

RAADSINFORMATIEBRIEF

Onderwerp:	Prestatieafspraken woningbouwvereniging Bergopwaarts – gemeente - Huurdersbelangenorganisatie De Peel 2024-2027
Registratienummer:	07623051548
Datum:	28 februari 2024
Portefeuillehouder:	Marjan Vrijnsen-de Corte
Nummer:	RIB-MV-2402

Geachte heer, mevrouw,

Op 27 februari 2024 heeft het college de geactualiseerde prestatieafspraken met woningbouwvereniging Bergopwaarts (BOW) en de Huurdersbelangen-organisatie De Peel (HBO) 2024-2027 vastgesteld. Deze actualisatie van de afspraken vindt plaats conform artikel 44 van de Woningwet. In overleg met BOW en HBO is voor een nieuwe vormgeving van de prestatieafspraken gekozen en zijn deze SMART(er) gemaakt.

Relatie met Woonvisie en de prestaties van Bergopwaarts

In de prestatieafspraken liggen de afspraken tussen gemeente – BOW – HBO op hoofdlijnen gebundeld vast. Daarmee ontstaat over en weer helderheid over de gezamenlijke koers en de mogelijkheid om elkaar daarop aan te spreken.

De gemeentelijke Woonvisie is de basis voor de afspraken. De geactualiseerde afspraken passen binnen de kaders zoals door de raad vastgelegd in de [Woonvisie 2019-2040](#). De afspraken en het gestructureerd overleg dragen ook bij aan de realisatie van de ambities uit de het Raadsprogramma vanuit wonen, zorg en duurzaamheid, en de Regionale Woondeal 2023.

Op dit moment is de actualisatie van de gemeentelijke Woonvisie (inclusief woon-welzijn-zorgvisie) in voorbereiding. Bij de eerste evaluatie in het najaar 2024 wordt ook deze informatie meegenomen, en worden de afspraken waar nodig 'aangescherpt' en geactualiseerd.

Het convenant en de prestatieafspraken zijn in overleg geactualiseerd

In het 4^e kwartaal 2023 zijn de afspraken in overleg tussen gemeente, BOW en HBO geëvalueerd en inhoudelijk geactualiseerd. Naast de Woonvisie, Raadsprogramma en Regionale Woondeal is ook aansluiting gezocht bij het nieuwe Ondernemingsplan van BOW waarover u in de bijeenkomst van 28 november 2023 door BOW bent geïnformeerd.

Het wonen (in brede zin) is zowel lokaal, regionaal als landelijk volop onder de aandacht en in beweging. In de prestatieafspraken is waar mogelijk 'voorgesorteerd' op aangekondigde veranderingen en/of zijn afspraken gemaakt om de (nieuwe) uitdagingen gezamenlijk op te pakken.

Een aantal voorbeelden:

- Het opstellen van wijkvisies: evenwichtige wijken met o.a. aandacht voor slaagkans mensen met binding, doelgroepen, middeninkomens
- Versnellen van het beschikbaar komen van woonruimten door: alternatieve manieren van bewoning toe te staan (onderzoek), (beter) stroomlijnen van processen, goede

implementatie WoonST (gestandaardiseerde sociale huurwoning met als doel lagere bouwkosten en een versneld bouwproces), e.d.

- Versnellen van het beschikbaar komen van woonruimten door: alternatieve manieren van bewoning toe te staan (onderzoek), (beter) stroomlijnen van processen, goede implementatie WoonST (gestandaardiseerde sociale huurwoning met als doel lagere bouwkosten en een versneld bouwproces), e.d.
- Met het oog op evenwichtige wijken komen tot een zo goed mogelijke synergievorm tussen de wettelijk verplichte urgentieverordening (nieuwe verplichting gemeente) en een nieuw toewijzingssysteem van BOW.

Daarnaast zijn natuurlijk ook diverse afspraken hetzelfde gebleven:

- Uitgangspunt blijft dat 30% van het woningbouwprogramma wordt gerealiseerd als sociale huurwoning. Dit is in lijn met de gemeentelijke Woonvisie (25 tot 35% sociale huur) en de Regionale Woondeal.
- De huidige stand van zaken van de lopende woningbouwprojecten is verwerkt.
- Afspraken over de huisvesting van aandachtsgroepen.
- De grondhouding: samen blijven werken aan de volkshuisvestelijke uitdagingen.

De ambities zijn hoog, maar de afspraken moeten ook behapbaar en realistisch zijn. Focus en planning is daarbij noodzakelijk. Daarom worden de afspraken uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma.

De geactualiseerde prestatieafspraken treft u onderstaand aan.

Vervolg

De ondertekening van de geactualiseerde prestatieafspraken door de gemeente, BOW en HBO vindt op korte termijn plaats. Het bestuur van de HBO en de Raad van Commissarissen van BOW hebben respectievelijk in januari en februari ingestemd met de prestatieafspraken.

De uitvoering van de diverse afspraken loopt en wordt via de reguliere overleggen met BOW en HBO gemonitord.

Zoals aangegeven worden de prestatieafspraken eind 2024 opnieuw geëvalueerd en geactualiseerd. Hierover wordt u te zijner tijd geïnformeerd.

Wethouder Marjan Vrijnsen-de Corte



Prestatieafspraken 2024-2027

Bergopwaarts

Gemeente Deurne

Huurders Belangen Organisatie De Peel



Inhoud

Inleiding	5
Beschikbaarheid	7
Betaalbaarheid	17
Duurzaamheid en toekomstbestendigheid	20
Leefbaarheid	25
Wonen en zorg	28
Samenwerking / organisatie	35
Ondertekening	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 1 Projectenoverzicht	41

Inleiding

De gemeente Deurne is een woon- en leefgemeente met goede voorzieningen, een gevarieerd landelijk gebied en levendige kerkdorpen. Wij vinden het belangrijk dat mensen hier zich thuis voelen en goed wonen. De wachttijden voor een geschikte huurwoning zijn echter (te) lang. De woonopgaven zijn groot en urgent. Het aantal huishoudens dat een woning vraagt neemt nog steeds toe doordat ouderen langer zelfstandig blijven wonen, mensen die eerst naar een instelling konden wonen nu steeds meer zelfstandig. Daarnaast zorgen echtscheidingen voor een forse toename van het aantal (kleine) huishoudens. Verder blijft onze woningmarktregio groeien door migratie. Ook zien we het als een taak om voor huishoudens met een middeninkomen het mogelijk te maken een woning te gaan huren.

Wij streven bij het huisvesten van al die huishoudens naar evenwichtige wijken met een zo goed mogelijke leefbaarheid. Als partijen sturen we via het kansenkaartoverleg zo vroeg mogelijk op een zo passend mogelijke verdeling van doelgroepen en woningtypen.

Deze prestatieafspraken bieden Bergopwaarts, gemeente Deurne en Huurders Belangen Organisatie De Peel (HBO De Peel) de basis om samen te blijven werken aan de volkshuisvestelijke uitdagingen. Deze hebben steeds vaker ook een zorgcomponent. Wonen, zorg en welzijn zijn steeds meer aanvullend op elkaar. Daarom streven we op termijn ook naar afspraken met zorgorganisaties.

Deze prestatieafspraken helpen om vooruit te kijken. Hierbij kijken we naar wat we de komende jaren willen bereiken en naar wat we op korte termijn concreet gaan doen. Zo werken we aan voldoende beschikbaarheid van betaalbare, zorggeschikte en duurzame woningen in leefbare en evenwichtige wijken. In deze prestatieafspraken laten we zien hoe we samen de opgaven realiseren.

