

Prestatieafspraken Helmond 2025

Samen bouwen aan goed wonen

Woningcorporaties: Woonpartners, Volksbelang, Compaen, woCom, Bergopwaarts, Woonbedrijf

Samenwerkende Helmondse Huurdersorganisaties (SHH): Huurders Belangen Stichting Woonpartners, Huurdersbelangenvereniging Volksbelang, Huurders Belangen Vereniging Compaen, Huurdersvereniging woCom Helmond, Huurdersbelangenorganisatie De Peel, Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf

Gemeente Helmond



Hoofdstuk 1: Inleiding

We werken als gemeente aan de schaa sprong van onze stad. Dat doen we niet alleen, maar samen met onze partners in de stad. Gemeente Helmond, de woningcorporaties Volksbelang, Woonpartners, Compaen, woCom, Woonbedrijf, Bergopwaarts en de respectievelijke huurdersorganisaties (verenigd in de Samenwerkende Helmondse Huurdersorganisaties, hierna: SHH) zetten hun gezamenlijke ambities en afspraken voor de komende jaren op papier. Betaalbaarheid, doorstroming, differentiatie naar prijs en type, duurzaamheid en een inclusieve samenleving vormen belangrijke thema's. We hebben als Helmond grote ambities op deze thema's en als partijen werken we hier gezamenlijk aan.

De thema's waarop we prestatieafspraken maken doen recht aan de volkshuisvestelijke opgave in Helmond voor de komende jaren. Ook zijn ze in lijn met de landelijke volkshuisvestelijke agenda. In het bijzonder draagt een deel van de afspraken bij aan de extra stimulans die we de komende jaren als gemeente willen geven aan de realisatie van het betaalbare woningbouwsegment.

Over de volgende pijlers maken we samen afspraken:

1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid
2. Duurzaamheid
3. Inclusiviteit en leefbaarheid

Deze pijlers zijn nader uitgewerkt in prestatieafspraken geldend voor de komende periode. Per pijler geven we aan wat onze gezamenlijke ambitie is voor 2030. Deze meerjarenambities vormen het strategisch kader. Jaarlijks worden hier concrete afspraken aan gekoppeld, nu dus voor 2025. De doelstellingen en activiteiten zijn zoveel mogelijk geconcretiseerd. Tot slot volgen afspraken over hoe de partijen samenwerken.

Sinds 2023 een nieuw proces en opzet

In 2023 is de totstandkoming van de prestatieafspraken anders vormgegeven dan voorgaande jaren, met als doel te komen tot meer focus en gezamenlijkheid. De gemeente heeft vorig jaar een uitvraag naar de woningcorporaties en huurdersorganisaties gestuurd om vroegtijdig het proces te starten; hierdoor was geen formeel bod nodig. Niet alleen het proces om tot prestatieafspraken te komen zag er in 2023 anders uit, ook de opzet van de afspraken was anders. We hebben met elkaar veel tijd gestoken in het formuleren van meerjarenambities tot 2030. Deze ambities vormen het strategisch kader. Jaarlijks worden hier concrete afspraken aan gekoppeld.

Continueren en concretiseren

We gaan voor 2025 door op deze ingeslagen weg. Concreet betekent dit dat we de meerjarenambities als basis nemen en bekijken wat we specifiek voor 2025 afspreken om hieraan bij te dragen. Daarnaast is een doorkijk opgenomen voor de daaropvolgende jaren daar waar van toepassing. Focus is nodig om gericht de goede dingen te kunnen doen. Overal zijn de ambities hoog en de capaciteit beperkt; keuzes maken is dan ook vereist. Keuzes maken helpt bovendien om onze grote ambities te vertalen naar behapbare en werkbare afspraken.

Nieuw dit jaar is dat op gerichte momenten zorg- en welzijnspartijen zijn aangesloten in de totstandkoming van de afspraken. Met de zorg- en welzijnspartijen in Helmond is overeengekomen dat drie partijen als afvaardiging aansloten namelijk LEVgroep, De Zorgboog en SMO regio Helmond. Met als doel om bestaande afspraken beter in te vullen en afspraken rondom zorg binnen de pijler inclusiviteit en leefbaarheid te concretiseren. We hebben hier dit jaar voor de eerste keer mee geëxperimenteerd. De betrokken partijen waarderen dit zeer. Met de partijen is afgesproken dat zij dit jaar niet mee tekenen.

Invloeden van buiten af

Bij de realisatie van de afspraken, spelen een aantal zaken een rol waar wij als partijen geen of zeer beperkte invloed op uit kunnen oefenen. Echter, deze kunnen wel direct van invloed zijn op de realisatie van onze prestaties. Daarbij vinden we het van belang dat de afspraken die we met elkaar maken onder voorbehoud zijn van:

- geopolitieke ontwikkelingen, in het bijzonder de militaire conflicten in Oekraïne en Israël;
- landelijke wet- en regelgeving, waaronder de Wet versterking regie volkshuisvesting en de plannen van het nog te vormen kabinet;
- de actualisatie van de regionale Woondeal;

- de doorvertaling van de gemeentelijke woonzorgvisie;
- de ontwikkeling van (bouw)kosten en inflatie;
- capaciteitsproblemen bij nutsvoorzieningen;
- de onzekerheid ten aanzien van de levering van grondstoffen en de beschikbaarheid van personeel.

