



CONVENANT EN PRESTATIEAFSPRAKEN WONEN 2023-2027

GEMEENTE DEURNE

**WONINGBOUWVERENIGING
BERGOPWAARTS**

**STICHTING HUURDERS BELANGEN
ORGANISATIE DE PEEL**

De gemeente Deurne, rechtsgeldig vertegenwoordigd door burgemeester mevrouw G.T. Buter, hierna te noemen "de gemeente",

en

Woningbouwvereniging Bergopwaarts, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder de heer E. Remmerswaal, hierna te noemen "de woningbouwvereniging" of "BOW",

en

Stichting Huurders Belangen Organisatie De Peel, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter a.i. de heer J.H.M van Eijk, hierna te noemen "de HBO",

Overwegende dat het convenant en de prestatieafspraken wonen 2023-2027 (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 2019-2040 gemeente Deurne
- De Nota Grondbeleid gemeente Deurne
- Begroting gemeente Deurne, onderdeel Grond- en vastgoedexploitatie gemeente Deurne
- Regionale woonafspraken De Peel
- 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).
- Indien voor 1 juli overeenstemming is over het geactualiseerde convenant voor het volgende jaar is het toesturen van het overzicht met voorgenomen werkzaamheden niet noodzakelijk.

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 beschikken over actueel inzicht over het voorgenomen volkshuisvestingsbeleid, via een actuele Woonvisie en regulier overleg. 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

2.1.1 Instandhouding kernvoorraad

- De woningbouwvereniging verhoogt in de periode tot 2025 de kernvoorraad van minimaal 3500 naar minimaal 3650 sociale huurwoningen tot de huurtoeslaggrens in de gemeente Deurne en in de periode 2025-2030 van 3650 naar ruim 3800 woningen. Daarna wordt de kernvoorraad van de woningbouwvereniging in de gemeente Deurne vooralsnog gestabiliseerd op minimaal 3800 sociale huurwoningen tot de huurtoeslaggrens verdeeld over alle 5 de kernen van de gemeente.
- De optie van meer sociale huurwoningen bij een sterkere groei van de behoefte wordt door alle partijen open gehouden.
- De gemeente faciliteert de realisatie van sociale huurwoningen 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. Uitgangspunt is de realisatie van minimaal 30% van het gemeentelijk woningbouwprogramma als sociale huurwoning.
- De gemeente faciliteert de realisatie van sociale huurwoningen ook door in overleg met de woningbouwvereniging bij daarvoor geschikte planontwikkelingen vooraf vast te leggen dat de realisatie van een vast te leggen percentage sociale huurwoningen verplicht is. Uitgangspunt daarbij is een basispercentage van 25%.
- De voortgang van de realisatie van de woningbouw wordt door de gemeente en de woningbouwvereniging gemonitord via het reguliere overleg (zie werkafspraken).

2.1.2 Verkoop

- De woningbouwvereniging verkoopt maximaal 10 bestaande huurwoningen per jaar. Als dit maximum dreigt te worden overschreden vindt op initiatief van de woningbouwvereniging overleg plaats met de gemeente en HBO.
- Woningen die teruggekocht worden uit de Koopgarantportefeuille en passen in de woningportefeuille van de woningbouwvereniging worden weer verhuurd, de overige woningen hebben/houden een verkoopbestemming.

2.1.3 Nieuwbouw

- De woningbouwvereniging realiseert in de periode 2023-2027 minimaal 150 en naar 2030 toe 300 sociale huurwoningen in de gemeente Deurne, waarvan minimaal 70% levensloopgeschikt¹ en 100% energieneutrale woningen. Daarnaast wordt sloop en verkoop van woningen behorende tot de kernvoorraad 1:1 gecompenseerd.
- Realisatie van deze huurwoningen vindt plaats op de volgende locaties:

¹ Levensloopgeschikte sociale huurwoningen worden uitgevoerd volgens de kwaliteitseisen nieuwbouw levensloopbestendige, zorg- en rolstoelgeschikte woningen en appartementen, zoals opgenomen in bijlage 4 van dit convenant

