

Prestatieafspraken 2023

Gemeente Asten

Gemeente Asten
Woningbouwvereniging Bergopwaarts
Huurders Belangen Organisatie de Peel



PRESTATIEAFSPRAKEN ASTEN VOOR 2023

In dit document worden de prestatieafspraken voor 2023 vastgelegd waarbij continuering van de meerjarige prestatieafspraken van 2018-2022 en de specifieke afspraken voor 2021 en 2022 het uitgangspunt vormen. De keuze voor deze eenjarige aanpak houdt verband met het feit dat de gemeente Asten in 2023 na overleg met o.a. Woningbouwvereniging Bergopwaarts en Huurders Belangen Organisatie de Peel een nieuwe Woonvisie vaststelt, waarin o.a. de lijn voor de lokale uitwerking van de Nationale prestatieafspraken wordt vastgelegd. Tevens moeten de Bestuurlijke afspraken woningbouw Rijk-provincie 2022-2030 nog in regionale afspraken worden uitgewerkt en vastgelegd naar het gemeentelijke niveau.

Hoofdstuk 1: Betaalbaarheid			
Partij	Werkzaamheden en activiteiten in 2023	Trekker	Informatie uit Nationale prestatieafspraken Rijk – Aedes – de Woonbond - VNG
Alle partijen	Inzet om woonlasten te beperken. Bergopwaarts past een gematigde huurverhoging toe. De invloed van huuraanpassingen op de woonlasten is relatief minder door fors hogere energielasten.	Allen	Belangrijk is dat de stichtingskosten zoveel mogelijk beperkt worden. Gemeente kunnen bijdragen door gronden die zij bezitten voor een passende grondprijs aan te bieden voor betaalbare koop- en (sociale) huurwoningen
Gemeente Asten & Bergopwaarts	Voorkomen huisuitzetting veroorzaakt door huurachterstanden o.a. door uitvoering convenant vroegsignalering.	Gemeente Asten/Bergopwaarts	
Bergopwaarts	90% van de woningvoorraad is passend toe te toewijzen.	Bergopwaarts	
Bergopwaarts	Bergopwaarts voert een huuraanpassing door conform Nationale Prestatieafspraken. Bergopwaarts wijst woonruimte toe conform de wettelijke normen gelet op inkomen en huurtoeslag. Bergopwaarts hanteert daarbij	Bergopwaarts	In 2023 krijgen huurders in gereguleerde woningen met een inkomen op of onder 120% van het sociaal minimum een eenmalige huurverlaging tot € 550 (prijspeil 2020).

	<p>gelet op de druk op de woningmarkt de maximale vrije toewijzingsruimte voor hogere inkomens van 15%.</p> <p>De primaire doelgroep zijn eenpersoonshuishoudens met een belastbaar inkomen beneden € 40.765 en meerpersoonshuishoudens met een belastbaar inkomen beneden € 45.014 (prijspeil 2023) Bron: Ministerie BZK - MG-circulaire over parameters huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun, verkoopregels en inkomensafhankelijke huurverhoging en liberalisatiegrens per 2023</p> <p>De secundaire doelgroep zijn huishoudens met een (verzamel)inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de DAEB-norm. Door de wijziging van de toewijzingsregels vanaf 1 januari 2022 verdwijnt deze tussencategorie. De DAEB-norm is per 1 januari 2022 gelijk aan grens meerpersoonshuishouden primaire doelgroep.</p> <p>De uitgebreide secundaire doelgroep komt in aanmerking voor de woningvoorraad met een huurprijs boven de hoge aftoppingsgrens.</p> <p>Bergopwaarts maakt géén gebruik van de mogelijkheid om de huur van mensen met een hoog (midden)inkomen maandelijks extra te verhogen.</p>		<p>In afwijking van inflatievolgend beleid spreken partijen af dat de huursom in 2023, 2024 en 2025 een maximale stijging aan CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar – 0,5%.</p>
--	--	--	--

