

Prestatieafspraken 2021-2025
Gemeente Eindhoven, Eindhovense woningcorporaties
en huurdersvertegenwoordigers



'thuis WOON**inc.**

TRUDO



Inhoudsopgave

Inleiding	2
1. Beschikbaarheid	3
2. Betaalbaarheid	6
3. Duurzaamheid	7
4. Wonen en zorg	12
5. Leefbaarheid en veiligheid	14
Ondertekening	17
Bijlage 1 Voorraadontwikkeling en (des)investeringen per corporatie	18
Bijlage 1.1 - Totaal voorraadontwikkeling gezamenlijke corporaties	18
Bijlage 1.2 - Voorraadontwikkeling 'thuis	19
Bijlage 1.3 - Voorraadontwikkeling Trudo	20
Bijlage 1.4 - Voorraadontwikkeling Woonbedrijf	21
Bijlage 1.5 - Voorraadontwikkeling Wooninc.	22
Bijlage 2 Inspanningen per corporatie op het gebied van duurzaamheid	23
Bijlage 2.1 - Inschatting duurzaamheidsmaatregelen 'thuis	23
Bijlage 2.2 - Inschatting duurzaamheidsmaatregelen Trudo	24
Bijlage 2.3 - Inschatting duurzaamheidsmaatregelen Woonbedrijf	25
Bijlage 2.4 - Inschatting duurzaamheidsmaatregelen Wooninc.	26
Bijlage 3 - Leefbaarheidsactiviteiten per corporatie	27
Bijlage 3.1 – Leefbaarheidsactiviteiten van 'thuis per wijk en buurt	27
Bijlage 3.2 - Leefbaarheidsactiviteiten van Trudo per wijk en buurt	29
Bijlage 3.3 - Leefbaarheidsactiviteiten van Woonbedrijf per wijk en buurt	30
Bijlage 3.4 - Leefbaarheidsactiviteiten van Wooninc. per wijk en buurt	32

Inleiding

De Eindhovense woningmarkt staat onder druk. De prijzen van huurwoningen, maar ook van koopwoningen zijn de afgelopen jaren fors gestegen. Ook de wachttijden voor sociale huurwoningen lopen op. Het is daarom van belang dat de woningvoorraad van Eindhoven de komende jaren fors gaat groeien. Willen we dat Eindhoven inclusief en betaalbaar blijft, dan moet een substantieel deel van de nieuwbouw bestaan uit sociale huurwoningen met een goede spreiding over de verschillende wijken en buurten. Ook moet er geïnvesteerd worden in de bestaande woningvoorraad, om de woon- en leefkwaliteit van wijken en buurten op peil te houden. Daarbij is verduurzaming een belangrijke opgave. In het licht van de opgave blijft de financiële en organisatorische armslag van de corporaties beperkt. Als we de kwaliteiten van de vier grote Eindhovense corporaties echter weten te bundelen, kunnen we meer bereiken dan ieder afzonderlijk. Opgeteld bezitten de corporaties een grote investeringskracht, lef, creativiteit en uitgebreide expertise.

Het zwaartepunt van de Prestatieafspraken 2021 ligt dan ook in het uitvoeren van de gezamenlijke investeringsagenda als instrument om voldoende groei te realiseren van de sociale woningvoorraad in het licht van de groei van de stad. Hiermee geven de corporaties mede invulling aan de woningbouwaantallen in het kader van de met het Rijk in 2019 afgesloten Woondeal. Met deze investeringsagenda stemmen de corporaties hun investeringen met dit doel op elkaar af.

Daarnaast blijven het blijvend matigen van de huurprijzen, het blijvend investeren in duurzaamheid in het kader van het Duurzaamheidspact en het verder verbeteren van de leefbaarheid van wijken met corporatiewoningen onderdeel van een verantwoord woonbeleid. Het partnerschap van gemeente en corporaties is cruciaal voor de leefbaarheid van wijken. De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties willen via een nieuwe manier van gebiedsgericht werken gaan samenwerken aan leefbaarheid. Binnen de nieuwe aanpak van het gebiedsgericht werken is het bevorderen van de spreiding van sociale huur en de spreiding van bewoners met een zorgvraag over de buurten van groot belang.

De volgende stukken zijn richtinggevend voor deze prestatieafspraken:

- De biedingen van de corporaties voor 2021
- Woondeal Stedelijk Gebied Eindhoven, 7 maart 2019
- Woonvisie Eindhoven - december 2015
- Duurzaamheidspact 2018
- Sociaal huurakkoord Aedes Woonbond 2018-2021

Dit document is een groeimodel dat we de komende jaren optimaliseren.

Voor definities van begrippen verwijzen wij naar de MRE-begrippenlijst (<https://www.stedelijkgebiedeindhoven.nl/wonen/>)

1. Beschikbaarheid

Het zwaartepunt van deze prestatieafspraken ligt bij het vergroten van de beschikbaarheid. Daarbij sturen partijen op een netto uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen, de voorraad middenhuurwoningen, flexwoningen en sociale koop. Daarmee bieden partijen ruimte voor zowel de sociale doelgroep als middeninkomens en spelen zij in op beter ruimtegebruik door kansen te creëren voor doorstroming. Flexwoningen zijn belangrijk voor doelgroepen die op korte termijn een woning nodig hebben.

Werkzaamheden en activiteiten in 2021-2025

1.1 Omvang en ontwikkeling van de woningvoorraad

- Partijen streven naar een netto toename van de sociale huurvoorraad van minimaal 3.600 woningen in de zesjaarsperiode 2020 tot en met 2025. Dat zijn gemiddeld 600 woningen per jaar. De gerealiseerde aantallen worden halfjaarlijks gemonitord vanaf 1 januari 2020. Hiermee leveren de corporaties een maximale prestatie, maar voldoen we niet aan de volledige berekende behoefte. Het woningmarktonderzoek van Companen ("Marktmechanisme op de Eindhovense woningmarkt", december 2018) geeft aan dat er in de periode 2020 t/m 2025 een totale aanvullende woningbehoefte is van 4.359 sociale huurwoningen (gemiddeld 725 per jaar).
- Onderstaand overzicht toont de voorgenomen productie en voorraadontwikkeling van de gezamenlijke corporaties op basis van de dPi 2021 van de corporaties (per december 2020). De tabel is een monitoringsinstrument om de ontwikkeling van de voorraad te volgen en te zien of de voorgenomen productie wordt behaald. De productie per corporatie staat in bijlage 1.
- Op basis van harde plannen groeit de voorraad sociale huurwoningen in de komende vijf jaar met 364 woningen. Daarnaast voorzien de corporaties een productie van 1.480 woningen op basis van zachte plannen conform de dPi. Naast deze aantallen heeft Woonbedrijf nog circa 1.000 woningen als zijnde zachte plannen onderhanden.

Totaal	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal
Aantal sociale huurwoningen begin van het jaar (1-1) alleen harde plannen	41.763	42.194	42.320	42.392	42.294	
waarvan goedkoop (tot €433)	9.308	9.108	8.846	8.577	8.394	
waarvan betaalbaar (tot €663)	29.511	30.041	30.320	30.558	30.554	
waarvan bereikbaar (€663 - €737)	2.944	3.045	3.154	3.257	3.346	
In het jaar geraamde nieuwbouw hard	675	553	387	136	57	+1.808
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht	0	48	376	285	407	+1.116
In het jaar geraamde toevoegingen door splitsing	35	75	75	75	75	+335
In het jaar geraamde verkopen	-176	-198	-197	-219	-218	-1.008
In het jaar geraamde sloop	-87	-274	-169	-85	-75	-690
In het jaar geraamde harmonisatie	-16	-30	-24	-5	-6	-81
Netto in het jaar geraamde toe-/afname	431	174	448	187	240	+1.480
Aantal sociale huurwoningen einde jaar (31-12) o.b.v. harde plannen	42.194	42.320	42.392	42.294	42.127	+364
Aantal sociale huurwoningen einde jaar (31-12)	42.194	42.368	42.816	43.003	43.243	+1.480

- Partijen zijn het erover eens dat de netto toename op grond van harde plannen van 364 woningen te laag is. Er wordt daarom samengewerkt in het kader van de gezamenlijke Investeringsagenda Eindhoven (IAE) om de netto woningproductie in de komende jaren te verhogen. Dit moet leiden tot hogere en snellere groei van de sociale- én de middenhuur woningvoorraad. Na het startjaar van de IAE in 2020, waarmee een goede infrastructuur en samenwerking is opgezet, ligt het accent voor 2021 op het daadwerkelijk verhogen en versnellen

van de gezamenlijke productie. Daartoe zal als onderdeel van de IAE in 2021 een gezamenlijk jaarplan worden vastgesteld in het BOW, dat in ieder geval te monitoren ambities omvat met betrekking tot:

- Meerjarig verhogen van de productie.
- Verkorten van doorlooptijden van projecten (sneller van de ene mijlpaal naar de volgende mijlpaal).
- Slimmer samenwerken (meer doen met hetzelfde aantal mensen).
- Tijdig escaleren op het moment dat zaken dreigen vast te lopen en/ of vastlopen.
- Doorontwikkelen van de kwartaalrapportages. De daadwerkelijke productie en voortgang van de investeringsprojecten en activiteiten wordt gevolgd met kwartaalrapportages die in het BOW worden vastgesteld.

In het jaarplan van de Gezamenlijke Investeringsagenda wordt een gezamenlijke doelstelling opgenomen voor de toename van het aantal harde woningbouwplannen.

- e. 'thuis en Trudo breiden de aantallen sociale voorraad via Slimmer kopen en Koopgarant uit met 647 woningen in de periode 2021-2025.

	Aantal begin 2021	Uitbreiding 2021 t/m 2025	Ambitie totaal aantal eind 2025
Trudo (Slimmer kopen)	3.510	613	4.123
'thuis (Koopgarant)*	371	34	405
Totaal	3.881	647	4.528

*'thuis biedt een deel van haar koopwoningen aan met Kopen naar Wens. Bij Kopen naar Wens kunnen mensen een sociale huurwoning kopen met uitgestelde betaling van maximaal 25%. De korting is inkomensafhankelijk. Hiermee wordt kopen bereikbaar voor mensen met een laag inkomen. Nadat de woning is verkocht, komt deze niet meer terug in de voorraad sociale huurwoningen. Naar schatting 20 woningen per jaar worden verkocht middels deze constructie. Disclaimer: de verwachting is dat de verhoging van de overdrachtsbelasting per 1 januari 2021 effect heeft op de 'producten' Koopgarant en Slimmer kopen. Op dit moment zijn die effecten niet in te schatten en wordt voorgesteld dit in de monitoring op te nemen.