Totstandkoming

Deze afspraken zijn in een aantal fasen tot stand gekomen. 8 mei 2024 heeft de gemeente een 'uitvraag' naar de corporaties, huurdersorganisaties en zorg- en welzijnspartijen gestuurd, waar de partijen vervolgens op hebben gereageerd. Daarna zijn gesprekken gevoerd om tot definitieve afspraken te komen voor 2025.

Hoofdstuk 2: Beschikbaarheid en betaalbaarheid

AMBITIE 2030

Dit onderdeel beschrijft de ambities die de partijen gezamenlijk hebben voor de periode tot 2030. Het gaat over ambities op de middellange termijn. De ambities zijn geen afspraken, maar schetsen een gezamenlijk doel, een strategisch kader voor de periode tot 2030.

1. Wij zijn onlosmakelijke partners in het bieden van voldoende (betaalbare) sociale (huur)woningen, nu en in de toekomst. **Gezamenlijk doel is het vergroten van de sociale huurvoorraad met netto tenminste 2.000 sociale huurwoningen van 2022 tot en met 2030.** We investeren in bestaande én nieuwe wijken. Om de opgave niet verder op te laten lopen en de voorraad zo groot mogelijk te houden, zijn we terughoudend met sloop en verkoop van huurwoningen. Voor de lange termijn (2030-2040) maken we verkenningen met betrekking tot de woningbehoefte, ook op basis van het nieuwe woonbeleid.
2. **Het doel is en blijft een evenwichtigere spreiding van de sociale woningvoorraad in Helmond. Dat betekent dat we juist sociale huur willen toevoegen in wijken waar op dit moment weinig sociale huur is.** We sturen hier gericht op bij projecten groter dan 25 woningen (minimaal tweederde betaalbaar), bij projecten groter dan 50 woningen (minimaal 30% sociale woningbouw) en we hanteren specifieke wijkeisen zoals vastgelegd in de woonvisie. Maar we accepteren dat gezien het stadsbrede tekort en het beperkte aantal locaties de uitbreiding van de sociale woningvoorraad ook plaatsvindt in wijken waar relatief veel sociale huurvoorraad staat. We kiezen voor en/en: én woningen toevoegen én aandacht voor de leefbaarheid. In een aantal van deze wijken loopt ook een leefbaarheidsaanpak (zie hoofdstuk 4).
3. De sociale huursector beschouwen we als de schakel voor het goed functioneren van de woningmarkt. **Het structureel vergroten van de 'gouden driehoek' sociale huur, middenhuur en betaalbare koop en de uitwisseling tussen deze drie segmenten willen we gezamenlijk bevorderen.** Het toevoegen van middenhuur doet geen afbreuk aan het doel om de sociale huurvoorraad met netto tenminste 2.000 woningen te vergroten. Sociale koopwoningen in maatschappelijk gebonden eigendom in nieuwbouw zien wij als een belangrijke toevoeging in het betaalbare segment (bijv. via Slimmer Kopen, Koopgarant). Dit is nodig voor het goed functioneren van de woningmarkt, maar we willen dit ook inzetten voor een evenwichtige verdeling van het woningaanbod in de wijken.
4. **Doel is om de betaalbaarheid van de corporatievoorraad op peil te houden en te vergroten voor de laagste inkomens.** Minimaal 80% van de woningen moet op basis van de streefhuur bereikbaar en betaalbaar zijn voor de primaire doelgroep (tot en met de 2^e aftoppingsgrens). De corporaties hebben in de Nationale Prestatieafspraken ervoor getekend dat het aantal woningen met een huurprijs tot € 550,- (prijspeil 2020) in de totale corporatievoorraad tot en met 2025 niet afneemt.
5. **We willen doorstroming binnen en vanuit de sociale huursector stimuleren.** Dit is belangrijk om te komen tot een evenwichtigere verdeling op de woningmarkt. Het biedt starters, waaronder gezinnen, de kans op een passende woning. En ouderen komen terecht op een (meer) geschikte woning, wat belangrijk is voor het langer thuis wonen. Om de doorstroming te kunnen stimuleren bouwen we geschikte woningen voor ouderen.
6. **Bovendien is onze ambitie om de levensloopbestendigheid in de sociale huurvoorraad te vergroten door hier in de nieuwbouw actief op te sturen.** Per locatie kijken we wat mogelijk en wenselijk is vanuit de combinatie van gewenste doelgroep, product en (financiële) haalbaarheid.

AFSPRAKEN BESCHIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID

Dit onderdeel beschrijft de concrete afspraken die de partijen gezamenlijk maken voor 2025.

