

Samen aan de slag in Beekdaelen



Jaarschijf prestatieafspraken 2022

Inleiding

In het meerjarig kader prestatieafspraken 2021-2025 Beekdaelen hebben we de opgaven en ambities voor de middellange termijn vastgelegd. In deze jaarschijf benoemen we welke resultaten we in 2022 concreet 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.

Nieuwe woonvisie en start onderzoek woningbehoefte

In Parkstadverband is gestart met het traject om de Regionale Woonvisie te updaten om deze in 2022 te laten vaststellen. Onderdeel hiervan vormt de actualisatie van het regionaal woonbehoefteonderzoek. De Stec Groep heeft van de Stadsregio Parkstad Limburg opdracht gekregen om de komende maanden de woonbehoeftecijfers actualiseren. De meest recente woonbehoeftecijfers zijn begin 2019 vastgesteld. De geactualiseerde cijfers worden medio december 2021 opgeleverd. Voor de prestatieafspraken 2022 blijven vooralsnog de lopende regionale Woonvisie 2017-2021 Parkstad Limburg, onderdeel Nuth en onderdeel Onderbanken en de Woonvisie Schinnen 2016-2020 de onderleggers.

Toekenning en projecten VHV-fonds en regiodeal

De Stadsregio Parkstad Limburg heeft mede namens gemeente Beekdaelen een aanvraag ingediend voor een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds. De aanvraag van het deelplan Beekdaelen bestond uit een bijdrage van € 4.885.509,- voor de aanpak van 79 particuliere woningen en 14.105 m² openbare ruimte. Het Volkshuisvestingsfonds is bedoeld om te investeren in de woonkwaliteit en verduurzaming van de woningvoorraad in dié gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat. De particuliere woningvoorraad staat hierin centraal. De aanvraag voor het deelplan Beekdaelen is volledig toegekend. De projecten waarvoor vanuit het volkshuisvestingsfonds en/of de regiodeal subsidies zijn toegekend of gereserveerd, maken deel uit van deze prestatieafspraken.

Wonen in:

Gemeente Beekdaelen
2022

We werken aan

48+50



NIEUWE WONINGEN en ONDERZOEK

Duurzaamheid



We zetten

284

Labelstappen

4



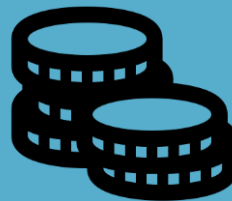
We werken aan
nieuwe
woonwagen
standplaatsen

Betaalbaarheid

Inzet op betaalbaar houden van
sociale huurwoningen

0%

boven inflatie



Huisvesten bijzondere doelgroepen

- Vergunninghouders
- Maatschappelijke opvang
- Beschermd Wonen



Volkshuisvestingsfonds

€ 4,9 miljoen

Rijkssubsidie
o.a. Nuinhof en Schinveld

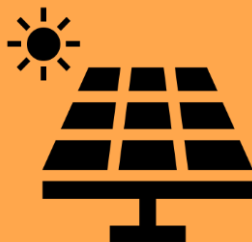


Onderzoek toegankelijke woningen



- wandelstokgeschikt
- rollatorgeschikt
- rolstoelgeschikt
- zorggeschikt

Hernieuwbare energie



We plaatsen ruim

1000 zonnepanelen

Leefbaarheid

Gebiedsgericht samenwerken:

Integrale aanpak
Schinveld en
Nuinhof.
Inzet op sociaal
economische
structuurversterking



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

					
De Gijselaar	48 woningen	48 Gestapeld met lift	48 BAT 4 Zorggeschikt	48 Betaalbaar 1	ZOwonen Start bouw voorjaar 2022, Oplevering voorzien voorjaar 2023

1.2 Sloop

					
In 2022 hebben de corporaties geen sloopplannen	0 woningen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Corporaties

1.3 Renovatie



De corporaties hebben in 2022 geen renovatieprojecten gepland.

0 woningen

n.v.t.

n.v.t.

n.v.t.

1.4 Verkoop



Beekdaelen
(Postcodes 6336-6361-6469)

0 tot 2
woningen

Voor heel Wonen Zuid verwachten we in 2022 circa 25 woningen te verkopen. Op basis van een rekenkundige benadering (t.b.v. begroting) verwachten we in 2022 in Beekdaelen circa 2 woningen te verkopen. Het werkelijk aantal te verkopen woningen is o.a. afhankelijk van vrijkomend aanbod, de marktvraag en de lokale volkshuisvestelijke situatie. NB: De laatste woningverkoop door Wonen Zuid was in 2019. Het betrof een specifieke woning met winkel.