- f. Door middel van flexwoningen worden relatief veel en relatief snel mensen (diverse groepen spoedzoekers) geholpen aan woonruimte die niet op eigen kracht dan wel via urgentie aan huisvesting kunnen komen en anders tussen wal en schip raken. In de raadsnotitie van februari 2017 wordt flexwonen gedefinieerd als 'snel beschikbare, in principe tijdelijke, woonruimte. Die tijdelijkheid vloeit vooral voort uit de aard van het product en is niet zozeer het gevolg van een contractvorm'. De corporaties onderschrijven deze definitie. Om te voorkomen dat er een concentratie ontstaat van een bepaalde doelgroep spoedzoekers in een complex of buurt, worden al deze woningen aan meerderde groepen spoedzoekers en dus gemengd aangeboden. Partijen streven naar een minimale voorraad van 1.000 flexwoningen in de stad. De vier woningcorporaties zorgen ieder voor een aandeel van deze 1.000 naar rato van de omvang van hun voorraad sociale huurwoningen (exclusief studentenwoningen) in Eindhoven.
- g. Wooninc. en Trudo zijn er, respectievelijk via Stayinc. en Trudo Holding, om mensen met een middeninkomen goede en betaalbare woonruimte te bieden in het middensegment. Samen voegen zij in 2021-2025 minimaal 386 woningen in het middensegment toe*:
- Stayinc. focust zich in het bijzonder op middenhuurwoningen voor senioren. Stayinc. heeft voor de periode 2021-2025 plannen voor de toevoeging van 259 woningen in de middenhuur, waarvan 54 woningen een huurprijs zullen hebben onder € 850 en de overige 205 woningen een huurprijs tussen de € 850 en € 1.000 (prijspeil 2021).
 - Trudo Holding BV richt zich voornamelijk op de middenkoop. Daar waar Trudo middenhuur realiseert, zal de focus op de prijsklasse tot € 850 liggen (prijspeil 2021). Trudo Holding BV heeft op dit moment posities gelabeld voor de toevoeging van 512 woningen in het middensegment, waarvan er 127 in de periode 2021-2025 gepland zijn. Trudo Holding BV onderzoekt de mogelijkheden om een aantal projecten dat nu voor 2026 en 2027 gepland

staat naar voren te halen, zodat het aantal woningen dat in de periode 2021-2025 opgeleverd wordt, kan worden vergroot. Trudo Holding BV start in 2021 een pilot met 15 woningen in de middenkoop in de Veestraat. Met deze pilot wil Trudo vooral ervaring opdoen hoe ze doorstroming vanuit de sociale voorraad naar het middensegment kan realiseren.

Bij nieuwe plannen houden partijen rekening met een gedifferentieerd aanbod van lage middenhuur, hoge middenhuur en middenkoop.

**Omdat de grens van € 850 als hard uitgangspunt is meegenomen en in de jaren niet wordt geïndexeerd, en de huren van de woningen wel elk jaar verhoogd worden, loopt de bestaande voorraad met een huurprijs tot € 850 geleidelijk terug.*

1.2 Toewijzing

- a. 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 ter ondersteuning van de leefbaarheid in buurten. Hiertoe stelt Woonbedrijf samen met de gemeente en de huurdersvertegenwoordiging een beleidsplan op, zodra het wetsvoorstel is aangenomen. Vooralsnog is invoering beoogd per 1 januari 2022. Tot die tijd hanteert Woonbedrijf de 80-10-10 regeling met de bestaande en per 2021 geïndexeerde inkomensgrenzen.
- b. Ook **'thuis** wil in de toekomst in specifieke situaties meer gebruik gaan maken van de wettelijke toewijzingsruimte van 15% en zal dat verder vormgeven in afstemming met de collega's binnen Woonzie, huurdersvertegenwoordiging en gemeente, zodra het wetsvoorstel is aangenomen.

1.3 Woonwagens

- a. Voldoende aanbod van woonruimte voor woonwagenbewoners wordt gezien als een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Bureau SOAB voerde in 2020 een woonwagenbehoefteonderzoek uit. Op basis hiervan bleek een aanvullende behoefte van 48 standplaatsen. Gemeente en Wooninc. streven er naar dit aantal in de periode 2021-2025 te realiseren. Dit krijgt een plek in de investeringsagenda.

2. Betaalbaarheid

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

2.1 Betaalbaarheid van de voorraad

- a. Corporaties hanteren een streefhuurbeleid waarbij minimaal 80% bereikbaar is voor de primaire doelgroep (en daarmee een streefhuurprijs kent onder de tweede aftoppingsgrens voor de huurtoeslag). Voor het monitoren van de slaagkans van verschillende doelgroepen benutten partijen de jaarlijkse cijfers van Wooniezie.
- b. De gemeente kan de effecten van bovenstaande maatregelen op de betaalbaarheid niet overzien en voert daarom in 2021 een eigen onderzoek uit naar de betaalbaarheid van het wonen onder de verschillende doelgroepen in de stad. De corporaties werken hier aan mee door de benodigde informatie hiervoor ter beschikking te stellen.
- c. Voor medio 2021 zoeken de corporaties uit hoe groot de doelgroep 'jongeren tot 23 jaar' is en hoe de slaagkans van deze doelgroep zich ontwikkelt. Dit wordt uiterlijk medio 2021 besproken met de gemeente en de huurdersorganisaties, waarbij wordt bepaald of 'labeling' van een te bepalen aantal woningen (met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens) voor de doelgroep 'jongeren tot 23 jaar' in Eindhoven wenselijk is.

2.2 Jaarlijkse huuraanpassing

- a. De corporaties verhogen de huren van hun sociale huurwoningen (DAEB) per 1 juli 2021 maximaal met 0% conform de kamerbrief van 17 februari 2021 inzake de uitvoering van de motie Beckerman.
- b. De corporaties volgen de afspraak tussen Aedes en Woonbond in het sociaal huurakkoord over huurkorting en huurbevrozing, en daarop volgend het 'wetsvoorstel tijdelijke huurkorting' en het 'wetsvoorstel eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen'.
- c. De corporaties zorgen ervoor dat bij verduurzaming woonlasten niet stijgen. Leidraad voor de corporaties is de meest actuele versie van de vergoedingentabel Aedes en Woonbond.
- d. Trudo voert duurzaamheidsmaatregelen bij zittende huurders uit zonder huurverhoging.
- e. Bij **'thuis** wordt huurverlaging van huren boven streefhuur uitgewerkt in overleg met de Huurdersraad Thuis voor 2021.

3. Duurzaamheid

De samenwerking op het gebied van duurzaamheid heeft in 2018 vorm gekregen door het ondertekenen van het Duurzaamheidspact. Hiermee wordt de verduurzaming bereikt door het gezamenlijk realiseren van productie, zoals inkopen en aanbieden PV panelen maar ook door gezamenlijk te innoveren en op zoek te gaan naar nieuwe oplossingen. Hierbij kijken alle partijen in het pact (Gemeente Eindhoven, Woonbedrijf, 'thuis, Trudo, Wooninc. en het Platform Eindhovense Klantenraden) over de grenzen van hun organisatie heen in belang van een gezamenlijke doel:

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

De gemeentelijke warmtestrategie speelt een belangrijke rol en geeft de basis om samen te bepalen waar en wanneer geïnvesteerd en gewerkt wordt aan de transitie naar een CO₂-neutrale en aardgasvrije warmtevoorziening. Binnen de prestatieafspraken met betrekking tot duurzaamheid is het jaarprogramma van het Duurzaamheidspact 2020-2021 en de projecten die daar onder vallen, leidend.

Prestatieafspraken algemeen

- a. Partijen zien de noodzaak van een sterke CO₂-reductie, en committeren zich daarom aan het langere termijn doel van CO₂-neutraal vastgoed in 2050, en als tussenstap in 2030 een CO₂-reductie van woningen te behalen van 49% ten opzichte van 1991 (in lijn met het Klimaatakkoord). Binnen het project 'gezamenlijke verduurzaming vastgoed' (zie Routeboek Productie), komen partijen in 2021 tot concrete mijlpalen van CO₂-reductie voor de periode 2022-2025 en voor de periode 2022-2030. De ambitie is om de CO₂-uitstoot naar 0 te brengen in 2050, en partijen spannen zich in om deze reductie jaarlijks in stappen te realiseren. Ondanks dat partijen niet 100% invloed hebben op de CO₂-uitstoot van woningen, bezitten zij wel 50% van het vastgoed in de stad. In het jaarprogramma rapporteren de partijen concreet hoever men tot nu toe is in verduurzaming en hoeveel de projecten komend jaar bijdragen aan de verduurzaming, volgens de tabel opgenomen in bijlage 2 'Inspanningen per corporatie op het gebied van duurzaamheid'.
- b. Bij verduurzaming van corporatiebezit is het sociaal huurakkoord 2018-2021 het uitgangspunt.

Werkzaamheden en activiteiten in 2021-2025

In 2020-2021 wordt binnen het jaarprogramma '20-'21 Duurzaamheidspact op drie manieren, onder het motto 'Samen slimmer', vorm gegeven aan verduurzaming van woningen en van de stad:

1. Routeboek Productie
2. Routeboek Innovatie
3. Slimmer organiseren

3.1 Routeboek Productie

Binnen de pijler **Routeboek Productie** helpen de doorontwikkelde menukaarten om gestructureerd en seriematig het vastgoed te verduurzamen, hebben partijen een gedegen plan voor het realiseren van synergie in duurzame renovatieplanning voor de komende 3-5 jaar met een continue productiefloor op componenten, ontwikkelt men een globale asset strategie voor de komende 5-10 jaar en een globale warmtestrategie voor het vastgoed voor verder dan 10 jaar. Partijen zetten de energieadviezen aan bewoners (Energiebox) door met een upgrade.

Ook de uitwerking van de Warmtevisie en doorontwikkeling naar de Transitievisie Warmte, en de uitvoering van de pionierbuurten aardgasvrij(-ready) 't Ven, Generalenbuurt en Woensel Zuid-West

vallen onder deze pijler van 'productie', waarbij wordt gefocust op het daadwerkelijk realiseren van de verduurzaming in het vastgoed.

In 2020 is de Warmtevisie vastgesteld in de gemeenteraad en besproken in het BOW. De warmtevisie bevat de uitgangspunten voor de nog op te stellen Transitievisie Warmte, die eind 2021 vastgesteld zal zijn. De Transitievisie Warmte geeft een basis om samen te bepalen waar en wanneer geïnvesteerd en gewerkt wordt aan de transitie van de warmtevoorziening. In de Transitievisie wordt opgenomen:

- Een plan voor welke wijken voor 2030 aardgasvrij worden en met welke warmtevoorziening;
- Een plan voor het stapsgewijs verduurzamen van woningen per woningtype;
- Spelregels voor de verhouding tussen overheid, corporaties, netwerkbedrijven, markt en kennisinstellingen, o.a. voor de warmte- (en energie) infrastructuur;
- De manier waarop in de programmatische aanpak omgegaan wordt met zekerheden, onzekerheden en externe invloeden.

