder de 2 ^e aftoppingsgrens van Woonbedrijf in Valkenswaard blijft minimaal gehandhaafd Woonbedrijf liberaliseert tot en met 2028 geen woningen in Valkenswaard, dan wel voert hierover vooraf overleg met de gemeente.		X	
Toewijzen boven inkomensgrens (EU-norm) Woonbedrijf maakt gebruik van de wettelijke mogelijkheid om een deel van de sociale woningvoorraad toe te wijzen boven de EU-inkomensgrens (maximaal 15%)	X	X	X
Voorkomen woninguitzetting vanwege schuldenproblematiek			
Uitvoeren convenant breed signaleringsoverleg volgens de richtlijnen van de AVG in samenwerking met andere partners	X	X	
Beperken huisuitzettingen door afsluiten gebruiksovereenkomst na ontbinding (GNO) na vonnis ontbinding huurovereenkomst bij reële kans op betaalafspraken.		X	
Duurzaamheidsinvesteringen Woonbedrijf hanteert de vergoedingentabel uit het sociaal huurakkoord bij duurzaamheidsinvesteringen niet zijnde isolatiemaatregelen (Het vigerend sociaal huurakkoord nemen we als uitgangspunt)		X	

Hfdst 4: Duurzaamheid en energie

Het vraagstuk:

In het Convenant Energiebesparing Huursector wordt (ten minste) een gemiddelde energie index tussen 1,21 en 1,40 in 2021 beoogd voor de hele sector.

In het Klimaatakkoord is dit aangescherpt naar de ambitie dat Nederland in 2050 CO₂- neutraal is. Investerings in duurzaamheid en energiebesparing dragen bij aan het terugdringen van CO₂- uitstoot en levert huurders meer wooncomfort en een lagere energierekening op.

Gemeenten, huurders en corporaties moeten zich daar samen voor inspannen.

De bebouwde omgeving is verantwoordelijk voor een groot gedeelte van de CO₂-uitstoot. Het is van belang dat gemeenten, woningcorporaties, netbeheerders, energie- en warmteleveranciers een warmtevisie vaststellen per wijk. De gemeente Valkenswaard heeft inmiddels een transitievisie warmte opgesteld. Vervolg is om te kijken naar de zeer complexe en kostbare opgave om de bebouwde omgeving CO₂-neutraal te krijgen.

Inzet Woonbedrijf

De ambitie van Woonbedrijf is duidelijk: betaalbaar wonen in een duurzame woning, betaalbaar voor zowel bewoner als Woonbedrijf. In Valkenswaard hebben de woningen van Woonbedrijf al relatief goede energielabels, er zijn geen woningen met een E-, F- of G-label. Daarom ligt tot 2030 de focus van Woonbedrijf op andere gemeenten als het gaat om verduurzamen van de woningen, omdat daar nog wel woningen met E-, F- of G-labels staan.

Woonbedrijf zet in Valkenswaard vooral in op kennisdeling omtrent het onderwerp duurzaamheid.

Op het gebied van duurzaamheid is The Natural Step haar raamwerk. De 4 principes van The Natural Step zijn:

Principe 1: Niet meer en sneller stoffen uit de aarde in het milieu brengen dan de natuur kan verwerken

Principe 2: Niet meer en sneller chemische stoffen in het milieu brengen dan de natuur kan verwerken

Principe 3: De natuur niet sneller afbreken dan de tijd die nodig is om te herstellen

Principe 4: niets doen waardoor we mensen beperken in het vervullen van hun basisbehoeften

We letten continu op de beste verhouding tussen duurzaamheid, betaalbaarheid en kwaliteit.

	Gemeente	Woonbedrijf	SHW
Energietransitie			
Jaarlijkse rapportage: CO ₂ -reductie, labelstappen bestaande bouw en toevoegingen en onttrekkingen energielabels		X	
Bewustwording van energieverbruik bevorderen bij bewoners.	X	X	X

Hfdst 5: Sociaal maatschappelijke opgaven, bijzondere doelgroepen en zorg

Het vraagstuk:

De gemeente, Woonbedrijf en de huurdersorganisatie willen dat alle bewoners van de gemeente goed wonen en goed kunnen blijven wonen, ook kwetsbare bewoners. Mede door de decentralisaties in de zorg, het langer thuis blijven wonen van ouderen en de toestroom van vergunninghouders zien partijen een toenemende opgave op het sociaal-maatschappelijke vlak. Bij deze opgave gaat het om ondersteuning van kwetsbare bewoners, een groep waarvoor de gemeente, Woonbedrijf en de huurdersorganisatie zich vanuit hun verschillende verantwoordelijkheden optimaal willen inspannen, samen met andere (zorg- en welzijns)instanties voor adequate zorg en begeleiding.

