

# Prestatieafspraken 2019

Gemeente Eindhoven, Eindhovense woningcorporaties en  
huurdersvertegenwoordigers



WOONinc.



## Prestatieafspraken 2019

### **Inleiding**

De Eindhovense woningcorporaties, de gemeente Eindhoven en de huurders, kennen al enige jaren een goede samenwerking. Via de prestatieafspraken stemmen de corporaties hun investeringen en activiteiten af op het gemeentelijke beleid. Deze samenwerking kreeg recent op een bijzondere manier vorm door het ondertekenen van het duurzaamheidspact. Hiermee wordt de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad in plaats van door het jaarlijkse afvinken van labelstappen bereikt door het werkelijk samen doen. Hierbij kijken alle partijen over de grenzen van hun eigen organisatie heen in belang van het gezamenlijke doel: energieneutraal in 2050. Dit pact markeert daarmee een kantelpunt in de samenwerking van afstemmen naar samen doen.

Naast duurzaamheid is echter de volgende grote opgave de groei van de voorraad sociale huurwoningen om in de toekomst Eindhoven betaalbaar en inclusief te behouden. Vooral in het licht van de sterke groei van deze stad naar 300.000 inwoners in 2040. Ook hier kunnen we in gezamenlijkheid meer bereiken dan elke corporatie voor zich. Vooral als we de kwaliteiten van de vier grote Eindhovense corporaties weten te bundelen. Opgeteld bezitten de corporaties een grote investeringskracht, lef, creativiteit en uitgebreide expertise met betrekking tot uiteenlopende doelgroepen. Het zwaartepunt van deze prestatieafspraken ligt dan ook op het akkoord om in 2019 te komen tot een gezamenlijk investeringsagenda voor de groei van de sociale huurwoningvoorraad. Met deze investeringsagenda stemmen de corporaties hun investeringen op elkaar af om gezamenlijk een zo maximaal mogelijke groei van sociale huurwoningvoorraad te realiseren. Met als doel om de aanwezige middelen zo effectief mogelijk in te zetten ten behoeve van de volkshuisvesting in de stad. Naast de groei van de sociale voorraad als geheel komt hierin ook de samenwerking op het gebied van de groei van de voorraad middenhuur en de voorraad flexwonen aan bod.

De prestatieafspraken 2019 bestaan uit: dit document, de biedingen van de 'thuis, Trudo, Woonbedrijf en Wooninc., en de leefbaarheidsbeschrijvingen.

## **I. Collectieve Prestatieafspraken**

### **1. Voorraadontwikkeling sociale huurwoningvoorraad**

De totale sociale woningvoorraad is in de huidige Woonvisie 2015 gedefinieerd als de voorraad sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen en de voorraad woningen in maatschappelijk gebonden eigendom. Eind 2019 is die voorraad 41.104 woningen.

Sociale voorraad volgens definitie Woonvisie 2015					
	2019	2020	2021	2022	2023
Stand kernvoorraad 1-1	37.177	37.176	37.601	38.093	38.232
Nieuwbouw	423	569	643	570	570
Verkoop	244	220	222	223	223
Sloop	168	39	4	2	2
Stand kernvoorraad 31-12	37.176	37.888	38.093	38.232	38.382
Slimmer kopen®	3.546	3.657	3.761	3.858	3.948
Koopgarant 'thuis	382	392	402	412	422
Totaal	41.104	41.937	42.256	42.502	42.752

In de Woonvisie 2015 is opgenomen dat de groei van de - sociale woningvoorraad in lijn moet zijn met de groei van de stad. De sociale woningvoorraad groeit de komende 5 jaar met 1.684 woningen, gemiddeld 330 woningen per jaar. Als we alleen kijken naar de sociale huurwoningvoorraad dan groeit deze met 1.264 woningen, dit zijn 250 woningen per jaar. Volgens de meest recente behoefteberekeningen zou de voorraad sociale huurwoningen in deze periode echter moeten groeien met zo'n 4.500 woningen<sup>1</sup>. De aantallen zoals de corporaties die nu in hun biedingen hebben opgenomen lijken niet de gehele behoefte af te kunnen dekken.