Projecten binnen Routeboek Productie:

- 1.1 - Doorontwikkeling menukaarten (componenten/ renovatie/ woningniveau, samen met markt)
- 1.2 - Gezamenlijke verduurzamingsstrategie vastgoed (asset management, complex niveau), 3-5 jr, 5-10 jr, >10 jr, continue productiefLOW
- 1.3 - Gezamenlijke inkoop(strategie) voorbereiden
- 1.4 - Energiebox 2.0
- 1.5 - Transitievisie Warmte
- 1.6 - Proeftuin 't Ven-Lievendaal aardgasvrij
- 1.7 - Aardgasvrije warmte Woensel Zuid-west
- 1.8 - Generalenbuurt aardgasvrij-voorbereid
- 1.9 - Verfijnen doelen en KPI's Duurzaamheidspact

Prestatieafspraken Routeboek Productie:

- a. Elke corporatie neemt deel aan een werkgroep om te komen tot een programmering van het corporatiebezit voor aardgasvrije wijken en om uitgangspunten/spelregels op te stellen ten aanzien van de verdeling van lusten, lasten en risico's tussen gemeente, corporaties, markt en netwerkbeheerders.
- b. Eind 2021 is de routekaart gezamenlijke verduurzaming vastgoed van elke corporatie afgerond en onderling afgestemd. De routekaarten zullen vanaf 2021 een ruwe indicatie van de geschatte CO₂-winst geven voor 2030 en 2050, en de strategie om daar te komen. Deze CO₂-winst is binnen een onzekerheidsmarge, vanwege andere factoren die buiten de invloedssfeer van woningcorporaties liggen, zoals de Nederlandse energiemix, bewonersgedrag, en seizoensfluctuaties van het weer en daaraan gekoppeld energiegebruik. Partijen gaan een inspanningsverplichting aan om de energie-index van het vastgoed te reduceren, en een resultaatverplichting per corporatie. Deze resultaatverplichting zal in 2021 gespecificeerd worden voor het vastgoed van de corporaties. Partijen monitoren zowel de voortgang op energie-index, als op CO₂-emissies.
- c. Binnen het project 'Energiebox', dat in opdracht van het Duurzaamheidspact wordt uitgevoerd, voeren partijen in 2021 de volgende werkzaamheden uit:
 - Partijen geven in de eerste helft van 2021 aan 765 huishoudens (590 huurders en 175 eigenaar-bewoners) adviezen binnen de pilot energiebesparingsadviezen. Dat gebeurt volgens deze verdeling: gemeente (175 eigenaar-bewoners), Woonbedrijf (360), Wooninc. (100), Trudo (71) en 'thuis (59). Beoogd is om in de tweede helft van 2021 aan eenzelfde aantal huishoudens adviezen te geven. Besluitvorming hierover vindt plaats in het BOW voor 1 juli 2021.
 - Partijen brengen het effect van de Energiebox in beeld.

- d. De gemeente neemt als partner deel aan het Europees project EnergyMEASURES, startend in september 2020 en doorlopend tot september 2023. Het doel is het in kaart brengen van factoren die energie-armoede 'uitlokken' en het verstrekken van een maatwerk-aanpak aan 400 huishoudens die te maken hebben met energie-armoede¹. Het project 'Energiebox' sluit hier goed bij aan en zal ook input leveren aan 'EnergyMEASURES'.

3.2 Routeboek Innovatie

Binnen de pijler **Routeboek Innovatie** experimenteren partijen gezamenlijk met nieuwe technologieën, oplossingen en methoden voor verduurzaming, als input voor de menukaarten, en evalueren deze gezamenlijk. Daarnaast zetten partijen hun voelsprietten uit naar onverwachte andere plekken, waar gewerkt wordt aan innovaties die op lange termijn veel impact kunnen hebben, om nu al op voor te bereiden.

Projecten binnen Routeboek Innovatie:

- 2.1 - Toegepaste innovatie, kennis en know-how delen, zowel in Eindhoven als op andere plekken. Focus op wat kan worden opgeschaald.
 2.2 - Strategische inspiratie opdoen voor toekomstig impactvolle innovaties die we nu nog niet weten.
 2.3 - Monitor Duurzaamheid & CO₂

Prestatieafspraken Routeboek Innovatie

- a. De corporaties zullen blijven rapporteren over gerealiseerde CO₂-emissies over het afgelopen jaar om een trend te kunnen waarnemen (begin 2021 over 2020), en rapporteren over de mate waarin de activiteiten en projecten in het jaarprogramma Duurzaamheidspact daaraan bijdragen. De effecten hiervan kunnen met een vertraging tot 3 jaar worden aangetoond. Een prognose voor het volgende jaar is wenselijk, maar (nog) niet realiseerbaar met de huidige expertise en instrumentarium. Er wordt samen met AEDES en de TU Delft een instrumentarium verkend dat ook prognoses kan gaan maken m.b.t. CO₂-reductie, op basis van duurzame renovatie.
- b. Partijen brengen plannen en de gevolgen daarvan voor de energie-index jaarlijks in beeld voor een opvolgende periode van vijf jaar/tien jaar. In 2021 wordt onderzocht hoe de nieuwe systematiek (NTA 8800) hiervoor kan worden gebruikt. Jaarlijks kijken zij terug op basis van het werkelijk verbruik (waarbij gebruik wordt gemaakt van de data van energieleveranciers) en brengen zij de trend van de reductie in beeld. Op basis van de trend bekijken partijen of zij op koers liggen en of aanvullende stappen nodig zijn.
- c. De gemeente blijft rapporteren over gerealiseerde CO₂-emissiereductie over het afgelopen jaar, middels de Klimaatmonitor. Hier is de gebouwde omgeving ook één van de factoren in.
- d. Trudo, Woonbedrijf en 'thuis experimenteren met circulair bouwen. Trudo doet dat bijvoorbeeld op Eikenburg. Woonbedrijf voert enkele experimenten uit en werkt daarbij samen met leveranciers aan circulair hergebruik van materialen uit sloop, renovatie en beheer. 'thuis gaat onderzoeken of en hoe in Buurtschap te Veld deze manier van bouwen kan worden toegepast. Daarnaast worden diverse pilots op gebied van duurzame energie en CO₂-neutraal uitgevoerd en gemonitord, door Trudo, Woonbedrijf en 'thuis. Alle corporaties delen de opgedane kennis van experimenten en pilots in het duurzaamheidspact.
- e. De gemeente en corporaties organiseren in 2021 elk één gezamenlijke kennis- en inspiratiesessie over één van de vier inhoudelijke pijlers van het pact.

¹ Officiële definitie energiearmoede: 'Meer dan 10% van het besteedbaar inkomen wordt aan energiekosten gependend'. Eindhoven zal vooral zal focussen op huishoudens die ook in absolute zin weinig te besteden hebben.

De projecten binnen het Routeboek Productie en Routeboek Innovatie dragen bij aan de ambitie van een orde van grootte efficiëntieslag van verduurzamingsmaatregelen: we kunnen meer doen, met dezelfde of minder middelen en menskracht, met minder (onnodige) materialen, in minder tijd.

3.3 Slimmer Organiseren

Het doel van 'samen slimmer' kunnen de partijen niet bereiken binnen huidige structuren en met huidige werkwijzen en processen. De partijen werken daarom om aan het **Slimmer Organiseren** van onze mensen en middelen. Zij betrekken actiever onze bewoners en ook collega's in het sociaal domein, want verduurzaming gaat uiteindelijk over kwaliteit van leven verbeteren. Zij lijnen de besluitvormingsprocessen in de organisaties nog beter uit met de initiatieven en besluitvorming in het pact. Zij gaan actiever samen met marktpartijen en kennisinstellingen de uitdagingen uitwerken in oplossingen, en vragen hen actief bij te dragen aan onze productie- en innovatieopgaven. Het slimmer organiseren vraagt van partijen dat ze niet alleen maar projectmatig werken, maar ook *procesmatig*, doelgericht maar flexibel. Daar waar de projecten binnen Routeboek Productie en Routeboek Innovatie zich richten op direct beïnvloedbare factoren (het vastgoed), richten de partijen zich onder de pijler Slimmer Organiseren o.a. op factoren die niet direct beïnvloedbaar zijn, zoals bewonersgedrag.

Projecten en initiatieven binnen Slimmer Organiseren:

- 3.1 - Transparantie in (de verdeling van) kosten en risico's
- 3.2 - Besluitvormingsprocessen en -organisatie in kaart en uitlijnen
- 3.3 - Projecten clusteren & bemensing werkgroepen prioriteren
- 3.4 - Aanpak bewonersparticipatie, communicatie & storytelling
- 3.5 - Organisatie Groene Wijk Week, door corporaties en gemeente gezamenlijk

Prestatieafspraken Slimmer Organiseren:

- a. De corporaties en gemeente organiseren in 2021 twee 'Groene Wijk Weken' (in het voorjaar en het najaar). Het doel hiervan is om de wijkbewoners kennis te laten maken met de mogelijkheden tot verduurzaming. De Groene Wijk Week wordt een week lang een proeftuin in de wijk met duurzame doe-dingen om inwoners te inspireren en te motiveren naar duurzamer gedrag. Inwoners leren en ontdekken, kijken opnieuw naar de wijk, zichzelf en de wereld en handelen daarnaar. Awareness en activeren zijn belangrijke pijlers, wat betekent dat geluisterd wordt naar inwoners en dat er ruimte is voor eigen inbreng en ideeën. Onderzoek naar houding t.a.v. duurzaamheid vormt onderdeel van deze week.
- b. De corporaties spannen zich in om huurders goed te betrekken bij verduurzaming van hun woning.
- c. Gemeente en corporaties continueren hun gezamenlijke communicatie over de behaalde resultaten in het Duurzaamheidspact. Tevens wordt een start gemaakt met een verleidingscampagne die bijdraagt aan bewustwording, draagvlak en ruimte voor beïnvloeding van bewoners.

De partijen zien de werkzaamheden in 2021 als een belangrijk fundament voor een solide langere termijn koers. Het doel is om in 2050 al het vastgoed samen met de bewoners aardgasloos te hebben gemaakt:

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

Dit doel willen partijen bereiken door:

- Gestructureerd op zoek te gaan naar de beste verduurzamingsoplossingen per archetype (doorontwikkelen menukaarten);
- Onze gezamenlijke opgaven te bundelen waarmee we de markt vragen om tot gestandaardiseerde oplossingen te komen;
- Te zorgen voor een versnelling en kostenverlaging;
- Continu te blijven evalueren, leren en verbeteren (randvoorwaarde).

3.4 Continuering herschikkingsopgave

Prestatieafspraken herschikkingsopgave:

- a. De herschikkingsopgave in de portefeuilles van de corporaties (Woonbedrijf, **'thuis** en Wooninc.) is essentieel voor het behalen van de duurzaamheidsambities. De corporaties verkennen de mogelijkheden van uitruil:
 - Wooninc. en **'thuis** hebben met elkaar concrete afspraken gemaakt over de uitruil onder voorwaarden van een te verduurzamen complex van Wooninc. in Eindhoven voor duurzaam bezit van **'thuis**. Voor de zomer van 2021 onderzoeken deze corporaties of tot de invulling van deze voorwaarden wordt gekomen. Een belangrijk voorwaarde is draagvlak van de bewoners van het complex voor sloop/nieuwbouwplannen.
 - Wooninc. en Woonbedrijf verkennen de mogelijkheden voor een uitruil van één of meerdere complexen, waarbij Wooninc. te verduurzamen bezit ruilt tegen reeds verduurzaamd bezit van Woonbedrijf.

4. Wonen en zorg

Partijen zorgen voor huisvesting en begeleiding van kwetsbare groepen. Binnen DOOR! wordt intensief samengewerkt. In de huisvestingsverordening zijn afspraken over urgentie van kwetsbare groepen opgenomen. De gemeente neemt de verantwoordelijkheid voor een goede begeleiding van kwetsbare groepen.

