

Samen aan de slag in Gemeente Leudal



Jaarschijf prestatieafspraken 2023



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, het huisvesten vergunninghouders etcetera). Daarnaast is er ruimte voor nieuw beleid dat inspeelt op actuele ontwikkelingen en opgaven. We formuleren realistisch en meetbaar. We spreken af wat we in een jaar kunnen realiseren en we zorgen daarbij voor capaciteit en middelen. Gedurende het jaar zien we actief toe op de uitvoering van de afspraken en aan het einde van het jaar toetsen we of we gerealiseerd hebben wat we hebben afgesproken.

Uitgangspunten afspraken

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

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

Nationale prestatieafspraken

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

Een thuis voor iedereen

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

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



n.v.t.



n.v.t.



n.v.t.



n.v.t.



n.v.t.



Er worden in 2023 geen
nieuwbouwprojecten opgeleverd.

1.2 Verkoop

			
Roggel	Circa 2 woningen	Volgens Strategisch voorraadbeleid bij mutatie en zittende huurder.	Nester
Leudal	0 woningen	Wonen Zuid verkoopt in principe géén sociale huurwoningen. Voor héél Wonen Zuid zijn er nog 68 woningen die (na huuropzegging) voor verkoop in aanmerking komen. Het gaat om projecten waar eerder verkoopafspraken over zijn gemaakt. Op basis van mutaties verwachten wij voor heel Wonen Zuid tussen de 8 en 12 woningen per jaar te verkopen. Naast verkoop uit deze projecten kan om moverende redenen een verkoop van een (vrijgekomen) woning incidenteel voorkomen.	Wonen Zuid
Leudal	Circa 3 woningen	Volgens Strategisch voorraadbeleid bij mutatie en zittende huurder.	Wonen Limburg

1.3 Aankoop

			
n.v.t.	0 woningen	n.v.t.	Corporaties

1.4 Sloop – n.v.t.

1.5 Onderzoek

						
Roggel		Circa 12 woningen	Meergezinswoningen	nmb	Duur	Nester, Wonen Zuid en gemeente Samenwerking tussen gemeente Leudal, Nester, Wonen Zuid en indien mogelijk eigenaren van aangrenzende gronden. De aangrenzende gronden zijn niet in het aantal opgenomen.
Kelpen-Oier		nmb	nmb	nmb	nmb	Nester Onderzoek aantallen specifiek voortkomend uit het Integraal Dorpsontwikkelingsplan (IDOP)
Baexem		20 tot 39 woningen	Appartementen met lift	BAT 3 of 4	Duur	Wonen Zuid Samenwerking met Gelissen Vastgoed B.V./ Provama voor de herontwikkeling van Klooster Mariabosch
Bijzondere woonvorm, nader te bepalen locatie		n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	Wonen Limburg i.c.m. Stichting Wonen Leudal
Totaalplan bouwen in kleine kernen (Heibloem, Hunsel, Nunhem, Neeritter)		n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	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

Het kader voor de huurprijsaanpassing wordt jaarlijks (omstreeks februari) vastgesteld door de Rijksoverheid. In samenspraak met de huurdersorganisatie(s) geven corporaties dan binnen de gestelde kaders invulling aan het huurbeleid voor 2023. De huurdersorganisatie(s) brengen advies uit op het voorgenomen beleid. Inzet is om de huren betaalbaar te houden voor onze doelgroep en de afspraken in de Nationale prestatieafspraken na te komen. In afwijking van het inflatievolgende beleid van afgelopen jaren spreken partijen af dat de huursom van corporaties in 2023, 2024 en 2025 een maximale stijging zal hebben die gelijk is aan de CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0,5 procentpunt.

Corporaties en Huurdersorganisaties

2.2

Stijgende prijzen door o.a. inflatie kan voor sommige huurders zorgen voor minder overzicht, geldzorgen of zelfs schulden. Om dit te voorkomen bieden wij onze huurders actief hulp aan door in het vierde kwartaal 2023 de voorzieningenwijzer te implementeren. De Voorzieningenwijzer zorgt voor de beste oplossing voor een specifiek huishouden en draagt bij aan minder huurachterstanden of zelfs huisuitzettingen.

Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties gaan gezamenlijk invulling geven aan de inzet van 'De Voorzieningenwijzer' voor Leudal door inzet capaciteit en middelen en stellen hiervoor een plan van aanpak op in het tweede kwartaal van 2023.

