

Samen aan de slag in Roerdalen



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, betaalbare woningen, verduurzaming, ontruiming en cetera). 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.

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. 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 Roerdalen 2024

Nieuwbouwwoningen

102



Duurzaamheid

We stellen samen een
duurzaamheidsakkoord
op.



We zetten ons in op
armoedebestrijding.

Betaalbaarheid

Het huurbeleid streeft
naar een betaalbare
huur, financiële ruimte,
keuzevrijheid en een
woningvoorraad in
verschillende
prijsklassen.



Er is meer
aandacht voor
kwetsbare
doelgroepen

Wonen



We onderzoeken
samen de mogelijkheid
van een 'kleine kernen
overeenkomst'.

Sociaal maatschappelijk

We zetten ons gezamenlijk in voor de integratie in de wijk
van onze bewoners van de flexwoningen.

Zorgbehoeften



We trekken samen op
bij het opstellen van de
woonzorgvisie en
brengen daarmee de
vraag en het aanbod in
beeld. .

Leefbaarheid

- We zetten ons samen in voor
het bevorderen van
bewonersinitiatieven



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



Samen zetten we actief in op de flinke bouwopgave die er ligt. We gaan actief op zoek naar locaties waar nieuwbouw gerealiseerd kan worden. Hierbij worden ook bestaande panden bekeken en flexibele woonconcepten. Waar mogelijk worden procedures versnelt om een bouwversnelling te kunnen realiseren.	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Sint Odiliënberg, Petrusberg	31 woningen	16 Grondgebonden gelijkvloers 15 Gestapeld met lift	31 BAT 2 Rollatorgeschikt	31 sociaal hogere huur	Wonen Limburg Start bouw in eerste kwartaal 2024. Bouwtijd is 1 jaar
Bosweg, Montfort	10 woningen	10 Grondgebonden gezins	10 BAT 0 Drempels en trappen	10 Sociale hogere huur	Wonen Limburg Start bouw in voorjaar 2024. Oplevering in 2024.



Tijdelijke woningen	36 woningen	36 Grondgebonden gezins	36 BAT 0 Drempels en trappen	n.t.b.	Wonen Limburg Bouwen van 36 woningen. Oplevering in 2024.
Holsterveld, Vlodrop	10 woningen	10 Grondgebonden gelijkvloers	10 BAT 2 Rollatorgeschikt	10 Sociale hogere huur	Wonen Limburg Start bouw voorjaar 2024. Oplevering in 2024.
Herkenbosch, centrumlocatie	15 woningen	15 Gestapeld met lift	15 BAT 2 Rollatorgeschikt	n.t.b.	Wonen Limburg Start bouw eind 2024 Oplevering eind 2025

1.2 Onderzoek

Monitoren / onderzoeken herplaatsing tijdelijke woningen	72 woningen	72 Grondgebonden gezins	72 BAT 0 Drempels en trappen	n.t.b.	Wonen Limburg Gemeente Monitoren verplaatsing tijdelijke woningen in 2038 en 2039
Gemeente en Wonen Limburg onderzoeken samen de mogelijkheid voor een kleine kernovereenkomst op basis waarvan in iedere kern permanente sociale huurwoningen gerealiseerd kunnen worden. Doel is het realiseren van een inkoopvoordeel.	60	Grondgebonden	N.t.b.	n.t.b.	Wonen Limburg Gemeente
Haalbaarheidsonderzoek Wienkeskoel Meick	N.t.b.	N.t.b.	N.t.b.	N.t.b.	Wonen Limburg Gemeente

1.3 Verkoop



Gemeente Roerdalen

ca. 5 woningen

Wonen Limburg, gemeente en huurdersorganisaties streven naar een netto toevoeging van woningen. Daarbij rekening houdend met verkoop, aankoop, sloop en toevoeging. Voor wat betreft de. Verkoop van woningen zijn dit er in de periode 2024-2025 circa 5 die verkocht worden. Partijen monitoren dit jaarlijks.

