

JAARSCHIJF PRESTATIEAFSPRAKEN 2023



HUURDERSBELANGEN
WEERT

WONEN
LIMBURG
ACCENT



wonen limburg

Woonik



INLEIDING

In deze jaarschijf benoemen we welke resultaten we in 2023 willen behalen om bij te dragen aan de realisatie van onze meerjarige doelen en ambities. Een belangrijk deel benoemen we langs vaste acties en indicatoren (aantal nieuwbouw, sloop, renovatie, aantal betaalbare woningen, energielabelstappen, ontruiming, het huisvesten vergunninghouders etcetera). Daarnaast is er ruimte voor nieuw beleid dat inspeelt op actuele ontwikkelingen en opgaven. We formuleren realistisch en meetbaar. We spreken af wat we in een jaar kunnen realiseren en we zorgen daarbij voor capaciteit en middelen. Gedurende het jaar zien we actief toe op de uitvoering van de afspraken en aan het einde van het jaar toetsen we of we gerealiseerd hebben wat we hebben afgesproken.

De gevolgen en effecten van ontwikkelingen in de maatschappij zijn onvoorspelbaar. Cijfers en feiten die ontwikkelingsrichtingen (definitief) kunnen onderbouwen zijn er niet en effecten van een (economische) crisis op de woningmarkt treden altijd met enige vertraging op. De prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen blijft in ieder geval nog steeds op een (historisch) hoog niveau liggen. De betaalbaarheid staat onder druk. De hypotheekrente en de gemiddelde besteedbare inkomens spelen daarbij een rol, tesamen met de stijgende energiekosten en kosten van levensonderhoud.



Wonen in:

Gemeente **Weert**

2023

53

corporatiebreed

Het voornemen van Wonen Limburg is om Limburgbreed 50 woningen per jaar te verkopen om investeringsvolume vrij te maken. Woonik verkoopt max. 3 woningen per jaar.



Duurzaamheid

Verduurzamen aantal woningen (2 jaar)



480



De woningmarkt wordt toegankelijker voor de middeninkomens

Betaalbaarheid

Conform het huurbeleid wordt gestreefd naar een lagere huur, financiële ruimte, keuzevrijheid en een woningvoorraad in verschillende prijsklassen.



Er is meer aandacht voor kwetsbare doelgroepen

Wonen



Samen monitoren we de woonruimteverdeling. En bespreken we de verhuurrapportages

Sociaal maatschappelijk

Het zorgvuldig bijstaan van woningzoekenden -ondermeer via thuisinlimburg.nl zorgt voor een betere matching en spreiding van het aantal woningzoekenden.

Zorgbehoeften



Het BAT resultaat geeft input voor het actualiseren en uitvoeren van programma's die gericht zijn op zorggeschikt wonen.

Leefbaarheid

Gebiedsgericht samenwerken ter voorkoming van:

- Woonoverlast
- Afvaldumping
- Huisuitzetting



LEGENDA

Betekenis pictogrammen in tabellen:



Locatie/projectnaam



Toegankelijkheid



Verantwoordelijke



Aantal woningen



Huurprijsklasse



Monitoring



Type woningen



Welke afspraak



Ondertekening

Kleurcodering monitoring:



Gereed



In uitvoering



Stagneert



BESCHIKBAARHEID

Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties werken samen aan de beschikbaarheid van passende en betaalbare woningen. Samen zorgen ze er voor dat er voldoende sociale huurwoningen zijn voor mensen die daarop zijn aangewezen. We zorgen ervoor dat dit technische goede, veilige en duurzame woningen zijn, die passen bij de wensen van verschillende doelgroepen. We toetsen of ons woningaanbod blijft passen bij de vraag van de (toekomstige) huurders en passen onze strategie daar op aan. Corporaties houden vraag en aanbod in balans en verbeteren hun woningaanbod door Sloop, Nieuwbouw, Verkoop, Aankoop, Onderhoud en Renovatie. Als we het nog niet weten doen we Onderzoek naar de gewenste toekomststrategie.

1.1 Nieuwbouw en transformatie

						
Mgr. Nolensstraat Stramproy	10 woningen	4 Grondgebonden 6 Appartementen	xx BAT	8 Betaalbaar xx 2 Duur	Woonik	
Beemdenstraat	24 woningen	24 Appartementen	xx BAT	22 Betaalbaar xx 2 Duur	Wonen Limburg	
Maria Wijngaard	9 woningen	9 Appartementen	xx BAT	9 Betaalbaar xx	Wonen Limburg	



1.2 Verkoop



Nederweert en
Stramproy

Circa 3
woningen

Volgens Strategisch voorraadbeleid bij mutatie en zittende huurder. In verband met hoge taakstelling wordt bij elke verkoopwoning heroverwogen of deze toch beschikbaar kan blijven voor de sociale huursector t.b.v. de huisvesting van statushouders.

Woonik

Limburg breed

Circa 50
woningen

Volgens Strategisch voorraadbeleid bij mutatie en zittende huurder. In verband met hoge taakstelling wordt bij elke verkoopwoning heroverwogen of deze toch beschikbaar kan blijven voor de sociale huursector t.b.v. de huisvesting van statushouders.

