

# Roerdalen



Prestatieafspraken  
jaarschijf 2021

# Inleiding

---

---

In dit hoofdstuk benoemen we wat we in 2021 concreet gaan doen om bij te dragen aan de realisatie van onze meerjarige doelen en ambities die we in 2019 voor de periode 2020 tot en met 2023 hebben vastgesteld voor de gemeente Roerdalen. Een belangrijk deel benoemen we langs vaste acties en indicatoren (bijvoorbeeld aantallen nieuwbouw en energieprojecten). Daarnaast is er ruimte om onderzoeksvragen en beleidsontwikkelingen 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.

## *Corona*

Begin 2020 is de wereld getroffen door het coronavirus. De maatregelen die verspreiding van het virus moeten voorkomen, hebben een grote impact op alle inwoners van de gemeente Roerdalen. Beperkende maatregelen zullen naar verwachting ook in 2021 voortduren en de economische gevolgen zullen nog langer aanhouden. De verwachting is dan ook dat huurders in 2021 - meer dan zichtbaar op dit moment - in de problemen gaan komen. Deze mogelijke effecten zijn nu nog niet in te schatten, maar partijen blijven actief in overleg om waar nodig acties tijdig te kunnen oppakken. Waar nodig worden huurders die geraakt worden door de coronacrisis ondersteund en worden maatwerkoplossingen aangeboden.

## *Uitruil Wonen Limburg-Nester*

In de prestatieafspraken van 2020 is afgesproken om een overdracht van het bezit van (toen nog) Woongood 2-Duizend naar een andere corporatie te onderzoeken. Naar aanleiding van deze afspraak zijn Wonen Limburg en Nester (rechtsopvolger Woongood 2-Duizend) met elkaar in gesprek geraakt. Wonen Limburg en Nester streven er naar om voor 1 januari 2021 een deel van de portefeuille uit te ruilen. In de gemeente Roerdalen betreft dit een portefeuille van 30 zelfstandige woningen en 24 onzelfstandige eenheden die Wonen Limburg van Nester overneemt. 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. Met dat voorbehoud zijn deze afspraken door alle partners ondertekend.

# Wonen in:

## Gemeente Roerdalen

2021

### Beschikbaarheid

44

Wonen Limburg start met de realisatie van 44 nieuwe woningen in Roerdalen.



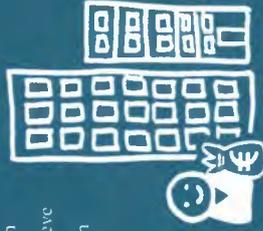
### Duurzaamheid



In samenwerking met Duurzaam Roerdalen maken we bewoners bewust van het inzetten van ouergescoaches en het realiseren van energiebesparingen.

### Betaalbaarheid

Corporaties volgen het Sociaal Huurakkoord en kijken alleen ten positieve van de huurders hiervan af.



We stellen een plan van aanpak om per locatie te komen tot nieuw beleid voor onze woonvragen bewoners.

### Duurzaamheid

Energieprojecten: 65 woningen worden verbeterd naar minimaal energielabel B.

In Posterholt, Sint Odiliënberg en Vlodrop.

### Beschikbaarheid

Schrijf u in bij Thuis in Limburg!



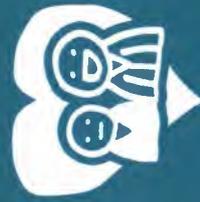
### Wonen en zorg



We verkennen hoe zorggeschikt de woningvoorraad in Roerdalen is.

### Leefbaarheid

Gemeente, Wonen Limburg en onderwijs gaan de samenwerking aan met bewoners-initiatief Apollo Vitaal in Melick.



We hebben blijvend oog voor de gevolgen van de coronacrisis op onze bewoners.