Wonen Zuid

Beekdaelen / kern Schinveld

0 woningen

Weller is in 2021 gestart met de evaluatie van haar verkoopbeleid aan de hand van lokale volkshuisvestelijke ontwikkelingen. Een eventueel aangepast verkoopbeleid zal dan in 2022 worden uitgevoerd.

Weller

Beekdaelen

0 woningen

Vanhier Wonen en Wonen Limburg verwachten in 2022 in Beekdaelen géén woningen te verkopen.

Vanhier Wonen
Wonen Limburg

Beekdaelen

5 woningen

Op basis van de maatschappelijke opgave en gesprekken met belanghouders heeft ZOwonen haar meerjarige strategie herijkt. De financiële dekking hiervoor is een combinatie van huuropbrengsten, aangetrokken leningen en verkoopopbrengst **. Op basis van het vastgestelde investeringsprogramma en daarvoor noodzakelijke kasstroom is de beoogde verkoopopbrengst voor 2022 vastgesteld op € 549.000. Afhankelijk van de verkoopprijs van het vastgoed komt dit neer op een benodigd aantal van 3 woningen (DAEB en niet-DAEB) of andersoortige objecten (bijv. BOG). Dit betreft een indicatieve prognose. Belangrijk te vermelden is dat er transparante monitoring plaatsvindt om de verkopen meerjarig en redelijkerwijs gespreid over de gemeente te laten plaatsvinden.

ZOwonen

De Bewonersraad-ZOwonen (gem.Beekdaelen) stelt zich op het standpunt dat verkoop van sociale huurwoningen een breder volkshuisvestelijk doel moet dienen dan enkel het genereren van kasstromen. Tevens is niet duidelijk welke invloed verkoop heeft op het evenwicht tussen vraag naar en aanbod van sociale huurwoningen. De Bewonersraad uit dan ook zijn zorg -zeker gelet op de huidige ontwikkelingen- over het realiseren van de prestatieafspraken: dat er voldoende, geschikte en betaalbare woningen zijn voor de diverse doelgroepen. Het aantal sociale huurwoningen binnen de Gemeente Beekdaelen bedraagt momenteel minder dan 18%

** Bewonersraad ZOwonen
Met aantekening niet in te stemmen met de verkoop van woningen

1.5 Aankoop



Beekdaelen, Nuth, Nuinhof	5 woningen	Betreft een indicatie o.b.v. de voorlopige projectplanning voor de integrale aanpak Nuinhofwijk, op basis van Regiodeal- en Volkshuisvestingsfondssubsidie. Gemeente en Wonen Zuid werken een definitieve projectplan uit en leggen hierover nog afspraken vast in een samenwerkingsovereenkomst.	Wonen Zuid
Beekdaelen	0 woningen	Weller, Vanhier Wonen, Wonen Limburg en ZOWonen verwachten in 2022 géén woningen in Beekdaelen aan te kopen.	Weller Vanhier Wonen Wonen Limburg ZOWonen

1.6 Onderzoek



Integrale aanpak Nuinhofwijk 75 huurwoningen Betrekken 43 (32+11) woningen particulier eigendom o.b.v. subsidies Regiodeal en VHV-fonds.	118 woningen	118 Grondgebonden gezins	118 BAT 0 Drempels en trappen	24 Leegstand 38 Goedkoop 13 Betaalbaar 1 43 Koop	Wonen Zuid - Gemeente: 2021: Afronding onderzoek en vaststellen definitief plan integrale aanpak 2022: Samenwerkingsovereenkomst (e.a.) en start uitvoering integrale aanpak.
Integrale aanpak wijk Schinveld: Onderzoek verbeteren leefbaarheid en herstructurering koop- en huurwoningen. VHV-fonds	84 huur Pm koop	In het kader van verbetering van de leefbaarheid in een wijk in Schinveld heeft Weller in overleg met de gemeente Beekdaelen een aanvraag ingediend bij het Volkshuisvestingsfonds. In deze wijk wordt met de toegekende middelen een integrale wijkaanpak ingezet. De doelstelling wordt gerealiseerd door het uitvoeren van de ingrepen aan de sociale en particuliere voorraad. De concrete planvorming en de daarbij behorende processen worden in 2022 opgestart.			Weller (nog aantal huur en koopwoningen aangeven)
Schinveld, Beekstaete e.o. Onderzoek aankoop 2 woningen en nieuwbouw 15 tot 18 woningen	15 tot 18 woningen	pm Gestapeld zonder lift pm Gestapeld met lift	pm BAT 1 Wandelstokgeschikt pm BAT 2 Rollatorgeschikt	pm Betaalbaar 1 pm Betaalbaar 2 pm Duur	Vanhier Wonen.
Nuth, Boschweg, Holikiday	25 tot 30 woningen	25 tot 30 Zorgwoningen	25-30 BAT 3 Rolstoelgeschikt 25-30 BAT 4 Zorggeschikt	25-30 Duur	Wonen Limburg Oplevering onderzoek 2022 Voorgenomen start bouw 2023

