
CONVENANT EN PRESTATIEAFSPRAKEN WONEN 2018-2022

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 waarnemend directeur-bestuurder de heer drs. S.G.C.F. Warmoeskerken, 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 2018-2022 (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

Bijlage 4: Kwaliteitseisen nieuwbouw levensloopbestendige, zorg- en rolstoelgeschikte woningen en appartementen

Hoofdstuk 1 Kaders en verantwoordelijkheden

Kaders

Als beleidskaders liggen aan dit convenant ten grondslag:

- De Woningwet
- De Woonvisie 2015-2030 gemeente Deurne
- De Nota Grond- en vastgoedexploitatie 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.

Duurzaam / energiereductie / klimaatbestendig

De gemeente en woningbouwvereniging streven naar klimaatbestendig inrichten, bouwen en beheren, 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. Uitgangspunten zijn het scheiden van wonen en zorg, keuzevrijheid zowel ten aanzien van de woonlocatie als de zorgverlener en maatwerk.

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)
 - Vergunninghouders (zie ook de werkafspraken)
- 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 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 2017 – 2022 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 voorsnog gestabiliseerd op minimaal 3300 sociale huurwoningen tot de huurtoeslaggrens verdeeld over alle 5 de kernen van de gemeente.

Verkoop

- De woningbouwvereniging verkoopt in de periode 2015 tot en met 2019 maximaal 175 bestaande huurwoningen (2015 en 2016 45 verkocht). Bij verkoop wordt gestreefd naar een evenwichtige verdeling van verkoop over de jaren. Verkoop vindt voor minimaal 90% plaats in de sociale koopsector.
- In 2017 worden maximaal 25 huurwoningen verkocht en in 2018 worden minimaal 25 en maximaal 50 huurwoningen verkocht.
- Voor 2019 en verder worden in 2018 afhankelijk van de behoefteontwikkelingen nadere afspraken gemaakt over verkoop van bestaande huurwoningen.
- Woningen die teruggekocht worden uit de Koopgarantportefeuille hebben/houden een verkoopbestemming.

Nieuwbouw

- De woningbouwvereniging realiseert in de periode 2017-2022 minimaal 250 sociale huurwoningen, waarvan minimaal 80% rolstoelgeschikt en minimaal 5 Nul op de meter-woningen. 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	89	In aanbouw (2016)	- Appartementen en duplexwoningen voor 1-2 persoonshuishoudens - Huur alle woningen tot maximaal lage aftoppingsgrens - Fase 1 (43) gereed 2017 en fase 2 (36) start bouw 2017
Kruisstraat / gronden Dunantweg	50	2018	- Appartementen voor 1-2 persoonshuishoudens - Nieuwbouwappartementen zorggeschikt - Huur tot maximaal lage aftoppingsgrens - Bestemmingsplan noodzakelijk (kosten BOW) - Anterieure overeenkomst noodzakelijk - Reservering in gemeentelijk woningbouwprogramma: 50 sociale huurwoningen in 2017 en 34 koopwoningen derden in 2018
Zandbosweg	27	2017	- Appartementen en duplexwoningen voor 1-2 persoonshuishoudens - Huur alle woningen tot maximaal lage aftoppingsgrens - Uitgebreide Wabo-procedure loopt

			Reservering in gemeentelijk woningbouwprogramma: 27 sociale huurwoningen in 2017
Haspelweg	85 sociale huurwoningen en andere functies mits ruimtelijk inpasbaar	2018-2021	- Oudbouw verkocht door BOW in 2017 (maatschappelijke bestemming) 2017 nader overleg BOW (trekker) – gemeente benutting van de rest van het terrein: - Bestemmingsplan noodzakelijk (kosten BOW) - Anterieure overeenkomst noodzakelijk - Voorlopige reservering in gemeentelijk woningbouwprogramma: 85 sociale huurwoningen in 2018 – 2020 - BOW onderzoekt mogelijkheden realisatie Nul op de meter woningen
Liessel, 't Hofke	13 (excl. 8 bestaande woningen)	Na 2021	- Realisatie mogelijk op basis bestemmingsplan - Voorlopige reservering in gemeentelijk woningbouwprogramma 13 sociale huurwoningen in 2022
Christinaplantsoen	4	2018	2017 besluitvorming BOW: nieuwbouw hele plantsoen of alleen 4 woningen - Bestemmingsplan noodzakelijk (kosten BOW) - Anterieure overeenkomst noodzakelijk - Voorlopige reservering in gemeentelijk woningbouwprogramma: 4 sociale huurwoningen in 2018 - BOW onderzoekt mogelijkheden realisatie Nul op de meter woningen
Markt 12-14	22	2017	- Appartementen, studio's en maisonnettes voor 1-2 persoons huishoudens - Huur alle woningen tot maximaal lage aftoppingsgrens, behoudens studio's tot maximaal kwaliteitskortingsgrens - uitgangspunt is Wabo-procedure - Reservering in gemeentelijk woningbouwprogramma: 22 sociale huurwoningen in 2017
Overige locaties en kerkdorpen op basis lokale behoefte	PM	PM	Voorlopige reservering in gemeentelijk woningbouwprogramma: woningen (indien ruimtelijk passend) komen uit 'flexibele ruimte gemeente' voor zover beschikbaar
Totaal 2017-2022	290+PM		
Totaal 2023 e.v.	PM		
Totaal	290 + 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 werkafspraken), 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 van haar woningvoorraad in de gemeente Deurne:
 - Minimaal 10% een huurprijs heeft onder de kwaliteitskortingsgrens (huurtoeslaggrens voor huishoudens tot 23 jaar).
 - Minimaal 70% een huurprijs heeft onder de lage aftoppingsgrens (aftoppingsgrens 1- en 2-persoonshuishoudens).
 - Minimaal 90% een huurprijs heeft onder de hoge aftoppingsgrens (aftoppingsgrens 3- en meerpersoonshuishoudens).
- De woningbouwvereniging zet de wettelijke mogelijkheden voor huisvesting van de woningzoekenden met een inkomen boven € 36.165,-- (grens 2017) in met oog voor de primaire en secundaire doelgroep.
- De woningbouwvereniging beperkt de gemiddelde jaarlijkse huurverhoging tot maximaal inflatie. Wanneer dit niet mogelijk is vanwege de continuïteit van de bedrijfsvoering vindt hierover vooraf overleg plaats. Over de wijze waarop de woningbouwvereniging deze afspraak uitvoert wordt het adviestraject omtrent de huurverhoging met de HBO doorlopen.
- Gemeente en woningbouwvereniging zetten zich in om woonlasten te beperken. Dit uit zich in maatregelen die de gemeentelijke woonlasten, servicekosten en energielasten beperken of terugdringen.