Voorraad sociale huurwoningen stand 1 januari							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Saldo
Woonbedrijf	25.021	25.049	25.104	25.382	25.641	25.900	879
Trudo	4.917	4.908	5.175	5.414	5.390	5.377	460
thuis	3.557	3.404	3.460	3.482	3.431	3.380	-177
Wooninc.	6.198	6.355	6.402	6.368	6.334	6.300	102
Totaal	39.693	39.716	40.141	40.646	40.796	40.957	1.264

De gemeente, corporaties en de huurders zien het belang van een snellere groei van de sociale woningvoorraad. Corporaties blijven daarom zoeken naar mogelijkheden om hun productie in Eindhoven op te voeren. Er zijn echter verschillende redenen waarom corporaties hierin gehinderd worden:

- De financiële positie van sommige corporaties
- De stijgende lastendruk van woningcorporaties
- Stijgende bouwkosten
- Onvoldoende betaalbare bouwgrond

De gemeente, corporaties en huurders zetten zich daarom gezamenlijk in voor een hogere productie van sociale huurwoningen. Organisaties kijken hierbij over hun eigen grenzen heen:

- Begin 2019 gaan we onder deskundige externe begeleiding de investeringsmogelijkheden van de corporaties en de woonopgave van de stad met elkaar confronteren.
- In 2019 maken corporaties afspraken over het onderling uitruilen van delen van de opgave c.q. vastgoed en verkennen andere verdergaande vormen van samenwerking
- De gemeente stuurt op gemiddeld 20% sociale huur op grotere locaties in de stad en stuurt strak op de kwaliteit. Hiermee geeft zij de corporaties een positie.
- Op basis van de evaluatie van het flexwonen gaan we onderzoeken welke locaties voor flexwonen kunnen worden ingezet

Om verdere versnelling van de woningbouw te bereiken willen de corporaties in 2019 werken aan een gezamenlijk investeringsagenda.

Belangrijkste vragen hierbij zijn: Hoe brengen we de investeringscapaciteit, de expertise, de ervaring en de grondposities van alle corporaties samen? In dit plan wordt onderscheid gemaakt in de korte termijn (oplossen van de acute vraag), en de lange termijn (het meegroeien van de corporatievoorraad met de groei van de stad).

Wat gaan we doen?

<sup>1</sup> Over de exacte omvang van de opgave gaan gemeente en corporaties nog met elkaar in overleg in het kader van het aanvullen van de huidige Woonvisie 2015 op dit punt .

- We gaan bekijken of bestaande direct beschikbare grondposities van de ene corporatie, die voorlopige nog niet tot ontwikkeling komen, kunnen worden overgedragen naar een andere corporatie om zo snel tot productie te komen.
- We gaan werken aan een archetype sociale huurwoning voor Eindhoven, die eenvoudig in te passen op alle bouwlocaties in de stad en wellicht ook in de regio. Op deze woningen past de gemeente haar processen zo aan dat vergunningverlening sneller kan.
- We gaan gezamenlijk lobbyen voor het verbeteren van de positie van corporaties bij het Rijk en het wegnemen van belemmeringen die investeren in elkaars voorraad bemoeilijken, zoals de overdrachtsbelasting.
- Wanneer één van de corporaties overweegt om haar niet-Daeb portefeuille af te stoten, wordt door de corporaties in gezamenlijkheid onderzocht of deze woningen behouden kunnen blijven voor het middenhuursegment en ondergebracht kunnen worden bij één van de juridisch afgesplitste BV's van de corporaties Wooninc. en Sint Trudo.
- Aan de hand van de evaluatie van het flexwonen gaan we kijken hoe we verder gaan met dit segment. Naast samenwerking bij het vergroten van het aanbod en het vinden van locaties hiervoor, kijken we ook naar de kosten van de exploitatie, het beheer en de toewijzing van flexwoningen. We streven naar een minimale uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningvoorraad in corporatiebezit van 3.000 woningen tot 2023 (20% van de totale productie). Wetende dat de behoefte nog veel groter is.

## **2. Schuldpreventie**

'thuis en Woonbedrijf werken samen met WIJ Eindhoven en gemeente om te verkennen welke extra instrumenten ingezet kunnen worden voor schuldpreventie van huurders. Dit om huisuitzettingen te voorkomen. Er is gekozen voor een drietal speerpunten:

- Pilot gericht op dubbelgebruik van een woning door twee 1-persoonshuishoudens gericht op het delen van de kosten en het gebruik van opgetelde inschrijftijd. Woonbedrijf en 'thuis zoeken daarbij afstemming.
- Onderzoek naar mogelijkheden van vroeg signalering om schulden te voorkomen.
- Mogelijkheden onderzoeken voor inzet van private hulp.

