

RAADSINFORMATIEBRIEF

Onderwerp:	Convenant en prestatieafspraken 2015-2019 gemeente – woningbouwvereniging Bergopwaarts – Huurders Belangenorganisatie De Peel
Registratienummer:	00542276
Datum:	16 juni 2015
Portefeuillehouder:	Helm Verhees
Steller:	Karin Duimelinks
Nummer:	

Geachte heer, mevrouw,

Op 16 juni 2015 heeft het college het convenant en de prestatieafspraken met Woningbouwvereniging Bergopwaarts en de Huurdersbelangenorganisatie De Peel (HBO) voor 2015-2019 vastgesteld (het convenant).

Het convenant wordt voor de eerste keer mede ondertekend door de HBO. Hiermee wordt vooruitgelopen op de nieuwe Woningwet die per 1 juli 2015 in werking treedt. Bij voorgaande convenanten had de HBO alleen een adviserende rol.

Het nieuwe convenant is in overleg tussen gemeente, Bergopwaarts en de HBO opgesteld. Basis voor het convenant zijn:

- Bestaande afspraken uit het huidige convenant;
- De afspraken over diverse locaties zoals vastgelegd in de Vaststellingsovereenkomst tussen gemeente en Bergopwaarts (raad januari 2015);
- De nieuwe Woningwet 2015 waarin de spelregels voor de sociale huursector zijn aangescherpt en de nieuwe rol van de HBO is vastgelegd;
- Gegevens over de noodzakelijke omvang van de kernvoorraad sociale huurwoningen, de gewenste / noodzakelijke transformatie van het bestaande bezit van Bergopwaarts en de verwachte behoeften van (bijzondere) doelgroepen.

Deze gegevens en afspraken zijn ook gebruikt voor de concept-woonvisie, zoals deze 13 juli 2015 opiniërend in de commissie Wonen en Vastgoed wordt besproken.

Aangezien veel afspraken een langere doorlooptijd / realisatietijd dan één jaar hebben is gekozen voor een langere looptijd, conform het huidige convenant 2012-2015. Jaarlijks wordt de stand van zaken gezamenlijk door de 3 partijen doorgenomen en zal indien nodig een actualisatie plaatsvinden. U wordt hierover voortaan jaarlijks via een raadsinformatiebrief geïnformeerd.

Het huidige convenant is geldig tot 1 april 2016. Wij hebben er samen met de HBO en Bergopwaarts toch voor gekozen om aansluitend aan de veranderingen in de Woningwet per 1 juli 2015 de nieuwe afspraken vast te leggen. Enerzijds om recht te doen aan de nieuwe rol van de HBO en anderzijds omdat een aantal afspraken in het huidige convenant door de verandering in wetgeving en de gemaakte afspraken in de Vaststellingsovereenkomst niet meer actueel of zelfs niet meer uitvoerbaar is (bijvoorbeeld de afspraken over de realisatie van koopwoningen).

In de onderstaande tabel zijn de belangrijkste afspraken uit het oude en het nieuwe convenant opgenomen, met een korte evaluatie en / of reden wijziging.

Convenant 2012-2015	Evaluatie / actualisatie	Convenant 2015-2019
Instandhouding kernvoorraad 3000 sociale huurwoningen	Beperkte verhoging in stand te houden kernvoorraad (aansluitend bij behoefte)	Instandhouding kernvoorraad 3300 tot 3400 sociale huurwoningen
Verkoop maximaal 200 bestaande huurwoningen	Gerealiseerde verkoop 112 woningen. Handhaven afspraak ten behoeve van verdere transformatie bestaand bezit (verkoop grote woningen, bouw kleine / seniorenwoningen)	Verkoop maximaal 175 bestaande huurwoningen, waarvan minimaal 90% in sociale koopsector
Realisatie minimaal 72 sociale huurwoningen	70 gerealiseerd, maar deels op andere locaties dan in convenant genoemd	Realisatie minimaal 200 sociale huurwoningen
Realisatie minimaal 30 duurdere huurwoningen en 35 goedkope koopwoningen	5 gerealiseerd (duurdere huur) Past niet meer bij kerntaak (woningwet)	Geen afspraak opgenomen
Achtervang bij CPO-projecten	Past niet meer bij kerntaak (woningwet)	Geen afspraak opgenomen
Huisvesting statushouders, ex-gedetineerden en bijzondere doelgroepen	Huisvesting stichting De Droom gerealiseerd en taakstelling huisvesting statushouders 100% gerealiseerd	Afspraken over toewijzing aan bijzondere doelgroepen, zoals statushouders, ouderinitiatieven
Kwaliteit nieuwbouw GPR 7 en seniorenwoningen conform WoonKeur (basis)	GPR 7 is nagenoeg overall gerealiseerd. Volledig voldoen aan WoonKeur bleek op kleine punten niet haalbaar	Kwaliteit nieuwbouw GPR 7 en minimaal 80% rolstoelgeschikt
Gemiddeld energielabel C in 2012	Niet volledig gerealiseerd	Gemiddeld energielabel C in 2016 In het energiebeleid van Bergopwaarts wordt rekening gehouden met de betaalbaarheid van het wonen
Bijdrage in leefbaarheid gericht op wijkbeheerders, buurtbemiddeling en speelvoorzieningen	Wijkbeheerders: gerealiseerd tot omzetting naar project Leef Buurtbemiddeling gerealiseerd en blijft in stand Speelvoorzieningen: eenmalig een bijdrage verstrekt. Geen nieuwe algemene afspraak gemaakt.	Voortzetting afspraken project Leef (daadwerkelijke voortzetting afhankelijk van meerdere partijen) en voortzetting buurtbemiddeling
Opplusregeling Bergopwaarts wordt afgestemd op WMO	Gerealiseerd, opplusregeling blijft in stand	Afspraken over de uitvoering van de WMO / woningaanpassingen worden separaat via Peel 6.1 gemaakt Opplusregeling Bergopwaarts blijft preventief en aanvullend op WMO
In het convenant 2015-2019 zijn aanvullend ook afspraken gemaakt over: <ul style="list-style-type: none"> • betaalbaarheid kernvoorraad • transformatie bestaande voorraad (o.a. rollatorgeschikt maken) • overlegstructuur, waarbij het jaarlijks overleg met 3 partijen (gemeente, Bergopwaarts en HBO) nieuw is 		

Voor wat betreft de verdere inhoud wordt verwezen naar het bijgevoegde convenant en prestatieafspraken 2015 -2019.

De ondertekening van het convenant is gepland voor 24 juni 2015, daarna wordt de getekende versie op de website van de gemeente geplaatst.

Wethouder Helm Verhees

**CONVENANT EN PRESTATIEAFSPRAKEN
WONEN 2015-2019**

GEMEENTE DEURNE

WONINGBOUWVERENIGING

BERGOPWAARTS

**STICHTING HUURDERS BELANGEN
ORGANISATIE
DE PEEL**

De gemeente Deurne, rechtsgeldig vertegenwoordigd door burgemeester H.J. Mak, hierna te noemen "de gemeente",

en

Woningbouwvereniging Bergopwaarts, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de bestuurder de heer C.W.J. Theuws, hierna te noemen "de woningbouwvereniging" of "BOW",

en

Stichting Huurders Belangen Organisatie De Peel, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter mevrouw C.N.E. Raasveldt, hierna te noemen "de HBO",

Overwegende dat het convenant en de prestatieafspraken wonen 2015-2019 (ook te noemen 'convenant') de volgende doelen dienen:

- het verschaffen van een kader waarbinnen afspraken worden gemaakt;
- het vastleggen van wederzijdse initiatieven in de vorm van prestatieafspraken;
- het vastleggen van een overlegstructuur en werkafspraken tussen de partijen;

zijn partijen met elkaar het volgende overeengekomen.

