

Samen aan de slag in Gemeente Leudal



Jaarschijf prestatieafspraken 2024

Inleiding

In deze jaarschijf benoemen we welke resultaten we in 2024 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 meerjarige prestatieafspraken liepen tot en met 2023. Partijen komen, vanuit pragmatisch oogpunt, gezamenlijk overeen om nu niet tot nieuwe meerjarige afspraken te komen maar te werken met een jaarschijf. Gemeenten krijgen namelijk waarschijnlijk de verplichting om uiterlijk op 1 januari 2026 een volkshuisvestelijk programma (als vervanging van de woonvisie) te hebben opgesteld. Alhoewel de corporaties en de huurdersorganisaties graag zouden zien dat er een (nieuwe) woonvisie wordt opgesteld, wordt vooralsnog de Regionale Structuurvisie en de lokale uitwerking daarvan in de Versnellingsagenda Wonen aangehouden als woonvisie.

Gemeente Leudal heeft op 13 december 2022 de Versnellingsagenda Wonen 2023 –2025 vastgesteld. De Versnellingsagenda integreert de kwalitatieve en kwantitatieve uitgangspunten van de regionale structuurvisie met de lokale ontwikkelwens en –kracht. De Versnellingsagenda Wonen biedt een ruim afwegingskader voor nieuwe woningbouwmogelijkheden in alle kernen van Leudal. Of, en zo ja, in welke vorm deze woningen daadwerkelijk worden gerealiseerd is mede afhankelijk van externe factoren.

Uitgangspunten afspraken

➤Ze moeten ons alle drie, gemeente, corporaties en huurdersorganisaties, raken. De afspraak wordt ingeleid met antwoord op de volgende vragen:

- 1) Waarom willen we dit (het doel)?
- 2) Wat willen we bereiken (het resultaat, draagt bij aan het doel, gaat concreet over de uitvoering)
- 3) Hoe willen we dat bereiken?
 - Wat hebben we er voor over (kosten en personeel)?
 - Wie hebben we daarbij nodig?
 - Hoe gaan we het betalen (dekking)?

Nationale 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 Regionale Structuurvisie vormt de basis voor de woondeals en de Woonzorgvisie.

Woondeal Limburg

De regionale woondeals zijn regionale uitwerkingen van de Nationale Woon- en Bouwagenda (waaronder de programma's Een thuis voor iedereen en Wonen en Zorg voor ouderen). Hierin staan de oorzaken van de wooncrisis en de doelstellingen en de aanpak voor de komende jaren. Het beleid is erop gericht om het woningtekort op te lossen door goede nieuwe woningen te bouwen tot 2030, waarvan een groot deel betaalbaar. In 2024 volgen we de verdere ontwikkelingen hierin en geven we invulling aan dit programma.

Wonen in:

Gemeente **Leudal**

2024

6

Het voornemen is om $\pm$ 6 woningen per jaar te verkopen om investeringsvolume vrij te maken



Duurzaamheid



Wij werken versneld toe naar E-F-G gelabelde woningen in 2028.



Samen zorgen we er voor dat wonen betaalbaar blijft voor de mensen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning.

Betaalbaarheid

We hebben aandacht voor **(energie)armoede** en **vroege signalering**

Gemeente Leudal en corporaties starten met de **VoorzieningenWijzer**



Er is meer aandacht voor kwetsbare doelgroepen

Wonen



Samen monitoren we de woonruimteverdeling en bespreken we de verhuurrapportages.

Sociaal maatschappelijk

Een actieve inzet op samenwerking met welzijnsorganisaties om de sociale basis te verstevigen.

Zorgbehoeften



Partijen werken samen om de behoefte aan ingrepen in de bestaande woningvoorraad in beeld te brengen.

Leefbaarheid

Gebiedsgericht samenwerken met partijen als zorginstaties, maatschappelijke partners en dorps/wijkbewoners willen wij de komende jaren de leefbaarheid goed houden waar deze voldoende is en versterken waar dat nodig



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.