Locatie	Aantal woningen	Start bouw (jaartal)	Bijzonderheden
Woonservicezone St. Jozefparochie - Beukenstraat	53 appartementen	2022-2023	100% levensloopgeschikt 100% huur tot maximaal de lage aftoppingsgrens
Stationsstraat-Haspelweg 'De Groene Heerlijkheid'	Circa 79 woningen en appartementen (25% totaalprogramma locatie)	2024	2/3 appartementen 100% levensloopgeschikt 1/3 woningen minimaal 25% levensloopgeschikt - Minimaal 80% huur tot maximaal de lage aftoppingsgrens
Binderendreef-Grote Bottel	Circa 65 woningen en appartementen (25% totaalprogramma locatie)	2023	1/3 appartementen 100% levensloopgeschikt 2/3 woningen minimaal 50% levensloopgeschikt - Minimaal 80% huur tot maximaal de lage aftoppingsgrens
Tijdelijke woningen (2 locaties)	32 tijdelijke woningen	2022	- Huur tot maximaal lage aftoppingsgrens - Tijdelijke huurcontracten, indien noodzakelijk eerst bestemd voor huisvesting vluchtelingen Oekraïne, daarna overige (spoed)zoekers - Woningen worden gerealiseerd op gemeentegrond met recht van opstal - Uitgangspunt tijdelijke omgevingsvergunning voor 10 jaar - Aansluiting bij project provincie 'Vloot van Flexwoningen'
Katoenstraat 6	20 duplexwoningen	2022-2023	50% levensloopgeschikt 100% huur tot maximaal de lage aftoppingsgrens
Overige locaties in kern Deurne en kerkdorpen	Minimaal 50 woningen en/of appartementen	2022 e.v.	- Gemeente en woningbouwvereniging zoeken gezamenlijk naar locaties voor deze woningen. - Per kern worden de volgende opties in ieder geval onderzocht: - Neerkant: mogelijke betrokkenheid bij herontwikkeling locatie school-centrum - Helenaveen: geen initiatieven - Vlieden: geen initiatieven - Liessel: nader onderzoek locatie 't Hofke - Deurne: Vliedenseweg (nabij missiehuis), centrumlocaties Deurne mede in relatie tot woon-zorg
Totaal	Minimaal 300		

2.1.4. 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 beperkt de gemiddelde jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli tot maximaal inflatie.
- De woningbouwvereniging maakt géén gebruik van de mogelijkheid om de huur van mensen met een hoog (midden)inkomen extra te verhogen. Menging van doelgroepen is positief voor de buurt.
- Gemeente en woningbouwvereniging zetten zich in om woonlasten te beperken. Dit uit zich in de wijze waarop wordt omgegaan met huurverhogingen (regulier en bij mutatie) en via maatregelen die de gemeentelijke woonlasten, servicekosten en energielasten beperken of terugdringen.

2.1.5. Toewijzing algemeen

- De toewijzing van huurwoningen geschiedt onder de verantwoordelijkheid van de woningbouwvereniging. De woningbouwvereniging hanteert daarvoor het eigen woningtoewijzingssysteem gebaseerd op loting.
- Tot dat in overleg tussen gemeente, woningbouwvereniging en HBO afspraken zijn gemaakt over een aanpassing van het toewijzings- en urgentiebeleid op basis van rijksbeleid zoals verwoord in de Nationale Woon- en Bouwagenda:
 - Kunnen huishoudens voor noodsituaties gebruik maken van het urgentiesysteem van de woningbouwvereniging.
 - Bespreekt de woningbouwvereniging 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. Ook wijzigingen in het Kansen- en sanctiebeleid worden in een vroegtijdig stadium besproken.
- De woningbouwvereniging wijst woonruimte toe conform de wettelijke normen gelet op inkomen en huurtoeslag. De woningbouwvereniging hanteert daarbij gelet op de druk op de woningmarkt de maximale vrije toewijzingsruimte voor hogere inkomens van 15%. De woningbouwvereniging zet de wettelijke mogelijkheden in met oog voor de primaire en secundaire doelgroep. De toepassing wordt gemonitord door de woningbouwvereniging en jaarlijks conform bijlage 2 gerapporteerd aan gemeente en HBO.