Ondanks dat er in Valkenswaard sprake is van kwalitatief goede wijken, krijgen de gemeente, de corporatie en de huurdersorganisatie steeds meer te maken met zorg- en welzijnsproblematiek van bewoners. De problematiek wordt ook complexer van aard. Een en ander hangt samen met de extramuralisering van de zorg; doelgroepen blijven langer /meer in een eigen woning wonen. Dit leidt ook tot een andere woonbehoefte: het toevoegen van geclusterde wooneenheden, het vergroten van het aantal geschikte woningen (0-treden), het aanpassen van woningen via het opplussen ervan en het gebruik van slimme toepassingen in woningen. Daarnaast hebben bewoners meer behoefte aan ondersteuning om hun dagelijks leven op orde te krijgen en te houden.

Huisvesten specifieke doelgroepen

Faciliteren van de vergrijzing:

De sociale huurvoorraad moet worden aangepast op het toenemend aantal ouderen en mensen met een zorgvraag die zelfstandig blijven wonen. Als gevolg hiervan, bestaat een toenemende behoefte aan geclusterde woonvormen en woningen met een bepaalde zorgcomponent. Daarnaast wordt het langer zelfstandig thuis wonen ook in de bestaande voorraad gefaciliteerd.

Inzetten op doorstroming om woningen beschikbaar te maken voor starters:

De betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen staat onder druk. De keuzeruimte op de woningmarkt wordt steeds beperkter, voor starters en middeninkomens in het bijzonder. Er wordt ingezet op het bouwen voor doorstroming. Het toevoegen van geschikte en aantrekkelijke woningen voor ouderen, brengt verhuisketens op gang, waardoor diverse typen huishoudens beter in hun huisvestingswensen en -eisen kunnen voorzien.

Huisvesten van bijzondere doelgroepen:

Om te borgen dat voor Valkenswaard belangrijke doelgroepen een kans hebben op passende woonruimte wordt een onderdeel van een huisvestingsverordening opgesteld, waarmee nader te bepalen doelgroepen prioriteit krijgen bij het toewijzen van woningen.

- **Statushouders**

Valkenswaard heeft een wettelijke taakstelling in de huisvesting van statushouders. Een lopende afspraak tussen Woonbedrijf en de gemeente is dat statushouders door de corporaties worden gehuisvest naar rato van het aandeel in het totale woningbezit van de corporaties. Met ingang van 1 juli 2017 hebben statushouders niet meer automatisch urgentie voor huisvesting. Om aan de gemeentelijke taakstelling te kunnen voldoen is het toekennen van urgentie noodzakelijk. De gemeente geeft middels deze prestatieafspraken formeel urgentie aan de doelgroep statushouders.

Statushouders blijven een actueel thema de aankomende jaren.

- **Urgent woningzoekenden**
Een woningzoekende kan door persoonlijke omstandigheden op zeer korte termijn dringend andere huisvesting nodig hebben. Een urgentieverklaring leidt tot voorrang bij de woningaanbieding. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in sociaal en medisch urgente situaties.
De verwachting is dat het aantal urgenten blijft stijgen. Zowel sociale urgenten als medische urgenten.
- **Plan DOOR!**
Woonbedrijf werkt samen met zorg- en welzijnsorganisaties in de regio via het samenwerkingsverband 'DOOR!'. DOOR! is een samenwerkingsverband tussen corporaties en zorg- en opvangorganisaties in de regio, die mensen met een sociale urgentieverklaring huisvest en begeleidt naar zelfstandig wonen. Er zijn goede afspraken met welzijnsinstellingen voor begeleiding na het DOOR!-traject.
De aantallen en verdeling over de corporaties wordt jaarlijks vastgesteld in de stuurgroep DOOR! Woonbedrijf neemt haar aandeel in deze verdeling.
- **Kansen en sanctiebeleid**
Als MRE-regio is een kansen- en sanctiebeleid ontwikkeld om meer grip te krijgen op de woningzoekenden markt. Wie huisvest je waar? Wie verdient een nieuwe kans? Welke partij kan het beste aansluiten? Tevens geven we duidelijkheid over wat je als woningzoekende kunt verwachten.

