

Prestatieafspraken

2018 tot en met 2022

Gemeente Asten

Corporatie Woningbouwvereniging Bergopwaarts

Huurdersorganisatie Stichting Huurders Belangen Organisatie De Peel



Inhoudsopgave

Préambule: prestatieafspraken 2018 tot en met 2022	2
1 Betaalbaarheid	7
1.1 Huurbeleid	7
1.2 Gezamenlijke inzet op verlagen woonlasten	7
1.3 Het voorkómen van huisuitzettingen	7
2 Duurzaamheid en energie	8
2.1 Kwaliteitseisen bij nieuwbouw en renovatie	8
2.2 Verbetering energieprestaties bestaande voorraad huursector	8
2.3 Opwekken duurzame energie	9
3 Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg	10
3.1 Samenwerking tussen gemeente en corporatie(s) op sociaal-maatschappelijk terrein	10
3.2 Inspelen op het scheiden van wonen en zorg	10
3.3 Huisvesten specifieke doelgroepen	10
4 Leefbaarheid	11
4.1 Integrale en gebiedsgerichte aanpak	11
4.2 Invloed bewoners op leefbaarheid	11
4.3 Veiligheid in wijken en buurten	11
5 Beschikbaarheid	12
5.1 Omvang van de voorraad huurwoningen in de sociale sector	12
5.2 Nieuwbouw (en grondprijzen)	12
5.3 Onttrekkingen aan de sociale woningvoorraad (verkoop, sloop, liberalisatie)	13
5.4 Woonruimteverdeling	13
6 Organisatie en samenwerking	14
6.1 Overlegstructuur	14
Bijlage 1 Regionale begrippenlijst Wonen MRE	16
Jaarlijkse prestatieafspraken: jaar 2018	17

Préambule: prestatieafspraken 2018 tot en met 2022

In dit document, *Prestatieafspraken 2018 tot en met 2022*, zijn de afspraken vastgelegd die de gemeente Asten, woningcorporatie Woningbouwvereniging Bergopwaarts en de huurdersorganisatie Stichting Huurders Belangen Organisatie De Peel met elkaar hebben gemaakt. De afspraken gelden per 1 januari 2018. Dit document vervangt daarmee de prestatieafspraken voor de periode 2011 tot en met 2013.

Thema's en opzet van de prestatieafspraken

Deze *Prestatieafspraken 2018 tot en met 2022* bevatten de tussen partijen gemaakte prestatieafspraken over de volgende thema's:

- 1 Betaalbaarheid
- 2 Duurzaamheid en energie
- 3 Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg
- 4 Leefbaarheid
- 5 Beschikbaarheid
- 6 Organisatie en samenwerking

Deze thema's zijn door de gemeente Asten, woningcorporatie Woningbouwvereniging Bergopwaarts en de huurdersorganisatie Stichting Huurders Belangen Organisatie De Peel nader uitgewerkt in prestatieafspraken geldend voor de komende periode. Er is voor gekozen om te werken met Kaderafspraken, geldend voor vijf jaar (voor de periode 2018 tot en met 2022) en –aansluitend bij de Woningwet 2015- jaarlijkse prestatieafspraken, geldend voor één jaar. In de kaderafspraken worden afspraken vastgelegd over met name de doelen en de ambities voor de komende vijfjaarsperiode. In de jaarlijkse prestatieafspraken worden afspraken opgenomen over concrete werkzaamheden en activiteiten plaatsvindend in het betreffende jaar, die bijdragen aan het behalen van de doelen en ambities zoals zijn vastgelegd in de kaderafspraken. De kaderafspraken en de jaarlijkse prestatieafspraken vormen tezamen het totaalpakket aan prestatieafspraken.

Qua begrippen en definities wordt in deze prestatieafspraken aangesloten bij de Regionale Begrippenlijst Wonen van de Metropoolregio Eindhoven. In bijlage 1 is een link te vinden naar deze Regionale Begrippenlijst Wonen (*Indien gewenst: gehele begrippenlijst opnemen in bijlage 1*).

De positie van en ontwikkelingen bij de partijen

Gemeente Asten

De gemeente Asten is een landelijke gemeente gelegen in de regio Zuidoost-Brabant. Met 16.658 inwoners (per 30 april 2017) is het een relatief kleine gemeente, bestaande uit drie kernen: de hoofdkern Asten en de kernen Heusden en Ommel. De hoofdkern Asten verschilt nogal van de overige dorpen en heeft een centrumdorps karakter, wat zich onder ander uit in omvang en voorzieningenniveau. De twee overige kernen hebben een aantal overeenkomstige kenmerken. Bijvoorbeeld relatief hoge huizenprijzen, aandacht voor de eigen starters en senioren en aandacht voor behoud van voorzieningen. In 2009 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2009-2019 vastgesteld, met als ondertitel 'inzetten op duurzaam wonen en leven'. In 2015 is deze woonvisie middels een uitgangspuntennotitie geactualiseerd.