# Legenda

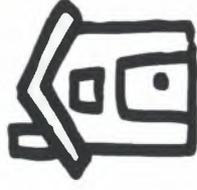


	Locatie/projectnaam		Toegankelijkheid		Verantwoordelijke/eigenaar
	Aantal woningen		Huurprijsklasse		Monitoring
	Type woningen		Welke afspraak		Stagneert
	Gereed		In uitvoering		

**Verklaring afkortingen in tabellen:**

- Type:**  
*GC>1* = grondgebonden gezinswoning; *GC=1* = grondgebonden woning met volledig woonprogramma op begane grond;  
*MGzL* = appartementen zonder lift; *MGMl* = appartementen met lift.
- Toegankelijkheid:** *N.v.t.* = niet toe of doorgankelijk; *N.l.b.* = nog te bepalen; *Nultrede* = trap en drempelloze woning; *Zorg* = zorggeschikt
- Huurprijsklasse:**  
*Goedkoop* (< € 432,52); *Betaalbaar 1* (€ 432,52 - € 619,01); *Betaalbaar 2* (€ 619,01 - € 663,40); *Duur* (€ 663,40 - € 737,17);  
 (> € 737,17).
- Duurzaamheid:**  
*NOM* = Nul op-de-Meter; *BEENG* = Bijna Energie Neutraal Gebouw; *PV panelen* = Zonnepanelen

Geïllustreerd:



De gemeente Roerdalen, de corporaties en de huurderorganisaties vinden het van belang dat in de kernen waar aanbod aan huurwoningen voor de doelgroep van het sociaal huurbeleid aanwezig is, dit aanbod behouden blijft. Deze woningen hebben een huurprijs hebben die past bij de doelgroep. De ambitie voor de looptijd van deze prestatieafspraken is om de totale voorraad huurwoningen in de sociale sector in gemeente Roerdalen te behouden. Als we het nog niet weten, doen we onderzoek.

## Nieuwbouw



Afspraak 1	Afspraak 2	Afspraak 3
<p>Petrusberg, Sint Odiliënberg</p> <p>Start bouw: eind 2021</p> <p>Zeer duurzaam (niet uit te werken)</p>	<p>Bosweg (permanente woningen), Monfort</p> <p>Start bouw: eind 2021</p>	<p>Transformatie 3 gezamenlijke ruimten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aan de Tram, Vlodrop</li> <li>- Andreshem, Meick</li> <li>- De Vaert, Monfort</li> </ul>
31	10	3
16 GG-I 15 MGL	GG>1	MGL
Nulrede	nvt	Nulrede
Betaalbaar 1 Betaalbaar 2 Duur (GG>1)	Duur	Betaalbaar 1 Duur
Wonen Limburg	Wonen Limburg	Wonen Limburg

Onderzoek



Afspraak 4	Centrumlocatie, Herkenbosch	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb	Wonen Limburg
Afspraak 5	Holisterveld, Vlindrop	10	GG-1	nultrede	Duur	Wonen Limburg	Wonen Limburg



Afspraak 6

Gemeente, Wonen Limburg en de huurdersorganisatie brengen per kern de verwachte woningbehoefte (woningtype, huurprijsklasse, zorggeschiktheid) in 2030 in beeld.

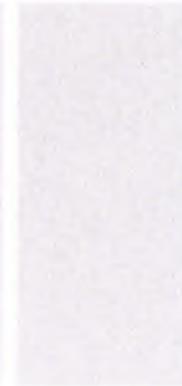
Gemeente



Afspraak 7

Corporaties actualiseren de 'monitor woonruimteverdeling'. In het 2e kwartaal bespreken partijen de resultaten. Deze actualisatie is input voor het in beeld brengen van de actuele woningbehoefte (zie afspraak 6).

Wonen Limburg



Afspraak 8

Wonen Limburg en huurdersorganisaties worden uitgenodigd voor een toelichting over onder andere woonruimteverdeling en woningbouwprojecten in een beeldvormende bijeenkomst van de gemeenteraad.

Gemeente



Afspraak 9

Wonen Limburg, gemeente en huurdersorganisaties streven er naar dat van 2021 tot en met 2023 (einde looptijd meerjarenafspraken) het aantal sociale huurwoningen in de gemeente Roerdaalen niet afneemt. Daarbij rekening houdend met verkoop, aankoop, sloop en toevoeging. Partijen monitoren dit jaarlijks.