De indeling van dit convenant is als volgt:

Hoofdstuk 1: Kaders en verantwoordelijkheden

Hoofdstuk 2: Prestatieafspraken inclusief woningbouwafspraken

Hoofdstuk 3: Slotbepalingen en evaluatie

Bijlage 1: werkafspraken, inclusief overlegstructuur

Bijlage 2: format jaarlijkse rapportage Bergopwaarts aan gemeente en HBO

Bijlage 3: begrippenlijst

Hoofdstuk 1 Kaders en verantwoordelijkheden

Kaders

Als beleidskaders liggen aan dit convenant ten grondslag:

- De nieuwe Woningwet, zoals deze per 1 juli 2015 van kracht is
- De (geactualiseerde) Woonvisie gemeente Deurne
- De Nota Grond- en vastgoedexploitaties gemeente Deurne
- Het Regionale woningbouwprogramma en de Regionale Agenda Wonen zoals vastgesteld door het Regionaal Ruimtelijk Overleg
- Het Regionaal Convenant GPR Gebouw (kwaliteitsrichtlijn nieuwbouw, MRE)
- Het Strategisch Voorraadbeleid van de woningbouwvereniging
- Het ondernemingsplan van de woningbouwvereniging
- De Samenwerkingsovereenkomst tussen de woningbouwvereniging en de HBO
- Het beleidsplan van de HBO

Verantwoordelijkheden

- De gemeente en de woningbouwvereniging zijn gezamenlijk en ieder afzonderlijk verantwoordelijk voor goed overleg met de HBO (zie ook de werkafspraken) over de diverse onderwerpen uit dit convenant
- De overige verantwoordelijkheden zijn verdeeld in gezamenlijke verantwoordelijkheid gemeente en woningbouwvereniging, verantwoordelijkheid gemeente en verantwoordelijkheid woningbouwvereniging, en zijn als volgt:

Gezamenlijke verantwoordelijkheden gemeente en woningbouwvereniging:

Duurzame samenwerking

- De gemeente en de woningbouwvereniging staan een duurzame samenwerking voor.
- Gemeente en woningbouwvereniging dragen gezamenlijk zorg voor voldoende huisvestingsmogelijkheden voor huishoudens met een zwakke(re) positie op de woningmarkt. Waarbij het beleid, de ontwikkelingen en het beheer worden afgestemd op de wensen van de inwoners van de gemeente Deurne.

Informeren en afstemmen

- De gemeente en woningbouwvereniging informeren elkaar over en weer in een vroegtijdig stadium over voornemens, planontwikkelingen en signalen uit de samenleving.
- Belangrijke wijzigingen in het beleid en/of de uitvoering daarvan, zoals het woonruimteverdelingsysteem worden in het voortraject afgestemd.

Leefbaarheid en beheer woonomgeving

- In buurten en wijken waar de woningbouwvereniging substantieel bezit heeft dragen de gemeente en woningbouwvereniging gezamenlijke verantwoordelijkheid voor behoud en verbetering van de leefbaarheid.
- De gemeente en woningbouwvereniging zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor inrichting en sociaal beheer van de directe woonomgeving rondom complexen van de woningbouwvereniging.

Milieu / energie

De gemeente en woningbouwvereniging streven naar duurzaam ruimtegebruik en reductie van energieverbruik.

Alternatieve woonvormen / ondersteuning initiatieven uit samenleving

- Gemeente en woningbouwvereniging zoeken gezamenlijk naar mogelijkheden voor groepen bewoners om nieuwbouw of verbouw van bestaande panden naar eigen wens in te richten, zoals bijvoorbeeld woongroepen of ouderinitiatieven.
- De woningbouwvereniging en gemeente streven naar de realisatie van voldoende en passende woonvormen voor bijzondere doelgroepen (zoals bijvoorbeeld mensen met een beperking, mensen met een psychische stoornis).

Wonen en zorg

De gemeente en woningbouwvereniging stemmen de huisvesting en diensten dusdanig af op de zorgbehoefte van mensen, dat mensen zo lang mogelijk zelf de regie over hun eigen leven houden. Dit gebeurt door te zorgen voor een geschikte woningvoorraad en dienstenaanbod dat aansluit bij de verschillende zorg- en begeleidingsvragen die mensen hebben.

Verantwoordelijkheden woningbouwvereniging:

Woonruimteverdeling

- De woningbouwvereniging is ervoor verantwoordelijk dat kwaliteit en typologie van haar voorraad zoveel als mogelijk aansluit bij de behoefte van de doelgroepen zoals benoemd in dit convenant.
- De toewijzing van huurwoningen geschiedt onder de verantwoordelijkheid van de woningbouwvereniging.
- De verkoop van bestaande huurwoningen geschiedt door de woningbouwvereniging, binnen de kaders zoals vastgelegd in dit convenant.
- Voor noodsituaties kunnen huishoudens gebruik maken van het urgentiesysteem van de woningbouwvereniging.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

- De woningbouwvereniging draagt zorg voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen, waaronder:
 - Arbeidsmigranten (zie ook de werkafspraken)
 - Woonwagenbewoners (zie ook de werkafspraken)
 - Statushouders
- De woningbouwvereniging draagt bij aan het mogelijk maken en houden van wonen met zorg.

Kwaliteit woningbezit

- De woningbouwvereniging is verantwoordelijk voor een goede bouw- en woontechnische kwaliteit van haar woningbezit.

Communicatie

- De woningbouwvereniging is wettelijk verplicht tot overleg met haar huurders (Wet overleg huurders – verhuurder en nieuwe Woningwet). Daarnaast voelt de woningbouwvereniging zich verantwoordelijk voor een goed overleg met huurders en omwonenden. De verantwoordelijkheid geldt zowel richting de individuele inwoners (over individuele kwesties) als naar belangenorganisaties (voor collectieve kwesties).

Financiële continuïteit

- De woningbouwvereniging is verantwoordelijk voor het voeren van een financieel beleid waardoor de continuïteit van de woningbouwvereniging, en daarmee de continuïteit van de invulling van haar maatschappelijke opgave wordt gewaarborgd.

Bod

- De woningbouwvereniging stuurt jaarlijks voor 1 juli een overzicht van de voorgenomen werkzaamheden in de gemeente Deurne toe aan de gemeente en de

HBO. Dit overzicht kan leiden tot een actualisatie van dit convenant (zie ook hoofdstuk 3).

Verantwoordelijkheden gemeente

Gemeentelijk woningbouwprogramma

- De gemeente bewaakt de realisatie en actualisatie van het gemeentelijk woningbouwprogramma naar differentiatie in woningtypen, doelgroepen en prijsklassen.

Openbare ruimte en leefbaarheid

- De gemeente is verantwoordelijk voor de inrichting en beheer van het openbaar gebied.
- De gemeente draagt samen met bewoners, instellingen en organisaties verantwoordelijkheid voor behoud en verbetering van de leefbaarheid.

Communicatie

- De gemeente is verantwoordelijk voor het betrekken van haar inwoners bij de ontwikkeling van de gemeente en veranderingsprocessen. Dit gebeurt op informele wijze (voorlichting en communicatie) en op formele wijze (inspraak). De verantwoordelijkheid geldt zowel richting de individuele inwoners (over individuele kwesties) als naar belangenorganisaties (voor collectieve kwesties).

Zorg en welzijn

- De gemeente is verantwoordelijk voor de uitvoering van de taken vanuit de WMO.
- De gemeente vervult een regiefunctie in het kader van Wonen, Zorg en Welzijn. De gemeente werkt daarbij o.a. samen met woningbouwvereniging, zorgaanbieders en welzijnsorganisaties, vrijwilligersorganisaties en 1^e lijnsgezondheidszorg.

Woonvisie

- De gemeente zorgt dat de woningbouwvereniging en de HBO jaarlijks voor 1 juli beschikken over een bescheiden waarin op hoofdlijnen inzicht wordt verschaft over het voorgenomen volkshuisvestingsbeleid. De gemeente heeft met betrekking tot onderwerpen waarbij andere gemeenten een rechtstreeks belang hebben, overleg gevoerd met die gemeenten.

Hoofdstuk 2: Prestatieafspraken inclusief woningbouwafspraken

2.1 Zorgdragen huisvesting doelgroep van beleid

Instandhouding kernvoorraad

- De woningbouwvereniging houdt in de periode 2015 – 2019 een kernvoorraad van 3300 tot 3400 sociale huurwoningen tot de huurtoeslaggrens in de gemeente Deurne in stand. Daarna wordt de kernvoorraad van de woningbouwvereniging in de gemeente Deurne vooralsnog gestabiliseerd op 3300 sociale huurwoningen tot de huurtoeslaggrens verdeeld over alle 5 de kernen van de gemeente.

Verkoop

- De woningbouwvereniging verkoopt in de periode 2015-2019 maximaal 175 bestaande huurwoningen in de gemeente Deurne. Gestreefd wordt naar een evenwichtige verdeling van de verkoop over de jaren.
- Verkoop van deze woningen vindt voor minimaal 90% plaats in de sociale koopsector.

Nieuwbouw

- De woningbouwvereniging realiseert in de periode 2015-2019 minimaal 200 sociale huurwoningen tot de huurtoeslaggrens, waarvan minimaal 80% rolstoelgeschikt. Daarnaast wordt de sloop van woningen behorende tot de kernvoorraad 1:1 gecompenseerd.