Werkzaamheden en activiteiten in 2021-2025

4.1 Urgentieverordening en DOOR!

- a. In de SGE is een huisvestingsverordening van kracht die de voorrang regelt van specifieke urgente groepen woningzoekenden. De gemeente Eindhoven en de vier Eindhovense corporaties werken conform deze verordening waar het gaat om urgenten. In 2021 krijgt een deel van de urgent-woningzoekenden de mogelijkheid om zelf op een woning te reageren in het aanbod op Wooniezie, tenzij:
 - sprake is van een woningzoekende vanuit een intramurale setting of statushouders;
 - dit naar het oordeel van de desbetreffende woningcorporatie onwenselijk is vanuit het door de corporatie gehanteerde beleid;
 - de urgent-woningzoekende heeft aangegeven aan directe bemiddeling de voorkeur te geven.

Daarnaast wordt in sommige gevallen het aanbod waarop een urgent-woningzoekende met voorrang kan reageren beperkt, om de slaagkansen redelijk te verdelen en te kunnen sturen op leefbaarheid en/of menging in een buurt.
- b. De corporaties dragen gezamenlijk zorg voor een zorgvuldige uitstroom van cliënten uit zorginstellingen naar reguliere sociale huurwoningen via DOOR! (een samenwerkingsplatform van een aantal regionale woningcorporaties en zorginstellingen). De stuurgroep DOOR!, waar ook de gemeente Eindhoven vanaf 2021 in participeert, is belast met het beheer van de werkafspraken. Het betreft een belangrijke categorie sociaal urgenten die op deze manier binnen de kaders van de huisvestingsverordening met voorrang een woning krijgt toegewezen. De urgentie vraag van deze groep DOOR!- klanten wordt niet door de urgentiecommissie behandeld maar door de werkgroep DOOR!. In 2021 worden de samenwerkingsafspraken m.b.t. DOOR! herijkt en opnieuw vastgesteld in de stuurgroep.
- c. Er wordt per tertiaal een 'Rapportage uitvoering urgentieverordening' opgesteld die verspreid wordt aan de deelnemende woningcorporaties en SGE-gemeenten.

4.2 Maatschappelijke Opvang

- a. 2021 is een proefjaar voor een nieuwe manier van samenwerken op het gebied van de Maatschappelijke Opvang, waarbij Springplank040 door de gemeente als hoofdaannemer is geselecteerd en Trudo de coördinerende rol vervult ten aanzien van de verdeling van de huisvesting.

4.3 Huisvesting van ouderen en mensen met een functiebeperking

- a. In 2020 hebben de corporaties onderzocht welke belemmeringen senioren ervaren bij het doorstromen. Op basis van de conclusies uit het onderzoek wordt voor het einde van het eerste kwartaal van 2021 een integraal plan van aanpak opgesteld voor de doorstroming van senioren. De gemeente en de corporaties voeren in 2021 dit plan van aanpak uit.
- b. Woonbedrijf en 'thuis hebben de intentie om samen te werken in het klantencentrum WoonincPlusVitalis ten behoeve van de verhuring van hun seniorenwoningen. Dat is een model om ouderen te huisvesten, waarbij het volledige aanbod voor (senioren)huisvesting en ondersteuning inzichtelijk is. In het projectplan worden de doelstellingen en de concrete

samenwerkingsafspraken vastgelegd. Het projectplan wordt in 2021 geïmplementeerd waarbij **'thuis** aansluit in fase 1 en Woonbedrijf in fase 2.

- c. Bij de realisatie van nieuwbouw van gelijkvloerse woningen informeren de corporaties senioren uit de buurt over eventuele doorstromingsmogelijkheden.
- d. De corporaties maken in de externe communicatie duidelijk welke woningen van de corporaties ook toegankelijk zijn voor mensen met een functiebeperking.

5. Leefbaarheid en veiligheid

De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties willen op een nieuwe manier gaan samenwerken aan leefbaarheid. De gemeente wil hiertoe een nieuwe manier van gebiedsgericht werken opbouwen. Het partnerschap van gemeente en corporaties is cruciaal voor de leefbaarheid van wijken. De gemeente wil de corporaties dan ook betrekken bij het opzetten van de nieuwe structuur.

In de afgelopen jaren is de concentratie van huishoudens met lage inkomens en een zorgvraag in het corporatiebezit sterk toegenomen, omdat corporaties wettelijk verplicht zijn om passend toe te wijzen en slechts beperkt nog mogen verhuren aan niet-doelgroep inkomens. Dit heeft inmiddels aantoonbare negatieve effecten op de leefbaarheid in bepaalde buurten. Binnen de nieuwe aanpak van het gebiedsgericht werken is het bevorderen van de spreiding van sociale huur en de spreiding van bewoners met een zorgvraag over de buurten van groot belang.

Werkzaamheden en activiteiten in 2021-2025

5.1 Gebiedsgericht werken

Focus op gebieden, opgaven en afsprakensets

Juist in gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat, de problematiek zich stapelt, meerdere vraagstukken samenkomen en de opgave complex is, wordt een intensievere gemeentelijke inzet georganiseerd vanuit een domein overstijgende aanpak. Vanuit de gemeente wordt in het bijzonder ingezet op de (voormalig pilot)gebieden Gestel, Woensel-Zuid (i.h.b. Oud-Woensel), Woensel-Noord en Tongelre.

In andere buurten zal dan sprake zijn van een minder intensieve aanpak omdat de opgaven kleiner zijn, de problematiek minder complex is. Of omdat de mensen in deze gebieden beter in staat zijn om vanuit eigen kracht of zelfredzaamheid de leefbaarheid in hun wijk op peil te houden, waarbij de gemeente een faciliterende rol vervult. We steken hierbij in op een slimmere inzet en combinatie van menskracht en middelen, met focus en prioritering.

Gemeente bespreekt in Q1 21 de Gebiedsprogramma's (versie 1.0) met de corporaties en de andere samenwerkingspartners. Per gebiedsprogramma wordt een concrete afsprakenset overeengekomen vanuit de opgave aan de ene kant en de specifieke verantwoordelijkheden van betrokken partijen aan de andere kant. Dit bundelen we in een uitvoeringsplan. Dit uitvoeringsplan wordt samengesteld in afstemming met partners in het gebied en kan als onderlegger gaan dienen voor periodieke overleggen (bv. gebiedstafel)..

Er is daarbij specifieke aandacht voor investeringen t.a.v. verdichting en verduurzaming, in lijn met de afspraken die hierover elders in deze Prestatieafspraken zijn verwoord.

Gemeente heeft in haar begroting een aantal intensiveringsgelden opgenomen. De intensiveringen worden afgestemd met de activiteiten van de corporaties in de diverse gebieden en buurten. Specifiek betreft dit de volgende onderwerpen (gezien de oormerking van de intensiveringsgelden aan gemeentelijke kant):

- a. Maatschappelijke opvang en huisvesting van kwetsbare personen
- b. Gezondheidsaanpak op buurtniveau
- c. Aanpak sociaal economische problematiek in buurten voor de korte en lange termijn

d. Vergroten leefbaarheid en welzijn bewoners; bv. door in een aantal buurten extra in te zetten op ondersteuning rondom buurtontmoeting
Specifiek onderdeel van de afsprakensets betreft de inzet van capaciteit van medewerkers van beide partijen. De lijn is daarbij de beweging van 'gelijk over de hele stad' naar 'opgavegericht'

Capaciteit van gemeente en corporaties wordt gematcht op de gemeenschappelijke opgaven en verantwoordelijkheden. Dit kan er ook toe leiden dat in bepaalde buurten / gebieden de corporatie 'in the lead' is.

- a. Om leefbaarheidsproblemen te voorkomen, wisselen de corporaties informatie uit over welke 'kwetsbare complexen' zij hebben. Hiertoe worden onder andere de leefbaarheidsmonitor en eigen data van de corporaties en eventueel zorgpartijen benut.
- b. Afspraken over gegevensdeling en ketensamenwerking bij (geëscaleerde) woonoverlast worden bekrachtigd middels het ondertekenen van het convenant woonoverlast en implementatie van de daarin vastlegde processen.
- c. Voor zomer 2021 staat er vanuit gemeente een IGGW team/organisatiedeel klaar
- d. Gemeente en corporaties werken zoveel mogelijk aan het signaleren van polarisatie en radicalisering. Dit gebeurt onder andere door:
 - Het organiseren van trainingen door de gemeente, voor medewerkers van de corporaties.
 - Het uitwisselen van signalen. De gemeente ontwikkelt in 2021 een arrangement voor de opvolging van signalen. Dit moet passen binnen het nog te ontwikkelen convenant gegevensdeling.
- e. Gemeente start een aantal nader te bepalen democratische experimenten in voornoemde pilotgebieden, in het kader van inwoners- en overheidsparticipatie, en zal daarbij de corporaties betrekken.

5.2 Spreiding sociale huur over wijken en buurten

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

5.3 Hulp bij huurachterstanden

Per 1 januari 2021 wordt een wijziging doorgevoerd in de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening. Deze wet geeft gemeenten de mogelijkheid om gegevens over betalingsachterstanden uit te wisselen met de corporaties, energie- en drinkwaterbedrijven en de zorgverzekering. Zo kan de gemeente beginnende schulden beter signaleren en schuldhulpverlening aanbieden, voordat mensen zelf aankloppen bij een van de instanties. In 2021 wordt onderzocht of het, gezien de wijziging van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening, nog noodzakelijk is dat de gezamenlijke 'werkgroep Schulden' blijft bestaan.

- a. De corporaties en de gemeente spannen zich in samenwerking met WIJ Eindhoven maximaal in om huurders met huurachterstanden zo vroeg mogelijk te helpen, met als doel het bevorderen

van een daling in het aantal huurders met huurachterstanden, vonnissen en uithuiszettingen, en daar worden werkafspraken over gemaakt.

5.4 Ontruiming / huisuitzettingen met kinderen

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

5.5 Extra inzet in wijken en buurten

- a. De corporaties besteden in 2021 gemiddeld per DAEB-verhuureenheid het volgende aan leefbaarheid:
 - **'thuis** investeert € 150,- per DAEB-verhuureenheid in leefbaarheid en overschrijdt daarmee het grensbedrag van € 131,37. De concrete leefbaarheidsactiviteiten van **'thuis** zijn opgenomen in bijlage 3.1.
 - Trudo investeert € 200,70 per DAEB-verhuureenheid in leefbaarheid en overschrijdt daarmee het grensbedrag van € 131,37 (prijspeil 2020). De concrete leefbaarheidsactiviteiten van Trudo zijn opgenomen in bijlage 3.2.
 - Woonbedrijf investeert € 154,- per DAEB-verhuureenheid in leefbaarheid en overschrijdt daarmee het grensbedrag van € 131,37 (prijspeil 2020). De concrete leefbaarheidsactiviteiten van Woonbedrijf zijn opgenomen in bijlage 3.3.
 - Wooninc. investeert € 114,- per DAEB-verhuureenheid in leefbaarheid. De concrete leefbaarheidsactiviteiten van Wooninc. zijn opgenomen in bijlage 3.4.

Ondertekening

Aldus ondertekend op, te Eindhoven

Gemeente Eindhoven

De heer Y. Torunoglu

Wethouder wonen, wijken, werk en ruimtelijke ontwikkeling

Woonstichting 'thuis

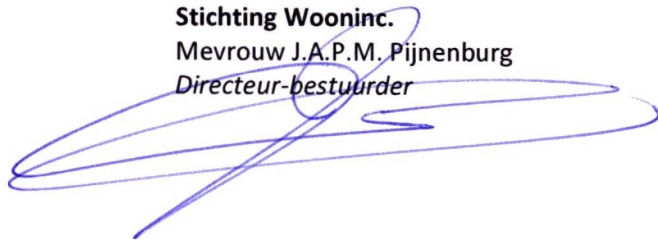
De heer L.A. Severijnen

Directeur-bestuurder

Stichting Wooninc.

