

Samen aan de slag in Roerdalen



Jaarschijf prestatieafspraken 2022

Inleiding

Ieder jaar maken Wonen Limburg, Stichting Huurdersbelangen Maas en Roer (hierna: SHMR) en gemeente Roerdalen prestatieafspraken. Het uitgangspunt bij de prestatieafspraken is dat we gelijkwaardige gesprekspartners zijn. In deze jaarschijf benoemen we welke resultaten we in 2022 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 (bijvoorbeeld het aantal nieuwbouw- en energieprojecten of het huisvesten van vergunninghouders). 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 prestatieafspraken dragen bij aan het realiseren van huisvesting, die past bij de behoefte van inwoners. Dit in relatie tot leefbare, krachtige dorpen en openbare ruimte.

Wonen in:

Gemeente Roerdalen

2022

51

In 2022 start de bouw van 51 sociale huurwoningen.



Nieuwbouw



Duurzaamheid: energieprojecten

41

woningen worden verbeterd naar minimaal energielabel B.



De gezamenlijke huurdersorganisaties hebben een onderzoek gedaan naar woonlasten en presenteren de resultaten in 2022.

Betaalbaarheid en energielasten

De energieprijzen stijgen. Corporaties en huurdersorganisaties gaan in gesprek over de te nemen rol en verantwoordelijkheid hierin.



240

Zoveel zonnepanelen legt Wonen Limburg op sociale huurwoningen in Roerdalen.

Uitbreiding woonwagenstandplaatsen



Gemeente en Wonen Limburg werken aan het door de gemeenteraad vastgestelde plan van aanpak ten aanzien van de uitbreiding standplaatsen.

Toegankelijkheid



Gemeente en Wonen Limburg blijven intensief samenwerken bij de toewijzing van scootmobielen, de beschikbare ruimte daarvoor en de brandveiligheid als gevolg daarvan.

Wonen en zorg



We organiseren twee beeldvormende raadsleden- en burgerbijeenkomsten. Een gaat over het thema wonen en zorg.

Leefbaarheid

Gemeente, Wonen Limburg en andere partners gaan intensiever samenwerken in het Sociaal Team (met focus op Vlodrop) en Apollo Vitaal.



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 en kwaliteit



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 waar nodig door sloop, nieuwbouw, verkoop, aankoop, onderhoud en renovatie.

1.1 Nieuwbouw

					
Sint Odiliënberg, Petrusberg	31 woningen	16 Grondgebonden gelijkvloers 15 Gestapeld met lift	31 BAT 2 Rollatorgeschikt	31 Betaalbaar	Wonen Limburg Start bouw in 2022
Bosweg, Montfort	10 woningen	10 Grondgebonden gezins	10 BAT 0 Drempels en trappen	10 Sociale hogere huur	Wonen Limburg Start bouw: zomer 2022
Holsterveld, Vlodrop	10 woningen	10 Grondgebonden gelijkvloers	10 BAT 2 Rollatorgeschikt	10 Sociale hogere huur	Wonen Limburg Start bouw in 2022

1.2 Verkoop



Gemeente Roerdalen

ca. 15 woningen

Wonen Limburg, gemeente en huurdersorganisaties streven er naar dat van 2021 tot en met 2023 (einde looptijd meerjarenaafspraken) het aantal sociale huurwoningen in de gemeente Roerdalen niet afneemt. Daarbij rekening houdend met verkoop, aankoop, sloop en toevoeging. Partijen monitoren dit jaarlijks.

Wonen Limburg

1.3 Onderzoek



Herkenbosch, centrumlocatie

ca. 15 woningen

15 Gestapeld met lift

15 BAT 2 Rollatorgeschikt

ntb

Wonen Limburg
Start in 2024

Vervolg afspraken beschikbaarheid en kwaliteit



1.4	→	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. 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	Gemeente Roerdalen Wonen Limburg SHMR	
1.5	→	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. De corporaties gaan bovendien een verdiepingsslag maken in deze rapportage. Wonen Limburg bespreekt dit rapport met de gemeente en huurdersorganisatie in het voorjaar.	Wonen Limburg Gemeente Roerdalen SHMR	
1.6	→	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.	SHMR Gemeente Roerdalen Wonen Limburg	

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 beperkt de huurstijging in 2022. Corporaties en huurdersorganisaties overleggen in het 1e kwartaal over het voorgenomen huurbeleid. Afhankelijk van deze afstemming en wet- en regelgeving is de verwachte jaarlijkse huurverhoging conform begroting <u>inflatievolgend</u> .	Wonen Limburg SHMR	
2.2	→	Wonen Limburg sluit aan bij de wettelijke toewijzingsnormen. Voor 2022 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	
2.3	→	De WoonLastenWakers hebben een onderzoek naar betaalbaarheidsrisico's uitgevoerd in de regio Midden-Limburg. Dit wordt in het eerste kwartaal van 2022 gepresenteerd waarna overleg wordt gevoerd over de aanbevelingen die de WoonLastenWakers doen om de betaalbaarheidsrisico's te verminderen.	SHMR	

Vervolg afspraken betaalbaarheid



2.4



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.