De corporaties

In de gemeente zijn de corporaties Woningbouwvereniging Bergopwaarts en Stichting WoCom actief. Met Stichting WoCom worden door de gemeente separate prestatieafspraken gemaakt.

Over corporatie Woningbouwvereniging Bergopwaarts

Missie

“Samen ondernemen voor sociaal wonen”, dat is de missie van Bergopwaarts. De missie bevat alle elementen die voor de toekomst van Bergopwaarts, en voor de realisatie van de opgaven, van belang zijn. Bergopwaarts geeft woord voor woord inhoud en betekenis aan zijn missie:

Samen: Met onze, klanten, stakeholders, collega corporaties, zakelijke partners, en medewerkers . Open, transparant en in dialoog. De volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgave wordt groter dan ooit, en we zoeken samenwerking om deze te kunnen realiseren.

Ondernemen: Bergopwaarts speelt in op kansen en ontwikkelingen in de markt, kostenbewust, proactief, innovatief en vernieuwend. We ondernemen met nieuw en bestaand vastgoed door nieuwe producten te ontwikkelen en het bestaande bezit te transformeren. We zijn ondernemend en bouwen aan een toekomstbestendig Bergopwaarts.

Sociaal: Actief aan de slag voor mensen die (nog) niet zelfstandig in hun eigen huisvesting kunnen voorzien. Bergopwaarts heeft oog voor bijzondere doelgroepen, oog voor maatschappelijk rendement. Onze primaire taak staat voorop. We weten voor wie we er zijn en we staan voor onze doelgroep.

Wonen: De corebusiness van Bergopwaarts is het leveren van huisvesting, maar wonen is meer dan dat. We leveren goede woningen, dragen samen met andere partijen zorg voor een leefbare omgeving en we hebben zorg voor de woon- en leefomstandigheden van onze huurders.

Vastgoedportefeuille:

Woningbouwvereniging Bergopwaarts heeft ultimo 2016 de volgende vastgoedportefeuille, waarbij ook de verdeling naar DAEB en niet DAEB is aangegeven:

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Woningen	4.737	91	4.828
Onzelfstandig	77	0	77
Parkeerplaatsen	59	68	122
MOG/BOG (m ²)	3.687 m ²	8.154 m ²	11.841 m ²

Meer dan 90% van het woningbezit van Bergopwaarts ligt in de gemeenten Deurne en Asten, alwaar Bergopwaarts het merendeel van de corporatiewoningen in bezit heeft. In de overige gemeenten hebben andere woningcorporaties het merendeel van het bezit, zoals in onderstaande tabel te zien is. In de gemeenten Delft, Laarbeek, Someren en Gemert-Bakel heeft Bergopwaarts nog geen half procent van de sociale (corporatie)huurwoningvoorraad in bezit.

Gemeente	Aandeel corporatie woningen	Aandeel woningen Bergopwaarts	Aandeel corporatie-woningen Bergopwaarts in gemeente	Woningmarktregio
Deurne	3.333	3.312	99,4%	Metropoolregio Eindhoven
Asten	1.529	1.172	76,7%	Metropoolregio Eindhoven
Helmond	14.385	177	1,2%	Metropoolregio Eindhoven

Delft	26.031	110	0,4%	Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam
Laarbeek	2.201	10	0,4%	Metropoolregio Eindhoven
Someren	1.774	5	0,3%	Metropoolregio Eindhoven
Gemert-Bakel	2.512	5	0,2%	Metropoolregio Eindhoven

Bron: <http://www.Woningwet2015.nl/regiotool> (cijfers 31/12/2014 (dVi 2014)).

Financiële positie

Bergopwaarts heeft een gezonde financiële positie. De jaarrekening 2016 laat het volgende resultaat zien:

Omschrijving	Norm	Resultaat
Bedrijfswaarde		€ 352 miljoen
Marktwaarde verhuurde staat		€ 510 miljoen
WOZ waarde		€ 780 miljoen
Eigen vermogen		€ 377 miljoen
Leningen		€ 162 miljoen
Interest Coverage Ratio (ICR)	≥ 1,4	2,28
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	≥ 1	1,35
Loan to Value (LTV)	≤ 75%	45,1%
Solvabiliteit (EV/TV)	≥ 22,5%	41,87%
Dekkingsgraad	≤ 50%	21,25%

Bezit in de gemeente Asten:

Aantal wooneenheden naar huurprijs (mei 2017)	Asten Bergopwaarts
Goedkoop ≤ € 414,02	210
Betaalbaar I ≤ € 592,55	765
Betaalbaar II ≤ € 635,05	114
Bereikbaar ≤ € 710,68	79
Duur > € 710,68	9
Totaal	1.177
Aantal wooneenheden naar type	Asten Bergopwaarts
Eengezinswoningen	813
Nultreden eengezinswoningen	60
Appartementen	87
Nultreden appartementen	175
Onzelfstandige woningen	12
Woonwagens	15
Standplaatsen	15
Totaal	1.177

De huurdersorganisatie(s)

In de gemeente zijn de huurdersorganisaties Stichting Huurders Belangen Organisatie De Peel (voor huurders van Woningbouwvereniging Bergopwaarts) en Bewonersraad De Pan (voor huurders van Stichting WoCom) actief namens de huurders van de corporaties. Voor deze prestatieafspraken, tussen de gemeente Asten en Woningbouwvereniging Bergopwaarts, is daarom alleen overleg gevoerd met Stichting Huurders Belangen Organisatie De Peel.

Wat betreft het beleid en de investeringsruimte bij corporaties is er veel gewijzigd ten opzichte van de vorige prestatieafspraken. Corporaties in Nederland moeten voldoen aan strengere regelgeving rondom financiering, investeringen en woningtoewijzing. Daarnaast is het toezicht op corporaties flink verstevigd en is de investeringsruimte van corporaties afgenomen door heffingen, invoering van het passend toewijzen en het huurakkoord. Nieuwe regelgeving geldend voor corporaties is opgenomen in de Herzieningswet Toegelaten Instellingen (Woningwet) die per 1 juli 2015 in werking is getreden. Een belangrijk gevolg van deze Woningwet is dat corporaties aanzienlijk minder ruimte hebben om te investeren in 'niet-DAEB'¹ activiteiten en dat corporaties zich meer moeten en zullen richten op de doelgroep van beleid.

Corporatie Woningbouwvereniging Bergopwaarts is actief in de Astense samenleving en in staat om binnen de financiële kaders ten behoeve van de continuïteit van de bedrijfsvoering en rekening houdend met de toekomstige woonbehoeften maatschappelijke prestaties te leveren. De corporatie is hierbij gebonden aan de eisen van de Woonautoriteit en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De corporatie levert een bijdrage aan de thema's van deze prestatieafspraken die recht doet aan de eigen financiële mogelijkheden. De corporaties kan motiveren dat met de bijdrage een maximale inspanning wordt geleverd.

De huurdersorganisatie Stichting Huurders Belangen Organisatie De Peel

De huurdersorganisatie behartigt de belangen van huurders en woningzoekenden in de gemeente Asten. Zij biedt hulp en advies bij individuele problemen op huurgebied en ondersteunen bewonersinitiatieven. Bewonerscommissies kunnen bij de huurdersorganisatie terecht voor begeleiding en advies. In het overleg met de corporatie vertegenwoordigt de huurdersorganisatie alle huurders van de corporatie Woningbouwvereniging Bergopwaarts.

De huurdersorganisatie heeft ervoor gekozen om een rol in te nemen als volwaardige partner van de gemeente en corporaties bij deze prestatieafspraken door de afspraken mede te ondertekenen. De huurdersorganisatie levert een bijdrage aan de thema's van deze prestatieafspraken die recht doet aan de eigen mogelijkheden.

Wet- en regelgeving

In de Woningwet 2015 (Herzieningswet Toegelaten Instellingen) ligt een aantal regels vast waaraan door de gemeente en de corporaties moet worden voldaan. Omdat dit wettelijke verplichtingen zijn, is ervoor gekozen om hierover geen extra prestatieafspraken vast te leggen. Het gaat om de volgende wettelijke verplichtingen:

- Alle corporaties in Nederland zijn verplicht om eens per vier jaar een visitatie uit te laten voeren, waarbij de gemeente wordt betrokken. Het visitatierapport moet voorzien van een bestuurlijke reactie (van de bestuurder én de Raad van Toezicht) van de corporatie aan alle belanghebbenden worden toegezonden.
- Per 1 juli 2016 moeten gemeenten en huurdersorganisaties hun zienswijze geven op de voorgenomen administratieve scheiding of juridische splitsing van DAEB en niet-DAEB

¹ DAEB: Diensten van Algemeen Economisch Belang

activiteiten door corporaties. De corporaties zijn verplicht alle informatie te verstrekken die kan bijdragen aan het vormen van de zienswijzen (BTIV art. 73).