De gemeente Leudal geeft, mede in het licht van het Didam-arrest, mededingingsruimte (via marktconsultatie of uitvraag) en openbare kennisgeving ten aanzien van uit te geven grondposities. De gemeente stelt hiertoe steeds uitgifte- en ontwikkelcriteria vast. Hierbij wordt, conform het actuele woonbeleid van de gemeente Leudal, ontwikkelruimte geboden voor Toegelaten Instellingen, zoals bedoeld in artikel 19 van de Woningwet (woningcorporaties), voor de realisatie van sociale huurwoningen. In geval van uitvragen of consultaties door de gemeente aan de woningcorporaties. We zetten ons in om te streven naar 30% sociale huur in nieuwbouwprojecten.

1.1 Nieuwbouw

Voor het jaar 2024 staan er geen nieuwbouwprojecten gepland.



1.2 Sloop

			
Roggel, Pastoor Hanraetsstraat / Beeklaan	20 woningen	12 grondgebonden gezinswoningen (BAT 0) 8 grondgebonden gelijkvloers (BAT 1)	Wonen Zuid

1.3 Renovatie

					
Heythuysen, Burgemeester Mertensstraat - Vinkenstraat	42 woningen	19 grondgebonden gezinswoningen 23 grondgebonden gelijkvloers	19 BAT 0 22 BAT 1 1 BAT 2	38 Betaalbaar 1 4 Betaalbaar 2	Wonen Zuid

1.4 Verkoop

				
Roggel	Circa 1 woning	Volgens Strategisch voorraadbeleid bij mutatie en zittende huurder.		Nester
Heythuysen	0 woningen	Wonen Zuid verkoopt in principe geen sociale huurwoningen. Voor heel Wonen Zuid is in 2024 de verkoop van circa 7 woningen voorzien. Om moverende redenen kan een verkoop van een (vrijgekomen) woning incidenteel voorkomen.		Wonen Zuid
Leudal	Circa 5 woningen	Volgens Strategisch voorraadbeleid bij mutatie en zittende huurder.		Wonen Limburg

1.5 Aankoop

			
Heythuysen, Vinkenstraat	3 woningen	3 eengezinswoningen	Wonen Zuid

1.6 Onderzoek

					
Baexem BENG	26 intramuraal 58 woningen	Fase 1: 26 kamers intramuraal Fase 2: 20 appartementen sociale huur 20 middenhuur/hoge huur/ koop Fase 3: 18 eenheden geclusterd wonen	BAT 3 / BAT 4	66 Betaalbaar 2 20 Duur	Wonen Zuid In samenwerking met Provama, gemeente Leudal en Wonen Zuid. Provama heeft gesprekken met Proteion en Samen Zorgen Huis over de invulling van fase 1 en fase 3. Wonen Zuid heeft interesse in afname van alle 3 de fasen.
Gezondheidscentrum Horn ZEZ	n.t.b.	x Appartementen met lift 2 huisartsenpraktijken in de plint	BAT onbekend	5 Betaalbaar 2 2 Duur	Wonen Zuid Huisartsenpraktijken Horn, gemeente Leudal en Wonen Zuid zijn momenteel zoekende naar een passende locatie voor dit project.
Roggel	27	Geclusterd wonen: 23 appartementen voor cliënten van METggz en 4 appartementen sociale huur	BAT onbekend	27 Betaalbaar	Wonen Zuid Wonen Zuid onderzoekt samen met MET GGZ de mogelijkheden voor deze locatie. De locatie is niet in eigendom bij Wonen Zuid.
Potentiële uitbreidingslocaties	n.n.b.	Grondgebonden gezinswoningen, grondgebonden nultreden woningen	n.n.b.	n.n.b.	Wonen Zuid, Nester, Wonen Limburg Meedenken met de gemeente over diverse locaties als mogelijke ontwikkellocaties voor sociale huurwoningen.
Bijzondere woonvorm, nader te bepalen locatie	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	Wonen Limburg i.c.m. Stichting Wonen Leudal
Totaalplan bouwen in kleine kernen (Heibloem, Hunsel, Nunhem, Neeritter)	40	Grondgebonden levensloop bestendige en/of gezinswoningen	n.n.b.	n.n.b.	Wonen Limburg Totaalproject van bouwen kleine kernen. Samenwerking tussen gemeente Leudal en Wonen Limburg (intentieovereenkomst getekend)
Roggel	10 woningen	Levensloopbestendige woningen	n.n.b.	n.n.b.	Nester Samenwerking tussen gemeente Leudal, Nester, en indien mogelijk eigenaren van aangrenzende gronden. De aangrenzende gronden zijn niet in het aantal opgenomen.