## **3. Onderzoek passend toewijzen**

- a) Onderzoek door de corporaties naar de effecten van passend toewijzen op de beschikbaarheid woningen voor de verschillende doelgroepen in 2018.
- b) Corporaties leveren maatwerk bij problematische, individuele inkomenssituaties.

## **4. Middenhuursegment**

Bij de scheiding Daeb en niet-Daeb hebben ook de Eindhovense corporaties hun beleid bepaald. 'thuis en Woonbedrijf richten zich primair op Daeb. Trudo en Wooninc. hebben een juridische splitsing doorgevoerd en hebben voor hun niet-Daeb activiteiten een juridische entiteit ingericht. Zij zijn bereid om de mogelijkheden tot realisatie van middeldure huurwoningen te onderzoeken. Daarnaast onderzoeken corporaties in 2019 of de entiteit van Wooninc. Of Trudo als vehikel kan worden ingezet om de niet-DAEB-portefeuille van Woonbedrijf en 'thuis te kunnen behouden voor het middenhuursegment.

## **5. Duurzaamheid**

In september 2018 is het Duurzaamheidspact door de vier corporaties, huurdersvertegenwoordigers en gemeente afgesloten. Afsproken is om in 2019 op het niveau van de prestatieafspraken de CO<sub>2</sub> –productie in beeld te gaan brengen (in overeenstemming met de nog te ontwikkelen monitor).

De herschikkingsopgave in de portefeuilles van de corporaties (Woonbedrijf, 'thuis en Wooninc.) is essentieel voor het behalen van de geformuleerde duurzaamheidsambities. In 2019 komen Woonbedrijf, 'thuis en Wooninc. tot nadere afspraken inzake deze collegiale herschikking. Groot obstakel is hierbij de overdrachtsbelasting. Op dit punt starten we een lobby om deze van tafel te krijgen.

## **6. Wonen en Zorg**

Uitstroom vanuit zorginstellingen via DOOR. Voor 2019 is een gezamenlijke opgave voor de corporaties van 390 wooneenheden vastgesteld. De kwalitatieve vereisten voor de wooneenheden zoals betaalbaarheid, locatie, spreiding worden door de gezamenlijke corporaties met elkaar afgestemd.

## **7. Seniorenhuisvesting**

De corporaties nemen in 2019 de volgende maatregelen om te komen tot een betere doorstroming van senioren naar beter passende huisvesting:

- De Eindhovense corporaties gaan in 2019 in gezamenlijkheid onderzoeken hoe de senioren in de stad beter gefaciliteerd kunnen worden bij hun zoektocht naar een passende woning. Eén van de mogelijkheden die wordt verkend is of en hoe andere corporaties gebruik kunnen maken van de diensten/expertise van het klantencentrum WoonincPlusVitalis.
- Bij de realisatie van nieuwbouw van gelijkvloerse woningen, in de buurt, geven corporaties aandacht voor eventuele doorstromingsmogelijkheden voor senioren.
- De corporaties zetten wooncoaches in bij doorstroming van senioren.

## **8. Leefbaarheid in de wijk: spreiding van bewoners met een zorgvraag**

- De urgentie van deze uitdaging wordt door gemeente, huurders en corporaties gedeeld.
- Corporaties zoeken naar mogelijkheden om sociale huurwoningen toe te voegen in niet-corporatiewijken om de voorraad beter te spreiden over de stad.
- Iedere corporatie heeft haar eigen werkwijze, die in de bijlagen bij de afspraken zijn beschreven en integraal deel van deze afspraken uitmaken.
- In 2019 zal Trudo de bestuurlijke trekker zijn voor leefbaarheid om te komen tot betere afstemming tussen de corporaties en te leren van elkaars ervaringen.

