



gemeente **Roermond**



wonen limburg

**WONEN
ZUID**

nester
daar ben je thuis



HWZ
Huurlersraad
Wonen Zuid
Op het Zuiden



OVEREENKOMST PRESTATIEAFSPRAKEN 2023

GEMEENTE

Roermond

WONINGCORPORATIES

Nester

Wonen Zuid

Wonen Limburg

HUURDERSORGANISATIES

Wonen Zuid

HBV BRES

Stichting Huurdersbelangen Maas & Roer

Inhoud

Inleiding	3
1 Organisatie en samenwerking	6
1.1 Overlegstructuur	6
1.2 Samenwerking bij onderzoek en beleid	7
1.3 Werkwijze jaarschijven	7
1.4 Looptijd, evaluatie en actualisering van de afspraken	8
1.5 Bijzondere omstandigheden	8
2 Beschikbaarheid	8
2.1 Beschikbaarheid van sociale huurwoningen	8
2.2 Transformatie van de woningvoorraad: toevoegingen en onttrekkingen	9
Transformatie van de woningvoorraad: toevoegingen en onttrekkingen	9
2.3 Woonruimteverdeling	10
3 Betaalbaarheid	10
4 Duurzaamheid	12
5 Wonen en zorg en bijzondere doelgroepen	14
5.1 Wonen en zorg/ouderen	14
5.2 Van beschermd wonen naar beschermd thuis	14
5.3 Huisvesting bijzondere doelgroepen	15
6 Leefbaarheid en Veiligheid	17
6.1 Wijkvisie de Donderberg	17
6.2 Inzet voor leefbaarheid	17
6.3 Veiligheid van de woonomgeving	18
Ondertekening	19
BIJLAGE 1: Jaarschijf 2023	20
BIJLAGE 2: Belangrijkste kaders uit wet en regelgeving en doelgroepen	20

Inleiding

In dit document, Overeenkomst prestatieafspraken Gemeente Roermond 2023, wordt o.a. toelichting gegeven op de onderdelen waarover de prestatieafspraken 2023 gemaakt zijn tussen Gemeente Roermond, corporaties en huurdersorganisaties. Daarnaast wordt beschreven op welke wijze samengewerkt wordt om tot prestatieafspraken te komen. De afspraken gelden van 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023 en zijn opgenomen in de jaarschijf 2023. *De jaarschijf 2023 is in een aparte bijlage, maar maakt integraal onderdeel uit van deze overeenkomst.*

Thema's en opzet van de prestatieafspraken

De prestatieafspraken bevatten tussen partijen gemaakte afspraken over de volgende thema's:

1. Organisatie en samenwerking
2. Beschikbaarheid, Kwaliteit en Vastgoedtransitie
3. Betaalbaarheid
4. Duurzame sociale huurwoningen
5. Wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen
6. Leefbaarheid en integrale veiligheid

Nationale prestatieafspraken

Om het huidige tekort aan sociale huurwoningen en de wachtlijsten aan te pakken moet het bouwtempo van de corporaties flink omhoog de komende jaren: van ca. 15.000 per jaar naar bijna 30.000 in 2030. Doel is dat corporaties 250.000 sociale huurwoningen bouwen in de periode 2022 t/m 2030. Daarnaast is afgesproken dat corporaties tot en met 2030 50.000 midden huurwoningen gaan bouwen, waarbij de evenwichtige mix moet worden gevonden van woningen met een prijs tussen € 850 euro en € 1.000. De provincies en gemeenten stellen voor het einde van het jaar samen met corporaties en huurders regionale woondeals op. Zo wordt per gemeente duidelijk hoeveel sociale huurwoningen corporaties gaan bouwen tot en met 2030, en hoeveel midden huurwoningen corporaties per gemeente gaan realiseren. De gemeenten zullen eind 2022 duidelijk maken waar deze woningen gaan komen. Per gemeente streven we naar minstens 30% sociale huur. Ook komt er een duidelijke definitie in de wet van wat sociale huur is.

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 Belangrijke onderlegger van deze prestatieafspraken is de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025. In deze herijkte structuurvisie worden de opgaven op het gebied van wonen geformuleerd waarvoor de zeven gemeenten in Midden-Limburg zich naar aanleiding van de huidige demografische ontwikkelingen gesteld zien. Deze opgaven zijn per gemeente samen gevat in een afzonderlijke bijlage bij de visie. Daarnaast fungeert het bod (de voorgenomen activiteiten) dat iedere corporatie vóór 1 juli bij de gemeente Roermond heeft ingediend als onderlegger voor de prestatieafspraken. De huurdersorganisaties zijn betrokken bij de totstandkoming van de prestatieafspraken.

Op 25 mei jl. heeft er een bestuurlijk overleg plaatsgevonden met de corporaties Nester, Wonen Zuid en Wonen Limburg, vertegenwoordigers van de huurdersorganisatie en het College van B&W inzake de prestatieafspraken 2023. Tijdens deze bijeenkomst zijn de ontwikkelingen per thema benoemd.

Kaderafspraken voor vier jaar

De corporaties en huurdersorganisaties streven naar kaderafspraken, geldend voor 4 jaar. In meerjaren-kaderafspraken, spreken partijen hun gezamenlijke ambitie uit voor de langere termijn. In jaarlijks op te stellen jaarschijven worden concrete werkzaamheden en activiteiten benoemd.

De gemeente Roermond onderschrijft de wens van meerjaren-kaderafspraken en wil op basis van de op te stellen lokale woonzorgvisie in 2023 hier invulling aan gaan geven. Concrete afspraken worden

dus nu enkel voor 2023 gemaakt, maar voorliggende prestatieafspraken geven wel een doorkijk naar een mogelijke gezamenlijke ambitie voor de komende jaren.

De positie van en ontwikkelingen bij de drie partijen

Gemeente Roermond

Naast de in de Structuurvisie wonen Midden-Limburg 2022-2025 opgenomen afspraken over de planvoorraad (aantallen en kwaliteit) liggen er op basis van het woningmarktonderzoek uit 2018, de Structuurvisie wonen en de gemeentelijke duurzaamheidsvisie opgaven met betrekking tot de behoefte aan sociale huurwoningen duurzaamheid, wonen en zorg, leefbaarheid en wijkontwikkeling, kwetsbare burgers en andere specifieke doelgroepen. In 2023 starten we met het opstellen van de lokale woonzorgvisie en doelstelling is dat deze dat jaar voor besluitvorming wordt aangeboden aan de raad. Hierin zal uitwerking worden gegeven aan deze onderwerpen. Een belangrijk onderwerp is hierbij het meerjarig vastleggen van de wijze waarop de aanvullende behoefte aan sociale huurwoningen wordt gerealiseerd.

Corporaties

Het beroep op corporaties groeit. Corporaties willen investeren en bieden daarmee stabiliteit. Zij staan voor betaalbaar wonen in wijken en kernen, zij staan midden in een maatschappij die snel verandert en waarin ontwikkelingen elkaar razendsnel opvolgen. We constateren dat de toekomst zich niet meer laat vangen in een vaste stip op de horizon. Om daar goed mee om te gaan, blijft een open en initiatiefrijke houding nodig. We schetsen in dat licht vanuit welke waarden we het onkenbare tegemoet treden: wendbaar, dienstbaar, verantwoordelijk en als goed rentmeester. Voor onze bewoners nu en morgen.

De kerntaak van de corporaties blijft het bieden van huisvesting aan mensen die dat nodig hebben en er zelf niet in kunnen voorzien. De corporaties spelen met de ketenpartners actief in op trends als tweedeling, langer thuis wonen, extramuralisering en de huisvesting van statushouders. Samen met de partners worden vroegtijdig knelpunten gesignaleerd en opgepakt. Er worden zo steeds meer mensen geholpen die tussen wal en schip dreigen te vallen. Het werk wordt gedaan vanuit de huisvestingstaak en de verantwoordelijkheid van anderen wordt niet overgenomen. Het gaat om samenwerking.

Corporaties zetten zich in voor:

- Het huisvesten van een brede groep bewoners – vanaf lage inkomens tot en met lagere middeninkomens inclusief bijzondere bewonersgroepen – in betaalbare woningen in gemengde, gedifferentieerde wijken en kernen.
- In wijken waar wijkontwikkeling en herstructurering noodzakelijk is, pakken de corporaties een actieve rol met oog voor het maatschappelijk belang.
- Een CO2 neutrale woningvoorraad in de duurzaamheidsopgave.

Wonen is lokaal. De maatschappelijke opgave komt voort uit de lokale context. Die pakken de corporaties passend bij de individuele vermogenspositie op. Corporaties steunen elkaar regionaal in de volkshuisvestelijke opgaven. Corporaties gaan het gesprek aan met de maatschappelijke partners, de huurdersorganisaties en gemeente, over een toekomstbestendige woningvoorraad met als inzet woon- en huurbeleid op het juiste schaalniveau. De betaalbaarheid blijft een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de corporatie (betaalbare woningen) en de rijksoverheid (huurtoeslag).

Huurdersorganisaties

De huurdersorganisaties vertegenwoordigen de huurders van de corporaties die de prestatieafspraken ondertekenen. Zij werken specifiek samen met corporaties door het geven van gevraagd en ongevraagd advies over het beleid en de activiteiten die corporaties ontwikkelen en uitvoeren. De basis hiervoor ligt vast in de Wet op het Overleg huurders verhuurders. Door uitbreiding van taken en

verantwoordelijkheden in de Woningwet zijn de huurdersorganisaties ook betrokken bij het maken van prestatieafspraken. De rol van de huurdersorganisatie is het aanbrengen en behartigen van belangen van huurders in het krachtenveld van de beleidsvorming en uitvoering van gemeenten en corporaties. In de uitvoering is de rol van de huurdersorganisaties beperkt omdat het hen ontbreekt aan capaciteit en middelen. Dit wil overigens niet zeggen dat er geen bijdrage wordt geleverd in de uitvoering, maar wel beperkt.

De huurdersorganisaties hebben via de WoonlastenWakers punten ingebracht. Partijen hebben deze punten betrokken bij het opstellen van deze prestatieafspraken en hebben afspraken gemaakt over de vervolgtacties waar zij gezamenlijk invulling aan geven.

De ondertekening

De volgende partijen onderschrijven de prestatieafspraken, lopende vanaf 01-01-2023 tot en met 31-12-2023:

De gemeente, verder te noemen "de gemeente"

Gemeente Roermond, verder te noemen "de gemeente"

Vertegenwoordigd door de heer J. van Rey, wethouder,

Woningcorporaties, verder te noemen "de corporaties"

- Woningstichting Wonen Zuid, verder te noemen "Wonen Zuid"

Vertegenwoordigd door de heer H. Lardinois, directeur

- Stichting Wonen Limburg, verder te noemen "Wonen Limburg"

Vertegenwoordigd door de heer G.G.M.P. Peeters, bestuurder

- Stichting Nester verder te noemen "Nester"

Vertegenwoordigd door de heer A.A. Oosterlee, directeur-bestuurder

De huurdersorganisaties, verder te noemen "de huurdersorganisaties"

- Huurdersvereniging Wonen Zuid, verder te noemen "Wonen Zuid",

Vertegenwoordigd door de heer W. Dings

- Huurdersbelangenvereniging BRES, verder te noemen "Bres",

Vertegenwoordigd door de heer B. Schmitz

- Stichting Huurdersbelangen Maas & Roer, verder te noemen "SHMR",

Vertegenwoordigd door de heer F. van Vugt.

1 Organisatie en samenwerking

AMBITIE/DOEL

De gemeente Roermond, corporaties en de huurdersorganisaties willen met elkaar samenwerken in een partnerschap. De drie partijen zijn voor huurders in gemeente Roermond de belangrijkste partijen en hebben als gezamenlijk streven dat het goed wonen is in de gemeente Roermond voor huishoudens met een beperkt inkomen. Iedere partij geeft hier binnen de eigen verantwoordelijkheden en mogelijkheden richting aan. Het samenwerken in een partnerschap heeft tot doel om gezamenlijk in een verander(en)de context waarin sprake is van afnemende middelen, het maximale te bereiken op het terrein van het wonen in Roermond.

Bij een partnerschap is er sprake van wederzijdse inspanning, vertrouwen en aanspreekbaarheid. Dat houdt ook in dat partijen zich kwetsbaar willen opstellen en bepaalde marges van onzekerheid aanvaarden.

Het samenwerken in een partnerschap betekent concreet dat de gemeente Roermond, corporaties en de huurdersorganisaties:

- Transparant en open zijn naar elkaar toe, ook voor ieders mogelijkheden qua menskracht en financiële middelen;
- Het gemeenschappelijke doel in het oog houden en binnen de kaders van de eigen organisatie toewerken naar het bereiken van dit gemeenschappelijke doel;
- Elkaars positie en inbreng in het partnerschap respecteren;
- In een vroegtijdig stadium informatie met elkaar delen die betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken;
- Onderzoek dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken zoveel mogelijk gezamenlijk uitvoeren;
- Elkaar aanspreken op het moment dat er knelpunten in de uitvoering van deze prestatieafspraken of in de samenwerking optreden;
- Elkaar aanspreken op het niet nakomen van gemaakte afspraken.