De gemeente Deurne, HBO de Peel en Bergopwaarts maken voor de periode 2024-2027 prestatieafspraken op de volgende prestatievelden:

1. Beschikbaarheid
2. Betaalbaarheid
3. Duurzaamheid
4. Leefbaarheid
5. Wonen en zorg
6. Samenwerking / organisatie

In deze prestatieafspraken koppelen wij de visie van gemeente, HBO en Bergopwaarts aan afspraken uit de Regionale Woondeal en de Nationale Prestatieafspraken. Zo komen we tot passende lokale afspraken. De keuzes voor de prestatieafspraken zijn in goed onderling overleg op uitvoerend niveau opgesteld en daarna bestuurlijk bekrachtigd. Keuzes maken was daarbij onvermijdelijk. De ambities zijn hoog, maar de afspraken moeten ook behapbaar en realistisch zijn. Focus en planning is daarbij noodzakelijk.



De prestatieafspraken zijn in dit document in tabelvorm op prestatieveld gerangschikt. Hierbij maken we onderscheid tussen de doelen voor 2024-2027 en voor de doelen specifiek voor het komende jaar. Ieder jaar evalueren we de afspraken van het aflopende jaar en herijken we ze voor het nieuwe jaar.

Veel afspraken hebben raakvlakken met andere prestatievelden.

Wat Bergopwaarts concreet gaat bouwen en waar grootschalige renovaties en transformaties zijn gepland is opgenomen in bijlage 1.

Partijen onderschrijven het belang van een goede onderlinge afstemming van de voortgang en communicatie voor alle onderwerpen van de prestatieafspraken. Hiervoor worden formeel de vaste contactmomenten gebruikt die vanuit de bestaande overlegstructuren zijn vastgesteld. Eventuele zorgen worden door partijen tussentijds gesignaleerd en waar nodig achteraf bij de vaste contactmomenten geformaliseerd.

Met deze prestatieafspraken bekrachtigen we onze doelen. We werken deze inclusief prioritering en planning uit in een uitvoeringsprogramma.

Beschikbaarheid

Er is een groot woningtekort en de behoefte aan woningen blijft volgens de provinciale prognoses toenemen. Een betere beschikbaarheid heeft prioriteit. Wij zijn het erover eens dat er meer huurwoningen in de sociale sector en middenhuur beschikbaar moeten komen. De Rijksoverheid heeft de ambitie om het aandeel sociale huur per gemeente te laten groeien naar 30%. Wij zien dat als een stip op de horizon. We beseffen dat dit op lokaal niveau zeer ambitieus is. Immers is dit aandeel eind 2023 in Deurne circa 25%.

Versnelling

We willen dat er snel meer sociale woonruimte¹ beschikbaar komt en we meer mensen een dak boven hun hoofd kunnen bieden. De slaagkans moet groter worden. Bijvoorbeeld door nieuwbouw waarbij gemeenten zorgen voor voldoende steun en locaties om de afgesproken aantallen sociale woningen te realiseren. Samen kijken we hoe het ontwikkelproces korter kan. Het gaat niet alleen om nieuwe stenen. Wij omarmen alternatieve manieren om woningen toe te voegen en staan open voor het introduceren van andere bewoningsvormen. Ook realiseren we ons dat ook middeninkomens² recht hebben op wonen. De gemiddelde koopwoning kost in 2022 in Deurne ruim € 420.000,-³. Deze zijn daardoor voor veel middeninkomens financieel niet of moeilijk haalbaar. Voor hen willen wij de slaagkans vergroten. Hiervoor gaat Bergopwaarts experimenteren met het toevoegen van middenhuur⁴ in wijken waar deze toevoeging zorgt voor meer evenwicht in de wijk. Ook het beschikbaar komen van woonruimte door het bevorderen van doorstroming is een aandachtspunt.

Evenwichtige wijken

Wij vinden het belangrijk om tot meer evenwichtige wijken te komen. De beschikbaarheid van verschillende woningtypes voor diverse doelgroepen in alle wijken draagt hieraan bij. Om de juiste balans tussen wonen, welzijn en zorg in een wijk met bijpassende woningen voor de wijkbewoners te vinden (en te realiseren) stellen we wijkvisies op. Zie ook 'Leefbaarheid'. Bij de woningtoewijzing blijft de nadruk liggen op minstens 70% reguliere toewijzingen van sociale huurwoningen. Om meer balans in de wijk te brengen denken we na over het op kleine schaal herontwikkelen van bestaande woningen. Bijvoorbeeld als deze kwalitatief en functioneel niet meer voldoen en een slecht energielabel hebben.

Ten aanzien van woonwagens en standplaatsen wordt het huidige beleid, zoals gezamenlijk vastgesteld in 2005 en is vastgelegd in de gemeentelijke Woonvisie 2019, voortgezet. Dit beleid voldoet aan het door het Rijk opgestelde beleidskader en wordt meegenomen in de actualisatie van de gemeentelijke Woonvisie in 2024.

¹ Huurprijs tot liberalisatiegrens

² Conform Regionale Begrippenlijst Wonen: De groep huishoudens met een belastbaar inkomen tot 1,5 maal de DAEB-norm (DAEB-norm meerpersoonshuishoudens prijspeil 2024). Voor 2024 is 1,5 maal de DAEB-norm € 79.006

³ Bron: cbs.nl, november 2023

⁴ Huurprijs tussen liberalisatiegrens en € 1.123,13 (prijspeil 2024)

Samenwerking

De gemeente Deurne ziet Bergopwaarts als haar preferente partner voor sociale huur. Bergopwaarts zet zich binnen de (financiële) grenzen van haar kunnen in de gemeenten Deurne maximaal in voor sociaal wonen. Samen zorgen we ervoor dat er voldoende huisvestingsmogelijkheden zijn voor huishoudens met een zwakkere positie op de woningmarkt.

Wij zoeken proactief de samenwerking op om te zoeken naar mogelijkheden om meer sociale huurwoningen te kunnen realiseren en daarmee de beschikbaarheid te vergroten, een bijdrage te leveren aan evenwichtige wijken en te groeien richting 30% sociale huur. De wijkvisies zijn hiervoor belangrijk en daarvoor zoeken we ook de samenwerking op met zorg- en welzijnsorganisaties en willen we ook de input van ontwikkelaars gebruiken.

Verder sluiten we aan bij de regionale urgentieverordening en het regionale woonruimteverdeelsysteem als die voldoende ruimte openlaten voor lokale invulling.

Afspraken

Doel meerjaars	Doel 2024	Doel 2025-2027	Actie / middel 2024	Actie / middel beoogd 2025-2027	Toetsingscriteria 2024	Toetsingscriteria 2025-2027	Trekker	BOW	Gem	HBO
Versnelling van de nieuwbouw van sociale huurwoningen.	Sneller behandeltraject.		De gemeente geeft prioriteit aan aanvragen met 10 of meer sociale huurwoningen van of voor Bergopwaarts. Bergopwaarts zorgt voor tijdige vooraankondiging.		Aanvragen afgehandeld binnen de reguliere termijn van 8 weken, tenzij partijen afspreken dat sprake is van de uitgebreide procedure = 6 maanden.		Gemeente	x	x	

Doel meerjaars	Doel 2024	Doel 2025-2027	Actie / middel 2024	Actie / middel beoogd 2025-2027	Toetsingscriteria 2024	Toetsingscriteria 2025-2027	Trekker	BOW	Gem	HBO
Versnelling door alternatieve manieren om woningen toe te voegen.		Standpunt Bergopwaarts en gemeente over de rol van Bergopwaarts op het gebied van flexwoningen, splitsen en optoppen.		Bergopwaarts en de gemeente verkennen gezamenlijk de wenselijkheid en mogelijkheid voor het bezit van Bergopwaarts over het inzetten van mantelzorgwoningen, splitsen en optoppen.		Gezamenlijk besluit	Bergopwaarts en Gemeente	x	x	x
Versnelling door alternatieve manieren om woningen toe te voegen.		Standpunt gemeente over de ondersteuning op het gebied van flexwoningen, splitsen en optoppen.		De gemeente neemt een standpunt in over projectspecifiek beleidsmatig maatwerk voor flexwoningen, woningsplitsingen en optoppen. Bijvoorbeeld voor parkeernormen.		Uitgewerkt standpunt	Gemeente		x	

