

# Samen aan de slag in Gemeente Beesel



Jaarschijf prestatieafspraken 2023

# Inleiding

In deze jaarschijf benoemen we welke resultaten we in 2023 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, ontruimingen, het huisvesten vergunninghouders etcetera). Daarnaast is er ruimte voor nieuw beleid dat inspeelt op actuele ontwikkelingen en opgaven. We formuleren realistisch en meetbaar. We spreken af wat we in een jaar kunnen realiseren 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.

## Nationale prestatieafspraken

Op nationaal niveau hebben het Rijk, VNG, Woonbond en Aedes prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2022-2030. Hierin zijn langs de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid concrete doelstellingen geformuleerd en proces en samenwerkingsafspraken gemaakt. Rijk en provincies vertalen de landelijke opgaven naar provinciale doelen en regionale woondeals. De woondeals vormen de basis voor de door gemeenten op te stellen Woonzorgvisies.

## Sociaal maatschappelijk



Samen streven we naar voldoende en passend aanbod voor mensen die aangewezen zijn op sociale huurwoningen, met in de wijken focus op draagkracht, kansgelijkheid en aandacht voor iedereen. Naast woningaanbod zijn ook het voorzieningenenniveau, de zorginfrastructuur en begeleiding van belang.

## Betaalbaarheid



Het huurbelief streeft naar lage voortalen, keuzevrijheid en een woningvoorraad in verschillende prijsklassen.

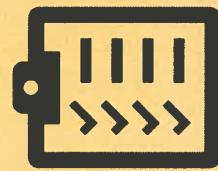
## Wonen in:

### Gemeente Beesel 2023



We verkopen geen woningen met een E-F-G label. We verduurzamen de woning eerst voordat we hem verkopen.

## Beschikbaarheid



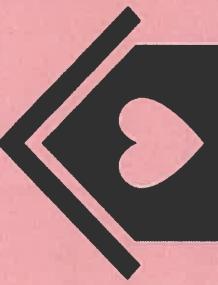
We zorgen ervoor dat er technische goede, veilige en duurzame woningen zijn, die passen bij de wensen van verschillende doelgroepen.

## Duurzaamheid Verbetering aantal labelstappen



# 160

## Zorgbehoeften



Partijen werken samen om de behoefte aan ingrepen in de bestaande woningvoorraad in beeld te brengen.

## Wonen



### 82 woningen Renovatie

---

### 6 woningen Nieuwbouw

## Leefbaarheid



Samen met partijen als zorginstanjes, maatschappelijke partners en dorps/wijkbewoners willen wij de komende jaren de leefbaarheid goed houden waar deze voldoende is en versterken waar dat nodig is.

## Betaalbaarheid



Samen zorgen we er voor dat wonen betaalbaar blijft voor de mensen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning.

# Legenda

## Betekenis pictogrammen in tabellen:

	Locatie/projectnaam		Toegankelijkheid
	Aantal woningen		Huurprijsklasse
	Type woningen		Welke afspraak
			Ondertekening

## Kleurcodering monitoring:

	Gereed
	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 de ambitie van de gemeente 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



Oppen Brik, Offenbeek	NOM	6 woningen	Grondgebonden gelijkvloers	6 BAT 3 Rolstoelgeschikt	Duur	Nester	Start bouw 2022, oplevering 2023	Geschatte investering € 1.500.000
Parklaan, Reuver	NOM	35 woningen	8 Grondgebonden gelijkvloers 27 Gestapeld met lift	35 BAT 3 Rolstoelgeschikt	18 Betaalbaar 1 04 Betaalbaar 2 06 Duur 07 Geliberaleerd	Woonwenz	Start in 2022, oplevering januari 2024	Geschatte investering € 9.160.000
Oppen Stein, Offenbeek	NOM	30 woningen	24 Grondgebonden gelijkvloers 6 Grondgebonden gezins	06 BAT 0 Drempeis en trappen 24 BAT 3 Rolstoelgeschikt	12 Betaalbaar 1 04 Betaalbaar 2 07 Duur 07 Geliberaleerd	Woonwenz	Start 2022, oplevering januari 2024	Geschatte investering. € 7.745.000

## 1.2 Renovatie / verduurzaming

Complex 102 en 118	Investering: € 4.521.719,-	Complex 102: circa 36 woningen in 2023, circa 18 woningen in 2024 Parklaan, Minister Goselinglaan, Almozeenier Camplaan, Kapellerweg, Prinses Christinalaan, Prinses Margrietlaan, Pater Regoutlaan, Gouverneur van Sonsbeecklaan	Complex 118: 46 woningen, gedeeltelijk in 2023 en 2024 Hazenkamp
			
			
			
			
			
			

### 1.3 Aan- en verkoop woningen



Partijen zetten de gesprekken voort over het aantal te verkopen woningen in 2023. Uiterlijk in Q1 hebben partijen definitieve afspraken gemaakt over de verkoop van woningen in Gemeente Beesel.

Diverse locaties in gemeente Beesel

n.v.t.

Nester en gemeente Beesel zijn in gesprek geweest over de te verkopen woningen in relatie tot de maatschappelijk opgave tot duurzaamheid. Nester verkoopt geen woningen met een E-F-G-label, naar verduurzaamt deze woningen eerst.

1 à 2 per jaar  
Nesterbreed  
(aanname op basis van de aankopen 2019-2021)

Aankoop woningen: volgens Strategisch voorraddbeleid.

Nester, gemeente

Nester  
Gemeente

Nester

## 1.5 Onderzoek



Gebiedsontwikkeling Rustoord, Reuver

n.n.b.

**Nester**  
Nester heeft een toekomstbeeld voor omgeving Rustoord laten opstellen en is daarover met de gemeente in gesprek. Het voornemen is om op korte termijn nieuwe stappen te kunnen maken.