- Gemeenten kunnen de minister een voorstel doen voor het regionale werkgebied van woningcorporaties. Vanaf 1 januari 2016 hebben gemeenten de gelegenheid om in onderling overleg en in samenspraak met corporaties tot een voorstel voor een woningmarktregio te komen. Voor gemeenten die één jaar na inwerkingtreding nog geen voorstel tot regiovorming hebben ingediend, zal de minister dit bij AMvB doen (Woningwet art. 41, BTIV art. 35-37).
- Jaarlijks uiterlijk op 15 december dienen de corporaties hun dPi-gegevens (prospectieve informatie) aan te leveren bij de Autoriteit Woningcorporaties, waarbij een afschrift moet worden gezonden aan de gemeente. Jaarlijks per 1 juli dienen de corporaties hun dVi-gegevens (verantwoordingsinformatie) aan te leveren bij de Autoriteit Woningcorporaties.

Alle corporaties in Nederland zijn verplicht om eens per jaar, voor 1 juli, een schema van voorgenomen activiteiten voor de komende vijf jaren naar het college van B&W van de gemeente te zenden. In deze prestatieafspraken is ervoor gekozen om gezamenlijk jaarlijks de activiteiten en werkzaamheden met elkaar af te stemmen en voor het komende jaar vast te leggen. Afspraken over deze werkwijze zijn opgenomen in paragraaf 6.3.

1 Betaalbaarheid

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2018 T/M 2022

Een betaalbare huurwoning is voor veel mensen van groot belang. De gemeente, de corporatie en de huurdersorganisatie willen de woonlasten van zowel huurders als eigenaar-bewoners met een laag inkomen beheersbaar houden. De focus ligt hierbij op de groep huurders. De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties willen de invloed die zij hebben om woonlasten beheersbaar te houden, zo doelmatig mogelijk benutten. Hierbij wordt generiek beleid gehanteerd waar dat kan, en maatwerk geboden waar nodig. Op het moment dat een huishouden in de knel dreigt te komen vanwege te hoge woonlasten, is alle inzet gericht op het voorkómen van huisuitzetting.

1.1 Huurbeleid

Sinds 1 januari 2016 dienen corporatiewoningen passend toegewezen te worden aan huurtoeslaggerechtigden. Hierdoor is het van belang dat er voldoende woningen beschikbaar blijven voor de primaire doelgroep.

Prestatieafspraken

- Woningbouwvereniging Bergopwaarts zorgt er voor dat minimaal 90% van de sociale woningvoorraad passend toe te wijzen is.
- Deze 90% bestaat voor:
 - Minimaal 10% uit woningen in de prijsklasse “goedkoop” (tot en met €414,02 prijspeil 2017);
 - Minimaal 65% (incl. de 10% uit de prijsklasse “goedkoop”) uit woningen in de prijsklasse “betaalbaar voor 1-2 persoonshuishoudens” (tot en met € 592,55 prijspeil 2017);
 - Minimaal 25% uit woningen in de prijsklasse “betaalbaar voor 3 of meerpersoonshuishoudens” (tot en met € 635,05 prijspeil 2017).
- Woningen in de prijsklasse € 674,00 (prijspeil 2017) zijn bestemd voor de middeninkomens (huurtoeslaggrens tot € 43.000). Jaarlijks wordt gemonitord in hoeverre het aanbod aansluit bij de vraag.

1.2 Gezamenlijke inzet op verlagen woonlasten

- HBO De Peel neemt het voortouw om een thema bijeenkomst te organiseren om huurders bewust te maken van energiezuinig gedrag en mogelijkheden om de woonlasten te verlagen, zoals bijvoorbeeld jaarlijks overstappen van energieleverancier. Bergopwaarts en de gemeente Asten ondersteunen de HBO daarbij. Bergopwaarts stelt enkele energiebesparingsdozen ter beschikking voor deze bijeenkomst.
- De gemeente Asten en Bergopwaarts zetten zich in om woonlasten te beperken. Dit uit zich in maatregelen die de gemeentelijke woonlasten, servicekosten en energielasten beperken of terugdringen.

1.3 Het voorkómen van huisuitzettingen

De gemeente Asten en Bergopwaarts zetten zich in om huisuitzetting te voorkomen veroorzaakt door huurachterstanden.

2 Duurzaamheid en energie

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2018 T/M 2022

- De woningvoorraad van Bergopwaarts bereikt gemiddeld “energielabel B” voor 2021.
- Nieuwbouwwoningen worden als “nul-op-de-meter” uitgevoerd.

2.1 Kwaliteitseisen bij nieuwbouw en renovatie

Alle nieuwbouwwoningen worden als “nul-op-de-meter” woningen uitgevoerd. De gemeente Asten levert voor het project aan de Asterstraat (5 woningen) een bijdrage van € 25.000 om deze woningen als zodanig uit te voeren.