Doel meerjaars	Doel 2024	Doel 2025-2027	Actie / middel 2024	Actie / middel beoogd 2025-2027	Toetsingscriteria 2024	Toetsingscriteria 2025-2027	Trekker	BOW	Gem	HBO
Versnelling door alternatieve manieren van bewoning toe te staan.		Faciliteren door de gemeente van woningdelen.		De gemeente stelt beleid op incl. voor het delen van gezinswoningen door meerdere personen zonder gezamenlijk huishouden. ⁵		Beleidsstuk	Gemeente		x	
Versnelling door alternatieve manieren van bewoning toe te staan.	Standpunt Bergopwaarts over het delen van de huurwoning met in totaal maximaal vier bewoners die geen gezamenlijk huishouden voeren.		Bergopwaarts neemt in overleg met de HBO een besluit over het delen van de huurwoning met in totaal maximaal vier bewoners ⁶ die geen gezamenlijk huishouden voeren.		Besluit Bergopwaarts		BOW	x		x
Versnelling van de nieuwbouw van sociale huurwoningen.		Onderzoeken mogelijkheden inzet parallelle planprocessen.	Bergopwaarts en de gemeente bepalen op basis van de uitkomsten van de landelijke en regionale pilots voor parallelle planprocessen of vertaling naar lokale afspraken meerwaarde heeft.			Besluit of vertaling zinvol is.	BOW	x	x	

⁵ Woningdelen t/m 4 personen is ruimtelijk – planologisch al mogelijk in Deurne.

⁶ Woningdelen t/m 4 personen is ruimtelijk - planologisch al mogelijk in Deurne.

Doel meerjaars	Doel 2024	Doel 2025-2027	Actie / middel 2024	Actie / middel beoogd 2025-2027	Toetsingscriteria 2024	Toetsingscriteria 2025-2027	Trekker	BOW	Gem	HBO
Versnelling van de nieuwbouw van sociale huurwoningen.	Eenduidige communicatielijnen.		Bij de start van ieder nieuwbouw- en transformatieproject wijzen Bergopwaarts en de gemeente een vast aanspreekpunt als projectleider aan.		Actueel projectoverzicht (korte termijn) met aanspreekpunten ter bespreking in projectoverleg.		BOW / gemeente	x	x	
Conform woondeal 2022-2030, minimaal 30% van het nieuwbouw woningbouwprogramma is sociale huur.	Bergopwaarts start in 2024 de bouw van 73 sociale huurwoningen.	Bergopwaarts verwacht in 2025-2027 de start bouw van minimaal 63 sociale huurwoningen.	Start bouw conform projectoverzicht nieuwbouw (bijlage 1).	Start bouw conform projectoverzicht nieuwbouw (bijlage 1). Gemeenten zorgen voor voldoende steun (in procedures, bij onderhandelingen en via gemeentelijk grondbeleid) om afgesproken aantallen sociale huurwoningen te realiseren	Realiseren start	Realiseren start	BOW	x	x	
Versnelling van de nieuwbouw van sociale huurwoningen.	Goede implementatie Woonst om tot versnelling woningbouw te komen.		Start van minstens één nieuw project per 2 jaar in Woonst mits passend op beschikbare kavels.		Afgegeven omgevingsvergunning.		BOW	x	x	

Doel meerjaars	Doel 2024	Doel 2025-2027	Actie / middel 2024	Actie / middel beoogd 2025-2027	Toetsingscriteria 2024	Toetsingscriteria 2025-2027	Trekker	BOW	Gem	HBO
Versnelling van de nieuwbouw van sociale huurwoningen.	Sneller vergunningstraject		De gemeente sluit aan bij regionaal te maken afspraken / uitgangspunten voor versnelling en kostenbeperking bij realisatie van woningen in standaardconcepten zoals WoonST.		Regionale afspraken geïmplementeerd		Gemeente		x	
Routekaart sloop-nieuwbouw van woningen die kwalitatief niet meer voldoen en die veelal een slecht label hebben.	Visie op (duurzame) sloop, nieuwbouw en grootschalige renovatie		Bergopwaarts maakt gericht op evenwichtige wijken een afwegingskader sloop en vervangende nieuwbouw of grootschalige renovatie van bestaande huurwoningen.		Afwegingskader		BOW	x	x	x
Versnelling nieuwbouwopgave. Gemeenten zorgen voor voldoende steun en locaties om afgesproken aantallen sociale woningen te realiseren	Bergopwaarts als voorkeurspartner voor sociale huur in beeld brengen bij ontwikkelaars.		Nieuwbouwprojecten van ontwikkelaars met minstens 30 woningen die (nog) niet in de <i>Kansenkaart Nieuwbouw</i> (zie samenwerking / organisatie) voorkomen worden in de initiatieffase door de gemeente onder de aandacht gebracht bij Bergopwaarts. Bij getoonde interesse volgt er een driepartijenoverleg		Jaarverantwoording gemeente 1) Toets of de grote projecten zijn voorgelegd 2) Toets reactie / interesse Bergopwaarts 3) Toets totstandkoming concrete afspraken.		Gemeente	x	x	

Doel meerjaars	Doel 2024	Doel 2025-2027	Actie / middel 2024	Actie / middel beoogd 2025-2027	Toetsingscriteria 2024	Toetsingscriteria 2025-2027	Trekker	BOW	Gem	HBO
			over de ontwikkeling.							
Slaagkansen voor de mensen met een binding verhogen voor de sociale huurwoningenvoorraad.	Voorrang uitwerken voor woningzoekenden met een binding.		In wijkvisies uitwerken of het toewijzen van specifieke sociale huurwoningen aan woningzoekenden met een binding wenselijk is, hoe dit wordt vormgegeven en wat die binding inhoudt.		Paragraaf in wijkvisies.		BOW	x	x	x
Gerichte woningtoewijzingen in lijn met wijkvisies	Woningen toewijzen met oog op evenwichtige wijken.		Passend huur- en toewijzingsbeleid.		Nieuw huurbeleid incl. toewijzingsbeleid.		BOW	x	x	X

Doel meerjaars	Doel 2024	Doel 2025-2027	Actie / middel 2024	Actie / middel beoogd 2025-2027	Toetsingscriteria 2024	Toetsingscriteria 2025-2027	Trekker	BOW	Gem	HBO
Aansluiten bij regionale urgentieverordening en regionaal woonruimteverdeelsysteem mits voldoende ruimte voor lokaal.	Met het oog op evenwichtige wijken onderzoeken zo goed mogelijke synergievorm tussen wettelijk verplichte urgentieverordening en nieuw toewijzingssysteem van Bergopwaarts.		Partijen onderzoeken de aansluiting bij de regionale urgentieverordening en bij regionaal toewijzingssysteem Wooniezie.		Rapportage(s) afwegingen aansluiting bij regionale urgentieverordening en Wooniezie.		Gemeente en BOW	x	x	x
Inkaderen mogelijkheden voor woningzoekenden met een urgente huisvestingsvraag.		Passend urgentiebeleid.	Bergopwaarts herijkt in overleg met partijen haar urgentiebeleid.				BOW	x	x	x
Voorraad sociale huur 30% van de totale woningvoorraad.	Gebruiken bestaande bouw om te groeien richting 30% sociale huur in de totale woningvoorraad.	Gebruiken bestaande bouw om te groeien richting 30% sociale huur in de totale woningvoorraad.	Alternatieve mogelijkheden in rapportage in beeld brengen voor het uit de bestaande bouw toevoegen van sociale huur aan de totale woningvoorraad. Bijvoorbeeld door terugkoop.	Met behulp van rapportage wel of niet starten met haalbaarheidsonderzoek alternatieve mogelijkheden om vanuit de bestaande bouw sociale huur toe te voegen aan de totale woningvoorraad.	Rapportage alternatieve mogelijkheden incl. advies / standpunt.	Haalbaarheidsonderzoek.	BOW	x	x	x