Mariaplein 6 Beesel  
1 woning  
1 appartement begane grond.

n.n.b.  
BAT 3  
Betaalbaar 2

**Nester**  
Onderzoek transformatie Algemene Ruimte naar woningen. Realisatie 2023/2024. Nester bespreekt eerst een concept-aanvraag, voordat zij een formele aanvraag indient.

Rustoord 57 Reuver  
2 woningen  
2 appartementen op de begane grond

n.n.b.  
BAT 3  
Betaalbaar 1/2

**Nester**  
Onderzoek transformatie Algemene Ruimte naar woningen. Realisatie 2023/2024. Nester bespreekt eerst een concept-aanvraag, voordat zij een formele aanvraag indient.

Pastoor Vranckenlaan Reuver  
n.n.b.

n.n.b.

**Nester**  
Nester onderzoekt de haalbaarheid van grondgebonden woningen (eengezinswoningen en levensloopbestendig).

In 2023 vormen Nester en de gemeente Beesel een toekomstbeeld op de ontwikkeling van de Kloostertuin in Reuver en de relatie met het centrum en de nieuwbouwontwikkeling bij Rustoord.

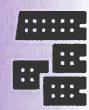
**Nester**  
Gemeente

**Nester**

Nester wil een bijdrage leveren aan de maatschappelijke opgave waaronder de huisvesting van urgente woningzoekenden, statushouders en Oekrainers. Samen met de gemeente worden in 2023 de mogelijkheden verder verkend en uitgewerkt om hier invulling aan te geven. Hierbij zullen beide partijen naar rato een financiële bijdrage leveren om een eventueel project tot realisatie te brengen.

**Gemeente, Nester**

15-20 woningen



Onderzoek herbestemming gebouw  
oude Meisjesschool 't Spick in Beesel

n.n.t.b.

n.n.t.b.

Gemeente en corporaties gaan met  
elkaar in gesprek over de invulling van  
diese locatie.



n.n.t.b.



Gemeente Beesel gaat, in lijn met de regionale woonvisie, een huisvestingsverordening  
onderzoeken. Hierbij wordt onder andere door de gemeente de mogelijkheid onderzocht om 50%  
van de huurwoningen toe te wijzen aan inwoners met een lokale binding. We werken daarmee  
samen met de corporaties om bij deze verkenning goed zicht te krijgen op de voor- en nadelen en  
de huidige situatie t.a.v. toewijzingen.

Mocht er een opgave vanuit de nieuwe woonzorgvisie volgen, hebben corporaties de ambitie om  
het nieuwbouwprogramma vander uit te breiden. Corporaties zijn dan op zoek naar nieuwe  
bouwlocaties om verder te groeien in de gemeente Beesel. Corporaties blijven daar graag het  
gesprek over voeren en staan blijvend open voor nieuwe locaties in de hele gemeente. Corporaties  
zullen daartoe tevens zelf actief op zoek gaan naar nieuwe locaties. Indien corporaties nieuwe  
gronden voor projectontwikkeling willen aankopen, gaan zij daarover eerst in gesprek met de  
gemeente om te onderzoeken of dit een kansrijke ontwikkeling is volgens het gemeentelijke beleid.

Nester verkent de mogelijkheden om op een innovatieve wijze woningen toe te wijzen door middel  
van een pilot bij een nieuwbouwproject.

Woonwenz heeft in haar aanbod voor de nieuwbouw in Oppe Stein en Parkaan (Kloosterhof)  
afspraken gemaakt over de te gebruiken verhuummodellen, gefaseerd adverteren en het actief  
benaderen van de inwoners van Beesel-Reeuver om kansen te vergroten voor inwoners.



**Gemeente  
Corporaties**

**Gemeente  
Corporaties**

**Nester**

**Woonwenz**



# 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 kneipunten 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.



Het kader voor de huurprijsaanpassing wordt jaarlijks (omstreeks februari) vastgesteld door de Rijksvoerheid. In samenspraak met de huurdersorganisatie(s) geven corporaties dan binnen de gestelde kaders invulling aan het huurbelief voor 2023. De huurdersorganisatie(s) brengen advies uit op het voorgenomen beleid. Inzet is om de huuren betaalbaar te houden voor onze doelgroep en de afspraken in de Nationale Prestatieafspraken na te komen. In afwaking van het inflatievolgende beleid van afgelopen jaren spreken partijen af dat de huursom van corporaties in 2023, 2024 en 2025 een maximale stijging zal hebben die gelijk is aan de CAO-loonontwikkeling van het voorstaande jaar minus 0,5 procentpunt.

**2.1**



Stijgende prijzen door o.a. inflatie kan voor sommige huurders zorgen voor minder overzicht, geldzorgen of zelfs schulden. De Voorzieningewijzer zorgt voor de beste oplossing voor een specifiek huishouden en draagt bij aan minder huurachterstanden of zelfs huisuitzettingen.

Partijen hebben in 2022 een start gemaakt met het verkennen of in de gemeente Beesel de Voorzieningewijzer ingezet kan worden om woonlasten van de doelgroep te beperken en schulden te voorkomen. Het verkennen van het inzetten van de Voorzieningewijzer zal worden voortgezet in 2023.

**2.2**



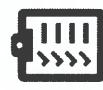
Woningcorporaties wijzen woningen toe conform de eisen van Passend Toewijzen en Europees (DAEB) toewijzen. (Definities zie bijlage). Voor Europees toewijzen geldt dat vanaf 1 januari 2022 maximaal 7,5% van de vrijetekenen woningen mag worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens. De woningwet biedt ruimte om dit percentage te verhogen naar 15%. Gemeente, huurdersorganisaties en corporaties spreken af in 2023 in gemeente Beesel gebruik te maken van de verruiming naar maximaal 15%.