2.2 Verbetering energieprestaties bestaande voorraad huursector

De woningcorporatie streeft naar een goede balans tussen de huurprijs en energielasten. Onderdeel van het door Aedes ondertekende convenant is de woonlastenwaarborg en de betaalbaarheid voor woningcorporaties. Dat wil zeggen dat de huur niet meer verhoogd mag worden dan de besparing op de energielasten. Sinds de ondertekening van het convenant heeft zowel de verhuurdersheffing (circa 2 maanden bruto huur per maand) als de passendheidstoets (huurtoeslaggrens min of meer verlaagd van € 710,68 naar € 592,55 / €635,05) haar intrede gedaan. Investerings in energetische verbetering van de woningen kunnen daardoor niet aan de huurder doorberekend worden, omdat anders de woning niet meer passend toegewezen kan worden.

Bergopwaarts streeft daarom naar een op verstandige wijze verbetering van de energetische kwaliteit van haar woningen en heeft hiervoor een zogeheten “basiskwaliteit” omschreven. Onderdeel van de “basiskwaliteit” zijn:

De woningen van Bergopwaarts zijn voorzien van zowel verwarming als warm tapwater.

De woningen van Bergopwaarts zijn voorzien van spouwmuurisolatie.

De woningen van Bergopwaarts zijn op de verdieping van de woonkamer voorzien van isolatie glas.

De woningen van Bergopwaarts worden voorzien van dakisolatie indien nog niet minimaal energielabel “C” bereikt is.

De woningen van Bergopwaarts worden op de begane grond indien mogelijk voorzien van een betonvloer.

De woningen van Bergopwaarts voldoen aan de eisen omtrent Asbest wet- en regelgeving.

Prestatieafspraken:

- Er ligt de komende jaren een grote opgave om asbest, dat blootgesteld is aan de buitenlucht, te verwijderen. Dit betreft over het algemeen asbest daken op buitenbergingen. Ook zijn er nog woningen met asbest dakbeschot. Deze daken worden, wanneer ze worden aangepakt, tevens zeer goed geïsoleerd (ca. 20 cm isolatie wordt aangebracht) en indien mogelijk voorzien van zonnepanelen. Uiterlijk 2024 dient dit project afgerond te zijn.
- Bergopwaarts doet onderzoek naar het werkelijke energieverbruik van haar woningen. Dit komt namelijk niet altijd overeen met het theoretische verbruik vanuit de energielabels. Op deze wijze kan gericht geïnvesteerd worden in energieverbetering van de bestaande voorraad.

- Bij het uitvoeren van onderhoud aan de woning wordt rekening gehouden met de doelstelling “alle woningen nul-op-de-meter” in 2050.
- De woningvoorraad van Bergopwaarts heeft gemiddeld energielabel B in 2020.
- Bergopwaarts stelt in 2018 een roadmap op om te komen tot 100% nul op de meter woningen in 2050.

2.3 Opwekken duurzame energie

- Bergopwaarts is met enkele pilot's bezig op het gebied van zonnepanelen. Bij vervanging van (asbest) daken worden de mogelijkheden met betrekking tot het plaatsen van zonnepanelen gezien. De daadwerkelijke plaatsing daarvan is onder meer afhankelijk van oriëntatie (zon) en schaduw (bomen).

3 Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2018 T/M 2022

De gemeente, de corporatie en de huurdersorganisaties willen dat alle bewoners van de gemeente goed wonen en goed kunnen blijven wonen, ook kwetsbare bewoners. Mede door de drie decentralisaties in de zorg, het langer thuis blijven wonen van ouderen, de economische crisis en een toegenomen toestroom van vergunninghouders zien partijen een toenemende opgave op het sociaal-maatschappelijke vlak. Bij deze opgave gaat het om ondersteuning van kwetsbare bewoners, een groep waarvoor de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties zich vanuit hun verschillende verantwoordelijkheden optimaal willen inspannen.

3.1 Samenwerking tussen gemeente en corporatie(s) op sociaal-maatschappelijk terrein

- De gemeente Asten en Bergopwaarts hebben een WMO Convenant. Bergopwaarts reserveert vrijkomende aangepaste woningen voor plaatsing vanuit de WMO. Indien de gemeente na 3 maanden nog geen huurder heeft aangedragen wordt de woning regulier verhuurd.
- De gemeente Asten en Bergopwaarts overleggen in het afstemmingsoverleg leefbaarheid, handhaving en veiligheid.