1.1 Overlegstructuur

1.1.1 Vóór 1 juli brengen de corporaties hun bieding (voorgenomen activiteiten) voor het opvolgende jaar uit.

Partijen stellen een ambtelijke regiegroep in die belast is met de volgende werkzaamheden:

- Stelt jaarlijks de jaarschijf op voor de uitvoering van de meerjarige prestatieafspraken;
- Monitort periodiek de voortgang van de realisatie van de prestatieafspraken en voert daar regie op;
- Adviseert over eventuele aanpassingen meerjarig kader lokale prestatieafspraken;
- Evalueert jaarlijks in het 1e kwartaal de realisatie van gemaakte afspraken;
- Bereidt de bestuurlijke overleggen voor;
- De ambtelijke regiegroep voert hiertoe ten minste twee keer per jaar overleg. De gemeente initieert het periodieke overleg.

Tweemaal per jaar, in het voorjaar (voor 1 april) en in het najaar, vindt er bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente Roermond (wethouder wonen, duurzaamheid en sociaal domein), corporaties en de huurdersorganisaties over de (uitvoering van) de prestatieafspraken. In het bestuurlijk overleg in het voorjaar wordt tevens de evaluatie van de jaarschijf van het voorgaand kalenderjaar vastgesteld. Daarnaast worden de belangrijkste speerpunten voor de prestatieafspraken voor het komende jaar gedeeld en wordt besproken of er bijstelling nodig is op de lopende prestatieafspraken. Bij aanleiding voeren betreffende partijen additioneel bestuurlijk overleg.

- 1.1.2 De overlegdata voor de bestuurlijke en de ambtelijke overleggen worden aan het begin van het jaar voor het gehele jaar gepland.
- 1.1.3 De corporaties en de gemeente Roermond informeren elkaar reeds in de begrotingsfase van de nieuwbouw-, renovatie- en herstructureringsprojecten (verantwoordelijkheid corporaties) en projecten in de openbare ruimte (verantwoordelijkheid gemeente) om efficiënt te kunnen werken en de overlast voor bewoners zo mogelijk te kunnen beperken. De huurdersorganisaties worden hierover geïnformeerd. Dit onderwerp wordt besproken in het eerste bestuurlijk overleg van het kalenderjaar. De afgestemde werkzaamheden en projecten worden jaarlijks opgenomen in de prestatieafspraken van het volgende jaar (zie paragraaf 1.3).

1.2 Samenwerking bij onderzoek en beleid

- 1.2.0 Partijen geven elkaar voorafgaand aan opdrachtverstrekking voor onderzoek dat betrekking heeft op de onderwerpen die voortkomen uit de prestatieafspraken, de gelegenheid om eventueel gezamenlijk de opdracht te formuleren, te verstrekken en de kosten te delen.
- 1.2.1 Partijen informeren elkaar bij beleidsontwikkeling waar dat betrekking heeft op de onderwerpen in de prestatieafspraken.
- 1.2.2 Partijen delen met elkaar relevante (landelijke of regionale) onderzoeken, artikelen en dergelijke waar deze betrekking hebben op de onderwerpen van de prestatieafspraken.
- 1.2.3 Partijen zorgen in geval van onderzoek in een bepaald jaar dat van dit onderzoek een verslag wordt opgesteld, waarin antwoord gegeven wordt op de onderzoeksvraag, conclusies worden getrokken en waarin, wanneer aan de orde vervolgstappen, opgenomen zijn.

1.3 Werkwijze jaarschijven

Jaarlijks worden in de jaarschijf voor het volgende kalenderjaar concrete activiteiten en werkzaamheden opgenomen waar de partijen in het betreffende jaar (gezamenlijk) aan werken. Zowel corporaties, als de gemeente en eventueel de huurdersorganisaties, houden vervolgens in de begroting voor het betreffende jaar qua budget en capaciteit rekening met de activiteiten genoemd in de jaarschijf.

- 1.3.1 Na afloop van een jaarschijf, stelt de ambtelijke regiegroep een evaluatie op. Deze evaluatie wordt bestuurlijk vastgesteld. De evaluatie vormt tevens input voor de afspraken voor de nieuwe jaarschijf.
- 1.3.2 In het bestuurlijk overleg in het najaar wordt de jaarschijf voor het opvolgende jaar vastgesteld. De prestatieafspraken worden uiterlijk 15 december door alle partijen ondertekend.

1.4 Looptijd, evaluatie en actualisering van de afspraken

- 1.4.1 De prestatieafspraken zoals opgenomen in de jaarschijf gelden vanaf 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023. In 2023 bepalen partijen gezamenlijk of het streven van de corporaties en huurdersorganisaties om toe te werken naar meerjaren kaderafspraken mogelijk is.
- 1.4.2 Tussentijdse bijstelling van de afspraken is mogelijk als alle partijen hiermee instemmen.

1.5 Bijzondere omstandigheden

- 1.5.0 De publiekrechtelijke omgeving van de prestatieafspraken leidt tot het voorbehoud dat als de Rijksoverheid of de provinciale overheid haar beleid verandert of ten gevolge van veranderende marktomstandigheden en andere nieuwe inzichten als gevolg van bijvoorbeeld demografische, economische of sociale ontwikkelingen, dit ook kan betekenen dat de afspraken moeten worden bijgesteld.
- 1.5.1 Gemaakte afspraken zijn tot stand gekomen binnen de kaders van de geldende wetgeving. Alle in de prestatieafspraken opgenomen afspraken worden daarmee gemaakt met inachtneming van de geldende privacywetgeving. De door de corporaties genoemde begrote bedragen zijn onder voorbehoud van goedkeuring door hun Raden van Commissarissen.
- 1.5.2 Uitgangspunt bij de afspraken is redelijkheid en billijkheid jegens elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als één van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere partijen om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van één van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar in redelijkheid en billijkheid niet aan deze werkafspraken kunnen houden.
- 1.5.4 Bij een eventueel geschil vindt er eerst ambtelijk overleg plaats om tot een oplossing te komen. Mocht dit ambtelijk overleg niet tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leiden, dan kan bestuurlijk overleg plaatsvinden tussen de gemeente Roermond, de corporaties en de huurdersorganisaties. Op het moment dat ook bestuurlijk geen overeenstemming kan worden gevonden, zal een traject van mediation worden gestart.

2 Beschikbaarheid

AMBITIE/DOEL

De gemeente Roermond, de corporaties en de huurderorganisaties vinden het van belang dat in de kernen en wijken voldoende aanbod aan huurwoningen voor de doelgroep van beleid is, dit aanbod passend is bij de vraag vanuit de markt en qua huurprijs passend zijn bij de doelgroep. Partijen constateren dat er een uitbreidingsbehoefte is en leggen in de nog op te stellen lokale woonvisie vast welke wijze de aanvullende behoefte aan sociale huurwoningen in gemeente Roermond de komende jaren wordt gerealiseerd. Corporaties willen met een gevarieerd woningaanbod dat past bij de vraag een toekomstbestendige woningportefeuille ontwikkelen.

2.1 Beschikbaarheid van sociale huurwoningen

Woningcorporaties hebben als taak te zorgen voor voldoende passende en kwalitatief goede woningen voor de doelgroep van beleid. Corporaties zetten zich daarom in voor een evenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod in het sociale huursegment, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Als gevolg van demografische, economische en maatschappelijke ontwikkelingen en door veranderingen in wet- en regelgeving, is de vraag vanuit de doelgroep van beleid voortdurend in ontwikkeling. Niet alleen kwantitatief, maar vooral ook kwalitatief. Door vergrijzing, krimp en het langer zelfstandig blijven wonen van huishoudens met een extramurale zorgvraag, neemt bijvoorbeeld de vraag van 1- en 2 persoons (ouderen)huishoudens toe. Dat vraagt om andere woningtypen, eigendomsvorm en huurprijscategorie.

Corporaties hebben de mogelijkheid om de betaalbare woningen beter te verdelen naar de doelgroep. Hiervoor is er een percentage vrije toewijzingsruimte beschikbaar.

In onderstaande tabel is het totale woningbezit in gemeente Roermond opgenomen, verdeeld naar soort en eigenaar.

Woningaanbod gemeente Roermond per corporatie		
Bron: allecijfers.nl en opgave corporaties		
Totaal woningen gemeente Roermond per 2022	29.190	100%
Totaal koopwoningen gemeente Roermond	16.346	56%
Woningstichting Wonen Zuid	5.600	19%
Stichting Wonen Limburg	916	3,1%
Wonen Limburg Accent B.V.	148	0,5%
Stichting Nester	1.544	5,3%
Particuliere verhuurders en overige	4.636	16,1%

- 2.1.1 De gemeente Roermond, de corporaties en de huurdersorganisaties zoeken gezamenlijk naar de mogelijkheden om doorstroming te bevorderen. Uitgangspunt hierbij is dat doorstroming niet wordt bevorderd door het hanteren van inkomensafhankelijke huurverhogingen, maar door het bieden van maatwerk aan huurders.
- 2.1.2 Jaarlijks bespreken de gemeente Roermond, de corporaties en de huurdersorganisaties de omvang van de voorraad huurwoningen in de sociale sector, naar kern en naar huurprijsklasse. Dat gebeurt aan de hand van het regio SVB. Voordat dat structureel kan worden ingezet zorgen de corporaties allereerst dat het model continuïteit krijgt en bij meerdere partijen is geborgd.

2.2 Transformatie van de woningvoorraad: toevoegingen en onttrekkingen

Transformatie van de woningvoorraad: toevoegingen en onttrekkingen

Er worden prestatieafspraken gemaakt tussen het rijk en de provincies. Achtergrond is het woningtekort, het rijk wil tot 2030 900.000 woningen bouwen. Hiervan moet een derde in sociale huursector worden gebouwd. Er is ook in Roermond ruimte nodig voor meer sociale huurwoningen. Hiervoor zijn grondposities nodig. Transformatie van leegstaand vastgoed geeft ook de mogelijkheid om sociale huurwoningen toe te voegen. Ook herontwikkeling van bestaande locaties geeft de mogelijkheid om extra sociale huurwoningen te bouwen. Daarbij horen afspraken over de kwaliteit van de woningen, de beschikbaarheid voor iedereen en de termijn dat de woningen beschikbaar blijven in de sociale huursector. De gemeente stuurt actief op de realisatie van sociale huur- en koopwoningen bij initiatieven van ontwikkelaars.

Partijen streven naar een evenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod in het sociale huursegment, zowel kwantitatief als kwalitatief. De corporaties dragen hieraan bij door transformatie van haar woningvoorraad (sloop, nieuwbouw, verkoop, herbestemming, renovatie en onderhoud). De gemeente heeft hierin een kaderstellende en faciliterende rol. De huurdersorganisaties behartigen bij de vastgoedtransities de belangen van de huurders.

Het kader voor vastgoedtransities is vastgelegd in de regionale Structuurvisie. De ontwikkelingen in de bevolkingsomvang vragen om extra aandacht van partijen in enerzijds het afstemmen van de woningbouwprogrammering en anderzijds het door transformatie afstemmen van de woningvoorraad op de toekomstige vraag.

Doel is in de lokale woonzorgvisie deze opgave voor meerdere jaren vast te leggen en te vertalen naar aantallen, concrete projecten voor huur en koopwoningen en de typologie van deze woningen.

Corporaties houden de voorraad sociale huurwoningen in goede en verhuurbare staat door periodiek onderhoud aan de woningen uit te voeren. Het uitvoeren van onderhoud gaat waar mogelijk gepaard met verbetering van de energetische kwaliteit.

- 2.2.1 Jaarlijks rapporteren de corporaties over het totaal aantal onttrekkingen en toevoegingen naar kern, locatie en huurprijsklasse.
- 2.2.2 Als bij sloop met vervangende nieuwbouw meer woningen worden gesloopt dan nieuw teruggebouwd, maken corporaties en de gemeente afspraken over de inzet van het surplus aan onttrekkingen voor andere ontwikkellocaties.

2.3 Woonruimteverdeling

- 2.3.1 Gedurende de looptijd van de prestatieafspraken worden woningen in de gemeente Roermond verhuurd via het woonruimteverdeelsysteem 'Thuis in Limburg'.
- 2.3.2 Jaarlijks vóór 1 april verstrekken de corporaties aan de gemeente en de huurdersorganisaties de Monitor Woonruimteverdeling. De rapportage wordt ambtelijk en bestuurlijk besproken.
- 2.3.4 Partijen brengen elkaar op de hoogte als er zich wijzigingen voordoen in het woonruimteverdeelsysteem.

