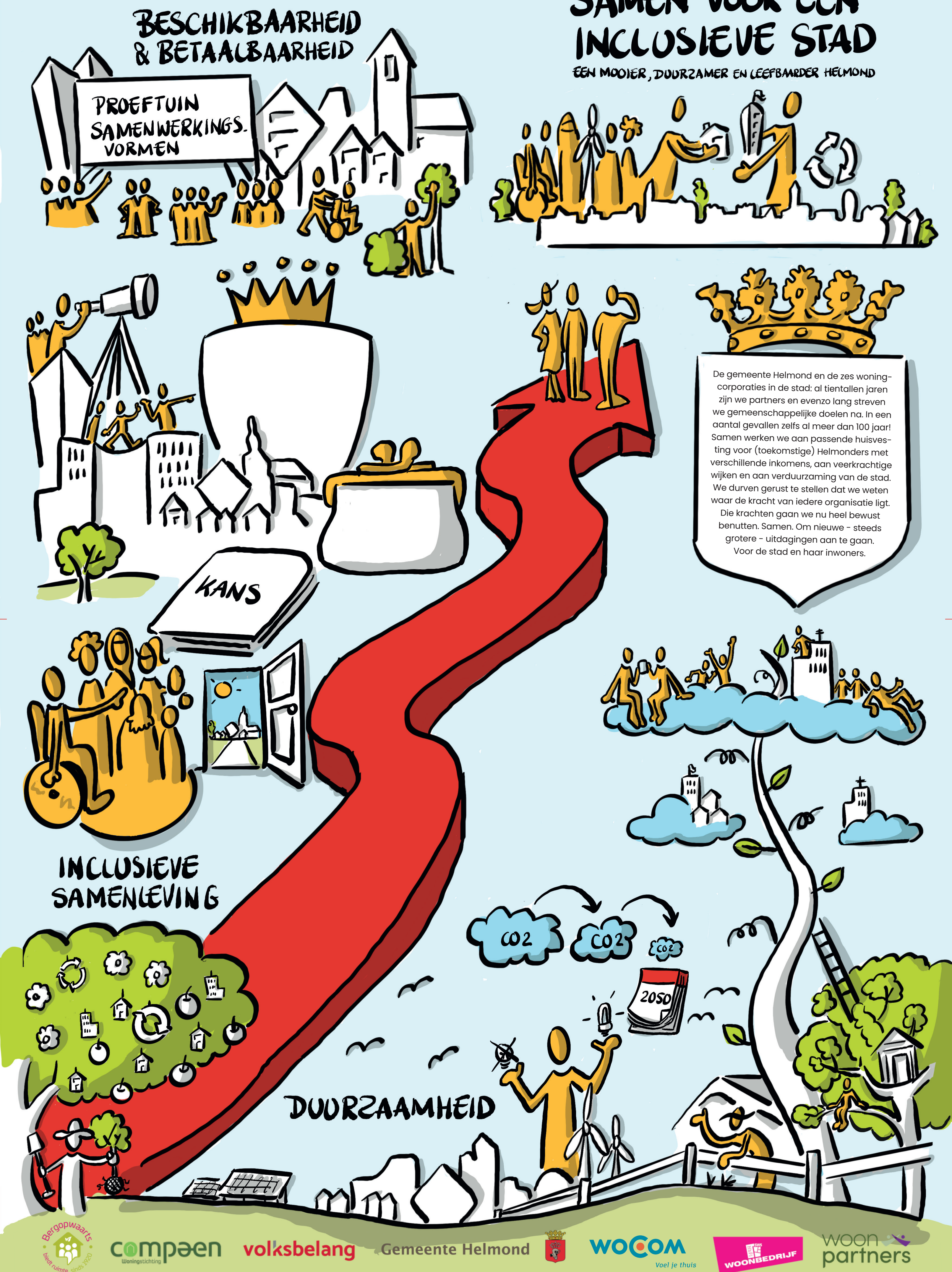


ZES WONINGCORPORATIES & GEMEENTE HELMOND
**SAMEN VOOR EEN
INCLUSIEVE STAD**
EEN MOOIER, DUURZAMER EN LEEFBAARDER HELMOND



De gemeente Helmond en de zes woningcorporaties in de stad: al tientallen jaren zijn we partners en evenzo lang streven we gemeenschappelijke doelen na. In een aantal gevallen zelfs al meer dan 100 jaar! Samen werken we aan passende huisvesting voor (toekomstige) Helmonders met verschillende inkomens, aan veerkrachtige wijken en aan verduurzaming van de stad. We durven gerust te stellen dat we weten waar de kracht van iedere organisatie ligt. Die krachten gaan we nu heel bewust benutten. Samen. Om nieuwe - steeds grotere - uitdagingen aan te gaan. Voor de stad en haar inwoners.

Zes woningcorporaties & gemeente Helmond: **Samen voor een inclusieve stad: een mooier, duurzamer en leefbaarder Helmond**

De kracht van samenwerking nóg beter benut

De gemeente Helmond en de zes woningcorporaties in de stad: al tientallen jaren zijn we partners en evenzo lang streven we gemeenschappelijke doelen na. In een aantal gevallen zelfs al meer dan 100 jaar! Samen werken we aan passende huisvesting voor (toekomstige) Helmonders met verschillende inkomens, aan veerkrachtige wijken en aan verduurzaming van de stad. We durven gerust te stellen dat we weten waar de kracht van iedere organisatie ligt. Die krachten gaan we nu heel bewust benutten. Samen. Om nieuwe - steeds grotere - uitdagingen aan te gaan. Voor de stad en haar inwoners.

Helmond groeit, maar bloeit niet vanzelf. We beseffen dat niet iedereen goed kan meedoen, rondkomen en vooruitkomen in onze samenleving. Er is er een tekort aan betaalbare huurwoningen. En veel bestaande woningen vragen om maatregelen om ze toekomstbesteding te maken. Voor de toekomst hebben we dan ook grote ambities, waarvan wij geloven dat we die alleen samen waar kunnen maken.

