

# Samen aan de slag in Kerkrade



Jaarschijf prestatieafspraken 2022



# Inleiding

In deze jaarschijf benoemen we welke resultaten we in 2022 willen behalen om bij te dragen aan de realisatie van onze meerjarige doelen en ambities. Een belangrijk deel benoemen we langs vaste acties en indicatoren (aantal nieuwbouw, sloop, renovatie, aantal betaalbare woningen, energielabelstappen, ontruiming, het huisvesten vergunninghouders et cetera). Daarnaast is er ruimte voor nieuw beleid dat inspeelt op actuele ontwikkelingen en opgaven. We formuleren realistisch en meetbaar. We spreken af wat we in een jaar kunnen realiseren en we zorgen daarbij voor capaciteit en middelen. Gedurende het jaar zien we actief toe op de uitvoering van de afspraken en aan het einde van het jaar toetsen we of we gerealiseerd hebben wat we hebben afgesproken.

In 2022 zijn vier zaken die van belang zijn voor de jaarschijf 2022, alsmede voor de actualisatie van de meerjarenafspraken:

## **Nieuwe Woonvisie + start onderzoek woningbehoefte**

In Parkstadverband is gestart met het traject om de regionale en lokale Woonvisies op te stellen, waarbij corporaties en huurdersorganisaties worden betrokken. Onderdeel hiervan vormt de actualisatie van het regionaal woonbehoefteonderzoek, dat wordt uitgevoerd door STEC. De meest recente woonbehoeftecijfers zijn begin 2019 vastgesteld. De geactualiseerde cijfers worden medio december 2021 opgeleverd.

In maart 2022 wordt het kader voor de op te stellen woonvisie opgeleverd door adviesbureau Circus Vis.

Na de verkiezingen in maart, zal gestart worden met het opstellen van de regionale/lokale woonvisie om deze eind 2022 vast te stellen.

Voor de prestatieafspraken 2022 blijven vooralsnog de lopende regionale Woonvisie 2017-2021 Parkstad Limburg en de lokale Woonvisie Kerkrade 2017-2021 van toepassing.

## **Woonzorgvisie**

Gemeente start in 2022 met het opstellen van een Woonzorgvisie, waarbij de corporaties en de huurdersorganisaties betrokken worden. Vaststelling zal plaatsvinden door een nieuw college van B&W.

## **Toekenning en projecten VHV-fonds en regiodeal**

De Stadsregio Parkstad Limburg heeft mede namens gemeente Kerkrade in 2021 een aanvraag ingediend voor een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds. Het Volkshuisvestingsfonds is bedoeld om te investeren in de woonkwaliteit en verduurzaming van de woningvoorraad in die gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat. De particuliere woningvoorraad staat hierin centraal. De aanvraag voor het deelplan Kerkrade is toegekend voor in totaal €13.975.762,- voor vijftal projecten.

Daarnaast zijn in 2019 gelden beschikbaar gekomen vanuit de Regio deal Parkstad Limburg om de leefbaarheid in de regio te versterken o.a. door grootschalige aanpak van particuliere woningen.

De projecten waarvoor vanuit het volkshuisvestingsfonds en/of de regiodeal subsidies zijn toegekend of gereserveerd, maken deel uit van deze prestatieafspraken.

## **Leefbaarheid**

Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties hebben als doel om de leefbaarheid en de woonkwaliteit zowel van woningen als maatschappelijk, te verbeteren. Bij alle projecten, plannen en afspraken is leefbaarheid aan de orde en is dit het grotere doel wat we willen bereiken. Bij de actualisatie van de Meerjarenafspraken in 2022 wordt leefbaarheid opgenomen.

# Wonen in

Gemeente Kerkrade  
2022

We werken aan

**186**

gasloze



**NIEUWE WONINGEN**

## Duurzaamheid

We zetten

**1097**

Labelstappen



**100**

WONINGEN  
SLOPEN

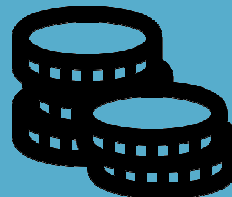
**RUIMTE VOOR NIEUWE KWALITEIT**

## Betaalbaarheid

Inzet op betaalbaar houden van  
sociale huurwoningen

**0%**

boven inflatie

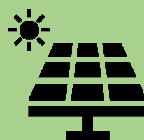


### Huisvesten bijzondere doelgroepen

- Vergunninghouders
- Maatschappelijke opvang
- Beschermd Wonen



## Hernieuwbare energie



We plaatsen  
minstens **182**  
zonnepanelen

## Weg met slechte labels!

We verbeteren **207** woningen met  
E, F of G label naar label D of beter.

