

Samen aan de slag in

Maastricht



Prestatieafspraken
jaarschijf 2021

Inleiding

In dit document benoemen we wat we in 2021 concreet gaan doen om bij te dragen aan de realisatie van onze meerjarige doelen en ambities. Een belangrijk deel benoemen we langs vaste acties en indicatoren (bijvoorbeeld het aantal nieuw te bouwen woningen, sloop, renovatie, het aantal betaalbare woningen, energielabelstappen, ontruiming en huisvesten vergunninghouders etc.). Daarnaast is er ruimte om afspraken over onderzoeksvragen en/of beleidsontwikkeling op te nemen, afgestemd op actuele ontwikkelingen en opgaven. We formuleren realistisch en meetbaar. We spreken af wat we in een jaar kunnen realiseren. Daarbij zorgen we dat we capaciteit en middelen beschikbaar hebben. Aan het einde van het jaar toetsen we of we gerealiseerd hebben wat we hebben afgesproken. We zetten ons samen in en ondersteunen elkaar om de gemaakte afspraken te realiseren.

Samen maken we het verschil.

Wonen in:

Maasgouw

2021

18

Nieuwe woningen

We bouwen 18 nieuwe (tijdelijke) woningen



Betaalbaarheid

We zetten in op een inflatievolgend huurbeleid en geven (na vaststelling) uitvoering aan de regeling huurverlaging voor lage inkomens.



Huisvesting vergunninghouders

We huisvesten vergunninghouders volgens de (verhoogde) taakstelling. Corporaties stellen hiervoor in beginsel 10% van de vrijkomende woningen beschikbaar.



Zorgbehoeften

Het BAT resultaat geeft input voor het actualiseren en uitvoeren van programma's die gericht zijn op zorggeschikt wonen. We bespreken de uitkomsten van het onderzoek Wonen en Zorg in Balans en stellen de opgave vast.



We realiseren de uitstroom van bewoners uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen en andere doelgroepen die met ondersteuning zelfstandig kunnen en willen wonen, via het Matchingspunt Midden Limburg. Corporaties leveren hiervoor regionaal 100 woningen per jaar.



Duurzaamheid

Verbeteren: Energie labelstappen

Plaatsen 252 Zonnepanelen

178

Wonen



52 woningen Renovatie

Verdeeld over 2 complexen

Leefbaarheid

Gebiedsgericht samenwerken ter voorkoming van:

- Woonoverlast
- Afvaldumping
- Huisuitzetting



Woningbehoefte 2025-2030



We brengen de vraag naar huurwoningen in 2025-2030 naar prijs en type in beeld

Legenda



Locatie/projectnaam



Toegankelijkheid



Verantwoordelijke



Aantal woningen



Huurprijsklasse



Monitoring



Type woningen



Welke afspraak

Kleurcodering monitoring:



Gereed



In uitvoering









Stagneert

Beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie



We zorgen er voor dat we voldoende sociale huurwoningen hebben voor mensen die daarop aangewezen zijn. We zorgen ook dat dit technische goede, veilige en duurzame woningen zijn, die passen bij de wensen van verschillende doelgroepen. En dat het woningaanbod blijft passen bij de vraag. Dit doen we door Sloop, Nieuwbouw, Verkoop, Aankoop, Onderhoud en Renovatie van onze woningen. Als we het nog niet weten doen we Onderzoek naar wat er in de toekomst nodig is. Bij de transitie van ons woningaanbod werken we ook aan het verduurzamen van ons woningaanbod. Afspraken hierover benoemen we onder het thema "Duurzaamheid". Voor de realisatie van de transitieplannen hebben we elkaar nodig. We werken daarom samen bij bijvoorbeeld het formuleren van haalbare uitgangspunten en (kwalitatieve) eisen, het betrekken van bewoners en de communicatie, het opstellen van stedenbouwkundige kaders, het verlenen van vergunningen et cetera.

1.1 Nieuwbouw

					
Heel, Mr. Delhoofenstraat	8 woningen	8 Grondgebonden gezins	8 BAT 0 Drempels en trappen	2 Goedkoop 6 Betaalbaar 1	Wonen Zuid Voorgenomen start 2021 Betreft tijdelijke woningen.
Maasbracht - Kruisweg	10 woningen	10 Grondgebonden gezins	10 BAT 0 Drempels en trappen	10 Betaalbaar 2	Wonen Limburg Oplevering 2021 Betreft tijdelijke woningen.