**2.3**

# 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 in de uitvoerende werkzaamheden. Nieuwbouw voeren we zonder gasaansluiting uit. Daarnaast passen we energetische concepten toe als All-electric, Bijné Energie Neutraal Gebouw (BENG). We brengen 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.

De corporaties houden zich aan de Nationale Prestatieafspraken voor de volkshuisvesting en zetten in op versnelde verduurzaming. Dit houdt onder andere in dat huren niet verhoogd worden na isolatie en dat er in 2028 geen sociale huurwoningen meer zijn met een slecht energielabel (E, F, G).



3.1 →

Door renovatie en onderhoud brengen we ook het aantal woningen met de aller slechste energielabels (E, F of G) terug. In het prestatiejaar verminderden we het aantal woningen met een E, F of G label middels verduurzamingsmaatregelen met:

Vanaf 2026 heeft Nester geen slechte woningen meer in gemeente Beesel.

Afnname aantal zelfstandige woningen met E/F/G labels:	2025	2026	2027
-6	-15	-6	-6

Afnname aantal E-F-G labels:  
6 woningen

Nester



3.2 →

We plaatsen zonnepanelen op onze bestaande woningen en wetken daarmee hernieuwbare energie op. In het prestatiejaar verwachten we bij het volgend aantal bestaande woningen PV-panelen te plaatsen:

Vanaf 2026 heeft Nester geen slechte woningen meer in gemeente Beesel.

Afnname aantal zelfstandige woningen met E/F/G labels:	2025	2026	2027
-6	-15	-6	-6

Toevoeging aantal  
PV-panelen:  
82 woningen

Nester



3.3 →

Door 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: Daarnaast maakt Nester voor de zomer van 2023 de energielabelklasse (warmtevraag Kwh/m2) inzichtelijk.

Vanaf 2026 heeft Nester geen slechte woningen meer in gemeente Beesel.

Afnname aantal zelfstandige woningen met E/F/G labels:	2025	2026	2027
-6	-15	-6	-6

Toevoeging aantal labelstappen:  
160 labelstappen

Nester



Alle partijen erkennen het belang om bij te dragen aan de voorkoming van energiearmoede.

- Om energiearmoede te voorkomen zet Nester in op digitale (energie)coaching. Wij geven uitleg over het juiste gebruik van installaties, bewustwording in energiebesparing en stellen een plan van aanpak op voor de inzet van een 'Klusbus' (bv toile plaatzen achter radiatoren, tochtstrip, ledlampen).

- Woonwenz werkt vraaggericht bij de inzet van energiecoaches.

- De gemeente draagt haar deel bij via bijvoorbeeld de inzet van de Voorzieningenwijzer of capaciteit vanuit schuldhulpverlening. Ook zet de gemeente een fixer in.

Gemeente en corporaties stemmen in gezamenlijkheid af op welke wijze wordt ingezet op het voorkomen van energiearmoede. Waar mogelijk wordt samen opgetrokken.

- Ook de huurdersbelangenvereniging zet zich in om energiearmoede te voorkomen middels het informeren van huurders.

Gemeente neemt initiatief tot organiseren van een projectmatig overleg.

**3.4**



#### Corporaties, gemeente, huurdersorganisaties

Deelmobilitéit is het delen van transportmiddelen tussen gebruikers. Deelmobilitéit zorgt voor een betere bereikbaarheid, minder files, minder CO2-uitstoot en meer groen. Ook voor onze bewoners is het een positieve verandering; je hoeft je niet langer te bekommernen om het onderhoud en de vaste lasten van een eigen auto, je bent duurzaam bezig en dat geeft een goed gevoel.

Nester en gemeente Beesel onderzoeken, voor het centrum van Reuver de start van een gezamenlijke pilot om deelmobilitéit te stimuleren. We onderzoeken onder andere de inzet van een deelauto en bijvoorbeeld een deelscooter.

**3.5**



In 2023 gaan partijen van start met het opstellen van een duurzaamheidsakkoord om de effecten, doelen en wederkerige afspraken vast te leggen tot 2030 en 2050.

**3.6**



Gemeente en Nester geven uitvoering aan de gezamenlijke pilot 'aanpak verduurzamen gespikkeld bezit'.

**3.7**



Nester en gemeente onderzoeken gezamenlijk de toekomstmogelijkheden voor de exploitatie van het warmtenet in Bosdael.

**3.8**



# 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 vanuit Transferpunkt. Ook zijn er bewoners die net iets meer ondersteuning nodig hebben of bijzondere behoeften hebben, denk bijvoorbeeld aan de vergunninghouders of woonwagenbewoners.

Al deze mensen zijn vaak aangewezen op een sociale huurwoning. Ons doel is om voldoende en passend aanbod te bieden voor deze groepen, met in de wijken focus op draagkracht, kansgelijkheid en aandacht voor iedereen. Naast woningaanbod zijn ook het voorzieningenniveau, de zorginfrastructuur en begeleiding van belang. Om mensen goed te kunnen helpen maken we concrete afspraken over de samenwerking en bijdrage van alle partijen: corporaties, bewoners, gemeente, zorg, welzijn en veiligheid.



4.1 →

Gemeente Beesel legt in 2023 een nieuwe woonzorgvisie aan de gemeenteraad voor ter vaststelling. Corporaties en huurdersorganisaties worden betrokken bij de toekomsting.

4.2 →

Ouderen verhuizen relatief weinig en hebben vaak ook geen verhuiswens. Doorstroming van deze doelgroep is echter belangrijk om te komen tot een evenwichtiger verdeling op de woningmarkt. Het biedt starters, waaronder gezinnen, de kans op een passende woning. En ouderen komen terecht in een (meer) geschikte woning, belangrijk voor het langer thuis wonen.