Realisatie van deze huurwoningen vindt plaats op de volgende locaties:

Locatie	Aantal woningen	Start bouw (jaartal)	Bijzonderheden
Europastraat	100 (voorlopig getal, afhankelijk van kwalitatief haalbare uitwerking)	2016	<ul style="list-style-type: none"> • Kruisstraat en Europastraat gezamenlijk minimaal 100 sociale huur voor 31-12-2019 • Bestemmingsplan noodzakelijk (kosten BOW) • Anterieure overeenkomst noodzakelijk • Voorlopige reservering in gemeentelijk woningbouwprogramma: 100 sociale huurwoningen in 2016, 2017 en 2018
De Rijtse Vennen (nul op de meter)	5	2015	<ul style="list-style-type: none"> • Voorlopige reservering in gemeentelijk woningbouwprogramma: 5 sociale huurwoningen en 1 koopwoning derden in 2015
Kruisstraat / gronden Dunantweg	80 (voorlopig getal, afhankelijk van kwalitatief haalbare uitwerking)	2016	<ul style="list-style-type: none"> • Kruisstraat en Europastraat gezamenlijk minimaal 100 sociale huur voor 31-12-2019, waarvan minimaal 22 op Kruisstraat • Bestemmingsplan noodzakelijk (kosten BOW) • Anterieure overeenkomst noodzakelijk • Voorlopige reservering in gemeentelijk woningbouwprogramma: 80 sociale huurwoningen in 2016 en 2018, extra woningen (indien ruimtelijk passend) komen uit 'flexibele ruimte gemeente'
Zandbosweg	20 tot 28 (voorlopig getal, afhankelijk van kwalitatief haalbare uitwerking)	2016/2017	<ul style="list-style-type: none"> • Bestemmingsplan noodzakelijk (kosten BOW) • Anterieure overeenkomst noodzakelijk • Voorlopige reservering in gemeentelijk woningbouwprogramma: 24 sociale huurwoningen in 2017
Haspelweg	PM, woningbouw en andere functies mits ruimtelijk inpasbaar	2018	<ul style="list-style-type: none"> • Bestemmingsplan noodzakelijk (kosten BOW) • Anterieure overeenkomst noodzakelijk • Voorlopige reservering in gemeentelijk woningbouwprogramma: 80 sociale huurwoningen in 2018 en 2020
Liessel, locaties Hoofdstraat 93-95 en 't Hofke	Hoofdstraat 93-95: 10 (geen sociale huur)	2015/2016	<ul style="list-style-type: none"> • Gecombineerd bestemmingsplan noodzakelijk (kosten BOW) • Anterieure overeenkomst(en) noodzakelijk • Voorlopige reservering in gemeentelijk woningbouwprogramma: toevoeging 10 koopwoningen tot € 250.000,- in 2015, 2016 en 12 sociale huurwoningen in 2022
	't Hofke: 12 (excl. 8 bestaande woningen)	Na 2020	
Christinaplantsoen	4	2017	<ul style="list-style-type: none"> • Bestemmingsplan noodzakelijk (kosten BOW) • Anterieure overeenkomst noodzakelijk • Voorlopige reservering in gemeentelijk woningbouwprogramma: 4 sociale huurwoningen in 2017
Helenaveen	3	2015	<ul style="list-style-type: none"> • Voorlopige reservering in gemeentelijk woningbouwprogramma: 3 sociale huurwoningen in 2015
Markt 12-14	PM	PM	<ul style="list-style-type: none"> • Voorlopige reservering in gemeentelijk woningbouwprogramma: woningen (indien ruimtelijk passend) komen uit 'flexibele ruimte gemeente' voor zover beschikbaar
Kerkdorpen op basis lokale behoefte	PM	PM	<ul style="list-style-type: none"> • Voorlopige reservering in gemeentelijk woningbouwprogramma: woningen (indien ruimtelijk passend) komen uit 'flexibele ruimte

			gemeente' voor zover beschikbaar
Totaal 2015-2019	222+PM		
Totaal 2020 e.v.	12+PM		
Totaal	234 + PM		

- De gemeente faciliteert de realisatie van voornoemde woningen en woonvormen door daarvoor het publiekrechtelijke kader te scheppen en, indien van toepassing, de daarvoor benodigde onroerende zaken te leveren. Hiervoor zijn de reguliere legesverordening en verkoopprijzen van toepassing. De realisatie van woningen en/of appartementen aangegeven als 'PM' of 'extra' is afhankelijk van de beschikbare ruimte binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en de regionale woningbouwafspraken.
- De voortgang van de realisatie van de woningbouw wordt door de gemeente en de woningbouwvereniging gemonitord via het reguliere overleg (zie werkaafspraken), waarbij voor elk project een format wordt bijgehouden waarin afspraken worden vastgelegd.

Instandhouding betaalbare kernvoorraad

- Tijdens de looptijd van dit convenant zorgt de woningbouwvereniging ervoor dat 70% van haar woningvoorraad in de gemeente Deurne een huurprijs heeft onder de aftoppingsgrens voor 1- en 2-persoonshuishoudens en/of dat dit woningen zijn met energielabel "A" of gunstiger met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens (woningen die door een lagere energierekening lagere totale woonlasten hebben). De verlenging van deze afspraak na afloop van de looptijd van dit convenant is voor de woningbouwvereniging geen vanzelfsprekendheid.
- De woningbouwvereniging zorgt er voor dat minimaal 5% van haar woningvoorraad in de gemeente Deurne een huurprijs heeft onder de aftoppingsgrens voor huishoudens tot 23 jaar.
- De woningbouwvereniging zet de wettelijke mogelijkheden voor huisvesting van de woningzoekenden met een inkomen boven € 34.911,-- (grens 2015) in met oog voor de primaire en secundaire doelgroep.

Toewijzing algemeen en huisvesting bijzondere doelgroepen

- De toewijzing van huurwoningen geschiedt onder de verantwoordelijkheid van de woningbouwvereniging. Voor noodsituaties kunnen huishoudens gebruik maken van het urgentiesysteem van de woningbouwvereniging. De woningbouwvereniging bespreekt voornemens tot wijziging van het toewijzings- en/of urgentiesysteem in een vroegtijdig stadium met de gemeente en de HBO.
- Bij toewijzing van woonruimte zorgt de woningbouwvereniging ervoor dat (conform de wettelijke norm) per 1 januari 2016 aan minstens 95% van de woningzoekenden met recht op huurtoeslag woonruimte wordt toegewezen met een huur tot de voor het betreffende huishouden geldende aftoppingsgrens huurtoeslag.
- De woningbouwvereniging wijst maximaal 10% van de vrijkomende woningen aan bijzondere doelgroepen (exclusief statushouders) en urgenten toe.
- De woningbouwvereniging bespreekt voornemens tot toewijzing van woningen aan organisaties (huisvesting voor specifieke doelgroepen) vooraf met de gemeente.
- De woningbouwvereniging zoekt bij ouderinitiatieven, groepswonen (al dan niet met zorg) en soortgelijke initiatieven actief naar mogelijkheden voor huisvesting, mits de bewoners ook financieel behoren tot de primaire en secundaire doelgroep. De gemeente is faciliterend en onderzoekt hoe de procedures voor vergunningen voor realisatie van andere woonvormen vereenvoudigd kunnen worden.
- De woningbouwvereniging realiseert 100% van de jaarlijkse taakstelling van de gemeente voor de huisvesting van statushouders tot een maximum van 10% van het totaal aantal toewijzingen per jaar. Bij dreigende overschrijding vindt op initiatief van de woningbouwvereniging overleg plaats tussen de gemeente en de woningbouwvereniging. In dit overleg wordt besproken of een overschrijding wordt geaccepteerd of dat besloten wordt om gezamenlijk alternatieve huisvestingsmogelijkheden voor statushouders te zoeken.

- De woningbouwvereniging biedt op verzoek van de gemeente huisvesting aan ex-gedetineerden, indien betrokkene valt onder de wettelijke zorgplicht van de gemeente en deze geen huisvesting heeft om naar terug te keren.