Wonen Limburg

1.3 In voorbereiding



J.W. Frisolaan

36
woningen

36 Gestapeld met lift

36 BAT xx

n.t.b.

Wonen Limburg

Zevensprong

67
woningen

67 Gestapeld met lift

67 BAT xx

n.t.b.

Wonen Limburg



1.3 In voorbereiding

					
Laarveld fase 4	51 woningen	51 Grondgebonden	51 BAT xx	n.t.b.	Wonen Limburg
Locatie Centrumgebied Moesel	n.t.b.	xx Gestapeld met lift	xx BAT xx	n.t.b.	Wonen Limburg





- 1.4 → In mei monitoren de corporaties, gemeente en huurdersorganisaties de woonruimteverdeling. Samen bespreken we de verhuurrapportages Thuis in Limburg.
- 1.5 → Jaarlijks bespreken de gemeente Weert, de corporaties en de huurdersorganisaties de omvang van de voorraad huurwoningen in de sociale sector, naar huurprijsklasse.
- 1.6 → Gemeente stuurt actief op realisatie van sociale huurwoningen bij ontwikkellocaties. Uit oogpunt kostenbesparing stedenbouwkundige eisen aanpassen op bestaande conceptwoningen.
- 1.7 → Aan de hand van de Nationale Woon- en Bouwagenda worden op provinciale schaal prestatieafspraken met het Rijk gemaakt. Gemeente en corporaties trekken samen op om de belangen voor de sociale huursector te behartigen.
- 1.8 → Sociale huurwoningen die op gronden worden gebouwd die door de gemeente Weert zijn verkocht tegen de grondprijs voor sociale huurwoningen (er zijn twee categorieën), blijven in principe 25 jaar beschikbaar in de sociale huursector.
- 1.9 → Voor tijdelijke woningen worden de gronden door de gemeente om niet beschikbaar gesteld.

Wonen Limburg
Corporaties
Gemeente en corporaties
Gemeente en corporaties
Gemeente en corporaties
Gemeente en corporaties



Betaalbaarheid

Samen zorgen we er voor dat wonen betaalbaar blijft voor de mensen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Corporaties wijzen daarvoor woningen toe die passen bij het inkomen en informeren mensen over welke woonlasten passend zijn. Gezamenlijk zijn we waakzaam op het gebied van woonlastenontwikkeling en het ontstaan van knelpunten hierin en spannen we ons in om de totale woonlasten laag te houden. Mensen die het moeilijk hebben om de huur te betalen bieden we ondersteuning. Daarbij werken we met elkaar samen. Uithuiszetting op basis van huurachterstand proberen we zoveel mogelijk te voorkomen.



2.1

→ Corporaties en huurdersorganisaties overleggen in het 1^e kwartaal over het voorgenomen huurbeleid.

2.2

→ Woningcorporaties wijzen woningen toe conform de eisen van Passend Toewijzen en Europees (DAEB) toewijzen. (Definities zie bijlage). Voor Europees toewijzen geldt dat vanaf 1 januari 2022 waarschijnlijk maximaal 7,5% van de vrijgekomen woningen mag worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomsgrens. De woningwet biedt ruimte om dit percentage te verhogen naar 15%. Gemeente, huurdersorganisaties en corporaties spreken af in 2023 in Weert mogelijk is gebruik te maken van de verruiming naar 15%.

2.3

→ Corporaties continueren het tweehurenbeleid. Dit betekent dat het inkomen en huishoudsamenstelling de daadwerkelijke huurprijs van de woning bepaalt, voor zover de aanbiedhuur / basishuur ligt boven de aftoppingsgrenzen.

Corporaties

Gemeente en corporaties

Corporaties





2.4 → Wonen Limburg continueert de inzet van budgetcoaches en energiecoaches.

2.5 → Gemeente en corporaties wijzen inwoners en huurders op de mogelijkheden die er zijn, zoals de Voorzieningswijzer en gemeentelijke regelingen. Speciaal aandachtspunt zijn de stijgende energielasten.

2.6 → Corporaties worden betrokken bij effectieve inzet van middelen die de gemeente van het Rijk ontvangt voor onder meer energiearmoede.

2.7 → Gemeente pakt het thema armoede breed op met de corporaties en onderzoeken een domein overstijgende aanpak om armoede sneller te signaleren.

Wonen Limburg

Gemeente en corporaties

Gemeente

Wonen Limburg



Duurzaamheid

We werken voortdurend aan het verbeteren van de duurzaamheid van sociale huurwoningen. Niet alleen in het verlagen van het energieverbruik en daarmee de energielasten, maar ook in het toepassen van duurzame materialen en bouwtechnieken. Nieuwbouw voeren we zonder gasaansluiting uit. Daarnaast passen we energetische concepten toe als All-electric, Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) of Nul Op de Meter (NOM). Ook onderzoeken we de mogelijkheid voor aansluiting op warmtenetten en brengen we zonnepanelen aan op bestaande en nieuwe woningen. We verstrekken informatie gericht op bewustwording en gedragsverandering bij bewoners. We realiseren ons dat de verduurzamingsopgave omvangrijk is en dat we het samen moeten doen.