Verbinden voor de lange termijn

We kennen elkaar. Al jarenlang maken we prestatieafspraken en werken we samen in verschillende volkshuisvestings- en leefbaarheidsprojecten. Daar maken we ons nu nog sterker voor. Niet voor even, maar voor de langere termijn. De corporaties doen dat door bij te dragen, mee te denken en te investeren in de uitdagingen van Helmond. Zij hebben slagkracht, een verleden én een toekomst in

Helmond. Ze vervullen een centrale rol in de elf Helmondse wijken. Samen richten we ons op het versterken van de veerkracht van mensen. Het verder verduurzamen van de woningvoorraad, zeker voor mensen met lagere inkomens. Op het levensbestendig wonen voor de groeiende groep senioren. En natuurlijk - juist nu - op het realiseren van voldoende betaalbare woningen. Daarvoor geven we onze samenwerking een nieuwe impuls. Hoe? Lees de vele voorbeelden op deze poster.

Gezamenlijke focus

Deze samenwerkingsstrategie beschrijft een manier van samenwerking. Om uiteindelijk, vanuit een gedeeld beeld op Helmond, tot concrete resultaten en beter gedragen prestatieafspraken (die we samen met de Huurdersorganisaties sluiten) te komen. Verschillen in uitgangspunten, beschikbare middelen of prioriteiten op de

bestuurlijke agenda maken we bespreekbaar. We lossen die op vanuit de gezamenlijke focus. Hiervoor bespreken corporatiebestuurders en het college van B&W jaarlijks of we de goede stappen hebben gezet. Maar ook kijken we of er nog wat meer lef nodig is om keuzes te maken. Daarnaast betreft de gemeente de woningcorporaties eerder bij het opstellen van grote koersdocumenten, zoals de Strategische Agenda. Zo wordt zo'n agenda echt van ons allemaal.

