

PRESTATIEAFSPRAKEN JAARSCHIJF 2023

met

HEEMwonen

Wonen Limburg

Huurdersorganisaties

Gemeente Landgraaf



Voorbeeldproject met flexwoningen



Duurzaam en energieneutraal Zwembad In de Bende

Inleiding

In deze jaarschijf benoemen we welke resultaten we in 2023 willen behalen om bij te dragen aan de realisatie van onze meerjarige doelen en ambities. Een belangrijk deel benoemen we langs vaste acties en indicatoren (aantal nieuwbouw, sloop, renovatie, aantal betaalbare woningen, energielabelstappen, ontruiming, huisvesten vergunninghouders et 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.

Voor de jaarschijf 2023 zijn de volgende zes zaken van belang:

Nieuwe Regionale en Lokale Woonvisie

In Parkstadverband is gestart met het traject om de Regionale Woonvisie, met lokale uitwerkingen, te actualiseren. Bij deze actualisatie worden corporaties en huurdersorganisaties betrokken. Onderdeel van de woonvisie vormt een geactualiseerd regionaal woonbehoeftesonderzoek. Dit onderzoek is inmiddels uitgevoerd door de STEC-groep. De geactualiseerde cijfers zijn medio december 2021 opgeleverd. Dit onderzoek toont aan hoe de verschillende doelgroepen zich ontwikkelen en welke woningen de komende jaren nodig zijn voor het huisvesten van deze doelgroepen.

In maart 2022 is het kader voor de op te stellen woonvisie opgeleverd door adviesbureau CircusVis.

Vervolgens is gestart met de verdere uitwerking van het kader en het opstellen van de regionale/lokale woonvisies. In de eerste helft van 2023 worden de woonvisies vastgesteld.

Nationale Woon- en Bouwopgave van Minister de Jonge

Gelet op de huidige problemen op de woningmarkt en om meer regie te kunnen nemen op de woonopgave en de inrichting van ons land, heeft Minister H. de Jonge de Nationale Woon- en Bouwopgave opgesteld. Deze bevat o.a. de volgende programma's 'Woningbouw', 'Een thuis voor iedereen', 'Verduurzaming gebouwde omgeving' en 'Wonen en ouderen'.

Woonzorgvisie

De opstelling door de gemeente van een woonzorgvisie wordt – in het kader van het programma 'Een thuis voor iedereen' – met ingang van 2024 verplicht. Om hieraan te voldoen heeft de gemeente bureau 'Be Bright' opdracht gegeven een gemeentelijke woonzorgvisie op te stellen. In deze visie moet aandacht worden geschonken aan de huisvesting van alle doelgroepen en ouderen die behoefte hebben aan een betaalbare sociale huurwoning en die daarnaast ook behoefte hebben aan ondersteuning en zorg. Bij de totstandkoming van deze visie worden ook de corporaties, de zorgpartijen en de huurdersorganisaties betrokken. De oplevering en vaststelling van deze visie is in 2023 voorzien.

Nationale Prestatieafspraken

Het Rijk, Aedes, Woonbond en VNG hebben op landelijk niveau prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2022–2030. Deze landelijke prestatieafspraken omvatten concrete doelstellingen en procesafspraken die voor een belangrijk deel een plek moeten krijgen in de (regionale en) lokale Woonvisie. Ook sluit de provincie regionale Woondeals met het rijk. Hierin wordt met name de gewenste vastgoedtransitie tot 2030 geduïd. Ook de Woondeals zijn input voor de Woonvisie. De Woonvisie is vervolgens de basis om op lokaal niveau te komen tot herziening van de meerjarige prestatieafspraken. Ook spreken partijen de ambitie uit om in de bijhorende jaarschijf een aantal meetwaarden verder af te stemmen op

Lokale Prestatieafspraken; jaarschijf 2023.

Voor akkoord d.d. 6 december 2022:

de doelstellingen uit de landelijke prestatieafspraken, zodat we de voortgang in de realisatie goed kunnen monitoren. Een beknopt overzicht met toelichting op de Nationale Prestatieafspraken is opgenomen in de bijlagen.

Indiening projecten Regiodeal 2.0 en Volkshuisvestingsfonds

De Stadsregio Parkstad Limburg heeft in 2021 voor enkele prioritaire projecten – mede namens gemeente Landgraaf – een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds ontvangen. Het Volkshuisvestingsfonds is bedoeld om te investeren in de woonkwaliteit en verduurzaming van de woningvoorraad in die gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat. De particuliere woningvoorraad staat hierin centraal. De aanvraag voor een bijdrage voor de Regiodeal 2.0, deelplan Landgraaf, wordt momenteel voorbereid. Een eventuele toekenning voor de Landgraafse projecten wordt in 2023 door het rijk bekend gemaakt.

Daarnaast zijn er plannen om gemeenten ook in 2023 in staat te stellen een aanvraag in het kader van het Volkshuisvestingsfonds in te dienen voor de aanpak van bestaande woningen (middels renovatie, transformatie, sloop/nieuwbouw, inpassen), danwel door ingrepen in de openbare ruimte, met als doel de leefbaarheid in kwetsbare gebieden te verbeteren.

Leefbaarheid

Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties hebben als doel om de leefbaarheid en de woonkwaliteit zowel van woningen als maatschappelijk, te verbeteren. Bij alle projecten, plannen en afspraken is leefbaarheid aan de orde en is het verbeteren van de leefbaarheid het grotere doel dat we willen bereiken.

Tot slot zal er in 2023 ook aandacht zijn voor 'energiearmoede'. Als gevolg van de stijgende energieprijzen en de stijgende kosten voor levensonderhoud is er enerzijds extra aandacht voor de verduurzaming van woningvoorraad (zowel door het treffen van maatregelen als door het verstrekken van informatie over bewustwording en gedragsverandering). Anderzijds hebben we daarnaast ook steeds aandacht voor die mensen die financieel in de problemen zitten/komen. Zowel de corporaties als de gemeente hebben instrumenten om deze kwetsbare burgers te ondersteunen.