3.1



Nieuwe woningen bouwen we tenminste volgens de BENG-normen (Bijna Energie Neutraal). Waar mogelijk voeren we ook renovaties volgens de BENG-normen uit. In het prestatiejaar verwachten we het volgend aantal BENG woningen toe te voegen.

Aantal BENG-woningen

Woonik
Wonen Limburg

3.2



Door sloop-nieuwbouw, renovatie en onderhoud brengen we ook het aantal woningen met de aller slechtste energielabels (E, F of G) terug. Uitgangspunt is dat voldaan wordt aan de landelijke 'Standaard warmtevraag'. In 2025/2026 zijn er in principe geen woningen meer met E, F, of G labels.

Geen E, F, G labels
in 2025/2026

Wonen Limburg
Woonik





3.3



Corporaties zetten in op het verminderen van energieverbruik door te werken aan bewustwording en gedragsverandering bij de huurder. Dat doen ze door bijvoorbeeld voorlichting te geven over het gebruik van (nieuwe) installaties, tips te geven over energiebesparing thuis, inzet van (digitale) energiecoaches of het organiseren van bijeenkomsten. Ze informeren elkaar over initiatieven en stellen elkaar in de gelegenheid hierin samen op te trekken.

3.4



Corporaties worden betrokken bij de uitwerking van de Transitievisie warmte, zodat hiermee rekening gehouden kan worden met de eigen investeringen.

3.5



Corporaties worden betrokken bij het klimaatadaptief maken van de woonomgeving, bijvoorbeeld om hittestress te voorkomen. Waar dit gepaard gaat met ingrepen in de openbare ruimte of een gedragsverandering van bewoners zoeken partijen de samenwerking op.

Corporaties

Gemeente

Gemeente en corporaties



Wonen, zorg en bijzondere bewonersgroepen

De vraag naar wonen met zorg neemt toe. Dat komt onder andere door de extramuralisering, de vergrijzing, de behoefte en het beleid om langer thuis te wonen en de toename van ambulante zorg als gevolg daarvan. Wonen en zorg komen dus steeds meer samen in de woningen en in de woonomgeving. Hierdoor huisvesten we ook steeds meer kwetsbare burgers. Ook zijn er bewoners die net iets meer ondersteuning nodig hebben of bijzondere behoeften hebben, denk bijvoorbeeld aan de vergunninghouders of woonwagenbewoners. Al deze mensen zijn vaak aangewezen op een sociale huurwoning. Ons doel is om voldoende en passend aanbod te bieden voor deze groepen, met in de wijken focus op draagkracht, kansgelijkheid en aandacht voor iedereen. Naast woningaanbod zijn ook het voorzieningenniveau, de zorginfrastructuur en begeleiding van belang. Om mensen goed te kunnen helpen maken we concrete afspraken over de samenwerking en bijdrage van alle partijen: corporaties, bewoners, gemeente, zorg, welzijn en veiligheid.



4.1

Via het Matchingspunt Midden Limburg worden mensen vanuit maatschappelijke opvang en beschermd wonen en mensen die door een zorg of ondersteuningsvraag niet op reguliere wijze aan een woning komen gehuisvest. Samenwerkingsafspraken zijn vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst Matchingspunt vraag & aanbod passende huisvesting & ondersteuning Midden-Limburg. De corporaties in Midden-Limburg stellen hiervoor in 2023 gezamenlijk maximaal 100 woningen beschikbaar. We volgen door monitoring binnen het Matchingspunt of er effecten naar voren komen die aanleiding geeft voor verder overleg tussen huurdersorganisaties, corporaties en gemeente.

Corporaties

4.2

Wonen Limburg zet bij bewoners met complexe meervoudige problematiek een ervaringsdeskundige in, met als doel op een constructieve manier in contact te komen met de bewoners. Hierdoor wordt overlast opgelost en worden ontruiming voorkomen.

Deze aanpak kan worden uitgebreid met overwegingsgroepen: onder leiding van de ervaringsdeskundige starten we een proces op, waarin bewoners weer in hun kracht worden gezet en elkaar helpen. Zo wordt een terugval in complexe meervoudige problemen voorkomen. Voordat een overwegingsgroep start, bespreken Wonen Limburg en gemeente dat.

Wonen Limburg

4.3

Door vergrijzing en extramuralisering, verandert de vraag naar wonen met een zorg- of begeleidingsvraag. Gemeente en corporaties gaan samen met zorg- en welzijnspartners onderzoeken hoe invulling te kunnen geven aan deze vraag. Beleidsmatig wordt een en ander verankerd in een woonzorgvisie.

Gemeente



4.4

→ Corporaties maken een inventarisatie van complexen waar veiligheidsissues spelen ten aanzien van het stallen van scootmobielen. Tevens brengen zij in beeld waar uitbreidingsbehoefte bestaat voor het stallen van scootmobielen. Gemeente onderzoekt of zij bij kan dragen aan de investering om de stallingsmogelijkheden voor scootmobielen te realiseren cq uit te breiden.

Gemeente en Corporaties

4.5

→ De gemeente is eindverantwoordelijk voor de coördinatie en realisatie van de taakstelling huisvesting vergunninghouders. De gemeente voert regie op de samenwerking met betrokken partijen en ziet toe integratie en participatie van gehuisveste vergunninghouders. Het huisvesten van vergunninghouders is een opgave die de gemeente opgelegd krijgt van het Rijk. Corporaties helpen de gemeente bij het voldoen aan de taakstelling en maken aanvullende afspraken om ook aan de verhoogde taakstelling te kunnen voldoen.