Op weg

Eind 2022 bekijken we met elkaar - en met een nieuw college - wat de impuls aan de samenwerking heeft opgeleverd en wat nog beter kan. Intussen zijn we er trots op dat we al een flink eind op weg zijn. Gemeente en corporaties, samen voor hetzelfde doel. Samen voor een inclusieve stad: een mooier, duurzamer en leefbaarder Helmond.

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

“Nieuwe samenwerkingsvormen voor nieuwe resultaten”

Als gemeente en woningcorporaties zijn we onlosmakelijke partners in het bieden van voldoende (betaalbare) sociale (huur)woningen, nu en in de toekomst. We stapelen daarbij niet alleen maar stenen, maar gaan bewust de sociale tweedeling binnen en tussen de Helmondse wijken tegen. We investeren dus in bestaande en nieuwe wijken. Dat zijn geen gemakkelijke opgaven. Daarom gaan we nieuwe wegen bewandelen, met nieuwe vormen van samenwerking. Zo komen we tot mooie en innovatieve resultaten.

Project: Stip aan de horizon

Ons doel is om te komen tot één gedeelde visie op de gewenste kwalitatieve en kwantitatieve sociale kernvoorraad in 2040. En één monitor om de voortgang te meten en bij te sturen. Soms zetten we onze eigen belangen deels aan de kant, om te komen tot een gezamenlijke invulling van de volkshuisvestelijke opgave voor de komende 10 à 20 jaar in Helmond.

Werkvorm

- Een gezamenlijke werkgroep werkt de ambitie uit.
- De partners maken nieuwe afspraken die het bereiken van de doelstelling gemakkelijker maken.
- De gemeente verbindt aan locaties die niet in eigendom zijn de eis voor 30% sociale huur (met kwaliteitseis en prijsgrens).
- Met als doel in elk geval het percentage sociale woningbouw te borgen, worden bij gebiedsontwikkelingen van de gemeente de corporaties als eerste bij de plannen betrokken. Andersom wordt de gemeente als eerste betrokken bij ontwikkelingen van de corporaties.
- De corporaties tonen zich gezamenlijk verantwoordelijk voor de opgave en opereren als het ware als één corporatie.

Project: Samen op weg naar resultaat

We willen inzicht krijgen in waar en waarom knelpunten ontstaan en hoe we die in toekomst kunnen voorkomen. Daarnaast besluiten we vroegtijdig over mogelijke (bouw)locaties en samenwerkingsvormen. Zo kunnen we snel schakelen, ook met derden, bij vrijkomende locaties.

Werkvorm: actietafel

- Vanuit partnership gaan we echte knelpunten snel oplossen aan de Actietafel, met daarbij delegaties vanuit zowel de gemeente als de corporaties.
- De deelnemers aan de Actietafel hebben de bevoegdheid om doorbraken te forceren.

Werkvorm: kansen en samenwerkingskaart

- Op een kansen- en samenwerkingskaart staan alle (transformatie)locaties die kunnen bijdragen aan de opgave voor de sociale woningvoorraad. Deze kaart actualiseren we jaarlijks.
- Voor de tien meest kansrijke locaties beschrijven we mogelijkheden voor samenwerkende partijen en bepalen we wie de lead heeft.
- We handelen dan vanuit de samenwerking (belangen zijn al afgewogen) en niet vanuit de individuele organisatie.

Duurzaamheid

“Verkleinen energievraag leidt tot CO₂ besparen vanuit de bron”

Samen staan we voor de opgave van een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. Dat is een helder en veelomvattend doel. We hebben daarbij anderen nodig, maar kunnen samen al een goede basis leggen door in te zetten op circulariteit. Alleen als we ons focussen op het verkleinen van de ‘vraag’ zijn we gezamenlijk in staat om het doel te realiseren. Met (kleine) stappen zien we kansen om de warmtevraag te verkleinen.