Doel meerjaars	Doel 2024	Doel 2025-2027	Actie / middel 2024	Actie / middel beoogd 2025-2027	Toetsingscriteria 2024	Toetsingscriteria 2025-2027	Trekker	BOW	Gem	HBO
Vergroten slaagkans sociale huur door opnemen aandeel reguliere toewijzingen van sociale huurwoningen in wijkvisies.	Minstens 70% reguliere toewijzingen van sociale huurwoningen met koppeling aan wijkvisies.		Monitoren slaagkans sociale huur voor diverse doelgroepen met als streven om tot een streefpercentage per wijk te komen. Ook gekoppeld aan mogelijkheden voor toevoegen woningen / alternatieve woonvormen.		Percentage rapporteren	Percentage rapporteren in dashboard.	BOW	x		
Proces nieuwbouw, renovatie en verduurzaming versnellen	Het versnellen van het traject voor flora- en faunaonderzoek met voldoende borging voor de instandhouding van beschermde dieren- en plantensoorten.		Het komen tot een gebiedsgerichte ontheffing bij de provincie door het starten met het opstellen van een soortenmanagementplan.		Soortenmanagementplan		Gemeente		x	
Doorstroming en leefbaarheid bevorderen door middenhuur voor evenwichtige wijken	Starten met middenhuur.		Bergopwaarts stelt om te komen tot meer evenwichtige wijken een middenhuurbeleid op voor bestaande en nieuwe woningen en rapporteert in een jaarrapportage over de uitvoering per wijk.		Middenhuurbeleid; middenhuur rapporteren	middenhuur in dashboard	BOW	x	x	x

Doel meerjaars	Doel 2024	Doel 2025-2027	Actie / middel 2024	Actie / middel beoogd 2025-2027	Toetsingscriteria 2024	Toetsingscriteria 2025-2027	Trekker	BOW	Gem	HBO
De gemeente voert een (dynamisch) situationeel grondbeleid, met als doel onder meer het programma woningbouw in de sociale huur en middenhuur te realiseren.	Grondbeleid voor sociale huurwoningen en middenhuurwoningen .		In vervolg op nota grondbeleid te bezien of moet en kan worden gekomen tot een herijking van te hanteren m2-en totale kavelprijzen. Incl. normen / uitgangspunten sociale grondprijzen.		Afspraken vastgelegd.		Gemeente		x	

Betaalbaarheid

Sociale huur

Wonen moet betaalbaar zijn voor alle inwoners. De betaalbaarheid wordt geborgd door het huurprijsbeleid, het passend toewijzen en de huurtoeslag.

Betaalbaarheid is een belangrijk thema binnen de Nationale Prestatieafspraken. Bergopwaarts conformeert zich aan de wettelijke afspraken rondom huurmatiging en de eenmalige huurverlaging.

Door de gestegen energieprijzen realiseren we ons dat betaalbaarheid niet beperkt blijft tot de huurprijs, maar ook om een passende aanpak op het gebied van duurzaamheid vraagt. Zie daarvoor ook prestatieveld 'Duurzaamheid'. Nieuwbouw draagt bij aan die verduurzaming en aan een betere beschikbaarheid én betaalbaarheid door de groei richting 30% sociale huur.

Middenhuur en koop

Betaalbaarheid voor middeninkomens is belangrijk voor het realiseren van evenwichtige wijken. De rol van Bergopwaarts wordt nog verder bepaalt. Daarom gaat Bergopwaarts naast het experimenteren met middenhuur, ook bestaande woningen verkopen om te komen tot evenwichtige wijken. Bijvoorbeeld in sociale koop met Koopgarant.

Samenwerking

We beseffen ons dat er huurders in sociale huurwoningen wonen die moeite hebben om rond te komen. Die willen we zo goed mogelijk helpen. Hiervoor continueren we de afspraken die we maakten rondom schulden en huisuitzettingen⁷ en proberen we deze zoveel mogelijk te voorkomen.

⁷ Bergopwaarts is verantwoordelijk voor de afvoer en opslag van de goederen bij huisuitzettingen

Afspraken

Doel meerjaars	Doel 2024	Doel 2025-2027	Actie / middel 2024	Actie / middel beoogd 2025-2027	Toetsingscriteria 2024	Toetsingscriteria 2025-2027	Trekker	BOW	Gem	HBO
Voorraad sociale huur 30% van de totale woningvoorraad.	Realiseren 30% sociale huur in nieuwbouw.		Hanteren 30% sociale huur in door Bergopwaarts in periodieke overleggen <i>Kansenkaart Nieuwbouw</i> als kansrijk benoemde ontwikkelingen.		Projectovereenstemmingen Bergopwaarts en ontwikkelende partijen.		Gemeente	x	x	
Betaalbare huurwoningenvoorraad	Inzicht geven in betaalbaarheid sociale woningvoorraad.	Vaststellen of aandelen / aantallen woningen per huurprijscategorie zijn vast te zetten. Relatie met verduurzaming en toewijzingen aan primaire / secundaire categorie hierbij betrekken.	Bergopwaarts rapporteert voor de sociale huur jaarlijks de huurprijsklassen van de woningvoorraad. Uitgangspunt is het t/m 2025 behouden van 945 woningen in Deurne met een huur van € 550,- (prijspeil 2020)	Bergopwaarts maakt de relatie verduurzaming en betaalbaarheid inzichtelijk.	Rapportage	Verslag ter bespreking. Rapportage in dashboard	BOW	x		

Doel meerjaars	Doel 2024	Doel 2025-2027	Actie / middel 2024	Actie / middel beoogd 2025-2027	Toetsingscriteria 2024	Toetsingscriteria 2025-2027	Trekker	BOW	Gem	HBO
Rol bepalen in het beschikbaar stellen van sociale koopwoningen.	Nieuw verkoopbeleid met een relatie handhaven voorraad sociale huur en evenwichtige wijken.		Bergopwaarts stelt een nieuw verkoopbeleid op met uitgangspunten voor koop, doorstroming, verkoopbevorderende maatregelen en producten.		Goedgekeurd beleidsstuk verkoopbeleid.		BOW	x	x	x

Duurzaamheid en toekomstbestendigheid

Aandacht voor duurzaamheid is van existentieel belang. Samen hebben we de verantwoordelijkheid om onze planeet leefbaar te houden. Het doel is een klimaatneutrale gemeente in 2050. Verduurzaming van de woningvoorraad levert een belangrijke bijdrage aan de klimaatdoelen, verlaging van de energierekening en het verbeteren van de woonkwaliteit en het woongenot van huurders.

Verduurzaming is een belangrijk thema binnen de Nationale Prestatieafspraken. Daar is afgesproken dat:

- Huren niet worden verhoogd na isolatie
- Er in 2028 geen sociale huurwoningen meer zijn met een energielabel E, F en G
- In 2030 450.000 corporatiewoningen aardgasvrij zijn;
- In 2030 675.000 corporatiewoningen 'toekomstklaar' geïsoleerd zijn

Bergopwaarts conformeert zich aan deze afspraken. Bergopwaarts realiseert bijna energieneutrale nieuwbouwprojecten. Nieuwe ontwikkelingen worden door Bergopwaarts nauwlettend gevolgd. Bergopwaarts investeert in het grootschalig verduurzamen van haar bestaand woningbezit.

Wij vinden duurzaamheid niet alleen voor een beter milieu belangrijk, maar ook voor comfortabele woningen met beheersbare woonlasten. Duurzaamheid in de ontwikkeling en tijdens het beheer/de bewoning vraagt om een gezamenlijke inspanning.