Gemeente en Corporaties

4.6

→ Gemeente en Wonen Limburg werken in 2023 verder om te komen tot uitbreiding van de locaties Achtkantmolen en Poortershof.

Gemeente en Wonen Limburg

4.7

→ De gemeente wil de woonwagenlocatie Savelveld in Stramproy overdragen aan Woonik. De gesprekken hierover starten in 2023 op. Wonen Limburg wordt hierbij betrokken in verband met hun expertise.

Gemeente en Woonik



Leefbaarheid

Leefbare kernen en wijken zijn van groot belang voor het welzijn, woongenot en de veiligheid van bewoners. Leefbaarheid gaat over de waardering van de woonbuurt qua samenstelling van bewoners (diversiteit, integratie versus monocultureel, separatie), de omgang tussen bewoners, hoe veilig men de buurt vindt, hoeveel overlast en hinder men ervaart, over de kwaliteit van de woningvoorraad, over voorzieningen in de buurt en over de kwaliteit van de publieke ruimte.

Gebieden die kwetsbaar zijn verdienen extra aandacht en inzet en een op maat gesneden gebiedsgerichte aanpak. Samen met partijen als zorginstaties, gemeente, politie en dorps/wijkbewoners willen wij de komende jaren de leefbaarheid goed houden waar deze voldoende is en versterken waar dat nodig is.



5.1

De gemeente kan in het kader van het Damoclesbeleid, een woning voor een periode sluiten. Een gesloten woning is in de periode van sluiting niet beschikbaar voor huisvesting van de doelgroep van beleid. Gemeente en Wonen Limburg gaan met elkaar in overleg om een woning eerder beschikbaar te krijgen, gelet op de grote druk op de sociale huurwoningvoorraad.

Gemeente



Organisatie en samenwerking



6.1

We informeren elkaar elk jaar over:

- De corporaties delen elk jaar gegevens over hun vastgoedvoorraad en ontwikkeling langs de thema's (beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en zorg/ouderen).
- De corporaties delen elk jaar gegevens over de woonruimteverdeling.
- De corporaties maken elk jaar de realisatiecijfers voor passend en DAEB-toewijzen inzichtelijk en bespreken de uitkomsten.
- Corporaties maken in de evaluatie het aantal ontruiming op grond van huurachterstand inzichtelijk.
- Gemeente informeert de corporaties over de taakstelling en voortgang huisvesting vergunninghouders.
- Op 1 juli 2023 wordt een tussentijdse evaluatie opgesteld over de voortgang of bijstelling van de prestatieafspraken.

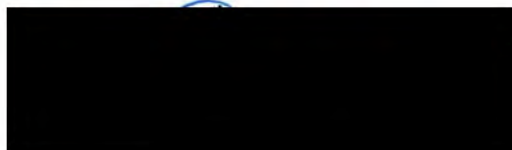
Gemeente en corporaties



Ondertekening

Over de prestatieafspraken hebben d.d.

overeenstemming bereikt:



Mw. W. van Eijk, wethouder



wonen limburg

WONEN
LIMBURG
ACCENT



Dhr. G. Peeters, bestuurder

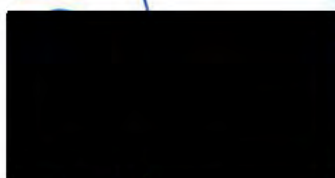
woonik



Dhr. P. Sebregts, directeur/bestuurder



HUURDERSELANGEN
WEERT



Dhr. A. Doensen



HAG
Huurders Adviesgroep



Dhr. W. Hendriks



BIJLAGE

Toelichting op realisatie van transitiestrategieën (thema Beschikbaarheid en Vastgoedtransitie)