1.2 Sloop

					
Wessem, Achter de Graaf	10 woningen	10 Grondgebonden gelijkvloers	10 BAT 0 Drempels en trappen	10 Betaalbaar 1	Wonen Zuid Voorgenomen start 2021 Zie afspraak 1.6







1.3 Renovatie




					
Wessem – De Kemp (18 won) Maasbracht – Echterstr e.o. (34 won)	52 woningen	18 Grondgebonden gelijkvloers 34 Grondgebonden gezins	34 BAT 0 Drempels en trappen 18 BAT 2 Rollatorgeschikt	52 Betaalbaar 1	Wonen Limburg

1.4 Onderzoek

					
Heel, voormalig gemeentehuis, Zorgappartementen	30 woningen	30 Gestapeld met lift	30 BAT 4 Zorggeschikt	15 Betaalbaar 1 15 Betaalbaar 2	Wonen Zuid Zie afspraak 1.6
Maasbracht - Oranjelaan	nbn	nbn	nbn	nbn	Wonen Limburg

1.5 Verkoop

					
Maasgouw	2 woningen	2 Eengezins	2 Drempels en trappen	2 tot liberaliseringsgrens	Wonen Zuid
Maasgouw	5 woningen	5 ntb	5 ntb	5 ntb	Wonen Limburg

			
1.6 →	<p>Achter de Graaf: Voor een haalbare planontwikkeling is het wenselijk na sloop 12 woningen terug te bouwen. Gemeente en Wonen Zuid bespreken de mogelijke oplossingen voor de benodigde 2 extra contingenten en maken hierover afspraken.</p> <p>Heel, voormalig gemeentehuis: Wonen Zuid onderzoekt de haalbaarheid van verwerving van het gemeentehuis van de gemeente en aansluitend de realisatie van 30 zorgappartementen i.s.m. een zorgondernemer. Gemeente en Wonen Zuid maken afspraken over de condities voor verwerving en ontwikkeling.</p>	Wonen Zuid Gemeente	
1.7 →	In 2021 helpen de corporaties samen ongeveer 116 huishoudens aan een nieuwe passende woning. Jaarlijks maken de corporaties de leegstand en woonruimteverdelingscijfers inzichtelijk volgens de afgesproken format. Deze wordt besproken en de conclusies en aanbevelingen worden geagendeerd voor het bestuurlijk overleg. Op basis van de conclusies en aanbevelingen wordt een woonbegroting voor het opvolgend jaar opgesteld.	Corporaties	
1.8 →	Gemeente en corporaties en huurdersorganisaties brengen per kern de verwachte woningbehoefte (per woningtype en huurprijsklasse) voor de periode 2025/2030 in beeld.	Gemeente Corporaties Huurdersorganisaties	

Betaalbaarheid



We zorgen er voor dat de woonlasten betaalbaar blijven voor de mensen die bij ons (komen) huren. Dat doen we onder andere door woningen toe te wijzen die passen bij het inkomen. We informeren mensen over welke woonlasten passend zijn. 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>Vooruitlopend op de aangekondigde wetswijziging spreken we af gebruik te kunnen maken van de mogelijkheid om de vrije toewijzingsruimte te verhogen van 7,5% naar 15%.</p>	<p>Corporaties Huurdersorganisaties Gemeente</p>	
2.2	<p>In lijn met het Sociaal Huurakkoord beperken de corporaties de huurstijging en kunnen er specifieke afspraken worden gemaakt over een (maximale) extra huursom verhoging van 1% boven inflatie bij impactvolle beperkingen van de investeringsruimte en bieden corporaties specifiek maatwerk in de vorm van huurbevrozing of huurverlaging. Corporaties en huurdersorganisaties overleggen in het 1e kwartaal over het voorgenomen huurbeleid. De uiteindelijke huurstijging is afhankelijk van de afstemming tussen corporatie en huurdersorganisatie. Vooralsnog houden de corporaties in 2021 in hun begroting rekening met een (concernbrede) huursomstijging van:</p>	<p>Wonen Zuid Wonen Limburg Nester</p> <p>Inflatie + 0% Inflatie + 0%* Inflatie + 0%</p>	<p>*Wonen Limburg en de Huurdersraad bespreken in het 1e kwartaal (middels de jaarlijkse adviesaanvraag) het huurbeleid en daarmee ook of de noodzaak er is om daadwerkelijk een huurverhoging te hanteren van meer dan inflatievolgend.</p>
2.3	<p>We informeren huurders en woningzoekenden over welke woonlasten passen bij hun inkomen. Dat doen we door het aanbieden van de Woonlastenmodule. Hiermee dragen we bij aan het maken van een bewuste keuze over de betaalbaarheid van een woning.</p>	<p>Corporaties</p>	
2.4	<p>We onderzoeken de haalbaarheid en condities voor het toepassen van de Voorzieningenwijzer in Maasgouw. Met de Voorzieningenwijzer informeren we bewoners over de faciliteiten die ze kunnen aanspreken.</p>	<p>Gemeente Corporaties Huurdersorganisaties</p>	