**Corporaties
SHMR**



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 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 →	Wonen Limburg verbetert in 2022 41 woningen in Roerdalen naar minimaal energielabel B. Dit zijn woningen in Melick (Brouwestraat; St. Andreasstraat; St. Jozefstraat), Posterholt (Dr. Ariensstraat; Dr. Poelsstraat; Dr. Schaepmansstraat), Sint Odiliënberg (Fakkeltweg) en Montfort (Bosweg). De investering die hiermee gemoeid is wordt geschat op € 1.300.000.	41 woningen	Wonen Limburg	
3.2 →	Door onder andere de energieprojecten onder 3.1 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	Aantal labelstappen 103 labelstappen	Wonen Limburg	
3.3 →	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 E-F-G labels 25 woningen	Wonen Limburg	

Vervolg afspraken duurzaamheid



3.4



Wonen Limburg voorziet elke vrijkomende geschikte grondgebonden huurwoning van zonnepanelen. Huurders met een geschikte woning kunnen ook zonnepanelen aanvragen. Daarnaast wordt nieuwbouw standaard uitgerust met zonnepanelen. Wonen Limburg verwacht in 2022 40 woningen in Roerdalen te voorzien van zonnepanelen.

Aantal PV-panelen
240 panelen

Wonen Limburg

3.5



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.

Wonen Limburg

3.6



Gemeente, Wonen Limburg, Duurzaam Roerdalen en SHMR organiseren in een buurt in Herkenbosch een omwonendenbijeenkomst om mensen bewust te maken van het inzetten van energiecoaches en het realiseren van energiebesparingen.

Duurzaam Roerdalen

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



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.

Gemeente
Wonen Limburg

4.2



De gemeente heeft eind 2016 een overeenkomst gesloten met Wonen Limburg inzake de overdracht van de woonwagenlocaties aan de Heinsbergerweg te Posterholt en de Sportlaan te Montfort. In 2022 wordt de overdracht definitief gemaakt.

Gemeente
Wonen Limburg

Vervolg afspraken wonen, zorg en maatschappelijke doelgroepen



4.3	→	Gemeente stelt voldoende capaciteit en middelen beschikbaar voor de coördinatie van het realiseren van de taakstelling huisvesting vergunninghouders 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.	Gemeente Wonen Limburg	
4.4	→	Wonen Limburg is gestart met een zogenaamde overwegingsgroep in Vlodrop. In deze groep ontmoeten bewoners uit Vlodrop en omliggende kernen elkaar. De deelnemers bieden elkaar een rolmodel en ervaringen worden gedeeld waardoor het helende proces van her- en erkenning opgang komt. De groep wordt begeleid door het expertteam van Wonen Limburg waarin ook een ervaringsdeskundige zit. Een vrijwilliger wordt opgeleid om de regie op de overwegingsgroep op termijn over te nemen.	Wonen Limburg	
4.5	→	Steeds meer ouderen en mindervaliden zijn aangewezen op een scootmobiel maar kunnen deze niet stallen. De corporaties inventariseren bij bestaande (senioren)complexen welke knelpunten er zijn en bezien gezamenlijk casusgewijs hoe hiermee om te gaan.	Gemeente Wonen Limburg	
4.6	→	Gemeente en Wonen Limburg verkennen de behoefte en de mogelijke realisatie van een time out woning in Roerdalen. Een time out woning is bedoeld voor mensen die in een acute noodsituatie/crisis terecht zijn gekomen of dreigen te komen en die gebaat zijn bij een tijdelijk onderkomen.	Gemeente Wonen Limburg	