Nieuwbouw	Genoemd zijn de nieuwbouwprojecten waarvan de bouw naar verwachting in de betreffende jaarschijf start of wordt opgeleverd.
Renovatie	Genoemd zijn renovatieprojecten waarvan de uitvoering naar verwachting in de betreffende jaarschijf start of wordt opgeleverd. Het gaat om voorgenomen renovatie(s). Over renovatieprojecten wordt vooraf overleg gevoerd met bewoners en huurdersorganisaties en wordt pas in uitvoering genomen nadat er voldoende overeenstemming met de bewoners is. De status "Renovatie" is gebonden aan wettelijke voorwaarden. De daadwerkelijke uitvoering van de in deze tabel benoemde projecten krijgt invulling na feitelijke opname van uit te voeren werkzaamheden. Aan het in deze tabel genoemde label Renovatie kan daarom op voorhand geen rechten worden ontleend.
Sloop	Genoemd zijn voorgenomen sloopplannen. Een definitief sloopbesluit wordt genomen ná overleg met bewoners en huurdersorganisaties. Alsdan wordt ook het sociaal plan van toepassing. Daadwerkelijke sloop wordt uitgevoerd nadat planvorming en RO-procedure voor de voorgenomen nieuwbouwontwikkeling genoegzaam is afgerond.
Verkoop	Genoemde aantallen te verkopen woningen betreffen een indicatieve prognose van het in de betreffende jaarschijf verwacht aantal te verkopen woningen in het DAEB-segment. Het werkelijk aantal te verkopen woningen is o.a. afhankelijk van vrijkomend aanbod en marktvraag. Het aantal verwacht te verkopen woningen is onderdeel van een concern brede verkoopdoelstelling en kan in de realisatie in aantal per gemeente afwijken.
Aankoop	Genoemd aantal aan te kopen woningen betreft een indicatieve prognose van het in de betreffende jaarschijf verwacht aantal aan te kopen woningen. De aankoop van woningen is gericht op de realisatie van overeengekomen (gezamenlijke) aankoopprojecten op basis van maatschappelijke doelstellingen. Het werkelijk aantal aan te kopen woningen is mede afhankelijk van vrijkomend aanbod en marktontwikkelingen.
Onderzoek	Genoemd zijn het aantal woningen waarvoor in het prestatiejaar onderzoek plaats vindt naar de toekomstige transitiestrategie. Dit kan ook onderzoek zijn naar een integrale buurt- of wijkaanpak. Nadat onderzoek is afgerond wordt een definitieve transitiestrategie aan het complex toegekend (Sloop-nieuwbouw, renovatie, onderhoud-doorexploiteren, verkoop etc.)



Toelichting op gebruikte afkortingen voor woningtypologie (thema Beschikbaarheid):

Grondgebonden gelijkvloers	Grondgebonden woning met volledig woonprogramma op begane grond
Grondgebonden gezins	Grondgebonden woning met woonprogramma op meerdere verdiepingen
Gestapeld zonder lift	Meergezins (gestapelde) woning zonder lift
Gestapeld met lift	Meergezins (gestapelde) woning met lift

Wettelijke eisen rond toewijzing van sociale huurwoningen (thema Betaalbaarheid):

Woningcorporaties moeten bij de woningtoewijzing voldoen aan de wettelijke eisen rond Passend en DAEB (Europees) toewijzen:

DAEB-toewijzen:

Momenteel gelden de volgende DAEB-toewijzingsregels: tenminste 80 % van alle (op)nieuw te verhuren woningen met een huurprijs onder de liberaliseringsgrens (DAEB-segment) moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de eerste DAEB-inkomensgrens, maximaal 10% aan huishoudens met een inkomen tot de 2e DAEB-inkomensgrens en maximaal 10% aan huishoudens met een inkomen boven de 2e DAEB-inkomensgrens. Met de wet Wijziging huur- en inkomensgrenzen worden de regels aangepast. De wet is nog niet aangenomen. Als het voorliggende wetsvoorstel ongewijzigd wordt aangenomen gaan de volgende regels gelden: Tenminste 92,5% van alle (op)nieuw te verhuren woningen met een huurprijs onder de liberaliseringsgrens (DAEB-segment) moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de eerste DAEB-inkomensgrens. Maximaal 7,5% mag worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen vanaf de DAEB-inkomensgrens. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties hebben de mogelijkheid om het percentage voor vrije toewijzing van 7,5% te verruimen naar 15%. Een afspraak over verruiming naar 15% geldt op gemeenteniveau. Op corporatieniveau blijft de maximale 7,5% van toepassing.

Passend Toewijzen

Van alle toewijzingen aan huishoudens met een huurtoeslaggerechtigd inkomen, moet bij tenminste 95% van verhuringen een woning zijn toegewezen met een huurprijs onder de voor het betreffende huishouden geldende aftoppingsgrens.



Toelichting corporatievoorraad naar huurprijsklassen en indicatie doelgroepen (bedragen per 01-01-2022) (thema's beschikbaarheid en betaalbaarheid)

Huurprijscategorie	Toelichting huurprijscategorie	Indicatie Doelgroep
Goedkoop	Netto huur tot kwaliteitskortingsgrens (€ 442,46)	Jongeren 18 tot 23 jaar en laagste inkomens
Betaalbaar 1	Van kwaliteitskortingsgrens tot eerste aftoppingsgrens (€ 633,25)	1 en 2 persoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
Betaalbaar 2	Van eerste aftoppingsgrens tot tweede aftoppingsgrens (€ 678,66)	3 en meerpersoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
Duur	Van tweede aftoppingsgrens tot liberaliseringsgrens (€ 763,47)	Inkomen huurtoeslaggrens tot DAEB-grens
Geliberaliseerd	Boven liberaliseringsgrens	Inkomen boven DAEB-grens

Wettelijke inkomensgrenzen doelgroep van beleid per 01-01-2022 (thema Betaalbaarheid):

Huurtoeslaggerechtigd inkomen:	1-persoons huishouden max. € 24.075,- en 2- en meerpersoons huishouden max. € 32.675,-
DAEB-inkomensgrens gewijzigde woningwet:	1-persoons huishouden max. € 40.024,- en 2- en meerpersoons huishouden max. € 45.014,-

Verbeteren van de energetische kwaliteit en verduurzamen van woningen (thema Duurzaamheid):

Nieuwbouw BENG en NOM

Een nieuw te bouwen woningen voldoet (volgens bouwbesluit) tenminste aan de eisen van een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). Een Nul Op de Meter woning (NOM) produceert over het hele jaar ten minste net zoveel energie als er verbruikt wordt en is daarmee energieneutraal.