Toewijzing algemeen en huisvesting bijzondere doelgroepen

- De toewijzing van huurwoningen geschiedt onder de verantwoordelijkheid van de woningbouwvereniging. De woningbouwvereniging hanteert daarvoor het eigen woningtoewijzingssysteem gebaseerd op loting.
- Voor noodsituaties kunnen huishoudens gebruik maken van het urgentiesysteem van de woningbouwvereniging.
- De woningbouwvereniging bespreekt voornemens tot wijziging van het toewijzingssysteem en/of – beleid en van het urgentiesysteem en/of -beleid in een vroegtijdig stadium met de gemeente en de HBO.
- Bij toewijzing van woonruimte zorgt de woningbouwvereniging ervoor dat (conform de wettelijke norm) 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 vergunninghouders) en urgenten toe.
- De woningbouwvereniging bespreekt voornemens tot toewijzing van woningen aan organisaties (huisvesting voor specifieke doelgroepen) vooraf met de gemeente en de HBO (zie ook 2.4 wonen en zorg).
- De woningbouwvereniging zoekt bij ouderinitiatieven, groepswonen (al dan niet met zorg) en soortgelijke initiatieven naar mogelijkheden voor huisvesting, mits de bewoners ook financieel behoren tot de primaire en secundaire doelgroep en het initiatief aanvullend is op het bestaande aanbod. 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 vergunninghouders 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 aanvullende alternatieve huisvestingsmogelijkheden worden gezocht (zie ook werkafspraken, bijlage 1).
- 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, mits dit bouwtechnisch realistisch is, 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 (zie ook 2.4).
 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.

Klimaatbestendig en waterrobuust inrichten

- De woningbouwvereniging en gemeente zetten gezamenlijke in op klimaatbestendig en waterrobuust inrichten. Klimaatadaptatiemaatregelen worden waar mogelijk geïntegreerd bij (her)ontwikkelings- en renovatieprojecten (zie ook kwaliteit nieuwbouw, bestaande bouw en 2.3 leefbaarheid).

Energiereductie

- Gemeente en woningbouwvereniging streven gezamenlijk naar een energieneutrale en gasloze woningvoorraad in 2050 (zie ook kwaliteit nieuwbouw, bestaande bouw en 2.3 leefbaarheid).
- De woningbouwvereniging geeft in haar nieuwbouw-, verbouw- en renovatieplannen voorrang aan woonlastenbesparende maatregelen.

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 levensloopbestendig, zorg- en rolstoelgeschikt worden gerealiseerd (minimaal 80%), waarbij zoveel mogelijk wordt aangesloten bij WoonKeur (conform bijlage 4).
- 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.
- In 2017-2018 maken gemeente en woningbouwvereniging afspraken over de omzetting van GPR naar BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) in 2019-2020.

Kwaliteit bestaande bouw

- De woningbouwvereniging streeft er naar dat al haar woningen in de gemeente Deurne in 2020 gemiddeld energielabel B hebben, waarbij minimaal 80% een energielabel C of hoger heeft.
- De woningbouwvereniging streeft naar een energieneutrale woningvoorraad in 2035 en gasloos in 2050.
- De woningbouwvereniging voorziet vóór 2020 al haar bestaande huurwoningen op de begane grond van hoogrendements dubbelglas, indien daar nu nog enkel glas zit.
- De woningbouwvereniging isoleert bij mutatie en via pilotprojecten de begane grondvloeren van haar bestaande huurwoningen, indien daar nog een houten vloer met kruipruimte aanwezig is.
- De woningbouwvereniging neemt bij het verwijderen van asbest dakbeschot van circa 300 bestaande huurwoningen in de gemeente Deurne, direct energiebesparende- en klimaatadaptatiemaatregelen, zoals isolatie en afkoppeling dakafwatering van riool. In overleg met de gemeente worden aanvullende maatregelen onderzocht en de huurders betrokken (zie ook 2.3 leefbaarheid). Realisatie van het totale project is uiterlijk in 2024 afgerond.
- De woningbouwvereniging heeft in 2016 een bestaande huurwoning omgebouwd tot een demowoning 'nul op de meter' in combinatie met domotica. Deze woning wordt uitgetest, de resultaten worden gedeeld met gemeente en HBO en meegenomen in vervolgprojecten die uiteindelijk moeten leiden tot een energieneutrale woningvoorraad.

