

**Prestatieafspraken 2020-2024**  
**'Samenwerken aan bouwen'**

Gemeente Nuenen  
Woningstichting Helpt Elkander  
Huurdersplatform Helpt Elkander  
Woonbedrijf  
Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf  
Wooninc.  
Stichting Huurdersplatform Wooninc.  
Vereniging woonwagenbelangen  
Woonzorg Nederland



Gemeente Nuenen

helptelkander  
woningstichting

WOONBEDRIJF WOONinc.

HUURDERSPLATFORM  
helpt elkander

Vereniging woonwagenbelangen



huurders  
VAN WOONBEDRIJF



2 december 2019

## **Inhoudsopgave**

<b>Inleiding</b>	<b>2</b>
<b>1. Organisatie en samenwerking</b>	<b>2</b>
<b>2. Beschikbaarheid</b>	<b>4</b>
<b>3. Betaalbaarheid</b>	<b>7</b>
<b>4. Duurzaamheid en woningkwaliteit</b>	<b>9</b>
<b>5. Sociaal maatschappelijke opgaven en zorg en specifieke doelgroepen</b>	<b>12</b>
<b>6. Leefbaarheid, veiligheid en maatschappelijk vastgoed</b>	<b>16</b>
<b>Bijlagen</b>	<b>20</b>
<i>Bijlage 1 Opbouw van de voorraad naar streefhuur</i>	<i>20</i>
<i>Bijlage 2 Overzicht onttrekkingen corporaties in de periode 2020 t/m 2024</i>	<i>21</i>
<i>Bijlage 3 Toelichting kanskaart nieuwbouw</i>	<i>22</i>
<i>Bijlage 4 Prognose huisvestingsopgave vergunninghouders 2020</i>	<i>24</i>
<i>Bijlage 5 Eisen van Woonkeur</i>	<i>25</i>
<i>Bijlage 6 Brainport principes kwaliteit</i>	<i>26</i>

## Inleiding

Dit zijn de prestatieafspraken 2020-2024 voor de gemeente Nuenen. Het document beschrijft de volkshuisvestelijke ambities en doelen in de gemeente Nuenen en de beweging die nodig is om deze te bereiken. Dit document vervangt de kaderafspraken 2017-2020, deze komen dus te vervallen.

Rode draad in deze afspraken is het versterken van de samenwerking tussen gemeente, corporaties en huurders. Een effectieve coalitie gericht op:

- Realiseren van de nieuwbouwopgave, gericht op een netto toevoeging van 150 woningen tot en met 2024. Daarbij is er in het bijzonder oog voor verzorgd wonen en betaalbaarheid voor mensen met een kleine beurs.
- Realiseren van de verduurzamingsopgave van de bestaande woningvoorraad. Daarbij brengen de corporaties beweging waar particuliere woningbezitters op aan kunnen haken. Partijen zetten in op het versterken van duurzaam bewustzijn en gedrag.
- Samen optrekken in het ondersteunen van zelfstandig wonen en de woonopgave voor ouderen.
- Samen optrekken in leefbaarheid, veiligheid en het stimuleren van een inclusieve samenleving.
- Actief verbindingen leggen, samen optrekken, samen experimenteren en onderzoeken en het actief delen van kennis en informatie

## 1. Organisatie en samenwerking

Het doel van deze afspraken is het versterken van de samenwerking en het gezamenlijk volkshuisvestelijk presteren in de gemeente Nuenen. Belangrijke waarden zijn: vertrouwen, openheid en saamhorigheid. De lokale volkshuisvestelijke opgave staat daarbij centraal. Elk jaar maken partijen afspraken met een doorkijk van vijf jaar. De corporaties en huurdersorganisaties streven ernaar om in 2020 een gezamenlijk bod uit te brengen.

Werkzaamheden en activiteiten in 2020-2024	Uitvoerende partijen	Trekker
<b>1.1 werkwijze prestatieafspraken</b>		
<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.	Alle	Gemeente
<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.	Alle	nvt

<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 het afgelopen jaar.</li> <li>○ Overzicht van de woonwagens en woonwagenstandplaatsen</li> <li>○ Kansencard locaties (1x per jaar)</li> <li>○ Jaarrapportage woonruimteverdeling, 1 keer per jaar</li> <li>○ Overzicht bijzondere verhuringen, 2 keer per jaar</li> <li>○ Voortgang prestatieafspraken</li> </ul> <p>De monitor wordt besproken in het voorjaars- en najaarsoverleg.</p>	Alle	Gemeente
<p><i>d. Bijzondere omstandigheden</i></p> <p>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></p> <p>Deze overeenkomst bevat de periode 2020-2024. De overeenkomst geldt vanaf 1 januari 2020 en wordt begin 2021 geëvalueerd. Medio 2020 worden nieuwe afspraken opgesteld voor de vijfjaarsperiode na 31 december 2020. Deze overeenkomst loopt door tot het moment dat een nieuwe overeenkomst is vastgesteld.</p>	Alle	Gemeente
<p><i>f. Tussentijdse bijstelling</i></p> <p>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 2021 en verder</i></p> <p>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>	Alle	Gemeente
<p><i>h. Gezamenlijk bod</i></p> <p>Corporaties brengen in 2020 een gezamenlijk bod uit voor 2021-2025. Huurdersorganisaties komen samen met de corporaties tot dit bod.</p>	Corporaties en huurdersorganisaties	Corporaties
<p>i. De gemeente presenteert in 2020 een nieuw woonbeleid.</p>	Gemeente	Gemeente

## 2. Beschikbaarheid

De druk op de sociale woningmarkt in Nueneen neemt al jaren toe. Uit het woningbehoefte onderzoek van 2018 blijkt dat er tot 2028 behoefte is aan 325 extra sociale huurwoningen. Deze ronde prestatieafspraken willen partijen vooral inzetten op wat er nodig is om samen tot realisatie van de nieuwbouwproductie te komen. Door de projecten en kansen voortvarend te volgen en door de samenwerking goed te stroomlijnen.

Partijen hechten aan het behoud van een sociale voorraad die groot genoeg is om de doelgroepen van beleid (conform Woningwet) te kunnen huisvesten. Hierbij gaat het om groepen met een inkomen tot de huurtoeslaggrens en tot de EU-inkomsgrens voor sociale huurwoningen. Speciale aandacht in de nieuwbouw is er voor realisatie van woningen voor 'verzorgd wonen'.

Ook sturen partijen op het vergroten van de beschikbaarheid van woningen tot aan de kwaliteitskortingsgrens, daarvoor zetten zij een breed instrumentarium in.

Werkzaamheden en activiteiten in 2020-2024	Uitvoerende partijen	trekker
<b>§2.1 Omvang en ontwikkeling van de voorraad huurwoningen in de sociale sector</b>		
<i>a. toename sociale voorraad tot en met 2028</i> Partijen zetten zich in voor een sociale voorraad van 1.972 woningen in 2028. De voorraad begin 2019 telt 1.647 woningen. Dat betekent een netto toename van 325 woningen tot en met 2028.	Alle	Helpt Elkander
2020-2024 Helpt Elkander neemt de verantwoordelijkheid en regie voor de netto toevoeging van 150 sociale huurwoningen in de periode 2020-2024. 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.	Alle	Helpt Elkander
<i>b. Tiny houses</i> Wooninc. en de gemeente hebben een overeenkomst afgesloten over het realiseren van 16 tiny houses aan het Witte Hondpad. Wooninc. betreft Helpt Elkander in het kader van mogelijke overdracht van deze overeenkomst.	Wooninc., Helpt Elkander, Gemeente	Wooninc.
<i>c. Woningen tot de kwaliteitskortingsgrens</i> Er zijn tot en met 2028 81 extra woningen tot de kwaliteitskortingsgrens nodig. Dat zijn woningen voor jongeren tot 23 jaar, vergunninghouders en uitstroom beschermd wonen.  Partijen realiseren deze aantallen bijvoorbeeld door: <ul style="list-style-type: none"><li>o stimuleren van de doorstroming o.a. door nieuwbouw</li><li>o benutten van volkshuisvestingsfonds</li><li>o transformatie van woningen, waaronder splitsing</li><li>o tijdelijke nieuwbouw, zoals spaceboxen</li></ul>	Alle	Woonbedrijf