2.5	<p>→ We werken samen om betalingsproblemen bij huurders te voorkomen of op te lossen. Ook werken we samen als schuldhulpverlening moet worden ingezet. Hiervoor zetten we elk ons beschikbaar instrumentarium in. Om huurders met betalingsproblemen of schulden zo goed mogelijk te helpen en het ontstaan van schulden of uithuiszetting te voorkomen hebben we onze samenwerkingsafspraken vastgelegd in het Convenant Schuldhulpverlening SSML (2012). Deze convenant is aan vernieuwing toe. We herijken de convenant in 2021.</p>	<p>Gemeente Corporaties</p>	
2.6	<p>→ Voor inwoners die zich onbekwaam voelen hun financiën zelf op orde te houden biedt de gemeente de mogelijkheid om hun vaste lasten (bijvoorbeeld de huur) direct te betalen vanuit hun bijstandsuitkering. Voor huishoudens die voor het eerst (weer) een uitkering ontvangen en een woning betrekken (bijvoorbeeld vergunninghouders) maakt de gemeente een voorschot en/of lening mogelijk om te voorkomen dat mensen met een achterstand beginnen.</p>	<p>Gemeente Corporaties</p>	
2.7	<p>→ In het wetsvoorstel “Eenmalige huurverlaging huurders met lage inkomens” wordt geregeld dat huurders met een inkomen onder de grenzen voor passend toewijzen en een huur boven de geldende aftoppingsgrens, recht krijgen op een eenmalige, permanente huurverlaging tot de aftoppingsgrens. Zodra de wet definitief is geven de corporaties in 2021 binnen de geldende richtlijnen uitvoering aan de huurverlaging. Corporaties en huurdersorganisaties betrekken de maatregel in het overleg over het huurbeleid 2021.</p>	<p>Corporaties</p>	
2.8	<p>→ Bij een aanvraag voor huurbeveiliging of huurverlaging in het kader van het Sociaal Huurakkoord heeft de huurder een uittreksel Basis Registratie Personen (BRP) nodig. De gemeente bekijkt de mogelijkheden om in deze gevallen het uittreksel kosteloos te verstrekken of compensatie te verstrekken.</p>	<p>Gemeente</p>	
2.9	<p>→ Implementatie van vroegsignalering van schulden: Op basis van lokale en landelijke convenanten met o.a. woningcorporaties, energie- en drinkwaterbedrijven en zorgverzekeraars worden betalingsachterstanden in een vroeg stadium gemeld. Hierop wordt actie uitgezet. Inwoners met betalingsachterstanden krijgen outreachend (schuld)hulp aangeboden.</p>	<p>Gemeente Corporaties</p>	