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, 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	→	Wonen Limburg begroot middelen voor activiteiten op het gebied van leefbaarheid. Daarbij gaat het onder andere over de aanpak van overlast, het schoon heel en veilig houden van de directe woonomgeving en ondersteuning van bewonersinitiatieven. We monitoren welke leefbaarheidsactiviteiten gedurende het jaar worden georganiseerd.	Wonen Limburg	
5.2	→	Wonen Limburg, gemeente Roerdalen, Platform ApolloVitaal en zo mogelijk andere partijen (denk aan GGD-NML, sociaal team, middenstanders, huisartsen, basisscholen): - delen hun data (kwantitatief en kwalitatief) over het sociaal-maatschappelijke domein/leefbaarheid (actieve deelname van inwoners aan de samenleving), - maken zichtbaar hoe dit beeld zich gedurende dit decennium kan ontwikkelen, - voegen daar alle bronnen aan toe zowel openbaar als niet openbaar (binnen de reikwijdte van de AVG) die in dit kader relevant zijn (CBS, BAG, BRK, BGT, Funda, kvk, 112 meldingen, etc.), - duiden de informatie naar de 3 meest belangrijke opgaven inclusief een voorspellende waarde naar de toekomst, - delen de vergaarde kennis met relevante partijen en inwoners en - vertalen de informatie naar concrete acties.	Gemeente Wonen Limburg SHMR	
5.3	→	Gemeente Roerdalen, Wonen Limburg en andere maatschappelijke partners in Roerdalen gaan in 2022 samen werken vanuit een tijdelijke ruimte in Vlodrop. Daarbij wordt aansluiting gezocht met het Sociaal Team. Het doel is om intensiever samen te werken in de buurt met maatschappelijke partners om vanuit preventie en presentie de zelf- en samenredzaamheid (levensvaardigheden) van bewoners in de buurten te vergroten.	Gemeente Wonen Limburg	

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 en de redenen daarachter inzichtelijk. - Gemeente informeert de corporaties over de taakstelling en voortgang huisvesting vergunninghouders.	Wonen Limburg Gemeente SHMR	
6.2	Onder aanvoering van Wonen Zuid onderzoeken corporaties hoe ze met name senioren bewust kunnen maken van het belang van inschrijven in TIL.	Corporaties	
6.3	Twee keer per jaar organiseren partijen een beeldvormende raadsleden- en burgerbijeenkomst. Telkens wordt 1 thema centraal gesteld. Een van de thema's voor 2022 is 'wonen en zorg'.	Gemeente	

Ondertekening



Over de hierna volgende prestatieafspraken hebben d.d. 6-12-2021 te Roerdalen overeenstemming bereikt:

gemeente roerdalen

Jan Smits, wethouder


wonen limburg

Ger Peeters, bestuurder


SHMR
stichting huurdersbelangen Maas & Roer

Frans van Vugt, 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 ná overleg met bewoners en huurdersorganisaties. Alsdan wordt ook het sociaal plan van toepassing. Daadwerkelijke sloop wordt uitgevoerd nadat planvorming en RO-procedure voor de voorgenomen nieuwbouwontwikkeling genoegzaam is afgerond.
Verkoop	Genoemde aantallen te verkopen woningen betreffen een indicatieve prognose van het in de betreffende jaarschijf verwacht aantal te verkopen woningen in het DAEB-segment. Het werkelijk aantal te verkopen woningen is o.a. afhankelijk van vrijkomend aanbod en marktvraag. Het aantal verwacht te verkopen woningen is onderdeel van een concern brede verkoopdoelstelling en kan in de realisatie in aantal per gemeente afwijken.
Aankoop	Genoemd aantal aan te kopen woningen betreft een indicatieve prognose van het in de betreffende jaarschijf verwacht aantal aan te kopen woningen. De aankoop van woningen is gericht op de realisatie van overeengekomen (gezamenlijke) aankoopprojecten op basis van maatschappelijke doelstellingen. Het werkelijk aantal aan te kopen woningen is mede afhankelijk van vrijkomend aanbod en marktontwikkelingen.
Onderzoek	Genoemd zijn het aantal woningen waarvoor in het prestatiejaar onderzoek plaats vindt naar de toekomstige transitiestrategie. Dit kan ook onderzoek zijn naar een integrale buurt- of wijkaanpak. Nadat onderzoek is afgerond wordt een definitieve transitiestrategie aan het complex toegekend (Sloop-nieuwbouw, renovatie, onderhoud-doorexploiteren, verkoop etc.)

Toelichting op gebruikte afkortingen voor woningtypologie (thema Beschikbaarheid):

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

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

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

DAEB-toewijzen:	Momenteel gelden de volgende DAEB-toewijzingsregels: tenminste 80 % van alle (op)nieuw te verhuren woningen met een huurprijs onder de liberaliseringsgrens (DAEB-segment) moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de eerste DAEB-inkomensgrens, maximaal 10% aan huishoudens met een inkomen tot de 2e DAEB-inkomensgrens en maximaal 10% aan huishoudens met een inkomen boven de 2e DAEB-inkomensgrens. Met de wet Wijziging huur- en inkomensgrenzen worden de regels aangepast. De wet is nog niet aangenomen. Als het voorliggende wetsvoorstel ongewijzigd wordt aangenomen gaan de volgende regels gelden: Tenminste 92,5% van alle (op)nieuw te verhuren woningen met een huurprijs onder de liberaliseringsgrens (DAEB-segment) moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de eerste DAEB-inkomensgrens. Maximaal 7,5% mag worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen vanaf de DAEB-inkomensgrens. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties hebben de mogelijkheid om het percentage voor vrije toewijzing van 7,5% te verruimen naar 15%. Een afspraak over verruiming naar 15% geldt op gemeenteniveau. Op corporatieniveau blijft de maximale 7,5% van toepassing.
Passend Toewijzen	Van alle toewijzingen aan huishoudens met een huurtoeslaggerechtigd inkomen, moet bij tenminste 95% van verhuringen een woning zijn toegewezen met een huurprijs onder de voor het betreffende huishouden geldende aftoppingsgrens.