We **ontzorgen** doorstromers door begeleiding door persoonlijke gesprekken, helpen met inschrijving, attenderen en reageren op geschikt aanbod, verhuiszing bespreken en stappen overzichtelijk maken, bemiddelen en doorverwijzen.

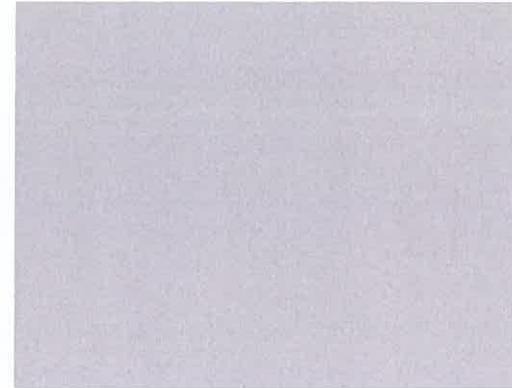
We willen dit bereiken door de inzet van een samenhang van interventies (dit kan ook de inzet van een Wooncoach of Seniorenmakelaar zijn). De behoefte aan ontzorgen verschilt per senior en is daarom altijd maatwerk.

In het 3e kwartaal van 2023 stelt Nester in overleg met de gemeente een plan van aanpak op om door middel van een samengestelde instrumentenkoffer, de doorstroming te bevorderen. De in 2022 gestarte campagne 'Strik een woning' loopt ook in 2023 door.

De inzet van huurdersbelangenorganisaties en de gemeente is nodig om de senior op weg te helpen door bewustwording en informeren door voorlichtingscampagnes, gesprekken, internetpagina's en informatiefolders. Daarmee bewust maken van situatie en bekend maken met mogelijkheden in het zoeken van aanbod.

Gemeente  
Corporaties  
Huurdersorganisaties

Corporaties  
Huurdersorganisaties  
Gemeente





In 2022 start Woonwenz met de pilot Woningmatch. De pilot is binnen Woonwenz. Na evaluatie (in 2023) zal bezien worden of verbreding een optie is.

Woonwenz wil op kleine schaal de pilot uitrollen waarin geëxperimenteerd wordt met een alternatieve vorm van woningtoewijzing en woningruil. Doel van de pilot is om op een laagdrempelige wijze huurders te faciliteren in het vinden van een beter passende woning. Middels Woningmatch kunnen huurders/woningzoekenden een woning vinden die beter bij ze past door met elkaar van woning te ruilen of (in een volgende fase) door samen een woning te delen. Het initiatief speelt in op de behoefte om meer doorstroming op de woningmarkt te creëren en het wonen betaalbaar te houden.

**4.3**



De gemeente is eindverantwoordelijk voor de coördinatie en realisatie van de taakstelling huisvesting vergunninghouders, maar we voelen ons gezamenlijk verantwoordelijk voor deze taakstelling. Partijen zijn op de hoogte van de mogelijk extra taakstelling voor 2023. De gemeente voert regie op de samenwerking met betrokken partijen en ziet toe integratie en participatie van gehuisveste vergunninghouders volgens de 'Wet inburgering'. Het huisvesten van gehuisveste vergunninghouders is één van de kerntaken van de taakstelling. Hiervoor stellen corporaties dragen bij aan de realisatie van de taakstelling. Hiervoor stellen corporaties in beginsel maximaal 10% van alle toewijzingen beschikbaar. Dreigt dit maximum overschreden te worden, dan wordt samen met de gemeente naar een oplossing gezocht. Gemeente en woonzorgorganisaties zorgen voor een goede (woon)begeleiding.

**4.4**



De samenwerking tussen team Wmo van de gemeente en de corporaties willen we komend jaar verscherpen. Daarnaast onderhandelen de corporaties en gemeente in 2023 een nieuw Wmo-convenant. Tevens gaat de HBV in gesprek met de gemeente over Wmo, de HBV neemt hiertoe initiatief

**4.5**



Vanaf 2022 is er sprake van spreiding van Flexible Maatschappelijke Opvang over de gehele regio Midden- en Noord-Limburg. Per gemeente wordt gekeken hoe een trajectwoning gerealiseerd kan worden. Nester spant zich in om geschikte huisvesting hiervoor beschikbaar te stellen. Doel is om een tussentrap te creëren voor een kwetsbare doelgroep om uiteindelijk een overstap te maken naar een reguliere woning. Moveco zal de huurder van de trajectwoning worden. De huuren evenwante aanpassingen worden betaald uit de regionale begroting beschermd wonen en maatschappelijke opvang.