Duurzame sociale huurwoningen



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



3.1	<p>→ 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 volgend aantal BENG woningen toe te voegen.</p>	<p>Aantal BENG-woningen 8 woningen 10 woningen 0 woningen</p>	<p>Wonen Zuid Wonen Limburg Nester</p>	
3.2	<p>→ 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 volgend aantal NOM-woningen toe te voegen.</p>	<p>Aantal NOM-woningen We leveren in 2021 géén NOM-woningen op</p>	<p>Corporaties</p>	
3.3	<p>→ 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 volgend aantal labelstappen te maken.</p>	<p>Aantal Labelstappen 40 labelstappen 138 labelstappen geen labelstappen</p>	<p>Wonen Zuid Wonen Limburg Nester</p>	
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>Afname E-F-G labels 23 woningen</p>	<p>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>Aantal PV-panelen 72 panelen 180 panelen 0 panelen</p>	<p>Wonen Zuid Wonen Limburg Nester</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>Aantal gasloze woningen 8 woningen 0 woningen 0 woningen</p>	<p>Wonen Zuid Wonen Limburg Nester</p>	
3.7	<p>→ De gemeente stelt in 2021 Transitievisies Warmte op voor alle wijken/kernen in haar gemeente. Voor de wijken/kernen waar in de corporaties bezit hebben, overlegt de gemeente met huurdersorganisaties en corporaties over het tot stand komen van de transitievisies en de keuzes die hierin gemaakt worden.</p>		<p>Gemeente Corporaties Huurdersorganisaties</p>	

Wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen



We huisvesten mensen met een zorgvraag, maatschappelijke doelgroepen en mensen met een specifieke huisvestingsvraag. We zorgen dat er voldoende geschikte woningen zijn voor mensen met een mobiliteitsbeperking of extramuraal zorgbehoefte en bieden daarbij een passende en toegankelijke woonomgeving. We werken samen bij de uitvoering van de WMO. Met zorgpartners zorgen we voor beschutte woonvormen, groepswooningen en begeleide woonvormen. Samen realiseren we ook de doorstroom uit maatschappelijke opvang en intramuraal (beschermd) verblijf. We bieden passende huisvesting en een goede start aan vergunninghouders en we realiseren bij behoefte huisvesting voor woonwagenbewoners. Extra aandacht gaat uit naar mensen met een verminderde zelfredzaamheid en onze samenwerking daar omheen.



4.1	→	De corporaties maken de toegankelijkheid en zorggeschiktheid van hun woningaanbod inzichtelijk. Hiervoor beoordelen we de corporatiewoningen volgens de methodiek van het Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT). In de bijlage is een toelichting en een voorlopig overzicht van het aantal woningen naar BAT-score opgenomen.	Corporaties																	
4.2	→	<p>Door nieuwbouw en renovatie voegen we toegankelijke woningen toe aan het woningaanbod. In het prestatiejaar verwachten we het volgend aantal woningen naar</p> <p>BAT-score 1: Wandelstokgeschikt. Gelijkvloerse woning.</p> <p>BAT-score 2: Rollator bewoonbaar</p> <p>BAT-score 3: Rolstoel bewoonbaar</p> <p>BAT-score 4: Verpleegzorg thuis. Extra ruime rolstoelwoning.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1151 922 1272 1034">Wonen Zuid</th> <th data-bbox="1272 922 1406 1034">Wonen Limburg</th> <th data-bbox="1406 922 1541 1034">Nester</th> <th data-bbox="1541 922 1653 1034"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1151 1034 1272 1098"></td> <td data-bbox="1272 1034 1406 1098"></td> <td data-bbox="1406 1034 1541 1098"></td> <td data-bbox="1541 1034 1653 1098"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1151 1098 1272 1161">*pm</td> <td data-bbox="1272 1098 1406 1161"></td> <td data-bbox="1406 1098 1541 1161"></td> <td data-bbox="1541 1098 1653 1161"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1151 1161 1272 1267">*pm</td> <td data-bbox="1272 1161 1406 1267"></td> <td data-bbox="1406 1161 1541 1267"></td> <td data-bbox="1541 1161 1653 1267"></td> </tr> </tbody> </table>	Wonen Zuid	Wonen Limburg	Nester						*pm				*pm				* WZ: nieuwbouw 30 zorgwoningen gemeentehuis Heel in onderzoek.
Wonen Zuid	Wonen Limburg	Nester																		
*pm																				
*pm																				
4.3	→	De corporaties doen onderzoek naar de ontwikkeling van zorgvragers in het sociale huursegment. De uitkomsten zijn opgeleverd in het rapport "Wonen en Zorg in Balans". In 2021 bespreken we de uitkomsten van deze onderzoeken en stellen we (op hoofdlijnen) de kwantitatieve en kwalitatieve transitieopgave voor wonen en zorg vast.	Corporaties Gemeente Huurdersorganisaties																	