Inzet Woonbedrijf

	Gemeente	Woonbedrijf	SHW
Starters Volgens afspraak zijn de 14 grondgebonden woningen die in 2022 zijn opgeleverd aan de Carolusdreef de eerste 10 jaar bedoeld voor starters. Starters/jongeren t/m 28 jaar worden gehuisvest o.b.v. een jongerencontract t.b.v. de doorstroom. Dit kent de looptijd van maximaal 5 jaar, maar jongeren behouden hun inschrijftijd.		X	
Faciliteren vergrijzing Woonbedrijf is een samenwerking aangegaan met het klantencentrum van WoonincPlusVitalis (Seniorenpunt) van waaruit onze seniorenwoningen worden bemiddeld.		X	
Kansen- en sanctiebeleid Uitvoeren kansen- en sanctiebeleid.		X	
Beschermd wonen Gemeente stelt beleid op.	X		
WMO Bewoners van complexen van Woonbedrijf hebben het soms nodig om gebruik te maken van WMO-voorzieningen. Gemeenten en Woonbedrijf gaan daar waar nodig met elkaar in gesprek om tot goede oplossingen te komen ten behoeve van goede woonomstandigheden van bewoners.	X	X	
Huisvestingsverordening De gemeente is voornemens een huisvestingsverordening met urgentieregeling op te stellen. Zij betreft Woonbedrijf daar bij.	X	X	

	Gemeente	Woonbedrijf	SHW
Urgent woningzoekenden - Binnen de gestelde termijnen huisvesten van urgent woningzoekenden - Woonbedrijf streeft ernaar in regionaal verband maximaal 25% van de vrijkomende woonruimte in te zetten voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. - Woonbedrijf stelt periodiek informatie beschikbaar middels Wooniezie, die het mogelijk maakt de bestuurlijke afspraak over de huisvesting van bijzondere doelgroepen te monitoren.		X	
Huisvesten statushouders <i>naar rato van het sociale woningbezit, in samenwerking met Woningbelang</i>		X	
Aanvraag/ monitoring	X		
Huisvesting via Plan DOOR Woonbedrijf is bereid naar rato cliënten van een zorginstelling via DOOR! te huisvesten in Valkenswaard.		X	
Woonbegeleiding Actief samenwerken met de gemeente en zorgpartijen. We streven naar succesvolle samenwerking die erop gericht is dat bewoners, met hulp, in hun woning kunnen blijven wonen.	X	X	

Hfdst 6: Leefbaarheid en veiligheid

Het vraagstuk:

Een levensvatbare (veilige, leefbare) wijk is (naast passende woonruimte) van essentieel belang voor prettig wonen. Valkenswaard kent gelukkig geen achterstandswijken. Dat willen we ook zo houden en waar nodig verbeteren. Valkenswaard werkt aan wijken vanuit het besef dat je aan wijken moet werken vóórdat ze verloederen.

We zien een toename van het aantal verwarde en ontspoorde personen. Dit vraagt om een intensieve samenwerking en afstemming tussen de gemeente, woningcorporaties en zorg en welzijnsorganisaties. Het is van belang een gezamenlijke aanpak op te stellen om de toenemende problematiek in de wijken aan te pakken. Zowel curatief als preventief.

Inzet Woonbedrijf:

Woonbedrijf levert een bijdrage aan de inclusieve samenleving. Dit wil zeggen dat ze fijn wonen biedt voor iedereen en niemand op voorhand uitsluit. Dat is haar maatschappelijke taak en ze werkt nauw samen met partners in de buurt.

Woonbedrijf wil voor de gemeente een sterke samenwerkingspartner zijn als het gaat om een goed woon- en leefklimaat. Als stadse corporatie heeft ze de expertise en de mankracht om complexe vraagstukken in de directe omgeving van onze bewoners af te handelen. Ook draagt ze bij aan diverse leefbaarheidsactiviteiten ter bestrijding van overlast en het bevorderen van veiligheid, o.a. via Buurtbemiddeling en fysieke ingrepen in de woonomgeving. Het betreft buurten waar Woonbedrijf relatief veel bezit heeft. In Valkenswaard gaat het specifiek om de buurten Turfberg-Noord en De Kreijenbeek.

Woonbedrijf gebruikt de inzet van het Buurtfonds Woonbedrijf voor het aanjagen en ondersteunen van het 'samen leven' in de buurt en het activeren van bewoners.

