



# 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, energielabelstappen, 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.

## *Landelijke prestatieafspraken*

Op nationaal niveau hebben het Rijk, VNG, Woonbond en Aedes prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2022-2030. Hierin zijn langs de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid concrete doelstellingen geformuleerd en proces en samenwerkingsafspraken gemaakt. Rijk en provincies vertalen de landelijke opgaven naar provinciale doelen en regionale woondeals. De woondeals vormen de basis voor de door gemeenten op te stellen Woonzorgvisies.

## *Een thuis voor iedereen*

Onderdeel van de landelijke prestatieafspraken is "Een thuis voor iedereen". Binnen dit programma brengen gemeenten (in samenspraak met corporaties en huurdersorganisaties) aandachtsgroepen in beeld die zelfstandig minder kansen op de woningmarkt hebben dan reguliere woningzoekenden. Gemeenten stellen hiervoor beleid op. Actueel zijn de doelgroepen statushouders en vluchtelingen uit Oekraïne. In 2023 volgen we de ontwikkelingen hierin en sorteren we alvast voor op de invulling van dit programma.

# Wonen in: Gemeente Maasgouw 2023

We bouwen 12 Nul-op-Meter grondgebonden en zorggeschikte woningen



## Duurzaamheid

Bij nieuwbouw en renovatie worden duurzame materialen en bouwtechnieken toegepast

We werken toe naar 0 woningen met label EFG in 2025



We zetten ons extra in op armoedebestrijding

## Betaalbaarheid

We spannen ons samen in om de totale woonlasten zo laag mogelijk te houden



Er is meer aandacht voor kwetsbare doelgroepen

## Sociaal maatschappelijk

We zetten ons gezamenlijk in voor de huisvesting van statushouders

## Zorgbehoeften



We stellen een woonzorgvisie op en brengen hiermee de gezamenlijk de woonzorgbehoefte in beeld

## Wonen



## Renovatie

We zorgen voor technisch goede, veilige en duurzame woningen

## Leefbaarheid

We trekken samen de kernen in om bewonersinitiatieven te bevorderen



# 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, kwaliteit en vastgoedtransitie



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



## 1.2 Sloop



Wessem, Achter de Graef	10 woningen	10 Grondgebonden gelijkvloers	10 BAT 0 Drempels en trappen	10 Betaalbaar	Wonen Zuid Sloop 2022
-------------------------	-------------	-------------------------------	------------------------------	---------------	--------------------------

## 1.3 Verkoop



Verspreide woningen gemeente Maasgouw	ca. 5 woningen	Afhankelijk van de mutaties schat Wonen Limburg in dat er in 2023 5 woningen worden verkocht in de gemeente Maasgouw.	Wonen Limburg
Gemeente Maasgouw	0 woningen	Wonen Zuid verkoopt in principe géén sociale huurwoningen. Voor héél Wonen Zuid zijn er nog 68 woningen die (na huuropzegging) voor verkoop in aanmerking komen. Het gaat om projecten waar eerder verkoopafspraken over zijn gemaakt. Op basis van mutaties verwachten wij voor heel Wonen Zuid tussen de 8 en 12 woningen per jaar te verkopen. Naast verkoop uit deze projecten kan om moverende redenen een verkoop van een (vrijgekomen) woning incidenteel voorkomen.	Wonen Zuid

## 1.4 Onderzoek



Haalbaarheidsonderzoek Kloosterlaan Wessem	N.t.b.	N.t.b.	N.t.b.	N.t.b.	Wonen Zuid
Haalbaarheidsonderzoek Oggstraat Linne	N.t.b.	N.t.b.	N.t.b.	N.t.b.	Wonen Limburg
Haalbaarheidsonderzoek Oranjelaan Maasbracht	N.t.b.	N.t.b.	N.t.b.	N.t.b.	Wonen Limburg
Haalbaarheidsonderzoek Boekenderweg Thom	N.t.b.	N.t.b.	N.t.b.	N.t.b.	Wonen Limburg
Haalbaarheidsonderzoek Achter het gemeentehuis Heel	N.t.b.	N.t.b.	N.t.b.	N.t.b.	Wonen Zuid