Beperking CO2 uitstoot en verbetering energieprestatie woningvoorraad

Alle partijen worden betrokken in de warmtetransitievisie zodat er een routekaart kan worden gemaakt die voor iedereen realistisch is om van het aardgas af te gaan. De volgende stap is het opstellen van een wijkuitvoeringsplan. Hierbij is draagvlak bij en samenwerking met alle betrokkenen belangrijk.

De hele woningvoorraad moet een betere gemiddelde energiescore krijgen. Minder warmtevraag leidt tot minder uitstoot van CO2. Daaraan dragen duurzaamheidsinvesteringen bij nieuwbouw maar ook in bestaande woningen bij. Bij deze ingrepen letten we ook op brandveiligheid en voldoende ventilatie ter voorkoming van vocht en schimmel.

Verbetering gebruikersgedrag

Het energieverbruik is ook afhankelijk van de gebruiker. Door betere voorlichting kan de bewoner hieraan zijn steentje bijdragen aan duurzaamheid.

Circulariteit

Duurzaam is ook het zorgvuldig omgaan met grondstoffen. Daarvoor maken we afspraken over circulariteit en het toepassen van biobased materialen.

Klimaat en natuur

Bij het bouwen van woningen en nieuwe woonomgevingen hechten we waarde aan klimaatadaptief en natuurinclusief (ver)bouwen en inrichten.

Flexibiliteit

Om te zorgen voor een toekomstbestendige woningvoorraad besteden we aandacht aan de aanpasbaarheid en flexibiliteit van woningen én woonomgevingen. Zo spelen we in op toekomstige behoeften.

Afspraken

Doel meerjaars	Doel 2024	Doel 2025-2027	Actie / middel 2024	Actie / middel beoogd 2025-2027	Toetsingscriteria 2024	Toetsingscriteria 2025-2027	Trekker	BOW	Gem	HBO
De regio spant zich in om in 2030 minimaal de helft van het aantal woningen circulair en industrieel te laten bouwen, zoals ook benoemd in het Programma Woningbouw van BZK.	Duidelijk krijgen hoe Lage MPG MilieuPrestatie Gebouwen (< 0,5) mee kan worden genomen in aanbestedingen.	Implementeren MPG <0,5 bij aanbesteding en.	Onderzoeken of en hoe Lage MPG MilieuPrestatie Gebouwen (< 0,5) mee kan worden genomen in aanbestedingen.	Afhankelijk van rapportage Implementeren lage MPG bij aanbestedingen.	Rapportage		BOW	x		
De regio spant zich in om in 2030 minimaal de helft van het aantal woningen circulair en industrieel te laten bouwen, zoals ook benoemd in het Programma Woningbouw van BZK.	Helderheid krijgen over toepassing van Het Nieuwe Normaal bij nieuwbouwprojecten. O.a. circulaire prestaties op basis van HNN; HNN als methodiek bij aanbestedingen en – uitvraag		Onderzoeken toepassing HNN bij nieuwbouw.		Rapportage		BOW	x		

Doel meerjaars	Doel 2024	Doel 2025-2027	Actie / middel 2024	Actie / middel beoogd 2025-2027	Toetsingscriteria 2024	Toetsingscriteria 2025-2027	Trekker	BOW	Gem	HBO
Klimaatadaptief en natuurinclusief (ver)bouwen en inrichten met toepassing 'landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving'	M.b.t. natuurinclusief (ver)bouwen en inrichten en klimaatadaptatie (o.a. hittestress, wateroverlast, beleving openbare ruimte) trekken Bergopwaarts en de gemeente samen op.		De gemeente stelt in regionaal verband een visie op voor klimaatadaptatie en natuurinclusief (ver)bouwen en inrichten.	De gemeente vertaalt met Bergopwaarts en HBO de regionale visie naar een lokale voor klimaatadaptatie en natuurinclusief (ver)bouwen en inrichten.	Regionale visie	Lokale visie	Gemeente en BOW	x	x	x
Het Rijk heeft de ambitie om 1.000.000 huurwoningen toekomstklaar (De Standaard) geïsoleerd te hebben in 2030. Opgave corporaties 675.000 bestaande woningen.	Doorlopend: Fair share 2030 aantal (1030 Deurne) woningen toekomstklaar geïsoleerd		Bergopwaarts rapporteert jaarlijks de voortgang op het aantal toekomstklaar geïsoleerde woningen		Rapportage	Rapportage in dashboard	BOW	x		
Routekaart CO2-neutrale en aardgasvrije voorraad 2050		Meerwaarde routekaart CO2-neutraal 2050 in beeld krijgen.	Bergopwaarts onderzoekt de meerwaarde van een routekaart CO2-neutrale voorraad 2050 gekoppeld aan het gemeentelijke actieprogramma.		Rapportage		BOW	x	x	
Duurzame wijken	Afstemming tussen Bergopwaarts en gemeente voor duurzame wijken.		De gemeente en Bergopwaarts wijzen ieder een contactpersoon warmtevisie en		Contactpersonen aangewezen		BOW / gemeente	x	x	

Doel meerjaars	Doel 2024	Doel 2025-2027	Actie / middel 2024	Actie / middel beoogd 2025-2027	Toetsingscriteria 2024	Toetsingscriteria 2025-2027	Trekker	BOW	Gem	HBO
			klimaatadaptatie aan.							
Huurders krijgen voorlichting over duurzaamheid/energiebesparing	Zicht op de communicatie vanuit de HBO naar de huurders over duurzaamheid/energiebesparing.		De HBO stelt in overleg met gemeente en Bergopwaarts een (communicatie)plan van aanpak op voor voorlichting aan de huurders over duurzaamheid/energiebesparing.		Voorstel HBO aan gemeente en Bergopwaarts.		HBO	x	x	x
Huurders informeren over en betrekken bij energie- en klimaatadaptatie	Huurders geïnformeerd over energie- en klimaatadaptatie		(communicatie)plan van aanpak voorlichting energie- en klimaatadaptatie		Communicatieplan		BOW	x	x	x
Bij warmtetransitievisie passend en actueel actieprogramma	Actualisatie actieprogramma warmtetransitie	Actualisatie actieprogramma warmtetransitie	De gemeente actualiseert in overleg met partijen jaarlijks het actieprogramma voor de transitievisie warmte.		Geactualiseerd Actieprogramma		Gemeente	x	x	x
Verbetering energieprestatie woningvoorraad.	Doorlopend: 2028 geen EFG-label, 2030 gemiddeld label A.		Bergopwaarts rapporteert op jaarbasis de gemiddelde energiescore en het aantal woningen in de categorieën E,F,G van haar woningvoorraad en		Rapportage		BOW		x	

Doel meerjaars	Doel 2024	Doel 2025-2027	Actie / middel 2024	Actie / middel beoogd 2025-2027	Toetsingscriteria 2024	Toetsingscriteria 2025-2027	Trekker	BOW	Gem	HBO
			het aandeel aardgasloos woningen.							
investering in woningverbetering. Focus: vocht, schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid)	In beeld hebben woningen waar problematiek speelt met vocht, schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.	Aanpakken problematiek .	Bergopwaarts maakt een inventarisatie waar problematiek speelt met vocht, schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.	Bergopwaarts maakt een plan van aanpak op naar aanleiding van de inventarisatie.	Inventarisatie	Plan van aanpak.	BOW		x	

Leefbaarheid

Prettig wonen is meer dan alleen een huis. Het gaat juist ook om te wonen in een omgeving waar bewoners zich thuis voelen. De Woningwet biedt veel mogelijkheden om te investeren in leefbaarheid. Leefbaarheid is een breed begrip. Het omvat meer dan alleen fysieke opgaven zoals een goede kwaliteit van woningen en een goede openbare ruimte. Leefbaarheid gaat ook over veiligheid, gezondheid en inclusiviteit. Het zorgen voor een aantrekkelijke en leefbare woonomgeving is een gezamenlijk streven van de partijen.