2.2 Transformatie en kwaliteit van woningen

Transformatie

- De bestaande voorraad en de mogelijkheid tot transformatie daarvan is leidend.
- De woningbouwvereniging bespreekt haar transformatievoornemens en eventuele wijziging in verkoopstrategie in een vroegtijdig stadium met de gemeente.
- De woningbouwvereniging richt zich bij de transformatie van haar woningvoorraad op de behoeften van de primaire doelgroep.
- De transformatie van de woningvoorraad van de woningbouwvereniging in de gemeente Deurne moet leiden tot een verlaging van het aantal grote eengezinswoningen, en een toename van het aantal zorggeschikte woningen en kleine woningen.
- De woningbouwvereniging laat de transformatie van haar bestaande woningen via twee lijnen plaatsvinden:
 1. Op verzoek van de bewoner maakt de woningbouwvereniging, onder bepaalde voorwaarden, eengezinswoningen rollatorgeschikt ('Super' opplusprogramma). De woningbouwvereniging verzorgt de ombouw van de badkamer (groter en met toilet op verdieping) en eventueel de keuken (bijvoorbeeld door samenvoeging met woonkamer). Een traplift kan indien noodzakelijk via de WMO aangevraagd worden.
 2. Bij aanvragen voor binnenonderhoud en mutaties met binnenonderhoud voert de woningbouwvereniging standaard een transformatietoets uit. Bekeken wordt of er behoefte is aan het rollatorgeschikt maken van de woning en of dit slim gecombineerd kan worden met het noodzakelijke onderhoud. Na aanpassing wordt de woning gelabeld als 'rollatorgeschikt' en rollatorgeschikt gehouden.
- De woningbouwvereniging zal via pilots nagaan of de ideeën voor transformatie aansluiten bij de behoeften en dit in het reguliere overleg terugkoppelen met gemeente en de HBO.
- De transformatie van de woningvoorraad van de woningbouwvereniging (verkoop, nieuwbouw en ombouw (bijv. splitsing)) leidt tot veranderingen in de totale gemeentelijke woningvoorraad en heeft daarmee relatie met andere transformatie-initiatieven, het gemeentelijk woningbouwprogramma en bestemmingsplannen. De gemeente legt in haar beleid een duidelijke relatie tussen nieuwbouw, sloop – nieuwbouw en transformatie, stelt kaders vast (o.a. via actualisatie Woonvisie) waarbinnen de gemeente faciliteert, en monitort. Hierbij houdt zij rekening met de transformatieopgave van de woningbouwvereniging. Uitgangspunt is dat nieuwbouw aanvullend moet zijn en niet mag leiden tot verdringing op de bestaande markt.

Kwaliteit nieuwbouw

- In de nieuwbouw wordt rekening gehouden met doelgroepen die (waarschijnlijk) niet geholpen kunnen worden via getransformeerde woningen, zoals rolstoelafhankelijke bewoners. Uitgangspunt voor nieuwbouw is dan ook dat deze rolstoelgeschikt worden gerealiseerd (minimaal 80%), waarbij zoveel mogelijk wordt aangesloten bij WoonKeur.
- Nieuwbouw richt zich op de noodzakelijke toevoeging van kleinere woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens en andere woonvormen.
- GPR wordt gehanteerd als basis voor de kwaliteitseisen van nieuwbouwwoningen. De GPR-score zal voor alle thema's (energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde) conform het door de gemeente en de woningbouwvereniging ondertekende Regionaal Convenant GPR Gebouw minimaal een 7 bedragen. Vooraf

wordt per project, in overleg tussen gemeente en de woningbouwvereniging, per thema aangegeven welk niveau wordt gerealiseerd. Deze afspraken worden vastgelegd in de formats die per project worden bijgehouden.

Kwaliteit bestaande bouw / energiebeleid

- In 2016 hebben de woningen van de woningbouwvereniging in de gemeente Deurne gemiddeld energielabel C.
- De woningbouwvereniging houdt in haar energiebeleid rekening met het betaalbaar houden van de woonlasten voor de primaire doelgroep:
 - zij streeft in afwijking van het Energieakkoord (gesloten door Aedes) vooralsnog niet naar gemiddeld energielabel B in 2020;
 - de woningbouwvereniging actualiseert dit beleid in overleg met gemeente en de HBO als de energieprijzen stijgen. Het beoogde resultaat van deze wijziging in beleid is dat de huurder inclusief de door te berekenen huurverhoging voor de energiematregelen lagere woonlasten heeft dan zonder deze energiematregelen.

2.3 Leefbaarheid van buurten en wijken

- De woningbouwvereniging onderzoekt op welke wijze zij vanaf 1 januari 2016 een bijdrage kan leveren aan het project  (buurtsportcoach). Uitgangspunten daarbij zijn:
 - een continuering van dit project op basis van dezelfde financiële afspraken als in 2014 en 2015, waarbij de bijdrage van zowel de gemeente als de woningbouwvereniging € 60.000,-- per jaar bedraagt;
 - een zelfde inhoudelijke betrokkenheid door een vertegenwoordiging namens de woningbouwvereniging en een vertegenwoordiging namens de gemeente in de projectgroep en de stuurgroep van  ;
 - de regie / coördinatie van dit project ligt bij de gemeente.
- De kosten voor het project Buurtbemiddeling in Deurne worden betaald door de gemeente en de woningbouwvereniging, elk voor 50%.

2.4 Wonen en Zorg

- De afspraken over woningaanpassingen in woningen van de woningbouwvereniging vanuit de WMO worden separaat door Peel 6.1 met de woningbouwvereniging gemaakt. Alleen over specifiek lokale afspraken kunnen aanvullende lokale afspraken worden gemaakt.
- De woningbouwvereniging stemt haar 'Opplusregeling' af op de voorzieningen die vanuit de WMO door de gemeente via Peel 6.1 worden verstrekt. Uitgangspunt is dat de 'Opplusregeling' preventief is en aanvullend op de WMO.

Hoofdstuk 3: Slotbepalingen en evaluatie

Jaarlijkse rapportage woningbouwvereniging

De woningbouwvereniging rapporteert jaarlijks voor 1 februari de resultaten en gegevens over het voorgaande jaar aan de gemeente en de HBO, conform de format in bijlage 2.

Tussentijdse actualisatie

Jaarlijks wordt voor 1 maart door de gemeente, woningbouwvereniging en de HBO gezamenlijk besproken:

- Het gemeentelijk woningbouwprogramma in relatie tot de woningbouwafspraken tussen gemeente en de woningbouwvereniging.
- De jaarlijkse rapportage van de woningbouwvereniging.
- Nieuwe ontwikkelingen en initiatieven.

Gemaakte afspraken worden:

- verwerkt in het gemeentelijk woningbouwprogramma dat ten grondslag ligt aan de jaarlijks door de gemeenteraad vast te stellen Nota Grond- en Vastgoedexploitaties en, indien gewenst;
- in combinatie met het overzicht van de voorgenomen werkzaamheden dat voor 1 juli door de woningbouwvereniging aan de gemeente en HBO wordt toegezonden, verwerkt in een geactualiseerde versie van het convenant.

Looptijd en actualisatie

Het convenant en de prestatieafspraken 2015-2019 zijn geldig van 1 juli 2015 tot 1 juli 2020.

Voor 1 juli 2020 wordt het convenant en de prestatieafspraken voor 2020-2025 vastgesteld.

Aldus overeengekomen te Deurne, opjuni 2015

Gemeente Deurne

Woningbouwvereniging
Bergopwaarts

Huurdersbelangenorganisatie
De Peel

H.J. Mak

C.W.J. Theuws

C.N.E. Raasveldt

BIJLAGE 1 WERKAFSPRAKEN, inclusief overlegstructuur

Overleg:

- Ten minste eenmaal per jaar vindt een bestuurlijk overleg plaats tussen de bestuurder van de woningbouwvereniging en het college van burgemeester en wethouders (of een delegatie van het college). Onderwerp van overleg zijn in ieder geval de begroting en plannen van de woningbouwvereniging voor het betreffende en/of komende jaar.
- Ten minste vier maal per jaar vindt overleg plaats tussen de bestuurder van de woningbouwvereniging en de wethouder belast met volkshuisvesting (het reguliere overleg). Onderwerp van overleg zijn in ieder geval de afspraken uit het convenant, de voorbereiding, afstemming en voortgang van de (woningbouw)projecten en (planologische) plannen waarbij de woningbouwvereniging is betrokken en het strategisch voorraadbeleid van de woningbouwvereniging.
- De woningbouwvereniging nodigt de leden van de gemeenteraad een maal per 2 jaar uit voor een themabijeenkomst, om aldus inzicht te verschaffen in lopende of voorgenomen activiteiten.
- Ten minste tweemaal per jaar vindt overleg plaats tussen de bestuurder van de woningbouwvereniging en de HBO.
- Maandelijks vindt overleg plaats tussen de manager Wonen van de woningbouwvereniging en de HBO.
- Ten minste twee maal per jaar vindt overleg plaats tussen de wethouder belast met volkshuisvesting en de HBO.
- De gemeentelijk medewerker belast met volkshuisvesting is voor de woningbouwvereniging en de HBO de vaste persoon via wie contacten binnen de gemeentelijke organisatie kunnen worden gelegd.
- Voor het overige wordt tussen partijen overleg gevoerd, indien dat door een van de partijen wordt gewenst.