## Vervolg afspraken beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie






1.5	→ De woningcorporaties verhuren hun woningen via Thuis In Limburg. De corporaties geven inzicht in de woonruimteverdeling binnen Maasgouw. Onder andere het aantal reacties, inschrijfduur en bemiddeling bijzondere doelgroepen. Corporaties bespreken dit rapport met de gemeente en huurdersorganisaties in het voorjaar. Conclusies en aanbevelingen worden geagendeerd voor het bestuurlijk overleg.	Corporaties Huurdersorganisaties Gemeente	
1.6	→ We onderzoeken of het SVB (Strategisch Voorraad Beheer) kan worden ingevoerd in de SVB-Woonatlas van E'til zodat we een beter gezamenlijk inzicht krijgen van de effecten van de gezamenlijke SVB ingrepen.	Corporaties Gemeente	



# 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.

			
<b>2.1</b>	<p>Corporaties sluiten aan bij de wettelijke toewijzingsnormen. Voor 2023 betekent dit dat corporaties de maximaal wettelijk mogelijke bandbreedte willen behouden om ten minste 85% van de vrijkomende woningen aan de primaire doelgroep te verhuren en dus maximaal 15% van de vrijkomende woningen verhuurd kunnen worden aan woningzoekenden afkomstig uit de secundaire doelgroep en hogere inkomens. De corporaties maken hier gebruik van om te kunnen werken aan evenwichtige, gemengde wijken.</p>	<p>Woningcorporaties Gemeente Huurdersorganisaties</p>	
<b>2.2</b>	<p>Corporaties volgen de Nationale Prestatieafspraken Woningcorporaties met betrekking tot betaalbaarheid. De corporaties en hun huurdersvertegenwoordiging bespreken in Q1 (middels de jaarlijkse adviesaanvraag) het huurbeleid en daarmee ook of de noodzaak er is om een huurverhoging te hanteren.</p>	<p>Woningcorporaties Huurdersorganisaties</p>	
<b>2.3</b>	<p>Het kader voor de huurprijsaanpassing wordt jaarlijks (omstreeks februari) vastgesteld door de Rijksoverheid. In samenspraak met de huurdersorganisatie(s) geven corporaties dan binnen de gestelde kaders invulling aan het huurbeleid voor 2023. De huurdersorganisatie(s) brengen advies uit op het voorgenomen beleid. Inzet is om de huren betaalbaar te houden voor onze doelgroep en de afspraken in de Nationale prestatieafspraken na te komen. In afwijking van het inflatievolgende beleid van afgelopen jaren spreken partijen af dat de huursom van corporaties in 2023, 2024 en 2025 een maximale stijging zal hebben die gelijk is aan de CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0,5 procentpunt.</p>	<p>Woningcorporaties</p>	

# Vervolg afspraken betaalbaarheid



2.4



Energiearmoede treft vele mensen. Naast de energieprijzen stijgen ook alle prijzen voor levensonderhoud, denk aan boodschappen en benzine. Ondanks de bijdrage van het kabinet kunnen huurders in financiële problemen komen. Corporaties en huurdersorganisaties blijven in gesprek over de te nemen rol en verantwoordelijkheid hierin. Zo zetten we energicoaches (corporaties) in, de voorzieningenwijzer en de bespaarcoach (gemeente). Wonen Limburg heeft zet een digitale toolbox in voor medewerkers om bewoners te adviseren die in financiële problemen zitten.

**Woningcorporaties**  
Huurdersorganisaties  
Gemeente

2.5



Gemeente onderzoekt of en op welke wijze mensen die net buiten de eenmalig toeslagregeling (120%) vallen toch tegemoet kunnen laten komen in de hoge energiekosten.