1. Beschikbaarheid en vastgoedtransitie.

Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties werken samen aan de beschikbaarheid van passende en betaalbare woningen. Samen zorgen ze ervoor dat er voldoende sociale huurwoningen zijn voor mensen die daarop zijn aangewezen. We zorgen ervoor dat dit technisch goede, veilige en duurzame woningen zijn, die passen bij de wensen van de verschillende doelgroepen. We toetsen of ons woningaanbod blijft passen bij de vraag van de (toekomstige) huurders en passen onze strategie daarop 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

Locatie/projectnaam	Aantal	Type	Toegankelijk	Prijsklasse	Planning	Corporatie
De Wendelstraat	23	MGW	BAT 3+4	Betaalbaar 2	Q 3 / Q 4 2023	Wonen Limburg
(Holikiday)Locatie kerk Eikske	1	MGW				(oplevering Q4 2023/Q1-2024)
Pr. Bernhardstraat	8	GG	BAT 4	Duur	2023	HEEMwonen
Sloop heeft reeds plaatsgevonden						(oplevering Q4 2023/Q1-2024)
Mgr. Hanssenstraat	7	GG	BAT 4	Duur	2023	HEEMwonen
Sloop heeft reeds plaatsgevonden						(oplevering Q4 2023/Q1-2024)

1.2 Sloop

Project / Kern	Aantal	Type	Toegankelijk	Prijsklasse	Planning	Corporatie
Nieuwenhagerheidestraat	10	GGB	BAT 0	Betaalbaar 1	Q-1 2024	HEEMwonen
Steenenkruisweg	10	GGB	BAT 0	Betaalbaar 1	Q-1 2024	HEEMwonen
Hekeleweg	8	GGB	BAT 0	Betaalbaar 1 en 1 woning duur	Q-1 2024	HEEMwonen

1.3 Aankoop

Project / Kern	Aantal	Type	Planning	Corporatie
Nog nader te bepalen	5			HEEMwonen
Oud-Nieuwenhagen	10			HEEMwonen

De beide Landgraafse corporaties kopen uitsluitend particuliere woningen aan in de wijken waar de corporatie ook bezit heeft, met als doel een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid.

In het kader van het Regiodealproject 'Inpondmakelaar' treedt Wonen Limburg op als achtervang op het moment dat de inpondmakelaar de aangekochte en verbeterde woning niet als koopwoning verkocht krijgt (tot maximaal 50 woningen).

1.4 We verwachten het volgende aantal woningen in 2023 te verkopen

Postcodegebied/ straat/complex	Aantal	Type	Toegankelijk	Prijsklasse	Corporatie	Postcodegebied
Landgraaf	5	GG	pm		HEEMwonen	

Lokale Prestatieafspraken; jaarschijf 2023.

Voor akkoord d.d. 6 december 2022:

1.5 In 2023 gaan we deze woningen renoveren

Project / Kern	Aantal	Type	Toegankelijk	Prijsklasse	Planning	Corporatie
Boerhaavestraat e.o.	33	MGW	BAT 0 & 1	Goedkoop & betaalbaar 1	2023	HEEMwonen
Hoofdstraat 499 – 521	12	MGW	BAT 0 & 2	Goedkoop & betaalbaar 1	2023	HEEMwonen
Grevenstraat 1–62	42	MGW	BAT 0	Betaalbaar 1	2023	HEEMwonen
Burg. Pelzerstraat e.o.	4	EGW	BAT 0	Betaalbaar 1 & 2	2023/2024	HEEMwonen
Burg. Pelzerstraat e.o.	24	EGW	BAT 0	Betaalbaar 1 & 2	2023/2024	HEEMwonen

Bij de realisatie van de hiervoor vermelde projecten voor nieuwbouw, renovatie, verduurzaming en herstructurering moet rekening worden gehouden met externe factoren die invloed hebben op de realisatie van projecten. Denk hierbij o.a. aan de stijgende bouwkosten en de krapte op de arbeidsmarkt.

1.6 Naar deze complexen doen we in 2023 onderzoek naar de gewenste toekomststrategie:

Locatie/projectnaam	Aantal	Type	Toegankelijk	Prijsklasse	Corporatie
Verbeteren particulier bezit in de buurt Lauradorp in kader van project 'Inpondmakelaar'.	50	GGB	NTB	NTB	HEEMwonen, Wonen Limburg Gemeente Landgraaf, / Parkstad Limburg
Aanpak slecht particulier bezit in Oud Nieuwenhagen in kader van Regiodeal	45	GGB			HEEMwonen



Gemeente en corporaties hebben de intentie uitgesproken om in 2023 een aantal flexwoningen te realiseren. Gemeente onderzoekt mogelijkheden Didam-arrest.	Ca. 15	GGB			Gemeente Landgraaf / HEEMwonen / Wonen Limburg
De gemeente onderzoekt samen met de corporaties de overdracht van de huurwoningen (2) en huurstandplaatsen (20) aan de corporatie.	2 ww 20 stpl	GGB			Gemeente Landgraaf, HEEMwonen, Wonen Limburg
De gemeente onderzoekt samen met de corporaties in hoeverre zij gezamenlijk een bijdrage kunnen leveren aan het vergroenen van de woonomgeving (klimaatadaptatie).					Gemeente Landgraaf, HEEMwonen, Wonen Limburg
De gemeente wil burgers betrekken bij het groenonderhoud in de openbare ruimte.					Gemeente Landgraaf
HEEMwonen onderzoekt de toekomstige invulling van het complex gelegen aan de Hereweg 52 (Radar).					Gemeente Landgraaf, HEEMwonen

1.7 We zorgen ervoor dat onze woningen technisch goed en veilig blijven

AFSPRAAK:

We sturen op een gemiddelde conditiescore van tenminste 3. De scores variëren van 'goed' (1) tot 'slecht' (6). We laten elk jaar zien welke score onze woningen hebben. Ook zorgen we dat onze woningen voldoen aan de veiligheidseisen conform geldende wet en regelgeving.



2. BETAALBAARHEID

We zorgen er samen voor dat de woonlasten betaalbaar blijven voor de mensen die aangewezen zijn op een sociale huurwoning. Dat doen we onder andere door woningen toe te wijzen die passen bij het inkomen. We informeren mensen over welke woonlasten passen bij het inkomen. 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 We verhuren woningen aan mensen met een huurtoeslaggerechtigd inkomen

2.1.1. AFSPRAAK:

We wijzen onze woningen toe volgens de regels voor Passend Toewijzen en op grond van de DAEB regels. Partijen spreken af om maximaal 15% (conform de ruimte die de Woningwet biedt) van de vrijgekomen woningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen boven de DAEB-grens. Dit met het oog op de herstructureringsopgaven en het realiseren van gemengde en vitale buurten en wijken. Jaarlijks maken we in de evaluatie de toewijzingen inzichtelijk en bespreken de uitkomsten met elkaar.