**4.6**



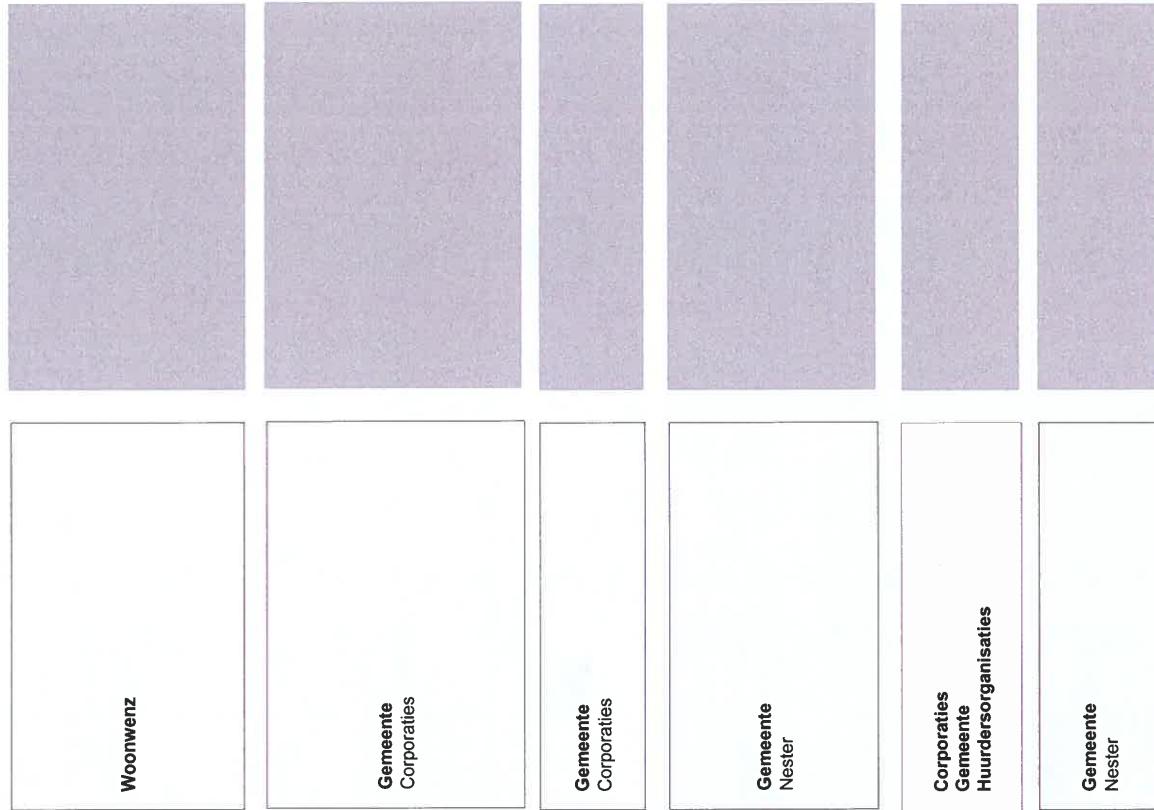
We streven naar voldoende toegankelijke woningen die we daardoor ook flexibel kunnen inzetten voor diverse doelgroepen. We blijven monitoren of het programma van eisen van Bouwadvies Toegankelijkheid (BAT) aansluit op de vraagontwikkeling van huishoudens met een mobiliteitsbeperking of extramurale zorgvraag in de gemeente Beesel.

**4.7**



Gemeente Beesel is aan de slag met een regionaal plan van aanpak 'Valpreventie'. Nester kan een rol spelen bij het voorkomen van valincidenten. Gemeente en Nester gaan met elkaar in gesprek om te onderzoeken wat zij voor elkaar kunnen betekenen op dit onderwerp.

**4.8**



# Leefbaarheid

Leefbare kern 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 zorginstanies, gemeente, maatschappelijke partners en dorpswijkbewoners willen wij de komende jaren de leefbaarheid goed houden waar deze voldoende is en versterken waar dat nodig is.



5.1



5.2



Corporaties, Gemeente,  
Huurdersorganisaties



We selecteren in 2023 één of twee gebieden om de leefbaarheid te verbeteren. We doen dit samen met bewoners en partners in de wijk en maken, op bepaalde onderdelen, ter verbetering een gezamenlijk opgestelde, integrale buurt- of wijkaanpak. Tevens onderzoeken partijen welke systematiek een geschikt middel is om de leefbaarheid in buurten in kaart te brengen.

We vinden het belangrijk om onze buurten te vergroenen en biodiversiteit onder de aandacht te brengen. Wij streven naar verzorgde groene voortuinen en openbare tuinen voor al onze bewoners. Enerzijds omdat het beter is voor het klimaat: groen (en water) houden de wijk namelijk koeler en zorgen ervoor dat regenwater beter opgevangen kan worden. Anderzijds omdat we iedereen een mooie wijk en het plezier van groen om zich heen gunnen.

**Ontstemmen:** Nester zet de focus op vergroening van wijken en buurten door gerichte initiatieven in samenwerking met het tuincentrum, hoveniers en ketenpartners. We bieden onze bewoners, die zelf niet in een groene, onderhouden voortuin kunnen voorzien, een keuze uit drie basistuinen aan. Deze basistuinen zijn in samenwerking met het tuincentrum en een hovenier ontworpen. De gemeente heeft voor de komende jaren ook projecten om biodiversiteit en klimaatadaptatie te bevorderen en hittestress te voorkomen, zoals de campagne buurboom, een energietrefpunt, voorlichting, publieksacties, het stimuleren van 'samen te doen in het groen' en bij het onderhoud van de gemeentelijke buitenruimte. Corporaties en gemeenten gaan met elkaar in gesprek om campagnes en voorlichting beter met elkaar af te stemmen. We hebben immers een gezamenlijk doel: een groene omgeving voor onze bewoners ter stimulering van welbevinden en de leefbaarheid.

In 2023 wordt gestart met een pilot van maximaal drie basistuinen. Aansluitend aan de pilot kan er na evaluatie door elke bewoner een basistuin aangevraagd worden.

Gemeente, Nester



### 5.3 Corporaties dragen €1,05 per woning bij aan het project buurbemiddeling.

Met ingang van 1 januari 2023 t/m 31 december 2026 gaat gemeente Beesel samen met de 6 andere Midden-Limburgse gemeenten een nieuwe overeenkomst aan met Proteion. Als gemeente zijn wij aanspreekpunt voor Proteion, nemen jaarlijks deel aan de overleggen, verwijzen inwoners door indien buurbemiddeling nodig is. Tevens ondersteunt de gemeente Proteion daar waar nodig, (te denken aan het plaatsen van berichten op social media, het ophangen van posters voor het werven van nieuwe bemiddelaars enz.).

Corporaties geven het aantal woningen op 1 oktober van het jaar vóór 15 oktober door aan de gemeente voor de facturering.



### 5.4 Woonwenz, gemeente

Woonwenz en gemeente maken afspraken over het aanspreekpunt voor wat betreft leefbaarheid/overlast, voor de nieuwe bewoners van de woningclusters bij het Kloosternof (Parklaan) en Oppe Stein.