Vervolg afspraken beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie



1.7	→	<p>Integrale aanpak Nuinhofwijk: Gemeente en Wonen Zuid hebben afgelopen jaar gewerkt aan een integraal plan voor de Nuinhofwijk. Gemeente en Wonen Zuid spannen zich in om het integraal plan tot een definitieve en haalbare eindversie te brengen, samenwerkingsafspraken en voorwaarden vast te leggen, alle benodigde besluiten te hebben genomen, alle benodigde subsidies en bijhorende DAEB-vrijstellingsbesluiten zijn verstrekt en het traject rond de monumentale status is geïnitieerd. Gemeente en Wonen Zuid spannen zich gezamenlijk in om alle stappen te hebben doorlopen en de benodigde informatie te hebben verstrekt, die betrokken partijen nodig hebben voor hun besluitvormingsproces. Gepland is dat de subsidie uit het volkshuisvestingsfonds in de tweede helft 2022 zal worden beschikt en parallel daaraan ook de reservering van de regiodealsubsidie. Inzet is om ultimo 2022 te starten met de uitvoering van de integrale aanpak Nuinhofwijk, mits aan alle randvoorwaarden is voldaan.</p>	Gemeente Wonen Zuid	
1.8	→	<p>Woonwagenlocaties: Indien er een nulsituatie en erfpacht- of opstalconstructie is gerealiseerd neemt ZOwonen de locatie aan de Limietweg over. Naar aanleiding van het geformuleerde beleid van de gemeente met betrekking tot behoefteonderzoek woonwagenstandplaatsen. De locaties aan de Veeweg en Verlengde Lindelaan volgen onder dezelfde voorwaarde en constructies.</p>	ZOwonen Gemeente	
1.9	→	<p>Standplaatsen: Uit het standplaatsenbehoefte onderzoek dat door de provincie is uitgevoerd blijkt dat in Beekdaelen tot 2030 een extra behoefte is aan 9 nieuwe standplaatsen. Op dit moment wordt de haalbaarheid onderzocht voor uitbreiding van een reeds bestaande woonwagenlocatie met maximaal 4 standplaatsen. Daarnaast wordt nog gezocht naar een nieuwe locatie voor de aanleg van nog eens maximaal 4 standplaatsen met woonvoorziening.</p>	Gemeente Corporaties	
1.10	→	<p>Beng-normen omgevingswet: 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>	Gemeente Corporaties	
1.11	→	<p>Voor de schoollocatie Amstenrade onderzoekt de gemeente wat de consequenties zijn van een mogelijke grondruil met de locatie Altaarstraat Schinnen. Indien deze inzichtelijk zijn, kunnen vervolgstappen worden besproken. De schoollocatie is bestemd voor de bouw van 18 levensloopbestendige woningen.</p>	ZOwonen Gemeente	
1.12	→	<p>De gemeente en ZOwonen gaan in Q1 2022 een vervolgafpraak maken, om vorm te geven aan een nieuw centrumplan Scalaplein op basis van de conceptplannen gemaakt door ZOwonen van 21 september en 17 november 2020. De gemeente en ZOwonen gaan in Q1 2022 verkennen of en hoe vorm gegeven kan worden aan een nieuw centrumplan.</p>	ZOwonen Gemeente	
1.13	→	<p>Vervoersarmoede: onderzoeken of bij de corporaties de bereidheid en de mogelijkheid bestaat om een bijdrage te leveren aan het voorkomen van vervoersarmoede, door bijv. het mogelijk maken van deelauto's.</p>	Gemeente 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.