2.1.2. AFSPRAAK:

De woningcorporaties in Landgraaf verhuren hun woningen via het gezamenlijke provinciale woonruimtebemiddelingsmodel 'Thuis in Limburg'. Over de woonruimtebemiddeling stellen de corporaties elk jaar een rapport op dat inzicht geeft in de vraag van verschillende doelgroepen en de match met het (vrijkomend) aanbod van passende woningen. De corporaties bespreken het rapport met de gemeente en de huurdersorganisaties.

2.1.3. AFSPRAAK:

Het kader voor de huurprijsaanpassing wordt jaarlijks (medio januari) vastgesteld door de Rijksoverheid. In samenspraak met de huurdersorganisatie(s) geven corporaties dan binnen de gestelde kaders invulling aan het huurbeleid voor 2023. De huurdersorganisatie(s) brengen advies uit op het voorgenomen beleid. Inzet is om de huren betaalbaar te houden voor onze doelgroep.

2.1.4. AFSPRAAK:

WL past het 2-hurenbeleid toe, waardoor er meer dan 95,5% van de verhuurde woningen passend konden worden toegewezen.

2.1.5. AFSPRAAK:

100% van het bezit van Wonen Limburg is betaalbaar met een huurprijs < € 678,66.

2.1.6. AFSpraak:

Enkele corporaties in de gemeente Heerlen onderzoeken en de mogelijkheden voor het toepassen van een sociale urgentieregeling binnen 'Thuis in Limburg'. In Heerlen wordt hiertoe een eerste pilot uitgevoerd. Eind 2023 vindt er een evaluatie van deze urgentieregeling plaats, waarna opschaling naar andere gemeenten mogelijk is. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties bespreken de uitkomsten van de pilot in Heerlen.

2.1.7. AFSpraak:

De gemeente Landgraaf doet in 2023 nader onderzoek naar mogelijke juridische sturingsinstrumenten voor de woningmarkt. Met een dergelijk instrumentarium is het mogelijk om 'huisjesmelkers'/kamerverhuur te weren, in te zetten op goed verhuurderschap ter bescherming van de (kwetsbare) huurders en indien nodig 'eigen inwoners eerst'. De corporaties en de huurdersorganisaties worden bij dit onderzoek en de verdere implementatie betrokken. Op basis van dit onderzoek werken partijen in 2023 toe naar de vaststelling van een instrumentarium om meer sturing te hebben op de woningvoorraad.

2.1.8. AFSpraak:

Corporaties en gemeente Landgraaf hebben de landelijke convenant Vroegsignalering getekend en werken grotendeels volgens deze afspraken. Daarnaast hebben corporaties de lokale convenant omtrent samenwerking uitgewerkt op basis van een voorzet uit Parkstad. Deze is op dit moment nog in overleg tussen partijen.

2.1.9. AFSpraak:

Gemeente en corporaties hebben in regionaal verband reeds afspraken gemaakt over de inzet van het instrument de VoorzieningenWijzer. Ook voor Landgraaf is de VoorzieningenWijzer ingericht. Inmiddels zijn gemeente en woningcorporaties gestart met het aanbieden en houden van gesprekken met huurders. Partijen brengen bij de evaluatie van de prestatieafspraken 2022 verslag uit van de behaalde resultaten. Om het bereik van de VoorzieningenWijzer te vergroten wordt deze gekoppeld aan de Energiecoaches.

2.2. We zijn er ook voor (lage) middeninkomens

Lokale Prestatieafspraken; jaarschijf 2023.

Voor akkoord d.d. 6 december 2022:

2.2.1. AFSPRAAK:

We zijn er in eerste instantie voor huishoudens met een huurtoeslaggerechtigd inkomen of een inkomen tot de eerste DAEB inkomensgrens. Daarnaast verhuren we ook woningen aan huishoudens met (lage) middeninkomens, met een huurprijs boven de aftoppingsgrenzen, in casu € 900,00 – € 1.000,00.

2.2.2. AFSPRAAK:

HEEMwonen onderzoekt in 2023 het toekomstperspectief van haar niet daeb bezit (zijnde dat deel van het woningbezit met een huurprijs > € 763,47 (prijspeil 2022)).

2.3 We houden de huren betaalbaar

In het kader van de Nationale Prestatieafspraken zijn er afspraken gemaakt over de betaalbaarheid van de huren. Er gelden generieke maatregelen waar alle huurders van profiteren en specifieke maatregelen voor mensen met de lagere inkomens en mensen in niet duurzame woningen. De corporaties moeten de huren de komende 3 jaren matigen. Wel is een inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) mogelijk. Verder wordt de koppeling met de inflatie losgelaten en wordt de maximale huursomstijging 0,5% lager dan de gemiddelde CAO loonontwikkeling.

Om de huur voor huurders met een laag inkomen te verbeteren krijgen huurders met een inkomen op of onder de 120% van het sociaal minimum een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot € 550,00 (prijspeil 2020, afhankelijk van de invoeringsdatum wordt bedrag geïndexeerd).

2.3.1. AFSPRAAK:

De gemeente kent verschillende financiële regelingen om de woonlasten voor de doelgroep minima betaalbaar te houden en zet deze daar waar deze noodzakelijk zijn, in.

2.3.2. AFSPRAAK:

Corporaties en huurdersorganisaties overleggen in het 1e kwartaal over het voorgenomen huurbeleid en informeren de gemeente over het huurbeleid en de voorgenomen huurverhoging. De uiteindelijke huurstijging is afhankelijk van de afstemming tussen corporatie en huurdersorganisatie. Voor 2023 geldt:

HEEMwonen : gemiddelde CAO loonontwikkeling / 0,5% (HEEMwonen heeft nog geen besluit genomen over de toepassing van de inkomensafhankelijke huurverhoging en neemt dit in overweging bij de herijking van het huurbeleid 2023).

Wonen Limburg : gemiddelde CAO loonontwikkeling / 0,5% en geen inkomensafhankelijke huurverhoging

2.4 We zorgen voor voldoende woningen per huurprijsklasse

AFSPRAAK:

We sturen op behoud van voldoende woningen per huurprijsklasse zodat we betaalbare woningen beschikbaar houden voor onze inkomensdoelgroepen.