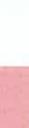
### 5.5 Corporaties

Corporaties tolereren henneptheeft of drugshandel vanuit corporatiewoningen niet. Bij geconstateerde drugshandel of henneptheft zet de corporatie dus actief in op vrijwillige huuropzeeging of ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning.



### 5.6 Nester, gemeente

Nester spant zich in om de leegstand terug te dringen in de Passage in Reuver. Samen met de andere vastgoedeigenaar en de gemeente wordt gestreefd naar een nieuwe, modernere fysieke uitstraling van dit winkelgebied. Ook spant Nester zich in om de locatie van de voormalige supermarkt in Beesel een nieuwe invulling te geven. Partijen stellen een plan van aanpak op voor beide locaties.

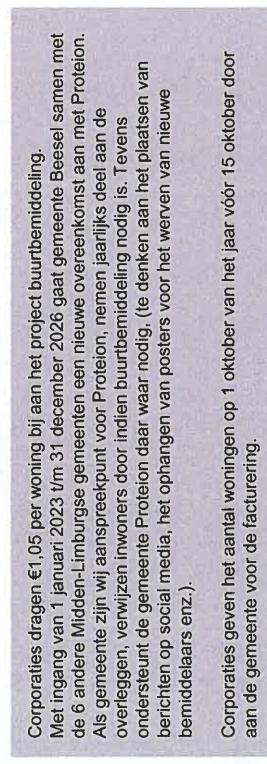
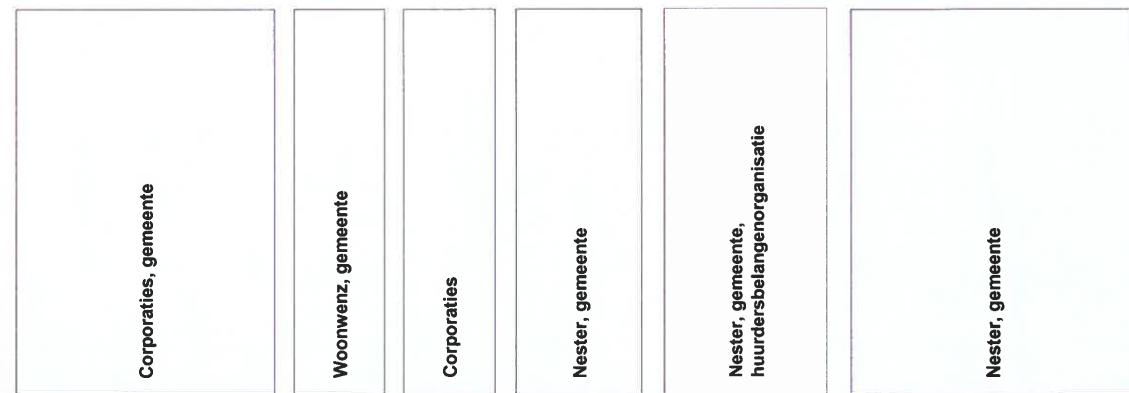
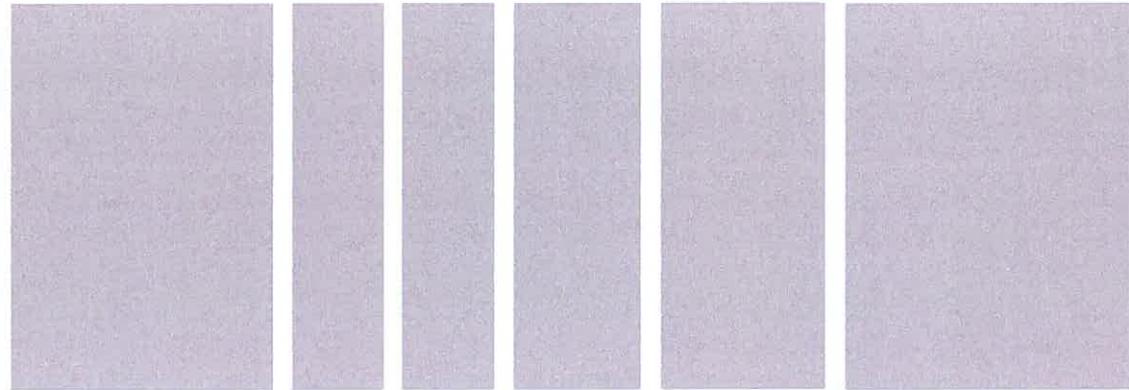


### 5.7 Nester, gemeente, huurdersbelangenorganisatie

Gemeente en Nester gaan samen de wijk in en gaan het gesprek aan over hoe bewoners aankijken tegen leefbaarheid en wat er speelt in een wijk. Hiervoor zetten we in 2023 in op het organiseren van buurtpgesprekken. Letterlijk in de buurt gaan staan en onder het genot van een kopje koffie het gesprek aangaan met buurtbewoners. Niet alleen over klachten/overlast, maar vooral over de kansen die men zelf ziet om de buurt beter te maken. Synthese, Nester en de gemeente Beesel trekken hierin samen op.



Eenzaamheid is een complex probleem dat alleen lokaal en in samenwerking met tussen domeinen kan worden aangepakt. De inzet van woningcorporaties is extra relevant, omdat zij veel huurders huisvesten met een hoog risico op eenzaamheid, zoals blyvoorbeeld ouderen en gehandicapten. Nester kan via haar communicatiekanalen huurders informeren over het voorkomen van eenzaamheid, over voorzakken en mogelijke oplossingen en verwijzingen. Medewerkers kunnen een rol spelen bij het signaleren, besprekkaar maken van eenzaamheid en huurder (met toestemming) verwijzen naar blyvoorbeeld een lokaal Steunpunt Eenzaamheid. De gemeente Beesel investeert in 2023 in de doorontwikkeling van de lokale coalitie tegen eenzaamheid. Nester onderzoekt in 2023 of zij lid kan worden van deze coalitie, gemeente Beesel initieert hiervoor een gezamenlijk overleg.