3.2 Inspelen op het scheiden van wonen en zorg

- Bergopwaarts streeft ernaar haar huurders zo lang mogelijk thuis te kunnen laten wonen.
- Bergopwaarts hanteert een opplusprogramma voor haar bestaande woningvoorraad.
- Bergopwaarts heeft nog veel woningen met alleen een separaat toilet. Bij renovatie van de badkamer wordt gezien of plaatsing van een toilet daarin mogelijk is. Indien daar onvoldoende ruimte voor is kan ook een slaapkamer worden opgeofferd om een grotere badkamer met toilet te realiseren. Bij bijvoorbeeld een medische indicatie kan het moment van renovatie van de badkamer vervroegd worden. De huurder besluit zelf over het al dan niet uitvoeren van bovenstaande maatregel.
- Nieuwbouw voor één- en tweepersoonshuishoudens wordt bij voorkeur rolstoelgeschikt (conform de eisen "Woonkeur bestaande bouw Rolstoelgeschikt") gebouwd.

3.3 Huisvesten specifieke doelgroepen

Partijen streven naar het realiseren van een meer evenwichtige verdeling van de woonruimte voor bijzondere doelgroepen tussen de steden en de randgemeenten, zonder voorbij te gaan aan het belang van de cliënt/woningzoekende en de aanwezige zorginfrastructuur per gemeente. Voorrang geven aan huisvesting van bijzondere doelgroepen en urgenten heeft tot gevolg dat andere woningzoekenden langer moeten wachten op passende huisvesting. Dit wordt voorkomen door afspraken te maken over het maximale percentage van vrijkomende woningen dat wordt toegewezen aan bijzondere doelgroepen en urgenten. Vooralsnog spreken partijen dat maximaal 20% van de vrijkomende woningen aan bijzondere doelgroepen en urgenten wordt toegewezen.

- Maximaal 20% van de vrijkomende woningen worden aan bijzondere doelgroepen (10%) en urgenten (10%) toegewezen. Bij overschrijden hiervan vindt overleg plaats met de gemeente om te bezien op welke wijze aan de taakstelling met betrekking tot de huisvesting van statushouders kan worden voldaan.

4 Leefbaarheid

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2018 T/M 2022

De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties streven naar veilige en leefbare wijken en buurten. Ook in de komende jaren zetten de gemeente en de corporaties zich in om de leefbaarheid te verbeteren in de wijken waar deze onder druk staat. Het doel hiervan is het bevorderen van de woonkwaliteit.

Bij de inzet op het vlak van leefbaarheid worden bewoners betrokken. De inzet op het vlak van leefbaarheid moet gedragen zijn door de bewoners en moet bij voorkeur plaatsvinden op verzoek van de bewoners.

4.1 Integrale en gebiedsgerichte aanpak

- Bergopwaarts betaalt 50% van de kosten voor buurtbemiddeling.
- De wijkbeheerders, voor zover deze actief zijn in wijken waarin Bergopwaarts bezit heeft, worden voor 50% betaald door de gemeente en voor 50% door Bergopwaarts.
- In de paddestoelenwijk stelt Bergopwaarts de ruimte "De Stip" ter beschikking.
- De mogelijkheden om de woonwagens op de Bovist te verstenen worden onderzocht.

4.2 Invloed bewoners op leefbaarheid

- Bergopwaarts stelt jaarlijks een leefbaarheidsbudget beschikbaar. Op initiatief van de huurders kunnen hieruit leefbaarheidsactiviteiten worden betaald.

4.3 Veiligheid in wijken en buurten

In aanvulling op het aanstaande Hennep Convenant volgt hierbij een nadere uitwerking van het te volgen proces indien er besloten wordt tot het daarin opgenomen "maatwerk" omtrent eventuele sluiting van de woning.

actie	Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Gemeente Asten
1.	Bij eerste bericht van Opiumwet in huurwoning, tel. / email. Contactpersonen zijn M. Bies / F. Bos	Bij eerste bericht van Opiumwet in huurwoning tel. / email. Contactpersonen zijn S. Wispelweij / E. Nooijen.
2.	Brief met waarschuwing, binnen twee weken reageren, er zijn twee keuzen a. Vrijwillig huur op zeggen (1 maand). b. Start procedure ontbinding huur.	Brief voornemen tot tijdelijke sluiting aan bekende huurder/bewoner. Afschrift aan Woningbouwvereniging Bergopwaarts.
3.	Vrijwillige huuropzegging.	Wachten tot definitief besluit, nog niet sluiten.
4.	Start procedure ontbinding huur.	Meteen definitief besluit, tijdelijke sluiting.
5.	Einde verhuur aan overtreder.	Einde aan Damocles.
6.	Doorlopen huur.	Einde aan tijdelijke sluiting huurwoning.

5 Beschikbaarheid

AMBITIE/DOELEN PERIODE 2018 T/M 2022

De gemeente vindt het belangrijk dat de corporaties in staat zijn om betaalbare woningen te blijven bouwen. De gemeente faciliteert de corporaties hierbij op verschillende manieren, waaronder het hanteren van gereduceerde grondprijzen voor de bouw van betaalbare huurwoningen.