3 Betaalbaarheid

AMBITIE/DOEL

De gemeente Roermond, de corporaties en de huurdersorganisaties willen de woonlasten van huurders met een laag inkomen beheersbaar houden. De focus ligt hierbij op de groep huurders, die afhankelijk zijn van een sociale huurwoning. De gemeente Roermond, de corporaties en de huurdersorganisaties willen de invloed die zij hebben om woonlasten beheersbaar te houden zo doelmatig mogelijk benutten. Hierbij wordt generiek beleid gehanteerd waar dat kan en maatwerk geboden waar nodig, zeker ook voor de gevolgen van de huidige coronacrisis. Op het moment dat een huishouden in de knel dreigt te komen vanwege te hoge woonlasten is die inzet gericht op het voorkomen van huisuitzetting. De kerntaak van corporaties is het voorzien in goede en betaalbare woningen voor huishoudens die aangewezen zijn op sociale huisvesting. Partijen vinden het van groot belang dat er voldoende (passende) betaalbare woningen beschikbaar zijn voor de verschillende doelgroepen.

Wettelijke kaders

Door de Rijksoverheid is regelgeving ingesteld die de betaalbaarheid van wonen beïnvloedt, zoals de actieve aanpassing huurprijs bij wijziging maximale huurprijs, DAEB-toewijzingsnorm, passendheidsnorm, slaagkans en de huursombenadering (zie bijlage 2 voor toelichting). Corporaties wijzen woningen toe conform de wettelijke normen. Daarnaast hanteren corporaties elk eigen beleid en instrumenten om de betaalbaarheid van het wonen en beschikbaarheid van woningen te behouden en waar nodig te verbeteren.

De wettelijke kaders voor het huurbeleid worden aan het begin van een jaar door de Rijksoverheid vastgesteld en gepubliceerd. Corporaties stellen hun huurbeleid voor het betreffende jaar in overleg met hun huurdersorganisatie(s) op. Gemeenten worden door de corporaties over de inhoud van het beleid geïnformeerd.

Nationale Prestatieafspraken

In de Nationale Prestatieafspraken zijn verantwoorde huurstijgingen en huurverlaging voor lagere inkomens vastgelegd. In de afspraken over betaalbaarheid is een balans gevonden tussen generieke maatregelen waarvan alle huurders profiteren en specifieke maatregelen waarvan mensen met lagere inkomens en mensen in niet-duurzame woningen profiteren. Corporaties gaan de komende 3 jaar voor alle huurders de huren matigen. Daarbij wordt de koppeling met de inflatie losgelaten en wordt de maximale huursomstijging 0,5% lager dan de CAO-loonontwikkeling. Daardoor stijgen de huren minder hard dan de lonen. Om de huur voor huurders met een laag inkomen te verbeteren krijgen huurders met een inkomen op of onder 120% van het sociaal minimum in 2023 een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot € 550,- (prijspeil 2020, afhankelijk van het jaar waarin deze maatregel precies wordt ingevoerd wordt dit bedrag geïndexeerd). Circa 510.000 huishoudens komen hiervoor in aanmerking. Zij krijgen een gemiddelde huurverlaging van gemiddeld € 57,- per maand. Dit komt in de plaats van een generieke huurbevriezing in 2024. Tot slot gaan corporaties met voorrang een deel van hun (nieuwe) midden huurwoningen toewijzen aan doorstromers uit de sociale huursector.

Preventie en vroegsignalering van (huur)schulden

Het ultieme doel van partijen is het voorkomen van schulden bij huishoudens die door de corporaties gehuisvest worden. Corporaties voeren een actief incassobeleid. Partijen werken samen bij de preventie en het ondersteunen van huurders met betalingsproblemen. Zij bieden de huurders oplossingen die bijdragen aan het voorkomen én oplossen van betalingsachterstanden. En dat gaat verder dan alleen huurachterstanden. Gemeente Roermond heeft via de BSGW afspraken rond het automatisch kwijtschelden van gemeentelijke belastingen.

Partijen willen geen huisuitzettingen; een dak boven het hoofd is een randvoorwaarde voor bewoners om de stap naar zelfredzaamheid te zetten. En als een huisuitzetting helaas toch onvermijdbaar is, dan is de achtervang door de samenwerkende partijen geborgd. Een sluitende aanpak van partijen in het netwerk rondom de bewoner is in beide gevallen noodzakelijk.

Gemeente, de corporaties en het Loket Schuldhulp hebben afspraken gemaakt over de samenwerking bij schuldhulpverlening en deze afspraken vastgelegd in het convenant Voorkoming Huisuitzetting. Partijen geven uitvoering aan het convenant Voorkomen Huisuitzetting en evalueren de samenwerking één keer per jaar.

Vrije ruimte

Vanaf 2022 mogen corporaties wettelijk 7,5 procent van de woningen vrij toewijzen. In de prestatieafspraken mag die vrije ruimte verhoogd worden naar het 'oude' niveau van 15 procent. Als dit wordt gedaan, dan zorgt dat ervoor dat er net als voorheen geen inkomenseisen hoeven te worden gesteld. Zo vallen er geen woningzoekenden tussen wal en schip, hebben de corporaties extra ruimte om de keuzevrijheid van de huurder te borgen en met gevarieerde buurten de leefbaarheid te blijven versterken. Daarbij hoort dat partijen zich samen blijven inzetten om daar waar nodig woningen toe te voegen, zodat iedere woningzoekende uitzicht houdt op een betaalbare woning.

Betaalbaarheid en duurzaamheid

Corporaties leggen nadrukkelijk een relatie tussen betaalbaarheid en duurzaamheid. De energielasten vormen immers een aanmerkelijk (en toenemend) deel van de totale woonlasten.

Corporaties sturen daarom naast het betaalbaar houden van woningen naar netto huurprijsklasse, ook op het verlagen van de totale woonlasten middels verduurzaming van het woningaanbod.

- 3.1.1 Jaarlijks wordt in de prestatieafspraken ter informatie het huurprijsbeleid van de corporaties opgenomen zoals dat geldt voor het betreffende jaar.
- 3.1.2 Corporaties houden per huurprijsklasse voldoende woningen beschikbaar waaronder woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens voor jongeren van 18 t/m 23 jaar.
- 3.1.3 De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties spannen zich in om te voorkomen dat huishouders in de knel komen vanwege te hoge woonlasten. Op het moment dat een van de partijen een signaal krijgt dat erop wijst dat een huishouden in de knel komt vanwege te hoge woonlasten, wordt dit met de gemeente en/of corporaties gedeeld.
- 3.1.4 Alle inzet is gericht op het voorkomen van huisuitzettingen. In het geval er toch sprake is van een huisuitzetting, vindt er vooraf altijd contact plaats tussen de gemeente en corporaties. Jaarlijks wordt het aantal huisuitzettingen en de achterliggende redenen hiervoor door partijen gemonitord.
- 3.1.5 Partijen zetten gezamenlijk in op de bewustwording van inwoners van gemeente Roermond, op het gebied van energiebesparing. Bewustwording kan een bijdrage leveren aan een reductie van energielasten.

4 Duurzaamheid

AMBITIE/DOEL

Partijen willen bereiken dat alle huurwoningen in 2050 CO₂-neutraal zijn. De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties willen als het gaat om het thema wonen een zo duurzaam mogelijke woningvoorraad. Vanwege het oogpunt van betaalbaarheid van de woning en het voorkomen van te hoge woonlasten van bewoners wordt per project (bij zowel renovatie, onderhoud, nieuwbouw als verbouw) bezien welk ambitieniveau haalbaar en betaalbaar is.

De Regionale Energie Strategie (RES), de Routekaart en de Transitievisie Warmte zijn gereed. De Transitievisie Warmte wordt nader uitgewerkt. Corporaties willen hierbij betrokken worden, om hier rekening mee te houden bij eigen investeringen.

Corporaties geven elk op hun eigen wijze invulling aan hun duurzaamheidsambities, bijvoorbeeld door concrete vastgoedprojecten, het plaatsen van zonnepanelen en het kiezen voor duurzame materialen bij nieuwbouw en renovatie, volledige eliminatie van F en G labels binnen 4 jaar (Wonen Zuid en Nester Wonen Limburg streeft naar 2025 (ook de E labels), het kosteloos inzetten van energiecoaches (Wonen Limburg en Wonen Zuid) en vrijkomende geschikte grondgebonden huurwoningen voorzien van zonnepanelen (Wonen Limburg). Daarnaast zetten partijen in op bewustwording en gedragsverandering bij de huurders.

Partijen hechten belang aan het verduurzamen van de woningvoorraad, energiebesparing en reductie van de CO₂-uitstoot met als doel dat huurders kunnen wonen in duurzame woningen van goede kwaliteit en zonder hoge woonlasten. De drijfveer achter deze duurzaamheidsmaatregelen is aan de ene kant de beheersing van de woonlasten en aan de andere kant de reductie van de belasting op het milieu. Partijen erkennen dat de energiebesparing in de woningvoorraad noodzakelijk is en een gezamenlijke inspanning vergt.

Voor huurdersorganisaties is het belangrijk dat het doorbelasten van duurzaamheidsinvesteringen in balans is met de besparing op energielasten.

5 Wonen en zorg en bijzondere doelgroepen

AMBITIE/DOEL

De kern van de visie op het sociaal domein is dat we ervoor zorgen dat iedereen kan meedoen in de maatschappij waarbij het van belang is dat de behoefte van de inwoner centraal staat en de aanpak integraal en domeinoverstijgend is. Dit is nodig omdat de vraag naar wonen met zorg toeneemt door onder andere extramuralisering en de behoefte (en noodzaak) om langer thuis te wonen. Hierdoor huisvesten corporaties ook steeds meer bijzondere bewonersgroepen. Wij willen een thuis bieden aan bestaande en nieuwe inwoners en door het maken van verbindingen en het inzetten van bestaande netwerken komen tot nieuwe en slimmere oplossingen voor de opgaven waar we voor staan.

Het vitaal houden van onze samenleving is cruciaal voor het bouwen aan een solide toekomst voor onze inwoners. Het sociaal domein ondergaat een grote verandering: van een verzorgingsstaat (voor iemand zorgen) naar een samenleving waarin mensen mee kunnen doen (zelf- en samenredzaamheid).

5.1 Wonen en zorg/ouderen

De gezamenlijke corporaties huisvesten huurders in ruim 8.000 woningen in Roermond. Door de vergrijzing zijn dat steeds vaker ouderen die een fysieke beperking krijgen en daardoor minder mobiel zijn. De gemeente faciliteert vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) woningaanpassingen die ertoe bijdragen dat mensen met een functiebeperking langer zelfstandig kunnen wonen. Het opstellen van het Wmo-beleid is een verantwoordelijkheid van de gemeente. Per 1 januari 2022 zijn de Wmo taken regionaal ondergebracht, het betreft hier de maatschappelijke opvang, beschermd wonen en preventie & bemoeizorg.

Gemeente en corporaties erkennen dat een goede samenwerking bij de uitvoering van het gemeentelijk Wmo-beleid in het belang is van huurders in het sociale huursegment. Om het 'langer thuis wonen' te faciliteren, erkennen partijen het belang van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen voor deze huishoudens (vaak senioren) met een zorgbehoefte. De corporaties spannen zich in om mede invulling te geven aan de vraag naar deze woningen. Dit doen zij door een deel van het bestaande woningaanbod geschikt te maken voor wonen met een zorgbehoefte en door in samenwerking met zorgpartners specifieke zorgwoningen te realiseren.

5.2 Van beschermd wonen naar beschermd thuis

Corporaties willen een thuis bieden aan nieuwe huurders die uitstromen vanuit onder andere beschermd wonen en maatschappelijke opvang naar een zelfstandige woning. Denk daarbij aan intramuraal verblijvende doelgroepen en diverse doelgroepen met een begeleidingsvraag, waaronder Zeer Moeilijk Plaatsbaren (ZMP'ers), kandidaten vanuit het tweede kans beleid, ex-gedetineerden, ex-psychiatrische patiënten, ex-verslaafden en dak- en thuislozen, (jong) gehandicapten, jongeren met een begeleidingsvraag of verstandelijk gehandicapten.

Gemeente, corporaties en andere partners zorgen voor een zelfstandige woning, de noodzakelijke begeleiding én – heel belangrijk – voor een zachte landing in de juiste buurt. Passend bij de draagkracht van de wijk, zodat het prettig wonen is voor de persoon zelf en dat het ook past in de woonomgeving. Gemeente, corporaties en zorgorganisaties maken duidelijke afspraken over ieders rol in het faciliteren van deze uitstroom. De gemeente heeft hier de regierol in.