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):

Nieuwbouw BENG en NOM	Een nieuw te bouwen woningen voldoet (volgens bouwbesluit) tenminste aan de eisen van een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). Een Nul Op de Meter woning (NOM) produceert over het hele jaar ten minste net zoveel energie als er verbruikt wordt en is daarmee energieneutraal.
Verbeteren van Energielabel	Met sloop onttrekken we woningen met een slechte energetische kwaliteit aan de woningvoorraad. Hiervoor bouwen we Bijna Energie Neutrale (BENG) woningen of Nul Op de Meter (NOM) woningen terug. De energetische verbetering drukken we uit in labelstappen. Bijv.: Met het slopen van een woning met label F en nieuwbouw van een BENG-woning (label A en hoger), realiseren we voor die woning een verbetering van 5 labelstappen. Bij renovatie verbeteren we het huidige label van een woning (door o.a. schilisolatie en installatieverbetering), naar een hoger energielabel. Voorbeeld: Bij verbetering van een woning met label F naar label B realiseren we 4 labelstappen. Op termijn willen we helemaal géén woningen met energielabels E, F of G meer. De in de afspraak genoemde labelstappen zijn een inschatting. Naast labelverbetering bij renovatie verbeteren we ook de energetische kwaliteit van woningen bij regulier planmatig onderhoud. Te behalen labelstappen bij onderhoud zijn vooraf moeilijk te bepalen.
Gasloze woningen	De rijksoverheid heeft als doel gesteld dat Nederland in 2050 gasloos is. Corporaties fungeren als startmotor bij de transitie van gas naar andere warmtebronnen in woningen.
PV-panelen	We plaatsen PV-panelen op onze woningen. Hiermee wekken we hernieuwbare energie op. Het plaatsen van PV-panelen doen we bij nieuwbouw, renovatie, planmatig onderhoud of op verzoek van de huurder. PV-panelen worden op individuele woningen of complexgewijs aangebracht.

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

BAT-systematiek	Corporaties beoordelen hun woningaanbod volgens de methodiek van het Bouw Advies Toegankelijkheid Bestaande uit de volgende categorieën: BAT-score 0: Ongeschikt voor wonen met mobiliteitsbeperking, géén bijzondere toegankelijkheid BAT-score 1: Wandelstokgeschikt. Gelijkvloerse woning. BAT-score 2: Rollatorbewoonbaar. BAT-score 3: Rolstoelbewoonbaar. BAT-score 4: Geschikt voor verpleegzorg thuis. Extra ruime rolstoelwoning
------------------------	--

Gewijzigde Woningwet per 01-01-2022:

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

Proces prestatieafspraken

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

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

Betaalbaarheid

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

Vrije sector

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

Inkomensgrens DAEB-toewijzen

De inkomensgrens voor sociale huurwoningen van woningcorporaties wordt voor meerpersoonshuishoudens vanaf 2022 voor drie jaar verhoogd (prijsspeil 2021: van 40.024 euro naar 44.196 euro). Gezinnen met een laag middeninkomen voor wie het aanbod in de vrije sector onvoldoende aansluit bij hun financiële mogelijkheden, krijgen nu meer kansen om een betaalbare woning te vinden. De inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens blijft 40.024 euro (prijsspeil 2021).

Maatwerk woningtoewijzing sociale huur

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

Inkomensafhankelijke huurstijging voor meer doorstroming

Verhuurders kunnen vanaf 1 juli 2022 de maandhuur van mensen met een hoog middeninkomen (bv een meerpersoonshuishouden met een inkomen boven de 54.478 euro; prijspeil 2021) jaarlijks met maximaal 50 euro verhogen. Mensen met een hoog inkomen, zoals eenpersoonshuishoudens met meer dan 1,5x modaal inkomen, mogen jaarlijks een huurverhoging van maximaal 100 euro per maand krijgen. Daardoor kunnen verhuurders een meer bij de woningkwaliteit passende huur vragen aan huishoudens met een hoog (midden)inkomen. Zo draagt deze groep huurders bij aan nieuwbouw van woningen of betaalbaar houden van de huren voor mensen met een laag inkomen. Ze kunnen er ook voor kiezen om door te stromen naar een woning die beter bij hun inkomen past. Zo komen er eerder woningen vrij voor huizenzoekers die nu op de wachtlijst staan.

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

Duurzaamheid

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

Leefbaarheid

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