Afspraak	2025	2026	2027	2028	Initiatiefnemer
2.1 De ambitie is om 2.000 sociale huurwoningen netto toe te voegen.					
2.1.1 We zien dat de woningbouw op alle segmenten achterblijft, zo is het beeld najaar 2024 (ook landelijk zien we deze trend). Ambitie is en blijft om zo snel als mogelijk 2.000 sociale huurwoningen netto toe te voegen, tot en met 2030 is helaas niet reëel. Uiterlijk in juni 2025 stellen gemeente en corporaties daarom gezamenlijk een plan van aanpak (PvA) vast. De gemeente geeft in het PvA aan welke geprioriteerde projecten wordt gewerkt, met daarbij ook afspraken over bijbehorende capaciteit en de bijbehorende manier van samenwerken. Corporaties zetten de capaciteit in op dezelfde projecten. Wanneer dit PvA af is, kan ook een ambitieuze en realistische einddatum worden vastgesteld voor de ambitie van 2.000 woningen.	Voor 1 juli				Gemeente
2.1.2 We monitoren de netto toename jaarlijks op 2 momenten (BO juni en oktober).	Doorlopend				Corporaties
2.1.3 Voor 1 mei leveren de corporaties de ontwikkeling van de sociale huurwoningen (netto huur en streefhuur) aan o.b.v. jaarrekening voorliggend jaar. Gemeente en corporaties maken een notitie voor BO juni. Afspraken over aantallen <u>voor de corporaties</u> op jaarschijfniveau:	Voor 1 mei	Voor 1 mei	Voor 1 mei	Voor 1 mei	Corporaties
o A. Aantallen nieuwbouwrealisatie*	66	265	457	703	
o B. Aantallen nieuwbouw: sociaal*	51	198	457	703	
o C. Aantallen nieuwbouw: middenhuur*	15	67	0	0	
o D. Aantallen sloop sociaal	50	66	0	40	
o E. Aantallen verkoop sociaal**	1	12	2	13	
o F. Aantallen transformatie	0	0	32	16	
o G. Netto toevoeging (A minus D minus E plus F)	15	187	487	666	
* Het gaat hier nadrukkelijk om een inschatting o.b.v. data uit van de woningcorporaties. Deze aantallen kunnen bijgesteld worden o.b.v. de uitkomsten van het op te stellen plan van aanpak (afpraak 2.1.1).					
** De corporaties zijn terughoudend met verkopen. De corporatie neemt de verantwoordelijkheid om bij significante afwijkingen van het nee, tenzij-principe bilateraal contact op te nemen met de gemeente en betreffende huurdersorganisatie.					
2.1.4 We werken aan verschillende projecten op gemeentelijke gronden om sociale woningbouw toe te voegen (zie bijlage 1).	Doorlopend				Gemeente
2.1.5 Vanuit de samenwerking om de efficiëntie te verhogen is voor nieuwbouw in de sociale huur WoonST 2.0 het uitgangspunt – tenzij.	Doorlopend				Gemeente
2.1.6 We bespreken als corporaties en gemeente de mogelijkheden tot het versnellen van het vergunningstraject voor alle sociale huurprojecten (niet alleen WoonST woningen) en nemen WoonST 2.0 mee in de nieuwe welstandsnota.	x				Gemeente
2.1.7 In 2025 verkent de gemeente het instellen van een vaste kavelprijs voor WoonST 2.0. Voor 1 juli 2025 neemt de gemeente een besluit over wel of niet hanteren van een vaste kavelprijs voor WoonST 2.0.	x				Gemeente
2.1.8 Gemeente en corporaties blijven minimaal 1x per jaar in gesprek over grondprijzen en flankerend beleid en worden hieruit vervolgacties benoemd en daarna uitgewerkt.	Doorlopend				Gemeente

2.2 Evenwichtige spreiding van de sociale huurvoorraad over de stad					
2.2.1 Gemeente verankert definitie van sociale huur in doelgroepenverordening (of omgevingsplan).	x				Gemeente
2.2.2 Uitvoeren van een stedenbouwkundige scan (bouwlocatiekansen en -mogelijkheden) voor Warande en Helmond Noord, om de kansen voor sociale huur in beeld te brengen. Onderzoek Volksbelang in Helmond Noord naar splitsen en optoppen wordt hierbij meegenomen.	x				Corporaties
2.2.3 De resultaten van deze scans worden door gemeente en corporaties (trekker) vastgelegd in nader te bepalen document om op basis daarvan te bepalen wat de (on)mogelijkheden zijn om vervolgens uitvoering daaraan te geven.		x			Corporaties
2.3 Vergroten gouden driehoek met toevoegen middenhuur en sociale koopwoningen in maatschappelijk eigendom					
2.3.1 Corporaties mogen de uitbreiding van de wettelijke toewijzingsruimte (7,5% + 7,5%) inzetten vanuit het oogpunt van betaalbaarheid voor middeninkomens.	Doorlopend				Corporaties
2.3.2 Onderzoek door corporaties naar ontwikkeling van het benutten wettelijke toewijzingsruimte voor middeninkomens. De corporaties geven in dit onderzoek aan om welke aantallen het gaat en in welke wijken. Onderzoeksresultaat juni 2025 (BO prestatieafspraken). Na onderzoek wordt in overleg beoordeeld of hier aanvullende afspraken voor gemaakt moeten worden om hier meer sturing aan te kunnen geven, bijvoorbeeld met maatwerk in toewijzingsruimte per wijk.	x		x		Corporaties
2.3.3 In 2025 afspraken maken over het functioneren van de gouden driehoek en de balans tussen de verschillende facetten – waarbij de corporaties aangeven wat zij bij kunnen dragen aan de realisatie van de gouden driehoek (in welke verhouding) zoals beschreven in de woonvisie.	x				Corporaties
2.4 Betaalbaarheid op peil houden en vergroten voor de laagste inkomens					
2.4.1 De corporaties monitoren het aandeel woningen dat op basis van de streefhuur bereikbaar en betaalbaar is voor de primaire doelgroep (tot en met de 2e aftoppingsgrens). Dit moet minimaal 80% zijn.	Doorlopend				Corporaties
2.4.2 De Helmondse corporaties geven aan: 1) wat het aandeel woningen op 1-1-2020 was met een huurprijs tot € 550 (prijspeil 2020); 2) aantal huishoudens waarvoor de huur eenmalig is verlaagd op 1 juli 2023 naar € 575,03 (prijspeil 2023) op grond van de Woningwet artikel 54a; 3) wat het aandeel woningen op 1-1-2026 is met een huurprijs tot de huurverlagingsgrens (prijspeil 2025).	x				Corporaties
2.4.3 De huurdersorganisaties en woningcorporaties informeren (voor zover dat nog niet gebeurt) huurders over de ondersteuningsmogelijkheden die de gemeente en welzijnspartijen bieden aan Helmonders met een laag inkomen.	x				SHH en corporaties