Evenwichtige wijken

Wij streven naar evenwichtige wijken. Hierbij zoeken we naar een gezonde balans tussen bijvoorbeeld inkomen en leefstijl. Naast een prettig gevoel voor bewoners, vinden we die balans belangrijk om bijvoorbeeld ondermijning, woonoverlast en woonfraude zoveel mogelijk te voorkomen. De wijkbeheerders helpen in het signaleren wat er speelt en door hen zetten we maatwerk in als dat nodig is.

Samenwerking

Leefbaarheid is bij uitstek iets wat een gezamenlijke inspanning vraagt. Hierbij leveren we maatwerk en werken we wijkgericht. Een woning staat niet op zichzelf, daar hoort ook de leefomgeving bij in een wijk met eigen kenmerken. Door maatwerk te bieden, spelen we in op wat er leeft in wijk. Zo ontstaan bredere en sterkere initiatieven en voorzien we in de lokale behoeften. Samenwerken aan een zo prettig mogelijke plek: de gemeente en Bergopwaarts informeren elkaar over (mogelijke) initiatieven voor leefbaarheidsprojecten. De inbreng van de gemeente en Bergopwaarts bepalen we per project (participatie, financiering en rolverdeling). Bergopwaarts stelt wijkvisies (zie ook 'Beschikbaarheid') op met de gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties. Verder stemmen Bergopwaarts en de gemeente werkzaamheden in een wijk op elkaar af, zodat investeringen elkaar kunnen versterken en overlast wordt geminimaliseerd.

Afspraken

Doel meerjaars	Doel 2024	Doel 2025-2027	Actie / middel 2024	Actie / middel beoogd 2025-2027	Toetsingscriteria 2024	Toetsingscriteria 2025-2027	Trekker	BOW	Gem	HBO
Optimale en evenwichtige wijken.	Goede contacten in de wijk en stimulering leefbaarheid, bewonersinitiatieven en 'samenredzaamheid'. Gezamenlijk dragen wijkbeheer.		Bergopwaarts en de gemeente bepalen of en zo ja op welke wijze kan worden gekomen tot een plan van aanpak met een gezamenlijk standpunt over de manier waarop wijkbeheer (o.a. wijkbeheerders, wijkcoördinatoren) wordt ingezet en hoe de kosten worden verdeeld.		Plan van aanpak		BOW	x	x	x
Wijkvisies voor alle wijken in de gemeentes waar Bergopwaarts bezit heeft.	Vormgeven proces wijkvisies		Er wordt gestart met pilots om te komen tot wijkvisies met een wijkaanpak gericht op leefbaarheid, samenredzaamheid & vitaliteit / gezondheid , evenwicht, veerkracht, klimaatadaptatie en energietransitie van de wijken. O.a. alle partijen én zorg- en welzijnsorganisaties leveren hierbij actief een bijdrage.	Uitkomst pilots wijkvisies gebruiken voor opstart resterende wijkvisies.	Minimaal 2 wijkvisies per gemeente opgestart.	Routekaart / planning resterende wijkvisies	BOW en gemeente	x	x	x

Doel meerjaars	Doel 2024	Doel 2025-2027	Actie / middel 2024	Actie / middel beoogd 2025-2027	Toetsingscriteria 2024	Toetsingscriteria 2025-2027	Trekker	BOW	Gem	HBO
Slaagkansen voor middeninkomens verhogen gelet op evenwichtige wijken.	De vrije toewijzingsruimte wordt verhoogd tot 15%.		De vrije ruimte, wettelijk vastgesteld op 7,5% , wordt verhoogd naar 15%.		Bergopwaarts rapporteert per wijk wat dit percentage op jaarbasis is.		BOW	x		x
Evenwichtige spreiding over de verschillende wijken.	Evenwichtige spreiding doelgroepen over de wijken.		Bergopwaarts, HBO en de gemeente nemen een gezamenlijk standpunt in over de werkwijze waarop tot evenwichtige spreiding van doelgroepen over de wijken wordt gekomen		Gezamenlijk standpunt		BOW	x	x	x
Faciliteren buurtbemiddeling	Kostendeling voor buurtbemiddeling.		De kosten voor het project Buurtbemiddeling worden voor 50% door de gemeente en voor 50% door de woningbouwvereniging betaald, zijnde ieder circa € 20.000,-- per jaar.		Bijdrages voldaan		Gemeente en BOW	x	x	

Wonen en zorg

De Rijksoverheid stuurt op zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Ook voor mensen met een zorgindicatie. Ouderen mensen met lichamelijke, zintuiglijke of verstandelijke beperkingen wonen daardoor steeds langer in hun vertrouwde omgeving. Dat zelfstandig wonen is niet vanzelfsprekend. De woning en de woonomgeving moeten geschikt zijn en er moet een goed (zorg)netwerk zijn van formele (zorgorganisaties) en informele (mantelzorgers) zorgverleners. Daarnaast stuurt de Rijksoverheid erop dat minder mensen in instellingen wonen zoals de GGZ, beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Er is steeds vaker sprake van ambulante begeleiding. Deze veranderingen hebben een grote impact. De ontwikkelingen van de laatste jaren en de ontwikkelingen die nog op stapel staan, zorgen ervoor dat de gemeente, corporaties en zorg- en welzijnspartijen hierin intenser met elkaar moeten samenwerken. De gemeente Deurne is bezig een woonzorgvisie op te stellen inclusief een uitvoeringsagenda. Daarin komt dat ook nadrukkelijk naar voren.

Partijen zetten zich in voor voldoende passende woningen voor ouderen en kwetsbare mensen. Bergopwaarts zorgt voor aanpassingen in de bestaande woningen en voor voldoende zorggeschikte woningen. Grotere aanpassingen aan bestaande woningen regelt de gemeente via de WMO. De gemeente zorgt voor toegankelijke openbare ruimten. Zorg- en welzijnsorganisaties zorgen voor goede zorg. Alle partijen hebben te maken met een krappe arbeidsmarkt.

Samenwerking

We maken afgewogen keuzes en werken intensiever samen. Onder andere voor preventie, vroegsignalering en het zorgen voor bewustwording van de inwoners zodat zij zichzelf voorbereiden op hun eigen toekomst. Het opstellen van de wijkvisies en de implementatie vraagt om een brede samenwerking. Wie gaat wat doen en waar? Hoe kunnen we samen onze middelen zo efficiënt mogelijk inzetten? Samen krijgen we in beeld wat de huisvestingsbehoefte is. Vooral van jongeren, ouderen en aandachtsgroepen. Samen creëren we betere voorwaarden voor lang zelfstandig wonen.

Bij samenwerking hoort ook het samen zoeken naar huisvestingsoplossingen voor spoedzoekers die niet in een urgentiecategorie vallen. Voor het realiseren van de jaarlijkse taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders, blijven alle partijen uitdragen dat Bergopwaarts met name mogelijkheden heeft voor de huisvesting van gezinnen.