HBO De Peel	<p>HBO De Peel heeft inspraak bij het huurbeleid van Bergopwaarts.</p> <p>HBO De Peel geeft Bergopwaarts jaarlijks advies over de huuraanpassing.</p> <p>HBO De Peel geeft Bergopwaarts gevraagd en ongevraagd haar advies en visie op de ontwikkeling van de huurprijzen.</p>	HBO De Peel	
-------------	--	-------------	--

Hoofdstuk 2: Duurzaamheid, kwaliteit en energie			
Partij	Werkzaamheden en activiteiten in 2023	Trekker	Informatie uit Nationale prestatieafspraken Rijk – Aedes – de Woonbond - VNG
Bergopwaarts	Nieuwbouwwoningen worden conform eis, energieprestatie BENG gebouwd, bijna energie neutraal gebouw. uitgevoerd.	Bergopwaarts	
Gemeente Asten, HBO De Peel & Bergopwaarts	<p>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.</p> <p>Gemeente en woningbouwvereniging zetten primair in op het isoleren en energiezuinig maken van de woningvoorraad.</p> <p>Huurders en bewoners worden door Bergopwaarts en gemeente, in overleg met de HBO, actief geïnformeerd en betrokken bij energie en klimaatadaptatie. Huurders en bewoners worden in ieder geval:</p>		

	<ul style="list-style-type: none"> • 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 Bergopwaarts en gemeente. <p>Uniforme en actuele informatieverstrekking is van belang en hierbij wordt rekening gehouden met de centrale rol die het Rijk daarin (online) wenst te nemen via informatie op de website Milieuceentraal.</p>		
Bergopwaarts	<p>Verduurzamen woningvoorraad:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nieuwbouwwoningen worden energieneutraal uitgevoerd. • De woningvoorraad van Bergopwaarts in Asten heeft gemiddeld energielabel B. De komende jaren wordt gewerkt aan verdere verduurzaming van het bezit. • Bergopwaarts voert bij mutatie van huurders Mureno projecten uit. Eengezinswoningen met bouwjaar voor 1990 met label C of slechter worden dan verduurzaamd waarbij minimaal label A gehaald wordt. Bergopwaarts schat in 2023 zo'n 10-15- woningen per jaar op deze wijze worden verduurzaamd. • Bergopwaarts voert het tempo van verduurzaming op door complexmatige ingrepen uit te voeren waardoor ultimo 2025 geen woningen meer in exploitatie zijn met een energielabel D of slechter 	Bergopwaarts	<p>Het Rijk heeft de ambitie om 1.000.000 huurwoningen toekomstklaar (De Standaard) geïsoleerd te hebben in 2030. Opgave corporaties 675.000 bestaande woningen. Aandeel Asten 0,07% = 450 woningen.</p> <p>De corporaties hebben uiterlijk in 2028 alle E, F en G-labels uit de sector. De corporaties bepalen het duurzaamheidsniveau. Voor het uitfaseren</p>

			<p>geldt het 'oude' label op basis van EI.</p> <p>Vanaf 2026 een hybride warmtepomp of een ander duurzaam alternatief plaatsten op momenten dat CV-ketel wordt vervangen. Uitzondering bijvoorbeeld voor woningen die als gevolg van transitievisie binnen 10 jaar na vervanging van de CV-ketel op warmtenet wordt aangesloten.</p> <p>Isolatiemaatregelen die corporaties nemen zijn gratis voor de huurders tot 2028.</p>
Bergopwaarts			<p>Vanaf 2026 zijn er geen woningen in een slechte staat van onderhoud (categorie 5 en 6) tenzij er concrete sloopplannen liggen.</p> <p>Corporaties investeren tot en met 2030 200 miljoen extra in</p>

			<p>woningverbetering in het kader van kwaliteit, gezondheid en veiligheid. Aandeel Asten 0,07% = € 135.000,-</p> <p>Sloop-nieuwbouw is geen doel op zich. Tot en met 2030 zal sloop plaatsvinden van woningen die kwalitatief niet meer voldoen en die veelal een slecht label hebben. Sloop leidt in alle gevallen tot vervangende nieuwbouw, waar mogelijk in combinatie van sociale huur en middenhuur.</p>
Bergopwaarts en gemeente			<p>Corporaties maken afspraken over de kwaliteit van de woningen, aantallen en locaties van de te herstructureren woningen waarin beide partijen investeren (synergie)</p> <p>Uiterlijk in 2030</p>