Gemeente Leudal

20

20 tijdelijke woningen

20 BAT 0

20 betaalbaar

Wonen Zuid

Betreft bijzondere doelgroep

Gemeente Leudal

30

30 grondgebonden woningen

n.n.b.

20 betaalbaar
10 middenhuur

Wonen Limburg

In 2024 voert de gemeente Leudal samen met de regio een actualisatie van het woonbehoefteonderzoek uit. Gemeente betreft de corporaties bij de onderzoeksopzet en de resultaten. Op basis van de resultaten worden in goed overleg de opgave en doelen herijkt en getoetst of de huidige plannen en prognoses hierop aansluiten.

Gemeente
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	→	De corporaties volgen de drie lijnen die zijn vastgelegd in de NPA (Nationale Prestatieafspraken). Gematigde huurverhoging, eenmalige huurverlaging en isolatie van woningen zonder er een huurverhoging tegenover te stellen. Betreffende de gemiddelde huurverhoging is de afspraak dat dit in overleg is met de huurdersorganisaties en binnen de gestelde kaders van de Rijksoverheid.	Corporaties en Huurdersorganisaties	
2.2	→	Corporaties sluiten aan bij de wettelijke toewijzingsnormen. Voor 2024 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.	Gemeente, Corporaties en Huurdersorganisaties	
2.3	→	In 2024 geven we (verder) uitvoering aan het twee-hurenbeleid. Dit betekent dat bewoners met een lager inkomen de woning voor een lagere huurprijs kunnen huren. Door deze maatregel blijft de keuzevrijheid van woningzoekenden gehandhaafd en wordt de woning aangeboden voor een prijs die in verhouding staat met tot de kwaliteit van de woning en de draagkracht van de woningzoekende(n).	Wonen Limburg, Nester	
2.4	→	Stijgende prijzen door o.a. inflatie kan voor sommige huurders zorgen voor minder overzicht, geldzorgen of zelfs schulden. Om dit te voorkomen bieden wij onze huurders actief hulp aan door in het eerste kwartaal 2024 de voorzieningenwijzer te implementeren. De Voorzieningenwijzer zorgt voor de beste oplossing voor een specifiek huishouden en draagt bij aan minder huurachterstanden of zelfs huisuitzettingen.	Gemeente, Huurdersorganisaties, Corporaties	

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 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 geen BENG woningen toe te voegen, omdat er in 2024 geen nieuwbouwprojecten worden opgeleverd.	Toevoeging BENG-woningen 0 woningen 0 woningen 0 woningen	Wonen Zuid Wonen Limburg Nester	
3.2	→ Als we kunnen leggen we de lat nog hoger en bouwen we nieuwe woningen volgens het Zeer Energie Zuinig (ZEZ)-principe. In het prestatiejaar verwachten we geen ZEZ-woningen toe te voegen, omdat er in 2024 geen nieuwbouwprojecten worden opgeleverd.	Toevoeging aantal ZEZ-woningen 0 woningen 0 woningen 0 woningen	Wonen Zuid Wonen Limburg Nester	
3.3	→ 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 volgende aantal labelstappen te maken.	Toevoeging aantal labelstappen: We brengen na 6 en na 12 maanden de toevoeging van het aantal labelstappen in beeld.	Wonen Zuid Wonen Limburg Nester	