Zorgdragen huisvesting doelgroep van beleid

Begeleiding bewoners

- De gemeente maakt in specifieke gevallen inhouding van de huur op de uitkering bespreekbaar met de cliënt. Dit om, in situaties waarin problemen worden verwacht, de cliënt waar mogelijk tegen zichzelf in bescherming te nemen (preventie schulden). De woningbouwvereniging neemt het initiatief voor het overleg en het is in alle gevallen een driepartijenoverleg (woningbouwvereniging, gemeente, cliënt). Deze afspraak wordt op initiatief van de woningbouwvereniging in overleg tussen de woningbouwvereniging en de gemeente nader uitgewerkt.

Woningtoewijzing

- Partners van bewoners van PG-units in de woonservicezones krijgen van de woningbouwvereniging voorrang bij de toewijzing van huurwoningen in de betreffende woonservicezone.

Arbeidsmigranten

- De woningbouwvereniging is, onder voorwaarde dat ten minste een kostenneutrale exploitatie mogelijk is en onder voorwaarde dat de ondernemers afnamecontracten aan gaan, bereid te investeren in de realisatie van woonvormen voor de huisvesting van arbeidsmigranten en het beheer en de exploitatie hiervan;
- De realisatie van woonvormen voor de huisvesting van arbeidsmigranten vindt plaats passend binnen de door de gemeenteraad vastgestelde kaders op basis van concrete

verzoeken van ondernemers. De gemeente is verantwoordelijk voor de noodzakelijke planologische procedures.

Woonwagenbewoners:

- De aanleg van nieuwe standplaatsen gebeurt op initiatief en voor rekening van de woningbouwvereniging;
- De locatie Korstmos kan op termijn met maximaal 2 standplaatsen worden uitgebreid. De woningbouwvereniging besluit wanneer een verzoek tot bestemmingsplanherziening wordt ingediend bij de gemeente (afhankelijk van de behoefte).

Statushouders

- De gemeente zal o.a. richting provincie Noord-Brabant, MRE en COA blijven uitdragen dat zij in samenwerking met de woningbouwvereniging met name mogelijkheden heeft voor de huisvesting van (grote) gezinnen en daarop wil inzetten.

Betrekken van bewoners bij het beleid en beheer

- Bij grotere nieuwbouw-, en renovatieprojecten worden omwonenden door de woningbouwvereniging uitgenodigd op informatieavonden.

Leefbaarheid van buurten en wijken

Afvoer en opslag goederen bij huisuitzettingen

- De woningbouwvereniging is verantwoordelijk voor de afvoer en opslag van de goederen bij huisuitzettingen voor haar woningen. De gemeente is als beheerder van de openbare ruimte slechts als vangnet verantwoordelijk zodat de inboedel niet op de openbare weg achter blijft.

Leefbaarheidsprojecten

- De gemeente en woningbouwvereniging informeren elkaar over (mogelijke) initiatieven voor leefbaarheidsprojecten. De inbreng van de gemeente en de woningbouwvereniging wordt per project bepaald (participatie, financiering en rolverdeling passend binnen de wettelijke kaders).

BIJLAGE 2 JAARLIJKSE RAPPORTAGE BERGOPWAARTS (format)

De woningbouwvereniging rapporteert jaarlijks voor 1 februari de volgende resultaten en gegevens over het voorgaande jaar aan de gemeente en de HBO.

Deze resultaten en gegevens worden verstrekt voor de kernen Deurne, Vlierden, Liessel, Neerkant en Helenaveen afzonderlijk en voor de gemeente Deurne totaal.

- Omvang woningvoorraad per 1-1 en per 31-12
- Omvang kernvoorraad (tot huurtoeslaggrens) per 1-1 en per 31-12
- Omvang woningvoorraad met huurprijs onder de aftoppingsgrens voor 1- en 2-persoonshuishoudens per 1-1 en per 31-12
- Omvang woningvoorraad met huurprijs boven de aftoppingsgrens 1- en 2-persoonshuishoudens maar tot de huurtoeslaggrens met energielabel A of gunstiger per 1-1 en per 31-12
- Omvang woningvoorraad met huurprijs onder de aftoppingsgrens voor huishoudens tot 23 jaar per 1-1 en per 31-12
- Aantal verkochte huurwoningen tot prijsgrens sociale koopsector
- Aantal verkochte huurwoningen boven prijsgrens sociale koopsector
- Aantal (terug)gekochte woningen
- Aantal gerealiseerde nieuwbouw sociale huurwoningen tot de huurtoeslaggrens rolstoelgeschikt per locatie
- Aantal gerealiseerde nieuwbouw sociale huurwoningen tot de huurtoeslaggrens niet-rolstoelgeschikt per locatie
- Aantal gerealiseerde nieuwbouw overige (huur)woningen per locatie
- Aantal gerealiseerde extra woningen en/of woonruimten bijvoorbeeld via splitsing van bestaande woningen
- Aantal gerealiseerde andere woonruimten / woonvormen
- Aantal toegewezen woonruimten
- Gemiddeld aantal reacties per type woonruimte
- Aantal toewijzingen aan woningzoekenden met recht op huurtoeslag
- Percentage passend toegewezen woonruimten aan woningzoekenden met recht op huurtoeslag (woonruimte met huur tot de voor het betreffende huishouden geldende aftoppingsgrens)
- Aantal toegewezen woonruimten aan bijzondere doelgroepen (excl. statushouders)
- Aantal toegewezen woonruimten aan urgenten
- Aantal toegewezen woonruimten aan statushouders
- Aantal 'rollatorgeschikt' gemaakte bestaande huurwoningen
- Verdeling van de woningvoorraad naar energielabel per 1-1 en per 31-12

BIJLAGE 3 BEGRIPPENLIJST

Als basis voor de te hanteren begrippen wordt de Regionale begrippenlijst zoals deze jaarlijks wordt vastgesteld door de Metropoolregio Eindhoven (voorheen SRE) gehanteerd, met 1 aanvulling:

- Onder secundaire doelgroep wordt tijdelijk (voor zolang als de wettelijke maatregel van kracht is) ook de huishoudens met een inkomen tussen € 34.911,-- en € 38.950,-- verstaan.



Regionale begrippenlijst wonen 2015

Vastgesteld door het Dagelijks Bestuur van de Metropoolregio Eindhoven, op 8 december 2014

Begrippenlijst voor de periode 1 januari 2015 tot 1 januari 2016

Doel: de Regionale Begrippenlijst hoort bij het Regionaal woningbouwprogramma. In het Regionaal woningbouwprogramma staan de afspraken die gemaakt zijn over het aantal nieuw te bouwen per gemeente. In de Regionale Begrippenlijst staan de begrippen, die zijn vastgesteld om de afspraken in het Regionaal woningbouwprogramma precies af te bakenen en/of toe te lichten. Ook de Regionale Woonvisie en het bestuursakkoord Stedelijk Gebied Eindhoven bevatten afspraken die verwijzen naar de Regionale Begrippenlijst.

Actualisatie: de Regionale Begrippenlijst wordt geactualiseerd als daartoe noodzaak is, bijvoorbeeld als het Regionaal woningbouwprogramma wordt aangepast of als het rijk de huurprijsgrenzen aanpast.

De Regioraad heeft op 13 december 2012 bepaald dat het Dagelijks Bestuur voortaan gemandateerd is om de Begrippenlijst te actualiseren, maar daarvoor wel eerst het Portefeuillehoudersoverleg Ruimte en Wonen moet raadplegen.

Leeswijzer: Achter sommige begrippen staat een cijfer bv [1]. Dit cijfer verwijst naar de bron voor de definitie. Zie hiervoor onderaan de lijst.

Arbeidsmigrant:

Een arbeidsmigrant is een economisch actief persoon die werkzaam zal zijn, werkzaam is of werkzaam is geweest in een betaalde activiteit in een staat waarvan hij geen onderdaan is. Hij/Zij doet dit op eigen initiatief en op vrijwillige basis¹.

BAG – Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Per 1 juli 2009 is de wet BAG van kracht. Deze wet schrijft voor dat alle adressen en gebouwen in de gemeente worden opgenomen in een Basisregistratie: de BAG. De BAG bestaat in feite uit de twee registraties: Basisregistratie Adressen (BRA) en de Basis Gebouwen Registratie (BGR).

De belangrijkste functie van een basisregistratie is het eenduidig benoemen van de te registeren

¹ (Conventie voor de bescherming van de rechten arbeidsmigranten en hun gezinnen (2002))

objecten. De BAG onderscheidt vier soorten objecten. Dat zijn **panden** (gebouwen), **verblijfsobjecten** (zoals een woning, winkel of restaurant), **standplaatsen** (bijvoorbeeld voor een woonwagen) en **ligplaatsen** (voor boten).