## II. Individuele prestatieafspraken

	Woonvisie	Woonagenda	Ambitie	Prestatieafspraken
Betaalbaarheid	Aandacht voor betaalbaarheids problemen	Financiële ondersteuning doelgroepen	Beperken van huurachterstanden en huisuitzettingen	<p><b>Woonbedrijf:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Biedt laatste kans overeenkomsten ter voorkoming dakloosheid</li> <li>Stelt op 3 plekken ruimte beschikbaar voor Financiën XL</li> </ul> <p><b>Wooninc.:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Voortdurende focus op betaalbaarheid, door maatwerk te leveren voor die huurders die het financieel zwaar hebben.</li> <li>Huurders met betalingsproblemen zoveel mogelijk en zo vroeg mogelijk te helpen door onder andere met ze in gesprek te gaan. Hierdoor kunnen we problemen van huurders tijdig signaleren en hen doorverwijzen.</li> </ul>
	Betaalbaar bouwen	Segregatie tegengaan. Corporaties huisvesten met inachtneming wetgeving, iedereen. Geen uitsluiting.	Ook op nieuwbouwlocaties betaalbare sociale voorraad realiseren	<p><b>'thuis:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2019: 52 wooneenheden</li> <li>2020 t/m 2023: 216 wooneenheden</li> <li>2020 t/m 2023: initiatieven en kansen: 273 appartementen</li> </ul> <p><b>Trudo:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2019: 137 eenheden(onder de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens)</li> <li>2020 t/m 2023: 1128 eenheden(onder de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens)</li> </ul> <p><b>Woonbedrijf:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2019: 42 grondgebonden nieuwbouwwoningen</li> <li>2020: 63 wooneenheden(31 grondgebonden en 32 appartementen)</li> <li>2021 t/m 2023: initiatieven en kansen: 985 wooneenheden</li> </ul> <p><b>Wooninc.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2019: 173 eenheden nieuwbouw, waarvan 155 onder de tweede aftoppingsgrens.</li> <li>2020 t/m 2023: 81 eenheden nieuwbouw, allen onder de tweede aftoppingsgrens.</li> </ul>
	Betaalbaar huren	Huurontwikkeling	Betaalbaarheid van sociale huurwoningen garanderen	<p><b>'thuis:</b></p> <p>huursomstijging: <b>max. inflatie plus 0,5%</b> als resultaat van gedifferentieerd huurverhogingsbeleid; indien huur op streefhuurniveau is, is huurverhoging inflatievolgend.</p> <p><b>Trudo:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>huurverhoging (<b>maximaal inflatie</b>)</li> <li>verduurzamen bestaande voorraad (gekoppeld aan planmatig onderhoud) zonder huurverhoging</li> <li>minimaal 90% van de voorraad van Trudo, huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens</li> </ul> <p><b>Woonbedrijf:</b></p> <p>Huursomstijging: <b>inflatie plus 0,5%</b></p> <p><b>Wooninc:</b></p> <p>Totale huursom: <b>inflatie plus 1%</b></p>