Hoofdstuk 3: Duurzaamheid

AMBITIE 2030

Dit onderdeel beschrijft de ambities die de partijen gezamenlijk hebben voor de periode tot 2030. Het gaat over ambities op de middellange termijn. De ambities zijn geen afspraken, maar schetsen een gezamenlijk doel, een strategisch kader voor de periode tot 2030.

1. In Helmond leggen we de lat hoog op het thema duurzaamheid. We bouwen duurzaam. Hierbij kijken we naar de duurzaamheid van bouwmaterialen (circulariteit) en de energieprestaties van de woningen. We hebben de ambitie dat nieuwe woningen energieneutraal zijn. Een duurzaam huis betekent, naast minder verbruik van fossiele energie, ook lagere woonlasten voor onze inwoners. **Samen met de corporaties streven we naar energieneutrale nieuwbouw en een klimaatbestendige woonomgeving.** We snappen dat dit niet in één keer kan gebeuren, daarom werken we stapsgewijs toe naar 100% energieneutraal. We vinden het belangrijk dat er aandacht is voor de betaalbaarheid ten aanzien van investeringskosten. In de Nationale Prestatieafspraken spraken we al af dat:
 - a. we EFG-labels uitfaseren
 - b. in 2030 ca. 30% van de woningen aan de 'isolatie standaard' voldoet
 - c. in 2030 ca. 20% van de bestaande woningen aardgasvrij is (vanuit de wijkgerichte aanpak werken we dit uit in het uitvoeringsprogramma Transitievisie Warmte)
 - d. we vanaf 2026 bij vervanging van de CV-ketel een hybride of ander duurzaam alternatief toepassen
 - e. huren worden niet verhoogd naar aanleiding van isolerende maatregelen die getroffen worden.

2. Samen staan we voor grote opgaven waar het gaat om verduurzamen van bestaande woningen. Dat doen we met het oog op de woonlasten van huurders. **We willen energiearmoede terugdringen.**
3. Tot slot **werken we de warmtetransitie uit** en zetten deze om in concrete acties.

Definities

In dit hoofdstuk gebruiken we verschillende klimaattermen.

- **Ergieneutraal:** de term energieneutraal gaat over het energieverbruik van een gebouw. Een pand is energieneutraal als het energieverbruik op jaarbasis op nul uitkomt. Energieneutrale woningen gebruiken dus weinig energie. De energie die ze gebruiken, wekken ze zelf op met bijvoorbeeld zonnepanelen.
- **Klimaatbestendige woning:** een woning die goed beschermd is tegen de effecten van klimaatverandering.
- **Klimaatbestendige woonomgeving:** een omgeving die goed bestand is tegen extreme hitte in de zomer, of langdurige en hevige regen.
- **Klimaatneutraal:** een klimaatneutrale stad is fossielvrij, circulair en klimaatbestendig. We halen onze energie alleen nog maar uit duurzame bronnen – niet meer uit fossiele brandstoffen. Ook gaan we meer besparen en uitstoot verminderen. We maken onze omgeving weerbaarder tegen de effecten van extreem weer. We stimuleren meer groen in de straat tegen hittestress. Afval wordt als grondstof gebruikt en recycelen wordt gestimuleerd.

AFSPRAKEN DUURZAAMHEID

Dit onderdeel beschrijft de concrete afspraken die de partijen gezamenlijk maken voor 2025.