Werkzaamheden en activiteiten in 2020-2024	Uitvoerende partijen	trekker
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ maatwerk huren, waaronder ingroei huur</li> <li>○ tijdelijke huurcontracten met behoud van inschrijfduur (flexwonen).</li> <li>○ Omklapcontracten.</li> </ul> <p>In 2024 zijn 40 extra woningen tot de kwaliteitskortingsgrens beschikbaar gekomen. Partijen verkennen in 2020 de mogelijkheden hoe deze te realiseren.</p>		
<p><i>d. woningsplitsing</i> Woonbedrijf splitst in 2020 2 eengezinswoningen. De ervaring hiermee wordt gedeeld en gebruikt om van te leren.</p>	Woonbedrijf	Woonbedrijf
<p><i>e. Woningsplitsing experiment</i> Corporaties brengen in 2020 de potentie van woningsplitsing in beeld.</p>	Corporaties	Woonbedrijf
<p><i>f. Bewaken kanskaart woningbouwlocaties</i> Partijen hebben een kanskaart nieuwbouwlocaties opgesteld. De kanskaart brengt de potenties van locaties in beeld. Partijen bespreken de kanskaart jaarlijks en actualiseren deze op hoofdlijnen.</p>	Alle	Gemeente
<p><i>g. Sturen op de nieuwbouwpoging</i> Helpt Elkander en gemeente gaan sterker sturen op realisatie van de nieuwbouwpoging o.a. door introductie van een centraal projectendocument en door bestaande overleggen beter te benutten.</p>	Corporaties en gemeente	Helpt Elkander en gemeente
<p><i>h. 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>	Corporaties	Helpt Elkander
<b>§2.2 Woonruimteverdeling</b>		
<p><i>a. Voorrangbeleid</i> Helpt Elkander onderzoekt de mogelijkheid om de beschikbaarheid van (grotere) grondgebonden woningen te bevorderen door middel van een voorrangbeleid bij de toewijzing van nieuwbouwappartementen voor ouderen die in Nuenen een sociale grondgebonden huurwoning of een voor verkoop gelabelde woning achterlaten.</p>	Helpt Elkander	Helpt Elkander
<p><i>b. Loting van woningen</i> Partijen gaan de loting van woningen uitvoeren. In kw1 van 2021 is er een terugkoppeling en evaluatie.</p>	Alle	Helpt Elkander

Werkzaamheden en activiteiten in 2020-2024	Uitvoerende partijen	trekker
<p><i>c. Regionale agendering naar een eenvoudiger toewijzingssysteem</i>            Er zijn twee toewijzingssystemen (Woonzie en Woonbedrijf). Dit is complex voor huurders. Woonbedrijf is voornemens om aan te sluiten bij Woonzie.</p>	Woonbedrijf	Woonbedrijf
<p><i>d. Toewijzing nieuwbouw aan gewenste doelgroep bij woningsplitsing</i>            Gemeente en Woonbedrijf komen per project tot maatwerkoplossingen om nieuwbouw ook toe te wijzen aan de lokale doelgroep binnen de wettelijke mogelijkheden en kaders van de regio.</p>	Gemeente en Woonbedrijf	Woonbedrijf
<p><i>e. Bekendheid zorgwoningen Woonzorg Nederland</i>            Om extra bekendheid te geven aan de sociale woningen in Nuenen en hoe daarvoor in aanmerking te komen, zal Woonzorg Nederland in 2020 periodiek (minimaal 4 x per jaar) een advertentie plaatsen in een lokaal weekblad en daarbij aangeven dat de woning toegankelijk is voor de sociale doelgroep ongeacht inkomen.</p>	Woonzorg Nederland	Woonzorg Nederland

### 3. Betaalbaarheid

Een betaalbare huurwoning is voor veel mensen van groot belang. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties willen de woonlasten van huurders met een laag inkomen beheersbaar houden en hun invloed daarop zo doelmatig mogelijk benutten. Verduurzaming is een belangrijk instrument om woonlasten betaalbaar te houden.

Partijen volgen een gematigd huurbeleid en sluiten aan bij het sociaal huurakkoord 2018-2021 dat Woonbond en Aedes hebben afgesloten.

Partijen hebben de wens om een groter aandeel goedkope en betaalbare voorraad te krijgen. Zij focussen daarom op het realiseren van toevoegingen tot de eerste aftoppingsgrens. Dat zijn woningen voor 1-2 persoonshuishoudens. De betaalbaarheid wordt versterkt, doordat bij mutatie geleidelijk meer woningen onder de aftoppingsgrens worden gebracht.

In bijlage 1 staat een overzicht opbouw van de voorraad naar streefhuur.

<b>Werkzaamheden en activiteiten in 2020</b>	<b>Uitvoerende partijen</b>	<b>trekker</b>
<b>§ 3.1 Woonlasten</b>		
<i>a. Woonlastenonderzoek in 2020</i> Partijen benoemen in 2020 de nut en noodzaak van het houden van een woonlastenonderzoek en zo ja wat dan de concrete onderzoeksvraag is en tijdpad om het onderzoek uit te voeren.	Alle	Gemeente
<b>§ 3.2 Huurbeleid</b>		
<i>a. Minimaal behoud ijzeren voorraad tot de aftoppingsgrens</i> Het aandeel huurwoningen tot de aftoppingsgrens op basis van streefhuur (ijzeren voorraad) blijft in de periode 2020-2024 minimaal op het peil van 31-12-2018.	Corporaties	Gemeente
<i>b. Streefhuurbeleid</i> Helpt Elkander hanteert een streefhuurbeleid waarbij minimaal 96% bereikbaar is voor de primaire doelgroep (en daarmee een huurprijs kent onder de aftoppingsgrens voor huurtoeslag.)	Helpt Elkander	Helpt Elkander
<i>c. Streefhuurbeleid</i> Wooninc. hanteert een streefhuurbeleid waarbij 80% bereikbaar is voor de primaire doelgroep (en daarmee een huurprijs kent onder de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag) en 16% voor de secundaire doelgroep (en daarmee een huurprijs kent onder de liberalisatiegrens. Voor het specifieke bezit in Nuenen zorgt Wooninc. ervoor dat alle huurprijzen onder de eerste aftoppingsgrens blijven.	Wooninc.	Wooninc.
<i>d. Toewijzingsruimte Woonbedrijf</i> Woonbedrijf is voornemens om de uitbreiding van de wettelijke toewijzingsruimte (15%) te gebruiken om huurders met een middeninkomen een kans te geven op de lokale woningmarkt. Hiertoe zal samen met de gemeente en de huurdervertegenwoordiging een beleidsplan worden opgesteld.	Woonbedrijf	Woonbedrijf