Gemeente, Corporaties en Huurdersorganisaties

2.3

Corporaties sluiten aan bij de wettelijke toewijzingsnormen. Voor 2023 betekent dit dat corporaties de maximaal wettelijk mogelijke bandbreedte willen behouden om ten minste 85% van de vrijkomende woningen aan de primaire doelgroep te verhuren en dus maximaal 15% van de vrijkomende woningen verhuurd kunnen worden aan woningzoekenden afkomstig uit de secundaire doelgroep en hogere inkomens. De corporaties maken hier gebruik van om te kunnen werken aan evenwichtige, gemengde wijken.

Corporaties

Duurzame sociale huurwoningen



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

3.1	Nieuwe woningen bouwen we tenminste volgens de BENG-normen (Bijna Energie Neutraal). Waar mogelijk voeren we ook renovaties volgens de BENG-normen uit. In het prestatiejaar verwachten we geen BENG woningen toe te voegen, omdat er geen nieuwbouwprojecten worden opgeleverd.	Toevoeging BENG-woningen 0 woningen 0 woningen 0 woningen	Wonen Zuid Wonen Limburg Nester	
3.2	Als we kunnen leggen we de lat nog hoger en bouwen we nieuwe woningen volgens het Nul-Op-de-Meter (NOM)-principe. In het prestatiejaar verwachten we geen NOM-woningen toe te voegen, omdat er geen nieuwbouwprojecten worden opgeleverd.	Toevoeging aantal NOM-woningen 0 woningen 0 woningen 0 woningen	Wonen Zuid Wonen Limburg Nester	
3.3	Door sloop-nieuwbouw, renovatie en onderhoud werken we voortdurend aan het verbeteren van de energetische kwaliteit van ons woningaanbod. De energetische verbetering drukken we uit in het aantal labelstappen. In het prestatiejaar verwachten we het volgende aantal labelstappen te maken.	Toevoeging aantal labelstappen: We brengen na 6 en na 12 maanden de toevoeging van het aantal labelstappen in beeld.	Wonen Zuid Wonen Limburg Nester	



3.4	→ Door sloop-nieuwbouw, renovatie en onderhoud brengen we ook het aantal woningen met de aller slechtste energielabels (E, F of G) terug. In het prestatiejaar verminderden we het aantal woningen met een E, F of G label met:	Afname aantal E-F-G labels: We brengen na 6 en na 12 maanden de afname van het aantal E-F-G labels in beeld.	Wonen Zuid Wonen Limburg Nester
3.5	→ We plaatsen Zonnepanelen op onze woningen en wekken daarmee hernieuwbare energie op. In het prestatiejaar verwachten we het volgend aantal PV-panelen te plaatsen:	Toevoeging aantal PV-panelen: We brengen na 6 en na 12 maanden de toevoeging van het aantal PV-panelen in beeld.	Wonen Zuid Wonen Limburg Nester
3.6	→ We halen woningen van het gas af. In het prestatiejaar verwachten we het volgend aantal (nieuwe of bestaande) woningen zonder gasaansluiting op te leveren.	Toevoeging aantal gasloze woningen: We brengen na 6 en na 12 maanden de toevoeging van het aantal gasloze woningen in beeld.	Wonen Zuid Wonen Limburg Nester
3.7	→ Om energiearmoede te voorkomen zetten wij in op (digitale)(energie)coaches. We willen circa 100 woningen binnen ons woningbezit in gemeente Leudal bezocht hebben door onze coaches. Bij het bezoek geven wij uitleg over het juiste gebruik van installaties, bewustwording in energiebesparing en sturen bij verbeterpunten een 'Klusbus' langs.(bv folie plaatsen achter radiatoren, tochtstrips, ledlampen). We hebben gezamenlijke afstemming over hoe we de doelgroep bezoeken. We reserveren hiervoor circa 200 uur naar rato van bezit. De gemeente draagt haar deel bij via de inzet van de "Klusbus". De kosten worden door de partijen gedekt door middelen die in de Begroting zijn gereserveerd.	Corporaties, gemeente Huurlersorganisaties	
3.8	→ Corporaties passen nieuwe installatietechnieken toe om woningen van het gas te halen. Een van die technieken is de industriële warmtepomp op blok/ complexniveau. Voor zo'n industriële warmtepomp is opstelplaats nodig (tot formaat van een kleine zeecontainer). Vaak zijn de om een complex liggende gronden in eigendom van de Gemeente. De gemeente en corporaties spreken af in voorkomende gevallen een eerste afweging te maken inzake de mogelijkheid tot grondoverdracht of opstalrecht voor het plaatsen van een industriële warmtepomp en eventuele bijbehorende installaties. Na een positieve eerste afweging zullen overige adviserende en wettelijke disciplines worden afgewogen/toegepast.	Corporaties, gemeente	
3.9	→ Laadpunten elektrische auto's: Wonen Zuid stelt dit jaar beleid op rond laadpunten voor elektrische auto's bij sociale huurwoningen. Dit wordt in goed overleg gedaan met alle partijen.	Wonen Zuid	
3.10	→ De gemeente geeft in 2023 inzicht in de uitvoering van de Transitievisie warmte en draagt zorg dat de uitvoeringsplannen op wijk- / kernniveau snel tot stand komen in nauwe samenwerking met de corporaties. Dit in relatie tot een ingezette versnelling in verduurzaming en het willen voorkomen van zogenaamde 'spijt' maatregelen (met als gevolg kapitaalvernietiging).	Gemeente Corporaties	