2.1.6 Toewijzing en huisvesting bijzondere doelgroepen

- De woningbouwvereniging wijst circa 30% van de vrijkomende woningen toe aan bijzondere doelgroepen, vergunninghouders en urgenten.
- 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 per project met welke procedures voor vergunningen de betreffende woonvorm het vereenvoudigst kan worden gerealiseerd.
- De woningbouwvereniging realiseert 100% van de jaarlijkse taakstelling van de gemeente voor de huisvesting van vergunninghouders. Indien het beschikbaar stellen van huisvesting aan een aan de gemeente gekoppelde vergunninghouder naar verwachting niet tijdig mogelijk is meldt de woningbouwvereniging dit uiterlijk 8 weken na koppeling aan de gemeente.
- 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

2.2.1 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 eengezins-

woningen, en een toename van het aantal levensloopgeschikte woningen en kleine woningen.

- Op verzoek van de bewoner maakt de woningbouwvereniging, mits dit bouwtechnisch realistisch is, eengezinswoningen rollatorgeschikt.

2.2.2 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).
- De woningbouwvereniging en gemeente verkennen samen de mogelijkheden voor het ontharden van (voor)tuinen en andere gronden in bezit van de woningbouwvereniging, inclusief projecten en/of pilots gericht op het stimuleren van huurders en inwoners om gronden te ontharden.

2.2.3 Energiereductie en aardgasloos

- Gemeente en woningbouwvereniging streven gezamenlijk naar een energieneutrale en aardgasloze woningvoorraad in 2050. Gelet op lopende onderzoeken naar alternatieven op basis van (groen)gas en (tijdelijke) hybridesystemen worden gasleidingen zo min mogelijk verwijderd.
- De woningbouwvereniging streeft er naar dat al haar woningen in de gemeente Deurne in 2030 gemiddeld energielabel A hebben en in 2025 géén woningen met energielabel D, E, F of G meer in bezit te hebben.
- De gemeente heeft in 2021 de Transitievisie Warmte (TVW) vastgesteld. Betaalbaarheid is een belangrijk uitgangspunt bij de verdere uitwerking. De effecten voor huurders van besluiten en/of keuzes in het kader van de uitwerking van de Transitievisie Warmte via onder andere wijkuitvoeringsplannen worden vooraf besproken met de woningbouwvereniging en de HBO.
- In het kader van de Warmtetransitie zetten de gemeente en woningbouwvereniging in 2023 en 2024 gezamenlijk in op pilots zoals Klein Collectief, groen gas of WKO op zowel nieuwbouwlocaties als voor bestaande woningen. Insteek is zo min mogelijk afhankelijkheid van (de capaciteit van) het reguliere elektriciteitsnetwerk.
- De gemeente houdt de woningbouwvereniging op de hoogte over onderzoek – mogelijkheden voor een Warmtenet. Als dit kansen biedt voor Deurne is de insteek dit gezamenlijk op te pakken en nader vorm te geven.
- De woningbouwvereniging geeft in haar nieuwbouw-, verbouw- en renovatieplannen voorrang aan woonlastenbesparende maatregelen.

2.2.4 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 70%), waarbij zoveel mogelijk wordt aangesloten bij WoonKeur bestaande bouw 2015, certificaat D 'rolstoelgeschikt' (conform bijlage 4).
- Nieuwbouw richt zich op de noodzakelijke toevoeging van kleinere woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens.

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. Verder exploiteert Bergopwaarts op diverse plekken in de gemeente Deurne maatschappelijk vastgoed.