## Volkshuisvestingsfonds

**€ 14 miljoen**

Rijkssubsidie  
Voor 5 projecten in Kerkrade



**186**

**Nieuwe  
toegankelijke of  
zorggeschikte  
woningen**



- wandelstokgeschikt
- rollatorgeschikt
- rolstoelgeschikt
- zorggeschikt

## Leefbaarheid

Gebiedsgericht samenwerken:

- \* Integrale aanpak Rolduckerveld.
- \* Inzet op sociaal economische structuurversterking
- \* Pilot nieuwe wijkaanpak Kerkrade West



# Legenda

## Betekenis pictogrammen in tabellen:



Locatie/projectnaam



Toegankelijkheid



Verantwoordelijke



Aantal woningen



Huurprijsklasse



Monitoring



Type woningen



Welke afspraak



Ondertekening

## Kleurcodering monitoring:



Gereed



In uitvoering



Stagneert

# Beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie








Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties werken samen aan de beschikbaarheid van passende en betaalbare woningen. Samen zorgen ze er voor dat er voldoende sociale huurwoningen zijn voor mensen die daarop zijn aangewezen. We zorgen ervoor dat dit technische goede, veilige en duurzame woningen zijn, die passen bij de wensen van verschillende doelgroepen. We toetsen of ons woningaanbod blijft passen bij de vraag van de (toekomstige) huurders en passen onze strategie daar op aan. Corporaties houden vraag en aanbod in balans en verbeteren hun woningaanbod door Sloop, Nieuwbouw, Verkoop, Aankoop, Onderhoud en Renovatie. Als we het nog niet weten doen we Onderzoek naar de gewenste toekomststrategie.

## 1.1 Nieuwbouw








Locatie	Aantal woningen	Woningtype	Toegankelijkheid	Betaalbaarheid	Opmerkingen
Rolduckerveld, Deelgebied Noord 2 appartemententorens	44 woningen	44 Gestapeld met lift	44 BAT 4 Zorggeschikt	44 Duur	Wonen Zuid Start bouw 2022 indien RO-procedure tijdig doorlopen en omgevingsvergunning verstrekt.
Kerkraderstraat / Holtzkuilenstraat	4 woningen	4 Grondgebonden gezins	4 BAT 0 Drempels en trappen	4 Duur	Wonen Limburg Start 2022
Parkwoningen Heilust	24 woningen	24 Grondgebonden gezins	24 BAT 1 wandelstokgeschikt	24 Duur	HEEMwonen (oplevering Q1 2022)
Parkwoningen Super Local	114 woningen	114 Gestapeld met lift	114 BAT 2 rollatorgeschikt	114 Betaalbaar	HEEMwonen (oplevering Q1 2022)





## 1.2 Sloop

					
Rolduckerveld Hertogenlaan	200 woningen	200 Gestapeld met lift	200 BAT 1 Wandelstokgeschikt	200 Goedkoop en Betaalbaar 1	HEEMwonen Start sloop 2022

## 1.3 Renovatie

					
Hopel Vascowoningen Gefaseerde renovatie 26 huurwoningen	3 woningen	3 Grondgebonden gezins	3 BAT 0 Drempels en trappen	3 Duur	Wonen Zuid Gefaseerde uitvoering vanaf 2022. Circa 2 tot 3 per jaar.

## 1.4 Verkoop

			
Kerkrade	2 woningen	Wonen Zuid is terughoudend met het verkopen van huurwoningen. Voor heel Wonen Zuid verwachten we in 2022 circa 25 woningen te verkopen. De verkoop van huurwoningen draagt bij aan de gewenste vastgoedtransitie. Op basis van simulatie verwachten we in 2022 in Kerkrade circa 2 woningen te verkopen. Het werkelijk aantal te verkopen woningen is o.a. afhankelijk van vrijkomend aanbod en marktvraag.	Wonen Zuid
Kerkrade	5 woningen	Verkoop van corporatiewoningen is geen doelstelling voor HEEMwonen maar afhankelijk van vrij komend aanbod en vraag van de markt. Verkoop is gericht op het tegengaan van versnipperd bezit, het verbeteren van de leefbaarheid en realiseren van meer differentiatie in de wijk, dan wel verkoop aan zittende huurder. Daarvoor is ons verkoopbaar bezit gelabeld. De verwachting in de periode 2022 – 2025 is gemiddeld 5 woningen per jaar.	HEEMwonen