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 de regels zijn per 01-01-2022 worden aangepast. Maximaal 7,5% van de vrijgekomen woningen mag dan worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens. De wet biedt ruimte om dit percentage te verhogen naar 15%. Gemeente, huurdersorganisaties en corporaties spreken af dat corporaties in 2022 in Beekdaelen gebruik kunnen maken van de verruiming naar 15%.</p>	<p>Woningcorporaties Gemeente Huurdersorganisaties</p>			
2.2	<p>Corporaties spannen zich in om woningen betaalbaar te houden voor de doelgroep van beleid en zetten zich in om de huurstijging zoveel mogelijk te beperken. Per 01-07-2021 heeft –als gevolg van wetgeving- in het geheel géén jaarlijkse huurverhoging plaatsgevonden. Daarmee zijn de financiële mogelijkheden om volkshuisvestelijke opgaven in te vullen verder ingeperkt. Het rijksbeleid rond de huurverhoging wordt in het eerste kwartaal van elk jaar bekend gemaakt. Corporaties en huurdersorganisaties maken definitieve afspraken over het huurbeleid voor 2022 zodra de wettelijke kaders bekend zijn.</p> <p>ZOwonen hanteert met het advies van de huurdersorganisatie dat de Inkomensafhankelijke huurverhoging wordt toegepast tot aan de streefhuur en de extra inkomsten worden ingezet voor investeringen in de sociale woningvoorraad.</p> <p>Corporaties houden in hun begroting vooralsnog rekening met een (concernbrede) huurstijging van:</p>	<table border="1"> <tbody> <tr> <td data-bbox="1146 852 1346 1182"> <p>Wonen Zuid Weller Wonen Limburg Vanhier wonen Zowonen*</p> </td> <td data-bbox="1352 852 1536 1182"> <p>Inflatie + 0,0 % Inflatie + 0,0 % Inflatie + 0,0 % Inflatie - 0,5 %</p> </td> </tr> </tbody> </table>	<p>Wonen Zuid Weller Wonen Limburg Vanhier wonen Zowonen*</p>	<p>Inflatie + 0,0 % Inflatie + 0,0 % Inflatie + 0,0 % Inflatie - 0,5 %</p>	
<p>Wonen Zuid Weller Wonen Limburg Vanhier wonen Zowonen*</p>	<p>Inflatie + 0,0 % Inflatie + 0,0 % Inflatie + 0,0 % Inflatie - 0,5 %</p>				
2.3	<p>De woningcorporaties in Beekdaelen 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 in het eerste kwartaal met de gemeente en de huurdersorganisaties.</p> <p>Parkstadgemeenten doen momenteel onderzoek naar de instroom van kwetsbare doelgroepen van buiten de regio en de wenselijkheid en mogelijkheden om hieraan richting te geven. Corporaties leveren hiervoor vanuit TIL verklarende informatie aan. Partijen bespreken de uitkomsten van het onderzoek met elkaar.</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 en de noodzaak van een eventuele urgentieregeling in Beekdaelen.</p>	<p>Corporaties Gemeente Huurdersorganisaties</p>	
2.5	→	<p>Het lokaliseren, bespreekbaar maken en aanpakken van energiearmoede als onderdeel van de grotere problematiek van sociale achterstand, schulden, woonlasten en inkomen is een belangrijk bestuurlijk aandachtspunt van de gemeente Beekdaelen. Corporaties kunnen een belangrijke rol vervullen in de bestrijding van energiearmoede. Gemeente en corporaties spannen zich gezamenlijk in om energiearmoede terug te dringen en zetten daar de beschikbare instrumenten voor in. Denk bijvoorbeeld aan: het verder verduurzamen van het corporatiebezit, de inzet van de voorzieningenwijzer, het bevriezen van huren van woningen met de laagste energielabels of de inzet van energiecoaches.</p>	<p>Gemeente Corporaties Huurdersorganisaties</p>	
2.6	→	<p>Sinds de bijstelling van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening (Wgs) hebben gemeenten een nadrukkelijker rol t.a.v. preventie van schulden. Daartoe hebben gemeenten en (o.a.) de woningcorporaties afspraken gemaakt over het melden en registreren van (huur)achterstanden. Vanaf een bepaald bedrag of vanaf een bepaald aantal termijnen van achterstand, wordt er een melding gedaan bij ISD Kompas. Aldaar wordt de melding geregistreerd (RIS-systeem) en wordt aan de betreffende klant ondersteuning geboden, al dan niet via een huisbezoek.</p> <p>Gemeente en verwijzers/partners - waaronder de woningcorporaties - monitoren het verloop (aantallen) en opvolging (gedane acties) van de meldingen.</p>	<p>Gemeente Corporaties</p>	
2.7	→	<p>Gemeente en corporaties hebben in regionaal verband reeds afspraken gemaakt over de inzet van het instrument de Voorzieningenwijzer. In Beekdaelen is reeds gestart met het concreet aanbieden de voorzieningenwijzer en het houden van gesprekken met bewoners. De eerste ervaringen met de voorzieningenwijzer zijn positief. Partijen zetten ook in 2022 de voorzieningenwijzer in, waarbij aandacht uit gaat naar het verlagen van de drempel voor bewoners om aan de voorzieningenwijzer deel te nemen.</p>	<p>Gemeente Corporaties Huurdersorganisaties</p>	
2.8	→	<p>De woningen van Zowonen die per 1 juli 2022 een E, F of G energielabel hebben, krijgen géén huurverhoging. Deze gemiste huurinkomsten worden niet doorbelast aan andere bewoners omdat de reguliere huurverhoging tussen de 0% en maximaal inflatie (tot aan de streefhuur) bedraagt. Beide onderdelen komen voort uit het reeds vastgestelde integraal huurbeleid 2021-2024.</p>	<p>ZOwonen</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.