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.



Huidig aantal BAT-scores:

BAT-score 1: Wandelstokgeschikt. Gelijkvloerse woning.

BAT-score 2: Rollator bewoonbaar

BAT-score 3: Rolstoel bewoonbaar

BAT-score 4: Verpleegzorg thuis. Extra ruime rolstoelwoning.

Door nieuwbouw en renovatie voegen we toegankelijke woningen toe aan het woningaanbod. In het prestatiejaar verwachten we het volgende aantal woningen naar:

BAT-score 1: Wandelstokgeschikt. Gelijkvloerse woning.

BAT-score 2: Rollator bewoonbaar

BAT-score 3: Rolstoel bewoonbaar

BAT-score 4: Verpleegzorg thuis. Extra ruime rolstoelwoning.

Wonen Zuid	Wonen Limburg	Nester
379	293	10
118	115	0
87	24	0
2	0	36
Wonen Zuid	Wonen Limburg	Nester
379	0	0
118	0	0
87	0	0
2	0	0

We monitoren na 6 en na 12 maanden de stand van zaken.



4.2

Ouderen verhuizen relatief weinig en hebben vaak ook geen verhuiscens. Doorstroming van deze doelgroep is echter belangrijk om te komen tot een evenwichtigere verdeling op de woningmarkt. Het biedt starters, waaronder gezinnen, de kans op een passende woning. En ouderen komen terecht in een (meer) geschikte woning, belangrijk voor het langer thuis wonen.

We komen in 2023 tot een plan van aanpak op welke wijze wij senioren kunnen stimuleren of ondersteunen om door te stromen naar een woning die geschikt is voor het langer thuis wonen. Deze centrale vraag wordt beantwoord door uitvoering van de volgende activiteiten: analyse bestaande cijfers over doorstroming van senioren en de uitwerking van een samenhang van concrete doorstroom-interventies die bijdragen aan de doorstroming van senioren op de woningmarkt.

Nester neemt hierin het initiatief.

Corporaties
Huurdersorganisaties
Gemeente

4.3

De gemeente is eindverantwoordelijk voor de coördinatie en realisatie van de taakstelling huisvesting vergunninghouders. De gemeente voert regie op de samenwerking met betrokken partijen en ziet toe integratie en participatie van gehuisveste vergunninghouders. Het huisvesten van vergunninghouders is één van de kerntaken van gemeenten. Corporaties dragen bij aan de realisatie van de taakstelling. Hiervoor stellen corporaties in beginsel maximaal 10% van de voor verhuur vrijkomende woningen met een huurprijs tot de 2e aftoppingsgrens beschikbaar.

Gemeente
Corporaties

4.4

Met de vergrijzing neemt het aantal gebruikers van scootmobielen toe. Dit jaar herijkt Wonen Zuid het beleid rondom laadpunten en opstelplaatsen van scootmobielen. De relatie tussen dit beleid en het Wmo-uitvoeringsconvenant wordt gezamenlijk besproken (o.a. veilig stallingen van scootmobielen, geen scootmobiel afgeven voordat de corporatie is geïnformeerd en financiële bijdrage uitbreiding stallingen). Nester en Wonen-Limburg hebben dit beleid afgerond en geven uitvoering aan dit beleid.

Gemeente
Corporaties

4.5

Gemeente Leudal start in 2023 met het opstellen van een nieuwe (regionale) woonzorgvisie. Corporaties en huurdersorganisaties worden betrokken bij de totstandkoming.

Gemeente
Corporaties
Huurdersorganisaties

4.6

De Gemeente Leudal stelt een plan van aanpak op en voert dit in 2023 uit, dat gericht is op de overdracht van de woonwagendplaatsen in Leudal aan de corporaties. In 2023 wordt in ieder geval één locatie door de gemeente verkocht aan een corporatie.

