

Aan de leden van de raad van de gemeente Valkenswaard

Uw kenmerk 1239578
Kenmerk 1239578/1240067
Onderwerp prestatieafspraken 2020 met Woningbelang
Behandeld door L.G. van Gerven
Bijlage(n) 1
Datum 28 april 2020

Geacht raadslid,

Zoals al eerder aangekondigd ontvangt u bijgaand de prestatieafspraken 2020 die wij met Woningbelang en de huurdersvereniging HBV van Woningbelang zijn overeengekomen. In onze vergadering van dinsdag 28 april 2020 hebben wij met deze prestatieafspraken ingestemd.

Jaarlijks maakt de gemeente prestatieafspraken met de lokale woningcorporatie Woningbelang en met de huurdersvereniging van Woningbelang. Dit is een wettelijke verplichting op grond van de Woningwet 2015. De prestatieafspraken 2020 staan voor een belangrijk deel in het teken van afspraken over de beschikbaarheid van sociale huurwoningen en van afspraken over een betere verbinding met het sociaal domein.

In de woningbouwprogrammering die u op 28 februari 2019 heeft vastgesteld is melding gemaakt van het gegeven dat de druk op de sociale woningvoorraad groeit en dat ingevolge de prestatieafspraken 2019 gezocht moet worden naar gemeentelijke locaties voor minimaal 45 sociale huurwoningen. Tevens is melding gemaakt van het feit dat het aantal locaties dat hiervoor beschikbaar is beperkt is voor dit doel, omdat naast sociale huurwoningen voor starters ook betaalbare koopwoningen belangrijk zijn voor deze doelgroep. Voor de locaties Emmalaan, Amundsenstraat en Barentszstraat is in de woningbouwprogrammering ingestoken op een mix van betaalbare huur- en koopwoningen voor jongeren en jonge gezinnen, bij voorkeur in een verhouding van ongeveer 50%-50%. Hierbij is in de woningbouwprogrammering opgemerkt dat een en ander afhankelijk moet worden gesteld van de mogelijke stedenbouwkundige invulling en de financiële consequenties voor de gemeente.

In de woningbouwprogrammering was voor de locaties Emmalaan en Amundsenstraat een mix bedacht van betaalbare huur- en koopwoningen. Woningbelang heeft echter nadrukkelijk verzocht om de sociale huurwoningen niet over twee locaties te verdelen, maar te concentreren op de locatie Emmalaan. Dit in verband met hogere kosten die gepaard gaan

met het bouwen op twee verschillende locaties. Bovendien is bij de stedenbouwkundige benadering van de locatie Amundsenstraat gebleken dat hier maar in beperkte mate rijwoningen acceptabel zijn. Daar komt bij dat in een eerder vastgestelde stedenbouwkundige visie uit het verleden de dialoog is gezocht met bewoners uit de Scottstraat en in die vastgestelde visie andere type woningen zijn opgenomen aangrenzend aan de Scottstraat. Om deze redenen leent de locatie Emmalaan zich beter voor sociale huurwoningen, zowel qua stedenbouwkundige invulling als qua aantal. Dit aantal is weer van belang voor het nakomen van de prestatieafspraken met Woningbelang uit 2019.

In de afgelopen periode hebben we een bureau ingeschakeld om stedenbouwkundige opzetten te maken voor diverse gemeentelijke locaties. Dit betreft de locaties Emmalaan (voormalige gemeentewerf), Amundsenstraat (voormalige sporthal), Barentszstraat (voormalige basisschool), maar ook de locaties Le Sage ten Broeckstraat (nu nog deels in gebruik door Siam en 't Pumpke), en Jasmijn (nabij voormalig tennispaviljoen TV Ginneve). Deze stedenbouwkundige opzetten worden in een separate raadsinformatiebrief met u gecommuniceerd. Tevens zijn voor de gemeentelijke locaties de financiële consequenties doorgerekend voor de grondexploitaties van de diverse locaties. Deze worden bij de actualisatie van de grondexploitaties met u gedeeld.