Wonen Limburg

Vervolg afspraken beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie



1.4	<p>→ Gemeente, Wonen Limburg en de huurdersorganisatie brengen (op basis van de herijkte structuurvisie) per kern de verwachte woningbehoefte (woningtype, huurprijsklasse, zorggeschiktheid) in 2030 in beeld. Dit doen ze op basis van het nieuwe regionale woningbehoefteonderzoek. En sorteren daarbij voor op de verdunning van bepaalde buurten zoals beschreven in de omgevingsvisie en de noodzaak tot (tijdelijke) uitbreiding op andere plaatsen. Hierin wordt ook de wens meegenomen van de huurdersorganisaties om te bekijken hoe ouderen ondersteund kunnen worden in hun wooncarrière.</p>	<p>Gemeente Roerdalen Wonen Limburg SHMR</p>	
1.5	<p>→ Gemeente voert in samenwerking met gemeenten in de regio Midden-Limburg een woonzorganalyse uit. Op basis hiervan werken gemeenten, Wonen Limburg en SHMR samen aan een Woonzorganalyse en vervolgens een Woonzorgvisie voor de periode 2025 en verder. In deze visie landen concrete afspraken over de rol van Wonen Limburg en SHMR in het zorggeschikt maken van het vastgoed.</p>	<p>Gemeente Roerdalen Wonen Limburg SHMR</p>	
1.6	<p>→ De woningcorporaties verhuren hun woningen via Thuis In Limburg. Over de woonruimteverdeling stellen de corporaties elk jaar een rapport op dat inzicht geeft in onder andere reacties, inschrijfduur en bemiddeling bijzondere doelgroepen.</p> <p>Wonen Limburg bespreekt dit rapport met de gemeente en huurdersorganisatie in het voorjaar.</p>	<p>Wonen Limburg Gemeente Roerdalen SHMR</p>	
1.7	<p>→ Huurdersorganisaties vergelijken bestaande urgentieregelingen van de corporaties met elkaar. Huurdersorganisaties streven daarbij naar meer eenduidigheid in de verschillende regelingen bij de corporaties in Midden-Limburg. Een uniforme urgentieregeling wordt onderzocht. Hierover wordt geadviseerd.</p>	<p>SHMR Gemeente Roerdalen Wonen Limburg</p>	
1.8	<p>→ Er wordt jaarlijks een informatiebijeenkomst georganiseerd (voor een afvaardiging) van raads- en commissieleden met betrekking tot de taken van Wonen Limburg.</p>	<p>Gemeente Roerdalen Wonen Limburg SHMR</p>	

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



Wonen Limburg sluit aan bij de wettelijke toewijzingsnormen. Voor 2024 betekent dit onder voorbehoud van definitieve wettelijke vaststelling, dat tenminste 85% van de vrijkomende woningen aan de z.g. primaire doelgroep wordt verhuurd. Maximaal 15% van de vrijkomende woningen worden verhuurd aan woningzoekenden afkomstig uit de secundaire doelgroep en hogere inkomens. Die ruimte kunnen we gebruiken om te kunnen werken aan evenwichtige, gemengde wijken én de keuzevrijheid vergroten van middeninkomens waarvoor een betaalbare woning vinden ook vaak lastig is. Wonen Limburg rapporteert hierover aan de gemeente.

Wonen Limburg

2.2



De energieprijzen stijgen. Ondanks de bijdrage van het kabinet bestaat de mogelijkheid dat huurders in financiële problemen kunnen komen. Corporaties en huurdersorganisaties gaan in gesprek over de te nemen rol en verantwoordelijkheid hierin.

Wonen Limburg
SHMR

Vervolg afspraken betaalbaarheid



2.3



Wonen Limburg volgt de drie lijnen die vastgelegd zijn in de Nationale Prestatie Afspraken. Gematigde huurverhoging, eenmalige huurverlaging en isolatie van woningen zonder hier huurverhoging tegenover te stellen. Betreffende de gematigde huurverhoging is de afspraak dat dit in overleg is met de huurdersbelangenorganisatie en binnen de gestelde kaders van de Rijksoverheid.