Werkzaamheden en activiteiten in 2020	Uitvoerende partijen	trekker
<p><i>e. Tweehurenbeleid Woonzorg Nederland</i> Woonzorg Nederland hanteert een tweehurenbeleid voor woningen geschikt voor zware zorg. Dit betekent dat de huren van de sociale huurwoningen in Nuenen naar beneden bij worden gesteld indien bij het opnieuw verhuren van een woning het inkomen van de nieuwe bewoner niet past bij de huurprijs.</p>	Woonzorg Nederland	Woonzorg Nederland
<p><i>f. Jaarlijkse huurverhoging Helpt Elkander</i> Helpt Elkander gaat uit van een gemiddelde reguliere jaarlijkse huurverhoging van maximaal inflatie in 2020, conform het Sociaal Huurakkoord.</p>	Corporaties	Helpt Elkander Woonbedrijf
<p><i>g. Jaarlijkse huurverhoging Wooninc.</i> Wooninc. gaat uit van een gemiddelde reguliere jaarlijkse huurverhoging van maximaal inflatie voor 2020, conform het Sociaal Huurakkoord.</p>	Wooninc.	Wooninc.
<p><i>h. Jaarlijkse huurverhoging Woonbedrijf</i> Woonbedrijf vertaalt haar nieuwe ondernemingsplan naar nieuw huurbeleid in samenspraak met de huurdersvertegenwoordiging. Voor dit beleid wordt geëffectueerd wordt dit besproken met de gemeente Nuenen. Partijen houden de mogelijkheid open om in 2020 de gemiddelde jaarlijkse huurverhoging met maximaal inflatie +1% te verhogen.</p>	Woonbedrijf	Woonbedrijf
<p><i>i. Jaarlijkse huurverhoging Woonzorg Nederland</i> Woonzorg Nederland gaat voor de sociale huurwoningen uit van een gemiddelde jaarlijkse huuraanpassing van inflatie voor 2020.</p>	Woonzorg Nederland	Woonzorg Nederland
<p><i>j. Maatwerk</i> Corporaties bieden maatwerk bij schrijnende gevallen. Partijen bespreken met elkaar hoe vaak dit gebeurt en wat er aan de hand is.</p>	Corporaties	Corporaties
<b>§3.3 Voorkomen van huurachterstanden en huisuitzettingen</b>		
<p><i>a. Convenant gegevensdeling</i> Partijen sluiten een convenant gegevensdeling. Dit is reeds in gang gezet. Streven is om dit in 2020 te realiseren. Gemeente en corporaties gaan vooruitlopend op juridisch groen licht rond AVG kijken hoe zij op pragmatische wijze toch aan de slag kunnen.</p>	Gemeente en corporaties	Gemeente
<p><i>b. Bespreken resultaten pilot vroegsignalering</i> In het derde kwartaal 2020 bespreken partijen de pilot vroegsignalering in Geldrop en de waarde en kansen daarvan voor Nuenen.</p>	Alle	Woonbedrijf en Wooninc.

#### **4. Duurzaamheid en woningkwaliteit**

De corporaties committeren zich aan het landelijk klimaatakkoord Co2 neutraal in 2050. In 2021 concretiseren partijen het pad daar naartoe en benoemen mijlpalen, waaronder een tussenstand voor 2035. De sociale huurwoningen van Helpt Elkander, Wooninc en Woonzorg Nederland hebben in 2021 gemiddeld label B of beter en in 2024 hebben nagenoeg alle sociale woningen minimaal label B.

De gemeente heeft een visie op duurzaamheid opgesteld. In 2020 wordt deze aangevuld met een energietransitievisie. De transitievisie bevat een tijdsplan voor verduurzaming van wijken, daarnaast een uitvoeringsplan op wijkniveau over de alternatieve energie infrastructuur. Dit geeft een kader voor investeringsbeslissingen aan eigenaren, netbeheerders, gemeente ed. De gemeente betreft corporaties bij de totstandkoming van de visie.

De regionale visie op wonen stelt dat nieuwbouw volledig energieneutraal en circulair wordt gebouwd. Dit wordt nog verder uitgewerkt in het regionale woonbeleid. In 2020 gaan corporaties en gemeente hierover met elkaar in gesprek.

##### *Afstemming over duurzaamheid*

Gemeente en corporaties spreken af elkaar meer gestructureerd op te zoeken in de verduurzamingsopgave. Dat betekent het afstemmen welke projecten er spelen en op de hoogte zijn van elkaars initiatieven en die van overige, particuliere initiatieven.

##### *Bewustzijn vergroten*

De gemeente wil particulieren bewuster maken, informeren en ondersteunen bij het verduurzamen van hun woning. Indien passend kunnen particulieren meeliftten in de verduurzamingsplannen van de corporaties. Corporaties informeren hun huurders over duurzaam gedrag.

##### *Klimaatadaptatie*

De corporaties helpen bewoners om de woonomgeving te verduurzamen door bijvoorbeeld grijs eruit en groen erin. Het Huurdersplatform Helpt Elkander neemt verantwoordelijkheid voor een zo hoog mogelijke participatiegraad.

##### *Kwaliteit en uitstraling*

Er is oog voor de kwaliteit van nieuwbouw, deze dient te voldoen aan de brainport principes uit Afsprakenkader wonen 2017' en Regionale Visie op Wonen uit 2019. De principes zijn niet in beton gegoten, maar dynamisch en worden iedere vier jaar door de regio tegen het licht gehouden. Een kwaliteitsborging voor woningbouw die passend is voor de regio en zorgt voor gezonde verstedelijking met behoud van het karakter van de Brainport -regio. Doel is het behoud van een goede, gezonde openbare ruimte en meer en betere fysieke leefruimte voor een toenemend aantal inwoners. De principes zijn:

1. Koesteren van identiteit
  2. Ruimte voor innovatie
  3. Wauw-factor
  4. Invloed voor bewoners
  5. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus
  6. Benutting regionaal schaalniveau
  7. Gezonde verstedelijking
- De principes staan verder toegelicht in bijlage 6.

### *Lifestyle meenemen bij nieuwbouw en omgevingsinrichting*

Bij nieuwbouw bespreken partijen de mogelijkheid om lifestyle aspecten vanuit gezondheid en mobiliteit mee te nemen. Door slimme omgevingsinrichting kan bijvoorbeeld bewegen, slim ruimtegebruik, en ontmoeting worden ondersteund. Gemeente en corporaties voeren hierover in 2020 het gesprek.

<b>Werkzaamheden en activiteiten in 2020</b>	<b>Uitvoerende partijen</b>	<b>Trekker</b>
<b>§ 4.1 Kwaliteit en uitstraling</b>		
<i>a. Kwaliteitskader nieuwbouw brainport</i> Nieuwbouwprojecten voldoen aan de kwalitatieve eisen van de regionale brainport principes voor duurzame verstedelijking. De gemeente denkt mee hoe plannen passend te maken binnen het kader mede in relatie tot het betaalbaar houden van nieuwbouw.	Corporaties en gemeente	Corporaties
<i>b. Woonkeur voor levensloopbestendige woningen</i> Levensloopbestendige woningen voldoen aan (de eisen van) Woonkeur. In bijlage 5 staan de eisen van Woonkeur. De te hanteren trede hangt af van de doelgroep.	Corporaties	Helpt Elkander/corporaties
<b>§ 4.2 Duurzaamheid</b>		
<i>a. Isolerende maatregelen corporaties 2021</i> In de bestaande sociale voorraad passen corporaties bij renovaties isolerende maatregelen toe en bereiden voor op gasloos (no-regret benadering). De sociale huurwoningen hebben in 2021 minimaal gemiddeld label B.	Corporaties	Corporaties
<i>b. Isolerende maatregelen corporaties 2024</i> In 2024 zijn alle sociale huurwoningen van Helpt Elkander, Woonbedrijf, Wooninc en Woonzorg Nederland in Nuenen minimaal label B.	Corporaties	Corporaties
<i>c. 'Verduursaming' door Helpt Elkander</i> Helpt Elkander gaat in 2019 een samenwerking aan met een partner voor de verduurzaming van circa 440 sociale huurwoningen in Nuenen in de periode 2019 tot en met eind 2022. Deze samenwerking heeft als werktitel: "Nuenen verduursamen" Onderdeel hiervan is een website voor huurders waar projecten een plek krijgen en huurders tips krijgen wat zijzelf kunnen doen.	Helpt Elkander	Helpt Elkander
<i>d. Aanhaken van particulieren bij verduurzaming</i> Corporaties bieden particuliere eigenaren in de directe nabijheid van hun complexen de mogelijkheid om aan te haken bij verduurzaming.	Corporaties	Corporaties

Werkzaamheden en activiteiten in 2020	Uitvoerende partijen	Trekker
<p><i>e. Afstemming over duurzaamheid</i> Partijen houden elkaar gestructureerd op de hoogte van initiatieven en projecten op het gebied van duurzaamheid en bekijken waar zij elkaar kunnen versterken.</p>	Corporaties en gemeente	Gemeente
<b>4.3 Klimaatadaptatie</b>		
<p><i>a. Biodiversiteit</i> Corporaties geven samen met de gemeente aandacht aan onderwerpen als biodiversiteit, groen en water in de vorm van voorlichting.</p>	Corporaties	Woonbedrijf
<p><i>b. Ecologisch plan van eisen</i> Corporaties nemen de verantwoordelijkheid voor een leefbare en veilige woonomgeving bij nieuwbouw- en herstructureringsplannen. Dat doen zij door bij elk plan ook een expliciet onderdeel op te nemen met betrekking tot de in en om het plan te creëren of realiseren woon- en leefomgeving. Een onderdeel hiervan is het indienen van een 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.</p>	Corporaties en huurdersorganisaties	Helpt Elkander Huurdersplatform
<p><i>c. Verduurzaming woonomgeving</i> Corporaties helpen bewoners om de woonomgeving te verduurzamen door bijvoorbeeld initiatieven als grijs eruit en groen erin. Het Huurdersplatform HE neemt verantwoordelijkheid voor een zo hoog mogelijke participatiegraad.</p>	Corporaties en huurders-organisaties, gemeente	Helpt Elkander, Huurdersplatform HE