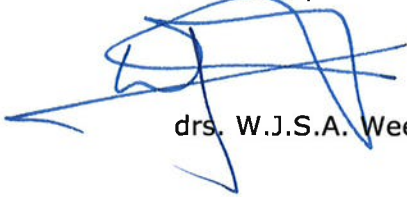
De prestatieafpraak uit 2019 dat er vanuit de gemeente voor minimaal 45 sociale huurwoningen locaties moeten worden gezocht wordt met de prestatieafspraken 2020 volledig nagekomen. Volgens de onderhavige afspraken worden op de locatie Emmalaan ca. 20 grondgebonden sociale huurwoningen gerealiseerd en op de locatie Le Sage ten Broeckstraat minimaal 30 gestapelde sociale huurwoningen. Afspraak is dat de 2 losse complexen die in de stedenbouwkundige opzet zijn opgenomen kunnen worden samengevoegd tot één complex met een gevelverspringing. Dit is stedenbouwkundig heel acceptabel en is kostenbesparend. Naast deze 30 sociale huurwoningen onderzoekt Woningbelang nog de optie om 2 woningen te slopen en er 12 gestapelde sociale huurwoningen voor terug te bouwen. Deze optie is in de stedenbouwkundige opzet meegenomen. Woningbelang heeft ook nog een locatie aan de Eindhovenseweg, waar mogelijk 9 kleinere sociale huurwoningen kunnen worden gerealiseerd. Ook dit wordt onderzocht, naast mogelijkheden voor (al dan niet tijdelijke) circulaire woningen.

Ter voorbereiding op de prestatieafspraken 2020 is deze keer nog nadrukkelijker verbinding gezocht met het sociaal domein. In een separaat overleg tussen Woningbelang en het sociaal domein van de gemeente is besproken welke prestatieafspraken van beide zijden worden gewenst. Deze zijn opgenomen in de prestatieafspraken 2020. Zo wordt er bijvoorbeeld weer gestart met het opstellen van een wijkanalyse als pilot, waarbij de wijk 't Gegraaf in beeld is. Ook is vanuit de wens om de leefbaarheid in 't Gegraaf te verbeteren de optie geïntroduceerd om grond uit te ruilen tussen de gemeentelijke locatie Barentszstraat en de locatie Wilde Wingerd van Woningbelang, zodat er in de Barentszstraat sociale huurwoningen kunnen worden toegevoegd en in de Wilde Wingerd koopwoningen voor starters (eventueel CPO) in plaats van sociale huur. Dit draagt bij aan een betere mix van huur en koop in de wijk 't Gegraaf. Wel is hier vanuit de gemeente de

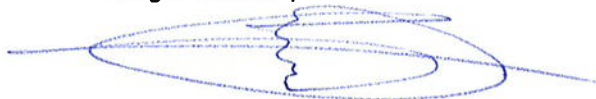
voorwaarde aan toegevoegd dat voor de locatie Wilde Wingerd een gezamenlijk, integraal plan moet zijn opgesteld. Woningbelang gaat hier woningen slopen die in een zone liggen waarbinnen de openbare ruimte zeer inefficiënt is benut. In een gezamenlijk plan kan deze ruimte veel efficiënter worden benut, waarmee het aantal uitgeefbare m² ten behoeve van woningbouw zonder kwaliteitsverlies voor de openbare ruimte kan worden vergroot en de gemeente hier financieel voordeel bij kan halen.

Al met al ligt er nu een afgewogen pakket aan prestatieafspraken, waarin een goede balans is gevonden tussen het vergroten van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen, kansen om deze nog verder uit te breiden, verbetering van de leefbaarheid, financiële afspraken en duidelijkheid, en een betere verbinding tussen volkshuisvesting en het sociaal domein. Ook op het gebied van duurzaamheid heeft directe afstemming plaatsgevonden tussen Woningbelang en de gemeente.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Valkenswaard,
secretaris, burgemeester,



drs. W.J.S.A. Weeterings MBA



drs. A.B.A.M. Ederveen