Mevrouw J.A.P.M. Pijnenburg

Directeur-bestuurder



Stichting Trudo

De heer Th. van Kroonenburg

Directeur-bestuurder

Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl

Mevrouw I. de Boer

Algemeen directeur-bestuurder

Platform Eindhovense Klantenraden

De heer H. Schouten

Platform Eindhovense Klantenraden

De heer J. Zegveld

Bijlage 1 Voorraadontwikkeling en (des)investeringen per corporatie

Bijlage 1.1 - Totaal voorraadontwikkeling gezamenlijke corporaties

Gezamenlijk	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal
Aantal sociale huurwoningen begin van het jaar (1-1) alleen harde plannen	41.763	42.194	42.320	42.392	42.294	
waarvan goedkoop (tot €433)	9.308	9.108	8.846	8.577	8.394	
waarvan betaalbaar (€433 - €663)	29.511	30.041	30.320	30.558	30.554	
waarvan bereikbaar (€663 - €737)	2.944	3.045	3.154	3.257	3.346	
In het jaar geraamde nieuwbouw hard	675	553	387	136	57	1.808
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht	0	48	376	285	407	1.116
In het jaar geraamde toevoegingen door splitsing zacht	35	75	75	75	75	335
In het jaar geraamde verkopen	-176	-198	-197	-219	-218	-1.008
In het jaar geraamde sloop	-87	-274	-169	-85	-75	-690
In het jaar geaamde harmonisatie	-16	-30	-24	-5	-6	-81
<i>Netto in het jaar geraamde toe-/afname</i>	<i>431</i>	<i>174</i>	<i>448</i>	<i>187</i>	<i>240</i>	<i>1.480</i>
Aantal sociale huurwoningen einde jaar (31-12) alleen harde plannen	42.194	42.320	42.392	42.294	42.127	
Aantal sociale huurwoningen einde jaar (31-12) inclusief zachte plannen	42.194	42.368	42.816	43.003	43.243	
Totaal middenhuur corporaties begin jaar (1-1) alleen harde plannen	1.272	1.268	1.400	1.432	1.539	
waarvan lage middenhuur (€737 - €850)	807	806	941	958	950	
waarvan hoge middenhuur (€850 - €1.000)	465	462	459	474	589	
In het jaar geraamde nieuwbouw hard	15	126	42	118	90	391
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht	0	0	0	0	0	0
In het jaar geraamde verkopen	-7	-6	-7	-8	-14	-42
In het jaar geraamde sloop	-15	-4	-4	-3	-3	-29
In het jaar geaamde harmonisatie	3	16	1	0	-13	7
<i>Netto in het jaar geraamde toe-/afname</i>	<i>-4</i>	<i>132</i>	<i>32</i>	<i>107</i>	<i>60</i>	<i>327</i>
Totaal middenhuur corporaties einde jaar (31-12) alleen harde plannen	1.268	1.400	1.432	1.539	1.599	
Totaal middenhuur corporaties einde jaar (31-12) inclusief zachte plannen	1.268	1.400	1.432	1.539	1.599	
Totaal aantal woningen in maatschappelijk gebonden eigendom begin jaar	3.881	3.984	4.106	4.230	4.378	
Netto geraamde toe-/afname Slimmer kopen®	95	114	117	142	145	613
Netto geraamde toe-/afname Koopgarant	8	8	7	6	5	34
Totaal aantal woningen in maatschappelijk gebonden eigendom einde jaar	3.984	4.106	4.230	4.378	4.528	
Aantal flexwoningen einde jaar (31-12)	938	1.026	1.031	1.111	1.191	

Let op: de aantallen flexwoningen zijn hoger dan in het memo flexwonen van 1 december 2020 aan het BOW opgenomen door aanvulling Wooninc. en 'thuis.

Bijlage 1.2 - Voorraadontwikkeling 'thuis

'thuis	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal
Aantal sociale huurwoningen begin van het jaar (1-1) alleen harde plannen	3.507	3.539	3.531	3.631	3.660	
waarvan goedkoop (tot €433)	380	418	452	431	420	
waarvan betaalbaar (€433 - €663)	2.867	2.861	2.818	2.906	2.945	
waarvan bereikbaar (€663 - €737)	260	260	261	294	295	
In het jaar geraamde nieuwbouw hard	86	90	203	67	0	446
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht	0	0	0	0	92	92
In het jaar geraamde toevoegingen door splitsing zacht	0	0	0	0	0	0
In het jaar geraamde verkopen	-32	-30	-28	-28	-26	-144
In het jaar geraamde sloop	-22	-68	-75	-10	0	-175
In het jaar geaamde harmonisatie	0	0	0	0	0	0
<i>Netto in het jaar geraamde toe-/afname</i>	<i>32</i>	<i>-8</i>	<i>100</i>	<i>29</i>	<i>66</i>	<i>219</i>
Aantal sociale huurwoningen einde jaar (31-12) alleen harde plannen	3.539	3.531	3.631	3.660	3.634	
Aantal sociale huurwoningen einde jaar (31-12) inclusief zachte plannen	3.539	3.531	3.631	3.660	3.726	
Totaal middenhuur corporaties begin jaar (1-1) alleen harde plannen	65	61	58	54	51	-14
waarvan lage middenhuur (€737 - €850)	27	24	21	17	14	-13
waarvan hoge middenhuur (€850 - €1.000)	38	37	37	37	37	-1
In het jaar geraamde nieuwbouw hard	0	0	0	0	0	0
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht	0	0	0	0	0	0
In het jaar geraamde verkopen	-4	-3	-4	-3	-3	-17
In het jaar geraamde sloop	0	0	0	0	0	0
In het jaar geaamde harmonisatie	0	0	0	0	0	0
<i>Netto in het jaar geraamde toe-/afname</i>	<i>-4</i>	<i>-3</i>	<i>-4</i>	<i>-3</i>	<i>-3</i>	<i>-17</i>
Totaal middenhuur corporaties einde jaar (31-12) alleen harde plannen	61	58	54	51	48	
Totaal middenhuur corporaties einde jaar (31-12) inclusief zachte plannen	61	58	54	51	48	
Totaal aantal woningen in maatschappelijk gebonden eigendom begin jaar	371	379	387	394	400	
Netto geraamde toe-/afname Slimmer kopen®						
Netto geraamde toe-/afname Koopgarant	8	8	7	6	5	
Totaal aantal woningen in maatschappelijk gebonden eigendom einde jaar	379	387	394	400	405	
Aantal flexwoningen einde jaar (31-12)	238	183	108	108	108	

Bijlage 1.3 - Voorraadontwikkeling Trudo

TRUDO	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal
Aantal sociale huurwoningen begin van het jaar (1-1) alleen harde plannen	4.877	5.097	5.070	5.073	4.954	
waarvan goedkoop (tot € 433)	1.025	949	816	781	756	
waarvan betaalbaar (tot €663)	3.729	4.028	4.137	4.178	4.087	
waarvan bereikbaar (€ 663 - €737)	123	120	117	114	111	
In het jaar geraamde nieuwbouw hard	390	234	154	37	55	870
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht	0	0	84	0	0	84
In het jaar geraamde toevoegingen door splitsing zacht	0	0	0	0	0	0
In het jaar geraamde verkopen	-109	-130	-132	-156	-158	-685
In het jaar geraamde sloop	-61	-131	-19	0	0	-211
In het jaar geraamde harmonisatie	0	0	0	0	0	0
<i>Netto in het jaar geraamde toe-/afname</i>	<i>220</i>	<i>-27</i>	<i>87</i>	<i>-119</i>	<i>-103</i>	<i>58</i>
Aantal sociale huurwoningen einde jaar (31-12) alleen harde plannen	5.097	5.070	5.073	4.954	4.851	
Aantal sociale huurwoningen einde jaar (31-12) inclusief zachte plannen	5.097	5.070	5.157	5.038	4.935	
Totaal middenhuur/middenkoop* corporaties begin jaar (1-1) alleen harde plannen	26	41	108	133	132	
waarvan lage middenhuur (€737 - €850) / middenkoop*	9	24	91	116	115	
waarvan hoge middenhuur (€850 - €1.000) / middenkoop*	17	17	17	17	17	
In het jaar geraamde nieuwbouw hard	15	67	25	0	20	127
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht	0	0	0	0	0	0
In het jaar geraamde verkopen	0	0	0	-1	-7	-8
In het jaar geraamde sloop	0	0	0	0	0	0
In het jaar geraamde harmonisatie	0	0	0	0	0	0
<i>Netto in het jaar geraamde toe-/afname</i>	<i>15</i>	<i>67</i>	<i>25</i>	<i>-1</i>	<i>13</i>	<i>119</i>
Totaal middenhuur corporaties einde jaar (31-12) alleen harde plannen	41	108	133	132	145	
Totaal middenhuur corporaties einde jaar (31-12) inclusief zachte plannen	41	108	133	132	145	
Totaal aantal woningen in maatschappelijk gebonden eigendom begin jaar	3.510	3.605	3.719	3.836	3.978	
Netto in het jaar geraamde toe-/afname Slimmer Kopen	95	114	117	142	145	613
Netto in het jaar geraamde toe-/afname Koopgarant						
Totaal aantal woningen in maatschappelijk gebonden eigendom einde jaar	3.605	3.719	3.836	3.978	4.123	
Aantal flexwoningen einde jaar (31-12)	142	157	157	157	157	

* Trudo gaat naast middenhuur ook middenkoop realiseren. Een substantieel deel van de woningen die bij middenhuur / middenkoop genoemd staan, zal uiteindelijk in de middenkoop gerealiseerd worden.