			<p>450.000 bestaande woningen aardgasvrij maken.</p> <p>Aandeel Asten 0,07% = 300 woningen gasvrij. De gemeente in eerste instantie aan zet voor draagvlak aardgasvrije wijken bij alle bewoners. De gemeente geeft de corporaties uiterlijk in 2024 zekerheid over de uitvoering van transitievisie Warmte.</p>
Bergopwaarts en gemeente	<p>Bergopwaarts betaalt 50% van de kosten voor buurtbemiddeling.</p> <p>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.</p> <p>In de Paddenstoelenwijk stelt Bergopwaarts de ruimte "De Stip" ter beschikking voor de buurt. De kosten worden voor 50% betaald door de gemeente en voor 50% door Bergopwaarts.</p>	Bergopwaarts	

	De bezetting van “De Stip” wordt gemonitord. De inzet van de nieuwe dorpsondersteuner wordt geëvalueerd.		
HBO De Peel	HBO De Peel voegt duurzaamheidsvragen in bij een enquête onder de huurder om uit te vragen in welke mate huurders op de hoogte zijn van de mogelijkheden. HBO De Peel neemt het initiatief om deze uitkomsten met Bergopwaarts en/of de gemeente te bespreken.	HBO De Peel	
HBO De Peel	Bewonersgedrag heeft grote invloed op de energiezuinigheid. Hiervoor gerichte communicatie en activiteiten opzetten in gezamenlijkheid.	HBO De Peel	

Hoofdstuk 3: Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg			
Partij	Werkzaamheden en activiteiten in 2023	Trekker	Informatie uit Nationale prestatieafspraken Rijk – Aedes – de Woonbond - VNG
Bergopwaarts	Bergopwaarts wijst maximaal 15% van de vrijkomende woningen toe aan bijzondere doelgroepen (exclusief vergunninghouders) en urgenten. Bij dreigende overschrijding vindt overleg plaats met de gemeente.	Bergopwaarts	

Hoofdstuk 4: Leefbaarheid			
Partij	Werkzaamheden en activiteiten in 2023	Trekker	Informatie uit Nationale prestatieafspraken Rijk – Aedes – de Woonbond - VNG
Bergopwaarts	Bergopwaarts kan haar hoogste huurprijscategorie inzetten om met name in de relatief zwakste wijken	Bergopwaarts	Bergopwaarts investeert en levert een bijdrage aan de sociale samenhang en ontmoeting tussen bewoners

	<p>meer inkomensdifferentiatie te krijgen. Deze woningen worden toegewezen aan de secundaire doelgroep en hoge middeninkomens.</p> <p>Bergopwaarts stelt jaarlijks een leefbaarheidsbudget beschikbaar. Op initiatief van de huurders kunnen hieruit leefbaarheidsactiviteiten worden betaald. Bergopwaarts ondersteunt zo activiteiten waarbij huurders elkaar willen ontmoeten (eventueel samen met eigenaars).</p>		<p>Bergopwaarts zet herstructurering in voor verbeteren van duurzaamheid en kwaliteit van de woningen. Maar ook voor verbeteren leefbaarheid en het realiseren van gemengde wijken.</p>
Gemeente			<p>Gemeente focus op het ontwikkelen van een gerichte wijkaanpak in samenwerking met maatschappelijke partners.</p> <p>De gemeente legt de focus op leefbaarheid in de wijken en ontwikkelen en het ontwikkelen van gerichte wijkaanpak in samenwerking met maatschappelijke partijen.</p> <p>Versnelling nieuwbouwopgave. Gemeenten zorgen voor voldoende steun en locaties om afgesproken aantallen sociale woningen te realiseren</p> <p>De gemeente is verplicht om in 2023 een woonzorgvisie te hebben. Zichtbaar is wat de behoefte is aan huisvesting en ondersteuning aandacht groepen. Maatschappelijke- en zorgorganisatie en lokale behoefte ouderen wordt meegenomen in prestatieafspraken.</p>