De huidige verdeling is als volgt:

Beschikbaarheid woningvoorraad naar huurprijscategorie.			
Voorraad	HEEMwonen	Wonen Limburg	Indicatie Doelgroep
Goedkoop	280	8	longeren 18 tot 23 jaar en laagste inkomens
Betaalbaar 1	2.815	241	1-2 pers huishoudens huurtoeslaggerechtigd
Betaalbaar 2	695	0	3> pers huishoudens huurtoeslaggerechtigd
Duur	702	0	Inkomen huurtoeslaggrens tot DAEB-grens
Geliberaliseerd	123	0	Inkomen boven DAEB-grens

2.5 We zetten in op betaalbare huurprijzen bij nieuwbouw en renovatie

AFSPRAAK:

De gemeente faciliteert binnen haar mogelijkheden de corporatie om kosten bij nieuwbouw of renovatie te beperken, bijvoorbeeld middels het grondprijsbeleid, het beperken van legeskosten of het niet stellen van aanvullende eisen.

2.6 Door verduurzaming verlagen we de woonlasten

AFSPRAAK:

Door woningen te verduurzamen verlagen we de energielasten. Als we verduurzamingsmaatregelen aan een woning uitvoeren zetten we in op een verlaging van de totale woonlasten, zodat de huurder uiteindelijk minder betaalt.

2.7 We informeren huurders en woningzoekenden over woonlasten

AFSPRAAK:

We informeren huurders en woningzoekenden over welke woonlasten passen bij hun inkomen. Dat doen we door het aanbieden van de woonlastenmodule.

2.8 We signaleren betaalachterstanden en gaan snel in gesprek

AFSPRAAK:

We benaderen huurders met een betaalachterstand snel om te voorkomen dat de achterstand onoverbrugbaar wordt. We bieden (maatwerk)oplossingen en ondersteuning aan om de betalingsproblemen op te lossen. Dit resulteert in een laag huurachterstandspercentage. Corporaties maken jaarlijks in de evaluatie het gerealiseerde achterstandspercentage inzichtelijk.

2.9 We werken samen bij betalingsproblemen en schuldhulpverlening.

AFSPRAAK:

We werken samen om betalingsproblemen bij huurders te voorkomen of op te lossen. Ook werken we samen als schuldhulpverlening moet worden ingezet. Dit doen we door – elk vanuit onze eigen rol en verantwoordelijkheid – ons beschikbare instrumentarium in te zetten en af te stemmen.

2.10 Liever geen uithuiszettingen door huurachterstand

AFSPRAAK:

We willen liever niemand uit huis zetten vanwege huurachterstand. Dat doen we alleen als het echt niet anders kan. We zetten in op verdere verlaging van het aantal uithuiszettingen op grond van huurachterstand, door de huurder te ondersteunen in het oplossen van de betalingsproblematiek. Corporaties maken in de evaluatie het aantal ontruiming op grond van huurachterstand inzichtelijk.

3. Duurzaamheid en kwaliteit

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

Om gemeenten voldoende instrumenten te geven om aardgasvrije wijken te realiseren, wordt het instrumentarium 'warmtetransitie' door de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voorbereid, met als beoogde inwerkingtredingsdatum 01-01-2024.

Er wordt verder – in overleg met de medeoverheden – door het Rijk een financieringsinstrument uitgewerkt gericht op een verlaging van de onrendabele top voor de realisatie van warmtenetten. Dit instrument beoogt de mogelijkheden voor de inzet van warmtenetten als kosteneffectieve oplossing voor de eindgebruiker, waaronder de corporaties, te vergroten.

Als gevolg van de per 1-1-2023 verminderde afdracht aan het Rijk (Verhuurdersheffing) heeft het Rijk afspraken gemaakt met Aedes en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG), de zgn. Nationale Prestatieafspraken. Deze afspraken hebben betrekking op de inzet van de vrijvallende middelen. Zo moeten corporaties o.a. meer investeren in de (versnelde) verduurzaming van hun bezit. Zo moeten corporaties al hun woningen met een E-, F-, of G-label tot en met 2028 versneld verduurzamen. Dit sluit aan op het doel om in 2030 zo'n 675.000 woningen vergaand te isoleren en om 450.000 bestaande corporatiewoningen aardgasvrij te maken. Om huurders van deze verduurzaming te laten profiteren is afgesproken dat zij geen huurverhoging krijgen na isolatiemaatregelen die leiden tot een beter energielabel.

De corporaties hebben vanaf 2023 in hun onderhouds- en investeringsbegrotingen rekening gehouden met deze werkzaamheden. Door deze versnelling gaat HEEMwonen in de periode tot 2027 circa 1.000 (waarvan 315 woningen extra) renoveren/verduurzamen, meer als 110 energetisch slechte woningen slopen en bouwt zij hiervoor circa 150 kwalitatief goede en energiezuinige woningen terug. Verder zet de corporatie in op het versneld plaatsen van zo'n 1.250 zonnepanelen en het versneld isoleren van spouwmuren van zo'n 165 woningen.

Overzicht energielabels corporaties.

Energielabels corporaties	Aantal woningen HEEMwonen	Aantal woningen Wonen Limburg
A++++	17	
A+++	22	
A++	26	
A+	216	
A	861	42
B	779	30
C	1275	100
D	565	20
E	412	5
F	255	2
G	187	
Onbekend		30
Totaal	4615	249

3.1 We bouwen nieuwe woningen Bijna Energie Neutraal (BENG).

AFSPRAAK:

HEEMwonen bouwt in 2023 15 nieuwe woningen die bijna energie neutraal (BENG) zijn.

3.2 We verbeteren de energetische kwaliteit van onze woningen.

Labelverbetering woningbezit HEEMwonen in Landgraaf.

AFSPRAAK	Labelstappen	Corporatie
Sloop 28 woningen met deels label E-, F-, en G	116	HEEMwonen
Woningverbetering 115 woningen	408	HEEMwonen

Lokale Prestatieafspraken; jaarschijf 2023.
Voor akkoord d.d. 6 december 2022:



3.3 Corporaties werken toe naar het verminderen van het aantal slechte woningen (in casu woningen met label E, F, G).

3.3.1. AFSPRAAK:

HEEMwonen versnelt de verduurzaming van haar woningbezit zodanig dat er in 2028 (nagenoeg) geen slechte huurwoningen meer zijn met een E-F-G-label, dan wel onttrekken versneld woningen met een slecht energielabel. Gemeente faciliteert die koers (onder andere door vergunningverlening, presentatie van haar warmteplannen zo snel als mogelijk en uiterlijk eind 2023 en opstarten van de burgerparticipatie in het kader van de Omgevingswet en gericht op die verduurzaming).