De gemeente, de corporaties en huurdersorganisaties streven ernaar dat het aanbod aan huurwoningen in de sociale sector qua prijs en kwaliteit aansluit bij wat de markt vraagt en dat woningzoekenden eenvoudig en transparant inzicht kunnen krijgen in dit aanbod.

5.1 Omvang van de voorraad huurwoningen in de sociale sector

- De kernvoorraad in de gemeente Asten omvat minimaal 1.300 woningen. Bergopwaarts neemt daarvan minimaal 1.100 woningen voor haar rekening.
- Minimaal 90% van het woningaanbod is passend toe te wijzen aan de primaire doelgroep (huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag).

5.2 Nieuwbouw (en grondprijzen)

In de periode 2018-2022 is Bergopwaarts voornemens om 110 sociale huurwoningen te bouwen in de gemeente Asten. De totale investering bedraagt circa € 20 miljoen euro. Voor het merendeel van deze woningen heeft Bergopwaarts op dit moment nog geen bouwlocaties in bezit. Het betreft onder andere de volgende projecten:

- Bergopwaarts is voornemens in 2018 te starten met de bouw van 5 sociale huurwoningen aan de Lienderweg in de Bloemenwijk. De investering bedraagt circa € 1,0 miljoen.
- Minimaal 30 woningen hiervan worden in de uitbreidingswijk De Loverbosch II gerealiseerd (2019).
- Bergopwaarts is voornemens in 2020 te starten met de bouw van 23 (15+8 ORO) sociale huurwoningen aan de Ceresstraat. De totale investering bedraagt circa € 4,4 miljoen euro.
- De bergingen van de woningen aan het Boletenplein worden door Bergopwaarts omgebouwd tot woningen. Er worden 8 woningen toegevoegd aan het complex. Op het plein voor de woningen worden de bergingen teruggebouwd. Aandacht is nog nodig voor het parkeren en veiligheid. Dit project wordt in 2019 gerealiseerd.
- In 2018 onderzoeken de gemeente Asten en Woningbouwvereniging Bergopwaarts gezamenlijk de mogelijkheden en behoefte om 6 woningen ("Tiny Houses") te bouwen in Ommel en/of Heusden.
- De woningvoorraad van Bergopwaarts wordt ook middels terugkoop van koopgarantwoningen aangevuld. Deze woningen kunnen vervolgens doorverkocht worden of weer in verhuur genomen worden.

- De gemeente Asten hanteert voor nieuwbouw woningen van Bergopwaarts een sociale grondprijs. Deze wordt residueel bepaald.
- De Bovist wordt mogelijk “versteend” om verzakkende woonwagens tegen te gaan.

5.3 Onttrekkingen aan de sociale woningvoorraad (verkoop, sloop, liberalisatie)

- Woningbouwvereniging Bergopwaarts liberaliseert geen vrijkomende woningen. Bij mutatie wordt de huurprijs van reeds geliberaliseerde woningen omgezet naar een sociale huurprijs onder de huurtoeslaggrens (€710,68 prijspeil 2017).
- Met het oog op vernieuwing, verduurzaming en transformatie van het bezit verkoopt Woningbouwvereniging Bergopwaarts maximaal 20 woningen per jaar. Uitgangspunt daarbij is dat de kernvoorraad van sociale huurwoningen minimaal 1.100 woningen behoudt.

5.4 Woonruimteverdeling

- 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) 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.
- 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 85% (1.100/1.300) van de jaarlijkse taakstelling van de gemeente voor de huisvesting van vergunninghouders. Uitgangspunt blijft dat gestreefd wordt naar een maximum van 10% van het totaal aantal toewijzingen per jaar.

6 Organisatie en samenwerking

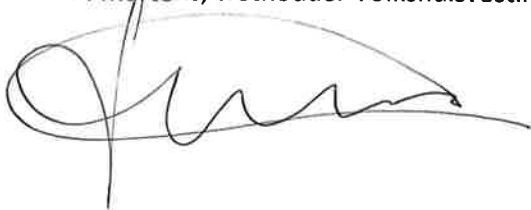
AMBITIE/DOELEN PERIODE 2018 T/M 2022

De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties willen met elkaar samenwerken in een partnerschap. De partijen zijn voor huurders in de gemeente Asten de belangrijkste partijen en hebben als gezamenlijk streven dat het goed wonen is in de gemeente Asten. Iedere partij geeft hier binnen de eigen verantwoordelijkheden en mogelijkheden richting aan.