2.3 Leefbaarheid van buurten en wijken

De woningbouwvereniging vergroot de betrokkenheid van huurders en bewoners met elkaar en de wijk door initiatieven te steunen, te initiëren of te faciliteren die mensen met elkaar verbinden. Zij stimuleert bewoners en huurders om activiteiten voor en door elkaar te ontplooiën. Naast de inzet van wijkbeheerders, buurtbemiddeling en sociaal beheer, gebeurt dit door het financieel en inhoudelijk ondersteunen van activiteiten die een toegevoegde waarde hebben voor de leefbaarheid en leefomgeving.

- De bijdrage van de gemeente en de woningbouwvereniging aan het programma  wordt gecontinueerd via:
 - een financiële bijdrage van de woningbouwvereniging van € 60.000,-- per jaar, gekoppeld aan de thema's Samen, voor een actieve buurt en Samen, gewoon meedoen (wijkbeheerders)
 - een financiële bijdrage van de gemeente van minimaal € 100.000,-- per jaar aan  waar thema's Samen, voor een actieve buurt en Samen, gewoon meedoen onderdeel vanuit maken
 - een inhoudelijke betrokkenheid door een vertegenwoordiging namens de woningbouwvereniging en een vertegenwoordiging namens de gemeente in de projectgroep en de stuurgroep van 
 - regie / coördinatie door de gemeente.
- Op het moment dat het programma  heroverwogen wordt of stopt vindt overleg plaats tussen de woningbouwvereniging en de gemeente over continuering van het wijkbeheer.

Buurtbemiddeling

- De kosten voor het project Buurtbemiddeling in Deurne worden betaald door de gemeente en de woningbouwvereniging, elk voor 50%.

Energie- en klimaatadaptatie huurders en bewoners bevorderen

- Huurders en bewoners worden door de woningbouwvereniging en gemeente, in overleg met de HBO, actief geïnformeerd en betrokken bij energie- en klimaatadaptatiemaatregelen bij bijvoorbeeld asbestverwijdering, (her)ontwikkelings- en renovatieprojecten. Uitgangspunt is maatwerk per locatie en bewustwording.
- Huurders en bewoners worden daarbij in ieder geval:
 - Gewezen op wat zij kunnen betekenen in het kader van energiebeperking en het voorkomen van wateroverlast
 - Gestimuleerd zelf activiteiten te ontwikkelen en/of deel te nemen aan (buurtgerichte) activiteiten, zoals ontstening, herinrichting privé en openbare ruimte
 - Ondersteunt door het actief mensen bij elkaar brengen, bijdragen in mankracht en materiaal door de woningbouwvereniging en gemeente.

2.4 Wonen en Zorg

In dit convenant worden de afspraken op hoofdlijnen vastgelegd, eventuele nadere uitwerking zal indien nodig plaatsvinden via specifieke Wmo-convenant(en) en/of werkafspraken.

Samenwerking

- De woningbouwvereniging werkt intensief samen met het lokale gebiedsteam Zorg in Deurne.

Woningaanpassingen

- De afspraken over woningaanpassingen in woningen van de woningbouwvereniging vanuit de Wmo zijn separaat met de woningbouwvereniging gemaakt en worden geactualiseerd. Bij de actualisatie is het 'slim' inzetten van geschikte / aangepaste woningen een aandachtspunt.

- De woningbouwvereniging stemt haar 'Opplusregeling' af op de voorzieningen die vanuit de Wmo door of namens de gemeente worden verstrekt. Uitgangspunt is dat de 'Opplusregeling' preventief is en aanvullend op de Wmo.
- De mogelijkheden voor het rollatorgeschikt maken van bestaande huurwoningen ('Super' opplusprogramma), zoals aangegeven onder transformatie bestaande woningvoorraad, wordt door de woningbouwvereniging in overleg met de HBO en 'Wonen met gemak' actief naar de huurders gecommuniceerd.

Toewijzing van woningen

- Beschikkingen van de gemeente in het kader van de Wmo zijn voor de woningbouwvereniging basis voor urgentieverlening indien sprake is van:
 - een vastgestelde verhuishoodzaak (verhuisprimaat Wmo), of
 - doorstroming uit D'n Herd Helmond (crisisopvang SMO) en woningen De Geul 8-10-12 Deurne (Care-Extra) indien betrokkene een binding heeft met Deurne-Asten en deze geen huisvesting heeft om naar terug te keren, of
 - een vastgestelde verhuishoodzaak bij herindicatie van intramuraal (beschermd) wonen naar zelfstandig wonen met begeleiding, indien betrokkene een binding heeft met Deurne-Asten en deze geen huisvesting heeft om naar terug te keren

De woningbouwvereniging verleent urgentie als voldaan wordt aan inkomensgrens sociale huur en er geen zwaarwegende redenen zijn om huisvesting te weigeren. Deze afspraak geldt in eerste instantie tot 1 januari 2019 en het aantal urgentieverleningen met een Wmo-relatie wordt bijgehouden door de woningbouwvereniging

- In geval van Wonen met begeleiding¹ wordt door de woningbouwvereniging in de huurovereenkomst ten hoogste een tijdelijke koppeling met zorgverlening gelegd, zodat de woning op het moment dat dat mogelijk is om te klappen is naar wonen zonder begeleiding.
- Indien de woningbouwvereniging een nieuw verzoek ontvangt om in afwijking van het voorgaande een woning beschikbaar te stellen met een huurovereenkomst waarin een clausule is opgenomen met een verknochtheid² tussen de huurovereenkomst en de begeleidings- en/of zorgovereenkomst, dan bespreekt de woningbouwvereniging dit verzoek met de gemeente (zie ook de werkafspraken).