	Meer zelfwerkzaamheid bewoners	Huurdersparticipatie	Beperken van de kosten voor het wonen door zelfwerkzaamheid.	<p><b>Trudo:</b> Tegenprestatie voor huurverhoging van (maximaal) inflatie (automatische incasso en correspondentie per mail).</p> <p><b>Woonbedrijf:</b> Zelfbeheer in o.a. Space-S.</p> <p><b>Wooninc:</b> Onderzoek naar mogelijkheden van huurdersparticipatie gericht inzetten op het beperken van de woonlasten(door stimuleren zelfredzaamheid).</p>
	Geen afname voorraad sociale huurwoningen (2018:tot € 640) en mge-won.) De sociale woningvoorraad is voldoende groot voor de doelgroep van beleid. Eindhoven groeit en daarmee ook de behoefte aan sociale woningbouw.	Samenstelling woningvoorraad	Aantallen passen bij omvang van de doelgroep.	<p><b>'thuis:</b> 'thuis heeft middelen om extra woningbouw te realiseren. 'thuis gaat in overleg met andere corporaties of door overnemen van locaties extra woningbouwproductie in Eindhoven kan worden toegevoegd. Ook zal 'thuis de kansen benutten die de sterkere sturing op het sociaal programma door de gemeente bieden.</p> <p><b>Trudo:</b> Sint Trudo heeft geld voor de huidige investeringsopgave. Indien er direct bebouwbare posities zijn en Sint Trudo heeft zelf geen financiële armslag om te gaan bouwen dan treden we in overleg met andere corporaties.<b>Woonbedrijf:</b> Woonbedrijf ziet mogelijkheden om de eigen productie aan sociale huurwoningen te vergroten, mits dit te realiseren is tegen hun minimale rendement. Woonbedrijf benut hierbij de mogelijkheden die de sterkere sturing op programma sociale huur door de gemeente biedt. Hierdoor heeft Woonbedrijf inmiddels al bij verschillende gebiedsontwikkelingen een positie.</p> <p><b>Wooninc:</b> In aanvulling op het bod wil Wooninc. 50 sociale huurwoningen aankopen in 2019. Hierdoor stijgt de voorraad van Wooninc. met 102 woningen in plaats van met 52 volgens het bod en komt de voorraad per 1-1-2024 op 6.300 woningen</p>
<b>Beschikbaarheid</b>	Goede balans tussen geregelde en vrije verhuur	Goed functionerende woningmarkt	Goede balans tussen geregelde en vrije verhuur	
	Extra kansen creëren voor woningzoekend en zonder inschrijftijd en alternatieven voor de verdeling van woningen, op basis levensgebeurtenissen.	Goed functionerende woningmarkt	Extra kansen creëren voor woningzoekenden zonder inschrijftijd en voor wooncarrière bij levensgebeurtenissen.	<p><b>Woonbedrijf:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Extra maatwerk bij woonruimteverhuur. Naast regulier verhuur en de urgentieregeling.</li> </ul> <p><b>'thuis:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het streven van 'thuis onder het hoofdstuk "iedereen een redelijke kans", is om maximaal 25% van de sociale huurwoningen te verhuren aan urgente doelgroepen en minimaal 60% van de beschikbare woningen regulier verhuurd worden. Bij het aanbieden is het streven om 30% van de geadverteerde woningen via loting aan te bieden. Het streven om 30% van de geadverteerde woningen via loting aan te bieden.</li> </ul> <p><b>Wooninc.:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• WoonInc. adverteert al haar reguliere woningen via loting.</li> <li>• Het seniorenbezit wordt grotendeels via het</li> </ul>

				<p>inschrijfduur model geadverteerd. Daarnaast houden wij voor deze doelgroep bij de woningtoewijzing rekening met de specifieke levensgebeurtenissen binnen een huishouden. Dit maakt dat wij in sommige gevallen, daar waar de nood hoog is en de tijd dringt, een woningzoekende (met voorrang) bemiddelen naar een passende zorgwoning.</p>
	<p>Betere benutting van de sociale voorraad</p>	<p>Delen van woonruimte</p>	<p>Verdichting van de stad. Effectiever gebruik woningvoorraad. Meer aanbod voor kleine huishoudens. Verlaging van de kosten voor het wonen.</p>	<p><b>*thuis:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 'thuis geeft in 2019 verder vorm en invulling aan pilot deelwoning. Een pilot waarbij twee (of meerdere) 1-per-soonshuishoudens samen een woning gaan huren.</li> </ul> <p><b>Woonbedrijf:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Woonbedrijf start een pilot gericht op dubbelgebruik van een woning door twee 1-persoonshuishoudens gericht op het delen van de kosten (betaalbaarheid) en het gebruik van opgetelde inschrijftijd (beschikbaarheid). Woonbedrijf zoekt daarbij de afstemming met 'thuis.</li> </ul>
	<p>Moeilijke positie en gering aanbod voor middeninkomens</p>	<p>Aandacht voor de lage middeninkomens: € 36.165- €45.357</p>	<p>Voldoende aanbod middenhuur en middeldure koop.</p>	<p><b>*thuis:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2019 t/m 2023, verkoop 51 woningen per jaar. De woningen worden verkocht als "koopgarant" en "wonen naar wens". Daarmee wordt een aanbod voor de groep middeninkomens gerealiseerd.</li> </ul> <p><b>Trudo:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Onder het Slimmer Kopen® label verkoopt Trudo goedkope koopwoningen.</li> <li>• 2019: 102 eerste verkopen (huur→Slimmer kopen®) 2020 t/m 2023: 467 (waarvan ca 1/3 voor middeninkomens)</li> <li>• 2019: 205 wederverkopen (Slimmer Kopen®→ Slimmer Kopen®)2020 t/m 2023: 943 (waarvan 1/3 voor middeninkomens)</li> <li>• Aandeel slimmer kopen met een koopprijs onder €200.000(grens sociale koop): minimaal 95%</li> <li>• Trudo verkent de wenselijkheid en haalbaarheid van de bouw van middenhuurwoningen voor lage middeninkomens.</li> </ul> <p><b>Woonbedrijf:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2019: verkoop 30 woningen</li> <li>• 2020 t/m 2023: verkoop 108 woningen</li> <li>• 2019 t/m 2023 middeninkomens kunnen beschikbare ruimte om in aanmerking te komen voor sociale huurwoningen blijven benutten. Woonbedrijf stelt zo beperkt mogelijk inkomenseisen.</li> <li>• Woonbedrijf investeert niet in middenhuurwoningen voor lage middeninkomens.</li> <li>• Woonbedrijf zal binnen haar ontwikkelingen ook ruimte bieden aan middenhuur en daarvoor de passende partijen betrekken.</li> </ul> <p><b>Wooninc.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Via Stayinc., de commerciële dochter van Wooninc., zijn 600 woningen beschikbaar voor de doelgroep middeninkomens. Stayinc. heeft de intentie om haar aanbod te komende jaren uit te breiden (naar rato van de omvang).</li> </ul>