				
3.1 →	Nieuwe woningen bouwen we tenminste volgens de BENG-normen (Bijna Energie Neutraal). Waar mogelijk voeren we ook renovaties volgens de BENG-normen uit. In het prestatiejaar verwachten we het volgende aantal BENG woningen toe te voegen.	Aantal BENG-woningen 0 woningen 0 woningen 0 woningen 0 woningen 0 woningen	Wonen Zuid Weller Wonen Limburg Vanhier wonen* ZOwonen	
3.2 →	Als we kunnen leggen we de lat nog hoger en bouwen we nieuwe woningen volgens het Nul-Op-de-Meter (NOM)-principe. In het prestatiejaar verwachten we het volgende aantal NOM-woningen toe te voegen.	Aantal NOM-woningen 0 woningen 0 woningen 0 woningen 0 woningen 0 woningen	Wonen Zuid Weller Wonen Limburg Vanhier wonen* ZOwonen	
3.3 →	Door sloop-nieuwbouw, renovatie en onderhoud werken we voortdurend aan het verbeteren van de energetische kwaliteit van ons woningaanbod. De energetische verbetering drukken we uit in het aantal labelstappen. In het prestatiejaar verwachten we het volgende aantal labelstappen te maken. <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>	Aantal labelstappen 203 labelstappen 0 labelstappen 124 labelstappen 00 labelstappen 81 labelstappen	Wonen Zuid Weller Wonen Limburg Vanhier wonen* ZOwonen	

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>NB: een stand van zaken/voortgang m.b.t verduurzaming wordt geleverd in het jaarlijkse Regio-SVB (zie ook afspraak 6.1)</p>	<p>Afname E-F-G labels 33 woningen 0 woningen 0 woningen 0 woningen</p>	<p>Wonen Zuid Weller Wonen Limburg Vanhier wonen* ZOwonen</p>	
3.5	<p>We plaatsen Zonnepanelen op onze woningen en wekken daarmee hernieuwbare energie op. In het prestatiejaar verwachten we het volgende aantal PV-panelen te plaatsen:</p>	<p>Aantal PV-panelen 324 panelen 0 panelen 145 panelen 0 panelen 680 panelen</p>	<p>Wonen Zuid Weller Wonen Limburg Vanhier wonen* ZOwonen</p>	<p>ZOwonen: dit betreft ca 81 woningen</p>
3.6	<p>We halen woningen van het gas af. In het prestatiejaar verwachten we het volgende aantal (nieuwe of bestaande) woningen zonder gasaansluiting op te leveren.</p> <p>* WZ bekijkt in het groot onderhoudsproject Op den Toren / Donatusstraat e.o. en in relatie tot de Transitie Visie Warmte of en hoe woningen van het gas af gehaald kunnen worden.</p>	<p>Gasloze woningen: Pm* woningen 0 woningen 0 woningen 0 woningen 0 woningen</p>	<p>Wonen Zuid Weller Wonen Limburg Vanhier wonen* ZOwonen</p>	
	<p>* Algemene opmerking bij 3.1 t/m 3.6: Vanhier Wonen heeft in 2020 15 nieuwe woningen gerealiseerd met een A-label. Er vinden daarom geen extra duurzaamheidsmaatregelen plaats</p>	<p>Vanhier Wonen</p>		
3.7	<p>In 2021 heeft de gemeente een Transitie Visie 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. In 2022 wordt de Transitievisie 2.0 opgesteld. Hierin worden de wijken en buurten 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. De Transitievisie wordt uitgewerkt naar wijkuitvoeringsplannen. Daarmee krijgt de Transitievisie een directe vertaling naar een programma.</p>	<p>Gemeente Corporaties Huurdersorganisaties</p>		
3.8	<p>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 en gemeente en huurdersorganisaties over initiatieven en stellen elkaar in de gelegenheid hierin samen op te trekken.</p>	<p>Corporaties Gemeente Huurdersorganisaties</p>		
3.9	<p>ZOwonen geeft in maart 2022 een update naar de huurdersorganisaties en de gemeente over het definitieve aantal labels E,F en G binnen de gemeente</p>	<p>ZOwonen Huurdersorganisaties</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.