## 5. Sociaal maatschappelijke opgaven en zorg en specifieke doelgroepen

Partijen willen dat alle bewoners van de gemeente goed wonen en goed kunnen blijven wonen en meedoen, ook kwetsbare bewoners. Mede door de het langer thuis blijven wonen van ouderen en de uitstroom uit beschermd wonen zien partijen een toenemende opgave op het sociaal-maatschappelijke vlak. Bij deze opgave gaat het om ondersteuning van kwetsbare bewoners, een groep waarvoor de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties zich vanuit hun verschillende verantwoordelijkheden optimaal voor willen inspannen. Belangrijk is dat er voldoende levensloopbestendige woningen zijn voor zorgdoelgroepen.

### *Uitstroom bescherm wonen en doordecentralisatie*

Er is een uitstroom uit het beschermd wonen van inwoners uit Nuenen die in Eindhoven in een intramurale instelling wonen. Het gaat tot en met 2028 om 5 woningen per jaar (25 tot en met 2024) voor zelfstandig wonen met begeleiding. Met de verdere 'doordecentralisatie' komt er bovendien een nieuwe zwaardere doelgroep bij met een zwaardere psychiatrische zorgvraag (intramurale woonvorm met 24-uurs toezicht). Deze doelgroep woont nu intramuraal Eindhoven. Het gaat om kleine aantallen, maar wel met impact. Regionale afspraken hierover moeten nog worden gemaakt.

### *Verhouding huisvesting regulier en urgenten*

In de kaderafspraken en samenwerkingsovereenkomst Uitvoering Urgentie in het Stedelijk gebied Eindhoven is opgenomen dat minimaal 75% van de vrijkomende woningen wordt toegewezen aan reguliere woningzoekenden en maximaal 25% aan urgent-woningzoekenden (alle doelgroepen die op basis van de verordening met voorrang kunnen worden gehuisvest). Indien blijkt dat er van deze verhouding wordt of dreigt te worden afgeweken, dan bepalen partijen in overleg of en welke maatregelen zij nemen.

Werkzaamheden en activiteiten in 2020	Uitvoerende partijen	trekker
<b>§ 5.1 Inspelen op scheiden van wonen en zorg</b>		
<i>a. extra inzet voor zorgdoelgroepen</i> Er is behoefte aan 65 (50% van 130) sociale huurwoningen 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 en zijn meegenomen in de kansencarta. Helpt Elkander houdt bij ontwikkeling van locaties die zich voor deze doelgroep lenen rekening met deze zorgdoelgroep. De gemeente bewaakt binnen haar rol de voorzieningen in dit gebied.	Corporaties en gemeente	Helpt Elkander
<i>b. Platform wonen/ouderen</i> Corporaties, gemeente en huurdersorganisatie HE sluiten aan bij het platform wonen/ouderen dat door de ouderenbonden wordt geïnitieerd.	Alle	Ouderenbonden
<i>c. In gesprek over voorzieningen</i> In 2020 gaan partijen met senioren en huurders in overleg om te bepalen welke voorzieningen van belang zijn (en op welke afstand). Hiermee kunnen locaties en doelgroep beter op elkaar worden aangesloten.	Alle	Gemeente

<b>Werkzaamheden en activiteiten in 2020</b>	<b>Uitvoerende partijen</b>	<b>trekker</b>
<i>d. Ontwikkeling Wederikdreef door Helpt Elkander</i> De gemeente en Helpt Elkander willen de locatie Wederikdreef optimaal benutten. Zij verkennen en optimaliseren gezamenlijk de ruimtelijke mogelijkheden om tot meer dan 24 woningen op deze locatie te komen. Dit om naast sociale huurwoningen voor kleine huishoudens ook 20 zorgeenheden en 3 algemene ruimtes te ontwikkelen voor huisvesting van de doelgroep met een verstandelijke beperking.	Helpt Elkander en gemeente	Helpt Elkander
<i>e. Betrekken van ouders van cliënten Wederikdreef</i> Helpt Elkander betreft ouders van cliënten Wederikdreef bij nieuwbouw voor cliënten met een verstandelijke beperking.	Helpt Elkander	Helpt Elkander
<b>5.2. Huisvesten specifieke doelgroepen</b>		
<b>5.2.1 Huisvesting urgenten</b>		
<i>a. Huisvesting urgenten door corporaties</i> De corporaties huisvesten naar rato van hun bezit urgenten.	Corporaties en gemeente	Corporaties
<b>5.2.2 Huisvesting vergunninghouders</b>		
<i>a. Corporaties huisvesten naar rato vergunninghouders</i> De aantallen staan in bijlage 4.	Gemeente en corporaties	Corporaties
<i>b. Werk voor vergunninghouders</i> Helpt Elkander en gemeente zoeken elkaar op waar het gaat om het aan het werk helpen van vergunninghouders.	Gemeente en Helpt Elkander	Gemeente
<i>c. Aanwijzen nieuwe locatie tijdelijke huisvesting Witte Hondpad in 2026/2027</i> De locatie aan het Witte Hondpad te Nuenen wordt door de gemeente aan Wooninc. voor een periode van 10 jaren in gebruik gegeven middels een erfpachtovereenkomst. In de samenwerkingsovereenkomst Project: Tijdelijke huisvesting Witte Hondpad te Nuenen (d.d. 5-6-2018) hebben de gemeente Nuenen en Wooninc. afspraken gemaakt over de herhuisvesting van de (tijdelijke) wooneenheden. Na 8 jaar zullen partijen bezien of er binnen Nuenen of elders in de regio Eindhoven mogelijkheden zijn tot plaatsing en voortgezet gebruik van de wooneenheden, voor een periode van 15 jaar. Dit houdt in dat in 2026/2027 de gemeente en Wooninc. gezamenlijk op zoek gaat naar een nieuwe locatie voor tijdelijke huisvesting van de wooneenheden voor	Gemeente en Wooninc	Wooninc.

Werkzaamheden en activiteiten in 2020	Uitvoerende partijen	trekker
<p>genoemde periode van 15 jaar. Waarna Wooninc. de wooneenheden in 2029 verplaatst naar de nieuwe locatie.</p>		
<p>5.2.3 Huisvesting woonwagens en woonwagenstandplaatsen</p>		
<p><i>a. Behoeft onderzoek standplaatsen</i>  Partijen geven gezamenlijk een bureau opdracht voor het houden van een behoefteonderzoek naar standplaatsen. Partijen vragen hiervoor bij drie bureaus nieuwe offertes aan. Partijen selecteren samen het bureau waar alle partijen een goed gevoel bij hebben en waarvan de onafhankelijkheid aantoonbaar geborgd is. Over de criteria waaraan het te selecteren bureau moet voldoen en wat aantoonbare onafhankelijkheid is voeren partijen samen overleg.</p> <p><u>Discussiepunt:</u>  De Vereniging Woonwagenbelangen heeft de wens dat Labyrinth een van de drie bureaus is dat in aanmerking komt om offerte te doen. De gemeente Nuenen en Helpt Elkander willen Labyrinth niet op voorhand opnemen in de prestatieafspraken.</p>	<p>Gemeente, HE, Wooninc. en vereniging woonwagenbelangen</p>	<p>Gezamenlijk opdrachtgeverschap</p>
<p><i>b. Inrichtingsplan</i>  Er wordt een inrichtingsplan voor Kremersbos, Mieke Sandershof en later de Bosweg opgesteld. Daarin wordt bekeken of er extra plekken voor woonwagens zijn te realiseren.</p>	<p>Gemeente, HE, en vereniging woonwagenbelangen</p>	<p>Gemeente</p>
<p><i>c. Gesprek Provincie</i>  In de kansenkaart zijn naast de bestaande woonwagenlocaties andere potentiële plekken aangemerkt. Deze liggen deels buiten de bebouwde kom. Wanneer uit het behoefteonderzoek blijkt dat deze locaties nodig zijn om in de vraag te kunnen voorzien, is op het gebied van ruimtelijke ordening medewerking van de provincie nodig.</p> <p>Hierover gaat de gemeente met de provincie in gesprek. De vereniging woonwagenbelangen heeft de wens om aan te haken bij dit gesprek. De gemeente geeft aan dat dit gesprek primair tussen overheden plaatsvindt, maar neemt het aanbod van de vereniging mee – als dit kan helpen voor het beoogde resultaat en de Provincie hier</p>	<p>Gemeente, HE, en vereniging woonwagenbelangen</p>	<p>Gemeente</p>