4.4	→	De corporaties realiseren binnen de gestelde kaders de taakstelling huisvesting vergunninghouders. We verdelen de opgave naar rato van het woningbezit per corporatie. De gemeente voert regie en informeert de corporaties over de taakstelling en elke 2 maanden over de voortgang. Gemeente en corporaties leggen beknopte werkafspraken nader vast.	Gemeente Corporaties	
4.5	→	We huisvesten via het Matchingspunt Midden Limburg mensen vanuit maatschappelijke opvang en beschermd wonen en mensen die door een zorg of ondersteuningsvraag niet op reguliere wijze aan een woningen komen. Samenwerkingsafspraken zijn vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst Matchingspunt vraag & aanbod passende huisvesting & ondersteuning Midden-Limburg. De corporaties in Midden Limburg stellen hiervoor in 2021 (regionaal) maximaal 100 woningen beschikbaar. Corporaties trachten plaatsing evenredig over de gemeenten te spreiden. Het aantal beschikbaar te stellen woningen wordt jaarlijks herijkt op voorstel van het matchingspunt.	Corporaties	
4.6	→	We werken samen bij de uitvoering van het gemeentelijk WMO-beleid. Het gaat dan vooral om het aanbrengen van woningaanpassingen. Onze afspraken zijn vastgelegd in de Uitvoeringsovereenkomst WMO Midden Limburg Oost 2020-2024. Elk jaar bespreken we de uitvoering en stellen onze afspraken zo nodig bij. In de evaluatie en herijking in 2021 betrekken we specifiek het vraagstuk rond het plaatsen van scootmobiles in woningen en woongebouwen in relatie tot de WMO.	Gemeente Corporaties	
4.7	→	De gemeente Maasgouw informeert de corporaties over de uitkomsten van het onderzoek naar de vraagontwikkeling van woonwagenbewoners i.r.t. het huidige aanbod en stelt de opgave voor de huisvesting van woonwagenbewoners vast.	Gemeente	
4.8	→	De gemeente en de corporaties bespreken in 2021 de overdracht van woonwagenlocaties in Maasgouw. Per locatie benoemen zij de condities voor overname en maken een realistische planning voor de overdracht in de tijd. Uitgangspunt is dat de overdracht van alle woonwagenlocaties uiterlijk 2023, maar zoveel eerder als mogelijk gerealiseerd is. Voor de overdracht is de volgende verdeling afgesproken: Wonen Limburg: Locaties Heuvelstraat in Maasbracht (wordt in de loop van 2020 in beheer genomen door Wonen Limburg), Majoer Huthstraat in Linne en Meers in Thorn. De locaties Oranjelaan en Lichtenbergerweg zijn reeds in eigendom van Wonen Limburg; Wonen Zuid: Locaties Thornerweg in Wesseem en Vlietersweg in Beegden; Nester: Locaties Priester Kooksweg in Ohé en Laak en De Heggestraat in Stevensweert	Gemeente + Wonen Limburg Wonen Zuid Nester	

Leefbaarheid



Leefbare kernen en wijken zijn van groot belang voor het welzijn, woongenot en de veiligheid van bewoners. Leefbaarheid gaat over hoe mensen de samenstelling en de omgang van de bevolking in hun buurt waarderen, over hoe veilig men de buurt vindt, over hoeveel overlast en hinder men ervaart, over de kwaliteit van de woningvoorraad, over voorzieningen in de buurt en over de kwaliteit van de publieke ruimte.