Gemeente
Corporaties

Leefbaarheid



Leefbare kernen en wijken zijn van groot belang voor het welzijn, woongenot en de veiligheid van bewoners. Leefbaarheid gaat over de waardering van de woonbuurt qua samenstelling van bewoners (diversiteit, integratie versus monocultureel, separatie), de omgang tussen bewoners, hoe veilig men de buurt vindt, hoeveel overlast en hinder men ervaart, over de kwaliteit van de woningvoorraad, over voorzieningen in de buurt en over de kwaliteit van de publieke ruimte.

Gebieden die kwetsbaar zijn verdienen extra aandacht en inzet en een op maat gesneden gebiedsgerichte aanpak. Samen met partijen als zorginstanties, gemeente, politie en dorps/wijkbewoners willen wij de komende jaren de leefbaarheid goed houden waar deze voldoende is en versterken waar dat nodig is.



5.1

RIGO cirkels zijn een belangrijk instrument voor gemeenten en corporaties om de leefbaarheid in de wijken en buurten te monitoren. Bewoners beoordelen hun eigen leefomgeving op de fysieke woonomgeving, de sociale woonomgeving, overlast en veiligheid.

We selecteren vanuit de RIGO cirkels één kern, namelijk Horn (vanuit de nadere verkenning van de kernen Baexem, Haelen, Horn, Kelpen-Oler en Roggel) en gebruiken deze kern als pilot waarbinnen extra aandacht wordt besteed aan leefbaarheid en gebruiken de ervaringen uit de pilot om in de opvolgende jaren in de andere kernen dezelfde werkwijze toe te passen. We doen dit samen met bewoners en partners in de wijk en maken, op bepaalde onderdelen, ter verbetering een gezamenlijk opgestelde, integrale buurt- of wijkaanpak.

Corporaties, Gemeente,
Huurdersorganisaties

5.2

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

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

Wij overleggen in 2023 vier keer om tot samenwerking en afspraken te komen. Gemeente initieert overleg in Q1 2023. We benoemen in dit overleg een aantal doelstellingen of resultaten die we terugnemen naar onze eigen organisaties. Het zijn deeltaken die bijdragen aan een gezamenlijk resultaat.

Gemeente,
Corporaties



5.3



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

Ontstienen: Corporaties en gemeente zetten de focus op vergroening van wijken en buurten door gerichte initiatieven in samenwerking met het tuincentrum, hoveniers en ketenpartners. We bieden onze bewoners, die zelf niet in een groene, onderhouden voortuin kunnen voorzien, een keuze uit drie basistuinen aan. Deze basistuinen zijn in samenwerking met het tuincentrum en een hovenier ontworpen. De financiering van gemiddeld 400 euro per voortuin (corporatie draagt 25% van de kosten, de gemeente 25% en de bewoner dient zelf 50% bij te dragen). We hebben immers een gezamenlijk doel: een groene omgeving voor onze bewoners ter stimulering van welbevinden en de leefbaarheid.

In 2023 wordt gestart met een pilot van maximaal zes basistuinen. Aansluitend aan de pilot kan er na evaluatie door elke bewoner een basistuin aangevraagd worden.

Wonen Zuid en Nester nemen initiatief.

Aanvullend start Wonen Limburg een project om bij mutatie versteende voortuinen in overleg met de nieuwe bewoner te ontstienen en te vervangen door groene aanplant.

Gemeente, Corporaties

5.4



De gemeente kan in het kader van het Damoclesbeleid, een woning voor een periode sluiten. Een gesloten woning is in de periode van sluiting niet beschikbaar voor huisvesting van de doelgroep van beleid. De woning mag gedurende de sluiting niet betreden worden. Wanneer de corporatie moverende redenen heeft om het pand te moeten betreden (renovatie, asbestinventarisatie, waterlek o.i.d.), kunnen zij een tijdelijke ontheffing aanvragen bij de gemeente. De gemeente besluit dan of ze instemt met die ontheffingsaanvraag. De gemeente en de corporaties blijven met elkaar in gesprek over de sluiting van een woning. Wanneer de bewoner zelf de huur opzegt kan besloten worden om de woning niet te sluiten.