# Samenwerking en informatie uitwisseling

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

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

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

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



Corporaties  
Gemeente

Corporaties gaan de in deze prestatieafspraken opgenomen verplichtingen aan onder het voorbehoud dat zij een haar conveniente financiering voor de desbetreffende verplichting heeft verkregen. Voor de in deze prestatieafspraken opgenomen DAEB-investering geldt in aanvulling op het voorgaande ook het voorbehoud dat corporaties eenborging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de financiering van de desbetreffende DAEB-verplichting heeft gekregen. Uiteraard informeert de corporatie de andere partijen als deze situatie zich voordoet.

6.1 →



#### We informeren elkaar elk jaar over:

- De corporaties delen elk jaar voor 1 mei gegevens over hun vastgoedvoorraad en ontwikkeling langs de thema's (beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en zorg/ouderen).
- De corporaties maken elk jaar de realisatiecijfers voor passend en DAEB-toewijzen inzichtelijk en bespreken de uitkomsten.
- Corporaties maken in de evaluatie het aantal ontruimingen op grond van huurachterstand inzichtelijk.
- De corporaties delen elk jaar voor 1 mei gegevens over de woonruimteverdeling via Thuis in Limburg. Hiervoor gebruiken we de afgesproken format. Corporaties geven daarmee inzicht in het aantal mutaties per jaar, met daarin uitgesplitst welk deel vergeven wordt aan bijzondere doelgroepen zoals statusholders, urgentegevallen en beschermd wonen. De corporaties bespreken dit rapport met de gemeente en huurdersorganisaties in het voorjaar.

6.2



6.3



6.4



6.5



6.6



Corporaties  
Huurdersbelangenorganisaties  
Gemeente

Corporaties  
Gemeente  
Huurdersbelangenorganisaties

Gemeente  
Corporaties  
Huurdersorganisaties

Gemeente  
Corporaties

Gemeente  
Corporaties  
Huurdersorganisaties

**We informeren elkaar elk jaar over:**

- De corporaties delen elk jaar voor 1 mei gegevens over hun vastgoedvoorraad en ontwikkeling langs de thema's (beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en zorg/ouderen).
- De corporaties maken elk jaar de realisatiecijfers voor passend en DAEB-toewijzen inzichtelijk en bespreken de uitkomsten.
- Corporaties maken in de evaluatie het aantal ontruimingen op grond van huurachterstand inzichtelijk.
- De corporaties delen elk jaar voor 1 mei gegevens over de woonruimteverdeling via Thuis in Limburg. Hiervoor gebruiken we de afgesproken format. Corporaties geven daarmee inzicht in het aantal mutaties per jaar, met daarin uitgesplitst welk deel vergeven wordt aan bijzondere doelgroepen zoals statusholders, urgentegevallen en beschermd wonen. De corporaties bespreken dit rapport met de gemeente en huurdersorganisaties in het voorjaar.

Voor 1 april dient een bestuurlijk overleg plaats te vinden. In dit bestuurlijke overleg wordt het proces vastgelegd voor de prestatieafspraken van 2024. Voor 1 april 2023 organiseren gemeente, corporaties en huurdersorganisaties kick-off cyclus 2024 in navolging van de wijzigingen in de nieuwe Woningwet.

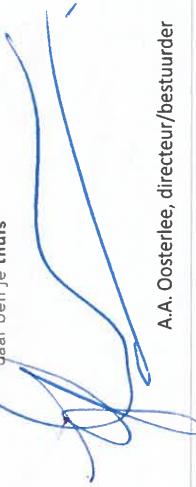
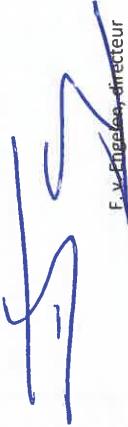
Op nationaal niveau hebben het Rijk, VNG, Woonbond en Aedes prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2022-2030. Hierin zijn langs de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid concrete doelstellingen geformuleerd en proces en samenwerkingsafspraken gemaakt. Rijk en provincies vertalen de landelijke opgaven naar provinciale doelen en regionale woondeals. Gemeente en corporaties werken waar mogelijk samen in de realisatie van deze woondeals en komen waar nodig bij elkaar om nieuwe opgaven te bespreken en vaste te leggen. Op basis van de regionale woondeals mogen corporaties verantwoorden dat gemeenten zorgen voor voldoende steun om de afgesproken aantalen sociale huurwoningen daadwerkelijk te realiseren. De grond voor de sociale huurwoningen wordt door gemeenten tegen een passende grondprijs aangeboden.

De corporaties voeren projecten in de wijken uit, bijvoorbeeld slooph, nieuwbouw, verduurzaming of renovatie, echter de gemeente voert ook projecten in de wijken uit. In 2023 start de gemeente blijkbaarheid met een wijkpakket in de Wildenkamp. We vinden het belangrijk dat we van elkaar weten waar en wanneer we aan de slag zijn. Waar mogelijk kan op plekken synergie ontstaan. Daarom organiseren we 1 of 2x per jaar een moment om samen projecten af te stemmen.

Gemeente Beesel, Nester en Woonwenz en de huurdersbelangenvereniging(en) werken samen om te komen tot strategische meerjarenafspraken met een jaarlijkse update: een pragmatische aanpak waardoor niet elk jaar een volledig proces doorlopen hoeft te worden. Er worden vijf werkgebieden samengesteld. Deze vijf werkgroepen stuiten aan bij de volksbuurvaststellende prioriteiten zoals bepaald door de Minister van Wonen: beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, wonen en zorg en Leefbaarheid.