Gemeente en Bergopwaarts				Gemeente en corporaties inventariseren de schuldhulpverlening en signaleringsbeleid. Er wordt intensiever samengewerkt om oplopen te voorkomen.
HBO De Peel	HBO De Peel geeft tijdens de huurdersavonden en in haar contact- en informatieblad aan dat Bergopwaarts een budget leefbaarheid heeft en roept de huurders op te komen met initiatieven op dit gebied.	HBO De Peel		

Hoofdstuk 5: Beschikbaarheid			
Partij	Werkzaamheden en activiteiten in 2023	Trekker	Informatie uit Nationale prestatieafspraken Rijk – Aedes – de Woonbond - VNG
Gemeente Asten, HBO De Peel & Bergopwaarts	<p>Bergopwaarts ontwikkelt nieuwbouwprojecten in Asten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schoollocatie 't Lover • Loverbosch 3a te Asten • Heusden Oost Fase 3 <p>Bergopwaarts ontwikkelt een nieuwe portefeuillestrategie die bij nieuwbouw altijd in ogenschouw wordt genomen.</p> <p>Bergopwaarts stemt haar nieuwe portefeuillestrategie waar</p>	Bergopwaarts en gemeente Asten	

	mogelijk wat proces betreft af op de door de gemeente op te stellen woonvisie.		
Gemeente en Bergopwaarts			<p>Realisatie 250.000 sociale huurwoningen in periode 2022 tot en met 2030. Aandeel Asten 0,07% t.o.v. landelijk = 170 woningen. Advies Rijk over programmering 130% = ca. 220 woningen.</p> <p>Een deel van de nieuwbouwopgave wordt ingevuld met flexwoningen op locaties waar reguliere woningbouw niet haalbaar is.</p>
Gemeente			<p>Gemeente legt nieuwbouwopgave vast in woonvisie. Wanneer gemeente niet voldoet aan gemeentelijke opgave kan de provincie (nieuwe) wettelijke instrumentarium benutten om naleving af te dwingen.</p>

Gemeente en Bergopwaarts			<p>Corporaties zorgen dat tot en met 2030 versneld geclusterde woonvormen speciaal voor ouderen uit de doelgroep worden gerealiseerd. Woonzorgvisie gaat in op lokale woonbehoefte van ouderen. Dit wordt meegenomen in prestatieafspraken.</p> <p>Gemeente stel een verordening op waarin zij met voorrang dak- en thuisloze mensen, mensen die uitstromen uit intramurale (zorg)instellingen of detentie en sociale en medische urgentie gaan huisvesten.</p> <p>Corporaties en gemeenten stimuleren regelingen die samenwonen bevorderen.</p>

Bergopwaarts	Met WoCom zijn er afspraken gemaakt over senioren die van een eengezinswoning naar een seniorenwoningen willen verhuizen om de doorstroom te bevorderen.		<p>Corporaties zetten meer doorstroom- en seniorenmakelaars in om (oudere) huurders te begeleiden naar passende woningen, waaronder koopwoning, zorgwoning of geclusterde woonvormen. Corporaties zeggen toe om met voorrang een deel van (nieuwe) middenhuurwoningen toe te wijzen aan doorstromers sociale huursector.</p> <p>In kader lokale afspraken corporaties aangemoedigd actie in te zetten voor vraagbundeling en daarbij samenwerking opzoeken</p>
Gemeente	<p>De gemeente betreft Bergopwaarts actief om het aandeel sociale woningen in nieuwbouwprojecten te kunnen realiseren.</p> <p>Bergopwaarts is voor de gemeente de primaire partij om het doel uit haar versnellingsagenda te bereiken dat bij nieuwbouw minimaal 25% uit sociale woningbouw bestaat.</p>	Gemeente Asten	

Bergopwaarts	Bergopwaarts grijpt, binnen de grenzen van haar mogelijkheden, de kans aan haar sociale woningbezit in Asten uit te breiden.		.