Wonen Limburg
SHMR



2.4



In 2024 geven we uitvoering aan het twee-hurenbeleid. Dit betekent dat de 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 tot de kwaliteit van de woning en de draagkracht van de woningzoekende(n).

Wonen Limburg



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

Door sloop-nieuwbouw, renovatie en onderhoud brengen we ook het aantal woningen met de slechtste energielabels (E, F of G) terug. Het streven is om in 2025 geen woningen met deze labels te hebben. Wonen Limburg rapporteert in 2024 aan de gemeente over de voortgang. Deze doelstelling wordt uitdrukkelijk niet behaald door verkoop van E, F of G labels.

Wonen Limburg

3.2

De gemeente en Wonen Limburg werken in 2024 aan een duurzaamheidsakkoord. Op basis van dit akkoord kunnen voor de prestatieafspraken van 2025 en verder concrete afspraken gemaakt worden over de verduurzaming van het woningbestand. Dit om zogenaamde "spijtmaatregelen" naar de toekomst toe te voorkomen. Tevens gaan Wonen Limburg en de gemeente in gesprek over de Waterklaar afspraken en nemen de uitwerking hiervan op in het duurzaamheidsakkoord.

Gemeente
Wonen Limburg

Vervolg afspraken duurzaamheid



3.3	<p>Wonen Limburg voorziet elke vrijkomende geschikte grondgebonden huurwoning in principe van zonnepanelen. Daarbij houden we wel rekening met de toekomst van de woning zodat zogenaamde 'spijtmaatregelen' worden voorkomen. Huurders met een geschikte woning kunnen ook zonnepanelen aanvragen. Daarnaast wordt nieuwbouw standaard uitgerust met zonnepanelen. Wonen Limburg rapporteert over de voortgang.</p>	<p>Aantal PV-panelen Op het einde van het jaar.</p>	<p>Wonen Limburg</p>	
3.4	<p>Wonen Limburg project waarbij ze bij mutatie vrijkomende woningen de voortuin gaan ontsteden samen met de nieuwe bewoners. Hierbij worden een groenbedrijf en mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt ingezet. Wonen Limburg rapporteert over de voortgang.</p>	<p>Aantallen einde van 2024 bekend</p>	<p>Wonen Limburg</p>	
3.5	<p>De gemeente en Wonen Limburg werken in 2024 samen aan een pilot in een nader te kiezen wijk op basis van de door de gemeente vastgestelde 'Transitievisie Warmte'.</p>	<p>Gemeente Wonen Limburg</p>		

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, kansengelijkheid 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	<p>→ Wonen Limburg en de gemeente werken samen daar waar in complexen veiligheidsissues spelen ten aanzien van het stallen van scootmobielen.</p>	<p>Wonen Limburg Gemeente</p>	
4.2	<p>→ Wonen Limburg zorgt bij nieuwbouw van wooncomplexen dat er ten alle tijden een ruimte voor de stalling van scootmobielen wordt gerealiseerd.</p>	<p>Wonen Limburg</p>	
4.3	<p>→ Gemeente en Wonen Limburg werken het door de gemeenteraad vastgestelde plan van aanpak ten aanzien van de uitbreiding standplaatsen en woonwagens in de gemeente Roerdalen volgens planning uit. Daarbij moeten de gemeente en Wonen Limburg het eens worden over de financiën.</p>	<p>Gemeente Wonen Limburg</p>	