Werzaamheden en activiteiten in 2020	Uitvoerende partijen	trekker
mee instemt– bijvoorbeeld wanneer voorbeelden nodig zijn van de woningbehoefte.		
<p><i>d. Projectoverleg nieuwbouw</i>  Ook standplaatsen en woonwagens worden meegenomen in het projectoverleg tussen corporaties en gemeente. (afpraak 2.1g sturen op nieuwbouwopgave).</p>	Gemeente, corporaties	Gemeente
<p><i>e. Verkoop woonwagenwoningen</i>  Woonwagenlocaties Bosweg en Kremersbos zijn volledig in eigendom van de gemeente. Desondanks heeft Wooninc. op elke locatie één woonwagenwoning in bezit. Wooninc. heeft deze woningen destijds op verzoek en met instemming van de gemeente gerealiseerd, vooruitlopend op het overnemen van de locaties door Wooninc. Deze overname heeft echter nooit plaatsgevonden. Nu hier ook geen sprake meer van is, is de wens van Wooninc. dat de 2 woonwagenwoningen worden verkocht door Wooninc. aan Helpt Elkander. In 2020 vervolgen gemeente, Wooninc. en Helpt Elkander het overleg over de verkoop van deze woonwagens.</p>	Helpt Elkander, Gemeente	Wooninc



## 6. Leefbaarheid, veiligheid en maatschappelijk vastgoed

Partijen streven naar veilige en leefbare wijken en buurten. Ook in de komende jaren zetten de gemeente en de corporaties zich zoveel mogelijk in om leefbare wijken te behouden en de leefbaarheid te verbeteren of op peil te houden. Het doel hiervan is het bevorderen van de woon- en leefkwaliteit. Het behoud van voorzieningen in wijken en buurten maakt hier onderdeel van uit. De inzet op het vlak van leefbaarheid moet gedragen zijn door de bewoners en moet bij voorkeur plaatsvinden op verzoek van de bewoners.

Vanuit hun rol en binnen de kaders van de Woningwet 2015 nemen corporaties actief de medeverantwoordelijkheid voor de leefbaarheid in wijken en buurten.

Werkzaamheden en activiteiten in 2020	Uitvoerende partijen	trekker
<b>§ 6.1 Fysieke en sociale leefbaarheid en veiligheid</b>		
<i>a. Schouw op leefbaarheid</i> Corporaties organiseren jaarlijks minimaal 1 schouw op complex/buurtniveau waarin zij samen met huurders veiligheids- en leefbaarheidsproblemen inventariseren en indien nodig maatregelen treffen. Ook de gemeente haakt daarbij aan. Het Huurdersplatform HE neemt verantwoordelijkheid voor een zo hoog mogelijke participatiegraad van huurders aan de schouwen.	Alle	Helpt Elkander Huurdersplatform
<i>b. Opstarten signaleringsoverleg tussen CMD, corporaties, zorg- en veiligheidspartners</i> Er is een signaleringsoverleg tussen CMD, corporaties, zorg- en veiligheidspartners. Gericht op voorkomen van betalingsachterstand, leefbaarheids- en veiligheidsproblemen. Zodra het convenant gegevensdeling is ondertekend start dit overleg.	Gemeente en corporaties	Gemeente
<i>c. Pilot buurtanalyse</i> Partijen starten in 2020 een pilot waarin zij een buurtanalyse maken op basis van kwantitatieve en kwalitatieve data en kennis. Dat leidt bijvoorbeeld tot een sociale kaart of maatschappelijk bestemmingsplan voor dat gebied.	Alle	Gemeente
<b>6.2 Maatschappelijk vastgoed</b>		
<i>a. Goudvinkhof</i> Helpt Elkander geeft steunpunt Goudvinkhof om niet in gebruik aan de gemeente. Indien het steunpunt bij herstructurering komt te vervallen dan zoeken gemeente en HE een nieuwe locatie en bespreken zij hoe dit te faciliteren.	Gemeente en Helpt Elkander	Helpt Elkander
<i>b. Gasterij in de Jo van Dijkhof</i> Helpt Elkander onderzoekt gezamenlijk met gemeente en Archipel de toekomstmogelijkheden van de Gasterij in de Jo van Dijkhof.	Gemeente en Helpt Elkander Huurdersplatform	Helpt Elkander Huurdersplatform

Werkzaamheden en activiteiten in 2020	Uitvoerende partijen	trekker
<p>Helpt Elkander zorgt ervoor dat er in het complex Jo van Dijkhof in Nuenen-Zuid een ontmoetingsplek voor o.a. ouderen in de wijk gehandhaafd blijft. Het Huurdersplatform HE zorgt samen met de gebruikers voor een minimumpakket aan eisen voor deze ontmoetingsruimte en organiseert en bewaakt de 'gebruikersparticipatie' in dit proces. De gemeentelijke visie op voorzieningen in deze omgeving wordt opgenomen in het accommodatiebeleid. partijen gaan hierover in 2020 met elkaar in gesprek.</p>		
<p><i>c. Ontmoetingsplek Hugo Brouwerhof</i>            In 2020 neemt Helpt Elkander het initiatief om bewoners te stimuleren een ontmoetingsplek in de tuin van het complex Hugo Brouwerhof te realiseren. Dit na overleg met de gemeente. Het Huurdersplatform HE neemt verantwoordelijkheid voor de bewonersparticipatie in dit proces en bewaakt dat daarnaar ook geluisterd wordt.</p>	Gemeente en Helpt Elkander Huurdersplatform	Helpt Elkander Huurdersplatform
<p><i>d. Deelname aan buurtbemiddeling</i>            Alle corporaties nemen in de periode 2020-2024 deel aan buurtbemiddeling.</p>	Corporaties en gemeente	Gemeente
<p><i>e. Concretisering beleid aanbrengen kleine WMO-voorzieningen in woningen</i>            In het eerste kwartaal 2020 maken partijen afspraken over het beleid aanbrengen van kleine WMO-voorzieningen in woningen (oppluspakket van zorgvoorzieningen in woningen). Partijen maken werkafspraken.</p>	Gemeente en corporaties	Corporaties
<b>6.3 Meedoen</b>	<b>Uitvoerende partijen</b>	<b>trekker</b>
<p><i>a. Bijdrage corporaties aan inclusieve samenleving</i>            Corporaties voeren in 2020 overleg met hun maatschappelijke partners om op te halen wat volgens hen de bijdrage moet zijn van corporaties aan de inclusieve samenleving. Dit kan bijvoorbeeld gaan over nieuwe vormen van participatie, maar ook over experimenten die bijdragen aan de verbinding tussen wonen, werken en leren. Dit leidt tot een keuzepalet (5-6 experimenten) en een uitvoeringsprogramma/planning, waarvoor corporaties verantwoordelijkheid nemen.</p>	Corporaties	Helpt Elkander
<p><i>b. samenwerkingsafspraken maatwerk multi-problem huishoudens</i></p>	Corporaties Gemeente	Helpt Elkander Het Huurdersplatform