3.4	→	Door sloop-nieuwbouw, renovatie en onderhoud brengen we ook het aantal woningen met de aller slechtste energielabels (E, F of G) terug. In het prestatiejaar verminderden we het aantal woningen met een E, F of G label met:	Afname aantal E-F-G labels: We brengen na 6 en na 12 maanden de afname van het aantal E-F-G labels in beeld.	Wonen Zuid Wonen Limburg Nester	
3.5	→	We plaatsen Zonnepanelen op onze woningen en wekken daarmee hernieuwbare energie op. In het prestatiejaar verwachten we het volgende aantal PV-panelen te plaatsen:	Toevoeging aantal PV-panelen: We brengen na 6 en na 12 maanden de toevoeging van het aantal PV-panelen in beeld.	Wonen Zuid Wonen Limburg Nester	
3.6	→	We halen woningen van het gas af. In het prestatiejaar verwachten we het volgende aantal (nieuwe of bestaande) woningen zonder gasaansluiting op te leveren.	Toevoeging aantal gasloze woningen: We brengen na 6 en na 12 maanden de toevoeging van het aantal gasloze woningen in beeld.	Wonen Zuid Wonen Limburg Nester	
3.7	→	Corporaties passen nieuwe installatietechnieken toe om woningen van het gas te halen. Een van die technieken is de industriële warmtepomp op blok/ complexniveau. Voor zo'n industriële warmtepomp is opstelplaats nodig (tot formaat van een kleine zeecontainer). Vaak zijn de om een complex liggende gronden in eigendom van de Gemeente. De gemeente en corporaties spreken af in voorkomende gevallen een eerste afweging te maken inzake de mogelijkheid tot grondoverdracht of opstalrecht voor het plaatsen van een industriële warmtepomp en eventuele bijbehorende installaties. Na een positieve eerste afweging zullen overige adviserende en wettelijke disciplines worden afgewogen/toegepast. De gemeente onderzoekt of tegen een geringe vergoeding grond vanuit de gemeente over te dragen/of beschikbaar te stellen is aan de corporatie voor opstelplekken voor collectieve warmtepompen of kleine collectieve energieopslag bij appartementenclusters op die plekken waar corporaties aan deze clusters geen eigen gronden hebben.	Corporaties, gemeente		
3.8	→	Wonen Zuid heeft een start gemaakt met het beleid rond (de vraag naar) laadpunten bij sociale huurwoningen. Gemeente en Wonen Zuid treden in overleg over gemeentelijk beleid rond (publieke) laadvoorzieningen.	Wonen Zuid		
3.9	→	De gemeente geeft in 2024 inzicht in de uitvoering van de Transitievisie warmte en draagt zorg dat de uitvoeringsplannen op wijk- / kernniveau snel tot stand komen in nauwe samenwerking met de corporaties. Dit in relatie tot een ingezette versnelling in verduurzaming en het willen voorkomen van zogenaamde 'spijt' maatregelen (met als gevolg kapitaalvernietiging).	Gemeente Corporaties		
3.10	→	Gemeente, woningcorporatie en regionale GGD werken samen aan een hitteplan over wat te doen in geval van extreme hitte en committeren zich daaraan. Partijen gaan daarbij actief in gesprek met bewoners. De gemeente heeft hierin de regie.	Gemeente, corporaties, huurdersorganisaties		



3.11



Vanaf 2024 zetten de corporaties nog sterker in op de thema's natuurinclusief, klimaatadaptief en biodivers. Vanuit de toolbox zetten we bij (transitie)projecten gericht in op maatregelen ter voorkoming van hittestress en het verbeteren van biodiversiteit. Begin 2024 leveren wij een transitieplan op voor groenvoorzieningen rond ons woningaanbod. De komende 15 jaar richten we op 160 locaties de groenvoorzieningen in conform "De Nieuwe Waarde" (DNW). Inzet is om in 2024 in elke gemeente tenminste één locatie conform DNW in te gaan richten en/of beheren. Waar nodig overleggen wij met de gemeente en/of vragen de gemeente de groeninrichting te ondersteunen en/of mee te doen in het openbaar gebied.

Corporaties, gemeente

3.12



We vinden het belangrijk om onze buurten te vergroenen en biodiversiteit onder de aandacht te brengen. Wij streven naar verzorgde groene (voor)tuinen 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. Corporaties en gemeente stimuleren bewoners om versteende tuinen te vergroenen. Daarnaast wordt er bij nieuwbouw en renovaties wordt er, op basis van onderzoek, bekeken of het mogelijk en wenselijk is om het hemelwater af te koppelen van het riool.