¹ Wonen met begeleiding conform de definitie Wmo

² Verknochtheid: einde van één van die overeenkomsten betekent einde andere overeenkomst

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.

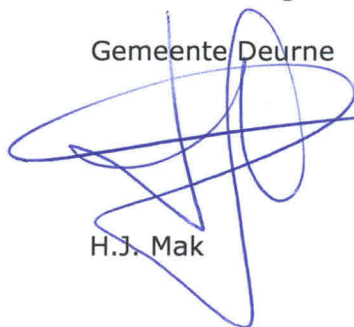
Looptijd en actualisatie

Het convenant en de prestatieafspraken 2018-2022 zijn geldig van 1 juli 2017 tot 1 juli 2022.

Voor 1 juli 2022 worden het convenant en de prestatieafspraken voor 2023-2028 vastgesteld.

Aldus overeengekomen te Deurne op 20 juni 2017,

Gemeente Deurne



H.J. Mak

Woningbouwvereniging
Bergopwaarts



drs. S.G.C.F. Warmoeskerken

Stichting Huurders
Belangen Organisatie
De Peel



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. Overwogen wordt of een (jaarlijkse) informatieavond over de (voortgang van) de uitvoering van de prestatieafspraken meerwaarde heeft.
- 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

Convenant 2018-2022 19 van 33

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.

Vergunninghouders

- 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.
- Bij een (dreigende) overschrijding van de '10%-norm' wordt als eerste optie kamergewijze huisvesting van alleenstaande vergunninghouders conform het 'model Bergopwaarts 18-04-2016' (pilot Maassingel) overwogen.

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).

Wonen en zorg

Wonen met begeleiding en/of zorg

- Verknochtheid tussen de huurovereenkomst en de begeleidings- en/of zorgovereenkomst is toegestaan in:
 - groepswoningen
 - Maximaal 8 duplexwoningen Europastraat (Regionaal Autisme Centrum)
 - Maximaal 10 appartementen woonservicezone St. Jozefparochie (Stichting Asta)
 - Maximaal 8 appartementen woonservicezone St. Jozefparochie (GGZ)
 - Maximaal 12 appartementen woonservicezone St. Jozefparochie (ORO)
 - Maximaal 10 appartementen Crobachplantsoen (De Droom)

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
- Gemiddelde wachttijd
- 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 urgentieverleningen met een Wmo-relatie
- 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 gehanteerd.

METROPOOL REGIO EINDHOVEN

REGIONALE BEGRIPPENLIJST WONEN 2017

Doel: door de 21 regiogemeenten worden afspraken gemaakt over de regionale, subregionale of lokale woningmarkt. In de Regionale Begrippenlijst Wonen staan de definities van die begrippen die nodig zijn om die afspraken af te bakenen en/of toe te lichten. De definities zijn veelal afkomstig van wetten, beleid en recente onderzoeken: onder andere de Woningwet, de BAG en de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose.

Actualisatie: de Regionale Begrippenlijst wordt jaarlijks geactualiseerd en als onderdeel van de Regionale Agenda Wonen ter vaststelling voorgelegd aan het RRO Zuidoost-Brabant.

INHOUDSOPGAVE

Doelgroepen		Duurzaamheid	
- Doelgroepen	3	- Energieneutraal / CO ₂ -neutraal /	
o Doelgroep van beleid	3	klimaatneutraal	4
o Primaire doelgroep	3	- GPR Gebouw	4
o Secundaire doelgroep	4	Wonen en zorg	
o Middeninkomens	4	- Levensloopbestendige woning	5
o Bijzondere doelgroep	4	- Mantelzorg en mantelzorgwoning	5
- Doorstromer	4	- Wonen met zorg en welzijn	8
- Internationale werknemer	3	o Beschermd wonen	9
o Internationale kenniswerker	3	o Beschut wonen	9
o Arbeidsmigrant	3	o Verzorgd wonen	9
o EU-arbeidsmigrant	3	o Geschikt wonen	9
- Starter	7	- Zorgplaats	9
- Woningverlater	7	Overige begrippen	
Wet- en regelgeving		- Corporatie	3
- BAG	2	- Scheefheid	7
o Pand	2	- Woning	7
o Verblijfsobject	2	- Woonmilieu	8
o Standplaats	2		
o Ligplaats	2		
- Kernvoorraad	5		
o Kernvoorraad	5		
o Sociale sector	5		
o Vrije sector	5		
- Prijsgrenzen	6		
o Prijsgrenzen huur	6		
o Prijsgrenzen koop	6		
- Ruimte voor Ruimte woningen	7		
- Woningwet 2015	8		
o Daeb	8		
o Passend toewijzen	8		
o Woningmarktregio	8		

BAG – Basisregistratie Adressen en Gebouwen

De BAG (Basisregistraties Adressen en Gebouwen) bevat gemeentelijke basisgegevens van alle adressen en gebouwen in een gemeente. De wet *basisregistraties adressen en gebouwen* schrijft voor dat alle adressen en gebouwen in de gemeente worden opgenomen in twee basisregistraties: de Basisregistratie Adressen (BRA) en de Basisgebouwenregistratie (BGR).

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).