Bijlage 1.4 - Voorraadontwikkeling Woonbedrijf

Woonbedrijf	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal
Aantal sociale huurwoningen begin van het jaar (1-1) alleen harde plannen	26.700	26.905	27.106	27.109	27.119	
waarvan goedkoop (tot €433)	6.789	6.682	6.578	6.408	6.293	
waarvan betaalbaar (tot €663)	18.202	18.467	18.708	18.826	18.922	
waarvan bereikbaar (€663 - €737)	1.709	1.756	1.820	1.875	1.904	
In het jaar geraamde nieuwbouw hard	190	221	23	30	0	464
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht*	0	0	292	285	315	892
In het jaar geraamde toevoegingen door splitsing	35	75	75	75	75	335
In het jaar geraamde verkopen	-20	-20	-20	-20	-20	-100
In het jaar geraamde sloop	0	-75	-75	-75	-75	-300
In het jaar geraamde harmonisatie	0	0	0	0	0	0
<i>Netto in het jaar geraamde toe-/afname</i>	<i>205</i>	<i>201</i>	<i>295</i>	<i>295</i>	<i>295</i>	<i>1.291</i>
Aantal sociale huurwoningen einde jaar (31-12)						
alleen harde plannen	26.905	27.106	27.109	27.119	27.099	
Aantal sociale huurwoningen einde jaar (31-12)						
inclusief zachte plannen	26.905	27.106	27.401	27.696	27.991	
Totaal middenhuur corporaties begin jaar (1-1)						
alleen harde plannen	729	724	719	714	709	
waarvan lage middenhuur (€737 - €850)	429	426	424	421	419	
waarvan hoge middenhuur (€850 - €1.000)	300	298	295	293	290	
In het jaar geraamde nieuwbouw hard	0	0	0	0	0	
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht	0	0	0	0	0	
In het jaar geraamde verkopen	-1	-1	-1	-2	-2	
In het jaar geraamde sloop	-4	-4	-4	-3	-3	
In het jaar geraamde harmonisatie	0	0	0	0	0	
<i>Netto in het jaar geraamde toe-/afname</i>	<i>-5</i>	<i>-5</i>	<i>-5</i>	<i>-5</i>	<i>-5</i>	
Totaal middenhuur corporaties einde jaar (31-12)						
alleen harde plannen	724	719	714	709	704	
Totaal middenhuur corporaties einde jaar (31-12)						
inclusief zachte plannen	724	719	714	709	704	
Totaal aantal woningen in maatschappelijk gebonden eigendom begin jaar	0	0	0	0	0	0
Slimmer kopen®	0	0	0	0	0	0
Koopgarant	0	0	0	0	0	0
Totaal aantal woningen in maatschappelijk gebonden eigendom einde jaar	0	0	0	0	0	0
Aantal flexwoningen einde jaar (31-12)**	276	356	436	516	596	

* Woonbedrijf werkt aan een grotere projectenportefeuille dan uit de tabel blijkt. De portefeuille met zachte maar onderhanden zijnde projecten bedraagt voor Eindhoven ruim 1900 woningen waarvan er 892 in de dpi zijn opgenomen.

** Woonbedrijf groeit naar rato van het woningbezit in de gemeente van 200 naar 600 flexwoningen in 5 jaar. Dit betreft een volumeafpraak die neerkomt op gemiddeld 80 woningen per jaar. Hiervoor is een gezamenlijke inspanning nodig van corporatie(s) en gemeente, alsmede medewerking van marktpartijen. Er wordt ingezet op nieuwbouw of herbestemming van bestaande complexen.

Bijlage 1.5 - Voorraadontwikkeling Wooninc.

Wooninc.	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal
Aantal sociale huurwoningen begin van het jaar (1-1) alleen harde plannen	6.679	6.653	6.613	6.579	6.561	
waarvan goedkoop (tot €433)	1.114	1.059	1.000	957	925	
waarvan betaalbaar (tot €663)	4.713	4.685	4.657	4.648	4.600	
waarvan bereikbaar (€663 - €737)	852	909	956	974	1.036	
In het jaar geraamde nieuwbouw hard	9	8	7	2	2	28
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht	0	48	0	0	0	48
In het jaar geraamde toevoegingen door splitsing zacht	0	0	0	0	0	0
In het jaar geraamde verkopen	-15	-18	-17	-15	-14	-79
In het jaar geraamde sloop	-4	0	0	0	0	-4
In het jaar geraamde harmonisatie	-16	-30	-24	-5	-6	-81
<i>Netto in het jaar geraamde toe-/afname</i>	<i>-26</i>	<i>8</i>	<i>-34</i>	<i>-18</i>	<i>-18</i>	<i>-88</i>
Aantal sociale huurwoningen einde jaar (31-12) alleen harde plannen	6.653	6.613	6.579	6.561	6.543	
Aantal sociale huurwoningen einde jaar (31-12) inclusief zachte plannen	6.653	6.661	6.627	6.609	6.591	
Totaal middenhuur corporaties begin jaar (1-1) alleen harde plannen	452	442	515	531	647	195
waarvan lage middenhuur (€737 - €850)	342	332	405	404	402	60
waarvan hoge middenhuur (€850 - €1.000)	110	110	110	127	245	135
In het jaar geraamde nieuwbouw hard	0	59	17	118	70	264
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht	0	0	0	0	0	0
In het jaar geraamde verkopen	-2	-2	-2	-2	-2	-10
In het jaar geraamde sloop	-11	0	0	0	0	-11
In het jaar geraamde harmonisatie	3	16	1	0	-13	7
<i>Netto in het jaar geraamde toe-/afname</i>	<i>-10</i>	<i>73</i>	<i>16</i>	<i>116</i>	<i>55</i>	<i>250</i>
Totaal middenhuur corporaties einde jaar (31-12) alleen harde plannen	442	515	531	647	702	
Totaal middenhuur corporaties einde jaar (31-12) inclusief zachte plannen	442	515	531	647	702	
Totaal aantal woningen in maatschappelijk gebonden eigendom begin jaar	0	0	0	0	0	
Netto geraamde toe-/afname Slimmer kopen®	0	0	0	0	0	
Netto geraamde toe-/afname Koopgarant	0	0	0	0	0	
Totaal aantal woningen in maatschappelijk gebonden eigendom einde jaar	0	0	0	0	0	
Aantal flexwoningen einde jaar (31-12)	282	330	330	330	330	

Bijlage 2 Inspanningen per corporatie op het gebied van duurzaamheid

Bijlage 2.1 - Inschatting duurzaamheidsmaatregelen 'thuis

Inschatting duurzaamheidsmaatregelen in Eindhoven 2021-2025	Aantal woningen 2021	Aantal woningen 2022-2025	Bedrag Investering 2021	Bedrag investering 2022-2025
1. Aanbrengen zonnepanelen bestaand bezit	170*	680*	€ 442.000	€ 1.768.000
2. Renovatie schil, isolatie.	224	251	€12.595.000	€ 333.000
3. Verduurzaming in pandig; zoals aanbrengen duurzame verwarmingsinstallaties, inductie	186	251	Deze activiteit is gelijk aan de activiteit onder 4	Deze activiteit is gelijk aan de activiteit onder 4
4. Gasloos maken bestaand bezit	186	251	€ 5.875.000	€ 3.593.000
5. Energieadvies aan bewoners	59 (mogelijk 108)	Onbekend	€ 8.850 (€16.200)	onbekend
6. Nieuwbouw energieneutraal	16	463**	€ 320.000***	€ 7.450.000***
7. Overige inspanningen				

* Betreft inschattingen gebaseerd op mutaties en vrijwillige aanmeldingen van huurders

** Merendeel Nul Op de Meter (NOM)

*** Alleen de meer kosten voor energieneutraal/NOM zijn hier opgenomen, niet de gehele nieuwbouw investering

Bijlage 2.2 - Inschatting duurzaamheidsmaatregelen Trudo

Inschatting duurzaamheidsmaatregelen in Eindhoven 2021-2025	Aantal woningen 2021	Aantal woningen 2022-2025	Bedrag Investering 2021	Bedrag investering 2022-2025
1. Aanbrengen zonnepanelen bestaand bezit	149	540	623.362	2.250.000
2. Renovatie schil, isolatie	178	730	1.655.415	2.480.000
3. Verduurzaming inpandig; zoals aanbrengen duurzame verwarmingsinstallaties, inductie	100	400	300.000	1.200.000
4. Gasloos maken bestaand bezit	28	40	550.000	2.200.000
5. Energieadvies aan bewoners	71*	ntb	11.928*	ntb
6. Nieuwbouw energieneutraal	421	614	84.197.882	137.947.865
7. Overige inspanningen				

**Dit geldt alleen voor de eerste helft van 2021. Op moment van schrijven zijn de aantallen voor de tweede helft van 2021 en verder nog niet bekend.*

Bijlage 2.3 - Inschatting duurzaamheidsmaatregelen Woonbedrijf

Inschatting duurzaamheidsmaatregelen in Eindhoven 2021-2025	Aantal woningen 2021 *)	Aantal woningen 2022-2025 **)	Bedrag Investering 2021 ***)	Bedrag investering 2022-2025 ****)
1. Aanbrengen zonnepanelen bestaand bezit	1200	1500	€ 6.942.000	€ 8.677.500
2. Renovatie schil, isolatie	453	1419 **2	€ 8.833.500	€27.670.500
3. Verduurzaming in pandig; zoals aanbrengen duurzame verwarmingsinstallaties, inductie	200	500	€ 2.418.000	?€ 6.045.000
4. Gasloos maken bestaand bezit	0	0	0	0
5. Energieadvies aan bewoners	360 (max 720)	0	€ 150.000	0
6. Nieuwbouw energieneutraal	85	1588	?	?
7. Overige inspanningen				

- 1 : Bron: DZH-beleid WB: labelstappen in 2021 en 2021 (gem 0,89 labelstap/woning; €6500/labelstap)
2 : DZH-beleid WB: labelstappen in 2021 en 2021 (gem 3,00 labelstap/woning; €6500/labelstap)
3 : DZH-beleid WB: labelstappen in 2021 en 2021 (gem 1,86 labelstap/woning; €6500/labelstap)
4 : Beleid is eerst de schil aanpakken en t.z.t., na 2025 e.v., volledig gasloos maken bestaande woningen. ("stapsgewijs naar aardgas vrij wonen")
5 : 360 in 1^e helft 2021, mogelijk na nieuw besluit 360 extra in 2^e helft 2021
6 : Niet energie neutraal, maar aandeel hernieuwbare energie ≥ 40%
7 : DZH-beleid gaat uit van diverse pilots op het gebied van de 4 duurzaamheidsthema's (Collectief bewustzijn/ duurzame energie/ gesloten kringlopen/ natuurlijke stad

NB 1): Inschatting: Elke labelstap heeft als resultaat een vermindering van 445kilogram CO₂/jaar.

NB 2): Investerings hebben alleen betrekking op het verduurzamingsdeel!

Bijlage 2.4 - Inschatting duurzaamheidsmaatregelen Wooninc.

Inschatting duurzaamheidsmaatregelen in Eindhoven 2021-2025	Aantal woningen 2021	Aantal woningen 2022-2025	Bedrag Investering 2021	Bedrag investering 2022-2025
1. Aanbrengen zonnepanelen bestaand bezit	-	Per jaar worden in totaal gemiddeld zo'n 345 woningen verduurzaamd (egw en mgw) in combinatie met groot onderhoud: - na-isoleren schil - zonnepanelen (indien mogelijk) - bij vervangen keukens kookgas verwijderen - bij aanpak buitenschil ventilatie aanbrengen met warmteterugwinning	Verduurzaming maakt onderdeel uit van groot onderhoudsbudget. Jaarlijks is daarnaast in totaal €2,5 mln begroot voor (extra) duurzaamheidsmaatregelen in combinatie met dagelijks onderhoud.	
2. Renovatie schil, isolatie	Jaarlijks in totaal gemiddeld 120 (geselecteerde) eengezinswoningen verduurzamen op verzoek of bij mutatie (na-isoleren) Bij planmatig onderhoud na-isoleren buitenzijde woning (spouwmuurisolatie, isolatieglas); aantal woningen niet bekend (afhankelijk of isolatieglas/spouwmuurisolatie reeds aanwezig is – inventarisatie loopt)			
3. Verduurzaming in pandig; zoals aanbrengen duurzame verwarmingsinstallaties, inductie	Bij vervangen keukens kookgas verwijderen Jaarlijks in totaal gemiddeld 120 woningen (afhankelijk van deelname en mutatiegraad)			
4. Gasloos maken bestaand bezit	-		-	
5. Energieadvies aan bewoners	200 adviezen	ntb	€33.600	ntb
6. Nieuwbouw energieneutraal	-	-	-	-
7. Overige inspanningen	Ambassadeursprogramma De verborgen impact			

Bijlage 3 - Leefbaarheidsactiviteiten per corporatie

Bijlage 3.1 – Leefbaarheidsactiviteiten van 'thuis per wijk en buurt

Het budget van 'thuis voor leefbaarheid ligt in 2021 boven de norm van de Woningwet. Hier kiezen we bewust voor, en dat leggen we ook vast in prestatieafspraken. We weten uit onderzoek (o.a. Aedes en Rigo) en ervaring dat steeds meer kwetsbare bewoners wonen in woningen van corporaties. Dat heeft gevolgen voor de zelfredzaamheid van onze huurder en de samenredzaamheid van onze buurten. Dat vraagt continu aandacht van de corporatie. Het grootste deel van onze inzet op leefbaarheid zit dan ook in menskracht.