Afspraak	2025	2026	2027	2028	Initiatiefnemer
3.1 Energieneutrale nieuwbouw en een klimaatbestendige woonomgeving					
3.1.1 We moeten zoveel mogelijk van het aardgas af. Hiervoor is duurzame energie nodig. Gemeente en corporaties stellen in 2025 een monitor op per wijk om inzichtelijk te maken hoever we zijn met duurzame elektrische opwek, maar ook energetische verbeterstappen (isolatie, installatie).	x				Gemeente
3.1.2 Op basis van de gemeentelijke verkenning naar klimaatadaptief bouwen organiseren gemeente en corporaties een kennissessie om kennis, voorbeeldprojecten en omgevingsscans naar klimaatbestendige wijken uit te wisselen. Dit als inventarisatie waar we staan. De gemeente neemt hierin het initiatief. Op basis hiervan komen we in 2025 tot concrete afspraken voor 2026, zoveel mogelijk uniform voor regio De Peel.	x				Gemeente
3.1.3 Aansluitend op wat de gemeente doet in de openbare ruimte werken de corporaties aan een klimaatbestendige woonomgeving door bewoners te stimuleren hun tuin te vergroenen (als onderdeel van deelname aan operatie steenbreek). Bij mutatie bestaand bezit wordt bij 1 op de 4 woningen gestuurd op minimaal 25% groen in de tuin.	Doorlopend				Corporaties
3.1.4 Gemeente verkent de mogelijkheden om een waterafkoppelsubsidie in te zetten.	x				Gemeente
3.1.5 Minimaal 1x per jaar is er kennisuitwisseling tussen gemeente en corporaties over circulair/biobased bouwen.	Doorlopend				Gemeente
3.2 Energiearmoede verminderen					
3.2.1 Corporaties hebben een actieve rol in de actiegroep "Energiebesparen doen we samen" en verminderen de energielasten voor kwetsbare huishoudens door middel van verduurzamen van woningen en inzet van kierenjagers. Huurdersorganisaties wijzen de huurders op energiebesparende maatregelen en de inzet van bespaarcoaches/kierenjagers. Deze handelwijze wordt in 2025 voortgezet. De rijksmiddelen van dit project lopen tot eind 2025. Dan bepalen we opnieuw met elkaar wat de afspraak wordt.	x				Corporaties
3.2.2 De gemeente en corporaties gaan met elkaar een traject aan om te bekijken hoe we bij renovatieprojecten/ onderhoud aan de buitenschil van de woning, waarbij tussen de huurwoningen ook koopwoningen zitten, eventueel met subsidies en leningen particuliere eigenaren kunnen ondersteunen. Een gezamenlijk traject is nodig om hierin resultaten te behalen. De gemeente ontvangt van de corporaties informatie over waar en hoe zij aan de slag gaan, gemeente komt vervolgens in actie richting particuliere eigenaren.	Doorlopend				Gemeente
3.2.3 Op wijkniveau meerjarige uitwisseling en afstemming van werkzaamheden gemeente, corporaties en nutsbedrijven.	Doorlopend				Gemeente
3.3 Warmtetransitie uitwerken en omzetten in concrete acties					
3.3.1 Jaarlijks overleg en duidelijkheid van gemeente m.b.t. wat een collectieve warmtevoorziening betekent voor de betaalbaarheid van energie in samenspraak met de corporaties.	Doorlopend				Gemeente

Hoofdstuk 4: Inclusiviteit en leefbaarheid

AMBITIE 2030

Dit onderdeel beschrijft de ambities die de partijen gezamenlijk hebben voor de periode tot 2030. Het gaat over ambities op de middellange termijn. De ambities zijn geen afspraken, maar schetsen een gezamenlijk doel, een strategisch kader voor de periode tot 2030.

1. Als gemeente, corporaties en huurdersorganisaties staan we voor een goed leven in onze stad. Dat betekent een leven waar bewoners in staat zijn om mee te doen, rond te komen en vooruit te komen. Daarin geven wij extra aandacht aan Helmonders voor wie dat niet zo vanzelfsprekend is. **Om de balans in de stad te verbeteren, bewaken we de draagkracht versus draaglast van gebieden.** Dat doen we door passend te plaatsen of maatschappelijk toe te wijzen, bijvoorbeeld vanuit beschermd wonen. Dit is beter voor cliënt (duurzaam herstel), maar ook voor de leefbaarheid in kwetsbare gebieden (naar draagkracht). **Bovendien willen we de sociale cohesie in wijken versterken.** De rol van de gemeente en partners zoals de LEVgroep en STH is gericht op facilitering en ondersteuning. Ook vrijwilligers in de wijken zijn belangrijke kartrekkers en het cement van de wijk. Als partijen benadrukken wij het belang van vrijwilligers.
2. **Het wijkgericht werken willen we de komende jaren centraal stellen.** Zo gaan partners samen de wijk in, in plaats van dat partijen los van elkaar aan een klein stukje van de oplossing voor een (sociaal of fysiek) probleem werken. Het gaat om een continue manier van samenwerken met partners en inwoners en ophalen waar inwoners behoefte aan hebben. Dit in tegenstelling tot een wijkontwikkelingsplan, wat een veel korter maar intensief traject is sterk gericht op een specifieke opgave.
3. We willen de komende jaren **meer kansen bieden aan specifieke doelgroepen. Allereerst jongeren en spoedzoekers op de woningmarkt.** Er is een tekort aan woningen. Vooral jongeren/starters en spoedzoekers komen hierdoor in de knel. De betaalbaarheid van het wonen staat onder druk. Wij voelen ons verantwoordelijk voor de huisvesting van deze doelgroepen. Het

betreft met name studio's, beter en creatief benutten van bestaande woningen, bovenwoningen en appartementen zonder lift op de bovenste etage. Een deel van deze woningen wordt via loting aangeboden voor de leeftijdscategorie 18-27 jaar. De corporaties monitoren de slaagkansen. Ook voor spoedzoekers biedt loten meer kansen.