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

				
5.1	<p>De corporaties begroten middelen voor activiteiten op het gebied van leefbaarheid. Het betreft hoofdzakelijk personeelslasten voor inzet van bijvoorbeeld leefbaarheids-medewerkers, algemene leefbaarheidsmiddelen voor o.a. aanpak van overlast, het schoon heel en veilig houden van de directe woonomgeving en ondersteuning van bewonersinitiatieven. Corporaties hebben voor leefbaarheid in het prestatiejaar het volgende bedrag per woning begroot.</p>	<p>Wonen Zuid Wonen Limburg Nester</p>	<p>€ 101,- € 250,- € 102,-</p>	
5.2	<p>We zetten samen actief in op het voorkomen en bestrijden van hennepsteelt en handel in verdovende middelen. Bij constatering zetten corporaties in op vrijwillige huuropzegging of vorderen zij –binnen de wettelijke mogelijkheden- ontruiming van de woning en ontbinding van de huurovereenkomst. In 2021 bespreken gemeente en corporaties de relatie met de uitvoering van het Damoclesbeleid, de rollen en verantwoordelijkheden van partijen hierin en de gewenste inzet van het beleid.</p>	<p>Gemeente Corporaties</p>		
5.3	<p>Wonen Limburg wijst (op basis van data) een aantal complexen in Maasbracht aan die op het gebied van de staat vastgoed, leefbaarheid of andere aspecten een ingreep nodig hebben. In 2021 werkt Wonen Limburg voor deze complexen een plan van aanpak uit in samenwerking met gemeenten, zorgorganisaties en andere relevante maatschappelijke partners.</p>	<p>Wonen Limburg</p>		

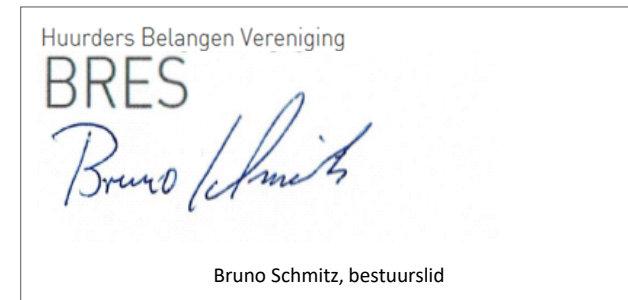
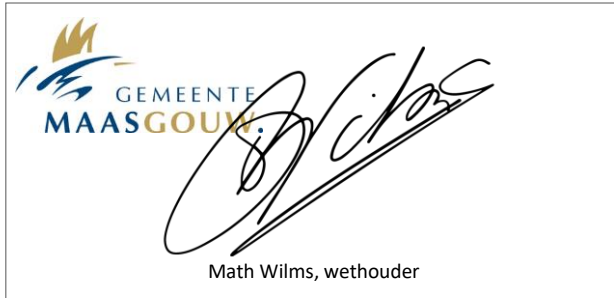
Overige afspraken



6.1	→	<p>Corona: Begin 2020 is de wereld getroffen door het coronavirus. De maatregelen die verspreiding van het virus moeten voorkomen hebben een grote impact op ons allen. Dit raakt ook onze huurders in hun welbevinden en hun inkomenspositie. Bijvoorbeeld omdat mensen hun baan kwijt raken, ouderen door de maatregelen in een isolement raken of mensen zich bang voelen. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties houden oog voor deze gevolgen en gevoelens en volgen de ontwikkelingen hierin. Waar nodig ondersteunen we huurders die geraakt worden door de coronamaatregelen en bieden we maatwerk- en coulanceoplossingen aan. In het bijzonder gaat onze aandacht uit naar situaties waarin de huurbetaling in het gedrang komt en als gevolg daarvan dreigende huisuitzetting.</p>	<p>Gemeente Corporaties Huurdersorganisaties</p>	
6.2	→	<p>WSW-borging: Corporaties investeren in de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente. Dit doen zij met WSW-geborgde leningen. Het bestaande en nieuw te ontwikkelen vastgoed geldt hiervoor als onderpand. De gemeente sluit met het WSW een achtervangovereenkomst af waarmee corporaties snel geld kunnen aantrekken om investeringen te doen. Elke corporatie bespreekt jaarlijks met de gemeente de aard en omvang van de lopende achtervangovereenkomst in relatie tot de WOZ-waarde van het woningbezit van de corporatie in de gemeente en de voorgenomen investeringen. Bij aanleiding stelt de gemeente de achtervangovereenkomst met het WSW bij.</p>	<p>Corporaties Gemeente</p>	
6.3	→	<p>Format prestatieafspraken: In Q1 2021 zullen wij het format voor de meerjarige prestatieafspraken en de jaarschijf evalueren en waar nodig verbeteren.</p>	<p>Corporaties Gemeente</p>	
6.4	→	<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 maken jaarlijks de conditiescores van hun woningen inzichtelijk. • 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</p>	