Verbeteren van Energielabel

Met sloop onttrekken we woningen met een slechte energetische kwaliteit aan de woningvoorraad. Hiervoor bouwen we Bijna Energie Neutrale (BENG) woningen of Nul Op de Meter (NOM) woningen terug. De energetische verbetering drukken we uit in labelstappen. Bijv.: Met het slopen van een woning met label F en nieuwbouw van een BENG-woning (label A en hoger), realiseren we voor die woning een verbetering van 5 labelstappen.

Bij renovatie verbeteren we het huidige label van een woning (door o.a. schilisolatie en installatieverbetering), naar een hoger energielabel. Voorbeeld: Bij verbetering van een woning met label F naar label B realiseren we 4 labelstappen. Op termijn willen we helemaal géén woningen met energielabels E, F of G meer. De in de afspraak genoemde labelstappen zijn een inschatting. Naast labelverbetering bij renovatie verbeteren we ook de energetische kwaliteit van woningen bij regulier planmatig onderhoud. Te behalen labelstappen bij onderhoud zijn vooraf moeilijk te bepalen.

Gasloze woningen

De rijksoverheid heeft als doel gesteld dat Nederland in 2050 gasloos is. Corporaties fungeren als startmotor bij de transitie van gas naar andere warmtebronnen in woningen.

PV-panelen

We plaatsen PV-panelen op onze woningen. Hiermee wekken we hernieuwbare energie op. Het plaatsen van PV-panelen doen we bij nieuwbouw, renovatie, planmatig onderhoud of op verzoek van de huurder. PV-panelen worden op individuele woningen of complexgewijs aangebracht.



Overzicht van toegankelijkheid woningvoorraad volgens BAT-methodiek (thema Wonen met Zorg):

BAT-systematiek

Corporaties beoordelen hun woningaanbod volgens de methodiek van het Bouw Advies Toegankelijkheid Bestaande uit de volgende categorieën:

BAT-score 0: Ongeschikt voor wonen met mobiliteitsbeperking, géén bijzondere toegankelijkheid

BAT-score 1: Wandelstokgeschikt. Gelijkvloerse woning.

BAT-score 2: Rollatorbewoonbaar.

BAT-score 3: Rolstoelbewoonbaar.

BAT-score 4: Geschikt voor verpleegzorg thuis. Extra ruime rolstoelwoning

Gewijzigde Woningwet per 01-01-2022:

Per 01-01-2022 treedt de gewijzigde woningwet in werking. Met de wijziging van de woningwet wijzigt ook het proces rond het maken van prestatieafspraken. Hieronder is het nieuwe proces beknopt beschreven.

Proces prestatieafspraken

- Het vooroverleg tussen woningcorporatie en huurdersorganisatie over het activiteitenoverzicht (het bod), wordt vervangen door een (bestuurlijk) overleg tussen gemeente, huurdersorganisatie(s) en woningcorporatie(s) over de volkshuisvestelijke opgaven voor opvolgend jaar. De corporaties nemen in het begin van elk jaar (en voor 01 april) initiatief om gemeente en huurdersorganisaties uit te nodigen om met elkaar in gesprek te gaan. Tegelijk kan in het gesprek teruggekeken worden op de realisatie van de afspraken van voorgaand jaar en uitvoeringsafspraken over de realisatie van de lopende prestatieafspraken.
- Uit het overleg kan ook blijken dat partijen tevreden zijn met de lopende (meerjarige) afspraken en dat nieuwe afspraken niet nodig zijn. In dit overleg kunnen partijen ook overeenkomen om af te wijken van de datum van 01 juli voor het delen van het overzicht van voorgenomen activiteiten door de corporatie. Wordt hierover geen afspraak gemaakt, dan blijft 01 juli van toepassing.
- Het recht van de huurdersorganisatie(s) om advies uit te brengen op het overzicht van voorgenomen activiteiten van de corporatie komt te vervallen. Dit wordt aangepast in de Wet op het Overleg Huurder Verhuurder.
- Corporaties hoeven de getekende prestatieafspraken niet meer aan de Autoriteit Woningcorporaties te sturen maar publiceren deze via elektronische weg. Het ligt voor de hand de prestatieafspraken op hun website te plaatsen.



Ook op de inhoud brengt de gewijzigde Woningwet een aantal veranderingen met zich mee:

Betaalbaarheid

De Eerste Kamer heeft ingestemd met drie wetsvoorstellen die wonen betaalbaar houden voor een grote groep huurders. Het gaat om huurverhoging in de vrije sector huur, maatwerk in de sociale huur en inkomenseisen bij toewijzing in de sociale huur.