3.3.2. AFSPRAAK:

Wonen Limburg streeft er naar om per 1-1-2025 geen woningen met energielabels E-F-G in haar bezit te hebben.

3.4 Aanpak wateroverlast

AFSPRAAK:

Om in de toekomst wateroverlast bij fikse regenbuien te voorkomen zetten gemeente en corporaties in op het zoveel mogelijk afkoppelen van hemelwaterafvoeren (mits technisch mogelijk) en het vergroenen van voor- en achtertuinen. Corporaties doen mee aan project 'Greunste mit'.

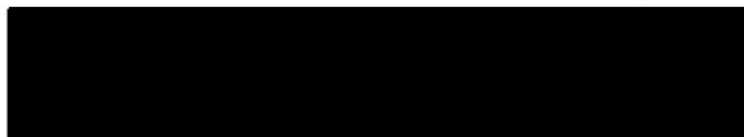
3.5 Transitievisie Warmte.

3.5.1. AFSPRAAK:

De gemeente heeft in 2021 de Transitievisie Warmte 1.0 vastgesteld. Hierin zijn nog geen wijken of buurten aangewezen die voor 2030 van het gas af kunnen. Er zal eerst meer onderzoek moeten plaatsvinden om een beter beeld te krijgen in welke volgorde we buurten of wijken voor 2030 van het gas af krijgen. In deze exercitie zullen ook bewoners en corporaties worden betrokken. De gegevens uit het onderzoek dienen mede als input voor de Transitievisie Warmte 2.0 die de gemeente in de eerste helft van 2023 ter behandeling aan de raad wil aanbieden.

3.5.2. AFSPRAAK:

De gemeente streeft er naar om uiterlijk in de eerste helft van 2023 in de TVW 2.0 een gemeente brede aanpak danwel een buurt of wijk aan te wijzen in verband met de opgave rond gasloos wonen.



3.5.3. AFSPRAAK:

Daar waar de corporaties bezit hebben overlegt de gemeente met de corporaties en de huurdersorganisaties over het tot stand komen van de transitievisies en de keuzes die hierin gemaakt worden. De gemeente treedt hiervoor in overleg met de betrokken bewoners. In oktober 2022 is er een gemeente brede enquête rondgestuurd naar alle inwoners van de gemeente Landgraaf met vragen over de warmtetransitie. De resultaten van de enquête worden betrokken bij de opstelling van de TVW 2.0.

3.5.4. AFSPRAAK:

Partijen doen gezamenlijk onderzoek naar alternatieven voor de vervanging van het gas als energiebron.

3.5.5. AFSPRAAK:

Het plaatsen van PV-panelen is geen doelstelling, maar een middel om te verduurzamen.

Dit middel is nodig bij nieuwbouw. Huishoudens krijgen immers geen gasaansluiting meer in hun nieuwe woning waardoor er meer elektrisch verwarmd moet worden. Zonnepanelen dragen bij aan het terug dringen van de elektriciteitsvraag, wat weer CO2 bespaard.

HEEMwonen plaatst in 2023 – naast de panelen die bij renovatie worden geplaatst – 702 zonnepanelen extra op haar woningen.

3.6 Circulair bouwen

AFSPRAAK:

Met de ervaringen opgedaan in het project Superlocal in Kerkrade kijken partijen gezamenlijk of en hoe dergelijke technieken mogelijk kunnen worden toegepast bij toekomstige projecten in Landgraaf. Een van de doelstellingen is wederzijds leren en ervaren hoe duurzaamheid wordt beleefd. Daarnaast werken we samen in de regio aan beleid rondom circulair bouwen. Dit wordt in 2023 gerealiseerd. Niet alleen regionaal maar ook in Landgraaf zal rondom circulair bouwen in 2023 beleid gevormd worden.



4. Wonen & 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.

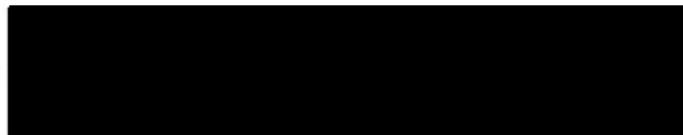
We huisvesten mensen met een zorgvraag, maatschappelijke doelgroepen en mensen met een specifieke huisvestingsvraag. We zorgen voor voldoende geschikte woningen voor mensen met een mobiliteitsbeperking of extramurale zorgbehoefte. We bieden daarbij een passende en toegankelijke woonomgeving. Wij werken samen bij de uitvoering van de WMO.

Met zorgpartners zorgen we voor beschutte woonvormen, groepswoningen en begeleide woonvormen. Samen realiseren we ook de doorstroom uit de maatschappelijke opvang en intramuraal (beschermde) verblijf. We bieden naast passende huisvesting een goede start aan vergunninghouders en realiseren bij behoefte huisvesting van woonwagenbewoners. Extra aandacht gaat uit naar mensen met een verminderde zelfredzaamheid.

4.1 Woonruimteverdeling en leegstand Thuis in Limburg

AFSPRAAK:

De corporaties maken jaarlijks in de evaluatie de leegstand en woonruimteverdelingscijfers over het afgelopen jaar inzichtelijk volgens de afgesproken TIL-format. We bespreken deze cijfers in het eerste kwartaal. Een beknopt verslag met conclusies en aanbevelingen agenderen we voor het bestuurlijk overleg. De evaluatie over 2022 wordt in januari/februari 2023 verwacht en vervolgens gedeeld met partners.



4.2 We maken woningen toegankelijk en zorggeschikt.

AFSPRAAK:

We beoordelen het aanbod corporatiewoningen op toegankelijkheid en zorggeschiktheid volgens de methodiek van het Bouw Advies Team (BAT).

Hieronder een overzicht van de tussenstand.