Pand

Kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

Verblijfsobject

Kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woon-, bedrijfsmatige, of recreatieve doeleinden geschikte eenheid van gebruik die ontsloten wordt via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelte verkeersruimte, onderwerp kan zijn van goederenrechtelijke rechtshandelingen en in functioneel opzicht zelfstandig is.

Er is een categorisering van de gebruiksdoelen van het betreffende verblijfsobject. Dat is initieel afgeleid uit de bouwkundige gebruiksfunctie conform de categorisering van het Bouwbesluit 2012:

- Woonfunctie: woning
- Bijeenkomstfunctie: kerk, congrescentrum, bioscoop e.d.
- Celfunctie: gevangenis
- Gezondheidsfunctie: ziekenhuis e.d.
- Industriefunctie: fabriek e.d.
- Kantoorfunctie: kantoor
- Logiesfunctie: recreatiewoning, hotel e.d.
- Onderwijsfunctie: school
- Sportfunctie: sporthal e.d.
- Winkelfunctie: winkel
- Overige gebruiksfunctie: parkeergarage, gemaal e.d.

Verblijfsobject met (ten minste ook) een woonfunctie

Naar aanleiding van de invoering van de BAG is het Regionaal Woningbouwprogramma omgezet naar BAG-eenheden. In het kader van het Regionaal Woningbouwprogramma gaat het dan specifiek om het realiseren van 'verblijfsobjecten met een woonfunctie'. Indien niet aan de eisen van een zelfstandig verblijfsobject met een woonfunctie wordt voldaan (bijvoorbeeld bij studentenkamers of instellingsplaatsen) dan wordt het hele gebouw, of het gedeelte dat wel als functioneel zelfstandig kan worden gezien, als 1 verblijfsobject met een woonfunctie geregistreerd.

Standplaats

Door het bevoegde gemeentelijke orgaan als zodanig aangewezen terrein of gedeelte daarvan dat bestemd is voor het permanent plaatsen van een niet direct en niet duurzaam met de aarde verbonden en voor woon-, bedrijfsmatige, of recreatieve doeleinden geschikte ruimte.

Ligplaats

Door het bevoegde gemeentelijke orgaan als zodanig aangewezen plaats in het water al dan niet aangevuld met een op de oever aanwezig terrein of een gedeelte daarvan, die bestemd is voor het permanent afmeren van een voor woon-, bedrijfsmatige of recreatieve doeleinden geschikt vaartuig.

Bron: Ministerie BZK - wet basisregistraties adressen en gebouwen

(Economisch actieve) internationale werknemer

Een economisch actieve, internationale werknemer is een persoon (in de leeftijdscategorie 15 t/m 66 jaar) in loondienst bij een in Nederland gevestigde organisatie waarvoor loonheffing is betaald aan de Belastingdienst. Daarnaast geldt dat deze persoon alleen een buitenlandse nationaliteit heeft; oftewel deze persoon heeft niet de Nederlandse nationaliteit.

Bron: ministerie EZ

Binnen deze groep internationale werknemers zijn verschillende categorieën te onderscheiden:

Internationale kenniswerker

Een hoog opgeleide economisch actieve werknemer met alleen een buitenlandse nationaliteit. Voor deze kenniswerkers geldt een minimale looneis voor twee leeftijdsgroepen en een minimaal aantal SV-dagen (Sociale Verzekeringen). De minimale (fiscale) looneisen per maand zijn € 3.108 (excl. vakantiegeld) tot een leeftijd van 30 jaar en € 4.240 (excl. vakantiegeld) bij 30 jaar of ouder.

Bron: Immigratie- en Naturalisatiedienst; gemeente Eindhoven - Huisvesting van de International Knowledge Workers in Zuidoost-Brabant: een onderzoek naar woonwensen

Arbeidsmigrant

Een economisch actieve werknemer met alleen een buitenlandse nationaliteit die niet binnen de definitie van 'internationale kenniswerker' valt.

Bron: ministerie EZ

EU-arbeidsmigrant

'Eerstegeneratieallochtoon' van 18 tot 64 jaar, die afkomstig is uit Bulgarije, Hongarije, Slovenië, Polen, Roemenië, Estland, Letland, Litouwen, voormalig Tsjecho-Slowakije (incl. Tsjechië en Slowakije), Portugal, Spanje, Italië of Griekenland en in Nederland verblijft.

Bron: ministerie BZK

Corporatie

Een woningbouwcorporatie of woningcorporatie is een privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die uitsluitend werkzaam is op het gebied van de volkshuisvesting, voor mensen die niet of onvoldoende in staat zijn in hun eigen huisvesting te voorzien (de doelgroep). Bij koninklijk besluit worden corporaties toegelaten als instelling. Als synoniem voor 'toegelaten instelling' wordt ook vaak de term 'sociale verhuurder' gebruikt.

Bron: Ministerie BZK

Doelgroepen

Doelgroep van beleid

De groep van huishoudens met een inkomen tot maximaal € 36.165. Deze inkomensgrens om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen is tijdelijk (tot en met 2020) verhoogd tot € 40.349. Primaire en secundaire doelgroep vormen samen de doelgroep van beleid. [zie ook: Woningwet 2015 – passend toewijzen]

Bron: Ministerie BZK - MG-circulaire over parameters huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun, verkoopregels en inkomensafhankelijke huurverhoging en liberalisatiegrens per 2017

Primaire doelgroep

De groep van huishoudens met een belastbaar inkomen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. Voor de periode van 01/01/2017 tot 01/01/2018 gelden de volgende inkomensgrenzen:

Huishouden	Maximaal inkomen
Eenpersoonshuishouden	€ 22.200
Meerpersoonshuishouden	€ 30.150
Eenpersoonsouderenhuishouden	€ 22.200
Meerpersoonsouderenhuishouden	€ 30.175

Bron: Ministerie BZK - MG-circulaire over parameters huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun, verkoopregels en inkomensafhankelijke huurverhoging en liberalisatiegrens per 2017

Secundaire doelgroep

De secundaire doelgroep bestaat uit huishoudens met een inkomen tussen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep en € 36.165 (tot en met 2020: € 40.349) afhankelijk van de samenstelling van het huishouden.