Project: Inzicht in CO₂-uitstoot en -besparing in vastgoed

We willen inzicht krijgen in de huidige CO₂-uitstoot en in de meest doelmatige aanpak om CO₂ te besparen. Inzicht en input ondersteunt de klimaatbegroting van de gemeente.

Werkvorm

Een gezamenlijke werkgroep ontwikkelt een model dat de CO₂-uitstoot van – in eerste instantie – corporatievastgoed in beeld brengt en de voortgang van de reductie kan monitoren.

Project: Van transitievisie warmte naar actie in de wijk

We willen de transitievisie warmte vertalen naar concrete wijkontwikkelingsplannen. Ons doel is te komen tot een gezamenlijke meerjarenplanning. We kiezen een werkwijze die onderling verbindt en eenvoudig te koppelen is aan ieders eigen (werk)systeem.

Werkvorm

- De gemeente en woningcorporaties stemmen de natuurlijke momenten van uitvoering van werkzaamheden af om ze vervolgens slim te combineren en te kijken naar optimalisaties die zowel vanuit techniek, besparing als financiën waarde toevoegen.
- We ontwikkelen een werkwijze waarin we eenvoudig informatie kunnen delen en gezamenlijke planningen kunnen maken.
- In werksessies borgen we de integratie van de transitievisie warmte op de verschillende onderdelen in de wijkontwikkelingsplannen.

Inclusieve samenleving

“Wij zijn er als iemand niet kan meedoen, rondkomen of vooruitkomen”

Als gemeente en woningcorporaties staan we voor een goed leven in onze stad. Daarin geven wij extra aandacht aan Helmonders voor wie dat niet zo vanzelfsprekend is. Ons gezamenlijke motto is: stop de tweedeling: zorg dat iedereen in Helmond kan meedoen, rondkomen en vooruitkomen. Als de eigen kracht van mensen niet groot genoeg is, zijn wij er met aanvullende ondersteuning die nabij, tijdig, vraaggericht, integraal en op maat is. Onze samenwerking is daarin cruciaal. We zien kansen om daar een impuls aan te geven.

Project: Buurtkracht: impuls voor de veerkracht in de wijk

We willen de kracht van bewoners die wel veerkrachtig zijn en zich in (willen) zetten voor de buurt benutten. Zij kunnen veel betekenen voor de eigen wijk. Ook voor mensen met een hulp-, zorg- of begeleidingsvraag. Met buurtkracht – die zelfs in minder veerkrachtige wijken altijd wel aanwezig is – zorgen we voor een duurzame verbetering van de leefbaarheid en het welzijn van de bewoners.

Werkvorm

- In wijken met beperkte veerkracht bieden we samen met de bewoners, buurtbeheerders en maatschappelijke partners (onder andere de LEVgroep) buurtbrede en langdurige buurtondersteuning, gecoördineerd door één regisseur vanuit de gemeente.
- We stellen de bewoners en hun vragen centraal.
- Samen kiezen we de wijken waar we starten.

Project: Integrale ondersteuning voor (kwetsbare) Helmonders

Ondersteuning voor de (kwetsbare) Helmonder vereist dat alle betrokken partijen optimaal in hun kracht zitten en we de samenwerking bevorderen. Daartoe maken we vanuit en samen met Helmonders integrale ondersteuningsplannen, die we ook samen met hen uitvoeren. Naast een buurtbrede aanpak behouden we zo aandacht voor het individu. Zodat inwoners met een ondersteuningsvraag kunnen rekenen op effectieve en goede ondersteuning.

Werkvorm

- We ontwikkelen de projecten ‘VanEiges’ en de maatwerktafel van de gemeente verder door.
- We werken samen vanuit de bedoeling, kunnen snel schakelen en delen essentiële informatie met elkaar.
- De gemeente vervult de regierol, in nauwe samenwerking met Stichting Sociale Teams Helmond.
- De gemeente organiseert en faciliteert een meet-, spreek-, leer-, en verbetercyclus voor de gehele samenwerkingsketen.