Afspraken

Doel meerjaars	Doel 2024	Doel 2025-2027	Actie / middel 2024	Actie / middel beoogd 2025-2027	Toetsingscriteria 2024	Toetsingscriteria 2025-2027	Trekker	BOW	Gem	HBO
Voorkomen dakloosheid	Dakloosheid fors en structureel terugdringen		De gemeente werkt mee aan een regionale ⁸ vertaling van het nationaal actieplan Dakloosheid: Eerst een thuis		Actieprogramma		Gemeente	x	x	
Bijdragen aan geschikte zorgwoningen	In beeld krijgen subsidiemogelijkheden realisatie zorgwoningen.	Maximaal gebruik maken van subsidiemogelijkheden bij realisatie zorgwoningen.	Bergopwaarts en de gemeente onderzoeken de subsidiemogelijkheden ter stimulering bouw zorgwoningen conform definitie Rijksoverheid.	Aanvraag subsidies bij realisatie zorgwoningen.	Onderzoek	Rapportage toegekende subsidies.	BOW	x	x	
Zicht hebben op nut en noodzaak van het faciliteren van ontmoeten voor ouderen	Gemeentebreed in beeld krijgen van de beschikbare mogelijkheden voor ouderen om te ontmoeten en het gebruik / de bezetting van die opties.	Gemeentebreed in beeld krijgen van de wensen van ouderen om te ontmoeten en hoe het ontmoeten gestimuleerd kan worden.	Partijen onderzoeken in samenwerking met zorg- en welzijnspartijen de mogelijkheden van ouderen voor ontmoeten incl. een inventarisatie van de exploitatiemodellen van die ontmoetingsplekken.	Partijen onderzoeken de wensen van ouderen om te ontmoeten. O.a. waar, met wie, gewenste eigen inbreng, kosten, frequentie.	Onderzoek		BOW / gemeente	x	x	x

⁸ Regio in deze context is Peel met Helmond als trekker.

Doel meerjaars	Doel 2024	Doel 2025-2027	Actie / middel 2024	Actie / middel beoogd 2025-2027	Toetsingscriteria 2024	Toetsingscriteria 2025-2027	Trekker	BOW	Gem	HBO
Toekomstbestendige woningvoorraad voor zorgverstrekking door voldoende levensloopbestendige, zorg- en rolstoelgeschikte woningen.	Zicht krijgen op welke deel van de sociale woningvoorraad (1) zorggeschikt is, (2) geclusterd is, (3) O-treden heeft.	Voorraad waar nodig toekomstbestendig maken voor zorgverstrekking.	Vertalen totaalprognose provincie naar lokaal beeld en noodzakelijk aandeel huur (sociaal en midden) woningen geschikt voor VPT, in totaal van noodzakelijke geclusterde woonvormen met ontmoetingsruimte, rolstoel- of rollatorgeschikt.	Woningbouwprogramma analyseren en wijzigingen voorstellen / doorvoeren n.a.v. resultaten vertalingsslag	Resultaten vertalingsslag.	Geactualiseerd woningbouwprogramma	BOW	x	x	x
Realiseren jaarlijkse taakstelling van de gemeente voor de huisvesting van vergunninghouders.	Bergopwaarts realiseert 100% van de jaarlijkse taakstelling van de gemeente voor de huisvesting van vergunninghouders.		Taakstelling realiseren door alle gekoppelde vergunninghouders van een woning te hebben voorzien.		Taakstelling gerealiseerd		BOW	x	x	x
Integratie vergunninghouders.		Partijen werken samen om de integratie van vergunninghouders te bevorderen.		Partijen maken gericht op evenwichtige wijken een Plan van Aanpak om de integratie van vergunninghouders te bevorderen.		Plan van aanpak gereed.	Gemeente	x	x	
Huisvestingsoplossing voor spoedzoekers (geen urgentiecategorie)	Helderheid over passende huisvestingsoplossing en voor spoedzoekers.	Afspraken over huisvestingsoplossingen	Notitie waarin categorieën 'spoedzoekers' gedefinieerd worden en	Vertalen van huisvestingsopties uit notitie tot concrete	Notitie	Afspraken vastgelegd.	BOW	x	x	x

Doel meerjaars	Doel 2024	Doel 2025-2027	Actie / middel 2024	Actie / middel beoogd 2025-2027	Toetsingscriteria 2024	Toetsingscriteria 2025-2027	Trekker	BOW	Gem	HBO
		voor spoedzoekers .	welke huisvestingsoplossingen voor welke categorie passend zijn.	afspraken.						
Huisvesting voor aandachtsgroepen met een binding met Asten – Deurne.	Aandachtsgroepen gehuisvest.		Bergopwaarts zorgt voor aandachtsgroepen (binnen haar doelgroep waarvoor geen zwaarwegende redenen zijn om huisvesting te weigeren) met een binding met Asten – Deurne. met voorrang voor huisvesting voor (1) ex-gedetineerden (vallend onder wettelijke zorgplicht gemeente), (2) bewoners met een verhuisprimaat in het kader van de WMO; (3) doorstromers crisisopvang SMO, (4) herindicatie van intramuraal naar zelfstandig wonen		Verslag		BOW	x	x	
Voorkomen dakloosheid.	Voorkomen huisuitzettingen.		Bergopwaarts en gemeente ontwikkelen samen het beleid door gericht op vroegsignalering en ter voorkoming van		Geactualiseerd beleid.		BOW	x	x	x

Doel meerjaars	Doel 2024	Doel 2025-2027	Actie / middel 2024	Actie / middel beoogd 2025-2027	Toetsingscriteria 2024	Toetsingscriteria 2025-2027	Trekker	BOW	Gem	HBO
			huisuitzettingen.							
Voorkomen dakloosheid.	Schuldpreventie		De gemeente maakt in specifieke gevallen inhouding van de huur op de uitkering bespreekbaar met de cliënt. Bergopwaarts neemt het initiatief voor dit overleg met gemeente en cliënt.		Rapportage.		Gemeente	x	x	
Om te zorgen voor een toekomstbestendige woningvoorraad besteden we aandacht aan de aanpasbaarheid en flexibiliteit van woningen én woonomgevingen, om in te kunnen spelen op toekomstige behoeften.	Standpunt bepalen over toekomstbestendigheid, aanpasbaarheid en flexibiliteit van woningen en woonomgevingen.		Bergopwaarts onderzoekt hoe aanpasbaarheid en flexibiliteit uitgangspunt kunnen worden bij de woonomgeving, nieuwbouw en renovatie.		Visiestuk		BOW	x	x	

Doel meerjaars	Doel 2024	Doel 2025-2027	Actie / middel 2024	Actie / middel beoogd 2025-2027	Toetsingscriteria 2024	Toetsingscriteria 2025-2027	Trekker	BOW	Gem	HBO
Meer doorstroming van senioren van gezinswoningen naar gelijkvloerse woningen.	Concrete plannen voor bevordering doorstroming voor senioren.		Gemeente, HBO en Bergopwaarts voeren ieder een afzonderlijke verkenning uit van een maatregel die zij zelf kunnen uitvoeren om de doorstroming van senioren te bevorderen.		Presentatie verkenningen		Alle partijen	x	x	x
Faciliteren initiatieven wonen met zorg.	Afstemmen initiatieven wonen met zorg.		Bergopwaarts faciliteert initiatieven waarbij wonen en begeleiding / zorg contractueel aan elkaar gekoppeld worden in afstemming met de gemeente.		Werkafpraak incl. overzicht		BOW	x	x	
Stimuleren zelfredzaamheid	Opplusregeling		In het kader van preventie hanteert Bergopwaarts een opplusregeling die is afgestemd op de voorzieningen die vanuit de WMO door of namens de gemeente worden verstrekt.		Jaarafstemming opplusregeling		BOW	x	x	x
Afstemmen woningaanpassingen	Passend WMO convenant		Partijen zorgen voor tijdige actualisatie van het WMO convenant.		Jaarafstemming WMO convenant.		Gemeente	x	x	

Doel meerjaars	Doel 2024	Doel 2025-2027	Actie / middel 2024	Actie / middel beoogd 2025-2027	Toetsingscriteria 2024	Toetsingscriteria 2025-2027	Trekker	BOW	Gem	HBO
Inzicht verkrijgen in huisvesting diverse (doel)groepen	Inzicht hebben in huisvesting diverse (doel)groepen		De gemeente en Bergopwaarts 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.		Matrix halfjaarlijks geagendeerd.		Gemeente	x	x	

Samenwerking / organisatie

De uitdagingen op het gebied van wonen zijn enorm. Samen zetten we dan ook onze schouders eronder. Zo werken we voor onze bewoners samen aan goed wonen. Voor een goede samenwerking is het geven van inzicht essentieel. Voor wie doen we wat en waarom? En ook: waarom kunnen we niet meer doen? Inzicht geven draagt bij aan begrip en comfort bij de andere partijen.