Daarnaast zien partijen dat sommige mensen niet in staat zijn om in de wijken een thuis te vinden. Vaak bewoners die niet één probleem hebben, maar te maken hebben met meerdere zorg- en begeleidingsvragen tegelijkertijd. Denk daarbij bijvoorbeeld aan een combinatie van schulden, psychische problemen en eenzaamheid. 'Personen met verward gedrag' worden ze tegenwoordig vaker genoemd. En omdat deze mensen blijven wonen in de eigen woonomgeving en zorg/begeleiding thuis krijgen, leidt dit (tijdelijk) verlies van regie over het eigen leven in een toenemend aantal casussen tot risico's voor de leefbaarheid en gevaar voor de omgeving. Dat willen partijen voorkomen. Zeker ook omdat zij merken dat meerdere van de wijken met een concentratie van sociale woningen aan de grenzen van hun draagkracht zitten.

Partijen werken samen aan een sluitende aanpak van (multi)problematiek afgestemd op de zwaarte van de cases en met inzet van de benodigde expertise van diverse instanties en organen. Uitgangspunt van deze samenwerking is een gezamenlijke aanpak, waarbij iedere partij haar verantwoordelijkheid neemt. De kansen zitten in de combinatie van de signaleringsfunctie en de leefbaarheidsopgave van de corporatie, de expertise van de zorg- en welzijnspartijen en de regiefunctie van de gemeente.

De gemeente en corporaties participeren in het matchingspunt passende huisvesting en ondersteuning Midden-Limburg.

5.3 Huisvesting bijzondere doelgroepen

Vergunninghouders

De gemeente is eindverantwoordelijk voor het realiseren van de taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders en het organiseren van de begeleiding voorafgaand, bij en na het betrekken van de woningen. Daarvoor coördineert de gemeente de samenwerking tussen COA, Vluchtelingenwerk, de corporaties en andere betrokken partijen.

Het huisvesten van (grote aantallen) vergunninghouders legt druk op het sociale huursegment, de maatschappelijke acceptatie rond het huisvesten van vergunninghouders, de leefbaarheid en de beschikbaarheid van woningen voor reguliere doelgroepen. Partijen streven naar een evenwichtige spreiding van vergunninghouders binnen het bezit van de corporaties.

- 5.3.1 Gemeente stelt voldoende capaciteit en middelen beschikbaar voor de coördinatie van het realiseren van de taakstelling huisvesting vergunninghouders en het organiseren van de begeleiding voorafgaand, bij en na het betrekken van de woningen.
- 5.3.2 Corporaties leveren jaarlijks een bijdrage aan het realiseren van de taakstelling door onder andere het beschikbaar stellen van woningen. De gemeente informeert corporaties in januari en juli over de taakstelling en de verdeling van aantallen naar rato van het woningbezit. Wanneer aan de orde bespreken partijen tijdig specifieke opgaven rond de taakstelling of stagnatie in de realisatie van de taakstelling.

Woonwagenbewoners

De gemeente Roermond kent 4 woonwagenlocaties. Drie locaties in Roermond zijn in bezit van de gemeente. De locatie in Swalmen is eigendom van Nester. Met het door het rijk gepubliceerde beleidskader 'Gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid' wordt aandacht gevraagd voor de woonwagenbewoners en hun cultuur. Uitgangspunt hierbij blijft dat huisvestingsbeleid een primaire verantwoordelijkheid van de gemeente is.

In samenwerking met de provincie is in 2020 een behoeftepeiling naar woonwagenstandplaatsen in Limburg uitgevoerd. De bepaalde behoefte van 6 tot 9 woonwagenstandplaatsen (gemeente Roermond, exclusief natuurlijk verloop) vormt de basis voor de beoordeling van plannen en vervolg stappen.

Internationale werknemers

Om economisch vitaal te blijven hebbende bedrijven in Roermond extra én nieuwe werknemers nodig. Door de verwachte economische groei en de hoge mate van vergrijzing, die een grote uitstroom van arbeidskrachten tot gevolg heeft, moeten nieuwe werknemers de arbeidsmarkt in Roermond betreden. Zonder hulp van tijdelijke werknemers is dit niet mogelijk.

Het aantrekken van goede tijdelijke werknemers wordt steeds moeilijker. De concurrentie van deze werknemers wordt steeds groter omdat de behoefte niet alleen in Roermond, maar in heel Nederland speelt én ook in onze omliggende landen. Om deze werknemers aan te kunnen trekken én aan onze bedrijven te kunnen binden, is het aanbieden van goede en voldoende huisvesting een vereiste. De urgentie voor het kunnen realiseren van goede en voldoende huisvesting is groot! Het huisvesten van tijdelijke werknemers dient met zorg te gebeuren.

In 2022 is gemeente Roermond gestart met de opstelling van een beleidskader inzake huisvesting van internationale werknemers. Vaststelling van het beleidskader is voorzien in Q2 2023.

6 Leefbaarheid en Veiligheid

AMBITIE/DOEL

Leefbare kernen en wijken zijn van groot belang voor het welzijn, woongenot en de veiligheid van bewoners alsmede voor de verhuurbaarheid van woningen. Leefbaarheid gaat over hoe mensen de samenstelling en de omgang van de bevolking met elkaar 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. Gebieden die kwetsbaar zijn verdienen extra aandacht en inzet en een op maat gesneden gebiedsgerichte aanpak. De gemeente voert de regierol op dit belangrijke thema. In co-creatie met corporaties, huurdersorganisaties en onder andere politie, zorginstanties en natuurlijk dorps/wijkbewoners willen we de komende jaren de leefbaarheid goed houden waar de leefbaarheid voldoende is, en versterken waar dat nodig is.

6.1 Wijkvisie de Donderberg

De Donderberg is een van de Roermondse wijken die ook de komende jaren extra inzet krijgt op gebied van integrale wijkontwikkeling. Om de Donderberg weer positief op de kaart te zetten hebben gemeente Roermond, Provincie Limburg, Wonen Limburg en Wonen Zuid in 2012 de samenwerkingsovereenkomst WOP ondertekend. Daarmee hebben partijen afgesproken om samen te werken aan de realisatie van de wijkvisie Donderberg, waarbij sprake is van ingrepen op fysiek, sociaal en economisch gebied. De afgelopen jaren is in de Donderberg al veel geïnvesteerd in de fysieke leefomgeving, leefbaarheid en ontmoeting. Een belangrijk speerpunt voor 2023 is de uitvoering van de kwaliteitsatlas, zodat er samenhang ontstaat tussen de woningbouw en het openbare gebied om de gewenste wijktransformatie te realiseren.

Het realiseren van bovenstaande doelen vraagt de nodige aandacht en extra inzet van partijen. Voor een optimaal resultaat vergt dit mogelijk ook een andere inzet van organisaties en middelen, ruimte voor vernieuwende methoden en beleidskaders op fysiek, sociaal en economisch gebied.

- 6.1.1 Wonen Zuid, Wonen Limburg en Gemeente Roermond participeren in het WOP Donderberg. Hierin zijn ook afspraken gemaakt over onze (financiële) bijdrage aan leefbaarheid Donderberg. Conform de samenwerkingsovereenkomst WOP Donderberg geven partijen hier uitvoering aan.

6.2 Inzet voor leefbaarheid

De corporaties dragen bij aan het verbeteren van en het bevorderen van activiteiten op het gebied van leefbaarheid en reserveren hiervoor middelen. Investerings- en activiteiten met betrekking tot leefbaarheid moeten zich op het woningbezit en de directe omgeving daarvan richten en hebben als doel de leefomgeving schoon, heel en veilig te houden, een prettig woonklimaat te realiseren alsook huurders rond de leefbaarheid van hun eigen woonomgeving te activeren.

- 6.2.1 De corporaties leveren een extra bijdrage aan het bevorderen van de leefbaarheid door de ondersteuning van bewonersinitiatieven in de kernen waar de corporaties bezit hebben. Het uitgangspunt hierbij is dat het initiatief of de vraag van de bewoners komt. De corporaties dragen echter actief uit dat zij voor bewonersinitiatieven budget beschikbaar hebben.

6.3 Veiligheid van de woonomgeving

Een veilige woonomgeving gaat ook over het voorkomen en opheffen van onrechtmatig en hinderlijk gedrag. Te denken valt aan het veroorzaken van (ernstige) overlast, hennepcultuur of drugshandel. Woningcorporaties nemen verantwoordelijkheid voor de aanpak hiervan binnen het eigen woningbezit. Zij reageren actief op overlastmeldingen en geconstateerde overlast met betrekking tot haar woningbezit en spannen zich in om –samen met betrokken partijen- tot beëindiging van de overlastsituatie te komen. In het uiterste geval voeren zij een procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst. Maar een uithuiszetting is doorgaans geen echte oplossing. Vaak is het niet meer dan het verplaatsen van een probleem. Gemeenten, corporaties en zorg- en welzijnspartners spannen zich in om middels inzet van de beschikbare middelen en instrumenten, de juiste ondersteuning aan de overlastveroorzaker te bieden en daarmee de overlast te doen stoppen en ontruiming te voorkomen.

- 6.3.1 Gemeente neemt de regie in ernstige overlastsituaties waarbij vaak sprake is van een multidisciplinaire problematiek en waarbij al meerdere partijen (gemeente, politie, woningcorporatie, zorg- en welzijnsinstellingen) betrokken zijn. In die situaties is het wenselijk de overlastproblematiek integraal te benaderen.
- 6.3.2 Gemeente en corporaties hebben samen met andere belanghebbenden samenwerkingsafspraken op het terrein van de aanpak/behandeling van woonoverlast.
- 6.3.3 Corporaties voeren een zero tolerance beleid bij hennepcultuur of drugshandel vanuit corporatiewoningen. Bij geconstateerde drugshandel of hennepcultuur zetten corporaties actief in op vrijwillige huuropzegging of ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning.
- 6.3.4 Gemeente en corporaties werken samen om bewustwording op het gebied van ondermijning onder de medewerkers te vergroten. In bijeenkomsten wordt input opgehaald om de problematiek te duiden en samen te brainstormen over mogelijke vervolgstappen.

7 Jaarschijf 2023

Zoals is vastgesteld in paragraaf 1.3 worden in de jaarschijf voor het volgende jaar concrete activiteiten en werkzaamheden opgenomen waar de partijen in dat jaar waarop de jaarschijf betrekking heeft (gezamenlijk) aan zullen werken. Dat kunnen zowel nieuwbouwprojecten of renovatieprojecten betreffen, als het gezamenlijk uitvoeren van een onderzoek of opstellen van werkafspraken. Zowel de corporaties als de gemeente, en eventueel de huurdersorganisaties, houden vervolgens in de begroting voor het betreffende jaar qua budget en capaciteit rekening met de activiteiten genoemd in de jaarschijf.

Ondertekening

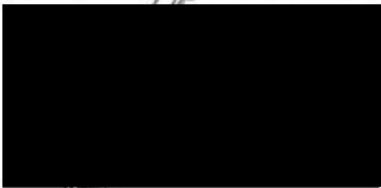
Over deze prestatieafspraken hebben de volgende partijen op d.d. 2 december 2022 te Roermond overeenstemming bereikt:

Gemeente Roermond



De heer J. van Rey
Wethouder

Woningstichting Wonen Zuid



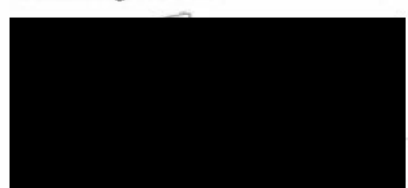
De heer H. Lardinois
Directeur

Stichting Wonen Limburg



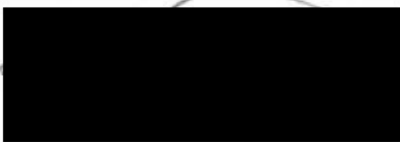
De heer G.G.M.P. Peeters
Bestuurder

Stichting Nester



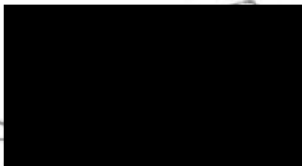
De heer A.A. Oosterlee
Directeur- Bestuurder

Huurdersvereniging Wonen Zuid



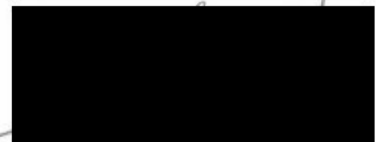
De heer W. Dings
Directeur

Huurdersvereniging BRES



De heer B. Schmitz
Bestuurslid

Stg. Huurdersbelangen Maas & Roer



De heer F. van Vugt
Bestuurslid

BIJLAGE 1: Jaarschijf 2023

Zie separate bijlage.