Corporaties

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 →	Huidig aantal BAT-scores:	Wonen Zuid	Wonen Limburg	Nester	
	BAT-score 1: Wandelstokgeschikt. Gelijkvloerse woning.	451	293	10	
	BAT-score 2: Rollator bewoonbaar	85	115	0	
	BAT-score 3: Rolstoel bewoonbaar	98	24	0	
	BAT-score 4: Verpleegzorg thuis. Extra ruime rolstoelwoning.	37	0	36	
	Door nieuwbouw en renovatie voegen we toegankelijke woningen toe aan het woningaanbod. In het prestatiejaar verwachten we het volgende aantal woningen naar:	Wonen Zuid	Wonen Limburg	Nester	
	BAT-score 1: Wandelstokgeschikt. Gelijkvloerse woning.	451	293	0	We monitoren na 6 en na 12 maanden de stand van zaken.
	BAT-score 2: Rollator bewoonbaar	85	115	0	
	BAT-score 3: Rolstoel bewoonbaar	98	24	0	
	BAT-score 4: Verpleegzorg thuis. Extra ruime rolstoelwoning.	37	0	0	



4.2	→	Vanuit het Rijk wordt gestuurd op dat onze bewoners met een mobiliteitsbeperking en/of een zorg- en ondersteuningsbehoefte zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen in hun eigen, vertrouwde omgeving. Enerzijds werken we hieraan door te werken aan de toe- en doorgankelijkheid van onze woningen. Anderzijds richten we ons ook op bewustwording zodat mensen tijdig keuzes maken voor de toekomst. In de prestatieafspraken 2023 hebben we de afspraak gemaakt dat we samen (gemeenten en corporaties) een plan van aanpak opstellen waaruit moet blijken op welke wijze wij senioren kunnen stimuleren om door te stromen naar een geschikte woning. Aan de acties die hieruit voortvloeien willen we ook in 2024 graag een gevolg geven.	Corporaties Huurdersorganisaties Gemeente	
4.3	→	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 op 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 over hoeveel procent wij toewijzen aan statushouders en wat hiervan de impact is op de slaagkans van andere doelgroepen.	Gemeente Corporaties	
4.4	→	Corporaties vragen de gemeente om in gesprek te blijven over aanbestedingsprocedures in het sociale domein. Het aanstellen van nieuwe uitvoeringsorganisaties heeft grote gevolgen voor wijken en buurtbewoners. Het kost inregeltijd om buurtbewoners te leren kennen, te weten wat hen motiveert en wat zij nodig hebben. Omdat er bij elke nieuwe aanbesteding structurele vooruitgang, ervaring en kennis verloren gaat is een aanbesteding voor de langere termijn gewenst.	Gemeente Corporaties	
4.5	→	Gemeente Leudal start in 2024 met het opstellen van een nieuwe (regionale) woonzorgvisie. Corporaties en huurdersorganisaties worden betrokken bij de totstandkoming.	Gemeente Corporaties Huurdersorganisaties	
4.7	→	De Huurdersorganisaties zullen in het 1^e kwartaal een studiedag organiseren om met elkaar inzichten te verwerven over toewijzen van woningen binnen het beschikbare woningaanbod aan de aandachtsgroepen. In 2024 maken partijen, mede aan de hand van de ervaringen van de pilot in Heerlen, een keuze of er wel of niet met een onafhankelijke urgentiecommissie gewerkt wordt voor transparantie en uniformiteit.	Huurdersorganisaties Corporaties	



4.8



Steeds meer huurders maken gebruik van een scooter. Daarnaast wordt de regelgeving t.a.v. de inrichting van gemeenschappelijke verkeersruimten (brandveiligheid & obstakelvrije vluchtwegen) naar verwachting in 2024 aangescherpt. Daarmee ligt er een noodzaak tot de realisatie van voldoende en veilige scooterplekken. Op diverse vlakken ligt er een relatie met het gemeentelijk beleid. Denk hierbij aan de realisatie van plekken op gemeentegrond, de afstemming met de veiligheidsregio, het betitelen van scooterplekken als collectieve voorziening en het verifiëren van de beschikbaarheid van een scooterplek door de Wmo-consulent voor afgifte van een indicatie. Wij maken hier graag afspraken over.

Corporaties
Gemeenten

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



De problematiek waar corporaties en gemeenten meer en meer mee te maken hebben gekregen, is uiteenlopend, zoals personen met verward gedrag, woonoverlast en eenzaamheid.