Middeninkomens

De groep huishoudens met een inkomen van € 36.165 (tot en met 2020: € 40.349) tot € 45.357.

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. Dat geldt ook voor asielzoekers die een verblijfsvergunning (vergunninghouders) hebben ontvangen.

Doorstromer

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

Bron: Ministerie BZK

Energie neutraal / CO₂-neutraal / klimaatneutraal

Energie neutraal

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.

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.

Bron: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

GPR Gebouw®

GPR Gebouw® is een instrument dat in de regio wordt gebruikt om de kwaliteit van een gebouw op vijf thema's in rapportcijfers uit te drukken. Via het Regionaal Convenant hebben de convenantpartijen binnen de regio Eindhoven afgesproken om voor alle projectmatige nieuwbouw (woningen en gemeentelijke gebouwen) een ambitie van minimaal een score 7 op elk thema (Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit, Toekomstwaarde) binnen GPR Gebouw te realiseren.

Kernvoorraad

Kernvoorraad

Alle goedkope en middeldure huurwoningen.

	Goedkoop	Middelduur	Duur
HUUR	Kernvoorraad		
KOOP			

Sociale sector (= sociale voorraad)

Alle goedkope en middeldure huurwoningen + goedkope koopwoningen. *[zie ook prijsgrenzen]*

Vrije sector

Alle dure huurwoningen + middeldure en dure koopwoningen. *[zie ook prijsgrenzen]*

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

Bron: Ministerie BZK; Metropoolregio Eindhoven

Levensloopbestendige woning

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](#).

Het aanbod wordt volgens de eisen van Woonkeur onderscheiden in vier klassen. Deze klassen geven de mate van toegankelijkheid van de woning aan voor mensen met de hierboven genoemde mobiliteitsbeperking, te weten:

- Nultredenwoning. Bij deze woning is de entree zonder traptrede(n) te bereiken. De primaire vertrekken (hoofdslaapkamer, woonkamer, keuken, toilet en badkamer) zijn eveneens zonder traplopen te bereiken. Dit type woning is geschikt voor bewoners die gebruik maken van een wandelstok (mobiliteitsklasse A);
- Nultredenwoning met voldoende bewegingsruimte en zonder obstakels binnenshuis om met een rollator te kunnen manoeuvreren (mobiliteitsklasse B- en B+).
- Nultredenwoning met voldoende bewegingsruimte en zonder obstakels binnenshuis om met een rolstoel te kunnen manoeuvreren (mobiliteitsklasse C).

Bron: Woonkeur; ABF Research

Mantelzorg en mantelzorgwoning

Intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoefte, 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.

Van een mantelzorgwoning spreken we als een zorgvraager bij de mantelzorger gaat wonen of andersom en hiervoor een aan- of bijgebouw bij de woning van de mantelzorger geschikt wordt gemaakt, een tijdelijke mantelzorgunit aan de woning wordt gekoppeld, dan wel een aparte woning of woonunit op het erf van de mantelzorger wordt gerealiseerd. Het Besluit omgevingsrecht gaat ervan uit dat een mantelzorgwoning bedoeld is voor de huisvesting van een huishouden van maximaal twee personen

van wie tenminste één persoon zorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de hoofdwoning.

Bron: Ministerie VWS

Prijsgrenzen

Prijsgrenzen huur

Deze worden jaarlijks bepaald door het ministerie van BZK. Voor de periode van 01/01/2017 tot 01/01/2018 zijn de prijsgrenzen voor huurwoningen vastgesteld op:

Maximale huurgrens jongeren < 23 jaar	huur tot € 414,02
Aftoppingsgrens 1+2 persoonshuishoudens	huur tot € 592,55
Aftoppingsgrens 3 en meerpersoonshuishoudens	huur tot € 635,05
Maximale huurprijsgrens vanaf 23 jaar	€ 710,68

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

Goedkoop	huur tot € 414,02
Middelduur	huur van € 414,02 tot € 710,68
Betaalbaar (sociaal)	Goedkoop + Middelduur: huur tot € 710,68
Duur	huur vanaf € 710,68

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.

Prijsgrenzen koop

De 'prijsgrens koop' heeft betrekking op het bedrag dat de koper bij de notaris moet betalen voor aankoop van de woning. De prijsgrens voor goedkope koopwoningen wordt jaarlijks gebaseerd op het bedrag dat de rijksoverheid hanteert in de Regeling koopsubsidiegrenzen (maximale hypothecaire lening voor een- en meerpersoonshuishoudens), door dat bedrag af te ronden op een duizendtal. 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.

De prijsgrens voor een dure koopwoning wordt bepaald door de index die in de Regeling koopsubsidiegrenzen wordt toegepast op de prijsgrens voor goedkope koopwoningen ook toe te passen op de prijsgrens voor dure koopwoningen.