4. **Voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen nemen we in Helmond gezamenlijk de verantwoordelijkheid.** Corporaties werken samen met gemeente en zoeken naar woonoplossingen die vanuit schaalgrootte niet of beperkt de reguliere woningmarkt raakt. Denk aan bijvoorbeeld groepswoningen, reguliere woningen die aan een maatschappelijke of zorgorganisatie worden verhuurd of een aantal naast elkaar gelegen (gekoppelde) woningen. Samen met begeleidende instanties onderzoeken we het aanbod, de mogelijkheden en ontwikkeling vanuit bestaand bezit en nieuwbouw. Ook de zorg- en begeleidingsvraag kan op deze wijze worden gebundeld.
5. **Doel is om het aanbod wonen en zorg te vergroten.** Door vergrijzing, het langer zelfstandig blijven wonen, minder intramurale zorg, een tekort op de arbeidsmarkt en een stijging van de kosten is een andere benadering van de zorg noodzakelijk. Een deel van de woningvoorraad zal moeten worden aangepast, en aanzienlijk moeten worden uitgebreid met toegankelijke woningen, waar zorg op maat kan worden verleend.
6. We zien in de stad een groep huurders die weliswaar zelfstandig wonen, maar vanwege problematieken voor ernstige woonoverlast zorgen – bijvoorbeeld door afwijkende normen en waarden (dag- en nachtritme, geluid, aanspreken, onderhoud huis en tuin). Het ontbreken van de juiste zorg of accepteren van woonbegeleiding leidt tot aanhoudend ongewenst gedrag. Dit resulteert soms tot het uiterste **middel van huisuitzetting, maar hiermee blijft er vaak een volkshuisvestelijke- en zorgopgave liggen.** Daar willen we met zorginstanties aan werken de komende jaren.
7. **Nederland wil ervoor zorgen dat in 2030 niemand meer dakloos is.** We nemen gezamenlijk onze verantwoordelijkheid in de aanpak van dak- en thuisloosheid.

AFSPRAKEN INCLUSIVITEIT EN LEEFBAARHEID

Dit onderdeel beschrijft de concrete afspraken die de partijen gezamenlijk maken voor 2025.

We zijn in 2025 betrokken bij en dragen bij aan het opstellen van een regionale visie en uitvoeringsagenda aanpak dakloosheid en doorlopend bij het uitvoeren van het gemeentelijk vrijwilligersbeleid. Beide beleidsterreinen zijn breder dan alleen de woonopgave en hier beschreven ambities, maar hebben duidelijke raakvlakken hiermee. De regie ligt bij andere betrokkenen. We maken hier in de prestatieafspraken daarom geen aparte afspraken over, wel onderkennen we het belang van beide thema's.

Afspraak	2025	2026	2027	2028	Initiatiefnemer
4.1 Wijkgericht werken centraal					
4.1.1 In 2025 starten we een pilot in één van de wijken om wijkgericht te werken. Met de gemeente als regisseur en de overige partijen die meedenken, vormgeven en uitvoeren. Hiermee werken we aan de leefbaarheid en veiligheid in wijken. Ook een thema als gemeenschapsoverbouw raakt sterk aan wijkgericht werken. Dichtbij de bewoners. Voorafgaand aan de pilot bespreken we met elkaar wat we verstaan onder wijkgericht werken. In Q1 2025 bepalen we in welke wijk de pilot wijkgericht werken gestart wordt.	x				Gemeente
4.1.2 Het aansluiten van bewoners bij wijkgericht werken vanuit o.a. wijkontwikkelingsplannen is relevant vanuit participatie. De vorm waarop kan per wijk verschillen en wordt t.z.t. afgestemd. Via jaarverslagen brengen we de huurdersorganisaties op de hoogte van wat we al doen in de wijken op het gebied van leefbaarheid en veiligheid.	Doorlopend				Gemeente
4.1.3 In gesprek over hoe we omgaan met woningtoewijzing in het kader van passend plaatsen en maatschappelijk toewijzen. In 2025 verkenning en doorontwikkeling stoplichtmodel met als doel de veerkracht in wijken en buurten te verbeteren.	x				Corporaties
4.2 Passend wonen					
4.2.1 Alle partijen, gemeente, corporaties en SHH, zetten zich in bij het stimuleren van de doorstroming. In 2025 verkent de gemeente de inzet van woon-/verhuiscoaches. Q1 2025: plan van aanpak vaststellen met concrete afspraken. Q4 2025: afspraken uitgewerkt/mogelijk gemaakt.	x				Gemeente
4.2.2 Corporaties bieden meer passende* woningen aan jongeren van 18-27 jaar via loting, zodat de slaagkansen toenemen. We realiseren een positieve trend in slaagkansen voor deze doelgroep. Ter bevordering van doorstroming kunnen corporaties jongerencontracten voor 5 jaar inzetten. Hierbij behoudt woningzoekende de inschrijftijd. *een passende woning is o.a. een studio, woningdelen, kamerverhuur, appartementen zonder lift.	Doorlopend				Corporaties
4.3 Spreiding in de stad/gemengde wijken					
4.3.1 Voor het beter bedienen van diverse zorgdoelgroepen is een nadere uitwerking van de visie op wonen, welzijn en zorg gewenst in de vorm van een afwegingskader. We werken als partijen samen aan deze uitwerking. De gemeente gaat in 2025 aan de slag met dit afwegingskader en betreft hierbij de belangrijkste partners. Q1: projectleider vanuit opdracht van het Bestuurlijk Overleg WWZ aan de slag. Q2: werkversie afwegingskader woonzorginitiatieven (dus 'slechts' een onderdeel van het geheel) besproken in BO WWZ. Q4: werkversie afwegingskader gemeentebreed gereed (opbrengst inzet projectleider). 2026: implementatie en nadere uitwerking.	x				Gemeente
4.3.2 We gaan in 2025 op initiatief van gemeente of zorgpartijen verder in gesprek met elkaar (corporatie, zorgpartijen, gemeente) om te komen tot passende vormen van wonen voor bijzondere doelgroepen, daar waar nodig of mogelijk. Op deze wijze kan de begeleiding en zorg gebundeld worden geborgd en het woongenot van bewoners worden vergroot, wat bijdraagt aan de leefbaarheid en inclusieve samenleving.	x	x			Gemeente