De totale financiële bijdrage van de woningbouwvereniging aan de leefbaarheid in Deurne bedraagt maximaal € 420.000,-- per jaar. Dit bedrag wordt besteed aan onder andere:

- € 60.000,--  / wijkbeheer (zie onderstaand)
- € 20.000,-- buurtbemiddeling (zie onderstaand)
- Sociaal beheer (inclusief bevorderen energie- en klimaatadaptatie, zie onderstaand)
- Financieel en inhoudelijk ondersteunen van activiteiten

2.3.1 / wijkbeheer

- De woningbouwvereniging betaalt jaarlijks € 60.000 aan de gemeente ten behoeve van de inzet van wijkcoördinatoren en wijkbeheerders van de LEVgroep.
- Deze bijdrage van de woningbouwvereniging kan worden gelezen als cofinanciering in het kader van het programma 
 - De inzet van de wijkcoördinatoren en wijkbeheerders is in ieder geval gericht op: het bevorderen van sociale cohesie
 - participatie van bewoners in het onderhoud van de leefomgeving
 - samenwerking met de woningbouwvereniging en de gemeente (wijkbeheer en Deurne doet 't) via het oppakken signalen en ondersteunen van activiteiten
 - individuele ondersteuningsvragen van inwoners en het leggen van verbinding(en) met ondersteunende (in)formele netwerk(en)
 - integratie van statushouders

2.3.2 Buurtbemiddeling

- De kosten voor het project Buurtbemiddeling in Deurne worden voor 50% door de gemeente en voor 50% door de woningbouwvereniging betaald, zijnde ieder circa € 20.000,-- per jaar.

2.3.3 Energie- en klimaatadaptatie huurders en bewoners bevorderen

- Huurders en bewoners worden door de woningbouwvereniging en gemeente, in overleg met de HBO, actief betrokken bij energie- en klimaatadaptatie:
 - Bij uitvoering asbestverwijdering, (her)ontwikkelings- en renovatieprojecten via maatwerk per locatie, en
 - Via algemene informatie naar alle inwoners (huurders en eigenaar-bewoners) gericht op bewustwording en het beïnvloeden van het gedrag. (zie ook de werkafspraken).

2.4 Wonen en Zorg

In dit convenant zijn de afspraken op hoofdlijnen vastgelegd, nadere uitwerking vindt plaats via het specifieke Wmo-convenant en/of werkafspraken.

2.4.1 Samenwerking

- De woningbouwvereniging werkt intensief samen met het lokale gebiedsteam Zorg in Deurne.
- De gemeente draagt zorg voor de inrichting van een casussenoverleg sociaal domein dat regulier plaatsvindt. Een door de woningbouwvereniging aan te wijzen vast aanspreekpunt wordt tijdig geïnformeerd over ten minste de data van overleg en de agenda, en sluit op afroep en/of eigen initiatief aan bij het casussenoverleg.
- De gemeente en woningbouwvereniging houden gezamenlijk het overzicht en inzicht in de bestaande, gewenste en te realiseren huisvesting van de diverse (doel)groepen actueel. Dit gebeurt aan de hand van een matrix die elk half jaar wordt besproken.

2.4.2 Vroegsignalering bij betalingsachterstanden

- Gemeente en woningbouwvereniging gaan de vroegsignalering bij betalingsachterstanden gezamenlijk verder doorontwikkelen, waarbij de uitvoering namens de gemeente plaats zal vinden door Grip Op Schuld Deurne.

2.4.3 Woningaanpassingen

- De afspraken over woningaanpassingen in woningen van de woningbouwvereniging vanuit de Wmo zijn separaat met de woningbouwvereniging gemaakt.
- 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, zoals aangegeven onder transformatie bestaande woningvoorraad, wordt door de woningbouwvereniging in overleg met de HBO actief naar de huurders gecommuniceerd. Dit gebeurt onder andere via 'van Goed naar Beter'.

2.4.4 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 verhuisnoodzaak (verhuisprimaat Wmo), of
 - Doorstroming uit D'n Herd Helmond (crisisopvang SMO) en woningen De Geul 8-10-12 Deurne (Care-Extra, zie werkafspraken) indien betrokkene een binding heeft met Deurne-Asten en deze geen huisvesting heeft om naar terug te keren, of
 - Een vastgestelde verhuisnoodzaak 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. Het aantal urgentieverleningen met een Wmo-relatie wordt bijgehouden door de woningbouwvereniging

- In geval van Wonen met begeleiding² 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.