		Wonen Zuid	Weller	Wonen Limburg	Van Hier	ZO wonen	Per 31-12-2021 reeds beschikbaar in Beekdaelen (corporatiewoningen)
4.1	<p>Door nieuwbouw en renovatie voegen we toegankelijke woningen toe aan het woningaanbod. In het prestatiejaar 2022 voegen we geen woningen met een BAT-score 1 of hoger toe. In Beekdaelen is al een ruim aanbod aan toegankelijke en zorggeschikte huurwoningen beschikbaar. In 2022 stellen we gezamenlijk de extra opgave vast (zie afspraak 4.2)</p>						
	BAT-score 1: Wandelstokgeschikt. Gelijkvloerse woning.	0	0	0	0	0	496
	BAT-score 2: Rollator bewoonbaar	0	0	0	0	0	302
	BAT-score 3: Rolstoel bewoonbaar	0	0	0	0	0	103
	BAT-score 4: Verpleegzorg thuis. Extra ruime rolstoelwoning.	0	0	0	0	0	120
4.2	<p>De corporaties hebben met het onderzoek Wonen en Zorg in balans, het aanbod aan toegankelijke en zorggeschikte woningen volgens de BAT-methodiek inzichtelijk gemaakt en dit geconfronteerd met de ontwikkeling van zorgvragers in Beekdaelen. De onderzoeksresultaten worden eind 2021 opgeleverd en aansluitend besproken met gemeente en huurdersorganisaties. Afhankelijk van de geconstateerde discrepanties stellen we in 2022 gezamenlijk de kwalitatieve transitieopgave vast en vertalen deze naar concrete acties voor de opvolgende jaren. Daarbij kijken we ook naar de toegankelijkheid van de openbare ruimte.</p>	<p>Gemeente Corporatie Huurdersorganisaties</p>					

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>	<p>Corporaties</p>	
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 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.</p> <p>De gemeente Beekdaelen werkt mee aan de noodopvang van 450 vluchtelingen op het voormalig USAG-terrein voor de periode van max. 1 jaar. Als gevolg hiervan is de reguliere taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders voor de gehele tranche 2022 vervallen.</p>	<p>Gemeente Corporaties</p>	
4.5	→	<p>In Parkstad is afgesproken, dat per 10.000 inwoners een Skaeve Huse wordt gerealiseerd. Voor Beekdaelen betekent dat een opgave van 3 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 gemeente wijst in 2022 een locatie aan voor de realisatie van 3 te plaatsen Skaeve Huse.</p>	<p>Gemeente</p>	
4.6	→	<p>Samenwerking WMO: Voor de lopende afspraak om de bestaande WMO uitvoeringsovereenkomst te herijken naar het voorbeeld van Kerkrade is overleg opgesteld met de gemeente en de corporaties. In 2022 geven we verder uitvoering aan de herijking en zetten we in op bestuurlijke vaststelling van de nieuwe samenwerkingsafspraken voor bestuurlijk vast. Belangrijkste onderdelen voor de herijking zijn de medische urgentie en het realiseren en financieren van (collectieve) aanpassingen, waaronder scootmobielstallingen.</p>	<p>Gemeente Corporaties</p>	
4.7	→	<p>Door vergrijzing en extramuralisering, verandert de vraag naar wonen met een zorg- of begeleidingsvraag. Gemeente en corporaties gaan samen met zorg- en welzijnspartners onderzoeken hoe invulling te kunnen geven aan deze vraag. Van versnippering naar samenwerking! Deze afspraak is tevens onderdeel van de Woonzorgvisie van de gemeente. De implementatieacties vanuit de zorgvisie van ZOWonen kunnen dit proces ondersteunen.</p>	<p>Gemeente Corporaties</p>	

Leefbaarheid



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

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



5.1



Damoclesbeleid: De gemeente continueert in 2022 de toepassing van het Damoclesbeleid. De afstemming met de corporaties vindt plaats via het zienswijze traject. Corporaties kunnen dan een zienswijze indienen over bijvoorbeeld de toepassing van het Damoclesbeleid bij sociale huurwoningen. Het gemeentebestuur maakt vervolgens een afweging. Corporaties treden op tegen drugshandel en hennepsteelt. 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 zoeken de samenwerking met de gemeente actief op. Aan het einde van het jaar maken de gemeente en de corporaties het aantal ontruiming en woningsluitingen op grond van drugshandel of hennepsteelt inzichtelijk.