BIJLAGE 2: Belangrijkste kaders uit wet en regelgeving en doelgroepen

Woningwet en prestatieafspraken

De Woningwet stelt dat gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties jaarlijks voor 15 december prestatieafspraken overeen dienen te komen voor het opvolgende jaar. De gemeente legt de volkshuisvestelijke opgaven vast in een (gemeentelijke) woonvisie. Deze vormt de basis voor de prestatieafspraken. In de prestatieafspraken leggen partijen vast op welke wijze zij een redelijke bijdrage leveren aan het realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente. Huurdersorganisaties zijn een volwaardige partij bij het maken van prestatieafspraken. Dit betekent dat zij gelijk geïnformeerd worden, deelnemen aan overleg over de prestatieafspraken en de prestatieafspraken (kunnen) ondertekenen.

Regelgeving betaalbaarheid en beschikbaarheid

Actieve aanpassing huurprijs bij wijziging maximale huurprijs (WWS).

In het Woning Waardering Stelsel (WWS) bepaalt de WOZ-waarde voor circa 25% de wettelijk toegestane maximale huurprijs. Als gevolg van deze aanpassing kan de actuele netto huur op basis van een gewijzigde WOZ-waarde, boven de maximaal toegestane huurprijs op basis van het WWS uitstijgen. Huurders kunnen dan een verzoek indienen tot verlaging van de huur.

DAEB toewijzingsnorm (Dienst van Algemeen Economisch Belang)

Corporaties moeten ten minste 92,5% van hun vrijgekomen woningen met een huurprijs tot de liberaliseringsgrens toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot aan de DAEB-inkomensgrens (€ 40.024, - voor een 1-persoons huishouden en € 45.014, - voor een meerpersoons huishouden; prijspeil 01-01-2022). Daarnaast is er ruimte om 7,5 % van die woningen vrij toe te wijzen. Dit percentage van 7,5% mag worden verhoogd naar 15% wanneer de corporaties hierover afspraken maakt met de gemeente en huurdersorganisaties en dit vastleggen in prestatieafspraken.

Passendheidsnorm (95%)

Woningcorporaties moeten 95% van de nieuwe verhuringen toewijzen aan huishoudens met een inkomensgrens onder de grens voor passend toewijzen (de huurtoeslaggrens). De grens ligt voor 1-pers. huishoudens op max. € 24.075, - en voor meerpersoons huishoudens op max. € 32.675, -. Voor 1-persoons ouderenhuishoudens ligt de grens op € 23.975, - en voor meerpersoons ouderenhuishoudens ligt de grens op € 32.550, - (prijspeil 01-01-2022). De aftoppingsgrens voor 1- en 2- persoons huishoudens bedraagt € 633,25 en voor 3- en meerpersoons huishoudens bedraagt de aftoppingsgrens € 678,66 (prijspeil 01-01-2022). Uitgangspunt daarbij is dat de beschikbaarheid van woningen voor de doelgroep huurtoeslaggerechtigden gelijk blijft.

Daarnaast is er vanaf 2022 een uitzondering voor ouderen met vermogen. Een corporatie mag ook een woning toewijzen met een huur boven de aftoppingsgrens als het vermogen van een oudere hoger is dan € 118.479 (alleenstaanden, prijspeil 2021) of € 148.819 (meerpersoonshuishoudens, prijspeil 2021). Deze toewijzing telt dan in zijn geheel niet mee voor het passend toewijzen (en dus ook niet als een passende toewijzing voor de 95% passende toewijzingen die je moet halen als corporatie).

Huursombenadering

Voor de huurverhoging bij corporaties geldt een huursombenadering. De huursombenadering betekent dat de gemiddelde huurontwikkeling op corporatieniveau is gemaximeerd. Het gaat hierbij 26

om alle zelfstandige huurwoningen met een gereguleerd contract die zowel op 1 januari 2022 als op 1 januari 2023 zijn verhuurd. De huursomstijging voor 2022 is 2,3%.

Verhuurdersheffing

Vervalt per 1-1-2023.

WSW-borging en achtervang gemeente

Corporaties investeren in de volkshuisvestingsopgaven in de gemeente. Hiervoor trekken zij leningen aan die geborgd worden door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Achtervang door gemeenten moet afzonderlijk overeengekomen worden met het WSW en is voorwaarde om geborgde leningen te kunnen krijgen. Gemeenten kunnen met het WSW een generieke of naar tijd en/of bedrag gelimiteerde achtervangovereenkomst afsluiten. Voor het aantrekken van nieuwe financiering is het van wezenlijk belang dat vooraf volstrekt helder is dat volledige garantiestelling verzekerd is middels een achtervangovereenkomst tussen de gemeente en WSW.

Met de gemeenten en het Rijk (de 'achternemers') heeft WSW de afspraak dat zij, indien nodig, kunnen beschikken over renteloze leningen.

De achtervang van de gemeenten (50%) en het Rijk (50%) is het sluitstuk van de zekerheidsstructuur binnen het borgstelsel. Pas als WSW niet aan hun betaalverplichtingen (uit de overige buffers) kunnen voldoen, verstrekken de gemeenten en het Rijk renteloze leningen aan WSW. Daarbij gelden de volgende afspraken:

- het Rijk verstrekt in alle gevallen de helft (= 50%) van de renteloze leningen;
- de schadegemeenten verstrekken samen een kwart (= 25%) van de renteloze leningen. De schadegemeenten zijn de gemeenten die vermeld staan in de leningen waarvan WSW de betaalverplichtingen overnam;
- alle gemeenten die achtervanger zijn van WSW (met inbegrip van de schadegemeenten) verstrekken samen het resterende kwart (= 25%) van de renteloze leningen.

De Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) behartigt de belangen van de gemeenten richting WSW. De afspraken zijn vastgelegd in overeenkomsten.

Het risico dat achtervanggemeenten renteloze leningen aan WSW moeten verstrekken als de andere buffers onvoldoende zijn, acht WSW zeer klein - zelfs theoretisch. Dit concludeert WSW op basis van risicomodellen en stresstesten.

Roermond

Jaarschijf prestatieafspraken 2023



nester
daar ben je thuis

**WONEN
ZUID**


wonen limburg



gemeente Roermond

HWZ
Huudersvereniging
Wonen Zuid

**H
V
BRES**


SHMR
stichting huurdersbelangen Maas & Roer

Inleiding

In deze jaarschijf benoemen we welke resultaten we in 2023 willen behalen om bij te dragen aan de realisatie van onze 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 om bij te dragen aan onze maatschappelijke en volkshuisvestelijke doelen en ambities 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.

Gemeente en corporaties werken graag samen in de opstelling van de woonzorgvisie. De intentie is om vanaf 2024 over te gaan tot meerjarige prestatieafspraken. In deze jaarschijf benoemen partijen zoveel mogelijk de concrete activiteiten die zij in 2023 uitvoeren. Partijen sorteren wel al voor op de landelijk gemaakte afspraken. In 2022 is een analysedocument opgesteld inzake de woonzorgvisie, deze is gedeeld met de corporaties en overige stakeholders. Het huidige bestuur heeft ervoor gekozen de opstelling van de woonzorgvisie te koppelen aan de verplichting vanuit het Rijk, waarin elke gemeente vanaf 1 januari 2024 dient te beschikken over een woonzorgvisie.

De gevolgen en effecten van ontwikkelingen in de maatschappij zijn onvoorspelbaar. Cijfers en feiten die ontwikkelingsrichtingen (definitief) kunnen onderbouwen zijn er niet en effecten van een (economische) crisis op de woningmarkt treden altijd met enige vertraging op. De prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen blijft in ieder geval nog steeds op een (historisch) hoog niveau liggen. De betaalbaarheid staat onder druk. De lagere inkomens voelen de inflatie het meest, deze mensen geven het grootste deel van hun geld uit aan noodzakelijke dingen als gas, elektra en boodschappen. En dat zijn nu juist de dingen die het meest in prijs zijn gestegen. Door in te spelen op zaken zoals, huurbeleid, versnelling verduurzaming, inzet van de voorzieningenwijzer en energiecoaches wordt extra rekening gehouden met deze doelgroep.

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.

Wonen in:

Gemeente Roermond

2023

277



Nieuwbouw



Duurzaamheid
Verbeteren
613 Energie labels
3022 Zonnepanelen
156 Renovaties



De woningmarkt wordt toegankelijker voor de middeninkomens.

Betaalbaarheid

We hebben aandacht voor
(energie)armoede en
vroegsignalering

Gemeente Roermond
en corporaties starten met de
VoorzieningenWijzer



Er is meer
aandacht voor
kwetsbare
doelgroepen

Sociaal maatschappelijk

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

Wonen en Zorg



Groei van **151**
BAT 2 t/m 4
woningen. (geschikt voor
rollator, rolstoel, verpleegzorg)

Pilot langer zelfstandig thuis in
de Kemp

Wonen



Circa 650 nieuwe
verhuringen en
doorstroom

**Samen monitoren we de
woonruimteverdeling en
bespreken we de
verhuurrapportages.**

Leefbaarheid

Gebiedsgericht samenwerken ter
voorkoming van:

- Woonoverlast
- Afvaldumping
- Huisuitzetting

Prioritering Gebiedsgerichte
aanpak voor de wijken:
Donderberg en Tegelarijeveld



Legenda

Betekenis pictogrammen in tabellen:



Locatie/projectnaam



Toegankelijkheid



Verantwoordelijke



Aantal woningen



Huurprijsklasse



Monitoring



Type woningen



Welke afspraak



Ondertekening

Kleurcodering monitoring:



Gereed



In uitvoering



Stagneert

Organisatie en Samenwerking



De gemeente Roermond, corporaties en de huurdersorganisaties willen met elkaar samenwerken in een partnerschap. De drie partijen zijn voor huurders in gemeente Roermond de belangrijkste partijen en hebben als gezamenlijk streven dat het goed wonen is in de gemeente Roermond voor huishoudens met een beperkt inkomen. Iedere partij geeft hier binnen de eigen verantwoordelijkheden en mogelijkheden richting aan. Het samenwerken in een partnerschap heeft tot doel om gezamenlijk maximaal resultaat te kunnen bereiken op terrein van wonen in Roermond. Bij een partnerschap is er sprake van wederzijdse inspanning, vertrouwen en aanspreekbaarheid. Dat houdt ook in dat partijen zich kwetsbaar willen opstellen en bepaalde marges van onzekerheid aanvaarden.

Het samenwerken in een partnerschap betekent concreet dat de gemeente Roermond, corporaties en de huurdersorganisaties:

- Transparant en open zijn naar elkaar toe, ook voor ieders mogelijkheden qua menskracht en financiële middelen;
- Het gemeenschappelijke doel in het oog houden en binnen de kaders van de eigen organisatie toewerken naar het bereiken van dit gemeenschappelijke doel;
- Elkaars positie en inbreng in het partnerschap respecteren;
- In een vroegtijdig stadium informatie met elkaar delen die betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken;
- Onderzoek dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken zoveel mogelijk gezamenlijk uitvoeren;
- Elkaar aanspreken op het moment dat er knelpunten in de uitvoering van deze prestatieafspraken of in de samenwerking optreden;
- Elkaar aanspreken op het niet nakomen van gemaakte afspraken.

De gemeente zet actief in op samenwerking en voert overleg met welzijnsorganisaties, corporaties, huurdersbelangenorganisaties en overige partijen voor die zaken waar zij nodig zijn voor de realisatie van prestatieafspraken.



Organisatie en Samenwerking



1.3	→ Per kwartaal vindt er een afstemmingsoverleg plaats tussen corporaties en gemeente inzake de voortgang van woningbouw- en onderzoeksprojecten. Partijen proberen m.b.v. goed overleg plannings op elkaar af te stemmen, de doorlooptijd van projecten te versnellen en zoeken oplossingen voor eventuele knelpunten. Tevens onderzoeken we de eventuele toepassing van vergunningen in 1 dag binnen gemeente Roermond. Wonen Zuid neemt hierin de lead en gemeente Roermond vervult een toetsende rol.	Gemeente Roermond Corporaties	
1.4	→ Voor de wijk Tegelarijeveld wordt (op bestuurlijk niveau) onderzocht of volgens de wijkvisie van Wonen Zuid een herontwikkeling kan plaatsvinden. Intentie is dat Wonen Zuid en gemeente Roermond bijdragen vanuit verschillende disciplines aan de totstandkoming van de uitvoering. Duurzaamheid en leefbaarheid staan centraal in de visie. Denk aan het creëren van voldoende draagvlak voor een warmtenet of een goed (tijdelijk) alternatief, het stimuleren van ontmoeting in het wijkgebouw, het vergroenen van de wijk met oog voor biodiversiteit, het tegengaan van criminaliteit en het aanpakken van vervuiling van de woonomgeving. Het verankeren van afspraken in een intentieovereenkomst behoort tot de mogelijkheid.	Gemeente Roermond Wonen Zuid Nester	
1.5	→ 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	
1.6	→ In Q1 2023 gaan gemeente en corporaties een overzicht van actuele convenanten, welke van toepassing zijn voor gemeente en corporaties genereren.	Gemeente Roermond Corporaties	
1.7	→ Gemeente Roermond, corporaties en HBV's gaan in Q1 2023 een aanpak bepalen voor het traject prestatieafspraken 2024, welke in lijn ligt met de woningwet.	Gemeente Roermond Corporaties Huurlersbelangenorganisaties	
1.8	→ Gemeente Roermond, corporaties en HBV's starten in 2023 een onderzoek naar slaagkansen van de verschillende doelgroepen die zijn aangewezen op het (sociale) woningaanbod van corporaties. Naast reguliere woningzoekenden die kunnen worden ingedeeld op basis van leeftijd, huishoudsamenstelling en inkomen, richten we ons ook op bijzondere doelgroepen, zoals mensen met zorgbehoefte en statushouders. Ook onderzoeken we of mensen met een vitaal beroep voldoende slaagkans hebben. Op basis van dit onderzoek worden doelstellingen geformuleerd die vervolgens worden opgenomen in de woonzorgvisie.	Gemeente Roermond Corporaties Huurlersbelangenorganisaties	

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.