Duurzaamheid en energie	Eindhoven energieneutraal in 2035	Opwekken duurzame energie	Collectieve uitvraag inkoop van zonnepanelen	<p><b>*thuis:</b> 2019-2026 4000 woningen van totaal bezit krijgen nog zonnepanelen. Afhankelijk van deelname bewoners.</p> <p><b>Woonbedrijf:</b> 2019 t/m 2023 jaarlijks op 700 woningen zonnepanelen.</p>
	Eindhoven energieneutraal in 2035. Woningen minimaal gemiddeld label B in 2020	CO2-neutraal wonen in 2050	Ambities zijn vastgelegd in het Manifest voor een duurzaam Eindhoven en in het gezamenlijke Duurzaamheidspact 2018.	<p><b>*thuis:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Door grootschalige renovaties in het Ven(195 woningen) en Bloemenbuurt-Noord, 143 woningen) zal de gemiddelde energie-index dalen van 1,42 in 2018 naar 1,08 in 2021. 't Ven is aangewezen als pilot in het kader van aardgasloze wijken.</li> </ul> <p><b>Trudo:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2019 t/m 2023: verduurzaming 876 bestaande huurwoningen naar gemiddeld label B. Gekoppeld aan Planmatig Onderhoud, waardoor geen huurverhoging.</li> <li>• 2019: verduurzamen 30 slimmer Kopen woningen bij mutatie.</li> <li>• 2020 t/m 2023: verduurzamen 120 slimmer Kopen woningen bij mutatie.</li> <li>• 2019: 3 energie proefprojecten in bestaande voorraad.</li> <li>• 2020 t/m 2023: 12 energie proefprojecten in bestaande voorraad.</li> <li>• 2019 t/m 2023: alle 1284 nieuwbouw huurwoningen (minimaal) energieneutraal.</li> </ul> <p><b>Woonbedrijf:</b> 2019: minimaal 3000 labelstappen door onder meer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Generalenbuurt, onderzoek naar drijfveren bewoners.</li> <li>• 't Ven, onderzoek naar kansen van warmtenetten.</li> <li>• Eckhart-Vaartbroek, toepassing Woonconnect bij renovatie 250 woningen.</li> <li>• Geestenberg: uitwerking acties voor vergroening geestenberg</li> </ul> <p><b>Wooninc.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2019: nieuwbouw, goede isolatie, efficiënte ventilatie, gebruik passieve zonne-energie.</li> <li>• 2020-2023: nieuwbouw gasloos en indien mogelijk energieneutraal of NOM.</li> <li>• Door de woningen bij renovatie maximaal te isoleren, brengen we de woningen naar tenminste label B. Dit leidt tot een stijging van het aantal energielabels van hoger dan B van 39% in 2019 naar 48% in 2023.</li> </ul>
			Reductie energie-verbruik door gedragsverandering De huurdersorganisaties gaan samen met gemeente en corporaties energie-coaches werven en opleiden.	<p><b>Woonbedrijf:</b> Meer aandacht voor energiebesparing, samen met Enexis in drie buurten: Hanevoet, Geestenberg en Airywijk.</p> <p><b>Wooninc.</b> Stimuleren bewust gebruik van energie door voorlichtingsbijeenkomsten en de inzet van impactcoaches.</p>