Project: Proeftuin samenwerkingsvormen

Voor een aantal concrete locaties gaan we aan de slag met nieuwe vormen van samenwerking. We streven in de afzonderlijke projecten verschillende doelen na. Denk daarbij aan het gezamenlijk vormgeven van een innovatieve, inclusieve nieuwe woonwijk, het optimaliseren van de inclusieve samenleving in een buurt of wijk, en het verkorten van de doorlooptijd van een herstructurering. Door een integrale aanpak ontstaan er ook nieuwe kansen, zoals huisvesting voor diverse doelgroepen.

Werkvormen (afhankelijk van het doel):

- Een kleine projectorganisatie met deelnemers van de gemeente en corporaties (Compaen, Woonbedrijf en woCom) buigt zich over de lopende gebiedsontwikkeling en de sociale ruggengraat van Brandevoort/BSD.
- Voor het EHAD-terrein nemen de gemeente en woningcorporaties woCom en Woonpartners plaats aan de tekentafel. Samen schakelen zij een stedenbouwkundig adviesbureau in, waarmee de woningcorporaties mede opdrachtgever zijn. Vanuit de ambitie van spreiding in de wijk, wordt hier naast sociale woningbouw ook ingezet op midden en duurdere huur- en koopwoningen.
- De gemeente, woCom en Compaen werken gezamenlijk aan een integrale gebiedsvisie voor de herontwikkeling van de HeBoMa-flats en de naastgelegen voetbalvelden in Houtsdonk. Samen selecteren ze hiervoor een geschikt stedenbouwkundig bureau. Om de doorlooptijd te verkorten, zetten we snelle stappen (Scrum) en knippen we het totaalproject op in kleine deelprojecten.
- Een opgaveteam (Gemeente, Volksbelang en Woonpartners) stelt een ruimtelijk plan op voor de aandachtswijken in Helmond-Oost. Zo pakken de gemeente en de woningcorporaties de openbare ruimte, de herstructureringsopgave en de mogelijke ontwikkellocaties integraal aan. Gemeente en corporaties selecteren gezamenlijk een stedenbouwkundig bureau.
- Een integrale werkgroep met deelnemers van gemeente en corporaties (Volksbelang en Bergopwaarts) onderzoekt de kansen van woningsplitsing en creatieve huurvormen (zoals friendscontracten) om het aanbod te vergroten.

Project: Betaalbaarheid behouden

Al jaren bepalen gemeente en corporaties samen hoe groot het aandeel betaalbare woningen moet zijn. Ons gezamenlijke doel is ervoor te zorgen dat we die woningen realiseren en behouden.

Werkvorm

- Corporaties zorgen ervoor dat 80% van de kernvoorraad een huurprijs heeft onder de aftoppingsgrens voor driepersoonshuishoudens.
- Corporaties onderzoeken of gezamenlijke inkoop en productkeuzes kunnen bijdragen aan betaalbaarheid.
- We zetten maximaal in op het toepassen van WOONST.
- Samen onderzoeken we de vraag naar lage middenhuur. De corporaties zijn bijvoorbeeld bereid die te realiseren in BSD en op het EHAD-terrein.
- Samen onderzoeken we hoe we het sociale koopsegment beter kunnen behouden, zodat ook de tweede koper nog een sociale koopwoning kan kopen
- Voor huurders die de woonlasten niet meer kunnen betalen, bieden we met vroegsignalering hulp op maat om huisuitzetting te voorkomen.
- Om woonlasten te beperken, verduurzamen de corporaties hun woningbezit en zetten we vanuit het project energiearmoede (thema duurzaamheid) in op gedragsverandering.