BAT-scores	HEEMwonen	Wonen Limburg
BAT-score 0: ongeschikt voor wonen met mobiliteitsbeperking	3085	0
BAT-score 1: wandelstokgeschikt/gelijkvloerse woning	443	249
BAT-score 2: rollator bewoonbaar	708	0
BAT-score 3: rolstoel bewoonbaar	46	0
BAT score 4: geschikt voor verpleegzorg thuis; extra ruime rolstoelwoning	333	33
GEEN BAT-score: nog op te nemen en te beoordelen		

4.3 We brengen de (toekomstige) vraag naar zorgwoningen en de transitieopgave in beeld.

In het kader van het Programma 'Een thuis voor iedereen' moeten gemeenten in 2023 een woonzorgvisie vaststellen. De woonzorgvisie heeft tot doel te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen met een evenwichtige verdeling over de gemeente en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding.

AFSPRAAK:

Om te komen tot een integrale woonzorgvisie werkt de gemeente samen met bureau 'Be Bright' en haar partners (corporaties, huurdersorganisaties en zorgpartijen) aan de opstelling van een woonzorgvisie.

4.4 We werken samen bij de uitvoering van het gemeentelijk WMO-beleid.

De samenwerking vindt met name plaats op het gebied van woningaanpassingen. De afspraken zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst 'woningaanpassingen Landgraaf'.

AFSPRAAK:

De huidige WMO-afspraken worden in 2023 geactualiseerd. Tevens wordt ernaar gestreefd de WMO-afspraken ook regionaal vast te stellen.

Lokale Prestatieafspraken; jaarschijf 2023.
Voor akkoord d.d. 6 december 2022:



4.5 We dragen bij aan de uitstroom vanuit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen.

We huisvesten via Housing mensen vanuit maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Afspraken over het aantal te huisvesten kandidaten en de verdeling naar corporaties in Parkstad, worden jaarlijks gemaakt tussen het Regionaal Overleg Woningcorporaties en Housing.

AFSPRAAK:

De corporaties dragen bij aan een goede spreiding van deze doelgroep over de wijken/buurtten

4.6 We dragen bij aan de huisvesting van vergunninghouders en Oekraïners.

4.6.1. AFSPRAAK:

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 draagt zorg voor een goede integratie en participatie van gehuisveste vergunninghouders. Hiervoor stellen corporaties in beginsel maximaal 10% van de voor verhuur vrijkomende woningen met een huurprijs tot de 2e aftoppingsgrens beschikbaar.

4.6.2. AFSPRAAK:

De corporaties spannen zich maximaal in om de (halfjaarlijkse) gemeentelijk taakstelling huisvesting vergunninghouders binnen de afgesproken termijn en binnen de geformuleerde uitgangspunten (zoals spreiding in de wijken) te realiseren. Indien tijdige realisatie niet mogelijk blijkt treden partijen zo snel mogelijk in overleg. Tegelijk oriënteert de gemeente zich op haar overige mogelijkheden voor huisvesting van deze doelgroep.

4.6.3. AFSPRAAK:

De gemeente draagt zorg voor een goede opvang en begeleiding van de gehuisveste vergunninghouders.

4.6.4. AFSPRAAK:

De gemeente en de corporaties trekken gezamenlijk op om invulling te geven aan de huisvesting van Oekraïners en denken samen na over alternatieven voor geschikte huisvesting.

4.6.5. AFSPRAAK:

Partijen onderzoeken de mogelijkheden voor de realisatie van flexwoningen en stellen enkele van deze woningen beschikbaar voor vergunninghouders danwel Oekraïners. Daarbij dragen zij zorg voor een goede mix van te huisvesten doelgroepen.



4.7 We dragen bij aan de huisvesting van woonwagenbewoners.

AFSPRAAK:

Bij de toewijzing van woningen aan de verschillende (bijzondere) doelgroepen, waaronder woonwagenbewoners, werken de gemeente en de woningcorporaties samen bij het vinden van een passende woonruimte en dragen zij zorg voor een goede spreiding van deze mensen in de wijken en buurten.

4.8 We onderzoeken de overdracht van de gemeentelijke huurstandplaatsen en huurwoonwagens aan de corporatie(s).

Op basis van rijksbeleid moet de woonwagencultuur worden beschermd, moet discriminatie van deze doelgroep worden voorkomen en moeten de culturele rechten van Roma, Sinti en woonwagenbewoners worden beschermd en gewaarborgd.

Gemeenten moeten in hun volkshuisvestingsbeleid aandacht schenken aan de doelgroep woonwagenbewoners en moeten de behoefte aan woonwagens en woonwagenstandplaatsen peilen. Gemeente heeft een behoefteonderzoek uitgevoerd. Gebleken is dat er aanvullend behoefte is aan meer standplaatsen.

De woonwagenbewoners behoren tot de doelgroep van de corporaties. De corporaties zijn ook beter geëquipeerd in de toewijzing van woonruimten dan de gemeente. Gelet hierop wil de gemeente de huidige huurwoonwagens (2 stuks) en huurstandplaatsen (20 stuks) overdragen aan de corporatie. Gemeente heeft hiervoor een 0-meting laten uitvoeren (zowel technisch, juridisch en financieel) door PIM-Zuid. Deze meting is basis om de daadwerkelijke overdracht aan de corporatie(s) in 2023 te effectueren.

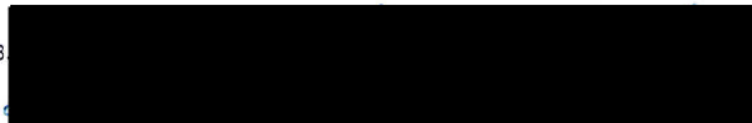
4.8.1. AFSPRAAK:

Op basis van de 0-meting gaat de gemeente met de corporatie(s) in gesprek om de overdracht van de huurstandplaatsen en de huurwoonwagens in 2023 daadwerkelijk te effectueren.

4.8.2. AFSPRAAK:

Om aan de toekomstige behoefte aan woonwagenstandplaatsen te kunnen voldoen onderzoekt de gemeente de mogelijkheden om een bestaande locatie uit te breiden dan wel een nieuwe locatie aan te leggen. Als de betreffende locatie is gevonden zal zij dit planologisch regelen.

De standplaatsen en eventuele woonwagens worden – nadat de overdracht van de huurwoonwagens en –standplaatsen aan de corporatie(s) is geëffectueerd – vervolgens door de corporatie gerealiseerd en beheerd.