'thuis werkt voornamelijk aan leefbaarheid door de inzet van buurtbeheer en sociaal beheer. Onze buurtbeheerders vormen het eerste aanspreekpunt voor huurders. Zij lopen rond in onze complexen en verwelkomen nieuwe huurders. Hierdoor kennen zij onze bewoners en buurten goed. Dat maakt het voor hen makkelijker om problemen tijdig te signaleren en bewoners aan te spreken op gedrag wat niet bijdraagt aan een prettige woonomgeving. Met hun aanwezigheid zijn ze ook het aanspreekpunt voor gemeentelijke reinigingsdiensten, schoonmaakbedrijven, BOA's en/of wijkagenten. Samen zorgen zij ervoor dat onze complexen aangenaam, schoon en veilig blijven.

Onze sociaal beheerders komen in actie bij signalen over huurachterstanden, overlast, fraude of zorgmeldingen en begeleiden kwetsbare bewoners tijdens ingrijpende onderhoudswerkzaamheden. Regelmatig krijgen zij te maken met complexe problematieken waarbij samenwerking met sociaal maatschappelijke partners noodzakelijk is. 'thuis heeft vooral een signalerende rol. Wij zijn geen hulpverleners.

In Bloemenbuurt Noord en 't Ven lopen grote onderhouds- en herstructureringsprojecten. Daar begeleiden we bewoners en waar nodig wordt extra ondersteuning geboden (maatwerk). We werken we hierin ook actief samen met WIJ Eindhoven. Ook wordt in 2021 in complexen waar dat nodig is (op basis van signalen van buurt- en sociaal beheer) extra ingezet op signalering van problemen en doorgeleiding naar hulpverlening, ter ondersteuning van huurders tijdens (ver-)bouw en verhuisactiviteiten en ter voorkoming van groei van problemen.

Verbeteren woonbeleving

Eind 2019 heeft 'thuis een woonbelevingsonderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat onze Eindhovense huurders hun woning gemiddeld waarderen met een 7,4 en hun buurt met een 6,7. Met name de buurtscore is in Eindhoven lager dan in de omliggende gemeenten. Er zijn duidelijke verschillen zichtbaar tussen buurten, woongebouwen en straten. Onze medewerkers benutten de uitkomsten om hun dagelijkse werkzaamheden te verbeteren om de tevredenheid te vergoten. Naast deze kleine aanpassingen in de dagelijkse werkzaamheden, werken we in 2021 en verder aan de uitvoering van verbeteraanpakken voor onze complexen aan de Offenbachlaan, Christinastraat, Struyken- en Wielandstraat en in Woensel West. In deze pilots werken we concreet aan het verbeteren van de woonbeleving van onze huurders op aspecten waarover zij zelf aangeven ontevreden te zijn. Hier ligt natuurlijk een sterke relatie met leefbaarheid. Bovendien willen we met deze pilots ons verder ontwikkelen in het toepassen van specifieke (leefbaarheids)interventies en meer leren over de werking ervan. Op die manier dragen we bij aan kennisontwikkeling rondom werkzame elementen van (leefbaarheids)interventies om de woonbeleving van huurders te verbeteren. Voor de totstandkoming van de pilotaanpak zoeken we nadrukkelijk de samenwerking op met onze huurders en waar nodig maatschappelijke partners en sluiten we aan bij dat wat er al is en gebeurt in de directe omgeving van de woningen.

Vroegsignalering betalingsachterstanden

Onder comfortabel wonen past ook het voorkomen van uitzettingen. Belangrijk element daarbij is het sociaal incasso beleid van **'thuis**, door een directe en persoonlijke aanpak worden huurachterstanden zoveel mogelijk beperkt. Bij ons gaan er geen huurders naar de deurwaarder voordat wij ze zelf gesproken hebben en samen naar een oplossing hebben gezocht. Daarbij werken we actief samen met de verschillende partners die in de gemeenten actief zijn in de schuldhulpverlening en budgetbegeleiding. Bij zorgwekkende casussen die om een snelle interventie vragen schakelen we soms zelf een budgetcoach in.

'thuis maakt afspraken met de gemeente over het signaleren van huurders met een betalingsachterstand in het kader van de nieuwe wet- en regelgeving vroegsignalering die per 1 januari 2021 van kracht wordt. Binnen deze wet- en regelgeving zijn corporaties verplicht huurders met een huurachterstand -binnen kaders- door te geven aan de gemeente zodat die daarop actie kunnen ondernemen

Voorkomen huissuitzettingen

Wij blijven ook in de toekomst inzetten op preventie en werken hierbij ook samen met WJJeindhoven, Vluchtelingenwerk en een budgetcoach. Hoewel **'thuis** ontruiming waar mogelijk probeert te voorkomen is ontruimen soms een noodzakelijke sanctie als alle andere wegen bewandeld zijn. Overigens wordt niet ieder vonnis tot ontruiming ook geëffectueerd, soms maakt het bijvoorbeeld de weg vrij voor een laatste kans overeenkomst.

Ondersteuningsbudget leefbaarheid

'thuis blijft bewonersactiviteiten ondersteunen. In 2020 dragen we een maatschappelijke ruimte over aan bewoners. Zij mogen 3 jaar 'om niet' gebruik maken van de ruimte en krijgen de kans de levensvatbaarheid op orde te krijgen. Daarbij biedt **'thuis** de bewoners ook ondersteuning. Andere bewonersinitiatieven worden financieel ondersteund voor zover dat binnen de regelgeving is toegestaan. Zo is in de Bloemenbuurt Noord een bewonerscommissie opgericht die we faciliteren en ondersteunen om de saamhorigheid in de wijk te bevorderen. In de Bennekel, wordt een 'adopteer een straat' project ondersteunt (samen met andere partners) waarmee de straat groener en schoner is geworden.

Bijlage 3.2 - Leefbaarheidsactiviteiten van Trudo per wijk en buurt

Zie voor een uitgebreide toelichting op de leefbaarheidsactiviteiten van Trudo het bod voor 2021, paragraaf 5.6. Op pagina 15-17 staat een algemene toelichting en op de pagina's 18-19 volgen de activiteiten per wijk.

1. Menging via Slimmer Kopen® (huur-koop)
2. Bieden van woonondersteuning aan Bijzondere Klanten
3. Kidsproject in Woensel West
4. Programma voor jeugd in Bennekel
5. Inplaatsers leveren een maatschappelijke bijdrage in Woensel West
6. Bewoners ondersteunen vluchtelingen
7. Aanpak waarbij huurders een maatschappelijke bijdrage leveren in hun buurt verbreden naar andere buurten
8. Huurders met afstand tot de arbeidsmarkt worden via project Aan de Slag 040! door partners aan werk geholpen.
9. In het kader van contract compliance neemt Trudo voorwaarden voor maatschappelijk verantwoord ondernemen (zoals het in dienst nemen van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt) op in haar inkoopcontracten.
10. Samen met (maatschappelijke) partners opzetten van vitaliteitsprojecten voor onze bewoners
11. Ondersteunen van communities in Woensel-West, Bennekel, Kruidenbuurt, Strijp S, Eikenburg en Vredeoord.
12. Wijkgericht werken met de disciplines beheer, overlast, woonfraude, woonondersteuning en leefbaarheid.

Bijlage 3.3 - Leefbaarheidsactiviteiten van Woonbedrijf per wijk en buurt

Bij fijn en ongestoord wonen richten we ons naast een goede woning en efficiënte dienstverlening op het fijn wonen in de buurt. Voor de bewoner is de directe woonomgeving van groot belang bij het waarderen van het fijn en ongestoord wonen. Het gevoel in een fijne buurt te wonen wordt beïnvloed door het wel of niet ervaren van overlast, (on)veiligheid en criminaliteit. Met onze buurtgerichte aanpak werken we dicht bij de bewoners samen met andere partijen in de buurt, om de leefbaarheid te verbeteren of op het huidige goede niveau te houden.

We ambiëren stevige verankering in de haarvaten van de buurt door ondersteuning van burgerinitiatieven en buurtprojecten. Vanzelfsprekend binnen de kaders die de Woningwet stelt. Naast reguliere beheersactiviteiten in het kader van 'fijn en ongestoord wonen' investeert Woonbedrijf in leefbaarheid door middel van:

Buurtfonds Woonbedrijf

Het aanjagen en ondersteunen van het 'samen leven' in de buurt en het activeren van bewoners doen wij veelal via projecten die door de bewoners worden ingediend via het Buurtfonds Woonbedrijf.

Activiteiten gericht op fijn en ongestoord wonen

- ✓ In alle buurten nemen wij acties naar aanleiding van signalen van bewoners en zoeken hierin de samenwerking met onze netwerkpartners en bewonerscommissies. In 7 buurten zetten wij in op intensief beheer en/of extra aandacht voor woonfraude en overlast. Dit doen we in de buurten: Vlinderbuurt, Europalaan, Genderdal, Blaarthem, Bennekel-Oost, Willemstraat en Waterlinie.
- ✓ Om ook zorg te dragen voor fijn en ongestoord woongenot voor bewoners met een psychische aandoening en hun omwonenden zetten wij in de buurten Geestenberg/Muschberg, Europalaan en Willemstraat in op intensieve samenwerking met zorgpartners.

Woonmaatschappelijkwerk

- ✓ Als eigenaar van De Toeloop blijft Woonbedrijf een bijdrage leveren aan de kosten voor een beheerder om te zorgen dat De Toeloop de goede functie blijft vervullen voor de leefbaarheid van de buurten Doornakkers en Tongelrese Akkers onder de noemer 'bruisend beheer'.
- ✓ Sociëteit Andromeda is een ontmoetings- en activeringsplek voor senioren in Eckart. Exploitatie en programmering gebeurt door bewoners.

Woonomgeving

- ✓ Opschoonacties van de openbare ruimte in samenwerking met bewoners en gemeente in de buurten: Lijmbeek, Tivoli, Kruidenbuurt, Blaarthem, Bennekel-Oost en Bennekel-West.
- ✓ Opleiding van straatcoaches/schone buurt coaches in Blaarthem en Oude Spoorbaan.
- ✓ Diverse groenprojecten om de woonomgeving te vergroenen in de buurten: Eckart, Woenselse Heide, Philipsdorp, Lievendaal, Kerstroosplein en Tivoli.
- ✓ Actieve aanpak van verloederde tuinen in de buurten: Achtse Barrier, Barrier, Kronehoef en Eckart/Vaartbroek.