**Gemeente**

# Duurzame sociale huurwoningen



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 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	<p>Nieuwe woningen bouwen we tenminste volgens de BENG-normen (Bijna Energie Neutraal). Als we kunnen leggen we de lat nog hoger en bouwen we nieuwe woningen volgens het Nul-Op-de-Meter (NOM)-principe. In het prestatiejaar verwachten we het volgend aantal NOM-woningen toe te voegen:</p>	<p><b>Aantal NOM-woningen</b> 12 woningen N.v.t.</p>	<p>Wonen Zuid Wonen Limburg</p>	
3.2	<p>Door sloop-nieuwbouw, renovatie en onderhoud werken we voortdurend aan het verbeteren van de energetische kwaliteit van ons woningaanbod. De energetische verbetering drukken we uit in het aantal labelstappen. In het prestatiejaar verwachten we het volgend aantal labelstappen te maken.</p>	<p><b>Toevoeging aantal labelstappen:</b> We brengen na 6 en na 12 maanden de toevoeging van het aantal labelstappen in beeld.</p>	<p>Wonen Zuid Wonen Limburg</p>	
3.3	<p>Door sloop-nieuwbouw, renovatie en onderhoud brengen we ook het aantal woningen met de aller slechtste energielabels (E, F of G) terug. Wonen Limburg heeft momenteel nog 68 woningen met label E/F/G. Wonen Limburg streeft er naar om in 2025 geen woningen meer te hebben met de labels EFG.</p>	<p><b>Afname aantal E-F-G labels:</b> We brengen na 6 en na 12 maanden de afname van het aantal E-F-G labels in beeld.</p>	<p>Wonen Zuid Wonen Limburg</p>	
3.4	<p>We plaatsen Zonnepanelen op onze woningen en wekken daarmee hernieuwbare energie op. In het prestatiejaar verwachten we het volgend aantal PV-panelen te plaatsen:</p>	<p><b>Toevoeging aantal PV-panelen:</b> We brengen na 6 en na 12 maanden de toevoeging van het aantal PV-panelen in beeld.</p>	<p>Wonen Zuid Wonen Limburg</p>	

## Vervolg afspraken duurzaamheid



3.5	→ We halen woningen van het gas af. In het prestatiejaar verwachten we het volgende aantal (nieuwe) woningen zonder gasaansluiting op te leveren.	Gasloze woningen: 12 woningen N.v.t.	Wonen Zuid Wonen Limburg	
3.6	→ Huishoudens in energiearmoede kunnen via de gemeente in aanmerking komen voor kleine gesubsidieerde duurzaamheidsmaatregelen (zoals tochtstrips / LED-lampen. Deze maatregelen worden ook toegepast in huurwoningen.	Gemeente		
3.7	→ In 2021 heeft de gemeente de Transitievisie Warmte vastgesteld. De komende jaren wordt gekeken hoe deze visie, waarin wordt gekeken wat de alternatieven zijn voor aardgas, verder wordt vormgegeven. De gemeente informeert de corporaties en huurdersorganisaties over de uitvoering van de Transitiewarmte en overlegt waar nodig. Gemeente houdt corporaties en huurdersorganisaties op de hoogte en neemt hen mee in de ideeën over de wijken waarin de corporaties woningbezit hebben.	Gemeente corporaties		
3.8	→ Er verschijnen steeds meer elektrische auto's in het straatbeeld. Ook bij huurders van de corporaties. Corporaties ontwikkelen beleid hiervoor en leren van elkaar. Corporaties werken onder voorwaarden mee aan aanvragen van huurder voor het realiseren van laadpunten op eigen terrein of parkeergelegenheden. Bij een aanvraag vindt er gezamenlijk afstemming plaats aan de voorkant.	Corporaties Gemeente		
3.9	→ Corporaties passen nieuwe installatietechnieken toe om woningen van het gas te halen. Eén van die technieken is de industriële warmtepomp op blok/complexniveau. Voor zo'n industriële warmtepomp (tot formaat van een kleine zeecontainer) is een opstelplaats nodig. Vaak zijn de om een complex liggende gronden in eigendom van de gemeente. Gemeente is beginsel bereid de plaatsing van een warmtepomp te faciliteren. Gemeente en corporatie spreken af in voorkomende gevallen de mogelijkheid tot grondoverdracht of opstalrecht voor het plaatsen van een industriële warmtepomp en eventuele bijhorende installatie.	Corporaties		
3.10	→ Voor 2023 wordt een energiekalender opgesteld. In de energiekalender staan de complexen opgenomen, die in 2023 worden verduurzaamd. Zodra deze kalender is vastgesteld, wordt de gemeente hierover geïnformeerd.	Wonen Limburg		

# Wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen



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	→	Door nieuwbouw en renovatie voegen we toegankelijke woningen toe aan het woningaanbod. In het prestatiejaar verwachten we het volgende aantal woningen naar	Wonen Zuid					
		BAT-score 1: Wandelstokgesch kt. Gelijkvloerse woning.						
		BAT-score 2: Rollator bewoonbaar						
		BAT-score 3: Rolstoel bewoonbaar						
		BAT-score 4: Verpleegzorg thuis. Extra ruime rolstoelwoning.	12					
4.2	→	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 één van de kerntaken van gemeenten. Corporaties dragen bij aan de realisatie van de taakstelling. Er is behoefte aan huisvesting voor grote statushoudersgezinnen. Gezamenlijk maken we afspraken op maat hoe we hieraan invulling kunnen geven.	Gemeente Corporaties					