Werkzaamheden en activiteiten in 2020	Uitvoerende partijen	trekker
<p>Corporaties maken samenwerkingsafspraken met partners over door hen te bieden maatwerk aan huurders die de aansluiting bij de samenleving kwijt zijn of dreigen kwijt te raken. Over de inhoud van het maatwerk komen corporaties tot afspraken met de natuurlijke partners in de aanpak van zogenaamde 'multi-problem huishoudens'.</p> <p>Het Huurdersplatform HE vormt uit haar midden een commissie waarin corporaties hun maatwerkinzet voortdurend toetsen.</p>		

Aldus overeengekomen te Nuenen op 3 december 2019

 <p>Gemeente Nuenen</p>	<p>Namens het <b>College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Nuenen</b> Mevrouw C. van Brakel, wethouder Ruimte</p> 
	<p>Namens <b>Woningstichting Helpt Elkander</b> De heer Bas Maassen, directeur-bestuurder</p> 
	<p>Namens <b>Huurdersplatform Helpt Elkander</b> De heer R. Moviat en Mevrouw M. Klep</p> 
	<p>Namens <b>Woonbedrijf</b> Mevrouw Ingrid de Boer, directeur-bestuurder</p> 
	<p>Namens <b>Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf</b> De heer J. Zegveld, voorzitter</p> 
	<p>Namens <b>Wooninc.</b> De heer E. Davids, manager</p> 
	<p>Namens <b>Stichting Huurdersplatform Wooninc.</b> De heer H. Schouten, voorzitter</p> 
<p>Vereniging woonwagengbelangen</p>	<p>Namens <b>Vereniging woonwagengbelangen</b> Mevrouw P. de Gelder</p> 
	<p>Namens <b>Woonzorg Nederland</b> De heer C. Van Boven, bestuurder</p> 

## Bijlagen

### Bijlage 1 Opbouw van de voorraad naar streefhuur

aantal huurwoningen naar huurklasse op 31-12-2019

Huurklassen	actuele huur op 31-12-2019	%	Helpt Eiland	Woonbedrijf	Woonho	WZN	Gemeente Haren woonwagens
tot kwaliteitskoringsgrens (€424,45)	84	5		84	0		0
tot 1 <sup>e</sup> afloppingsgrens (€ 424,45 tot € 607,46)	732	44		715		17	0
tot 2 <sup>e</sup> afloppingsgrens (€ 607,46 tot € 851,03)	611	37		532	84		15
tot maximale huurgrens (€ 851,03 tot € 720,42)	223	13		46	143		34
vanaf maximale huurgrens (> €720,42)	5	0			4		1
<b>totaal</b>	<b>1655</b>	<b>100</b>		<b>1377</b>	<b>211</b>	<b>17</b>	<b>50</b>
toelichting waarvan woonwagens							
				2 chalets op miska sandershof		15 woonwagenwoningen en 2 woonwagens	

aantal huurwoningen naar huurklasse op 31-12-2020

Huurklassen	actuele huur op 31-12-2020	%	Helpt Eiland	Woonbedrijf	Woonho	WZN	Gemeente Haren woonwagens
tot kwaliteitskoringsgrens (€424,45)	87	5		84	3		0
tot 1 <sup>e</sup> afloppingsgrens (€ 424,45 tot € 607,46)	770	46		753	0	17	0
tot 2 <sup>e</sup> afloppingsgrens (€ 607,46 tot € 851,03)	606	36		528	63		17
tot maximale huurgrens (€ 851,03 tot € 720,42)	221	13		46	143		32
vanaf maximale huurgrens (> €720,42)	5	0			4		1
<b>totaal</b>	<b>1689</b>	<b>100</b>		<b>1409</b>	<b>213</b>	<b>17</b>	<b>50</b>
toelichting waarvan woonwagens							
				6 woonwagens op miska sandershof		15 woonwagenwoningen en 2 woonwagens	

aantal huurwoningen naar huurklasse op 31-12-2024

Huurklassen	actuele huur op 31-12-2024	%	Helpt Eiland	Woonbedrijf	Woonho	WZN	Gemeente Haren woonwagens
tot kwaliteitskoringsgrens (€424,45)	97	5		84	3		0
tot 1 <sup>e</sup> afloppingsgrens (€ 424,45 tot € 607,46)	804	51		887	0	17	0
tot 2 <sup>e</sup> afloppingsgrens (€ 607,46 tot € 851,03)	568	32		485	63		20
tot maximale huurgrens (€ 851,03 tot € 720,42)	218	12		46	143		28
vanaf maximale huurgrens (> €720,42)	5	0			4		1
<b>totaal</b>	<b>1782</b>	<b>100</b>		<b>1502</b>	<b>213</b>	<b>17</b>	<b>50</b>
toelichting waarvan woonwagens							
				8 chalets op miska sandershof		15 woonwagenwoningen en 2 woonwagens	

Bijlage 2      Overzicht onttrekkingen corporaties in de periode 2020 t/m 2024

Overzicht onttrekkingen aan sociale voorraad corporaties - Periode 2020 t/m 2024				
Reden van onttrekking	Naam locatie / straat	Totaal aantal huurwoningen te onttrekken uit sociale sector	Verwacht jaar van onttrekking	Eventuele toelichting
<b>Helpt Elkander</b>				
Sloop		65	2022	
Verkoop		45	2020/2024	
Liberalisatie		0		
<b>Totaal Helpt Elkander</b>		<b>110</b>		
<b>Woonbedrijf</b>				
Sloop				
Verkoop				
Transformatie				
Liberalisatie				
<b>Totaal Woonbedrijf</b>		<b>0</b>		
<b>Wooninc.</b>				
Sloop		0		
Verkoop		2		Verkoop van de woonwagens aan de Bosweg en Kremersbos aan Helpt Elkander
Liberalisatie		0		
<b>Totaal Wooninc.</b>		<b>2</b>		
<b>Woonzorg Nederland</b>				
Sloop		0		
Verkoop		0		
Liberalisatie		0		
<b>Totaal Woonzorg Nederland</b>		<b>0</b>		
<b>Totaal onttrekkingen corporaties</b>		<b>112</b>		

De verkoop van woonwagens, aan de Bosweg en Kremersbos door Wooninc. aan Helpt Elkander geschiedt op het moment dat er een overdracht plaatsvindt vanuit de gemeente naar Helpt Elkander.

### Bijlage 3 Toelichting kansenkaart nieuwbouw

In de Prestatieafspraken voor 2019 hebben partijen afgesproken een kansenkaart op te stellen, om te bepalen of voor de woonopgaven voldoende ruimtelijke mogelijkheden bestaan. Dat hebben zij gedaan met de partijen die betrokken zijn het Prestatieafsprakenoverleg (gemeente, corporaties en huurdersorganisaties). Meer dan een formeel en kant-en-klaar eindproduct, is de 'kansenkaart' een continu benodigd proces gebleken: wat is de opgave voor verschillende producten en doelgroepen (sociale huur, ouderen/zorg, woonwagewoners), hoe zitten woonproducten voor deze doelgroepen in de plannen en waar liggen aanvullende opgaven en kansen? Dit dient op basis van nieuwe inzichten (beleid, onderzoek, ontwikkelingen in projecten) regelmatig te worden geactualiseerd. Kansen kunnen afvallen, nieuwe kansen kunnen zich aandienen.

- Hoe de afzonderlijke plannen zich verhouden tot de totale behoefte, de behoefte van specifieke doelgroepen, fasering en procedures et cetera wordt een vast onderdeel van het projectenoverleg tussen gemeente en Helpt Elkander. Hierover is een prestatieafpraak gemaakt.
- Aangezien kansen nog (ver) voor het stadium van plannen liggen, hebben de betrokken partijen tijdens het proces en op het Bestuurlijk Overleg Prestatieafspraken van 15 oktober 2019 afgesproken hier in vertrouwelijkheid mee om te gaan. Dit ook vanwege (eigendoms)posities. Op deze wijze kunnen partijen gezamenlijk kansen verkennen zonder onnodige onrust te veroorzaken. Zodra 'een kans een plan wordt', verandert dit uiteraard en volgt reguliere planvorming met bijbehorende procedures en communicatie met o.a. omwonenden.