<b>Flexwonen</b>	Flexwonen maken we in Eindhoven synoniem voor allerlei vormen van tijdelijk wonen.	Woningaanbod	De corporaties streven naar een hechte samenwerking op het gebied van de ontwikkeling van het product flexwonen, de productie en het aanbieden van het product vanuit één loket.	<b>'thuis:</b> 67 bestaande flexeenheden en toevoeging in 2019/2020 van 20 flexeenheden <ul style="list-style-type: none"> <li>• Leostraat 20 eenheden</li> </ul> <b>Trudo:</b> 253 bestaande flexeenheden waarvan 145 eenheden van toekomstige sloopwoningen. <b>Woonbedrijf:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 159 bestaande flexeenheden</li> <li>• Bereidheid tot uitbreiding van aantal flexeenheden</li> </ul> <b>Wooninc:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 282 bestaande flexeenheden</li> <li>• Bereidheid tot uitbreiding van aantal flexeenheden</li> </ul>
<b>Wonen en zorg</b>	Inspelen op de gevolgen van extramuralisering en scheiden wonen en zorg	Scheiden wonen en zorg en extramuralisering	Gezamenlijke visie op scheiding van wonen en zorg en de inzet van technologie.  Opgave om voldoen de woonruimte ter beschikking te stellen aan de uitstroom uit zorgvoorzieningen in de stad. De gemeente formuleert jaarlijks de opgave zowel kwantitatief als kwalitatief. Dit is inclusief jongeren die uitstromen uit zorginstellingen en jongeren, waarvoor de jeugdzorg afloopt en die een specifieke woonvraag hebben.	
	Er zijn voldoende collectieve woonzorgvoorzieningen.	Collectieve woonzorgvoorzieningen.	Er zijn voldoende (collectieve) woonzorgvoorzieningen en er is voldoende keuzevrijheid.	<b>'thuis:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2020: 'thuis realiseert voor NEOS 96 eenheden zorgvastgoed.</li> <li>• Onderzoek naar doorstromingsmogelijkheden van senioren. Welke barrières worden ervaren. Hoe te gaan van een eengezinswoning naar een appartement.</li> </ul> <b>Trudo:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2019: 'investeren' in minimaal 30 mensen zonder thuis en zonder werk. In samenwerking met Springplank 040.</li> <li>• ondersteuning van vluchtelingen bij integreren door huurders en kopers.</li> <li>• Trudo zet in 2019 minimaal 648 wooneenheden in voor Bijzondere Klanten</li> </ul> <b>Woonbedrijf:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De omzetting van eengezinswoningen naar kleine zelfstandige woonruimten voor jongeren t/m 23 jaar, al dan niet met woonbegeleiding.</li> <li>• Oppluspakket voor woningen wordt via buurtnetwerk en andere communicatiemiddelen onder aandacht brengen.</li> </ul> <b>Wooninc.</b>