# Vervolg afspraken wonen, zorg en maatschappelijke doelgroepen



4.3	→	Gemeente en corporaties werken het door de gemeenteraad vastgestelde plan van aanpak ten aanzien van de uitbreiding standplaatsen en woonwagens in de gemeente Maasgouw volgens planning uit.	Gemeente Corporaties	
4.4	→	Steeds meer ouderen en mindervaliden zijn aangewezen op een scootmobiel maar kunnen deze niet stallen. Daar waar bij bestaande (seniorens)complexen knelpunten zijn, wordt er gezamenlijk bezien hoe hiermee om te gaan. Corporaties brengen in beeld bij welke complexen knelpunten zijn. In 2023 herijkt Wonen Zuid het beleid rondom laadpunten en opstelplaatsen van scootmobielen. De relatie tussen dit beleid en het Wmo-uitvoeringsconvenant wordt gezamenlijk besproken.	Gemeente Corporaties	
4.5	→	We huisvesten via het Matchingspunt Midden Limburg mensen vanuit maatschappelijke opvang en beschermd wonen en mensen die door een zorg of ondersteuningsvraag niet op reguliere wijze aan een woning komen. Samenwerkingsafspraken zijn vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst Matchingspunt vraag & aanbod passende huisvesting & ondersteuning Midden-Limburg. De corporaties in Midden Limburg stellen hiervoor in 2023 (regionaal) maximaal 100 woningen beschikbaar. Corporaties trachten plaatsing evenredig over de gemeenten te spreiden. Het aantal beschikbaar te stellen woningen wordt jaarlijks herijkt op voorstel van het matchingspunt.	Gemeente Corporaties	
4.6	→	In 2023 stelt de gemeente in samenwerking met woningcorporaties een woonzorgvisie op die de basis legt voor verdere prestatieafspraken en/of een toekomstbestendig uitvoeringsprogramma waarin concreet is vastgelegd welke plannen wanneer worden uitgevoerd om te voorzien in wonen, zorg en welzijn voor ouderen en andere kwetsbare doelgroepen.	Gemeente Corporaties Huurdersorganisaties	
4.7	→	Het Sociaal Wijkteam ontwikkelt in de komende jaren door om meer zichtbaar en toegankelijk te zijn in de kernen en een breed palet aan ondersteuning te bieden. Daarnaast zet de gemeente de komende jaren in op de versterking van de sociale basisinfrastructuur. Samenwerking met maatschappelijke partners zoals welzijnswerk, zorgorganisaties en woningcorporaties is daarin essentieel. Deze samenwerking willen we verder borgen door elkaar uit te nodigen voor bewonersactiviteiten in de wijk, bij casuïstiek en beleidsontwikkelingen. Concreet sluiten corporaties bij het Sociaal Wijkteam, zetten we gezamenlijk in op lotgenotencontact en zorgen we ervoor dat ook mensen met een psychische kwetsbaarheid gebruik maken van (bestaande) inloopvoorzieningen.	Gemeente Corporaties	

# Vervolg afspraken wonen, zorg en maatschappelijke doelgroepen



4.8



We onderzoeken met elkaar hoe we de doorstroom van met name ouderen kunnen bevorderen. Dit doen we door in beeld te brengen hoeveel woningen geschikt zijn voor ouderen om naar door te stromen. Ook brengen we het aantal ouderen in beeld met een actieve verhuiscens en die momenteel in een eengezinswoning met minimaal 3 slaapkamers wonen. We gaan gezamenlijk de kernen in en voeren het gesprek hierover met inwoners. We maken hierbij gebruik van bijvoorbeeld de 'keet' waaraan we het thema wonen koppelen. Ook sluiten we aan bij inloopvoorzieningen /communicatiemiddelen.

Corporaties  
Gemeente

4.9



Gelet op het onderzoeksproject Kloosterlaan wordt vanuit Wonen Zuid een onderzoek gestart naar de woonbehoefte onder senioren (ook van koopwoningen) in Wessem. Dit onderzoek wordt zowel onder bewoners van koopwoningen als huurwoningen uitgezet.