#### Conclusie 2019

In 2019 hebben de partijen het volgende geconstateerd:

- Uit het onderzoek van Companen uit 2018 is gebleken dat in de gemeente Nuenen een aanvullende behoefte bestaat van 325 sociale huurwoningen in de komende 10 jaar. Rekening houdend met verkoop en planuitval is er noodzaak voor plancapaciteit voor circa 400 sociale huurwoningen.
- 20 woningen zijn reeds gerealiseerd door Helpt Elkander (Bergvinkhof en Vincent van Goghstraat).
- In 2018 en ook in het voorjaar van 2019 is gebleken dat partijen al behoorlijk wat plannen hebben voor sociale huurwoningen: ruim 140 woningen. Het gaat dan om het Witte Hondpad (16), Lyndakkers (11), Parkstraat-Voirt (16 woningen), Wederikdreef (ca 40) en het verruimde sociale huurcontingent in Nuenen-West (95 – verdeeld over diverse fases, dus deels na 2028, nog geen corporatie gekoppeld).
- Uit eerdere inventarisatie: er wordt volop nagedacht over sociale huur in tijdelijke vorm in Nuenen-West, een eventuele toevoeging rond de Vinkenhofjes en het splitsen van bestaande eengezinswoningen van corporaties naar studio's. Hiermee kunnen partijen ruim 100 sociale huurwoningen toevoegen, zo schatten zij in.
- Met de overige geconstateerde kansen in het Kansenkaarttraject (bijna 100 sociale huurwoningen) constateren partijen dat ze de komende jaren grotendeels *kunnen* voorzien in de opgave. De ambitie is dus hoog, maar reëel. We dienen dan wel vrijwel alle bestaande plannen te realiseren en de beschreven kansen ook daadwerkelijk te gaan omzetten in formele plannen. Dit heeft de komende periode dan ook prioriteit in de Prestatieafspraken.

#### Doelgroepen

- Voor de doelgroep ouderen die zelfstandig, maar wel geclusterd/nabij voorzieningen levensloopbestendig wil wonen (verzorgd wonen) hebben partijen al behoorlijk wat plannen in de vrije sector. Met al benoemde locaties en nieuwe kansen blijkt dat zij ook in de sociale huursfeer voor deze doelgroep voldoende woningen *kunnen* toevoegen.

- Voor jongeren (huur tot de kwaliteitskortingsgrens) blijft een restopgave bestaan, afhankelijk van hoeveel tijdelijke woningen in Nuenen-West partijen voor deze doelgroep kunnen realiseren en hoeveel grote eengezinswoningen corporaties kunnen splitsen naar studio's.
- De exacte behoefte aan woonwagendplaatsen moet nog nader worden onderzocht (via een extern, onafhankelijk onderzoek). Wel is met de kanskaart inzichtelijk geworden dat er *naast* mogelijke uitbreiding van Kremersbos, later Bosweg en eventueel Mieke Sandershof ook op *andere* plekken standplaatsen zouden kunnen worden ontwikkeld. Deze liggen echter buiten de bebouwde kom en vereisen dus ook instemming van de provincie (en daarmee ook een uitgebreide volkshuisvestelijke en ruimtelijke onderbouwing van nut en noodzaak).



**HUISVESTINGSOPGAVE & HUISVESTINGSPLAN VERGUNNINGHOUDERS 2020**

<b>PROGNOSE HUISVESTINGSOPGAVE VERGUNNINGHOUDERS 2020</b>			
<b>1. TAAKSTELLING</b>		<b>AANTAL</b>	
1.1 Prognose Taakstelling 1 <sup>e</sup> helft 2020		8	
1.2 Prognose Taakstelling 2 <sup>e</sup> helft 2020		8	
<b>SUBTOTAAL</b>		<b>16</b>	
<b>2. DOORVERHUIZEN GEMEENTELIJKE PANDEN</b>		<b>HUISHOUDENS</b>	<b>AANTAL</b>
2.1 Dubbestraat 32		1	6
<b>SUBTOTAAL</b>		<b>1</b>	<b>6</b>
<b>TOTAAL</b>		<b>22</b>	

<b>HUISVESTINGSPLAN VERGUNNINGHOUDERS 2019</b>		
	<b>Door Wie?</b>	<b>AANTAL</b>
Huisvesting door mutaties in regulier woningcorporatiebezit of huisvesting door gezinshereniging in reeds beschikbaar gestelde woningen van de woningcorporaties	Helpt Elkander / Woonbedrijf	14
Huisvesting d.m.v. nieuwbouw / transformatie / renovatie door woningcorporaties	Helpt Elkander / Woonbedrijf/Wooninc	8
<b>TOTAAL</b>		<b>22</b>

## Bijlage 5      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:

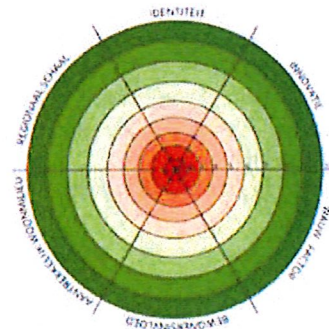
1. Nultredenwoning. Bij deze woning is de entree zonder traptrede(n) te bereiken. De primaire vertrekken (hoofdslaapkamer, woonkamer, keuken, toilet en badkamer) zijn eveneens zonder traplopen te bereiken. Dit type woning is geschikt voor bewoners die gebruik maken van een wandelstok (mobiliteitsklasse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

Bijlage 6 Brainport principes kwaliteit  
Bron: Stedelijk gebied Eindhoven visie op wonen april 2019

In het 'Afsprakenkader wonen 2017' worden de Brainport Principes geïntroduceerd. Dit zijn kwalitatieve ambities waaraan ieder woningbouwproject moet voldoen. De principes zijn niet in beton gegoten, maar dynamisch en worden iedere vier jaar door de regio tegen het licht gehouden. Een kwaliteitsborging voor woningbouw die passend is voor onze regio, en die het DNA van de Brainport -regio in zich heeft. Voor nu betekent het dat we gezonde verstedelijking als principe willen toevoegen. Reden hiervoor is dat we de noodzaak zien van een goede, gezonde openbare ruimte en meer en betere fysieke leefruimte voor een toenemend aantal inwoners.

Wij kennen de volgende Brainport Principes:

1. Koesteren van identiteit
2. Ruimte voor innovatie
3. Wauw-factor
4. Invloed voor bewoners
5. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus
6. Benutting regionaal schaalniveau
7. Gezonde verstedelijking



De initiatiefnemer moet deze kwaliteitskenmerken kunnen toelichten en verantwoorden. Een team van specialisten uit de verschillende gemeenten beoordeelt en stelt de score vast op een schaal van 1 tot 10. Deze score wordt vervolgens grafisch weergegeven in bovenstaand web. Op deze manier ontstaat voor ieder initiatief een uniek figuur en is direct zichtbaar op elke aspecten een project goed of minder goed scoort. En is duidelijk of een project voldoende scoort om door te kunnen of dat aanpassingen noodzakelijk zijn.

In het Afsprakenkader liggen de Brainport Principes vast. Die zijn bij alle nieuwe woningbouwontwikkelingen van toepassing. Zie ook pagina 16 en 39 e.v:  
[https://www.stedelijkgebiedeindhoven.nl/fileadmin/SGE/PDF/Wonen/2019-04-09-VISIE\\_OP\\_WONEN\\_SGE\\_klein\\_.pdf](https://www.stedelijkgebiedeindhoven.nl/fileadmin/SGE/PDF/Wonen/2019-04-09-VISIE_OP_WONEN_SGE_klein_.pdf)

#### Doelen

- Van concurreren op kwantiteit naar samenwerken op kwaliteit;
- Kwaliteitsverbetering (nieuwbouw-)woningaanbod in gehele SGE;
- Creëren 'level playing field';
- Stap naar completer en diverser woningaanbod in SGE;
- Woningbouwprojecten meer nadrukkelijk bijdragelaten leveren aan de 'gezonde, slimme en duurzame stad'

#### Hoe?

- Gezamenlijk de lat hoog leggen – gezamenlijke ambitie met minimum kwaliteitsniveau nieuwbouwwoningen;
- Elkaar én bouwers/ontwikkelaars prikkelen: "we doen niet meer wat we deden, vanaf vandaag gaan we het anders doen";
- De ambitie roos kan een hulpmiddel zijn om de ambities van de Brainport Principes te visualiseren. Zo is voorstelbaar dat geen enkel thema onvoldoende mag scoren.
- Een plan kan op een bepaald thema uitblinken terwijl op andere thema's een lagere score denkbaar is (maar nooit onvoldoende).