Bergopwaarts	<p>Verkoop uit de woningvoorraad heeft geen prioriteit. Per jaar worden enkele woningen verkocht die niet meer in de portefeuille passen en/of waarvoor verkoop bijdraagt aan meer evenwichtige wijken.</p> <p>Bergopwaarts onderzoekt de mogelijkheden voor het toepassen van middenhuur.</p> <p>Bergopwaarts onderzoekt de mogelijkheden voor het toevoegen van koopwoningen aan woningbouwprojecten.</p> <p>Woningen die Bergopwaarts terugkoopt worden uit de Koopgarantportefeuille die passen in de woningportefeuille van Bergopwaarts worden weer verhuurd, de overige woningen hebben/houden een verkoopbestemming .</p>	Bergopwaarts	<p>Corporaties spelen rol in beschikbaar stellen van sociale koopwoningen via verkoopbeleid door met voorrang aan (zittende) huurders te verkopen. Aedes ontwikkelt in overleg Woonbond en minister VRO een leidraad om verstandig te sturen op verkoop van (grondgebonden) woningen aan huurders die dit willen.</p>
HBO De Peel	<p>HBO De Peel voert regelmatig overleg met Bergopwaarts over het functioneren van het woonruimteverdeelsysteem in de praktijk.</p>	HBO De Peel	
Gemeente Asten, HBO De Peel & Bergopwaarts	<p>Partijen onderschrijven het belang van een woonruimteverdeelsysteem op maat gericht op een gebalanceerde toewijzing van woningen. Partijen onderzoeken een woonruimteverdeelsysteem waarmee meer sturing mogelijk is. Aanpassing van het huidige systeem en aansluiting bij Wooniezie worden onderzocht.</p>		<p>Corporatie hebben rol in realisatie middenhuur, realisatie 50.000 woningen tot en met 2030 onder voorwaarde geen markttoets. Corporaties zetten daarbij in op evenwichtige mix binnen middenhuursegment van €850 - € 1.000. Aedes en minister VRO in overleg financieringsmogelijkheden niet-DAEB Aandeel Asten 0,07% van 50.000 woningen = ca. 35 woningen.</p>

Hoofdstuk 6: Organisatie en samenwerking			
Partij	Werkzaamheden en activiteiten in 2023	Trekker	Informatie uit Nationale prestatieafspraken Rijk – Aedes – de Woonbond – VNG
Bergopwaarts en Gemeente Asten	Partijen voeren 2-3 keer per jaar een jaar bestuurlijk overleg.	Bergopwaarts en gemeente Asten	
Bergopwaarts	Bergopwaarts houdt éénmaal per jaar een presentatie in de Raadscommissie Ruimte over wat Bergopwaarts doet.	Bergopwaarts	
Bergopwaarts	Maandelijks overleg met HBO De Peel over lopende zaken.	Bergopwaarts/HBO De Peel	
HBO De Peel	Tweemaal per jaar overleg met de Directeur-bestuurder van Bergopwaarts. Tweemaal per jaar overleg met de “huurderscommissarissen” uit de RvC van Bergopwaarts.	HBO De Peel / Bergopwaarts HBO De Peel / Commissarissen	
Allen	Eenmaal per jaar evaluatie van de prestatieafspraken van het afgelopen jaar en de huidige stand van zaken.	Bergopwaarts	
Bergopwaarts	In appartementencomplexen met gemengd eigendom wordt een actieve eigenaarsrol ingenomen in de VvE's.	Bergopwaarts	

Ondertekening:

 <p>The logo for Gemeente Asten features a green vertical bar on the left with white wheat stalks. To the right, the word 'Gemeente' is in a light green font, and 'Asten' is in a larger, bold green font.</p>	<p>Namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Asten, J.P.E. Bankers, wethouder</p>
 <p>The logo for HBO De Peel shows a stylized row of houses in shades of blue and purple. A central blue box contains the white text 'HBO' and 'DE PEEL' below it.</p>	<p>Namens Huurders Belangen Organisatie De Peel G. Lenssen, voorzitter</p>
 <p>The logo for Bergopwaarts is circular with a pink border. Inside, there is a green house icon with three people silhouettes. The text 'Bergopwaarts' is at the top, and 'biedt ruimte, sinds 1920' is at the bottom.</p>	<p>Namens woningbouwvereniging Bergopwaarts E. Remmerswaal, directeur-bestuurder</p>