Vervolg afspraken wonen, zorg en maatschappelijke doelgroepen



4.4	→	<p>Gemeente stelt voldoende capaciteit en middelen beschikbaar voor de coördinatie van het realiseren van de taakstelling huisvesting statushouders en het organiseren van de begeleiding voorafgaand, bij en na het betrekken van de woningen, minimaal het eerste jaar. Corporaties leveren jaarlijks een bijdrage aan het realiseren van de taakstelling door onder andere het beschikbaar stellen van woningen. Wanneer aan de orde bespreken partijen tijdig specifieke opgaven rond de taakstelling of stagnatie in de realisatie van de taakstelling. Onderzocht wordt of een voorlichtingsavond per kern gewenst is om meer duidelijkheid te scheppen in de gemeenschap.</p>	<p>Gemeente Wonen Limburg</p>	
4.5	→	<p>Gemeente, Wonen Limburg en SHMR maken in 2024 concrete afspraken over het betrekken van de zorgpartners bij het opstellen van de prestatieafspraken voor 2025 en verder.</p>	<p>Wonen Limburg Gemeente SHMR</p>	
4.6	→	<p>Gemeente werkt in 2024 aan het opstellen van een Woonzorgvisie. Dit op basis van een opgeleverde. Woonzorganalyse. De cijfers daaruit worden gedeeld met alle stakeholders. Wonen Limburg en SHMR participeren in het opstellen van de Woonzorgvisie.</p>	<p>Gemeente Wonen Limburg SHMR</p>	

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.



Samenwerking en informatie uitwisseling



6.1	<p>We informeren elkaar elk jaar over:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>Corporaties Gemeente</p>	
6.2	<p>Samen met de Midden-Limburgse corporaties onderzoekt Wonen Limburg hoe ze met name senioren bewust kunnen maken van het belang van inschrijven in TIL.</p>	<p>Wonen Limburg</p>	
6.3	<p>Jaarlijks organiseren partijen een beeldvormende raadsleden- en burgerbijeenkomst. Telkens wordt een thema centraal gesteld. Voor de thema's van 2024 wordt ingespeeld op de actualiteit.</p>	<p>Gemeente</p>	

Vervolg afspraken samenwerking en informatie uitwisseling



6.4	<p>Gemeente, corporaties en HBV's gaan in Q1 2024 een aanpak bepalen voor het traject prestatieafspraken 2024, welke in lijn ligt met de woningwet. Daarbij worden ook de zorgpartners betrokken.</p>	<p>Wonen Limburg Gemeente Huurdersbelangenvereniging</p>	
6.5	<p>Gemeente, corporaties en HBV's starten begin 2024 een onderzoek naar slaagkansen van de verschillende doelgroepen die zijn aangewezen op het (sociale) woningaanbod van corporaties. Naast reguliere woningzoekenden die kunnen worden ingedeeld op basis van leeftijd, huishoudsamenstelling en inkomen, richten we ons ook op bijzondere doelgroepen als mensen met zorgbehoefte en statushouders onderzoeken we ook of mensen met een vitaal beroep voldoende slaagkansen hebben. Op basis van dit onderzoek worden doelstellingen geformuleerd die vervolgens worden opgenomen in de woonzorgvisie.</p>	<p>Wonen Limburg Gemeente Huurdersbelangenvereniging</p>	

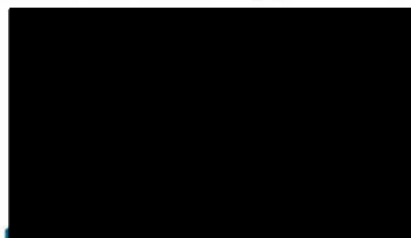
Ondertekening



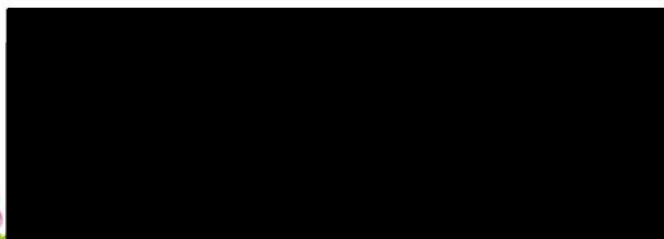
- Over de hierna volgende prestatieafspraken hebben partijen d.d. 5-12-2023 te gemeente Roerdalen overeenstemming bereikt. De Huurdersorganisatie SHM&R ondertekent deze prestatieafspraken met een aantekening van protest. Dit protest richt zich op de onvolledigheid van het bod van Wonen Limburg dat zij 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.