Project: Hard en zacht hand in hand

We willen in wijken met huur en koopwoningen alle bewoners betrekken in de transitie van fysieke ingrepen (hard) om energie te besparen en bewonersgedrag (zacht) te veranderen. Zo zorgen we ervoor dat fysieke maatregelen daadwerkelijk effect hebben. Een pilotproject (Annawijk) moet inzicht geven in gedrag en energieverbruik en in hoe we met harde en zachte maatregelen kunnen besparen op woonlasten. De bedoeling is dat deze aanpak ook resulteert in verduurzaming van koopwoningen in de sliptstream van een onderhoudsproject van woningcorporaties.

Werkvorm

- In de Annawijk waar ‘gespikkeld’ bezit staat, nodigen we bewoners uit koopwoningen uit om aan te sluiten bij de fysieke ingrepen en bewustwordingsprojecten die de corporatie uitvoert.
- We streven ernaar alle inwoners te bereiken en mee te laten doen en de bewustwording bij hen te vergroten. Dit draagt ook bij aan een inclusieve samenleving.
- We zoeken daarvoor aansluiting bij het traject ‘energiearmoede’ van de gemeente.
- We evalueren of de gekozen aanpak/insteek heeft geresulteerd in het gewenste resultaat en op welke wijze verbeteringen doorgevoerd kunnen worden.

Project: Circulariteit in eigen huis

We stellen ons ten doel circulariteit een plek te geven binnen onze organisaties. Met elkaar ontdekken we manieren en bieden we handvatten om circulariteit en minder materiaalgebruik steeds uitdrukkelijker onderdeel te maken van aanbestedingen. Door het doen, leren en verbeteren.

Werkvorm

- We beginnen bij de bewuste keuzes bij gezamenlijke aanbestedingen: we maken een dynamische gereedschapskist met aandachtspunten bij aanbesteding, voorbeelden en opdrachten waarin veel circulariteitswinst te halen is, en tips voor het gebruik van alternatieve materialen.

Project: Van draaideur naar één openstaande deur voor zorg- huisvestingsvragen

Zorgaanbieders met een huisvestingsvraagstuk moeten nu langs vele loketten. Ook zijn verschillende (potentiële) samenwerkingspartners afzonderlijk van elkaar betrokken. Daar willen we vanaf. Als gemeente en corporaties willen we ons zo organiseren dat we ruimte bieden voor woonzorgvraagstukken in de stad. Daarvoor organiseren we ons opgauegericht met één duidelijke route en transparantie in de afweging. Zo gaan we woonzorg vraagstukken ondersteunen en realiseren. Onze werkwijze is faciliterend.

Werkvorm

- Zorgaanbieders met een huisvestingvraagstuk informeren de gemeente, dus op 1 plek.
- De gemeente neemt de regie om voor deze vraag en/of de beoogde locatie gezamenlijk met relevante partners in de stad in gesprek te gaan. Zo kan de vraag direct integraal beoordeeld worden en kunnen relevante afwegingen in samenhang gemaakt worden.
- Bij gewenste samenwerking met een corporatie, beoordelen de corporaties onderling wie het beste bij welk huisvestingsvraagstuk past. Op basis daarvan schuift één corporatie aan.

Project: Makelen tussen huisvestingsvraag en –aanbod bij bijzondere woonvragen

We willen anticiperen op vraagontwikkeling, meer preventief werken, overaanbod in bepaalde wijken voorkomen en een evenwichtigere spreiding van doelgroepen over de stad. Zodat zorgaanbod voor iedereen bereikbaar is en een concentratie van zorgvragers niet onnodig de veerkracht van wijken verkleint. Zo werken we aan versterking van veerkracht en leefbaarheid in wijken.

Werkvorm

- De overzichtskaarten met vraag-aanbod (relatie met woonzorgvisie) zetten we in als een kansenkaart voor het samenbrengen van vraag en aanbod, maar zeker ook voor een betere spreiding van vraag en aanbod over de stad.
- De kaarten zijn ook een hulpinstrument voor de keuzes bij de hiervoor genoemde huisvestingsvragen van zorgaanbieders, voor de realisatie van woonzorgvoorzieningen en voor woningtoewijzing.