Wonen Zuid

# 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 zorginstanties, 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	→	<p>Corporaties begroten middelen voor activiteiten op het gebied van leefbaarheid. Daarbij gaat het onder andere over (bewoners)initiatieven in de wijk. We zetten in op het in beweging brengen van bewoners die zich inzetten voor de leefbaarheid van hun wijk/buurt. We maken hierbij gebruik van bestaande en nieuwe manieren om in contact te komen met bewoners (bestaande spreekuren / inzet van de (gemeente)keet / dorpscontactpersoon). We bezoeken gezamenlijk 4 kernen met de 'keet'.</p>	<p>Corporaties Gemeente</p>	
5.2	→	<p>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. De woning mag gedurende de sluiting niet betreden worden. Wanneer de corporatie moverende redenen heeft om het pand te moeten betreden (renovatie, asbestinventarisatie, waterlek o.i.d.), kunnen zij een ijdellijke ontheffing aanvragen bij de gemeente. De gemeente besluit dan of ze instemt met die ontheffingsaanvraag. De gemeente en de corporaties blijven met elkaar in gesprek over de sluiting van een woning.</p>	<p>Gemeente Corporaties</p>	
5.3	→	<p>Steeds vaker is er sprake van een complexe problematiek (meerdere levensdomeinen hulpvragen). Deze complexe problematiek vraagt om een gezamenlijke aanpak. We maken afspraken hoe we hiermee omgaan en wie welke rol hierin heeft. Maatschappelijke partners worden hierbij aangesloten. Daarnaast zetten we in op lichtere en preventieve ondersteuning waardoor complexe problematiek wordt voorkomen.</p>	<p>Gemeente Corporaties</p>	



# Vervolg leefbaarheid



5.4



We vinden het belangrijk om onze buurten te vergroenen en biodiversiteit onder de aandacht te brengen. Wij streven naar verzorgde groene voortuinen en openbare ruimten voor al onze bewoners. Enerzijds omdat het beter is voor het klimaat, groen (en water) houdt de wijk namelijk koeler en zorgt ervoor dat regenwater beter opgevangen kan worden, anderzijds omdat we iedereen een mooie wijk en het plezier van groen om zich heen gunnen.

Versteende tuinen van oude woningen worden door corporaties "ontsteend". Dit gebeurt in overleg met de nieuwe bewoner.

**Gemeente  
Corporaties**

# Samenwerking en informatie uitwisseling



6.1



Gemeente, corporaties en HBV's gaan in Q1 2023 een aanpak bepalen voor het traject prestatieafspraken 2024, welke in lijn ligt met de woningwet.

Corporaties  
Gemeente  
Huurdersorganisaties

6.2



**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 brengen deze cijfers samen in het Regio-SVB
- De corporaties delen elk jaar gegevens over de woonruimteverdeling via Thuis in Limburg. Hiervoor gebruiken we de afgesproken format.
- 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.
- Gemeente actualiseert jaarlijks de lijst met afspraken / convenanten

Corporaties  
Gemeente

# Ondertekening



Over de hierna volgende prestatieafspraken hebben d.d. 6 december 2022 te Maasgouw overeenstemming bereikt:



# 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 nieuwbouwwontwikkeling 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 concreet 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-doorexploreren, 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:

<b>DAEB-toewijzen:</b>	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.
<b>Passend Toewijzen</b>	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.

## Bijlage vervolg

### Toelichting corporatievoorraad naar huurprijsklassen en indicatie doelgroepen (bedragen per 01-01-2021) (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 (€ 752,33)	Inkomen huurtoeslaggrens tot DAEB-grens
Geliberaliseerd	Boven liberaliseringsgrens	Inkomen boven DAEB-grens

### Wettelijke inkomensgrenzen doelgroep van beleid per 01-01-2021 (thema Betaalbaarheid):

Huurtoeslaggerechtigd inkomen:	1-persoons huishouden max. € 23.725 en 2- en meerpersoons huishouden max. € 34.200
DAEB-inkomensgrens :	1e DAEB inkomensgrens: € 40,024,- 2e DAEB inkomensgrens: € 44,655,-
DAEB-inkomensgrens gewijzigde woningwet:	1-persoons huishouden max. € 40,024 en 2- en meerpersoons huishouden max. € 44,196

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

<b>Nieuwbouw BENG en NOM</b>	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.
<b>Verbeteren van Energielabel</b>	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.
<b>Gasloze woningen</b>	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.
<b>PV-panelen</b>	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):

<b>BAT-systematiek</b>	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
------------------------	--