## 1.5 Aankoop



Rolduckerveld Business Case Zonstraat en Middengebied	7 woningen	Betreft uitvoering van de business case Zonstraat conform aankoopschema integrale doorrekening en circa 1 (jaarlijks) te verwerven woning in het middengebied. Afhankelijk van de toepassing en uitwerking van de volkshuisvestingsfondssubsidie is het mogelijk dat het aankooptempo kan worden verhoogd.	Wonen Zuid
Kerkrade Oost, Kerkrade West	10 woningen	Aankoop van particulier bezit is een interventie die ziet op het verbeteren van de leefbaarheid in buurt en wijken en het tegengaan van versnipperd bezit. De beoogde aankopen in de periode 2022 – 2025 volgen uit de projecten in de regiodeal en het volkshuisvestingsfonds waarvoor wij samen met gemeente Kerkrade aan de lat staan. In de periode 2022 – 2025 verwachten wij gemiddeld 10 woningen per jaar aan te kopen. De haalbaarheid van aankopen zal nog verder getoetst moeten worden.	HEEMwonen
Kerkrade	pm	Voor 2022 geen concreet aantal aan te kopen woningen. Wonen Limburg koopt uitsluitend particuliere woningen aan in de wijken waar de corporatie ook bezit heeft, met als doel een bijdrage te leveren aan leefbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid.	Wonen Limburg

## 1.6 Onderzoek



Erensteinerveld Zonstraat Herontwikkeling voormalig restaurant	2 woningen	2 Grondgebonden Gezins	2 BAT 0 Drempels en trappen	2 Duur	Wonen Zuid Oplevering onderzoek 2022
Eygelshoven herstructurering Betreft 21 complexen.	Circa 200 woningen	Mix van woningtypen. Vooral gestapeld zonder lift	Mix van toegankelijkheidsscores. Grotendeels BAT 0	Mix van huurprijsklassen. Grotendeels tot betaalbaar 2	Wonen Limburg Onderzoek 2022. Gefaseerde uitvoering herstructurering in periode van circa 10 jaar. Gecombineerd met sociale aanpak.

# Vervolg afspraken beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie



1.7	<p>→ In opdracht van de gemeente onderzoekt een extern bureau de opgaven en de aanpak rondom woonwagendstandplaatsen. Daarbij wordt overdracht van de locaties met corporaties besproken.</p>	gemeente	
1.8	<p>→ De aankoop van particulier bezit zoals die volgt uit de projecten in de Regiodeal en het Volkshuisvestingsfonds vragen een grote inspanning op het sociale vlak. We noemen dat flankerend beleid waarbij alle partners in de wijk van elkaar en elkaars inzet afhankelijk zijn. Het slagen van deze projecten vraagt daarom om een gedegen voorbereiding, wederzijds begrip en inzet.</p>	<p><b>Gemeente Kerkrade</b> HEEMwonen</p>	
1.9	<p>→ <b>Beng-normen omgevingswet:</b> Naar verwachting treedt de Omgevingswet per 01-07-2022 in werking. Binnen de kaders van deze nieuwe wet kan de gemeente aan het verlenen van een omgevingsvergunning aanvullende eisen stellen aan de geldende BENG-normen. Het aanscherpen van de BENG-normen kan grote impact hebben op de technische uitvoering van de bouw en tot hoge kostenstijgingen leiden, waarmee de betaalbaarheid van sociale huurwoningen onder druk komt. Gemeente en corporaties spreken af dat de gemeente géén aanvullende eisen stelt aan de BENG-normen bij het verstrekken van een omgevingsvergunning voor projecten in de sociale woningbouw, dan wel hierover op projectniveau eerst overleg voert met de betreffende woningcorporatie, om de gevolgen van de aanvullende eisen inzichtelijk te maken. Gemeente spant zich ook in dit signaal richting andere overheden af te geven (bijvoorbeeld provincie i.r.t. een omgevingsverordening)</p>	<p><b>Gemeente</b> Corporaties</p>	



# Betaalbaarheid



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



2.1	<p>Woningcorporaties wijzen woningen toe conform de eisen van Passend Toewijzen en Europees (DAEB) Toewijzen. [Definities zie bijlage] Voor Europees toewijzen geldt dat maximaal 7,5% van de vrijgekomen woningen mag worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens. De woningwet biedt ruimte om dit percentage te verhogen naar 15%. Gemeente, huurdersorganisaties en corporaties spreken –mede met het oog op herstructureringsopgaven en het realiseren van gemengde en vitale buurten en wijken- af in 2022 in Kerkrade gebruik te maken van de verruiming naar 15%.</p>	<p>Woningcorporaties Gemeente Huurdersorganisaties</p>	
2.2	<p>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 2022. De huurdersorganisatie(s) brengen advies uit op het voorgenomen beleid. Inzet is om de huren betaalbaar te houden voor onze doelgroep.</p> <p>In onze begroting koersen we in 2022 op een concern-brede huurverhoging van: Wonen Limburg, gemeente en huurdersorganisatie SHZL spreken af dat voor 2022 het een optie is voor Wonen Limburg om een huurverhoging door te voeren die gemiddeld inflatievolgend is. Of de noodzaak er is om daadwerkelijk een huurverhoging te hanteren van meer dan inflatievolgend wordt in een later stadium met de Huurdersraad besproken middels de jaarlijkse adviesaanvraag en een bijbehorende toelichting.</p>	<p>Wonen Zuid HEEM wonen Wonen Limburg</p> <p>Inflatie + 0,0 % Inflatie + 0,0 % Inflatie + 0,0 %</p>	
2.3	<p>De woningcorporaties in Kerkrade verhuren hun woningen via het gezamenlijke provinciale woonruimtebemiddelingsmodel Thuis in Limburg. Over de woonruimtebemiddeling stellen de corporaties elk jaar een rapport op dat inzicht geeft in de vraag van verschillende doelgroepen en de match met het (vrijkomend) aanbod van passende woningen. De corporaties bespreken het rapport met de gemeente en de huurdersorganisaties.</p>	<p>Corporaties Gemeente Huurdersorganisaties</p>	