# Ondertekening

Over de hierna volgende prestatieafspraken hebben d.d. 8 december 2022 te Reuver overeenstemming bereikt:

 <b>Gemeente Beesel</b> C'woon anders	 A.J.G. Huijs, wethouder
 <b>nester</b> daar ben je thuis	 A.A. Oosterlee, directeur/bestuurder
 <b>woonwenz</b> woningcorporatie sinds 1907	 F. van der Heijden, directeur
 <b>HvB Beesel</b>	 C. Saarn, voorzitter
 A.W.M. Veniger, voorzitter	

Huurdersbelangenvereniging Venlo erkent het belang en de inhoud van deze prestatieafspraken. Gezien hun beperkte rol in gemeente Beesel, ondertekenen zij deze prestatieafspraken voor gezien.

# 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 na verwachting in de betreffende jaarschijf start of wordt opgeleverd. Het gaat om voorgenomen renovatie(s). Over renovatieprojecten wordt vooraf overleg gevord 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 slooppachten. Een definitief sloopbesluit wordt genomen na overleg met bewoners en huurdersorganisaties. Alsdan wordt ook het sociaal plan van toepassing. Daadwerkelijke sloop wordt uitgevoerd nadat planvorming en RO-procedure voor de voorgenomen nieuwbouwontwikkeling genoegzaam is afgerond.
Verkoop	Genoemde aantallen te verkopen woningen betreffen een indicatieve prognose van het in de betreffende jaarschijf verwacht aantal te verkopen woningen in het DAEB-segment. Het werkelijk aantal te verkopen woningen is o.a. afhankelijk van vrijkomend aanbod en markt vraag. Het aantal verwacht te verkopen woningen is onderdeel van een concern brede verkoopdoelstelling en kan in de realisatie in aantal per gemeente afwijken.
Aankoop	Genoemd aantal aan te kopen woningen betreft een indicatieve prognose van het in de betreffende jaarschijf verwacht aantal aan te kopen woningen. De aankoop van woningen is gericht op de realisatie van overeengekomen (gezamenlijke) aankoopprojecten op basis van maatschappelijke doelstellingen. Het werkelijk aantal aan te kopen woningen is mede afhankelijk van vrijkomend aanbod en marktontwikkelingen.
Onderzoek	Genoemd zijn het aantal woningen waarvoor in het prestatiejaar onderzoek plaats vindt naar de toekomstige transitiestrategie. Dit kan ook onderzoek zijn naar een integrale buurt- of wijkaanpak. Nadat onderzoek is afgerond wordt een definitieve transitiestrategie aan het complex toegekend (Sloop-nieuwbouw, renovatie, onderhoud-doorexploiteren, verkoop etc.)

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

Grondbonden gelijkvloers	Grondgebonden woning met volledig woonprogramma op begane grond
Grondbonden gezins	Grondgebonden woning met woonprogramma op meerdere verdiepingen
Gestapeld zonder lift	Meer gezins (gestapelde) woning zonder lift
Gestapeld met lift	Meer gezins (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 (Europes) toewijzen:

<b>DAEB-toewijzen:</b>	Corporaties sluiten aan bij de wettelijke toewijzingsnormen. Voor 2022 betekent dit dat corporaties de maximaal wettelijk mogelijke bandbreedte willen behouden om ten minste 85% van de vrijkomende woningen aan de primaire doelgroep te verhuren en dus maximaal 15% van de vrijkomende woningen verhuurd kunnen worden aan woningzoekenden afkomstig uit de secundaire doelgroep en hogere inkomens. De corporaties maken hier gebruik van om te kunnen werken aan evenwichtige, gemengde wijken.
<b>Passend Toewijzen</b>	Van alle toewijzingen aan huishoudens onder de voor het betreffende huishouden geldende afstoppingsgrens.
<b>Verruiming toewijzen</b>	Vanaf 2022 mogen woningcorporaties 7,5 procent van hun woningen vrij toewijzen. Als er sprake is van een gespannen woningmarkt kunnen ze met die gemeenten afspreken om deze vrije toewijzingsruimte te vergroten naar 15 procent. Dit maakt het mogelijk om in gemeenten waar de druk op de woningmarkt groot is, een sociale huurwoning toe te wijzen aan iemand die een inkomen heeft net boven de vastgestelde inkomensgrens.

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

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

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

Huuroeslaggerechtigd inkomen:  
1-persons huishouden max. € 23.725 en 2- en meerpersonen huishouden max. € 34.200

DAEB-inkomensgrens:  
1e DAEB inkomensgrens: € 40.024,- 2e DAEB inkomensgrens: € 44.665,-

### 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 Bijn 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 Bijn 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 plannmatig 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 stuwmotor 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 wakken we hernieuwbare energie op. Het plaatsen van PV-panelen doen we bij nieuwbouw, renovatie, plannmatig 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: Wandelsitok geschikt: Gelijkvloerse woning. BAT-score 2: Rollatorbewoonbaar. BAT-score 3: Rolstoelbewoonbaar. BAT-score 4: Geschikt voor verpleegzorg thuis. Extra ruime rolstoelopening
-----------------	---

**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 volksvertegenstelling opgeven 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 voorafgaand 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-Veurhuurder.
- 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 jaartijdse 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 woningverhoging 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.

**Inkomengrens DAEB-toewijzen**

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

**Maatwerk woningtoewijzing sociale huur**

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

**Inkomensafhankelijke huurstijging voor meer doorstroming**

Vermuelers kunnen vanaf 1 juli 2022 de maanduur van mensen met een hoog middeninkomen (bv een meerpersoonshuishoudens 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 huurstijging 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 nieuw bouw van woningen of betaalbaar houden van de huur voor mensen met een laag inkomen. Ze kunnen er ook voor kiezen om doortrekkers naar de huur 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 stamtrommel 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 geen 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 volks huisvesting. 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.