Voor de periode van 01/01/2016 tot 01/01/2017 zijn de prijsgrenzen voor koopwoningen vastgesteld op:

Goedkoop	- Goedkope koop tot € 195.000 - Energiezuinige goedkope koop met een EPC die minstens 25% lager is dan de EPC in het Bouwbesluit. tot € 200.000
Middelduur	Koopprijs van € 195.000 tot € 337.000
Duur	Koopprijs vanaf € 337.000

Voorwaarden

- 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.
- 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.
- Als de verkoper een koopconstructie toepast die tot gevolg heeft dat een duurdere woning toch onder de prijsgrens van € 195.000 wordt overgedragen, mag deze woning tot de sociale sector gerekend worden.

Bron: Ministerie BZK - MG-circulaire over parameters huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun, verkoopregels en inkomensafhankelijke huurverhoging en liberalisatiegrens per 2017; Ministerie BZK – regeling koopsubsidiegrenzen; Metropoolregio Eindhoven

Ruimte voor Ruimtewoningen

Sinds 2000 is de subsidieregeling Ruimte voor Ruimte van de provincie Noord-Brabant van kracht. Deze regeling heeft als doel om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. De woningen die worden gerealiseerd in kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeleding vallen buiten de regionale woningbouwafspraken.

Scheefheid

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]

Bron: Ministerie BZK

Starter

- *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 zelfstandig verblijfsobject met een woonfunctie. Indien niet aan de eisen van een zelfstandig verblijfsobject met een woonfunctie wordt voldaan (bijvoorbeeld bij studentenkamers of instellingsplaatsen) dan wordt gesproken over onzelfstandige woonruimten. [zie ook BAG]

Bron: Ministerie BZK - wet basisregistraties adressen en gebouwen

Woningverlater

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

Bron: Ministerie BZK

Woningwet 2015

De Woningwet 2015 creëert duidelijkheid op de woningmarkt door heldere spelregels voor sociale huur. De kerntaak van woningcorporaties is en blijft zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. De wet waarborgt de kwaliteit van de sociale huisvesting, beperkt de financiële risico's en regelt een passende toewijzing van sociale huurwoningen aan de doelgroep. Huurdersorganisaties, gemeenten, woningcorporaties en het Rijk dragen daar alle aan bij, ieder vanuit hun eigen rol. De Autoriteit woningcorporaties houdt volkshuisvestelijk en financieel toezicht op de sector en kan sancties opleggen. Woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties maken samen prestatieafspraken over de lokale woonopgave.

Een aantal belangrijke begrippen in het kader van de Woningwet:

Daeb

Woningcorporaties verlenen zogeheten diensten van algemeen economisch belang (daeb). Bij elkaar vormen deze (kern)taken het afgebakende gebied van de volkshuisvesting. Er kunnen zich situaties voordoen waarbij woningcorporaties niet-daebactiviteiten blijven ontplooiën. Dergelijke activiteiten zijn aan voorwaarden gebonden.

Passend toewijzen

De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden de € 36.165. Ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moet aan deze huishoudens worden toegewezen. Daarnaast is er ruimte om 10% van de woningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.165 en € 40.349. De resterende 10% sociale huurwoningen mogen woningcorporaties vrij toewijzen, maar daarbij moeten zij wel voorrang geven aan mensen die door bijvoorbeeld fysieke of psychische beperkingen moeilijk aan voor hen passende huisvesting kunnen komen.

Woningcorporaties mogen ook woonzorggebouwen bouwen en beheren, hospices en blijf-van-mijn-lijfhuizen en dag- en nachtopvang voor dak- en thuislozen. Dergelijke activiteiten behoren allemaal tot het aanbieden van (tijdelijke) woonruimte. Sociale huurwoningen zijn woningen met een huur beneden de zogeheten liberalisatiegrens (per 1 januari 2017: € 710,68). Voor een groot deel van de doelgroep is deze huurprijs gezien hun inkomen te hoog.

Woningcorporaties moeten hun huren daarom meer afstemmen op de inkomensniveaus van de doelgroep. Per 1 januari 2016 moeten ze ervoor zorgen dat aan ten minste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag en die zij in dat jaar een woning toewijzen een huurprijs rekenen tot en met de aftoppingsgrens. De aftoppingsgrens is het maximumbedrag waarover de huurtoeslag wordt berekend: voor een- en tweepersoonshuishoudens € 592,55, voor meerpersoonshuishoudens € 635,05.

Woningcorporaties verhuren per 1 januari 2016 aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens. Deze verplichting geldt voor nieuw te verhuren woningen per jaar. De resterende marge van 5% is bedoeld om woningcorporaties een beperkte ruimte te bieden om in uitzonderingssituaties toch een (iets) duurdere woning te kunnen toewijzen, bijvoorbeeld wanneer niet op korte termijn een kwalitatief passende woning met een meer betaalbare huurprijs beschikbaar is.

Na 2020 moet ten minste 90% van de sociale woningvoorraad worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot aan de inkomensgrens van € 36.165. Deze inkomensgrenzen worden geïndexeerd.

Woningmarktregio

De Woningwet 2015 beoogt dat de schaal van een woningcorporatie in overeenstemming is met de schaal van de regionale woningmarkt. Gezamenlijke gemeenten konden vóór 1 juli 2016 bij de minister een voorstel voor een woningmarktregio indienen. Een woningmarktregio moet minimaal uit twee aan elkaar grenzende gemeenten bestaan en er moeten ten minste 100.000 huishoudens woonachtig zijn. In goed onderling overleg met de 13 woningcorporaties hebben de 21 gemeenten in Zuidoost-Brabant de Minister voor Wonen en Rijksdienst in mei 2016 voorgesteld om de Metropoolregio Eindhoven aan te wijzen als één woningmarktregio. Op 30 augustus 2016 heeft de Minister voor Wonen en Rijksdienst deze aanvraag goedgekeurd.