Benoemd zijn projecten waarvan de bouw in 2023 start of naar verwachting wordt opgeleverd. Planning voor realisatie is mede afhankelijk van de te doorlopen RO-procedures, vergunningentraject en bewonersparticipatie. Projecten van Heutszstraat, Bredeweg, Emmalaan, Sweelinckstraat, Min. Bongaertstraat en Schepen van Hertefeltstraat maken onderdeel uit van de KLC subsidie. Om de deadline voor de subsidie te kunnen halen, verdienen deze projecten prioriteit.

Nieuwbouwontwikkeling 2023

					
Van Heutszstraat, Kitskensberg 8 BENG Gasloos en PV panelen Start en oplevering 2023	8 woningen	8 Grondgebonden nultreden	08 BAT 4 Zorggeschikt	8 Duur	Wonen Zuid
Bredeweg, Roermondse Veld 45 BENG of NOM Gasloos en PV panelen Gestart 2022, oplevering 2023	45 woningen	12 Grondgebonden nultreden 33 Grondgebonden gezins	33 BAT 0 Drempels en trappen 12 BAT 4 Zorggeschikt	45 Duur	Wonen Zuid
Emmalaan e.o. Roermondse Veld 28 BENG 16 NOM Gasloos en PV panelen Start 2022, oplevering 2023	44 woningen	10 Grondgebonden nultreden 6 Grondgebonden gezins 28 appartementen met lift	10 BAT 4 Zorggeschikt 06 BAT 0 Drempels en trappen 28 BAT 4 Zorggeschikt	10 Betaalbaar 1 06 Betaalbaar 2 28 Duur	Wonen Zuid



Donderbergweg 108 tm 124 even,
Lunastraat 25 tm 41 oneven en
Venusstraat 1 tm 23 oneven)
Sterrenberg
32 BENG of NOM
Start en oplevering in 2023

32 woningen

32 Grondgebonden gezins

32 BAT 0 Drempels en trappen

32 Duur

Wonen Zuid

Sweelinckstraat en Terbaansweg
Componistenbuurt
8 NOM

Start bouw 2022, oplevering 2023

8 woningen

4 Grondgebonden nultreden
4 Grondgebonden gezins

4 BAT 0 Drempels en trappen
4 BAT 4 Zorggeschikt

8 duur

Wonen Zuid

Tuba locatie
16 NOM

Ambitie start bouw en oplevering
2023. KLC inspanningsproject.

16 woningen

16 Grondgebonden nultrede
Woning (Uuthuuske)

16 BAT 4 Zorggeschikt

Betaalbaar 1 en 2

Wonen Zuid

Schoollocatie
Scheven van Hertefeltstraat,
Tegelarijeveld

8 BENG 12 NOM

Start bouw en oplevering 2023

20 woningen

8 Grondgebonden woning
12 Grondgebonden
nultredewoningen

8 BAT 0 Drempels en trappen
12 BAT 4 Zorggeschikt

14 Betaalbaar 1
6 duur

Wonen Zuid

Min. Bongaertstraat en Dr. Philipslaan
Vrijveld

74 NOM

Bouw gestart 2022, oplevering 2023

74 woningen

33 grondgebonden nultrede
36 grondgebonden gezins
5 bovenwoningen

41 BAT 0 Drempels en trappen
2 BAT 1 Wandelstokgeschikt
5 BAT 2 Rollator
26 BAT 3 Rolstoel

28 Betaalbaar 1
29 betaalbaar 2
17 duur

Wonen Zuid

Donderhof zorg
BENG

30 woningen

30 grondgebonden
gelijkvloers

30 BAT 4 Zorggeschikt

30 betaalbaar

Wonen Limburg

Donderhof wonen
BENG

16 woningen

16 gestapeld met lift

16 BAT 1 wandelstokgeschikt

16 betaalbaar

Wonen Limburg

Onderzoeksprojecten 2023

						
Herstructureringsonderzoek 117 woningen Borneostraat, Floresstraat, Celebesstraat e.o. de Kemp BENG of NOM	117 woningen bestaand, nieuwbouw 125 woningen	89 grondgebonden gezins 28 beneden-bovenwoningen Transitie naar Mix Grondgebonden gezins- en nultrade	Streven nieuwbouw: 31 BAT4 zorggeschikt 94 BAT 1 wandelstokgeschikt	Inzet op minder betaalbaar 1 meer in duur. Voor zittende huurder terugkeeroptie via tweehurenbeleid.	Onderzoek naar sloop/ nieuwbouw met aankoop particulier bezit en optie tot terugkeer voor zittende huurder. Stedenbouwkundig plan en aantal afhankelijk van aankoop. Onderzoek naar conceptbouw met bouw in bouwstromen ca. 30 stuks. Gezamenlijk met gemeente onderzoek naar planning en begroting infrastructuur. Huisbezoeken bewoners plaatsgevonden in 2022. Planning realisatie vanaf 2024.	Wonen Zuid
Nieuwbouw Eiernij Pr. Bernhardstraat Roermondse Veld	88 woningen (WZ)	38 appartementen 16 loftwoningen 4 patio's 30 appartementen maatschappelijke plint (onderzoek)	n.t.b.	n.t.b.	Onderzoek naar mogelijkheden van een (gedeelte) turnkey overname van huurwoningen. (Projectontwikkelaar)	Wonen Zuid Wonen Limburg
Renovatie/ doelgroepwijziging Godsweetersingel 18	10	10 zelfstandige kamers (begeleid wonen)	10 BAT 0 Drempels en trappen	n.v.t.	Transformatie naar 10 zelfstandige kamers, evt. samenwerking zorgpartij Hilzijn voor doelgroep jongeren of jonge statushouders. Hierover overleg met gemeente afweging i.r.t. ontwikkelingen naastgelegen panden.	Wonen Zuid
Aan de Vallei (Leigraaf)	93	93 woningen n.t.b.	n.t.b.	Sociale huur Vrije huur Koop	Er loopt nog onderzoek naar precieze invulling/afname, uitvoering voorzien in 2024	Wonen Zuid



ABC buurt Kemp Huidig Label D-E-F	126 woningen	122 grondgebonden gezinswoningen en 4 beneden/bovenwoningen	126 BAT 0 Drempels en trappen	Betaalbaar 1 Betaalbaar 2	Intern onderzoek naar strategie verduurzamen. Renovatie of deels sloop/ nieuwbouw. Vroegst eind 2023 overleg gemeente.	Wonen Zuid
Sterrenberg Huidig Label C-D-E	150 woningen	150 grondgebonden gezinswoningen	150 BAT 0 Drempels en trappen	132 Betaalbaar 1 18 Betaalbaar 2	In afstemming met WOP en kwaliteitsatlas een integraal plan voor renovatie en/of nieuwbouw, in de komende jaren. Bewoners-participatie in 2023	Wonen Zuid
Schepen van Hertefeltstraat 44-90, en Schepen v/d Portenstraat 134-180 Tegelarijeveld Huidig Label E-F	2 gebouwen van 24 appartementen zonder lift	48 appartementen zonder lift	24 BAT 0 Drempels en trappen	14 Goedkoop 34 Betaalbaar 1	Onderzoek naar strategie i.r.t. wijkvisie/ herstructurering en verduurzaming	Wonen Zuid
Drive in woningen Tegelarijeveld	32 woningen	32 eengezinswoningen Type Drive-in	32 BAT 0 Drempels en trappen	27 Betaalbaar 1 5 Betaalbaar 2	onderzoek naar renovatie planning uitvoering 2024-2025	Wonen Zuid
Willem Bayer Sloop- nieuwbouw	38 appartementen zonder lift (sloop) 45 appartementen met lift (nieuw)	38 appartement zonder lift 45 appartementen met lift	38 BAT 0 45 BAT 4 zorggeschikt	38 betaalbaar 45 duur	voortzetting onderzoek en vergunningaanvraag in 2023 voor sloop-nieuwbouw.	Wonen Zuid
Beukenlaan Maasniel	16 woningen sloop en nieuwbouw	16 gezinswoningen 8 gezinswoningen 8 grondgebonden nultredewoningen	Huidig: 16 BAT 0 Nieuw: 8 BAT 0 Drempels en trappen en 8 BAT 4 Zorggeschikt	16 Betaalbaar 1 Nieuwbouw n.t.b.	Onderzoek sloop/ nieuwbouw. In 2023 vergunningen. Planning realisatie 2024	Wonen Zuid



Schouwberg Leeuwen	6 woningen	2 benedenwoningen 2 bovenwoningen 2 eengezinswoningen	BAT 0 Drempels en trappen	4 betaalbaar 1 2 betaalbaar2	2023 onderzoek SVB toekomststrategie.	Wonen Zuid
Mathilde de Haanstraat de Kemp	8 nultrede- woningen		BAT 3 of 4	n.t.b. < liberalisatiegrens	In 2023 onderzoek en gesprek gemeente over mogelijkheden nieuwbouw.	Wonen Zuid
Rooswinkel locatie, Roermondse Veld	20 appartementen met lift		BAT 3 of 4		1 nov 2022 overleg over project, mogelijke afname woningen. Mogelijke realisatie in 2024	Wonen Zuid
Aureool	n.t.b.	Onderzoek naar aankoop en transformatie kantoor naar appartementen	n.t.b.	n.t.b.	2023	Wonen Zuid
Lief Vrouweveld Tijdelijk wonen	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	2023	Wonen Zuid Wonen Limburg Nester



Roertoren	110 appartementen	110 appartementen met lift	n.t.b.	n.t.b.	2023	Wonen Limburg Wonen Zuid
Bredeweg	n.t.b.	Appartementen Grondgebonden woningen	n.t.b.	n.t.b.	2023	Wonen Limburg
Gebiedsvisie Stationsomgeving Spoorlaan Noord		Nester doet een haalbaarheidsstudie renovatie/vervangen van minimaal 55 appartementen aan de Spoorlaan Noord in mogelijke samenwerking met de TU/e. Graag nemen wij de omgeving hierin mee en nodigen wij de gemeente uit daar gebruik van te maken.			2023	Nester

Sloop

					
Sterrenberg Donderbergweg 108 t/m 124 even, Lunastraat 25 t/m 41 oneven en Venusstraat 1 t/m 23 oneven 11 E labels en 19 D labels	30 woningen	30 grondgebonden eengezinswoningen	30 BAT 0 Drempels en trappen	26 Betaalbaar 1 4 Betaalbaar 2	Wonen Zuid
Kitskensberg Van Heutszstraat nr 50-72 2 D Labels, 3 E labels, 4 F labels en 3 G labels	12 woningen	12 appartementen zonder lift	12 BAT 0 Drempels en trappen	12 Betaalbaar 1	Wonen Zuid
Vrijveld Willem Bayerstraat (onderzoeksproject) 8C labels, 26D labels 4E labels	38 woningen	38 appartementen zonder lift	38 BAT 0 Drempels en trappen	38 Betaalbaar 1	Wonen Zuid

Benoemd zijn projecten waarvan de sloop naar verwachting in 2023 plaatsvindt. Planning voor realisatie is afhankelijk van te doorlopen RO-procedures, het vergunningentraject en bewonersparticipatie en herhuisvesting bewoners. Sloop start na afgifte omgevingsvergunning nieuwbouw.

Renovatie



Swalmen:

Baron de Schenklaan
Graaf Gerardstraat
Hertog Arnoldstraat
Leetgenstraat
Abdissenstraat
Peelveldlaan
Pater Geraedtsstraat
Pastoor van Cruchtenstraat
Robijnstraat
Pastoor Zanderstraat
Heikamp
Kapl. Sourenstraat

Minimaal Label A
(rekenmethode NV)

113
woningen

113 grondgebonden
gezins

BAT 0 Drempels en Trappen

Betaalbaar 1
Betaalbaar 2

Nester

Deels 2023 (113 woningen)
Deels 2024 (38 woningen)

Verkoop



Volgens strategisch voorraadbeleid;
bij mutatie en aan zittende huurder.