				<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2019-2023: aanbod van 3000 seniorenwoningen, waarvan 2500 in een appartement met een ontmoetingsruimte en aanvullende zorg- en servicevoorzieningen.</li> <li>• 2019-2023: experimenteren met een breder palet aan servicemogelijkheden in het kader van het begeleiden van Wooninc.-huurders (senioren) bij een verhuizing naar een andere, voor hen meer geschikte woning. Jaarlijks kan hiermee een klein deel van de senioren verleid om te verhuizen van (veelal) een eengezinswoning naar een meer passende seniorenwoning, mits er voldoende aanbod is.</li> </ul>
<b>Leefbaarheid</b>	Wijkactieplannen	Wijkaanpak	Integrale, gebiedsgerichte aanpak. Het schuurt in de wijk.	<p><b>‘thuis:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oud Woensel en ‘t Ven. In beide gebieden staat eigenaarschap van bewoners centraal.</li> <li>• Focus op stimuleren van laagdrempelige ontmoeting. Bewoners helpen zichzelf te organiseren en ze mondig maken.</li> <li>• In Oud Woensel op zoek naar een vervangende locatie voor de buurthuiskamer.</li> <li>• De uitgaven van ‘thuis op het gebied van leefbaarheid zijn in 2019 €186 per wooneenheid.</li> </ul> <p><b>Trudo:</b> Woensel West 2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• doorgaan met project ‘Kids Woensel West’ (ondersteund door Trudo huurders in de buurt).</li> <li>• start realisatie plan Celsius fase 2 t/m 4, 2019 t/m 2023: 329 eenheden.</li> </ul> <p><u>Kruidenbuurt 2019:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2019 t/m 2023: verkoop 87 vrije kavels</li> <li>• ondersteuning activiteiten gericht op bridging.</li> </ul> <p><u>Bennekei 2019:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uitbouwen van het taalprogramma voor kinderen van de voorschoolse opvang en de basisschool.</li> <li>• Uitbouwen van een programma voor kinderen in de eerste twee jaren van het voortgezet onderwijs gericht op ondersteuning bij het behalen van een startkwalificatie.</li> <li>• Uitbouw programma gericht op aanbod van werk voor schoolverlaters, waarbij in samenhang daarmee, via begeleiding, ook eventuele andere problemen die aan de orde zijn, worden opgelost.</li> <li>• Voortzetten programma Slimmer Kopen®. 2019 t/m 2023: 15 wooneenheden</li> </ul> <p><u>Lakerlopen, Doornakkers, en Genderdal 2019 t/m 2023:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• voortzetten programma ‘slimmer kopen’, 140 wooneenheden.</li> <li>• De uitgaven van Trudo op het gebied van Leefbaarheid in 2019 zijn €213 per verhuureenheid.</li> </ul> <p><b>Woonbedrijf:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Doornakkers, Drents Dorp, Tivoli, Genderdal en Vaartbroek/Eckhart</li> <li>• Onderzoek i.s.m. GGzE, gemeente Wij Eindhoven, Zuidzorg hoe bewoners van Limbeek en Burghplan gesprek kunnen voeren met hun ‘bijzondere burens’.</li> <li>• De uitgaven van Woonbedrijf in 2019 zijn € 90 per verhuureenheid.</li> </ul>

				<p><b>Wooninc.:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De uitgaven van Wooninc. op het gebied van leefbaarheid zijn in 2019: €120 per wooneenheid. 2020 t/m 2023: €120</li> <li>• Inzet huismeesters ten behoeve van het bevorderen van de leefbaarheid en veiligheid.</li> <li>• Inzet van ontmoetingsruimten (in seniorengebouwen) voor buurtgenoten voor senioren om een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid in onze gebouwen en buurten.</li> <li>• Bewustwording (brand)veiligheid bewoners via workshops.</li> </ul>
	Invloed van bewoners op leefbaarheid	Bewoners aanzet	Eigenaarschap invulling geven en vergroten	<p><b>'thuis 2019:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vanuit het leefbaarheidsbudget worden bewonersinitiatieven op het gebied van ontmoeting, burenhulp, buurtpreventie, ouderparticipatie, bestrijding eenzaamheid en warm welkom gestimuleerd en ondersteund.</li> <li>• Voorzetting van introduceren van nieuwkomers in hun nieuwe buurt (o.a. kennismaking buurtbeheerders en burenen). Versterking van kleinschalige buurtontmoeting.</li> <li>• Versterken van samenwerking met wijkpartners en het mondiger maken van bewoners.</li> </ul> <p><b>Woonbedrijf 2019:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• continuering Buurtfonds</li> <li>• continuering van faciliteren van ontmoeting op 41 plekken in de stad.</li> <li>• Tivoli Oranje; bewoners ontwerpen eigen woning, woongemeenschap en buitenruimte.</li> <li>• Sociëteit Andromeda: exploitatie en programmering door senioren.</li> </ul> <p><b>Trudo:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2019 t/m 2023: huurders gemachtigd om namens Trudo deel te nemen aan vve-vergaderingen.</li> <li>• 2019: faciliteren en ontwikkelen bewonerscommunity op Eikenburg en Vredeoord.</li> </ul> <p><b>Wooninc 2019:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Onderzoek naar verdergaand zelfbeheer wooncoöperatie Centraal Wonen Lismortel.</li> <li>• Onderzoek, samen met huurdersvertegenwoordigers naar nieuwe participatievormen voor huurders.</li> </ul>

Bijlagen:

1. Biedingen van Woonbedrijf, Wooninc., Trudo en 'thuis
2. Beschrijvingen inzet leefbaarheid Wooninc. 'thuis en Woonbedrijf. Bij Trudo is dit opgenomen in de bieding.