# Vervolg afspraken betaalbaarheid



2.4	<p>Enkele corporaties onderzoeken de mogelijkheid voor het toepassen van een sociale urgentieregeling binnen Thuis in Limburg. In Heerlen wordt hiertoe een eerste pilot uitgevoerd, waarbij opschaling naar andere gemeenten mogelijk is. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties bespreken de uitkomsten van de pilot in Heerlen.</p>	<p><b>Corporaties</b> Gemeente Huurdersorganisaties</p>	
2.5	<p>De gemeenten in Parkstad voeren in 2021 onderzoek naar mogelijke juridische sturingsinstrumenten voor de woningmarkt. De corporaties en de huurdersorganisaties worden hierbij betrokken. Afhankelijk van de uitkomst van dit onderzoek zullen partijen in 2022 werken aan de aanbevelingen.</p>	<p><b>Gemeente</b> Corporaties Huurdersorganisaties</p>	
2.6	<p>Corporaties en gemeente Kerkrade hebben de landelijke convenant Vroegsignalering getekend en werken grotendeels volgens deze afspraken. Op onderdelen (nog) niet. Daarnaast hebben corporaties de lokale convenant omtrent samenwerking uitgewerkt op basis van een voorzet uit Parkstad. Deze is op dit moment nog in overleg tussen partijen.</p>	<p><b>Gemeente</b> Corporaties Huurdersorganisaties</p>	
2.7	<p>Gemeente en corporaties hebben in regionaal verband reeds afspraken gemaakt over de inzet van het instrument de Voorzieningswijzer. Voor Kerkrade is de voorzieningswijzer ingericht. Inmiddels zijn gemeente en woningcorporaties gestart met het aanbieden en houden van gesprekken met huurders. De wijk Rolduckerveld is daarbij prioritair aandachtsgebied. Partijen brengen bij de evaluatie van de prestatieafspraken 2022 verslag uit van de behaalde resultaten.</p>	<p><b>Gemeente</b> Corporaties Huurdersorganisaties</p>	

# Duurzame sociale huurwoningen



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

				
<b>3.1</b> →	Nieuwe woningen bouwen we tenminste volgens de BENG-normen (Bijna Energie Neutraal). Waar mogelijk voeren we ook renovaties volgens de BENG-normen uit. In het prestatiejaar verwachten we het volgende aantal BENG woningen toe te voegen.	<b>Aantal BENG-woningen</b> 44 woningen 124 woningen 4 woningen	Wonen Zuid HEEMwonen Wonen Limburg	
<b>3.2</b> →	Als we kunnen leggen we de lat nog hoger en bouwen we nieuwe woningen volgens het Nul-Op-de-Meter (NOM)-principe. In het prestatiejaar verwachten we het volgende aantal NOM-woningen toe te voegen.	<b>Aantal NOM-woningen</b> 0 woningen 0 woningen 0 woningen	Wonen Zuid HEEMwonen Wonen Limburg	
<b>3.3</b> →	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 (ten opzichte van label B). In het prestatiejaar verwachten we het volgende aantal labelstappen te maken. <i>NOOT: berekening labelstappen telkens t.o.v. gemiddeld label B. Bijv. sloop van een woning met label F is 4 labelstappen. Nieuwbouw van een woning met label A is één labelstap. Renovatie van label G naar label B zijn 5 labelstappen</i>	<b>Aantal labelstappen</b> 53 labelstappen 1024 labelstappen 20 labelstappen	Wonen Zuid HEEMwonen Wonen Limburg	