Gemeenten zijn de bronhouders van de BAG. Het is hun verantwoordelijkheid de brondocumenten met de basisgegevens over gebouwen en adressen voor hun gemeente bij te houden. Met deze gegevens voeden zij de Landelijke Voorziening BAG (BAG LV). Via de BAG LV worden de gemeentelijke gegevens centraal beschikbaar gesteld. Het Kadaster beheert de Landelijke Voorziening BAG en stelt de gegevens beschikbaar aan diverse afnemers.

Gevolg van de BAG is dat we niet meer spreken over een “woning”, maar over een “verblijfsobject met een woonfunctie”. Op termijn zal deze begrippenlijst en het Regionaal woningbouwprogramma op deze nieuwe benaming moeten worden aangepast.

Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) [1]

Dit is een wettelijk kader waaraan woningcorporaties (en gemeentelijke woningbedrijven) zich moeten houden. Volgens het besluit dienen hun werkzaamheden op het terrein van de volkshuisvesting te liggen. Het BBSH noemt zes prestatievelen:

- kwaliteit van de woningen;
- verhuur van de woningen;
- betrekken van bewoners bij beleid en beheer;
- financiële continuïteit;
- leefbaarheid en wonen;
- zorg.

Verder geeft het BBSH regels over de verslaglegging en het toezicht op woningcorporaties.

Corporatie [2]

Een woningbouwcorporatie is een privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die zich ten doel stelt uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en als zodanig door de Kroon is toegelaten. De term toegelaten instelling, waarmee corporaties ook aangeduid worden, verwijst hiernaar. De term sociale verhuurder wordt eveneens veelvuldig gebruikt als synoniem voor corporatie.

Doelgroepen - **bijzondere doelgroep**
- **primaire doelgroep**
- **secundaire doelgroep**
- **doelgroep van beleid**
- **middengroep**

Bijzondere doelgroep

Het gaat hier om personen uit de doelgroep van beleid die om verschillende redenen onvoldoende in staat zijn om zelfstandig huisvesting te verkrijgen en/of te gaan wonen. De bijzondere doelgroepen krijgen hulp bij het verkrijgen van een zelfstandige woning. Voor hen wordt een (bepaald) deel van de kernvoorraad beschikbaar gesteld.

Primaire doelgroep [1]

De primaire doelgroep is de groep van huishoudens met een belastbaar inkomen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. Deze grens wordt jaarlijks bepaald door het ministerie van BZK en gepubliceerd in de zogenaamd MG-circulaire.

Voor de periode van 01/01/2015 tot 01/01/2016 gelden de volgende inkomensgrenzen:

Huishouden	Maximaal inkomen
Eenpersoonshuishouden	€ 21.950,-
Meerpersoonshuishouden	€ 29.800,-
Eenpersoonsouderenhuishouden	€ 21.950,-
Meerpersoonsouderenhuishouden	€ 29.825,-

Zie voor een toelichting op deze inkomensgrenzen de MG 2014-02.

Secundaire doelgroep

Naast aandacht voor de (primaire) doelgroep is er steeds meer aandacht voor de groep die hier qua inkomen net boven zit. Voor deze zogenaamde secundaire doelgroep is het ook steeds moeilijker om adequate huisvesting te vinden. De secundaire doelgroep bestaat uit huishoudens met een inkomen tussen de inkomensgrens voor de [primaire](#) doelgroep en € 34.911,- afhankelijk van de samenstelling van het huishouden. Gezien hun inkomen kunnen zij zich in de praktijk geen koopwoning veroorloven. Aan de andere kant kunnen zij wel in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar niet voor huurtoeslag. Primaire en secundaire doelgroep vormen samen de [doelgroep van beleid](#).

Doelgroep van beleid

Sinds 1 januari 2011 verplicht de overheid woningcorporaties om minimaal 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen (netto maandhuur is lager dan € 710,68) te verhuren aan huishoudens met een bepaald maximum inkomen. Maximaal 10% van de vrijkomende woningen mag worden toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen dan dat maximum.

Vanaf 1 januari 2015 is die maximum inkomensgrens € 34.911,-.

De doelgroep van beleid is de groep huishoudens met een inkomen tot die grens. Voor de goede orde: de doelgroep van beleid kan ook in een koopwoning zijn gehuisvest.

Middengroep of Middeninkomens

De groep huishoudens met een inkomen van € 34.911 tot € 43.786. Dat is de groep die tussen wal en schip kan vallen vanwege de aangescherpte hypotheekvoorschriften en het feit dat zij niet of nauwelijks in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Als zij wel al in een sociale huurwoning wonen, gelden voor hen de rijksmaatregelen voor huurders met een hoger inkomen in een gesubsidieerde huurwoning.

Huurders met een inkomen tussen € 34.229 en € 43.786 in een betaalbare huurwoning kunnen een maximale huurverhoging krijgen van het basishuurverhogingspercentage + 0,5%. Huurders die meer dan € 43.786 verdienen en in een betaalbare huurwoning wonen, kunnen in 2015 een maximale huurverhoging krijgen van het basishuurverhogingspercentage + 2,5%.

Doorstromer [2]

Huishouden dat binnen Nederland verhuist naar een zelfstandige woning en daarbij een zelfstandige woning achterlaat voor een volgende bewoner.

Energieneutraal / CO₂-neutraal / klimaatneutraal [6]

Er worden verschillende definities gebruikt van de verschillende energiegerelateerde begrippen. Hieronder volgt een aantal gangbare definities van de drie belangrijkste begrippen:

- **Energieneutraal** = een situatie waarbij over een jaar gemeten de som van het gebruik en het opwekken van energie van een woning nul is of zelfs negatief. De woning levert dan dus uit duurzame bronnen zelf minstens net zoveel energie op als uit het gas- en elektriciteitsnet wordt betrokken.
- **CO₂-neutraal** = alle uitstoot van CO₂ door fossiel energiegebruik wordt gecompenseerd, door duurzame energieopwekking binnen het gebied of door invoer van groene stroom en duurzame warmte van buiten. Eventueel compensatie door boomaanplant, emissiehandel en investeringen in duurzame energieopwekking buiten het gebied. In een CO₂-neutraal gebouw wordt op diverse

manieren (ontwerp, materiaal, energie, gebruikersgedrag) geprobeerd een minimale CO₂-emissie te bereiken. De dan nog optredende 'rest' CO₂-emissie wordt gecompenseerd door bijvoorbeeld het aanplanten van een aantal bomen dat juist die hoeveelheid CO₂ compenseert.

- Klimaatneutraal = geen netto uitstoot van CO₂ en andere broeikasgassen door het directe en indirecte energiegebruik (bijv. materiaalgebruik), door duurzame materialen, duurzame energieopwekking binnen het gebied of door invoer van groene stroom en duurzame warmte van buiten. Eventueel compensatie door boomaanplant, emissiehandel en investeringen in duurzame energieopwekking buiten het gebied.

Behalve deze drie 'hoofdbegrippen', worden er in relatie tot wonen nog meer energiegerelateerde termen gebruikt:

- Energielabel woningen = het energielabel voor woningen lijkt op het energielabel voor koelkasten en andere apparaten. Het geeft met letters (A tot en met G) en kleuren (groen tot en met rood) aan hoe energiezuinig of -onzuinig een huis is. Klasse A (donkergroen) is zuinig, klasse G (rood) is onzuinig.
- Energiezuinig = een woning met een EPC van maximaal 0,5.
- Nul-energiewoning = een woning die energieneutraal is.
- EPN (Energie Prestatie Norm) = de genormeerde methode om de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) te bepalen. De hoogte van de EPC is vastgelegd in het Bouwbesluit. De energieprestatie van een nieuw gebouw wordt uitgedrukt in een energieprestatiecoëfficiënt (EPC). Hoe lager de EPC, hoe zuiniger het gebouw. De EPC wordt steeds strenger om ons voor te bereiden op bijna energieneutraal bouwen vanaf eind 2020. Vanaf 2011 is de EPC voor nieuwe woningen: 0,6 (was 0,8). Vanaf 2015 is de EPC voor nieuwe woningen: 0,4 (was 0,6).
- EPB (Energie Prestatie Bestaande Bouw) = werktitel voor een berekeningsmethode die de energiezuinigheid uitdrukt van bestaande gebouwen, vergelijkbaar met de EPN voor nieuwbouw.
- Lage-energiewoning = een lage-energiewoning gaat qua energiegebruik verder dan de wettelijke EPN vereist. De term slaat hoofdzakelijk op de energiehuishouding. Concreet betekent dit dat in deze woning alle courante maatregelen zijn genomen om het energieverbruik zo laag mogelijk te houden: dikke isolatie, een zuinige verwarming, een zuinige warmwaterproductie, een energiezuinige ventilatie etc. In een lage-energiewoning ligt het verbruik gemiddeld zo'n 50 à 60 % lager dan bij een klassieke woning.
- Passiefhuis = het concept passief huis neemt de "gratis" warmte van zon, bewoners en hun apparatuur als vertrekpunt voor de warmtehuishouding van de woning. Door een goed uitgekiend compact ontwerp, georiënteerd op de zon, uitgevoerd met zeer goede schilisolatie en een zeer effectieve kierdichting, kan warmte nauwelijks weg uit het passiefhuis. Hierdoor is er nog maar heel weinig energie nodig om de woning in de winter op temperatuur te houden. Dan zorgen passieve warmtebronnen zoals de zon en interne warmtebronnen zoals bewoners en huishoudelijke apparaten voor bijna alle benodigde warmte. De norm van het passiefhuisconcept is een jaarlijkse energiebehoefte voor ruimteverwarming van maximaal 15 kWh per m² vloer.