Circa 5

Verkoop van hoogbouwappartement de Componist en aangewezen gezinswoningen of beneden/bovenwoning in Kemp, Donderberg en Veld. Incidenteel kunnen we daarnaast individuele woningen verkopen om een aankoop mogelijk te maken. Duplex woningen verkopen we na samenvoeging; hiervoor vragen we via een omgevingsvergunning toestemming bij de gemeente.

Wonen Zuid

Volgens strategisch voorraadbeleid;
bij mutatie en aan zittende huurder.

Circa 13

Verkoop van voornamelijk grondgebonden woningen. Nester verkoopt de woningen alleen voor eigen bewoning. In de koopakte heeft Nester daarvoor een clause opgenomen met betrekking tot zelfbewoningsplicht/verhuurverbod. Nester verkoopt geen woningen met een E-F-G- label. Deze woning worden voor verkoop eerst verduurzaamd.

Nester

Aankoop

Beukenlaan en Kastanjelaan
Maasniel

5

5 eengezinswoningen staan op de aankooplijst. Met deze aankoop uit zogenaamd versnipperd woningbezit kunnen we toekomstige herontwikkelingen mogelijk maken.

Wonen Zuid

Kempweg, Borneostraat,
Celebesstraat de Ruyterstraat,
Floresstraat, Trompstraat, van
Galenstraat
De Kemp

30

30 eengezinswoningen staan op de aankooplijst Met deze aankoop uit zogenaamd versnipperd woningbezit kunnen we toekomstige herontwikkelingen mogelijk maken.

Wonen Zuid

Donderbergweg en Kasteel
Malborghstraat
Donderberg/Kastelenbuurt

5

5 eengezinswoningen staan op de aankooplijst. Met deze aankoop uit zogenaamd versnipperd woningbezit kunnen we toekomstige herontwikkelingen mogelijk maken.

Wonen Zuid

Woonruimteverdeelrapportage



2.1



De woningcorporaties verhuren hun woningen via Thuis In Limburg. Over de woonruimteverdeling stellen de corporaties elk jaar een rapport op dat inzicht geeft in onder andere reacties, inschrijfduur en bemiddeling bijzondere doelgroepen. De corporaties gaan bovendien een verdiepingsslag maken in deze rapportage. Corporaties bespreken dit rapport met de gemeente en huurdersorganisaties in het voorjaar.

Corporaties

Prognose aantal te verhuren woningen 2023



2.2



Prognose over 2023 van het aantal te verhuren woningen per corporatie. Met als doel monitoring of de beschikbaarheid toeneemt of afneemt:

- Wonen Zuid 500 woningen
- Wonen Limburg 50 woningen
- Nester 90 woningen

Corporaties

Betaalbaarheid



Samen zorgen we er voor dat wonen betaalbaar blijft voor de mensen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Corporaties wijzen daarvoor woningen toe die passen bij het inkomen en informeren mensen over welke woonlasten passend zijn. Gezamenlijk zijn we waakzaam op het gebied van woonlastenontwikkeling en het ontstaan van knelpunten hierin en spannen we ons in om de totale woonlasten laag te houden. Mensen die het moeilijk hebben om de huur te betalen bieden we ondersteuning. Daarbij werken we met elkaar samen. Uithuiszetting op basis van huurachterstand proberen we zoveel mogelijk te voorkomen.



3.1



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

3.2



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
Huurdersbelangenorganisaties



3.3	→	Gemeente en corporaties gaan gezamenlijk invulling geven aan de inzet van 'De Voorzieningenwijzer' voor Roermond. De Voorzieningenwijzer wordt afgesloten voor de looptijd van 3 jaar, waarna evaluatie plaatsvindt.	Corporaties Gemeente Roermond Huurdersbelangenorganisaties	
3.4	→	Corporaties worden betrokken bij effectieve inzet van middelen die de gemeente van het Rijk ontvangt voor onder meer energiearmoede.	Corporaties Gemeente Roermond	
3.5	→	Gemeente en corporaties gaan een structurele, periodieke samenwerking aan, waarbij de nadruk ligt op de inzet van middelen en capaciteit t.a.v. de niet-woning gebonden maatregelen en informatievoorziening/-hulp. (energiecoaches, communicatiemiddelen, ondersteuning bij aanvraag). Voor de uitwisseling van voortgang en bevindingen onderzoeken de partijen de mogelijkheden rondom het deelnemen aan een convenant.	Gemeente Roermond Corporaties	
3.6	→	Corporaties zetten in op het verminderen van energieverbruik door te werken aan bewustwording en gedragsverandering bij de huurder. Dat doen ze door bijvoorbeeld voorlichting te geven over het gebruik van (nieuwe) installaties, tips te geven over energiebesparing thuis, inzet van (digitale) energiecoaches of het organiseren van bijeenkomsten. Ze informeren elkaar over initiatieven en stellen elkaar in de gelegenheid hierin samen op te trekken.	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. In 2023 pakten we gezamenlijk door met het versnellen en intensiveren van de klimaat- en duurzaamheidsopgave.



4.1	→	Waar mogelijk bouwen we nieuwe woningen volgens het Nul-Op-de-Meter (NOM)-principe. In het prestatiejaar 2023 verwachten we het volgende aantal NOM-woningen te bouwen.	Aantal NOM-woningen 114 woningen NOM	Wonen Zuid	
4.2	→	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 2023 verwachten we het volgende aantal labelstappen te maken.	Aantal labelstappen 393 labelstappen 0 labelstappen 220 labelstappen	Wonen Zuid Wonen Limburg Nester	
4.3	→	Door sloop-nieuwbouw, renovatie en onderhoud brengen we ook het aantal woningen met de aller slechtste energielabels (E, F of G) terug. In het prestatiejaar 2023 verminderden we het aantal woningen met een E, F of G label met:	Afname E-F-G labels 25 woningen 0 woningen 33 woningen	Wonen Zuid Wonen Limburg Nester	
4.4	→	We plaatsen Zonnepanelen op onze woningen en wekken daarmee hernieuwbare energie op. In het prestatiejaar 2023 verwachten we het volgende aantal PV-panelen te plaatsen	Aantal PV-panelen 1572 panelen 100 panelen 1350 panelen	Wonen Zuid Wonen Limburg Nester	
4.5	→	In het prestatiejaar 2023 verwachten we het volgende aantal (nieuwe of bestaande) woningen zonder gasaansluiting te realiseren.	Gasloze woningen: 247 woningen 0 woningen 0 woningen	Wonen Zuid Wonen Limburg Nester	



4.6	→	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.	Gemeente Roermond Corporaties	
4.7	→	Wonen Limburg gaat aan de slag met het project "de Groene Voortuin". Bij mutatie van een woning die minimaal voor de helft versteend is, wordt met elke nieuwe huurder bekeken of de voortuin ontsteent kan worden. Wonen Limburg biedt daarbij de hulp van een hovenier aan, die de bewoners gaat helpen. De kosten daarvan neemt Wonen Limburg voor haar rekening.	Corporaties	
4.8	→	Binnen het (in onderzoek zijnde) nieuwproject tijdelijk wonen Lief Vrouweveld zal in het kader van ontmoeten, vergroenen, biodiversiteit en klimaatadaptatie een vergroeningsproject worden opgestart met de (toekomstige) bewoners.	Corporaties	
4.9	→	Nester gaat aan de slag met de uitvoering van het in 2022 opgestelde tuinbeleid. Wonen Zuid gaat haar tuinbeleid aanscherpen en zal vanaf 2023 bij mutatie tuinen gaan ontharden. Dat wil zeggen dat tegels en dergelijke verwijderd worden. Corporaties bekijken hoe ze nieuwe huurders kunnen stimuleren om tuinen meer groen te houden i.v.m. afwatering maar ook ter bevordering van leefklimaat en biodiversiteit. Daarnaast bekijkt Wonen Zuid bij KLC projecten hoe ze ook hier aandacht kunnen vestigen op vergroening van tuinen.	Corporaties	
4.10	→	Corporaties en gemeenten betrekken elkaar bij het klimaatadaptief maken van de woonomgeving, bijvoorbeeld om hittestress te voorkomen.	Gemeente Roermond Corporaties	
4.11	→	Corporaties worden betrokken bij de uitwerking van de Transitievisie warmte, zodat hiermee rekening gehouden kan worden met de eigen investeringen. Corporaties zijn tevens een van de partijen die aan tafel zitten bij het opstellen en later uitvoeren van de wijkplannen. De gemeente voert de regie in relatie tot de keuze van de wijk(en).	Gemeente	

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.



Door nieuwbouw en renovatie voegen we toegankelijke woningen toe aan het woningaanbod. In het prestatiejaar 2023 verwachten we het volgende aantal woningen aan de hand van de volgende BAT scores toe te voegen:

BAT-score 1: Wandelstokgeschikt. Gelijkvloerse woning.

BAT-score 2: Rollator bewoonbaar

BAT-score 3: Rolstoel bewoonbaar

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



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 een opgave die de gemeente opgelegd krijgt van het Rijk. Corporaties helpen de gemeente bij het voldoen aan de taakstelling en maken aanvullende afspraken om ook aan de verhoogde taakstelling te kunnen voldoen.



Wonen Zuid	Wonen Limburg	Nester
2	0	0
5	0	0
26	0	0
90	0	0

Gemeente Roermond
Corporaties





1.1



We willen actief inzetten op samenwerking met welzijnsorganisaties om de sociale basis te verstevigen. Gemeente Roermond initieert een gesprek.

Gemeente Roermond

1.2



In 2022 zijn we gestart met de pilot "Hoe kunnen mensen langer thuis blijven wonen in hun eigen wijk?" in een klein gedeelte van de Kemp. De aanpak kent zes fases: 1) inventarisatie 2) mobiliseren 3) activatie 4) realisatie 5) onderhoud 6) opschalen. We are Social Rebels is ingehuurd voor fase 1. Afhankelijk van de uitkomst worden de volgende fasen opgepakt.

Gemeente Roermond
Wonen Zuid

1.3



In 2023 wordt gestart met een pilot, waarbij energievoaches van de corporaties een plek krijgen in de 'klantreis' bij de huisvesting van statushouders. Er wordt gekeken naar mogelijkheden tot inzet van energievoaches (op basis van beschikbare capaciteit), indien mogelijk energievoaches die de taal spreken en de 'gebruiken' van de statushouders kennen. Een evaluatie aan het eind van 2023 zal bepalend zijn voor een vervolg en de wijze waarop.

Corporaties
Gemeente Roermond

1.4



Corporaties en gemeente gaan in gesprek inzake de praktische en financiële knelpunten die ervaren worden bij de opstelling van het scootmobielbeleid.

Gemeente Roermond
Corporaties

1.5



In 2022 is er met tussenkomst van de gemeente een pilot gestart tussen de corporaties en het Gehandicaptenplatform inzake advisering op woningbouwplannen. In 2023 zal de pilot geëvalueerd worden en eventueel concrete afspraken landen in een intentieverklaring.

Corporaties

1.6



De urgentie voor het kunnen realiseren van goede en voldoende huisvesting voor internationale werknemers is groot. In 2022 is gemeente Roermond gestart met de opstelling van een beleidskader inzake huisvesting van internationale werknemers. Vaststelling van het beleidskader is voorzien in Q2 2023

Gemeente Roermond

Leefbaarheid en integrale veiligheid



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.



6.1



Gemeente en corporaties stellen samenwerkingsafspraken op inzake de aanpak/behandeling van woonoverlast. Gemeente initieert overleg.

Gemeente Roermond
Corporaties

6.2



In samenwerking met de woningcorporaties worden locaties waar veel afvaldumpingen en/of bijplaatsingen van toepassing zijn geïnventariseerd en samen een aanpak bedacht en uitgerold om deze problematiek aan te pakken.

Gemeente Roermond
Corporaties

6.3



Voor complex 307 in het Vrijveld willen we in 2023 een integraal plan voor de leefbaarheid opleveren en hier samen met partners uitvoering aan geven. Denk daarbij aan aspecten als groen, vuilnis, tegengaan criminaliteit, ontmoeten stimuleren via woonkamer 307 etc. Wonen Zuid biedt Vijf de mogelijkheid om vanuit complex 307 hun maatschappelijke functie uit te oefenen. Denk aan plekken voor inloop en (werk)plekken voor de zichtbaarheid van Vijf.

Gemeente Roermond
Wonen Zuid

6.4



Corporaties en gemeente werken intensief samen betreffende het Wijk Ontwikkelings Plan Donderberg. Hiertoe is een twaalfjarig programma ontwikkeld dat in 3 fases is opgedeeld. In 2023 gaan we het 2^e jaar van de derde en laatste fase van het uitvoeringsprogramma in. In het kader van het aantrekkelijker en veiliger maken van de wijk, wordt voor de Sterrenberg een kwaliteitsatlas opgesteld die de samenhang beschrijft tussen woningen en openbare ruimte, met als doel de wijk aantrekkelijker te maken voor andere bewonersdoelgroepen. Het programma voor fase 3 zal in de jaren 2022-2027 worden uitgevoerd.