	Gemeente	Woonbedrijf	SHW
Bestrijden en voorkomen Overlast			
Integrale en gebiedsgerichte aanpak toenemende problematiek in wijken waar Woonbedrijf bezit heeft. Zowel curatief als preventief.	X	X	
Samenwerking met gemeente, politie, justitie en corporaties vanuit onze verantwoordelijkheid en gemeenschappelijke doelen ter vergroting van veiligheidsbeleving (bijv. bij: gezamenlijke aanpak van overlastsituaties, zero-tolerance aanpak van hennep en harddrugs, omgang met bewoners met psychische kwetsbaarheid /verward gedrag, het signaleren van polarisatie en radicalisering en de aanpak van ondermijning en woonfraude).	X	X	
AVG-proof delen van gegevens t.b.v. de leefbaarheid op basis van de gesloten convenanten.	X	X	
Verwijderen vervuiling algemene ruimten en uitvoeren veiligheidsbevorderende maatregelen.		X	
Buurtbemiddeling			
Bijdragen in buurtbemiddeling en interventieteam Neos.	X	X	

	Gemeente	Woonbedrijf	SHW
Leefbare wijken			
Fysiek ingrijpen in en rondom wooncomplexen die niet technisch nodig zijn, maar de leefbaarheid verbeteren.		X	
Faciliteren van activiteiten van bewonersgroepen via Buurtfonds Woonbedrijf.		X	
Woonbedrijf behoudt de ontmoetingsruimten in seniorencomplexen Den Haagacker in Valkenswaard naar behoefte van de bewoners.		X	

Hfdst 7: Organisatie en samenwerking

Overlegstructuur

De uitvoering van de afspraken, zoals vastgelegd in deze overeenkomst, wordt gemonitord door deze als vast agendapunt op te nemen in het periodiek bestuurlijk overleg tussen gemeente en de corporatie.

Het bestuurlijk overleg wordt gezamenlijk op ambtelijk niveau voorbereid. Continu wordt de uitvoering van de afspraken zoals vastgelegd in deze overeenkomst, gemonitord. De leden van het ambtelijk overleg zijn hier in eerste instantie mee belast. Indien tijdens het ambtelijk overleg een knelpunt wordt gesignaleerd, wordt dit knelpunt geagendeerd voor het bestuurlijk overleg.

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

Indien gewenst organiseren de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties een informatieavond voor raadsleden van de gemeente over de (voortgang van) de uitvoering van de prestatieafspraken en actuele thema's die raken aan de prestatieafspraken. De gemeente neemt hierbij het initiatief.

Samenwerking bij onderzoek en beleid

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.

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

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

Looptijd en evaluatie van de afspraken

Deze overeenkomst geldt vanaf 1 januari 2024 t/m 31 december 2028 en wordt in 2026 geëvalueerd. In onderling overleg tussen de drie partijen is afgesteld dat er geen bod uitgebracht wordt voor de jaren waarin deze overeenkomst geldt. Dit vanwege de positie van Woonbedrijf met het voornemen zich terug te trekken uit de gemeente Valkenswaard, het uitgangspunt is dat de vigerende prestatieafspraken worden gecontinueerd. In 2025 of op een later moment worden - waar nodig - nieuwe afspraken opgesteld. Deze overeenkomst loopt door tot het moment dat een nieuwe overeenkomst is vastgesteld.

Tussentijdse bijstelling van de afspraken uit deze overeenkomst is mogelijk als alle partijen hiermee instemmen. Deze overeenkomst wordt tussentijds beëindigd als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen.

Bijzondere omstandigheden

De publiekrechtelijke omgeving van deze overeenkomst leidt tot het voorbehoud dat als de Rijksoverheid of de provinciale overheid haar beleid verandert, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld.

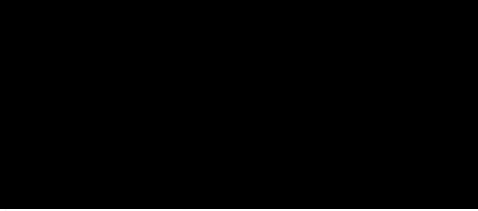
Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid jegens elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als één van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere partijen om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van één van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar in redelijkheid en billijkheid niet aan deze werkafspraken kunnen houden.

Bij een eventueel geschil vindt er eerst ambtelijk overleg plaats om tot een oplossing te komen. Mocht dit ambtelijke overleg niet tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leiden, dan kan bestuurlijk overleg plaatsvinden tussen de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisatie. Op

het moment dat ook bestuurlijk geen overeenstemming kan worden gevonden, zal een traject van mediation worden gestart.

Hfdst 8: Ondertekening

Aldus overeengekomen te Valkenswaard op 10 januari 2024

	Namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Valkenswaard 
	Namens Stichting Huurdersvertegenwoordiging 
	Namens Woonbedrijf 