Wonen Limburg



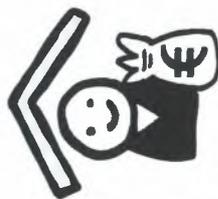
Afspraak 10

Partijen maken een plan van aanpak om het belang van het inrichten bij '11L onder met name de oudere inwoners van Roerdaalen onder de aandacht te brengen. Hierin is aandacht voor het vroegtijdig informeren van deze doelgroep over het verhuizen naar een meer passende woning voor de toekomst

SIMR



## Betaalbaarheid



De kerntaak van corporaties is het voorzien in goede en betaalbare woningen voor huishoudens die aangewezen zijn op sociale huisvesting. Partijen vinden het van groot belang dat er voldoende (passende) betaalbare woningen beschikbaar zijn voor de verschillende doelgroepen.

De gemeente Roerdalen, de corporaties en de huurdersorganisaties willen de woonlasten van huurders met een laag inkomen beheersbaar houden. De focus ligt hierbij op de groep huurders, die afhankelijk zijn van een sociale huurwoning. Hierbij wordt generiek beleid gehanteerd waar dat kan en maatwerk geboden waar nodig. Op het moment dat een huishouden in de knel dreigt te komen vanwege te hoge woonlasten is die inzet gericht op het voorkomen van huisuitzetting.



Afspraak 11	<p>In lijn met het Sociaal Huurakkoord beperken de corporaties de huurstijging, en kunnen er specifieke afspraken worden gemaakt omtrent een (maximale) extra verhoging van 1% boven inflatie bij impactvolle beperkingen van de investeringsruimte en bieden corporaties specifiek maatwerk in de vorm van huurbewijzing of huurverlaging. Corporaties en huurdersorganisaties overleggen in het 1<sup>e</sup> kwartaal over het voorgenoemde huurbeleid.</p>	Corporaties	
Afspraak 12	<p>Wonen Limburg en de Huurderraad bespreken in het 1<sup>e</sup> kwartaal (middels de jaarlijkse adviesaanvraag) het huurbeleid en daarmee ook of de noodzaak er is om daadwerkelijk een huurverlaging te hanteren van meer dan inflatievolgend.</p>	Wonen Limburg	
Afspraak 13	<p>In het voorstel "Enmalige huurverlaging en huurtoeslag" wordt gezegd dat huurders met een inkomen onder de grenzen voor passend ocwijzen en een huur boven de geldende afloppingsgrens, recht krijgen op een eenmalige, permanente huurverlaging tot de afloppingsgrens. Zodra de wet definitief is geven de corporaties in 2021 binnen de geldende richtlijnen uitvoering aan de huurverlaging. Corporaties en huurdersorganisaties berekenen de maatregel in het overleg over het huurbeleid 2021.</p>	Corporaties	

## Duurzaamheid



In Roerdalen is het Actieplan Energie 2019-2022 vastgesteld. Roerdalen zet zich sterk in om de verduurzaming samen met de inwoners en partners vorm te geven. Bij woningen is de inzet vooral gericht op stimuleren en informeren over technische en financieringsmogelijkheden. Het beperken van het energieverbruik door isolatie krijgt in lijn met de Trias Energetica veel aandacht. Inwoners moeten ook vooral eigen keuzes kunnen maken. Ook zet Roerdalen de komende jaren in op het gasloos maken van woningen. Wonen Limburg is hierin een belangrijke partner. In de loop van 2021 stelt Roerdalen hiervoor de transitievisie warmte vast. Naast Wonen Limburg is ook de Coöperatie Duurzaam Roerdalen een belangrijke partner bij het verduurzamen van de woningvoorraad.



Afspraak 14

Wonen Limburg verhiert in 2021 65 woningen in Roerdalen naar minimaal energielabel B. De investering die hiermee gerealiseerd is wordt geschat op bijna € 2.000.000. De woningen liggen in Poeterholt (Dr. Poelstraat, Mathiasweg, Mgr. Nolenstraat, Zwartemolenweg), Vlodrop (Holliserweg, Kruisweg, Pastoor Martenstraat, Randweg, Van den Broeksingel) en Sint Odiliënberg (Reutjesweg, Schaapsweg).