5. LEEFBAARHEID

Leefbare kernen en wijken zijn van groot belang voor het welzijn, woongenot en veiligheid van bewoners. Leefbaarheid gaat ook over hoe mensen de samenstelling en de omgang van de bevolking in hun buurt waarderen, over hoe veilig men de buurt vindt, over 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. Met het begrip leefbaarheid wordt aangegeven hoe aantrekkelijk en/of geschikt (dus het oordeel over en de waardering voor) een gebied of gemeenschap is om er te wonen, of te werken. De beleving van de bewoners staat daarbij centraal. Gebieden die kwetsbaar zijn verdienen extra aandacht en inzet en een op maat gesneden gebiedsgerichte aanpak. Samen met partijen als zorginstanties, gemeente, politie en bewoners willen wij de komende jaren de leefbaarheid goed houden waar deze voldoende is en versterken waar dat nodig is.

Binnen het werkgebied 'leefbaarheid woonomgeving' zijn vier thema's van belang, te weten de fysieke kenmerken van de woonomgeving, de sociale kenmerken van de woonomgeving, overlast en veiligheid.

5.1 Nationale Prestatieafspraken.

5.1.1. AFSPRAAK:

In het kader van de Nationale Prestatieafspraken investeren corporaties in de aanpak van vocht en schimmel in de woningen, het vervangen van loden leidingen, het verwijderen van asbest en het verbeteren van de brandveiligheid.

5.1.2. AFSPRAAK:

Daarnaast dragen partijen bij aan schone en veilige wijken. Dit door als corporaties zorg te dragen voor een goede staat van hun woningbezit. Daarnaast zorgt de gemeente voor een goede en veilige inrichting van de openbare ruimte. Partijen investeren bovendien in sociale activiteiten in de buurten en wijken.

5.2 Leefbaarheidsprojecten.

AFSPRAAK:

De corporaties dragen zorg voor de begeleiding van kwetsbare bewoners en zorgen voor een goede, veilige en leefbare buurt en werken bij overlasterisituaties en de omgang met verwarde personen, samen met de gemeente en andere stakeholders.



5.3 We werken samen bij de aanpak van drugshandel en hennepsteelt.

AFSPRAAK:

Partijen zetten actief in op het voorkomen en bestrijden van hennepsteelt en de handel in verdovende middelen. De gemeente past bij geconstateerde hennepsteelt of drugshandel het Damoclesbeleid toe. Bij constatering van hennepsteelt of drugshandel binnen hun woningbezit zetten de corporaties in op vrijwillige huuropzegging of vorderen zij – binnen de wettelijke mogelijkheden – ontruiming van de woning en ontbinding van de huurovereenkomst.

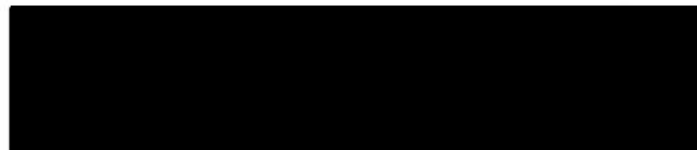
Lokale Prestatieafspraken; jaarschijf 2023.
Voor akkoord d.d. 6 december 2022:



Samenwerking en informatie-uitwisseling

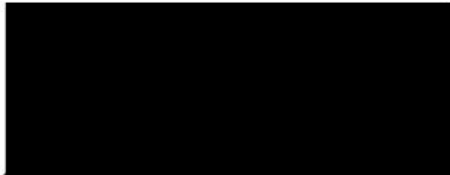
We informeren elkaar elk jaar over:

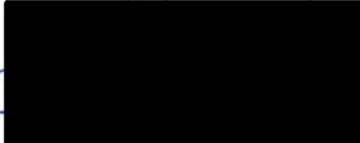
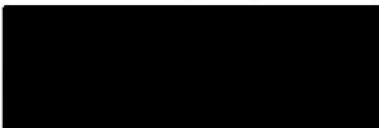
1. De corporaties delen elk jaar gegevens over hun vastgoedvoorraad en -ontwikkeling langs de thema's (beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en zorg/ouderen). De corporaties brengen deze cijfers samen in het Regio-SVB.
2. De corporaties delen elk jaar gegevens over de woonruimteverdeling via 'Thuis in Limburg'. Hiervoor gebruiken we de afgesproken format.
3. De corporaties maken elk jaar de realisatiecijfers voor passend en DAEB-toewijzen inzichtelijk en bespreken de uitkomsten.
4. Corporaties maken in de evaluatie het aantal ontruiming op grond van huurachterstand inzichtelijk.
5. Gemeente informeert de corporaties over de taakstelling en voortgang huisvesting vergunninghouders.



Ondertekening

Over de hiervoor vermelde prestatieafspraken hebben de Landgraafse partijen op 6-12-2022 overeenstemming bereikt:

Gemeente Landgraaf  De heer B. Smeets (wethouder)	Woningstichting HEEMwonen  Mevrouw L. van Beek (bestuurder)	Woningstichting Wonen Limburg  De heer G. Peeters (bestuurder)
--	---	---

Bewoners Belangenvereniging Nieuwenhagen  De heer H. Haszing	Huurdersvereniging Ubach over Worms  De heer J. Meulenberg	SBB Mijnmijnbuurt (namens de huurders van de wijk Schaesberg)  De heer J. Schmeitz	Stichting Huurdersbelangen Zuid-Limburg, namens Wonen Limburg  De heer H. Kortsmid
---	---	---	---



Bijlage

Toelichting op realisatie van transitiestrategieën (thema Beschikbaarheid en Vastgoedtransitie)

Nieuwbouw	Genoemd zijn de nieuwbouwprojecten waarvan de bouw naar ver acht 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 et 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 voorde voorgenomen nieuwbouwontwikkeling genoegzaam is afgerond.
Verkoop	Genoemde aantallen te verkopen woningen betreffen één indicatieve prognose van het in de betreffende jaarschijf verwacht aantal te verkopen woningen in het DAEBsegment. Het werkelijk aantal te verkopen woningen is o.a. afhankelijk van vrijkomend aanbod en marktvraag. Het aantal ver acht 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 woonprogramma op begane grond
Grondgebonden gezinswoningen	:	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 (DAEBsegment) moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de eerste DAEB-inkomensgrens, maximaal 10% aan huishoudens met een inkomen tot de 2^e DAEB-inkomensgrens en maximaal 10% aan huishoudens met een inkomen boven de 2^e 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 01-01-2021) (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 01-01-2022 (thema Betaalbaarheid):

Huurtoeslaggerechtigd inkomen	:	1-persoons huishouden max. € 23.725 en 2- en meerpersoonshuishouden 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 meerpersoonshuishouden max. € 44.196

Verbeteren van de energetische kwaliteiten 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 de in deze afspraken vermelde afkortingen.