Gemeente Roermond
Corporaties



6.5	→	In het kader van ontmoeten organiseert Wonen Limburg een bijeenkomst om de mogelijkheid te onderzoeken voor de inzet/ organisatie van overwegingsgroepen. Het betreft bijeenkomsten waar bewoners van Roermond terecht kunnen voor een luisterend oor en/of advies over zaken/problemen die hen 'bezighouden'. Daarnaast vindt onderzoek plaats naar de mogelijkheid om Talentmakers in te zetten in Roermond. Talentmakers zijn vrijwilligers die worden ingezet omdat ze een bepaald talent hebben en dit graag willen toepassen in de maatschappij.	Wonen Limburg	
6.6	→	In 2023 zullen de corporaties en de gemeente Roermond voortborduren op de bewustwordingssessies over ondermijning die in 2022 zijn gegeven om de bewustwording onder medewerkers te vergroten. Tevens werd tijdens deze bijeenkomsten de basis gelegd voor verdere samenwerking op dit thema en ook in 2023 willen we de bewustwording en samenwerking verder stimuleren door samen aan een plan te werken om de maatschappelijke bewustwording op het gebied van ondermijning te vergroten.	Gemeente Roermond Corporaties	
6.7	→	Gemeente en corporaties zullen in 2023 op het gebied van ondermijning maar ook andere veiligheids- en leefbaarheidsaspecten (half)jaarlijks in kleiner verband bij elkaar te komen om enerzijds de onderlinge verbinding te houden en anderzijds over en weer tendensen, actuele onderwerpen, problematieken, samenwerkingsmogelijkheden etc. te bespreken. Deze bijeenkomsten zouden kunnen leiden tot gezamenlijke ad-hoc verdieping op kwesties. In 2022 heeft een eerste van dergelijke bijeenkomsten plaatsgevonden.	Gemeente Roermond Corporaties	
6.8	→	Wonen Zuid heeft in 2022 leefbaarheidssessies gehouden met haar samenwerkingspartners en op basis daarvan nieuw beleid ontwikkeld dat in oktober 2022 is vastgesteld. In 2023 wil Wonen Zuid een verdere doorontwikkeling maken op dit thema en beleid verder implementeren.	Wonen Zuid	
6.9	→	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. Gemeente en corporaties gaan met elkaar in overleg om een woning eerder beschikbaar te krijgen, gelet op de grote druk op de sociale huurwoningvoorraad.	Gemeente Roermond Corporaties	
6.10	→	Voor het thema Wonen in de 'Centrumvisie binnenstad Roermond' denkt Nester graag mee en draagt bij aan het leveren van capaciteit. Nester treedt op als penvoerder namens de corporaties aan deze visie. Door het thema Wonen mee te nemen in de Centrumvisie (naast retail, toerisme en recreatie) wordt eveneens bijgedragen aan de plaatselijke economie.	Corporaties Gemeente Roermond	
6.11	→	In wijken en buurten met een hoog percentage sociale huurwoningen (+70%) conformeren Gemeente en Corporaties zich aan een gezamenlijke en wijk specifieke agenda, bij de vormgeving hiervan wordt Vijf betrokken. In deze agenda wordt vastgelegd welke specifieke onderwerpen/thema's per wijk belangrijk zijn. Op basis van deze agenda worden gezamenlijke acties geïnitieerd.	Corporaties Gemeente Roermond	

Samenwerking en informatie uitwisseling



7.1



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

7.2



Voor 1 april 2023 organiseren gemeente, corporaties en huurdersorganisaties kick-off cyclus prestatieafspraken 2024 in navolging van de wijzingen in de nieuwe Woningwet.

Corporaties
Gemeente
Huurdersbelangenorganisaties

7.3



Corporaties gaan in deze prestatieafspraken opgenomen verplichtingen aan onder het voorbehoud dat zij 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 borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de financiering van de desbetreffende DAEB-verplichting heeft gekregen. Uiteraard informeren de corporaties de andere partijen als deze situatie zich voordoet.

Corporaties

Ondertekening



- Over de prestatieafspraken hebben d.d. 02 december 2022 te Roermond overeenstemming bereikt:

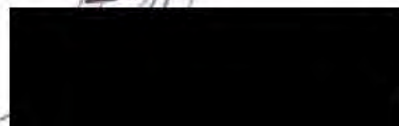


gemeente Roermond



J. Van Rey, Wethouder

WONEN
ZUID



H. Landhuis, Directeur



wonen limburg



G. Peeters, Bestuurder

Nester



A.A. Oosterlee, Directeur- Bestuurder

HWZ
Huurlersvereniging
Wonen Zuid



W. Dings, Directeur



SHMR

Stichting Huurlers Vereniging Wonen Zuid



F. Van Vugt, Bestuurslid



HBRES



B. Schmitz, Bestuurslid

Bijlage



Toelichting op realisatie van transitiestrategieën (thema Beschikbaarheid en Vastgoedtransitie)

Nieuwbouw	Genoemd zijn de nieuwbouwprojecten waarvan de bouw naar verwachting in de betreffende jaarschijf start of wordt opgeleverd.
Renovatie	Genoemd zijn renovatieprojecten waarvan de uitvoering naar verwachting in de betreffende jaarschijf start of wordt opgeleverd. Het gaat om voorgenomen renovatie(s). Over renovatieprojecten wordt vooraf overleg gevoerd met bewoners en huurdersorganisaties en wordt pas in uitvoering genomen nadat er voldoende overeenstemming met de bewoners is. De status "Renovatie" is gebonden aan wettelijke voorwaarden. De daadwerkelijke uitvoering van de in deze tabel benoemde projecten krijgt invulling na feitelijke opname van uit te voeren werkzaamheden. Aan het in deze tabel genoemde label Renovatie kan daarom op voorhand geen rechten worden ontleend.
Sloop	Genoemd zijn voorgenomen sloopplannen. Een definitief sloopbesluit wordt genomen na overleg met bewoners en huurdersorganisaties. Alsdan wordt ook het sociaal plan van toepassing. Daadwerkelijke sloop wordt uitgevoerd nadat planvorming en RO-procedure voor de voorgenomen nieuwbouwontwikkeling genoegzaam is afgerond.
Verkoop	Genoemde aantallen te verkopen woningen betreffen een indicatieve prognose van het in de betreffende jaarschijf verwacht aantal te verkopen woningen in het DAEB-segment. Het werkelijk aantal te verkopen woningen is o.a. afhankelijk van vrijkomend aanbod en marktvraag. Het aantal verwacht te verkopen woningen is onderdeel van een concern brede verkoopdoelstelling en kan in de realisatie in aantal per gemeente afwijken.
Aankoop	Genoemd aantal aan te kopen woningen betreft een indicatieve prognose van het in de betreffende jaarschijf verwacht aantal aan te kopen woningen. De aankoop van woningen is gericht op de realisatie van overeengekomen (gezamenlijke) aankoopprojecten op basis van maatschappelijke doelstellingen. Het werkelijk aantal aan te kopen woningen is mede afhankelijk van vrijkomend aanbod en marktontwikkelingen.
Onderzoek	Genoemd zijn het aantal woningen waarvoor in het prestatiejaar onderzoek plaats vindt naar de toekomstige transitiestrategie. Dit kan ook onderzoek zijn naar een integrale buurt- of wijkaanpak. Nadat onderzoek is afgerond wordt een definitieve transitiestrategie aan het complex toegekend (Sloop-nieuwbouw, renovatie, onderhoud-doorexploiteren, verkoop etc.)

Toelichting op gebruikte afkortingen voor woningtypologie (thema Beschikbaarheid):

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

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

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

DAEB-toewijzen:	Momenteel gelden de volgende DAEB-toewijzingsregels: tenminste 80 % van alle (op)nieuw te verhuren woningen met een huurprijs onder de liberaliseringsgrens (DAEB-segment) moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de eerste DAEB-inkomensgrens, maximaal 10% aan huishoudens met een inkomen tot de 2e DAEB-inkomensgrens en maximaal 10% aan huishoudens met een inkomen boven de 2e DAEB-inkomensgrens. Met de wet Wijziging huur- en inkomensgrenzen worden de regels aangepast. De wet is nog niet aangenomen. Als het voorliggende wetsvoorstel ongewijzigd wordt aangenomen gaan de volgende regels gelden: Tenminste 92,5% van alle (op)nieuw te verhuren woningen met een huurprijs onder de liberaliseringsgrens (DAEB-segment) moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de eerste DAEB-inkomensgrens. Maximaal 7,5% mag worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen vanaf de DAEB-inkomensgrens. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties hebben de mogelijkheid om het percentage voor vrije toewijzing van 7,5% te verruimen naar 15%. Een afspraak over verruiming naar 15% geldt op gemeenteniveau. Op corporatieniveau blijft de maximale 7,5% van toepassing.
Passend Toewijzen	Van alle toewijzingen aan huishoudens met een huurtoeslaggerechtigd inkomen, moet bij tenminste 95% van verhuringen een woning zijn toegewezen met een huurprijs onder de voor het betreffende huishouden geldende aftoppingsgrens.
Verruiming toewijzen	Vanaf 2022 mogen woningcorporaties 7,5 procent van hun woningen vrij toewijzen. Als er sprake is van een gespannen woningmarkt kunnen ze met die gemeenten afspreken om deze vrije toewijzingsruimte te vergroten naar 15 procent. Dit maakt het mogelijk om in gemeenten waar de druk op de woningmarkt groot is, een sociale huurwoning toe te wijzen aan iemand die een inkomen heeft net boven de vastgestelde inkomensgrens.

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 (€ 763,47)	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. € 32.675
DAEB-inkomensgrens:	1e DAEB inkomensgrens: € 40.024,- 2e DAEB inkomensgrens: € 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 sloot onttrekken we woningen met een slechte energetische kwaliteit aan de woningvoorraad. Hiervoor bouwen we Bijna Energie Neutrale (BENG) woningen of Nul Op de Meter (NOM) woningen terug. De energetische verbetering drukken we uit in labelstappen. Bijv.: Met het slopen van een woning met label F en nieuwbouw van een BENG-woning (label A en hoger), realiseren we voor die woning een verbetering van 5 labelstappen. Bij renovatie verbeteren we het huidige label van een woning (door o.a. schilisolatie en installatieverbetering), naar een hoger energielabel. Voorbeeld: Bij verbetering van een woning met label F naar label B realiseren we 4 labelstappen. Op termijn willen we helemaal géén woningen met energielabels E, F of G meer. De in de afspraak genoemde labelstappen zijn een inschatting. Naast labelverbetering bij renovatie verbeteren we ook de energetische kwaliteit van woningen bij regulier planmatig onderhoud. Te behalen labelstappen bij onderhoud zijn vooraf moeilijk te bepalen.
Gasloze woningen	De rijksoverheid heeft als doel gesteld dat Nederland in 2050 gasloos is. Corporaties fungeren als startmotor bij de transitie van gas naar andere warmtebronnen in woningen.
PV-panelen	We plaatsen PV-panelen op onze woningen. Hiermee wekken we hernieuwbare energie op. Het plaatsen van PV-panelen doen we bij nieuwbouw, renovatie, planmatig onderhoud of op verzoek van de huurder. PV-panelen worden op individuele woningen of complexgewijs aangebracht.

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

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

Bijlage vervolg

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 voor meerpersoonshuishoudens bedraagt in 2022 € 45.014,-. Gezinnen met een laag middeninkomen voor wie het aanbod in de vrije sector onvoldoende aansluit bij hun financiële mogelijkheden, krijgen nu meer kans om een betaalbare woning te vinden. De inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens is € 40.024,- (prijspeil 2022).

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 € 55.486,-; prijspeil 2022) jaarlijks met maximaal 50 euro verhogen. Mensen met een hoog inkomen, zoals eenpersoonshuishoudens met een inkomen van meer dan € 56.527,- (prijspeil 2022), mogen jaarlijks een huurverhoging van maximaal 100 euro per maand krijgen. Daardoor kunnen verhuurders een meer bij de woningkwaliteit passende huur vragen aan huishoudens met een hoog (midden)inkomen. Zo draagt deze groep huurders bij aan nieuwbouw van woningen of betaalbaar houden van de huren voor mensen met een laag inkomen. Ze kunnen er ook voor kiezen om door te stromen naar een woning die beter bij hun inkomen past. Zo komen er eerder woningen vrij voor huizenzoekers die nu op de wachtlijst staan. Corporaties kunnen gebruik maken van een inkomensafhankelijke huurstijging. Dit is niet verplicht.

Duurzaamheid

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

Leefbaarheid

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