Aandachtspunten:

- Concretiseren en objectiveren.
- Handvatten geven voor kwaliteit.

<p><b>1. Koesteren van identiteit &lt;belevingswaarde&gt;</b></p> <p>Veel nieuwbouwplannen zijn anoniem. Ze missen een identiteit, een ziel. Vaak zijn bewoners trots op elementen uit de wijk die van 'vroeger' zijn, van voor dat de wijk werd ontwikkeld. We willen dat de nieuwe bewoners, of zelfs alle inwoners van onze Brainport-regio, trots zijn op de nieuwe wijken. Daarom kiezen we als vertrekpunt is het uitbouwen van de kwaliteit die je aantreft vanuit een besef van de (bijzondere) plek waar je woont. Dit kunnen fysieke elementen zijn, maar ook bestaande sociale structuren. Dit versterkt de identiteit en de binding met een gebied.</p>	<p>Hulpvragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wat is het DNA van de plek en hoe verwerk je dit in het plan? (lagenbenadering, waarom hier en niet elders)?</li> <li>• Hoe sluit het plangebied aan op zijn omgeving?</li> <li>• Hoe versterkt 't de kwaliteit van het kwadrant?</li> <li>• Wat is de dichtheid?</li> <li>• Hoe is de relatie met het landschap (beleving)?</li> <li>• Individueel vs collectief (wonen, parkeren, tuin, openbare ruimte)?</li> <li>• Wat is de sociaal-maatschappelijke bijdrage (meer dan wonen)?</li> <li>• Hoe is kwaliteit gedefinieerd/gegarandeerd (keurmerk/professionaliteit/vakmanschap)</li> <li>• Wat is de beeldkwaliteit (architectuur en materiaalgebruik in relatie tot stedenbouw en landschap)?</li> </ul>
<p><b>2. Ruimte voor innovatie &lt;toekomstwaarde&gt;</b></p> <p>Gelet op de Brainport ambities en de pas verworven mainport status 'past het ons' om voorop te lopen als regio, zeker als het gaat om thema's als duurzaamheid, gezondheid en klimaatadaptatie. We zijn klaar voor de techniek van morgen: '6G'. De uitdaging zit hem daarbij niet alleen in de harde kant (het bouwen) maar ook in het meenemen van de toekomstige bewoners. Voor hen hoeft het nu wellicht nog niet, maar ze krijgen er wel een meer toekomstbestendige en meer comfortabele woning voor. Wat betreft energieneutraal / nul-op-de-meter moet de focus liggen op de ontwikkeling als geheel en niet op de individuele woningen.</p>	<p>Hulpvragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoe wordt omgegaan met duurzaamheid (energieverbruik, installatie-concept, CO2-bijdrage, klimaatadaptatie, circulariteit, (her)gebruik hemelwater;</li> <li>• Welke resultaten worden behaald met GPR-gebouw/GPR-stedenbouw, Natural Step, Breeam (keuze voor systematiek om duurzaamheid te objectiveren)?</li> <li>• Hoe wordt met Smart Mobility in het ontwerp van woning en omgeving omgegaan? (deelauto, all electric/oplaadfaciliteit, parkeeroplossing...</li> <li>• Integreer high-tech toepassingen in woning en/of omgeving (hard/software, domotica...) op comfort, veiligheid, duurzaamheid, etc.</li> </ul>
<p><b>3. De wauw-factor &lt;belevingswaarde&gt;</b></p> <p>De woning moet passen bij de vraag. Dat gaat over o.a. de grootte van de woning, de betaalbaarheid van de woning, het type woning en flexibiliteit. De gebruiker stellen we centraal. Er is ruimte voor variatie en diversiteit binnen een plan. De projecten bieden ruimte voor wonen met een wauwfactor. Dit houdt wellicht ook in dat niet elke individuele woning 'wauw' moet zijn, maar wel de wijk als geheel en ook enkele woningen en/of voorzieningen op sleutellocaties moeten deze wauw-factor bezitten.</p>	<p>Hulpvragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Doelgroep/prijsniveau (betaalbaarheid)?</li> <li>• Aanvullend programma (zorg, werkgelegenheid, ontmoeten, voedsel...)?</li> <li>• Toekomstgericht? (aanpasbaar/flexibel, levensloopbestendig, geschikt voor bijzondere doelgroepen)?</li> <li>• Flexibiliteit in woning en woonomgeving;</li> <li>• In hoeverre is voor de doelgroep in bestaande woningmarkt ruimte? Wordt voorzien in een woning die complementair is aan de bestaande voorraad?</li> <li>• Relatie woonvisie lokaal/regionaal, draagt woning bij aan doorstroming op woningmarkt (roltrappprincipes)?</li> </ul>

<p><b>4. Invloed voor bewoners &lt;gebruikswaarde&gt;</b></p> <p>We geven (toekomstige) bewoners invloed op het plan. We handelen vanuit het principe 'vraag het aan de gebruiker'. Dit kan zijn door mee te laten ontwerpen, maar ook door ze fysiek of financieel ruimte te bieden voor eigen projecten. Er moet ruimte zijn om te experimenteren. We moeten de kanteling van de bouw faciliteren, daardoor ontstaan aansprekende kleinschalige bouw-initiatieven, die een wijk ook karakter geven. Daarbij gaat het ook om sociale aspecten: saamhorigheid, gemeenschapszin, thuis voelen, veiligheid, erbij horen. Op het niveau van de wijk is er ruimte voor functiemenging, bijv. wonen-werken. Dat vraagt om het niet vooraf exact bepalen waar alles komt. Bestem een deel van de wijk nog niet. Creëer ruimte voor de uitzondering die we nog niet kennen.</p>	<p>Hulpvragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Op welke wijze is de nieuwe bewoner betrokken?</li> <li>• Op welke wijze heeft de nieuwe bewoner en/of de bestaande omwonende invloed kunnen uitoefenen op het plan?</li> </ul>
<p><b>5. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus</b></p> <p>De woonomgeving heeft een publieke/openbare ruimte die faciliteert, adaptief is en maat heeft. De publieke ruimte stimuleert of maakt eigenaarschap/ondernemerschap mogelijk. Die ruimte biedt voor ontmoeting. Die ook rust en ruimte biedt. De wijken moeten een sfeer hebben die aanspreekt, ze moeten gevoel uitstralen. Dit vraagt om een samenhangende beeldkwaliteit. Aantrekkelijke woonmilieus, bij de doelgroep of bewoners passende voorzieningen, bereikbaar en ontsloten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Op welke wijze is de nieuwe woonomgeving cq. nieuwbouw onderscheidend t.o.v. de bestaande / omliggende woonomgeving (USP)?</li> <li>• Welke factoren maken de nieuwe woonomgeving aantrekkelijk?</li> <li>• Welke factoren geven de nieuwe woonomgeving 'karakter'?</li> <li>• Hoe zijn lifestyle-kenmerken van bewoners vertaald in de woning en woonomgeving?</li> </ul>
<p><b>6. Benutting regionaal schaalniveau</b></p> <p>Wonen in het SGE betekent het combineren van de functies stad en dorp. In de zin dat sprake is van 'best of both worlds'. Daarom beginnen we bijvoorbeeld met denken over voorzieningen op niveau van stad en regio en niet op niveau wijk. Vanuit bestaand aanbod kijken we kritisch wat aanvullend nodig en passend is op projectniveau. Daarbij is een belangrijke randvoorwaarde de bereikbaarheid van locaties en de ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit.</p>	<p>Hoe sluit woning aan op directe omgeving en zijn relaties (bereikbaarheid) naar voorzieningen gegarandeerd op verschillende niveaus?</p>
<p><b>7. Gezonde verstedelijking</b></p>	<p>Nader uit te werken</p>