We organiseren daarom een verdere intensivering en verbinding binnen de keten 'wonen, welzijn, zorg en politie'. Door het maken of actualiseren van concrete werkafspraken, aansluiting van corporaties bij het sociaal wijkteam, terugkoppeling van signalen en het komen tot een privacy-convenant voor het delen van gegevens.

Wij overleggen in 2024 vier keer om tot samenwerking en afspraken te komen. Gemeente initieert overleg in Q1 2024. We benoemen in dit overleg een aantal doelstellingen of resultaten die we terugnemen naar onze eigen organisaties. Het zijn deeltaken die bijdragen aan een gezamenlijk resultaat.

Gemeente,
Corporaties

5.2



Als het gaat over leefbare en veilige wijken, dan is het belangrijk dat we mét bewoners praten in plaats van óver bewoners.

Om de gezamenlijke draagkracht in een buurt te versterken en een beweging te maken naar een laagdrempeliger en informeler contact met bewoners zetten corporatiemedewerkers in op spontane en informele ontmoetingen. Wonen Limburg zet hiervoor Talentmakelaars in. Talentmakelaars zijn bewoners met een groot netwerk, die de kracht en talenten van hun medebuurtgenoten kennen en die inzetten ten goede van de buurt. Nester gaat in 2024 haar wijkgerichte aanpak verankeren door het opstellen van wijkvisies voor wijken die extra aandacht nodig hebben. Wonen Zuid zet projecten en instrumenten in om de leefbaarheid te verbeteren en via initiatieven vanuit het Leefbaarheidsfonds wordt ontmoeting gestimuleerd.

We maken de afspraak dat we elkaar op de hoogte houden van nieuwe en lopende initiatieven en de informatie uitwisseling hierover actiever in te richten.

Corporaties, Gemeente,
Huurlersorganisaties

Samenwerking en informatie uitwisseling



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 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 en corporaties informeren elkaar over nieuw of herzien beleid	Corporaties Gemeente	
6.2	→	Voor 1 april 2024 organiseren gemeente, corporaties en huurdersorganisaties kick-off cyclus 2025 in navolging van de wijzingen in de nieuwe Woningwet.	Gemeente, corporaties, huurdersorganisaties	
6.3	→	Corporaties gaan de in deze prestatieafspraken opgenomen verplichtingen aan onder het voorbehoud dat zij een haar conveniërende financiering voor de desbetreffende verplichting heeft verkregen. Voor de in deze prestatieafspraken opgenomen DAEB-investering geldt in aanvulling op het voorgaande ook het voorbehoud dat Corporaties een borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de financiering van de desbetreffende DAEB-verplichting heeft gekregen. Uiteraard informeert de Corporatie de andere partijen als deze situatie zich voordoet.	Corporaties	
6.4	→	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. Gemeente en corporaties werken waar mogelijk samen in de realisatie van deze woondeals.	Corporaties, gemeenten, huurdersorganisaties	

Ondertekening



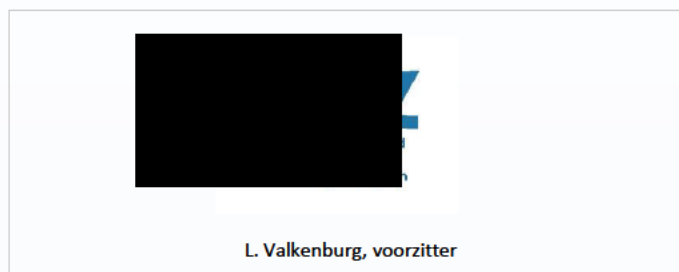
Over de hierna volgende prestatieafspraken hebben d.d. 06-12-2023, gemeente Leudal overeenstemming bereikt:



G.G.P.M. Peeters, bestuurder



A.A. Oosterlee, bestuurder



L. Valkenburg, voorzitter



F.J.M. van Vugt, bestuurslid



P.J.J. Sebrechts, bestuurder



W. Hendriks,

Woningstichting Woonik en Huurdersadviesgroep woningstichting St. Joseph erkennen het belang en de inhoud van deze prestatieafspraken. Gezien hun specifieke vastgoedpositie in Leudal ondertekenen zij deze prestatieafspraken voor gezien.