Ondertekening

Over de hierna volgende prestatieafspraken hebben d.d. 09-12-2020 te Maasgouw overeenstemming bereikt:



In de prestatieafspraken van 2020 is afgesproken om een overdracht van het bezit van Nester (toen nog Woongoed 2-Duizend en Domus) naar een andere corporatie te onderzoeken. Inmiddels hebben Wonen Limburg en Nester hierover principeafspraken gemaakt. Nester streeft er naar om voor 1 januari 2021 haar vastgoedportefeuille in Maasgouw en Leudal uit te ruilen met (een deel van) de vastgoedportefeuille van Wonen Limburg in Echt-Susteren. In Maasgouw betreft dit 86 eengezinswoningen en 14 appartementen en de woonwagenlocaties. Het vastgoed is gelegen in de kernen Heel, Stevensweert, Wessem en Ohé en Laak. De corporaties hebben de gemeente geïnformeerd over dit proces en advies gevraagd aan de huurdersorganisaties. Bij het tekenen van deze prestatieafspraken (jaarschijf 2021) was nog niet duidelijk of de uitruil definitief rond zou komen. Nester ondertekent deze prestatieafspraken vanuit haar actuele vastgoedpositie in Maasgouw, met dien verstande dat na effectuering van de uitruil met Wonen Limburg, Nester géén woningbezit meer heeft in Maasgouw en derhalve geen partner meer is in deze prestatieafspraken.

Bijlage

Toelichting op realisatie van transitiestrategieën (thema Beschikbaarheid en Vastgoedtransitie)

Nieuwbouw	Genoemd zijn de nieuwbouwprojecten waarvan de bouw naar verwachting in de betreffende jaarschijf start of wordt opgeleverd.
Renovatie	Genoemd zijn renovatieprojecten waarvan de uitvoering naar verwachting in de betreffende jaarschijf start of wordt opgeleverd. Het gaat om voorgenomen renovatie(s). Over renovatieprojecten wordt vooraf overleg gevoerd met bewoners en huurdersorganisaties. Een renovatie wordt pas in uitvoering genomen na overleg en voldoende overeenstemming met de bewoners. 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 en na overleg met bewoners en huurdersorganisaties. 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 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 één definitieve transitiestrategie aan het complex toegekend (Sloop-nieuwbouw, renovatie, onderhoud-doorexpluiten, verkoop etc.)

Toelichting op gebruikte afkortingen voor woningtypologie en zorggeschiktheid (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:	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.
Passend Toewijzen	Van alle toewijzingen aan huishoudens met een huurtoeslaggerechtigd inkomen, moet bij tenminste 95% van verhuringen een woning zijn toegewezen met een huurprijs onder de voor het betreffende huishouden geldende aftoppingsgrens.

Toelichting corporatievoorraad naar huurprijsklassen en indicatie doelgroepen (bedragen per 01-01-2020) (thema's beschikbaarheid en betaalbaarheid)

Huurprijscategorie	Toelichting huurprijscategorie	Indicatie Doelgroep
Goedkoop	Netto huur tot kwaliteitskortingsgrens (€ 432,52)	Jongeren 18 tot 23 jaar en laagste inkomens
Betaalbaar 1	Van kwaliteitskortingsgrens tot eerste aftoppingsgrens (€ 619,01)	1 en 2 persoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
Betaalbaar 2	Van eerste aftoppingsgrens tot tweede aftoppingsgrens (€ 663,40)	3 en meerpersoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
Duur	Van tweede aftoppingsgrens tot liberaliseringsgrens (€ 737,14)	Inkomen huurtoeslaggrens tot DAEB-grens
Geliberaliseerd	Boven liberaliseringsgrens	Inkomen boven DAEB-grens

Wettelijke inkomensgrenzen doelgroep van beleid per 01-01-2020 (thema Betaalbaarheid):

Huurtoeslaggerechtigd inkomen: 1-persoons huishouden max. € 23.225 en 2- en meerpersoons huishouden max. € 31.550

DAEB-inkomensgrens: 1e DAEB inkomensgrens: € 39.055,- 2e DAEB inkomensgrens: € 43.574,-