Wonen Limburg

Afspraak 15

Wonen Limburg voorziet elke vrijkomende geschikte grondgebonden huurwoning van zonnepanelen. Huurders met een geschikte woning kunnen ook zonnepanelen aanvragen. Daarnaast wordt nieuwbouw standaard uitgerust met zonnepanelen. Wonen Limburg verzocht in 2021 50 woningen in Roerdalen te voorzien van zonnepanelen.

Wonen Limburg

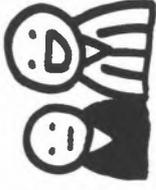
Afspraak 16

Geneente, Wonen Limburg en Duurzaam Roerdalen organiseren in een buurt in Ierkenbosch een omwonendenbijeenkomenst om mensen bewust te maken van het inzetten van energicoaches en het realiseren van energiebesparingen.

Duurzaam Roerdalen

## Wonen, zorg en

## bijzondere doelgroepen



De vraag naar wonen met zorg neemt toe. Dat komt onder andere door de extramuralisering, de vergrijzing en het beleid om langer thuis te wonen. Wonen en zorg komen dus steeds meer samen in de woningen en in de woonomgeving. Hierdoor huisvesten corporaties ook steeds meer kwetsbare burgers. De gemeente wil voorkomen dat deze zorgbehoevenden, met name ouderen boven de 75 jaar, tussen wal en schip vallen en kunnen blijven rekenen op passende ondersteuning en huisvesting.

Daarnaast zijn er bewoners die net iets meer ondersteuning nodig hebben of bijzondere behoeften hebben. Die groepen willen partijen ook een thuis bieden; denk bijvoorbeeld aan de vergunninghouders en woonwagenbewoners.



→ Gemeenten en Wonen Limburg verkennen of en hoe ze samentrekken bij het toewijzen en plaatsen van scoothubs en de rol van de Wmo daarin.

Gemeente  
Wonen Limburg

→ Gemeente en Wonen Limburg verkennen of ze gezamenlijk een onderzoek doen naar de zorggeschiktheid van de huidige woningvoorraad op basis van de toekomstige ontwikkelingen. Dit onderzoek is input voor het in beeld brengen van de actuele woningbehoefte (zie afspraak 6).

Gemeente

→ Gemeente en Wonen Limburg stellen een plan van aanpak per locatie op voor het nieuw te ontwikkelen beleid ten aanzien van standplaatsen en woonwagens in de gemeente.

Gemeente



De gemeente heeft eind 2016 een overeenkomst gesloten met Wonen Limburg inzake de overdracht van de woonwonenlocaties aan de Ieinsbergerweg te Postertshoef en de Sportlaan te Montfort. In 2021 wordt de overdracht definitief gemaakt.



Bij een aanvraag voor huurbevestiging of huur verhoging heeft de huurder een uittreksel BRP nodig. De gemeente onderzoekt of het voor deze kwetsbare groep mogelijk is om kosteloos een uittreksel te verstrekken of de doelgroep anderszins te compenseren.



Gemeente stelt voldoende capaciteit en middelen beschikbaar voor de coördinatie van het realiseren van de taakstelling huisvesting vergunninghouders en het organiseren van de begeleiding voorafgaand, bij en na het betrekken van de woningen, minimaal het eerste jaar. Corporaties leveren jaarlijkse en bijdrage aan het realiseren van de taakstelling door onder andere het beschikbaar stellen van woningen. Wanneer aan de orde bespreken partijen tijdig specifieke opgaven rond de taakstelling of stagnatie in de realisatie van de taakstelling.



Gemeente

Gemeente

Gemeente

# Leefbaarheid



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

Gebieden die kwetsbaar zijn verdienen extra aandacht en inzet en een op maat gesneden gebiedsgerichte aanpak. De gemeente voert de regierol op dit belangrijke thema. In co-creatie met corporaties, huurdersorganisaties en onder andere politie, zorginstaties en natuurlijk dorps/wijkbewoners willen we de komende jaren de leefbaarheid goed houden waar de leefbaarheid voldoende is, en versterken waar dat nodig is.