6.1 Overlegstructuur

- Eenmaal per jaar vindt er bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente, de corporatie en de huurdersorganisatie over de (uitvoering van) de prestatieafspraken. Er wordt stilgestaan bij de uitvoering van de afspraken en er wordt bijgestuurd indien nodig. In het voorjaar en in het najaar wordt stilgestaan bij de uitvoering van de jaarlijkse prestatieafspraken van het betreffende jaar. In het najaar worden tevens de jaarlijkse prestatieafspraken voor het komende jaar vastgesteld.
- Tweemaal per jaar vindt er overleg plaats tussen HBO De Peel en de wethouder volkshuisvesting van de gemeente Asten.
- HBO De Peel heeft maandelijks overleg met Bergopwaarts over lopende zaken.

Aldus overeengekomen te # op #

 Gemeente Asten	Namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Asten Th. M. Martens, wethouder Volkshuisvesting (o.a.) 
 BERGOPWAARTS	Namens Corporatie Woningbouwvereniging Bergopwaarts Tanja Liebers, directeur-bestuurder 
 HBO DE PEEL	Namens Huurdersorganisatie HBO De Peel 

Bijlage 1 Regionale begrippenlijst Wonen MRE

Qua begrippen en definities wordt in deze prestatieafspraken aangesloten bij de Regionale Begrippenlijst Wonen van de Metropoolregio Eindhoven. De Regionale Begrippenlijst wordt jaarlijks geactualiseerd en als onderdeel van de Regionale Agenda Wonen ter vaststelling voorgelegd aan het RRO Zuidoost-Brabant.

De Regionale Begrippenlijst Wonen 2017 is te downloaden via:

<https://metropoolregioeindhoven.nl/over-ons/mediabibliotheek/regionale-begrippenlijst-wonen-2017>

Jaarlijkse prestatieafspraken: jaar 2018

Hoofdstuk 1: Betaalbaarheid		
Partij	Werkzaamheden en activiteiten in 2018	Trekker
Alle partijen	Inzet om woonlasten te beperken.	Allen
Gemeente Asten	Voorkomen huisuitzetting veroorzaakt door huurachterstanden	Gemeente Asten/Bergopwaarts
Corporatie Bergopwaarts	90% Passend toe te toewijzen	Bergopwaarts
Corporatie Bergopwaarts	Voorkomen huisuitzetting veroorzaakt door huurachterstanden	Gemeente Asten/Bergopwaarts
Huurlersorganisatie	Organiseren bijeenkomst "energie/kostenbesparing".	HBO De Peel

Hoofdstuk 2: Duurzaamheid en energie		
Partij	Werkzaamheden en activiteiten in 2018	Trekker
Alle partijen		
Gemeente Asten	Lever bijdrage van € 25.000 voor NOM maken project Lienderweg	Gemeente Asten
Corporatie Bergopwaarts	Nieuwbouwwoningen worden "nul-op-de-meter" uitgevoerd.	Bergopwaarts
Corporatie Bergopwaarts	Verduurzamen woningvoorraad richting gemiddeld label B in 2020. Opstellen Roadmap om te komen tot 100% nul-op-de-meter in 2050.	Bergopwaarts
Huurlersorganisatie		

Hoofdstuk 3: Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg		
Partij	Werkzaamheden en activiteiten in 2018	Trekker
Alle partijen		
Gemeente Asten		
Corporatie Bergopwaarts	Maximaal 20% van de woningen wordt toegewezen aan bijzondere doelgroepen. Bij dreigende overschrijding vindt overleg plaats met de gemeente.	Bergopwaarts
Corporatie Bergopwaarts		
Huurlersorganisatie		

Hoofdstuk 4: Leefbaarheid		
Partij	Werkzaamheden en activiteiten in 2018	Trekker
Alle partijen		
Gemeente Asten		
Corporatie Bergopwaarts		
Corporatie Bergopwaarts		
Huurlersorganisatie		

Hoofdstuk 5: Beschikbaarheid		
Partij	Werkzaamheden en activiteiten in 2018	Trekker
Alle partijen	Onderzoek behoefte Tiny Houses	Bergopwaarts en gemeente Asten
Gemeente Asten		
Corporatie Bergopwaarts	Realisatie project Lienderweg (5 woningen)	Bergopwaarts
Corporatie Bergopwaarts	Verkoop van maximaal 20 woningen uit de bestaande woningvoorraad	Bergopwaarts
Huurlersorganisatie		

Hoofdstuk 6: Organisatie en samenwerking		
Partij	Werkzaamheden en activiteiten in 2018	Trekker
Alle partijen	Eenmaal per jaar bestuurlijk overleg	Allen
Gemeente Asten	Tweemaal per jaar overleg met HBO De Peel	Gemeente Asten/HBO
Corporatie Bergopwaarts		
Corporatie Bergopwaarts	Maandelijks overleg met HBO De Peel over lopende zaken	Bergopwaarts/HBO
Huurlersorganisatie		