Vrije sector

Tot nu toe zat er in de vrije sector geen wettelijk maximum op de jaarlijkse verhogingen. Vrije-sector huurders konden te maken krijgen met grote huurverhogingen. Met de nieuwe wet wordt de jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector de komende drie jaar gemaximeerd op inflatie plus 1%. Het gaat om huurwoningen waarbij de huurprijs op de ingangsdatum van het huurcontract boven de toenmalige liberalisatiegrens lag. Bij woningverbetering mag de huurverhoging wel hoger zijn, maar moet de verhoging in verhouding staan tot de kosten van de verbetering. Bij geschillen over de huur, kunnen huurders van geliberaliseerde woningen nu ook terecht bij de Huurcommissie. Voorheen konden alleen huurders uit het sociale huursegment dat.

Inkomensgrens DAEB-toewijzen

De inkomensgrens voor sociale huurwoningen van woningcorporaties voor meerpersoonshuishoudens bedraagt in 2022 € 45.014,-. Gezinnen met een laag middeninkomen voor wie het aanbod in de vrije sector onvoldoende aansluit bij hun financiële mogelijkheden, krijgen nu meer kansen om een betaalbare woning te vinden. De inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens is € 40.024,- (prijspeil 2022).

Maatwerk woningtoewijzing sociale huur

Woningcorporaties krijgen vanaf 2022 meer ruimte om lokaal maatwerk toe te passen bij hun woningtoewijzing op het moment dat daar behoefte aan is. Dit maakt het mogelijk om in gemeenten waar de druk op de woningmarkt groot is, alsnog een sociale huurwoning toe te wijzen aan iemand die een inkomen heeft net boven de vastgestelde inkomensgrens. De vrije toewijzingsruimte was maximaal $2 \times 10\% = 20\%$. Dit wordt 7,5% met de mogelijkheid in de prestatieafspraken een verruiming tot 15% overeen te komen.

Inkomensafhankelijke huurstijging voor meer doorstroming

Verhuurders kunnen vanaf 1 juli 2022 de maandhuur van mensen met een hoog middeninkomen (by een meerpersoonshuishouden met een inkomen boven de € 55.486,-; prijspeil 2022) jaarlijks met maximaal 50 euro verhogen. Mensen met een hoog inkomen, zoals eenpersoonshuishoudens met een inkomen van meer dan € 56.527,- (prijspeil 2022), mogen jaarlijks een huurverhoging van maximaal 100 euro per maand krijgen. Daardoor kunnen verhuurders een meer bij de woningkwaliteit passende huur vragen aan huishoudens met een hoog (midden)inkomen. Zo draagt deze groep huurders bij aan nieuwbouw van woningen of betaalbaar houden van de huren voor mensen met een laag inkomen. Ze kunnen er ook voor kiezen om door te stromen naar een woning die beter bij hun inkomen past. Zo komen er eerder woningen vrij voor huizenzoekers die nu op de wachtlijst staan.

Corporaties kunnen gebruik maken van een inkomensafhankelijke huurstijging. Dit is niet verplicht.

Duurzaamheid

Gezien de startmotorrol van corporaties in de verduurzaming mag de Woningwet corporaties hierin niet onnodig belemmeren. Corporaties mogen maatregelen aan hun gebouwen en gronden treffen die de energetische kwaliteit verbeteren, waaronder installaties die energie opwekken. Energieopwekinstallaties hoeven géén directe verbinding naar de individuele meter van de huurder meer te hebben. Corporaties mogen energie direct terugleveren aan het net en opbrengsten verrekenen met bewoners of inzetten voor de volkshuisvesting. Corporaties mogen deelnemen aan energiecoöperaties, mits ze eigen vastgoed inbrengen. Corporaties krijgen meer ruimte om particuliere woningeigenaren te ontzorgen bij renovatie/verduurzaming van gesplitst bezit.

Leefbaarheid

Het maximumbedrag dat corporaties per woning per jaar aan leefbaarheid mogen besteden komt te vervallen. In de prestatieafspraken hoeven leefbaarheidsactiviteiten niet meer vastgelegd te worden om ze uit te kunnen voeren. Corporaties kunnen leefbaarheidsuitgaven alleen doen voor de wettelijk toegestane leefbaarheidsactiviteiten. Corporaties krijgen meer mogelijkheden om bij te dragen aan activiteiten gericht op ontmoeting.



Ondertekening

Weert,



dhr. G. Peeters
Wonen Limburg
Wonen Limburg Accent B.V.



dhr. P. Sebregts
Woningvereniging
Woonik



dhr. A. Doensen
Stichting Huurdersbelangen
Midden-Limburg



dhr. W. Hendriks
Huurders Advies Groep



mw. W. van Eijk
gemeente Weert

Bijlage 1. Belangrijkste kaders uit wet en regelgeving

Woningwet en prestatieafspraken

De Woningwet stelt dat gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties jaarlijks voor 15 december prestatieafspraken overeen dienen te komen voor het opvolgende jaar. De gemeente legt de volkshuisvestelijke opgaven vast in een (gemeentelijke) woonvisie. Deze vormt de basis voor de prestatieafspraken. In de prestatieafspraken leggen partijen vast op welke wijze zij een redelijke bijdrage leveren aan het realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente.

Huurdersorganisaties zijn een volwaardige partij bij het maken van prestatieafspraken. Dit betekent dat zij gelijk geïnformeerd worden, deelnemen aan overleg over de prestatieafspraken en de prestatieafspraken (kunnen) ondertekenen.