Afkorting	Betekenis
MGW	: meergezinswoning
EGW	: eengezinswoning
GG	: grondgebonden woning
APP	: appartement
WW	: (huur)woonwagen
STPL	: (huur)standplaats
NTB	: nog nader te bepalen

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:	Rollator bewoonbaar.
BAT-score 3:	Rolstoel bewoonbaar.
BAT-score 4:	Geschikt voor verpleegzorg thuis. Extra ruime rolstoelwoning.

Bijlage: Landelijke prestatieafspraken

Landelijke prestatieafspraken

Het Rijk, Aedes, Woonbond en VNG hebben op landelijk niveau prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2022 -2030. Deze landelijke prestatieafspraken omvatten concrete doelstellingen en procesafspraken die voor een belangrijk deel een plek moeten krijgen in de (regionale en) lokale Woonvisie. Ook sluit de provincie regionale Woondeals met het rijk. Hierin wordt met name de gewenste vastgoedtransitie tot 2030 geduid. Ook de Woondeals zijn input voor de Woonvisie. De Woonvisie is vervolgens de basis om op lokaal niveau te komen tot herziening van de meerjarige prestatieafspraken. Ook spreken partijen de ambitie uit om in de bijhorende jaarschijf een aantal meetwaarden verder af te stemmen op de doelstellingen uit de landelijke prestatieafspraken, zodat we de voortgang in de realisatie goed kunnen monitoren.

Hierna zijn langs de verschillende thema's de belangrijkste landelijke afspraken benoemd, zodat we hiermee rekening kunnen houden bij het opstellen van de woonvisie en het herijken van de meerjarige prestatieafspraken.

Beschikbaarheid:

- Groei sociale huursector. Streefomvang per gemeente 30%
- Corpo's landelijk: 250.000 nieuwe sociale huurwoningen in 2030
- Corpo's landelijk: 50.000 middenhuurwoningen in 2030
- Markttoets tot 2025 opgeschort. Daarna evaluatie en mogelijk afschaffen
- Gemeenten faciliteren. Passende grondprijzen sociale huur
- Verkoop tbv differentiatie/doorstroming, maar geen doel op zich. Groei sociale huursector is primair!
- Uitgangspunt bij verkoop: eerst zittende huurder, dan huurder, dan vrije markt
- Naast nieuwbouwopgave (250.000), additioneel realisatie flexwoningen
- 5-jaarstermijn grondposities in DAEB -tak verruimd.
- Kwaliteit van bezit: géén conditiescores 5 of 6

Betaalbaarheid:

- Gemeente legt in Woonvisie vast hoe groot de omvang sociale huur moet zijn
- Gemeente legt in Woonvisie vast hoe groot de omvang woningen <550, - moet zijn
- Intensiveren samenwerking Vroegsignalering en schuldhulpverlening
- Corporaties realiseren v.a. 2023 isolatiemaatregelen zonder huurverhoging
- Inzet op verbreden middenhuurwoningen
- Middenhuur bij voorrang naar doorstromers vanuit sociale huur
- Zo nodig inzet doorstroom/seniorenmakelaars
- Inkomensafhankelijke huurverhoging (wel/niet) moet vastgelegd worden in prestatieafspraken

Wonen met zorg:

- Gemeente is verplicht een woon **zorg**visie op te stellen in 2023 (+vastgestelde hebben vanaf 2024)
- Zorg en welzijnsorganisaties betrekken bij prestatieafspraken
- Corpo's landelijk: 50.000 extra eenheden geclusterde woonvormen in 2030
- Corpo's landelijk: jaarlijks 40 mio investeren in levensloopgeschikt maken
- Landelijk kader gericht op doorstroming ouderen

Duurzaamheid:

- Corpo's landelijk: in 2030 450.000 woningen van gas af.
- Corpo's landelijk: in 2030 675.000 won toekomstklaar geïsoleerd
- Corpo's: in 2026 alle EFG-labels uitgefaseerd (muv monumenten en sloop <5jr)
- Corpo's vanaf 2026 Hypride warmtepomp bij CV-vervanging of duurzaam alternatief (m.u.v. woningen die binnen 10 jaar op warmtenet komen)
- Nieuwe regelgeving voor instemmingsrecht (70%) en initiatiefrecht voor huurders
- Meer aandacht voor voorlichting over energietransitie en eigen gedrag

Leefbaarheid:

- Gemeente voert regie op wijkgerichte aanpak kwetsbare gebieden
- Corpo's investeren jaarlijks 200 mio extra in woningverbetering (asbestbrandveiligheid)
- Samenwerking met maatschappelijke partners verder verbeteren
- Wetsvoorstel gebruik persoonsgegevens corporaties
- Corpo's landelijk: jaarlijks 75 mio extra in leefbaarheid
- Corpo's herstructureren bestaande voorraad en differentiëren
- Gemeente neemt regie in aanpak particuliere voorraad. Mogelijk rol corpo's
- Tot 2026 is 600 mio beschikbaar uit VHV-fonds
- Streefcijfer 30% sociale huur per gemeente. Interventiemogelijkheid provincie
- Gemeenten opstellen verordening uitstroom opvang en medische/sociale urgentie (Programmalijn een Thuis voor iedereen)
- Corpo's realiseren 50.000 geclusterde wooneenheden (in 20230)
- Corpo's jaarlijks 40 mio extra levensloopbestendig maken woningen
- Opstellen kader gericht op doorstroming ouderen

Proces:

- Provincie/gemeenten> regionale woondeals met concrete locaties en uitvoeringsafspraken (in overleg corpo's en HBV's)
- Regionale woondeals basis voor prestatieafspraken
- Gemeente stelt in 2023 woonZORGvisie op en heeft vanaf 2024 verplicht een vastgestelde woonzorgvisie
- In woonzorgvisie gewenste omvang sociale huur, middenhuur en huur<550, -
- O.b.v. regionale woondeals en woonzorgvisie herijken meerjarige PA
- Corporaties dragen naar vermogen bij aan realisatie woonzorgvisie / gemeente maakt mogelijk (o.a. passende grondprijzen)
- Vastleggen wederkerigheid PA in wetsvoorstel "Versterking regie Volkshuisvesting"
- Rijk neemt landelijke prestatieafspraken op in VHV -prioriteiten
- Zorg en welzijnspartners betrekken bij prestatieafspraken