Gemeente
Corporaties

5.2



Integrale aanpak Nuinhofwijk: Gemeente heeft in 2021 een MKBA uit laten voeren voor de Nuinhofwijk. Hieruit blijkt dat een integrale aanpak van zowel de huur als de koopwoningen een groot positief maatschappelijk effect sorteert. Gemeente en Wonen Zuid staan, op basis van een nog overeen te komen haalbaar projectplan en binnen de kaders van de toegekende en gereserveerde subsidies, zo'n integrale aanpak voor, waarbij naast de fysieke aanpak ook wordt ingezet op sociaal-economische structuurversterking.

Gemeente
Wonen Zuid

Vervolg afspraken leefbaarheid



5.3	→	<p>Kwaliteitskader: Wonen Limburg heeft in samenwerking met verschillende partners waarmee zij samenwerkt in de Limburgse wijken een zogenaamd 'kwaliteitskader' opgesteld voor complexe bewonerscasuïstiek (Sociaal Maatschappelijke Ketensamenwerking). Dit kwaliteitskader, het proces ketenaanpak van ZOwonen en de inzet van het Interventieteam van de gemeente kan samen de basis vormen voor verbeterde en meer effectieve samenwerking tussen de betrokken partijen bij complexe bewonerscasuïstiek. In 2022 zullen wij hier gezamenlijk vorm aan geven en andere zorg- en maatschappelijke partijen hierbij nauw betrekken.</p>	<p>Wonen Limburg ZOwonen Corporaties Gemeente</p>	
5.4	→	<p>Inzet Ervaringsdeskundigen: Wonen Limburg zet verder in op de inzet van ervaringsdeskundigen. Deze slagen erin om op een constructieve manier in contact te komen met bewoners met complexe meervoudige problematiek. Hierdoor wordt overlast opgelost en worden ontruiming voorkomen.</p>	<p>Wonen Limburg</p>	
5.5	→	<p>Kansgelijkheid: ZOwonen gaat in samenwerking met partners bewonerskansen creëren waar het gaat om arbeidsparticipatie, waarbij we de afstand tot de arbeidsmarkt verkleinen door intensief partnerschap aan te gaan met opleiders, andere partners en onze bewoners. Daarbij stellen we ons als doel dat we perspectief bieden voor onze bewoners, bijdrage aan arbeidstekorten leveren en verbetering aanbrengen in de leefbaarheidsbeleving.</p>	<p>ZOwonen</p>	
5.6	→	<p>Inclusieve wijken en integraal samenwerken: We geven samen duiding aan de term inclusieve wijk en bepalen welke partners een onderdeel zijn van deze inclusieve wijk. Samen brengen we in beeld welke brede maatschappelijke en kwalitatieve opgave er per wijk nog ligt en welke partner(s) hier een actieve rol in spelen. Aansluitend spreken we af welke partij welk instrument inzet om het beste resultaat te bereiken.</p>	<p>Zowonen Wonen Limburg Weller Corporaties Gemeente</p>	
5.7	→	<p>In Beekdaelen zijn drie interventieteams actief. Deze bestaan uit vertegenwoordigers van de politie, Veiligheidshuis Parkstad, woningcorporaties, maatschappelijk werk en namens de gemeente Beekdaelen een vertegenwoordiger van Jeugd en WMO, Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving en Openbare Orde en Veiligheid. De interventieteams komen iedere zes weken bij elkaar om casuïstiek op het gebied van leefbaarheid en veiligheid te bespreken waarbij een integrale aanpak wenselijk is. De gemeente Beekdaelen neemt de procesregie voor haar rekening. De corporaties 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. Hierbij worden ontruiming zo veel als mogelijk voorkomen. In ernstige overlastsituaties met meervoudige problematiek neemt het Veiligheidshuis Parkstad namens de gemeente de regie.</p>	<p>Gemeente Weller ZOwonen Wonen Zuid Wonen Limburg Vanhier Wonen</p>	