Gemeente, Corporaties

Samenwerking en informatie uitwisseling



5.1	→ 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 ontruimingen op grond van huurachterstand inzichtelijk. • Gemeente informeert de corporaties over de taakstelling en voortgang huisvesting vergunninghouders.	Corporaties Gemeente	
5.2	→ Gemeente, corporaties en HBV's bepalen in Q1 2023 een aanpak voor het traject prestatieafspraken 2024, welke in lijn ligt met de woningwet.	Gemeente, corporaties, huurdersorganisaties	
5.3	→ Voor 1 april 2023 organiseren gemeente, corporaties en huurdersorganisaties kick-off cyclus 2024 in navolging van de wijzingen in de nieuwe Woningwet.	Gemeente, corporaties, huurdersorganisaties	
5.4	→ Corporaties gaan de in deze prestatieafspraken opgenomen verplichtingen aan onder het voorbehoud dat zij een haar conveniërende financiering voor de desbetreffende verplichting heeft verkregen. Voor de in deze prestatieafspraken opgenomen DAEB-investering geldt in aanvulling op het voorgaande ook het voorbehoud dat Corporaties een borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de financiering van de desbetreffende DAEB-verplichting heeft gekregen. Uiteraard informeert de Corporatie de andere partijen als deze situatie zich voordoet.	Corporaties	
5.5	→ Wonen Zuid en Wonen Limburg voeren de SVB projecten uit hun meerjarenbegroting of biedingen op in de SVB woonatlas van E'til naar voorbeeld van de samenwerking in het ROW Parkstad. Nester heeft de intentie om in 2023 ook aan te sluiten en een abonnement op de E'til woonatlas af te nemen. Hiermee krijgen we een beter gezamenlijk inzicht, ook op kaartniveau, van de effecten van de gezamenlijke SVB ingrepen."	Corporaties	

Ondertekening



Over de hierna volgende prestatieafspraken hebben d.d. 07-12-2022, gemeente Leudal overeenstemming bereikt:

Gemeente **leudal**



R.M.J. Martens, wethouder

**WONEN
ZUID**

H. Lardinois, directeur



wonen limburg

G.G.P.M. Peeters, bestuurder

Nester

A.A. Oosterlee, bestuurder

HWZ
Huurdersraad
Wonen Zuid

W. Dings, directeur



M.G.J. Reijnen, bestuurslid



B. Schmitz, bestuurslid

woonik

P.J.J. Sebrechts, bestuurder

HAG
Huurders Adviesgroep

W. Hendriks, voorzitter

Woningstichting Woonik en de Huurdersadviesgroep (HAG) erkennen het belang en de inhoud van deze prestatieafspraken. Gezien hun specifieke vastgoedpositie in Leudal ondertekenen zij deze prestatieafspraken voor gezien.

Bijlage



Toelichting op realisatie van transitiestrategieën (thema Beschikbaarheid en Vastgoedtransitie)

Nieuwbouw	Genoemd zijn de nieuwbouwprojecten waarvan de bouw naar verwachting in de betreffende jaarschijf start of wordt opgeleverd.
Renovatie	Genoemd zijn renovatieprojecten waarvan de uitvoering naar verwachting in de betreffende jaarschijf start of wordt opgeleverd. Het gaat om voorgenomen renovatie(s). Over renovatieprojecten wordt vooraf overleg gevoerd met bewoners en huurdersorganisaties en wordt pas in uitvoering genomen nadat er voldoende overeenstemming met de bewoners is. De status "Renovatie" is gebonden aan wettelijke voorwaarden. De daadwerkelijke uitvoering van de in deze tabel benoemde projecten krijgt invulling na feitelijke opname van uit te voeren werkzaamheden. Aan het in deze tabel genoemde label Renovatie kan daarom op voorhand geen rechten worden ontleend.
Sloop	Genoemd zijn voorgenomen sloopplannen. Een definitief sloopbesluit wordt genomen ná overleg met bewoners en huurdersorganisaties. Alsdan wordt ook het sociaal plan van toepassing. Daadwerkelijke sloop wordt uitgevoerd nadat planvorming en RO-procedure voor de voorgenomen nieuwbouwwontwikkeling genoegzaam is afgerond.
Verkoop	Genoemde aantallen te verkopen woningen betreffen een indicatieve prognose van het in de betreffende jaarschijf verwacht aantal te verkopen woningen in het DAEB-segment. Het werkelijk aantal te verkopen woningen is o.a. afhankelijk van vrijkomend aanbod en marktvraag. Het aantal verwacht te verkopen woningen is onderdeel van een 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.

Toelichting corporatievoorraad naar huurprijsklassen en indicatie doelgroepen (bedragen per 01-01-2022) (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. € 24.075 en 2- en meerpersoons huishouden max. € 34.200
DAEB-inkomensgrens :	1e DAEB inkomensgrens: € 40.765,- 2e DAEB inkomensgrens: € 45.014,-
DAEB-inkomensgrens gewijzigde woningwet:	1-persoons huishouden max. € 40.024 en 2- en meerpersoons huishouden max. € 45.014

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-systeematiek	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 gaat 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 (prijspeil 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 (prijspeil 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 geen 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 gespiegeld 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.