Roland Slangen, wethouder



Ger Peeters, bestuurder



Wim van Kruchten, bestuurslid



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 na 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:

DAEB-toewijzen:	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.
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.

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,-

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. Afspraak met AEDES is dat corporaties in 2022 100.000 sociale huurwoningen gasloos maken.
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
------------------------	--

Bijlage vervolg

Gewijzigde Woningwet per 01-01-2021:

Voorgenomen wijziging Woningwet:

De Woningwet is geëvalueerd. Op basis hiervan zullen naar verwachting per 01-01-2021 een aantal wijzigingen in de Woningwet worden doorgevoerd. Deze wijzigingen raken ook deze prestatieafspraken en de mogelijkheden die wij hebben om invulling te geven aan de volkshuisvestelijke opgaven. Daar waar de wijzigingen ons meer of nieuwe ruimte geven om uitvoering te geven aan de hier gemaakte afspraken, zullen we de mogelijkheden daartoe bespreken en waar gewenst inzetten. Waar de aangepaste wetgeving tot belemmeringen leidt bespreken we de gevolgen voor de uitvoering van deze afspraken. In de jaarschijf voor 2022 vertellen we de dan definitieve wetswijzigingen waar nodig en gewenst in concrete prestatieafspraken. Hierna worden de belangrijkste wijzigingen kort benoemd.

Betaalbaarheid

- Voor huurders van een sociale huurwoning, een laag inkomen en een huurprijs boven de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag voert het Rijk in 2021 een éénmalige huurverlaging door. De huurprijs wordt dan verlaagd tot voor de huishoudensgrootte de geldende aftoppingsgrens.
- De eenmalige huurverlaging telt niet mee in de gemiddeld te realiseren huursom. De werkelijk te realiseren huursom zal daardoor lager uitvallen dan door corporaties begroot (zie afspraak 2.4)
- De inkomensgrenzen en vrije toewijzingsruimte voor de DAEB toewijzing (80%-10%-10%) worden per 2021 aangepast. De 10% vrije toewijzingsruimte voor inkomens boven de € 43.547 en de 10% voor inkomens tussen € 39.055 en € 43.547 worden vervangen door een vrije toewijzingsruimte van 7,5%. De inkomensgrens wordt afhankelijk gesteld van de huishoudensgrootte. Voor éénpersoonshuishoudens geldt een inkomensgrens van € 35.938 en voor meerpersoons € 43.126 (prijsspeil 2020). In de prestatieafspraken kan worden afgesproken de vrije toewijzingsruimte met 7,5% te verruimen naar 15% (zie afspraak 2.1).
- Aanvullend op de reeds aangekondigde wijzigingen in de woningwet, worden voorbereidingen getroffen voor aanpassing van het toeslagensysteem, waaronder de huurtoeslag. De contourennota hiertoe wordt eind 2020 verwacht. Besluitvorming zal aan een volgend kabinet zijn. De eerste contouren voor de wijziging zijn:
 - Vereenvoudigen huurtoeslag door: a) harmoniseren aftoppingsgrenzen; b) lineaire eigen bijdrage; c) servicekosten uit huurtoeslag halen
 - Huurtoeslag bepalen op basis van genormeerde huren
 - Relatie leggen tussen huurtoeslag en verhuurdersheffing
 - Huurmatiging (rechtstreeks doorbetalen huurtoeslag via huur) weer mogelijk.
- Voor passend toewijzen mag de vrije toewijzingsruimte (5%) in het vervolg over meerdere jaren worden gespreid. Daarnaast gaat een uitzondering gelden voor ouderen met een laag inkomen maar met vermogen, die een duurdere woning willen huren (zie afspraak 2.1)

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.

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 gespikkeld bezit.
- Per 01-01-2020 geldt de nieuwe NTA8800 als norm voor het vaststellen van de energielabels. Een eerste doorrekening wijst uit dat op basis van deze nieuwe norm de energielabels gemiddeld lager worden vastgesteld dan nu het geval is. Dit heeft gevolgen voor het behalen van de beoogde doelen.

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.