De Huurdersorganisaties SHMR, HBV BRES en HWZ, samenwerkend in de WoonLastenWakers, ondertekenen deze prestatieafspraken met een aantekening van protest. Dit protest richt zich op de onvolledigheid van het bod van Wonen Limburg dat zij voor 1 juli 2023 hebben uitgebracht en de basis biedt voor het maken van de prestatieafspraken 2024. Het bod geeft op geen enkele manier inzicht in de meerjarige activiteiten van de corporatie. Daardoor wordt aan het overleg belangrijke informatie onthouden en kan het gesprek zich onvoldoende ontwikkelen en hebben partijen onvoldoende inzicht in de (lokale) activiteiten en prestaties van de corporatie. Daarbij zijn de WoonLastenWakers van mening dat de gemeente als regievoerder prestatieafspraken Wonen Limburg onvoldoende heeft aangesproken op het niet nakomen van haar afspraken.

Bijlage 1: Doorkijk projecten 2025 - 2028



Nieuwbouwprojecten 2025 – 2028 * voor de projecten aangeduid met een * geldt dat de feitelijke doorgang afhankelijk is van de uitkomst van het onderzoek zoals weergegeven op sheet 8. Primaire insteek in deze is wel te komen tot nieuwbouw

Corporatie	Naam/locatie	Typologie	Aantal sloop	Aantal nieuwbouw	Netto toevoeging of vermindering
Wonen Zuid	Roggel (Pastoor Hanraetsstraat/ Beeklaan)	11 grondgebonden gezinswoningen 13 grondgebonden gelijkvloerse woningen	- 20	+ 24	+ 4
Wonen Zuid*	Baexem (Mariabosch)	26 intramurale plaatsen 20 appartementen sociale huur 20 appartementen middenhuur / hoge huur / koop 18 eenheden gecluster wonen		+ 84	+ 84
Wonen Zuid*	Gezondheidscentrum Horn	x appartementen met lift 2 huisartsenpraktijken in de plint		n.t.b	n.t.b.
Wonen Zuid*	Roggel (Business Centrum)	23 appartementen METggz 4 appartementen sociale huur		+ 27	+ 27
Nester	Beeklaan	10 Levensloopbestendige woningen		10	+10
Wonen Limburg	Totaalplan bouwen in kleine kernen (Heibloem, Hunsel, Nunhem, Neeritter)	40 levensloopbestendige woningen		40	+40

Renovatieprojecten 2025 - 2028

Corporatie	Naam/locatie	Typologie	Aantal	Aantal BAT-score	
Wonen Zuid	L'Unionlaan	Appartementen met lift	30	30 BAT-1	27 B, 3 C

Onderzoeksprojecten 2025 - 2028

Corporatie	Naam/locatie	Typologie	Aantal sloop	Aantal nieuwbouw	Netto toevoeging of vermindering
Wonen Limburg	Gemeente Leudal	Grondgebonden	0	30	+30

Bijlage 2 Toelichtingen



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 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-doorexpluiten, 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 01-01-2023) (thema's beschikbaarheid en betaalbaarheid)

Huurprijscategorie	Toelichting huurprijscategorie	Indicatie Doelgroep
Goedkoop	Netto huur tot kwaliteitskortingsgrens (€ 452,20)	Jongeren 18 tot 23 jaar en laagste inkomens
Betaalbaar 1	Van kwaliteitskortingsgrens tot eerste aftoppingsgrens (€ 647,19)	1 en 2 persoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
Betaalbaar 2	Van eerste aftoppingsgrens tot tweede aftoppingsgrens (€ 693,60)	3 en meerpersoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
Duur	Van tweede aftoppingsgrens tot liberaliseringsgrens (€ 808,06)	Inkomen huurtoeslaggrens tot DAEB-grens
Geliberaliseerd	Boven liberaliseringsgrens (vanaf € 808,06)	Inkomen boven DAEB-grens

Wettelijke inkomensgrenzen doelgroep van beleid per 01-01-2023 (thema Betaalbaarheid):

Huurtoeslaggerechtigd inkomen:	1-persoons huishouden max. € 25.475 en 2- en meerpersoons huishouden max. € 34.575
DAEB-inkomensgrens :	1e DAEB inkomensgrens: € 44.035,- 2e DAEB inkomensgrens: € 48.625,-

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
------------------------	---