Excellente gebieden

De ambitie van Nederland is om in 2020 energieneutraal te bouwen. In de aanloop hier naartoe wordt al steeds energiezuiniger gebouwd, onder meer in de Excellente Gebieden.

De [Excellente gebieden](#) zijn negentien innovatieve nieuwbouwprojecten in de woning- en utiliteitsbouw. Hier worden woningen en kantoren gebouwd met ten minste een 25% scherpere energieprestatiecoëfficiënt (EPC) dan het Bouwbesluit op dat moment voorschrijft.

GPR Gebouw®

GPR Gebouw® is een praktisch instrument dat in de regio wordt gebruikt om de kwaliteit van een gebouw op vijf thema's in rapportcijfers uit te drukken. Binnen de regio is in 2009 een Regionaal

Convenant GPR Gebouw® afgesloten. De afkorting GPR staat voor Gemeentelijke Praktijk Richtlijn. Het Convenant GPR gebouw ® dat in de regio is afgesloten heeft betrekking op nieuwbouw. Met GPR Gebouw kunnen woningmarktpartijen helder en toetsbaar afspraken met elkaar maken.

Via het Regionaal Convenant hebben de convenantpartijen binnen de regio Eindhoven afgesproken om voor alle projectmatige nieuwbouw (woningen én gemeentelijke gebouwen) een ambitie van minimaal een score 7 op elk thema (Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit, Toekomstwaarde) binnen GPR Gebouw te realiseren.

Kennismigrant:

Een migrant die in Nederland, bij een bij de kennismigrantenregeling aangesloten werkgever arbeid in loondienst verricht en (in 2013) een jaarlijks bruto-inkomen verdient van ten minste € 52.010 of € 38.141 als hij/zij jonger is dan dertig jaar. Het looncriterium wordt jaarlijks aangepast.² Het inkomenscriterium voor afgestudeerden, die tijdens hun zoekjaar als kennismigrant aan het werk gaan, is vastgesteld op EUR 27.336 per jaar.

Kernvoorraad [1] en sociale woningvoorraad

- Kernvoorraad
- Sociale sector
- Vrije sector

Kernvoorraad

Alle goedkope en middeldure huurwoningen

	Goedkoop	Middelduur	Duur
HUUR	Kernvoorraad		
KOOP			

Sociale en vrije sector]

- o *Sociale sector of sociale woningvoorraad*: alle goedkope en middeldure huurwoningen + goedkope koopwoningen. [zie ook prijsgrenzen huur en prijsgrenzen koop]
- o *Vrije sector*: alle dure huurwoningen + middeldure en dure koopwoningen. [zie ook prijsgrenzen huur en prijsgrenzen koop]

	Goedkoop	Middelduur	Duur
HUUR	Sociale sector	Sociale sector	Vrije sector
KOOP	Sociale sector	Vrije sector	Vrije sector

Sociale voorraad. Dit begrip wordt gebruikt in het Bestuursconvenant van het Stedelijk Gebied Eindhoven. Sociale voorraad is kernvoorraad + goedkope koopwoningen. Is dus hetzelfde als het begrip: "sociale sector".

Levensloopbestendige woning [4]

² Definitie: Expatcenter Brabant

Zelfstandige woning die geschikt is (of eenvoudig geschikt te maken) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. De woning past in alle levensfasen bij de behoeften die de bewoner op dat moment heeft. Een levensloopbestendige woning voldoet aan de eisen van [Woonkeur](#). Deze eisen hebben betrekking op:

- toegankelijkheid (voor gebruikers van rolstoelen, rollators en overige loophulpmiddelen);
- veiligheid (ongeval-, inbraak- en brandpreventie);
- gebruiksgemak (comfortaspecten die verband houden met ouderdom);
- zorgverlening (aanpasbaarheid in verband met zorgverlening thuis);
- wijk- en woonomgeving (essentiële voorzieningen, sociale veiligheid);
- aanpasbaarheid (voorbereid op levensloopbestendig: snel, eenvoudig en goedkoop geheel toegankelijk te maken).

Mantelzorg (definitie)

Intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

Mantelzorgwoning

Mantelzorg is onbetaalde zorg voor zieke of gehandicapte familieleden of vrienden. Het gaat bij mantelzorg om intensieve zorg voor langere tijd. Een mantelzorger zorgt langdurig en onbetaald voor iemand die chronisch ziek, gehandicapt of hulpbehoevende is. En met wie hij of zij een persoonlijke band heeft. Dat kan een familielid zijn, maar ook een vriend of kennis. Een mantelzorger is geen beroepskracht.

Een mantelzorgwoning mag alleen door een mantelzorgvrager (en eventueel diens partner) of een mantelzorgverlener bewoond worden. Het is niet de bedoeling dat anderen in de mantelzorgwoning gaan wonen.

Een mantelzorgwoning kan verschillende verschijningsvormen hebben. Vaak is het een verplaatsbare, tijdelijke, zelfstandige woning die direct naast een bestaande woning (in de regel de woning van de mantelzorger) wordt geplaatst. De mobiele mantelzorgwoning is voorzien van een keuken, woonkamer, slaapkamer, badkamer en domoticavoorzieningen. Het is een betrekkelijke nieuwe woonvorm waarbij de bewoner (een deel van de) zorg ontvangt van de mantelzorger(s).

Prijsgrenzen huur [1]

Deze worden jaarlijks bepaald door het ministerie van BZK. Voor de periode van 01/01/2015 tot 01/01/2016 zijn de prijsgrenzen voor huurwoningen vastgesteld op:

Maximale huurgrens jongeren < 23 jaar	huur tot € 389,05
Aftoppingsgrens 1+2 persoonshuishoudens	huur tot € 576,87
Aftoppingsgrens 3 en meerpersoonshuishoudens	huur tot € 618,24
Maximale huurprijsgrens vanaf 23 jaar	€ 710,68

De volgende huurprijsgrenzen worden gehanteerd in de regio Zuidoost-Brabant:

Goedkoop	huur tot € 389,05
Middelduur	huur van € 389,05 tot € 710,68
Betaalbaar	<i>Goedkoop + Middelduur</i> : huur tot € 710,68
Duur	huur vanaf € 710,68

Prijsgrenzen koop [4]

Goedkoop	Goedkope koop Energiezuinige goedkope koop met een EPC die minstens 25% lager is dan de EPC in het Bouwbesluit.	tot € 192.000, ³ – tot € 197.000,–
Middelduur	Koopprijs van € 192.000,– tot € 333.000,–	
Duur	Koopprijs vanaf € 333.000,–	

De prijsgrens van € 710,68 betekent in de praktijk dat een nieuwbouwhuurwoning die een maandhuur heeft van € 710,68 of minder, gerekend wordt tot de [sociale sector](#). Een nieuwbouwwoning met een hogere maandhuur, rekenen we bij de [vrije sector](#).

Voor het bepalen van de prijsgrens geldt het bedrag dat de koper bij de notaris moet betalen voor aankoop van de woning. Als de verkoper een koopconstructie toepast die tot gevolg heeft dat een duurder woning toch onder de prijsgrens van € 192.000 wordt overgedragen, mag deze woning tot de sociale sector gerekend worden.

Uitzondering

In 2014 en de jaren daarvoor was de prijsgrens voor sociale koopwoningen € 194.000. Enkele gemeenten hebben met marktpartijen langlopende overeenkomsten over locaties gesloten en daarin een vaste (en geen geïndexeerde) prijs voor goedkope koopwoningen vastgelegd. Dit kan bij een lagere prijsgrens financiële problemen met deze partijen opleveren en wellicht zelfs schadeclaims. Daarom geldt een uitzondering: die locaties, waarbij een lagere prijsgrens tot schadeclaims kan leiden, komen op een limitatieve lijst van locaties. De vastgelegde prijs (maximaal € 194.000) blijft gelden (en wordt dus ook niet verhoogd door indexering of inflatiecorrectie). Het SRE dan wel de Metropoolregio Eindhoven zal deze limitatieve lijst bewaken.