# Vervolg afspraken duurzaamheid



3.4	<p>→ Door sloop-nieuwbouw, renovatie en onderhoud brengen we ook het aantal woningen met de aller slechtste energielabels (E, F of G) terug. In het prestatiejaar verminderden we het aantal woningen met een E, F of G label met:</p>	<p><b>Afname E-F-G labels</b> 3 woningen 200 woningen 4 woningen</p>	<p>Wonen Zuid HEEMwonen Wonen Limburg</p>	
3.5	<p>→ We plaatsen Zonnepanelen op onze woningen en wekken daarmee hernieuwbare energie op. In het prestatiejaar verwachten we het volgend aantal PV-panelen te plaatsen:</p>	<p><b>Aantal PV-panelen</b> 150 panelen pm panelen 32 panelen</p>	<p>Wonen Zuid HEEMwonen Wonen Limburg</p>	
3.6	<p>→ We halen woningen van het gas af. In het prestatiejaar verwachten we het volgend aantal (nieuwe of bestaande) woningen zonder gasaansluiting op te leveren.</p>	<p><b>Gasloze woningen:</b> 44 woningen 138 woningen 4 woningen</p>	<p>Wonen Zuid HEEMwonen Wonen Limburg</p>	
3.7	<p>→ In 2021 heeft de gemeente een Transitievisie Warmte 1.0 opgesteld. Beoogde vaststelling is in december 2021. De corporaties zijn bij het tot stand komen van de visie geraadpleegd. In deze eerste Transitievisie Warmte ligt de focus vooral op de analyse en beschrijving van de opgave om te komen tot een aardgasvrije gemeente. De kaders en uitgangspunten voor de warmtetransitie in Kerkrade worden geformuleerd. Ook wordt ingezet op het – in Parkstadverband – ontwikkelen van een gemeentebreed verduurzamingsprogramma (isoleren e.d.). In 2022 wordt de Transitievisie Warmte 2.0 aan de raad voorgelegd. Hierin worden naar verwachting gebieden aangewezen die potentie hebben om als eerste van het aardgas te gaan. Hierbij worden ook de corporaties en de huurdersorganisaties actief betrokken om te bezien wat de impact van de transitieopgave voor het sociale huurwoningensegment en voor de huurders is. Voor de aangewezen gebieden worden vervolgens uitvoeringsplannen gemaakt.</p>	<p><b>Gemeente</b> Corporaties Huurdersorganisaties</p>		
3.8	<p>→ In Q1 van 2022 wordt de Regionale Klimaatadaptatiestrategie Parkstad Limburg met uitvoeringsagenda vastgesteld. Deze strategie zal uiteindelijk worden verwerkt in de gemeentelijke Omgevingsvisie. Vervolgens wordt in 2022 per afzonderlijke gemeente een lokaal uitvoeringsprogramma opgesteld. Bij herstructurerings- en nieuwbouwprojecten van de drie woningcorporaties dient klimaatadaptatie (voorbereid zijn op steeds extremer weer, o.a. natter en warmer) vanaf het begin meegenomen te worden in de planontwikkeling.</p>	<p><b>Gemeente</b> Corporaties</p>		

# Wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen



De vraag naar wonen met zorg neemt toe. Dat komt onder andere door de extramuralisering, de vergrijzing, de behoefte en het beleid om langer thuis te wonen en de toename van ambulante zorg als gevolg daarvan. Wonen en zorg komen dus steeds meer samen in de woningen en in de woonomgeving. Hierdoor huisvesten we ook steeds meer kwetsbare burgers. Ook zijn er bewoners die net iets meer ondersteuning nodig hebben of bijzondere behoeften hebben, denk bijvoorbeeld aan de vergunninghouders of woonwagenbewoners. Al deze mensen zijn vaak aangewezen op een sociale huurwoning. Ons doel is om voldoende en passend aanbod te bieden voor deze groepen, met in de wijken focus op draagkracht, kansgelijkheid en aandacht voor iedereen. Naast woningaanbod zijn ook het voorzieningenniveau, de zorginfrastructuur en begeleiding van belang. Om mensen goed te kunnen helpen maken we concrete afspraken over de samenwerking en bijdrage van alle partijen: corporaties, bewoners, gemeente, zorg, welzijn en veiligheid.