Samenwerking en informatie uitwisseling




6.1	<p>We informeren elkaar elk jaar over:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De corporaties delen elk jaar gegevens over hun vastgoedvoorraad en ontwikkeling langs de thema's (beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en zorg/ouderen). De corporaties brengen deze cijfers samen in het Regio-SVB • De corporaties delen elk jaar gegevens over de woonruimteverdeling via Thuis in Limburg. Hiervoor gebruiken we de afgesproken format. • De corporaties maken elk jaar de realisatiecijfers voor passend en DAEB-toewijzen inzichtelijk en bespreken de uitkomsten. • Corporaties maken in de evaluatie het aantal ontruiming op grond van huurachterstand inzichtelijk. • Gemeente informeert de corporaties over de taakstelling en voortgang huisvesting vergunninghouders. 	<p>Corporaties Gemeente Huurdersorganisaties</p>	
6.2	<p>Gemeente, corporaties en huurdersorganisatie volgen vanaf 01-01-2022 het proces voor het maken van prestatieafspraken conform de gewijzigde Woningwet. Een toelichting van het nieuwe te volgen proces is opgenomen in de bijlage.</p>	<p>Corporaties Gemeente 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. 13 december 2021 te Beekdaelen overeenstemming bereikt:



Jan Hermans, wethouder



Marc Schroten, bestuurder



Marty van Dam , directeur



Barry Braeken, bestuurder




Léon Creugers. , directeur-bestuurder



Janine Godderij, bestuurder



Lenne Valkenburg, bestuurslid



Will Tryba, bestuurslid



Wendy Bedet-Glasbergen, voorzitter

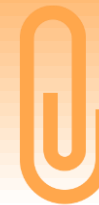


Sjef Eussen, voorzitter



Huub Aretz, bestuurslid

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:

DAEB-toewijzen:	<p>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.</p> <p>Met de wet Wijziging huur- en inkomensgrenzen worden de regels aangepast. De volgende regels gaan 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.</p>
Passend Toewijzen	Van alle toewijzingen aan huishoudens met een huurtoeslaggerechtigd inkomen, moet bij tenminste 95% van verhuringen een woning zijn toegewezen met een huurprijs onder de voor het betreffende huishouden geldende aftoppingsgrens.

Bijlage vervolg

Toelichting corporatievoorraad naar huurprijsklassen en indicatie doelgroepen (bedragen per 01-01-2022) (thema's beschikbaarheid en betaalbaarheid)

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

Wettelijke inkomensgrenzen doelgroep van beleid per 01-01-2022 (thema Betaalbaarheid):

Huurtoeslaggerechtigd inkomen:	1-persoons huishouden max. € 24.075 en 2- en meerpersoons huishouden max. € 32.675
DAEB-inkomensgrens :	1e DAEB inkomensgrens: € 40.765 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 sloop onttrekken we woningen met een slechte energetische kwaliteit aan de woningvoorraad. Hiervoor bouwen we Bijna Energie Neutrale (BENG) woningen of Nul Op de Meter (NOM) woningen terug. De energetische verbetering drukken we uit in labelstappen. Bijv.: Met het slopen van een woning met label F en nieuwbouw van een BENG-woning (label A en hoger), realiseren we voor die woning een verbetering van 5 labelstappen. Bij renovatie verbeteren we het huidige label van een woning (door o.a. schilisolatie en installatieverbetering), naar een hoger energielabel. Voorbeeld: Bij verbetering van een woning met label F naar label B realiseren we 4 labelstappen. Op termijn willen we helemaal géén woningen met energielabels E, F of G meer. De in de afspraak genoemde labelstappen zijn een inschatting. Naast labelverbetering bij renovatie verbeteren we ook de energetische kwaliteit van woningen bij regulier planmatig onderhoud. Te behalen labelstappen bij onderhoud zijn vooraf moeilijk te bepalen.
Gasloze woningen	De rijksoverheid heeft als doel gesteld dat Nederland in 2050 gasloos is. Corporaties fungeren als startmotor bij de transitie van gas naar andere warmtebronnen in woningen.
PV-panelen	We plaatsen PV-panelen op onze woningen. Hiermee wekken we hernieuwbare energie op. Het plaatsen van PV-panelen doen we bij nieuwbouw, renovatie, planmatig onderhoud of op verzoek van de huurder. PV-panelen worden op individuele woningen of complexgewijs aangebracht.

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

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

Gewijzigde Woningwet per 01-01-2022:

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

Proces prestatieafspraken

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

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

Betaalbaarheid

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

Vrije sector

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

Inkomensgrens DAEB-toewijzen

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

Maatwerk woningtoewijzing sociale huur

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

Inkomensafhankelijke huurstijging voor meer doorstroming

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

Duurzaamheid

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