4.3.3 Convenant woonoverlast. Het convenant woonoverlast zal gegevensuitwisseling in de praktijk versoepelen om effectiever op te kunnen treden bij complexe woonoverlast. Dit eerste convenant heeft een afgebakende scope, maar biedt wel een concreet vertrekpunt om in de volgende fase ook zorgpartijen onderdeel te maken van de samenwerking. Voor 2025 ligt het accent op de implementatie van het convenant met vroegtijdige evaluatie.	x				Gemeente
4.3.4 Convenant WMO. Gemeente actualiseert het convenant WMO in samenwerking met zorginstanties en corporaties.	x				Gemeente
4.3.5 Convenant vroegsignalering. We evalueren het convenant vroegsignalering in het kader van voorkomen huisuitzettingen.	x				Gemeente
4.3.6 De gemeente voert in 2025 onderzoek uit naar de behoefte aan standplaatsen onder woonwagenbewoners. Voor de huisvesting van woonwagenbewoners nemen de gemeente en corporaties gezamenlijk de verantwoordelijkheid.	x				Gemeente

Hoofdstuk 5: Samenwerking

5.1 Met de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties is tenminste 2x per jaar een Bestuurlijk Overleg (BO) Prestatieafspraken: in het voor- en najaar. De agenda wordt voornamelijk bepaald door de prestatieafspraken (voortgang, nieuwe afspraken), maar eventueel kunnen ook andere punten worden besproken. Er zijn gesprekken op ambtelijk niveau met gemeente, corporaties en huurdersorganisaties om te komen tot voorstellen voor dit BO.

5.2 Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties werken aan de volkshuisvesting met gezamenlijke doelen, (er)kennen elkaars en eigen verantwoordelijkheden, gaan open en transparant het gesprek met elkaar aan en delen informatie om wederzijds inzicht te creëren en begrip te bevorderen. Het onderlinge partnerschap tussen gemeente, woningcorporaties en de huurdersorganisaties is de afgelopen jaren versterkt en dit wordt in de komende periode verder doorgezet.

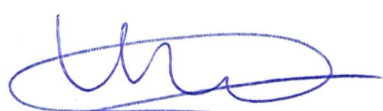
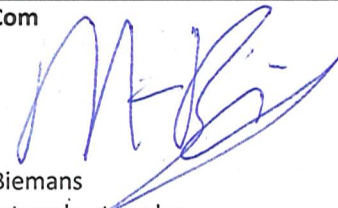
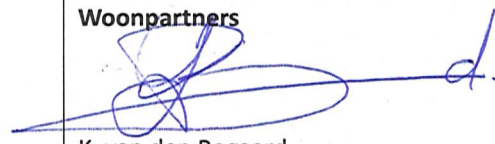
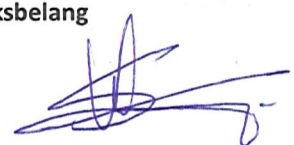
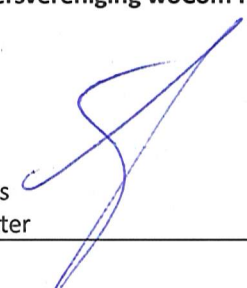
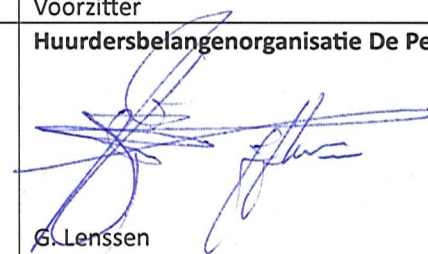
5.3 In Helmond is een relatief groot aantal corporaties actief, en dus even zoveel huurdersorganisaties. De afgelopen jaren zien we zowel bij corporaties als

huurderorganisaties een verregaande samenwerking. Dit bevordert het maken en uitwerken van de samenwerkingsafspraken. Deze beweging wordt de komende jaren verder doorgezet.

5.4 De zorg- en welzijnspartijen zijn in 2024 voor de eerste keer aangesloten in het proces. Met de zorg- en welzijnspartijen in Helmond is overeengekomen dat drie partijen als afvaardiging aansloten namelijk LEVgroep, De Zorgboog en SMO regio Helmond. In Q1 2025 wordt dit proces geëvalueerd. Dan wordt bepaald hoe de zorg- en welzijnspartijen worden betrokken in de prestatieafspraken voor 2026 en verder.