² Wonen met begeleiding conform de definitie Wmo

- 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 verknochtheid³ tussen de huurovereenkomst en de begeleidings- en/of zorgovereenkomst, dan bespreekt de woningbouwvereniging dit verzoek met de gemeente (zie ook de werkafspraken).

2.4.5 Kanteling naar beschermd thuis/ voorkomen uithuiszetting

- In geval van 'Wonen met begeleiding' of voormalig 'Wonen met begeleiding' vindt géén uithuiszetting plaats door de woningbouwvereniging, als door de gemeente een 'waakvlambeschikking' vanuit de Wmo is verleend. Een 'waakvlambeschikking' houdt in dat bij een terugval direct via Zorg in Deurne begeleiding en/of zorg wordt geregeld of opgeschaald, zonder dat eerst een indicatie plaatsvindt.
- Als in geval van 'Wonen met begeleiding' of een 'waakvlambeschikking' sprake is van een opname in een 'time-out'-voorziening (tijdelijk) lopen eventuele uitkering en huur van de woning door.

³ 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 april 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 en,
- Verwerkt in een geactualiseerde versie van het convenant.

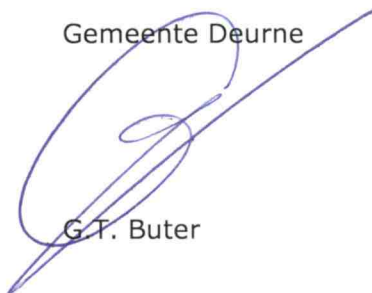
Looptijd en actualisatie

Het convenant en de prestatieafspraken 2023-2027 zijn geldig van 1 juli 2022 tot 1 juli 2027.

Jaarlijks wordt het convenant geactualiseerd en de looptijd 1 jaar opgeschoven.

Aldus overeengekomen en getekend te Deurne d.d. 13 oktober 2022,

Gemeente Deurne



G.T. Buter

Woningbouwvereniging
Bergopwaarts



E. Remmerswaal

Stichting Huurders
Belangen Organisatie
De Peel



J.H.M. van Eijk

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.
- Aanvullend ambtelijk overleg vindt in ieder geval plaats tussen de gemeente en de woningbouwvereniging voor afstemming van projecten en werkzaamheden op het gebied van:
 - Woonbehoeften bijzondere (doel)groepen (2x per jaar)
 - Energie en warmte (4x per jaar)
- 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).

Arbeidsmigranten

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

Woonwagengewoners:

- De aanleg van nieuwe standplaatsen gebeurt op initiatief en voor rekening van de woningbouwvereniging. Dit conform het beleid dat in 2005 is vastgesteld, is opgenomen in de gemeentelijke Woonvisie 2019-2040 (vaststelling 2019) en door de gemeente en woningbouwvereniging gezamenlijk wordt uitgevoerd.

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.

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).

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 klimaatadaptatie. Huurders en bewoners worden 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.

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 bovenwoningen en 8 appartementen 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)
 - 10 appartementen Crobachplantsoen (De Droom)

Werkafspraken Care-extra, locatie Geul 9-10-12 Deurne

- De woningen Geul 8-10-12 (particulier eigendom) gehuurd door Care-Extra zijn bedoeld als een tijdelijk oplossing (6 tot 8 maanden) voor cliënten met een

wisselende zorgbehoefte⁴ met als doel doorstroming naar woningruimte met beperkte(re) begeleiding. De voorkeur gaat uit naar doorstroming naar een woning die om te klappen is naar wonen zonder begeleiding.

- De volgende afspraken gelden alleen voor bewoners van Geul 8-10-12 met een binding met Deurne of Asten. Bewoners met een binding met Helmond of een andere (peel)gemeente vallen bij wijziging van de begeleidingsbehoefte onder de verantwoordelijkheid van de betreffende gemeente.