Afspraken

Doel meerjaars	Doel 2024	Doel 2025-2027	Actie / middel 2024	Actie / middel beoogd 2025-2027	Toetsingscriteria 2024	Toetsingscriteria 2025-2027	Trekker	BOW	Gem	HBO
Inzicht in vooruitgang prestatieafspraken	Alle partijen periodiek inzicht laten verkrijgen in voortgang prestatieafspraken.	Alle partijen meer structureel inzicht laten verkrijgen in voortgang prestatieafspraken.	In periodieke overleggen bespreken van voortgang incl. afsluitende jaarevaluatie.	Voor het volgen van alle prestaties van partijen uit deze prestatieafspraken ontwikkelt Bergopwaarts een systeem waarmee voor alle partijen minstens 4 keer per jaar de stand van zaken is in te zien. Incl. jaarrapportage.	Verantwoording als vast agendapunt opgenomen in overlegstructuren.	Opgeleverd systeem / dashboard	BOW	x	x	x

Doel meerjaars	Doel 2024	Doel 2025-2027	Actie / middel 2024	Actie / middel beoogd 2025-2027	Toetsingscriteria 2024	Toetsingscriteria 2025-2027	Trekker	BOW	Gem	HBO
Passende overlegstructuur	Alle overlegstructuren tussen partijen afgestemd.		Vanuit de bestaande reguliere overleggen vastleggen van de overlegstructuren tussen partijen. Gericht op een voor alle partijen zo passend mogelijke tussentijdse en reguliere afstemming.		Overlegstructuren vastgesteld		Ieder	X	x	x
Aansluiten maatschappelijke en zorgpartijen	Rolverdeling zorgpartijen vastgelegd	Samen optrekken met zorgpartijen.	Partijen stellen gezamenlijk een actieplan op voor het aanhaken van maatschappelijke en zorgpartijen bij de realisatie van de prestatieafspraken en gaan hierover in gesprek met maatschappelijke en zorgorganisaties.	Zorgpartijen in stelling gebracht voor uitvoering van de prestatieafspraken.	Actieplan incl. bespreking met zorgpartijen.	Onderschreven commitment zorgpartijen voor uitvoering van de prestatieafspraken.	Gemeente en BOW	x	x	x

Doel meerjaars	Doel 2024	Doel 2025-2027	Actie / middel 2024	Actie / middel beoogd 2025-2027	Toetsingscriteria 2024	Toetsingscriteria 2025-2027	Trekker	BOW	Gem	HBO
Inzicht hebben in gebruiksgeschiktheid (o.a. levensloopbestendig, nultreden) nieuwbouw.	Inzicht geven in gebruiksgeschiktheid nieuwbouw.		Bergopwaarts neemt in het projectoverzicht nieuwbouw (bijlage 1) de gebruiksgeschiktheid op.		Opnemen gebruiksgeschiktheid nieuwbouw. in projectenoverzicht.		BOW	x		
Inzicht in ontwikkelstrategie gemeente.	Inzicht hebben in ontwikkelstrategie gemeente.		Gemeente houdt BOW op de hoogte en betreft hen waar nodig bij de besluitvorming over en de uitwerking van de ontwikkelstrategie.		Agendapunt bestuurlijk overleg.		Gemeente	x	x	
Inzicht geven in investeringscapaciteit Bergopwaarts	Duidelijk maken financiële (on)mogelijkheden: hoe de financiële middelen van Bergopwaarts zich verhouden tot de opgaven en de keuzes.		Bergopwaarts geeft inzicht in haar inkomsten - uitgaven.		Overzicht		BOW	x	x	x

Doel meerjaars	Doel 2024	Doel 2025-2027	Actie / middel 2024	Actie / middel beoogd 2025-2027	Toetsingscriteria 2024	Toetsingscriteria 2025-2027	Trekker	BOW	Gem	HBO
Versnelling nieuwbouwpogave. Gemeenten zorgen voor voldoende steun en locaties om afgesproken aantallen sociale woningen te realiseren	Doorlopend zicht op alle nieuwbouw en kansen daarvoor.		De gemeente stelt een <i>Kansenkaart Nieuwbouw</i> op voor alle (mogelijke)nieuwbouwpr ojecten en bespreekt deze met Bergopwaarts. Deze kansenkaart wordt minstens twee keer per jaar door gemeente Bergopwaarts en vertaald met een paragraaf kansenkaart sociale woningbouw incl. locaties van Bergopwaarts voor mogelijke sloop-nieuwbouw (woningen die kwalitatief niet meer voldoen en die veelal een slecht label hebben). Aanpassing volgt tussentijds bij nieuwe mogelijke gebiedsontwikkelingen.		Doorlopend actuele <i>Kansenkaart Nieuwbouw</i> incl. paragraaf sociale woningbouw.		Gemeente	x	x	
De HBO inzicht geven in de overleggen <i>Kansenkaart Nieuwbouw</i>	Inventariseren mogelijkheden om de HBO inzicht te geven in de <i>Kansenkaart Nieuwbouw</i> .		Afstemmen <i>Kansenkaart Nieuwbouw</i> op hoofdlijnen in regulier periodiek overleg .		Agendapunt in afstemmingsoverleggen		Gemeente		x	x

Doel meerjaars	Doel 2024	Doel 2025-2027	Actie / middel 2024	Actie / middel beoogd 2025-2027	Toetsingscriteria 2024	Toetsingscriteria 2025-2027	Trekker	BOW	Gem	HBO
Informereren casussen sociaal domein	Afstemming casussen sociaal domein		De gemeente draagt zorg voor de inrichting van een casussenoverleg sociaal domein dat regulier plaatsvindt. Een door Bergopwaarts 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.		Casussenoverleg incl. inbreng BOW geïmplementeerd.		Gemeente	x	x	



Ondertekening

Aldus overeengekomen en getekend te Deurne d.d. @@,

Gemeente Deurne

Woningbouwvereniging Bergopwaarts

Stichting Huurders Belangen Organisatie De Peel

M. Vrijnsen-de Corte

E. Remmerswaal

G. Lenssen

Bijlage 1 Projectenoverzicht

De minimale nieuwbouw realisatie van sociale woningbouw is 30% van de nieuwe provinciale prognose (2023) op basis van de Regionale Woondeal 2023.

Dit betekent voor Deurne:

Realisatie 1-1-2024 tot 1-1-2027: 430, 30% sociale huur = 129

Realisatie 1-1-2024 tot 1-1-2031: 1005, 30% sociale huur = 302

Om minimaal dit te realiseren heeft Bergopwaarts in Deurne de volgende nieuwbouwprojecten in de planning:

Locatie	Aantal woningen	Start bouw (jaartal)	Bijzonderheden
Jozefpark - Beukenstraat	53 appartementen	2024	• 100% levensloopgeschikt • 100% huur tot maximaal de lage aftoppingsgrens
Stationsstraat-Haspelweg 'De Groene Heerlijkheid'	79 woningen en appartementen	2028	• 2/3 appartementen 100% levensloopgeschikt • 1/3 woningen
Binderendreef-Grote Bottel	63 woningen en appartementen	2026	• 1/3 appartementen 100% levensloopgeschikt • 2/3 woningen
Katoenstraat	20 duplexwoningen	2024	• 50% levensloopgeschikt • 100% huur tot maximaal de lage aftoppingsgrens
Overige locaties in kern Deurne en kerkdorpen	Minimaal 90 woningen en/of appartementen	2025-2030	• Minimaal 50% levensloopgeschikt
Totaal	Minimaal 305		



Onderhoud en renovatieprogramma Deurne

- Bergopwaarts verduurzaamt in de periode 2024-2027 gemiddeld 70 woningen per jaar. Hierbij ligt de focus op woningen met een energielabel (D)EFG.