In de praktijk betekent deze uitzondering dat als een woning wordt gerealiseerd op een locatie die op de limitatieve lijst voorkomt; dat deze woning als sociale sectorwoning meetelt, ook al is de koopprijs bij de notaris hoger dan de prijsgrens voor goedkope koopwoningen die op dat moment geldt conform deze begrippenlijst.

Een goedkope koopwoning is een woning die in gebruiksklare toestand aan de koper wordt overgedragen. Hieronder wordt verstaan: voorzien van alle benodigde installaties (keuken, sanitair en elektra, gas, water, CV en riool) en inrichtingen die onmiddellijke bewoning mogelijk maken (niet verplicht aanwezig: keukenapparatuur, vloerbedekking en meubilair, gordijnen en behang, deze zaken kunnen aan de bewoners zelf worden overgelaten).

- De keuken dient minimaal te bestaan uit een keukenblok met RVS-blad en spoelbak met kraan, afzuigkap (aangesloten) en 2 bovenkastjes etc. Aanwezig dient ook te zijn:
- Een betegelde toiletruimte met toiletpot en spoelinrichting etc.
- Een betegelde badruimte met wasbak en douche voorzien van benodigde kranen etc.

Voor alle prijsklassen geldt dat in geval van verplichte afnames van "extra's" bij nieuwbouwwoningen (zoals garages of parkeerplaatsen), deze kosten meegerekend worden bij het bedrag dat de koper voor aankoop van de woning bij de notaris moet betalen.

Voor een goedkope koopwoning die energiezuinig is, geldt de prijsgrens voor een goedkope koopwoning + € 5.000. Energiezuinig houdt in dat de woning een EPC heeft die minstens 25% lager is dan de EPC in het Bouwbesluit.

Ruimte-voor-Ruimtetoningen

Sinds 2000 is de regeling Ruimte voor Ruimte van de provincie Noord-Brabant van kracht.

³ Deze prijsgrens voor goedkope koopwoningen zal vanaf 1 januari 2015 jaarlijks worden gebaseerd op het bedrag dat de rijksoverheid hanteert in de Regeling koopsubsidiëgrenzen (maximale hypothecaire lening voor een- en meerpersoonshuishoudens), door dat bedrag af te ronden op een duizendtal.

De regeling Ruimte voor Ruimte heeft als doel om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. De regeling behelst(e) een subsidieregeling voor de beëindiging van intensieve veehouderijen binnen de reconstructiegebieden waarvan de agrarische bedrijfsgebouwen werden gesaneerd en de milieurechten werden ingeleverd. De hiervoor benodigde subsidies zijn voorgefinancierd door de provincie. De bedoeling is om door middel van de ontwikkeling en uitgifte van ruimte voor ruimtekavels en de verkoop van bouwtitels deze subsidiegelden terug te verdienen. Voor dit doel is op initiatief van de provincie de 'Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV' (ORR) opgericht. De subsidieregeling is inmiddels beëindigd, de ontwikkeling van ruimte voor ruimtekavels en de verkoop van bouwtitels is echter nog in volle gang. De woningen die worden gerealiseerd in kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling vallen buiten de regionale woningbouwafspraken.

Scheefheid [2]

Met scheefheid bedoelen we de situatie dat het inkomen van de bewoner niet overeenstemt met de prijs van de woning waarin hij woont. Twee groepen "scheefwoners" worden onderscheiden:

- *Dure scheefwoner*: huishouden dat wel tot de (primaire) [doelgroep](#) behoort, maar dat niet in de kernvoorraad woont. [zie ook doelgroep en [kernvoorraad](#)]
- *Goedkope scheefwoner*: huishouden dat niet behoort tot de (primaire) doelgroep, maar dat wel in de kernvoorraad woont. [zie ook doelgroep en [kernvoorraad](#)]

Starters [4]

- *Starter op de woningmarkt*: huishouden dat na verhuizing voor het eerst in een zelfstandige woning gaat wonen en dat geen zelfstandige woning leeg achterlaat.
- *Starter op de koopwoningmarkt*: huishouden dat na verhuizing voor het eerst in een zelfstandige koopwoning gaat wonen en dat nog niet eerder een koopwoning in zijn of haar bezit heeft gehad.

Woning

Een tot bewoning bestemd gebouw dat, vanuit bouwtechnisch oogpunt bezien, blijvend is bestemd voor permanente bewoning door een huishouden.

Een onroerende zaak die in hoofdzaak wordt gebruikt voor woondoeleinden en die onroerende zaak waarvan het gebruik volledig dienstbaar is aan woondoeleinden.⁴

Woningverlater [2]

Huishouden dat uit een zelfstandige woning verhuist naar een niet-zelfstandige woning (bijvoorbeeld naar een zorgplaats).

Woonmilieus [1]

Voor burgers wordt de kwaliteit van wonen niet alleen bepaald door de woning, maar in belangrijke mate ook door het woonmilieu: de omgeving waarin de woning zich bevindt. Bij woonmilieu gaat het om drie kwaliteiten: de functioneel-economische, de sociaal-culturele en de ruimtelijk-ecologische kwaliteit.

1. *De functioneel-economische kwaliteit*: deze wordt bepaald door:
 - de gebruikswaarde: voldoet het woonmilieu aan de functionele eisen, zoals wonen, werken, voorzieningen, openbare ruimte, bereikbaarheid, nabijheid en veiligheid?;
 - de belevingswaarde: levert het woonmilieu een goed gevoel op wat betreft identiteit, esthetiek, diversiteit en herkenbaarheid?;
 - de toekomstwaarde: kan het woonmilieu lang mee? Is het flexibel en eenvoudig aanpasbaar?

⁴ Definitie: CBS

2. *De sociaal-culturele kwaliteit:* dit betreft de kwaliteit van samenleven van een buurt of wijk en bepaalt of mensen zich "thuis voelen" in hun eigen wijk. Deze vorm van kwaliteit laat zich vooral benoemen in termen als sociale cohesie, sociale diversiteit of homogeniteit. Deze aspecten worden bepaald door de mate waarin verschillende soorten woonmilieus toegankelijk zijn voor verschillende geledingen van de bevolking. Ook de belevingswaarde en de openbare veiligheid zijn van groot belang voor de sociaal-culturele kwaliteit.
3. *De ruimtelijk-ecologische kwaliteit:* de ecologische kwaliteit van woonmilieus heeft betrekking op het individuele niveau, zoals hinder (stank- en geluidsoverlast), veiligheid, gezondheid of ruimtegebrek. Naarmate de ruimtedruk in een wijk groter wordt en de verschillende functies dichter bij elkaar liggen, komt de ruimtelijk-ecologische kwaliteit meer onder druk te staan. Op collectief niveau worden individuele risico's afgewogen tegen het maatschappelijke nut van de betreffende activiteit. Daarbij gaat het onder andere om ruimtebeslag en mobiliteitseffecten (uitstoot, energieverbruik).

Woonzorgcomplex [5]

Een complex zelfstandige woningen met een bouwwijze die gericht is op verzorgd wonen, met een complexgewijs overeengekomen zorg- en servicearrangement. Er is een duidelijke scheiding tussen wonen, zorg en service. In principe is er zorg op afspraak en wordt er geen continue zorg verleend. Er is wel sprake van zorggarantie in geval van nood.

Woonzorgzone/woonservicezone [5]

Een (deel van een) wijk of dorp waarin optimale condities zijn geschapen voor wonen met zorg en welzijnsvoorzieningen, tot en met niet-planbare 24-uurs zorg. In deze zones kunnen ouderen, lichamelijk en verstandelijk gehandicapten en (ex-)psychiatrische patiënten zelfstandig blijven wonen, ook als men minder mobiel is of zorg nodig heeft.

Zorgplaats

Een woonruimte met zorg, zonder eigen adres, die deel uitmaakt van een wooneenheid in een gebouw met één adres. Een zorgplaats heeft geen eigen keuken; om te kunnen koken is er een gemeenschappelijke kookvoorziening.

Deze definitie is van belang omdat in het Regionaal woningbouwprogramma afspraken staan over het aantal nieuwbouwwoningen. In de praktijk is het onderscheid tussen een woning en zorgplaats niet altijd eenvoudig te maken. Een (zorg-)woning telt mee als woning in het Regionaal woningbouwprogramma; een zorgplaats niet.

Bronnen:

- [1] Ministerie van BZK;
- [2] "Cijfers over Wonen" (BZK);
- [3] Provincie Noord-Brabant;
- [4] SRE;
- [5] Kenniscentrum Wonen en Zorg;
- [6] SenterNovem