4.1	→	Door nieuwbouw en renovatie voegen we toegankelijke woningen toe aan het woningaanbod. In het prestatiejaar verwachten we het volgend aantal woningen naar BAT-score toe te voegen	Wonen Zuid	HEEM wonen	Wonen Limburg		
		<b>BAT-score 1:</b> Wandelstokgeschikt. Gelijkvloerse woning.	0	24	4		
		<b>BAT-score 2:</b> Rollator bewoonbaar	0	114	0		
		<b>BAT-score 3:</b> Rolstoel bewoonbaar	0	0	0		
		<b>BAT-score 4:</b> Verpleegzorg thuis. Extra ruime rolstoelwoning.	44	0	0		
4.2	→	De woningcorporaties hebben in het rapport "Wonen en Zorg in balans" en actuele aanbod aan toe- en doorgankelijke woningen afgezet tegen de ontwikkeling van zorgvragers. De uitkomsten van het onderzoek zijn reeds met gemeente en huurdersorganisaties besproken. In het bestuurlijk overleg van 31 mei 2021 is afgesproken de uitkomsten te vertalen naar opgaven en mogelijke maatregelen, ter voorbereiding op de door de gemeente op te stellen visie op wonen met zorg.	<b>Gemeente</b> Corporatie Huurdersorganisaties				

# Vervolg afspraken wonen, zorg en maatschappelijke doelgroepen



4.3	<p>→ Sinds 01-01-2020 is Housing Parkstad gewijzigd in het Loket Housing. Naast de huisvesting van mensen die uitstromen vanuit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen (voormalig Housing Parkstad) zijn hierin nu ook de ZMP-ers, Housing First en diverse tijdelijke projecten ondergebracht. Uitvoering van Loket Housing vindt plaats door Levanto. Afspraken over het aantal beschikbaar te stellen woningen en de verdeling naar corporaties in Parkstad, worden jaarlijks gemaakt tussen het Regionaal Overleg Woningcorporaties en het Housing Loket. Voor 2022 is de huisvesting van 120 kandidaten via het Loket Housing begroot voor de regio Parkstad Limburg.</p>	Corporaties	
4.4	<p>→ 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 op integratie en participatie van gehuisveste vergunninghouders. Het huisvesten van vergunninghouders is één van de kerntaken van de corporaties. Corporaties dragen bij aan de realisatie van de taakstelling. Hiervoor stellen corporaties in beginsel maximaal 10% van de voor verhuur vrijkomende woningen met een huurprijs tot de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens beschikbaar.</p>	Gemeente Corporaties	
4.5	<p>→ In Parkstad is afgesproken, dat per 10.000 inwoners een Skaeve Huse wordt gerealiseerd. Voor Kerkrade betekent dat een opgave van 4 Skaeve Huse. Voor de realisatie is door centrumgemeente Heerlen subsidie aangevraagd en toegekend. Voorwaarde is dat de bouw uiterlijk in het vierde kwartaal van 2022 start. Gemeente en corporaties bespreken begin 2022 de concretisering en realisatie van deze taakstelling. De keuze voor de locatie van de 4 Skaeve Huse wordt in 2022 door de gemeente vastgesteld.</p>	Gemeente Corporaties	
4.7	<p>→ Er is behoefte om meer inzicht te krijgen in het aantal mensen dat door een sociale situatie of een medische situatie met spoed op zoek is naar een andere woning. Begin 2022 zullen gemeente en corporaties samen afspraken maken over hoe we inzichtelijk gaan maken hoeveel mensen zich hiervoor melden bij de verschillende loketten, in hoeveel gevallen er ook daadwerkelijk een versneld proces wordt ingezet en hoe lang de wachttijden voor deze groep zijn.</p>	Gemeente Corporaties	

# Leefbaarheid

Leefbare kernen en wijken zijn van groot belang voor het welzijn, woongenot en de veiligheid van bewoners. Leefbaarheid gaat over de waardering van de woonbuurt qua samenstelling van bewoners (diversiteit, integratie versus monocultureel, separatie), de omgang tussen bewoners, hoe veilig men de buurt vindt, hoeveel overlast en hinder men ervaart, over de kwaliteit van de woningvoorraad, over voorzieningen in de buurt en over de kwaliteit van de publieke ruimte. Met het begrip leefbaarheid wordt aangegeven hoe aantrekkelijk en/of geschikt (dus het oordeel over en de waardering voor) een gebied of gemeenschap is om er te wonen, of te werken. Iedereen ervaart dit anders. Als we praten over leefbaarheid dan hebben wij het vooral over de nadruk op (het gebrek aan) gemeenschapszin en veiligheid, daarnaast ook over (het gebrek aan) voorzieningen. In een leefbare wijk of buurt sluit de woon-/werk omgeving dus goed aan bij de wensen en behoeften van de mensen die er wonen en/of werken. De beleving van de bewoners staat daarbij centraal. Gebieden die kwetsbaar zijn verdienen extra aandacht en inzet en een op maat gesneden gebiedsgerichte aanpak. Samen met partijen als zorginstanties, gemeente, politie en dorps/wijkbewoners willen wij de komende jaren de leefbaarheid goed houden waar deze voldoende is en versterken waar dat nodig is.



Vier belangrijke thema's die van invloed zijn op de leefbaarheid van de woonomgeving zijn; (1) de fysieke kenmerken van de woonomgeving; (2) de sociale kenmerken van de woonomgeving; (3) overlast en (4) veiligheid.