Afgesproken 'procedure':

- Op het moment dat de gemeente een beschikking afgeeft voor begeleiding en plaatsing van een cliënt door Care-Extra in een van de woningen Geul 8-10-12 in Deurne dan:
 - Schrijft de cliënt zich als woningzoekende in bij Bergopwaarts (geen inschrijving, dan ook t.z.t. geen urgentie) en reageert actief op het aanbod van de woningbouwvereniging / meeloten. Care-Extra zorgt dat bovengenoemde acties ook daadwerkelijk uitgevoerd worden.
- Op het moment dat de zorgaanbieder (Care-Extra) en de WMO-consulent constateren dat cliënt zelfstandig kan gaan wonen (met begeleiding) dan:
 - Informeert Care-extra de Wmo consulent dat de cliënt in staat is om zelfstandig te wonen;
 - Toets de Wmo consulent of cliënt in aanmerking komt voor het prismaat van verhuizen;
 - Indien cliënt in aanmerking komt voor prismaat van verhuizen, wordt de woningbouwvereniging hierover geïnformeerd door de betreffende WMO-consulent middels beschikking voor prismaat voor verhuizen. Deze beschikking is voor de woningbouwvereniging de basis voor de urgentieverlening;
 - De cliënt wordt door Care-Extra gewezen op (begeleid bij) het overleggen van de noodzakelijk gegevens bij de woningbouwvereniging (inkomen, uittreksels GBA met voorgaande adressen, verhuurdersverklaring)
 - Door de woningbouwvereniging wordt het urgentietraject gestart
- Als cliënt voldoet aan inkomensgrens sociale huur en er geen zwaarwegende redenen zijn om huisvesting te weigeren, dan verleent de woningbouwvereniging urgentie
- Als urgentie is verleend wijst de woningbouwvereniging z.s.m. (in ieder geval binnen 6 maanden) een woning toe. In principe wordt voor het 1^e jaar een huurcontract met een woonbegeleidingsclausule afgesloten (in lijn WMO-beschikking). Na (reguliere) toetsing WMO / vervallen noodzaak begeleiding wordt de woning / het huurcontract omgeklapt naar reguliere huur.

⁴ De cliënten hebben een wisselende zorgbehoefte, variërend van reguliere begeleiding 4-8 uur of minder uren per week, > 8 uur per week ter afschaling van beschermd wonen. Daarnaast kunnen cliënten geplaatst worden met beschermd wonen 24-uurs toezicht (Begeleiding (regulier) / Begeleiding Extra / Beschermd Wonen). Begeleiding Extra en Beschermd Wonen vallen beiden onder de noemer Beschermd Wonen (verantwoordelijkheid van centrumgemeente Helmond). Inzet en aanwezigheid Care-Extra wordt afgestemd op daadwerkelijke zorgbehoefte (maatwerk).

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, minimaal 95%)
- Percentage toewijzingen aan primaire en secundaire doelgroep, en hogere inkomens, met de noodzakelijke toelichting i.v.m. de toepassing van de vrije toewijzingsruimte van 15%
- 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
- Aantal bestaande grondgebonden woningen dat bij mutatie verduurzaamd is naar label A
- Aantal bestaande grondgebonden woningen dat bij mutatie verduurzaamd is naar label B
- Aantal woningen in complexen dat bij planmatig onderhoud is verduurzaamd naar label A
- Aantal woningen in complexen dat bij planmatig onderhoud is verduurzaamd naar label B
- Verdeling van de woningvoorraad naar energielabel per 1-1 en per 31-12
- Aantal ontharde voortuinen

BIJLAGE 3 BEGRIPPENLIJST

Als basis voor de te hanteren begrippen wordt de [Regionale begrippenlijst](#) zoals deze jaarlijks door de 21 gemeenten van de Metropoolregio Eindhoven wordt vastgesteld gehanteerd.

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

Levensloopgeschikte 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 en op essentiële plaatsen in en bij de woning is 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 een aantal aanvullende voorzieningen getroffen (bijvoorbeeld een berging die geschikt is voor scootmobielen). 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 (bij appartementen)
- 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
 - Wastafelgebruik
- Hiervoor 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. Bij een appartementengebouw kan dit een collectieve voorziening zijn.