Bron: Ministerie BZK – www.woningwet2015.nl

Woonmilieu

De omgeving waarin de woning zich bevindt.

Wonen met zorg en welzijn

Onder de noemer 'wonen met zorg en welzijn' wordt onderscheid gemaakt in beschermd wonen, beschut wonen, verzorgd wonen en geschikt wonen. Het gaat hierbij grotendeels om ouderen.

Beschermd wonen

Het 'beschermd wonen' omvat de woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabije zorg. Dit betekent dat de zorg permanent aanwezig is. Veelal gaat het om vormen van niet-zelfstandig wonen in intramurale instellingen (ZZP 5-8; ZZP staat voor zorgzwaartepakket). Ook verschillende kleinschalige vormen van groepswonen – veelal in niet-zelfstandige wooneenheden – vallen onder het beschermd wonen. Kleinschalige woonprojecten voor dementerende ouderen zijn voorbeelden hiervan. De 'overige intramurale plaatsen' (ZZP 9-10), waartoe bijvoorbeeld revalidatiecentra en hospices behoren, zijn eveneens tot het beschermd wonen gerekend.

Beschut wonen

Tot het 'beschut wonen' worden gerekend de plaatsen in intramurale instellingen - veelal verzorgingshuisplaatsen - ten behoeve van personen met een ZZP-indicatie 1-4. Als gevolg van 'extramuralisering' wordt uitgegaan van een afname van de vraag naar beschut wonen.

Verzorgd wonen

Het 'verzorgd wonen' heeft betrekking op de situatie, waarbij een huishouden in een (ouderen)woning gebruik kan maken van de verpleging of verzorging vanuit een nabijgelegen zorgsteunpunt ('zorg op afroep').

Geschikt wonen

Tot het 'geschikt wonen' behoren zelfstandige woningen, waarvan diverse kenmerken maken dat ze meer geschikt zijn voor ouderen en mensen met beperkingen dan gebruikelijke woningen. Hierbij gaat het om de als zodanig aan te duiden ouderenwoningen, waarbij de woningen ook onderdeel uit kunnen maken van een complex met extra diensten, zoals maaltijdverzorging, gemeenschappelijke recreatieruimte etc. ('wonen met diensten'). Ook de (ingrijpend) aangepaste woningen en de (overige) nultredenwoningen vallen onder het geschikt wonen. *[zie ook levensloopbestendige woning]*

Bron: Bevolkings- en woningbehoefteprognose provincie Noord-Brabant

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. Volgens de BAG is een zorgplaats dus een onzelfstandig verblijfsobject.

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.

BIJLAGE 4 Kwaliteitseisen nieuwbouw levensloopbestendige, zorg- en rolstoelgeschikte woningen en appartementen

Zorggeschikte sociale huurwoningen worden uitgevoerd volgens de eisen uit het Handboek Woonkeur bestaande bouw 2015, certificaat D 'rolstoelgeschikt'. In een woning van certificaat D kunnen bewoners als ze een ernstiger fysieke beperking krijgen toch blijven wonen. Woonkamer, slaapkamer en badkamer zijn op dezelfde bouwlaag vereist en op essentiële plaatsen is in en bij de woning meer ruimte voorzien. Dit betekent dat de woning geschikt is voor elke bewoner, ook als deze gebruikt moet maken van een loophulpmiddel of van een rolstoel.

Bovendien worden er door Bergopwaarts een aantal aanvullende voorzieningen getroffen (bijvoorbeeld een scootmobielgeschikte berging). Dit alles draagt bij aan de levensloopbestendigheid van de woningen.

Concreet gaat het om:

Toegankelijkheid: De woning is zowel intern als extern zonder traplopen te bereiken.

Entree:

- ruimte voor draaicirkel rolstoel zowel aan de binnenzijde als de buitenzijde van de voordeur
- Voorzien van intercom/videofoon (bij appartementen)
- Brancardlift
- Deuren zijn licht bedienbaar of elektrisch

Primaire ruimten:

- alle primaire ruimten (woon- en kookruimte, hoofdslaapkamer, hoofdbadkamer) zijn gelegen op de bouwlaag waar zich de entree van de woning bevindt.
- Voldoende ruimte in de woonruimte om met gebruik van een rolstoel te zitten ("matje" van minimaal 3300 * 3000 mm)
- Voldoende ruimte in de woonruimte om met gebruik van een rolstoel te eten ("matje" van minimaal 2500 * 2500 mm)
- Voldoende ruimte in de kookruimte om met gebruik van een rolstoel te koken ("matje" van minimaal 2500 * 1800 mm)
- Hoofdslaapkamer minimaal 2700 * 3900 mm
- De hoofdbadkamer biedt voldoende ruimte om zorg te kunnen verlenen bij het:
 - Douchen
 - Toiletgebruik
 - WastafelgebruikHiervoor worden de woonkeur matjes gebruikt.

Secundaire ruimten:

- Berging (buiten de woning): voldoende ruimte voor het plaatsen van een scootmobiel (en daarnaast een rolstoel zodat overgestapt kan worden), met daarbij oplaadmogelijkheid voor de scootmobiel.