5.1	<p>Op initiatief van enkele partners is in Kerkrade West een aanvang gemaakt met een nieuwe wijkaanpak. Daarin zijn partners in de wijk op elkaar aangewezen voor het verbeteren van de leefbaarheid, veiligheid, welzijn en zorg. In de pilot in Kerkrade West is daarvoor een eerste aanzet gedaan waarin partners zich tot elkaar hebben verklaard en waar de inzet van eenieder samenkomt en met elkaar wordt afgestemd. Gericht op de gezamenlijkheid maken partijen in 2022 nadere afspraken rondom beschikbaar budget, mandatering en resultaten. Partijen beoordelen de leermomenten en de wijze waarop aanpak ook kan uitgroeien en gedijen in andere wijken. Onderdeel van deze aanpak zijn ook afspraken rondom gegevensdeling (bv rondom overlast).</p>	<p>HEEMwonen Gemeente Huurdersorganisatie(s) Meander</p>	
5.2	<p>De gemeente past bij geconstateerde hennepcultuur of drugshandel het Damoclesbeleid toe. Corporaties treden streng op tegen drugshandel en hennepcultuur. Bij geconstateerde overtreding zetten ze actief in op ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning. Samenwerking in de toepassing van het Damoclesbeleid kan hierbij behulpzaam zijn. Corporaties en gemeente zoeken die samenwerking actief op. Aan het einde van het jaar maken de gemeente en de corporaties het aantal ontruiming en woningsluitingen op grond van drugshandel of hennepcultuur inzichtelijk.</p>	<p>Corporaties Gemeente</p>	
5.3	<p>Integrale wijkaanpak Rolduckerveld: Gemeente, Wonen Zuid en HEEMwonen werken de komende 15 jaar samen met de bewoners aan de integrale aanpak van het plangebied Rolduckerveld. Onze ambities en afspraken zijn vastgelegd in (o.a.) de gebiedsvisie Rolduckerveld, de samenwerkingsovereenkomst en een Anterieure Overeenkomst per deelgebied. Naast de transitie van het woningaanbod, werken we aan duurzaamheid, toegankelijkheid en de sociaal economische structuurversterking van een van de meest kwetsbare wijken in Parkstad. In 2021 is voor Rolduckerveld een subsidie uit het volkshuisvestingsfonds beschikbaar gesteld, waarmee we de uitvoering van de integrale wijkontwikkeling kunnen versnellen.</p>	<p>Gemeente Wonen Zuid Heemwonen</p>	

# Samenwerking en informatie uitwisseling



6.1	<p><b>We informeren elkaar elk jaar over:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• De corporaties delen elk jaar gegevens over de woonruimteverdeling via Thuis in Limburg. Hiervoor gebruiken we de afgesproken format.</li> <li>• De corporaties maken elk jaar de realisatiecijfers voor passend en DAEB-toewijzen inzichtelijk en bespreken de uitkomsten.</li> <li>• Corporaties maken in de evaluatie het aantal ontruiming op grond van huurachterstand inzichtelijk.</li> <li>• Gemeente informeert de corporaties over de taakstelling en voortgang huisvesting vergunninghouders.</li> </ul>	<p>Corporaties Gemeente</p>	
6.2	<p>Gemeente, corporaties en huurdersorganisatie volgen vanaf 01-01-2022 het proces voor het maken van prestatieafspraken conform de gewijzigde Woningwet. Toelichting zie bijlage.</p>	<p>Gemeente Corporaties Huurdersorganisaties</p>	
6.3	<p>Het Regionaal Overleg Huurdersorganisaties in Parkstad (ROH) heeft onderzoek gedaan naar de woonlasten en betaalbaarheid voor huurders. Mede op basis van de conclusies van dit onderzoek en aanvullend ook langs de thema's beschikbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid en bijzondere doelgroepen, heeft het ROH in een memo een aantal onderwerpen en voorstellen voor de prestatieafspraken gedaan. Het ROH agendeert de inhoud van de memo voor bespreking in het gezamenlijk bestuurlijk overleg (tri-partite) over de prestatieafspraken in het eerste kwartaal van 2022 en kiest daarbij voor een bij het bestuurlijk overleg geschikte vorm.</p>	<p>ROH</p>	



# Ondertekening



Over de hierna volgende prestatieafspraken hebben d.d. 07-12-2021 te Kerkrade overeenstemming bereikt:



Gemeente Kerkrade



T. Weijers, wethouder



Gemeente Kerkrade



L. Jongen, wethouder



Gemeente Kerkrade



H. Wiermans, wethouder



wonen limburg




G. Peeters, bestuurder



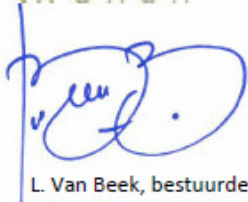
WONEN  
ZUID




M. Schroten, bestuurder




heem  
wonen



L. Van Beek, bestuurder



HWZ  
Huurdersraad  
Wonen




L. Vaikenburg, voorzitter




Huurdersvereniging Kerkrade



Mia Hagen, voorzitter



ROH  
Parkstad



R. Sulmann, Voorzitter



Stichting Huurdersbelangen Zuid Limburg  
Samen werken aan prettig wonen en goed huur



H. Kortsmit, voorzitter

Door corporaties genoemde projecten en bijhorende investeringen zijn onder voorbehoud van goedkeuring door hun toezichhoudende organen en verkrijging van borging door het WSW.



## Toelichting op realisatie van transitiestrategieën (thema Beschikbaarheid en Vastgoedtransitie)

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

## Toelichting op gebruikte afkortingen voor woningtypologie (thema Beschikbaarheid):

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

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

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

<b>DAEB-toewijzen:</b>	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.
<b>Passend Toewijzen</b>	Van alle toewijzingen aan huishoudens met een huurtoeslaggerechtigd inkomen, moet bij tenminste 95% van verhuringen een woning zijn toegewezen met een huurprijs onder de voor het betreffende huishouden geldende aftoppingsgrens.

## Bijlage vervolg

### Toelichting corporatievoorraad naar huurprijsklassen en indicatie doelgroepen (bedragen per 01-01-2021) (thema's beschikbaarheid en betaalbaarheid)

Huurprijscategorie	Toelichting huurprijscategorie	Indicatie Doelgroep
Goedkoop	Netto huur tot kwaliteitskortingsgrens (€ 442,46)	Jongeren 18 tot 23 jaar en laagste inkomens
Betaalbaar 1	Van kwaliteitskortingsgrens tot eerste aftoppingsgrens (€ 633,25)	1 en 2 persoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
Betaalbaar 2	Van eerste aftoppingsgrens tot tweede aftoppingsgrens (€ 678,66)	3 en meerpersoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
Duur	Van tweede aftoppingsgrens tot liberaliseringsgrens (€ 752,33)	Inkomen huurtoeslaggrens tot DAEB-grens
Geliberaliseerd	Boven liberaliseringsgrens	Inkomen boven DAEB-grens

### Wettelijke inkomensgrenzen doelgroep van beleid per 01-01-2021 (thema Betaalbaarheid):

Huurtoeslaggerechtigd inkomen:	1-persoons huishouden max. € 23.725 en 2- en meerpersoons huishouden max. € 34.200
DAEB-inkomensgrens :	1e DAEB inkomensgrens: € 40.024,- 2e DAEB inkomensgrens: € 44.655,-
DAEB-inkomensgrens gewijzigde woningwet:	1-persoons huishouden max. € 40.024 en 2- en meerpersoons huishouden max. € 44.196

### Verbeteren van de energetische kwaliteit en verduurzamen van woningen (thema Duurzaamheid):

<b>Nieuwbouw BENG en NOM</b>	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.
<b>Verbeteren van Energielabel</b>	Met sloop onttrekken we woningen met een slechte energetische kwaliteit aan de woningvoorraad. Hiervoor bouwen we Bijna Energie Neutrale (BENG) woningen of Nul Op de Meter (NOM) woningen terug. De energetische verbetering drukken we uit in labelstappen. Bijv.: Met het slopen van een woning met label F en nieuwbouw van een BENG-woning (label A en hoger), realiseren we voor die woning een verbetering van 5 labelstappen. Bij renovatie verbeteren we het huidige label van een woning (door o.a. schilisolatie en installatieverbetering), naar een hoger energielabel. Voorbeeld: Bij verbetering van een woning met label F naar label B realiseren we 4 labelstappen. Op termijn willen we helemaal géén woningen met energielabels E, F of G meer. De in de afspraak genoemde labelstappen zijn een inschatting. Naast labelverbetering bij renovatie verbeteren we ook de energetische kwaliteit van woningen bij regulier planmatig onderhoud. Te behalen labelstappen bij onderhoud zijn vooraf moeilijk te bepalen.
<b>Gasloze woningen</b>	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.
<b>PV-panelen</b>	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):

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

## **Gewijzigde Woningwet per 01-01-2022:**

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

### **Proces prestatieafspraken**

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

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

### **Betaalbaarheid**

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

### **Vrije sector**

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

### **Inkomensgrens DAEB-toewijzen**

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

### **Maatwerk woningtoewijzing sociale huur**

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

### **Inkomensafhankelijke huurstijging voor meer doorstroming**

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

### **Duurzaamheid**

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

### **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.