Overige concrete projecten per stadsdeel en buurt voor 2021

Tongelre

- In samenwerking met de gemeente het ontwikkelen van de omgeving St. Josephlaan met als doel komen tot een aantrekkelijke tweede centrale (ontmoetings-)plek.

- Vloggen met aandacht voor de woonomgeving van Tongelresche Akkers met als doel bewustwording en verantwoordelijkheid creëren bij bewoners.

Woensel-Noord

- Inloopspreekuur bij De Bieb in Eckart/Vaartbroek.
- Wijkteamoverleg in Eckart/Vaartbroek en Woenselse Heide.
- Integratie bevorderen tussen nieuwe en oude bewoners van Tempel.
- Vergroten van de zichtbaarheid van Woonbedrijf in Tempel.

Woensel-Zuid

- In samenwerking met partners inzetten op het vergroten van de trots van de bewoners op de buurt Lijmbeek en de aanpak van overlast.
- Ondersteuning m.b.t. hoge energielasten van bewoners aan de Europalaan.

Strijp

- Faciliteren van de Infowinkel en het Hoofdkwartier, het onderhouden van moestuinen en de wijkbrede sportvoorziening in Drents Dorp.
- Aankleding woonomgeving samen met bewoners van de (nieuwbouw) Koenraadlaan en de (transformatie en nieuwbouw) Kootwijkstraat.
- Beheren afgesloten achterpaden in Philipsdorp.

Stratum

- Ketenpartneroverleggen, wijkwandelingen en groot onderhoud worden ingezet om tot acties te komen op sociaal gebied in de buurt Kerstroosplein.
- Plaatsen van poorten in achterpaden t.b.v. veiligheid in Nieuwe Erven.
- Planontwikkeling Schuttersbosch wordt gebruikt voor projecten op sociaal gebied.

Gestel

- Een 'achter de voordeur' project met Wijeindhoven in Genderdal.
- Seniorenactiviteiten worden gefaciliteerd i.s.m. Ontmoet & Groet in Hanevoet.
- Extra aandacht voor de woonomgeving in Blaarthem door het opknappen van het trapveldje Offenbachlaan i.v.m. hangjongeren, de straatkamer faciliteren en activiteiten in en om de internationale school voor een goede tijdelijke invulling.
- Het ondersteunen van buurttuinen in Bennekel-Oost.
- Investeren in Stichting De Ketting gericht op ontmoeten en bewegen in de openbare ruimte van Bennekel in samenwerking met buurtbewoners.

Centrum

- De aanpak van het fietsenparkeerprobleem in de Willemstraat en extra onderhoud aan parkeerplaatsen ten behoeve van de directe omgeving.
- Het faciliteren van een huiskamer voor maatschappelijk gebruik in de Lichtstraat.

Studentenhuysvesting (centrum + TU campus)

- Het inzetten van studentbeheerders.
- Duurzaamheidsbewustzijn vergroten door de 'circle of stuff'.
- Ondersteuning van een buurthuis geëxploiteerd door bewoners op Space-S.
- Ondersteuning initiatieven ter bevordering van de sociale cohesie tussen internationale studenten.

Bijlage 3.4 - Leefbaarheidsactiviteiten van Wooninc. per wijk en buurt

Wooninc. heeft in 2021 een bedrag van € 1 miljoen per jaar gereserveerd voor het bevorderen van de leefbaarheid in onze gebouwen en buurten. Leefbaarheid gaat over de mate waarin een woongebouw, buurt of wijk aantrekkelijk en/of geschikt is om te wonen. Wij zetten ons in dit kader in op de hoofdthema's 'fysieke en sociale omgeving' en 'woonmaatschappelijk werk'.

Fysieke en sociale omgeving

Schoon, heel en veilig

Schoon, heel en veilig is de basis. Samen met bewoners en samenwerkingspartners zetten wij ons in voor schone, hele en veilige gebouwen en buurten. We signaleren situaties die meer professionele aandacht nodig hebben en schakelen indien nodig met onze samenwerkingspartners. Huismeesters en consultants werken als team en nodigen samenwerkingspartners uit om deel te nemen aan situaties waar dat wenselijk is of participeren in reeds bestaande samenwerkingsverbanden.

Om de directe woonomgeving van onze woningen en gebouwen schoon, heel en veilig te houden, zetten wij het komende jaar in op het afsluiten, verlichten en schoonhouden van de achterpaden, het opruimen van buitenruimten en het onderhouden en aankleden van de binnentuinen. Wij zetten hierbij Ergon Buurtbedrijven in om de fysieke woonomgeving op orde te houden, bijvoorbeeld het opschonen van achterpaden. Het mes snijdt daarbij aan twee kanten, omdat zij mensen met een kwetsbare positie op de arbeidsmarkt voor deze klussen inzetten. Ook verkennen we de samenwerking met het Summa college in Eindhoven. Met hen bekijken we in hoeverre het mogelijk is om kleinere (bouw-)projecten te laten uitvoeren door studenten.

In de komende jaren gaan we aan de slag met het verbeteren van de brandveiligheid in onze complexen. Dit is nodig vanwege een aantal redenen. Het gebruik van scootmobielen en andere hulpmiddelen door onze bewoners in de woongebouwen vraagt om passende oplossingen. De gangen en verkeersruimten in de seniorencomplexen worden gebruikt voor het stallen van scootmobielen etc.; dit leidt tot moeilijk doorgankelijke gangen en potentieel onveilige situaties. Daarnaast zien we dat bewoners hun persoonlijke eigendommen in de gang zetten of ophangen. Het doel van het project is om te zorgen dat de verkeersruimten veilig zijn en voldoen aan wet- en regelgeving, met een prettige uitstraling van deze ruimten, en een bijdrage leveren aan een leefbare, sociale woonomgeving met tevreden bewoners. Maar ook in de reguliere woongebouwen is permanente aandacht voor brandveiligheid nodig. Zo wordt er extra ingezet op het snel en adequaat verwijderen van overtollig meubilair in de openbare ruimten.

Gebiedsgericht werken

In 2021 gaan wij onze inzet in wijken en buurten versterken, passend bij onze positie in de wijk. Onder regie van de gemeente willen wij meer onze verantwoordelijkheid pakken in wijken en buurten waar wij bezit hebben, en in het bijzonder in de Eindhovense wijken 't Hool en Kerstroosplein, waar Wooninc. relatief veel bezit heeft. Wij willen beter zichtbaar zijn in onze buurten en de samenwerking met onze partners versterken. Door meer leefbaarheidsactiviteiten te ontplooiën en eenvoudigweg door meer aanwezig te zijn. Hierdoor weten we beter wat er speelt in onze buurten, wat er nodig is en hoe wij de buurt vooruit kunnen helpen. Het uitgangspunt is en blijft hierbij dat de bewoners zelf in de lead zijn en dat wij hen hierbij, vanuit onze rol als sociaal volkshuisvester ondersteunen. Dat kunnen en willen wij niet alleen doen. Daarbij betrekken we onze zorg- en welzijnspartners, opdat de gehele keten wonen-welzijn-zorg betrokken is bij een buurt.

Leefbaarheidsactiviteiten

In het kader van leefbaarheid organiseren wij leefbaarheidsactiviteiten, bijvoorbeeld opschoondagen. Daarnaast is Wooninc. deelnemer aan de leefbaarheidsteams met gemeenten en

andere maatschappelijke organisaties. Ook maken wij gebruik van Buurtbemiddeling. Tenslotte zetten wij Stichting Present in, die hulp kan bieden aan onze huurders bij eenvoudige klussen in huis.

Ontmoetingscentra

Wij zijn eigenaar van meerdere dorps-, buurt- en ontmoetingscentra. Ze dragen bij aan de kwaliteit van wonen en leven en aan de sociale cohesie. Buurtcentrum Jagershoef in Eindhoven is hiervan een goed voorbeeld. Daarnaast staan ook onze meer dan 20 ontmoetingsruimten in de vele Wooninc.Plus-complexen open voor buurtgenoten, die zich ook als vrijwilligers in de gebouwen inzetten. Het komende jaar zetten wij in op nog meer verbinding met de buurt. Daarbij maken we dankbaar gebruik van onze alliantiepartner Vitalis en haar uitgebreide netwerk van medewerkers en vrijwilligers in onze buurten. We betrekken hierbij ook onze collega's van de andere corporaties in de regio. In 2021 gaan we de samenwerking met onze collegacorporaties nog verder versterken.

Flexwonen

Voor de leefbaarheid binnen de flexwonen-complexen zetten wij actief in op de relatie met de directe woonomgeving door het (laten) organiseren van activiteiten. Zo ontstaan vele sociale initiatieven in onze ontmoetingsruimten, zoals inloop Hello!, sportactiviteiten, muziekactiviteiten en een weggeefwinkel. Het dagbestedingsproject 'De Slappe Band' van GGzE, waar mensen hun fiets ter reparatie kunnen aanbieden, heeft ook een plek gekregen in één van de flexwoongebouwen. Bijzonder is dat al deze activiteiten niet alleen bezocht worden door bewoners van het gebouw, maar ook door bewoners uit de wijk. In 2021 zetten we in op het op het verder verbreden van de functie van Genderhof voor de buurt. Dit doen we samen met het Leger des Heils en de GGzE.

Woonmaatschappelijk werk

'Achter de voordeur'

Onze huismeesters en consulenten dragen ook bij aan woonmaatschappelijk werk bij problemen 'achter de voordeur'. Dit gaat om het (laten) organiseren van begeleiding bij schulden, vervuiling, overlast of burenruzies. Onze consulenten en huismeesters hebben hierbij zowel een signalerende als een oplossende functie hebben. Door ons werk zijn we dagelijks in onze buurten en bij onze bewoners, dus is het logisch dat wij ongewenste ontwikkelingen blijven signaleren en waar nodig met onze samenwerkingspartners en bewoners aanpakken.

Verwarde personen

In onze gebouwen en buurten krijgen wij meer en meer te maken met verwarde personen. Daar waar voorheen (tijdelijke) opvang van mensen met verward gedrag mogelijk was, is dit nu niet meer of veel minder. Mensen met een verstandelijke en/of psychische beperking die voorheen opgenomen werden of begeleid konden wonen, wonen nu zelfstandig. Daarnaast zijn ook kwetsbare ouderen vaker aangewezen op zorg aan huis. Daar waar mensen voorheen met een lichte indicatie konden instromen in een verpleeginstelling, zijn deze ouderen nu aangewezen op zorg aan huis. Het verwarde gedrag van een persoon met een (nog) lichte vorm van dementie, is dan ook steeds vaker voorkomend in onze woongebouwen en in onze buurten. Deze extramuralisering heeft directe consequenties voor Wooninc. Consulenten en huismeesters worden steeds vaker geconfronteerd met complexe, meervoudige problematiek waarbij de samenwerking met onze partners zoals GGzE en WIJ Eindhoven noodzakelijk is. Door deze toenemende bewonersproblematiek worden medewerkers helaas ook geconfronteerd met agressie en geweld. Voor 2021 investeren wij hierin door een permanent educatieprogramma in te zetten om medewerkers te leren hoe om te gaan met agressie en geweld. Ook scherpen wij onze interne procedures aan en doen wij vaker aangifte bij politie.