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. Voorbeeld: Met het slopen van een woning met Label F en de 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 betreffen een inschatting. Naast labelverbetering bij renovatie verbeteren we waar mogelijk 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. Afspraak met AEDES is dat corporaties in 2022 100.000 sociale huurwoningen gasloos maken.
PV-panelen	We plaatsen PV-panelen op onze woningen. Hiermee wekken we hernieuwbare energie op. Het plaatsen van PV-panelen vindt plaats bij nieuwbouw, renovatie, planmatig onderhoudsprojecten 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. Hierin worden de volgende categorieën onderscheiden: 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
------------------------	---

Aangekondigde wijzigingen in de Woningwet per 01-01-2021 n.a.v. de evaluatie van de Woningwet:

Voorgenomen wijziging Woningwet:

De Woningwet is geëvalueerd. Op basis hiervan zullen naar verwachting per 01-01-2021 een aantal wijzigingen in de Woningwet worden doorgevoerd. Deze wijzigingen raken ook deze prestatieafspraken en de mogelijkheden die wij hebben om invulling te geven aan de volkshuisvestelijke opgaven. Daar waar de wijzigingen ons meer of nieuwe ruimte geven om uitvoering te geven aan de hier gemaakte afspraken, zullen we de mogelijkheden daartoe bespreken en waar gewenst inzetten. Waar de aangepaste wetgeving tot belemmeringen leidt bespreken we de gevolgen voor de uitvoering van deze afspraken. In de jaarschijf voor 2022 vertalen we de dan definitieve wetswijzigingen waar nodig en gewenst in concrete prestatieafspraken. Hierna worden de belangrijkste wijzigingen kort benoemd.

Betaalbaarheid

- Voor huurders van een sociale huurwoning, een laag inkomen en een huurprijs boven de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag voert het Rijk in 2021 een éénmalige huurverlaging door. De huurprijs wordt dan verlaagd tot voor de huishoudensgrootte de geldende aftoppingsgrens.
- De eenmalige huurverlaging telt niet mee in de gemiddeld te realiseren huursom. De werkelijk te realiseren huursom zal daardoor lager uitvallen dan door corporaties begroot (zie afspraak 2.4)
- De inkomensgrenzen en vrije toewijzingsruimte voor de DAEB toewijzing (80%-10%-10%) worden per 2021 aangepast. De 10% vrije toewijzingsruimte voor inkomens boven de € 43.547 en de 10% voor inkomens tussen € 39.055 en € 43.547 worden vervangen door een vrije toewijzingsruimte van 7,5%. De inkomensgrens wordt afhankelijk gesteld van de huishoudensgrootte. Voor éénpersoonshuishoudens geldt een inkomensgrens van € 35.938 en voor meerpersoons € 43.126 (prijsspeil 2020). In de prestatieafspraken kan worden afgesproken de vrije toewijzingsruimte met 7,5% te verruimen naar 15% ((zie afspraak 2.1).
- Aanvullend op de reeds aangekondigde wijzigingen in de woningwet, worden voorbereidingen getroffen voor aanpassing van het toeslagensysteem, waaronder de huurtoeslag. De contourennota hiertoe wordt eind 2020 verwacht. Besluitvorming zal aan een volgend kabinet zijn. De eerste contouren voor de wijziging zijn:
 - Vereenvoudigen huurtoeslag door: a) harmoniseren aftoppingsgrenzen; b) lineaire eigen bijdrage; c) servicekosten uit huurtoeslag halen
 - Huurtoeslag bepalen op basis van genormeerde huren
 - Relatie leggen tussen huurtoeslag en verhuurdersheffing
 - Huurmatiging (rechtstreeks doorbetalen huurtoeslag via huur) weer mogelijk.
- Voor passend toewijzen mag de vrije toewijzingsruimte (5%) in het vervolg over meerdere jaren worden gespreid. Daarnaast gaat een uitzondering gelden voor ouderen met een laag inkomen maar met vermogen, die een duurdere woning willen huren (zie afspraak 2.1)

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.

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.
- Per 01-01-2020 geldt de nieuwe NTA8800 als norm voor het vaststellen van de energielabels. Een eerste doorrekening wijst uit dat op basis van deze nieuwe norm de energielabels gemiddeld lager worden vastgesteld dan nu het geval is. Dit heeft gevolgen voor het behalen van de beoogde doelen.

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.