5.5 Bestuurders spreken de intentie uit om de samenwerking te stimuleren en realisatie van projecten met als doel om de woningbouwimpuls voor Helmond vorm te geven. Waarbij we inzetten op prioriteren van (woningbouw)projecten; gericht inzetten van medewerkers van gemeente en corporaties op deze projecten; werken met snelle en gestructureerde escalatieladders.

Aldus ondertekend op 16-12-2024, te Helmond

Gemeente Helmond  G. van den Waardenburg Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Wonen en Grondzaken	Stichting Woonpartners  B. Sievers Directeur-bestuurder	Woningbouwvereniging Volksbelang  C. Theuws Directeur-bestuurder a.i.	Woningstichting Compaen  J. Lobée Directeur-bestuurder
woCom  M. Biemans Directeur-bestuurder	Woningbouwvereniging Bergopwaarts  E. Remmerswaal Directeur-bestuurder	Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl  R. Beijnsberger Algemeen directeur	Huurders Belangen Stichting Woonpartners  K. van den Bogaard Voorzitter
Huurdersbelangenvereniging Volksbelang  S. van Lierop Voorzitter	Huurders Belangen Vereniging Compaen  F. van Dijk Voorzitter	Huurdersvereniging woCom Helmond  B. Smits Voorzitter	Huurdersbelangenorganisatie De Peel  G. Lenssen Voorzitter
Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf  H. Kok Bestuurslid			

Bijlage 1: Afspraken corporatieprojecten op gemeentelijke gronden

De sociale huursector is de cruciale schakel op de woningmarkt. Nu en de komende jaren is er een sterke behoefte aan sociale huur. De gemeente Helmond wil sociale woningbouw (laten) realiseren, dat staat ook in de Woonvisie. De gemeente maakt hierover afspraken met de in de gemeente werkzame woningcorporaties, die kwalificeren als een toegelaten instelling in het kader van de Woningwet, te weten Woonpartners, Volksbelang, Compaen, woCom, Bergopwaarts en Woonbedrijf. Deze woningcorporaties dragen met hun werkzaamheden naar redelijkheid bij aan uitvoering van de Woonvisie van de gemeente Helmond.

Op grond van de Woningwet hebben woningcorporaties als taak te voorzien in sociale huurwoningen. Ter uitvoering van de Woningwet worden met voornoemde woningcorporaties prestatieafspraken gemaakt op het gebied van volkshuisvesting. Alle voornoemde woningcorporaties en de gemeente Helmond zijn partij bij deze prestatieafspraken. Het gaat onder meer over ontwikkeling, betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en inclusiviteit van sociale huurwoningen in Helmond.

De gemeente Helmond merkt de in Helmond werkzame toegelaten instellingen aan als 'preferente partners' voor werkzaamheden die op basis van de Woningwet expliciet aan woningcorporaties zijn opgedragen – zoals de bouw van sociale huurwoningen. De woningcorporaties hebben bij uitstek ervaring met de ontwikkeling en jarenlange exploitatie van huurwoningen. De Woningwet omkleedt dit met waarborgen. Dat geldt niet voor andere partijen dan woningcorporaties.

De gemeente Helmond en de voornoemde woningcorporaties zetten zich gezamenlijk in om de voorraad sociale huurwoningen te vergroten. Onderstaande tabel omvat een overzicht van corporatieprojecten op gemeentelijke gronden die de gemeente in samenwerking met een woningcorporatie in 2025 en daarna wil starten. Dit is nadrukkelijk een eerste overzicht, wat op een later moment in afstemming aangevuld kan worden. Voor Nieuw Brandevoort geldt dat de nieuwe uitgangspunten worden bepaald in een separaat traject. De gemeente benoemt de

nader te noemen gebieden exclusief voor sociale woningbouw door een woningbouwcorporatie.

De verkoop van grond voor sociale woningbouw aan de betreffende woningcorporatie draagt bij aan het doel om sociale woningbouw te realiseren en is bovendien nodig voor een woningcorporatie om te voldoen aan de prestatieafspraken zoals overeengekomen in dit document. Let op: de gemeente maakt hierbij het voorbehoud dat de planologische/ruimtelijke procedures voor onderstaande locaties nog moeten worden doorlopen.

Wijk	Locatie	Corporatie(s)
Brouwhuis	Stationsgebied	Compaen
Rijpelberg	Baroniehof	Woonpartners
Helmond Oost	Zoals vastgesteld en verbeeld (voor locatie zie de verwijzing tussenhaakjes) in de Ruimtelijke Visie Helmond Oost (2023): - Nieuwbouw naast Prontoflats Deurneseweg "Ons Francien" (1a) - Prontoflat van Graftstraat "Kleine Willem" (1b) - Rijwoningen Van Weerden, Poelmanstraat en Montfolgierstraat (1c), Rijwoningen Van Amstelstraat (1d) - Deurneseweg, Azalealaan, Weth van Wellaan "Floriskwartier" Oud Moskou, Bloemenbuurt (2) - Gebiedsontwikkeling woonzorgzone Helmond Oost (4a), Generaal Snijdersstraat, Geysendorfferstraat, Straakvense Bosdijk e.o.	Woonpartners
Centrum	EHAD terrein Ensemble	Woonpartners, woCom, Woonbedrijf Woonpartners
Helmond West	Houtsdonk fase 1	woCom
Mierlo-Hout	Mierloseweg 210-236 (voormalige zwembad)	Compaen