Afspraak 23	<p>Wonen Limburg voorziet dat de uitgaven aan leefbaarheid het wettelijk bepaalde basisbedrag (€ 131,37) zullen overstijgen. In gemeente Roerdaalen verwacht Wonen Limburg in 2021 € 250 per DAEB-woning uit te geven aan leefbaarheid. Dit bedrag is opgebouwd uit financiering voor leefbaarheidprojecten (€ 195.000) en personeelslasten (€ 235.000).</p>	Wonen Limburg	
Afspraak 24	<p>Nester begroot 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. Nester heeft voor leefbaarheid in het prestatiejaar € 102 euro per woning begroot.</p>	Nester	
Afspraak 25	<p>Wonen Limburg, educatieve partners (mbo en hbo), Platform ApolloVitaal en de gemeente Roerdaalen verkennen samen de mogelijkheden om opleidingen in het sociaal domein op experimentele basis (verder) te ontwikkelen, daarvoor vanuit het Trefpunt Apollo praktijkervaring op te doen en stages te faciliteren, en daarmee de sociale cohesie / gemeenschapsontwikkeling in Melick te bevorderen. De start van de gezamenlijke uitvoering hiervan is gericht op de periode 2021 - 2022.</p>	Gemeente Wonen Limburg	

# Ondertekening

---

---

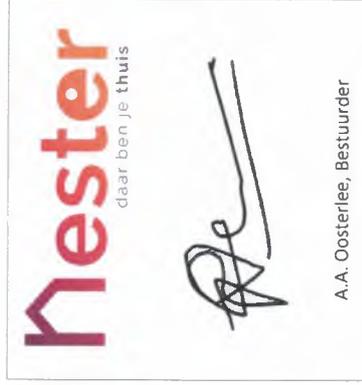
Over de hierna volgende prestatieafspraken hebben d.d. 08-12-2020 te Roerdalen overeenstemming bereikt:



J. Smits, Wethouder



G.G.M.P. Peeters, Bestuurder



A.A. Oosterlee, Bestuurder



F. Van Vugt, Bestuurslid



C. Saam-Theelen, Voorzitter

# Bijlage

## 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 verlaten we de dan definitieve wetswijzigingen waar nodig en gewenst in concreet prestatieafspraken. Hierna worden de belangrijkste wijzigingen kort benoemd.

### Betaalbaarheid

- Voor huurders van een sociale huurwoning, een laag inkomen en een huurprijs boven de afloppingsgrens voor de huurtoeslag voert het Rijk in 2021 een éénnmalige huurverlaging door. De huurprijs wordt dan verlaagd tot voor de huishoudensroute de geldende afloppingsgrens.
- De éénnmalige 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 (prijspeil 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 toelagensysteem, waaronder de huurtoeslag. De contourennota hierover wordt eind 2020 verwacht. Bestuivering zal aan een volgend kabinet zijn. De eerste contouren voor de wijziging zijn:
  - Vereenvoudigen huurtoeslag door: a) harmoniseren afloppingsgrenzen; b) lineaire eigen bijdrage; c) servicekosten uit huurtoeslag halen
  - Huurtoeslag bepalen op basis van genommerde huren
  - Rotatie leggen tussen huurtoeslag en verhuurdersheffing
  - Huurmitigering (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 leefbaarheidsopgaven alleen doen voor de wettelijk toegestane leefbaarheidsactiviteiten.
- Corporaties krijgen meer mogelijkheden om bij te dragen aan activiteiten gericht op ontmoeting.

### Duurzaamheid

- Gezien de startnotorrol 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.
- Energiespeelruimtes 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 woninggenaren te ontzorgen bij renovatie/verduurzaming van gesplekeld bezit.
- Per 01-01-2020 geldt de nieuwe NTA8000 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 gemeentelijke 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 overeenkomsten 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 geseleunde 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.