Regelgeving betaalbaarheid en beschikbaarheid

Actieve aanpassing huurprijs bij wijziging maximale huurprijs (WWS).

In het Woning Waardering Stelsel (WWS) bepaalt de WOZ-waarde voor circa 25% de wettelijk toegestane maximale huurprijs. Als gevolg van deze aanpassing kan de actuele netto huur op basis van een gewijzigde WOZ-waarde, boven de maximaal toegestane huurprijs op basis van het WWS uitstijgen. Huurders kunnen dan een verzoek indienen tot verlaging van de huur.

DAEB toewijzingsnorm (Dienst van Algemeen Economisch Belang)

Corporaties moeten ten minste 92,5% van hun vrijgekomen woningen met een huurprijs tot de liberaliseringsgrens toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot aan de DAEB-inkomensgrens (€ 40.024,- voor een 1-persoons huishouden en € 45.014,- voor een meerpersoons huishouden; prijspeil 01-01-2022). Daarnaast is er ruimte om 7,5 % van die woningen vrij toe te wijzen. Dit percentage van 7,5% mag worden verhoogd naar 15% wanneer de corporaties hierover afspraken maakt met de gemeente en huurdersorganisaties en dit vastleggen in prestatieafspraken.

Passendheidsnorm (95%)

Woningcorporaties moeten 95% van de nieuwe verhuringen toewijzen aan huishoudens met een inkomensgrens onder de grens voor passend toewijzen (de huurtoeslaggrens). De grens ligt voor 1-pers. huishoudens op max. € 24.075,- en voor meerpersoons huishoudens op max. € 32.675,-. Voor 1-persoons ouderenhuishoudens ligt de grens op € 23.975,- en voor meerpersoons ouderenhuishoudens ligt de grens op € 32.550,- (prijspeil 01-01-2022). De aftoppingsgrens voor 1- en 2- persoons huishoudens bedraagt € 633,25 en voor 3- en meerpersoons huishoudens bedraagt de aftoppingsgrens € 678,66 (prijspeil 01-01-2022). Uitgangspunt daarbij is dat de beschikbaarheid van woningen voor de doelgroep huurtoeslaggerechtigden gelijk blijft.

Daarnaast is er vanaf 2022 een uitzondering voor ouderen met vermogen. Een corporatie mag ook een woning toewijzen met een huur boven de aftoppingsgrens als het vermogen van een oudere hoger is dan € 118.479 (alleenstaanden, prijspeil 2021) of € 148.819 (meerpersoonshuishoudens, prijspeil 2021). Deze toewijzing telt dan in zijn geheel niet mee voor het passend toewijzen (en dus ook niet als een passende toewijzing voor de 95% passende toewijzingen die je moet halen als corporatie).

Huursombenadering

Voor de huurverhoging bij corporaties geldt een huursombenadering. De huursombenadering betekent dat de gemiddelde huurontwikkeling op corporatieniveau is gemaximeerd. Het gaat hierbij

om alle zelfstandige huurwoningen met een gereguleerd contract die zowel op 1 januari 2022 als op 1 januari 2023 zijn verhuurd. De huursomstijging voor 2022 is 2,3%.

Verhuurdersheffing

Vervalt per 1-1-2023.

WSW-borging en achtervang gemeente

Corporaties investeren in de volkshuisvestingsopgaven in de gemeente. Hiervoor trekken zij leningen aan die geborgd worden door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Achtervang door gemeenten moet afzonderlijk overeengekomen worden met het WSW en is voorwaarde om geborgde leningen te kunnen krijgen. Gemeenten kunnen met het WSW een generieke of naar tijd en/of bedrag gelimiteerde achtervangovereenkomst afsluiten. Voor het aantrekken van nieuwe financiering is het van wezenlijk belang dat vooraf volstrekt helder is dat volledige garantiestelling verzekerd is middels een achtervangovereenkomst tussen de gemeente en WSW.

Met de gemeenten en het Rijk (de 'achtervangers') heeft WSW de afspraak dat zij, indien nodig, kunnen beschikken over renteloze leningen.

De achtervang van de gemeenten (50%) en het Rijk (50%) is het sluitstuk van de zekerheidsstructuur binnen het borgstelsel. Pas als WSW niet aan hun betaalverplichtingen (uit de overige buffers) kunnen voldoen, verstrekken de gemeenten en het Rijk renteloze leningen aan WSW. Daarbij gelden de volgende afspraken:

- het Rijk verstrekt in alle gevallen de helft (= 50%) van de renteloze leningen;
- de schadegemeenten verstrekken samen een kwart (= 25%) van de renteloze leningen. De schadegemeenten zijn de gemeenten die vermeld staan in de leningen waarvan WSW de betaalverplichtingen overnam;
- alle gemeenten die achtervanger zijn van WSW (met inbegrip van de schadegemeenten) verstrekken samen het resterende kwart (= 25%) van de renteloze leningen.

De Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) behartigt de belangen van de gemeenten richting WSW. De afspraken zijn vastgelegd in overeenkomsten.

Het risico dat achtervanggemeenten renteloze leningen aan WSW moeten verstrekken als de andere buffers onvoldoende zijn, acht WSW zeer klein - zelfs theoretisch. Dit concludeert WSW op basis van risicomodellen en stresstesten.

