

Samen aan de slag in Echt-Susteren



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.

Uitgangspunten afspraken

- Ze moeten ons alle drie, gemeente, corporaties en huurdersorganisaties, raken. De afspraak wordt ingeleid met antwoord op de volgende vragen:
- 1) Waarom willen we dit (het doel)?
 - 2) Wat willen we bereiken (het resultaat, draagt bij aan het doel, gaat concreet over de uitvoering)
 - 3) Hoe willen we dat bereiken?
 - Wat hebben we er voor over (kosten en personeel)?
 - Wie hebben we daarbij nodig?
 - Hoe gaan we het betalen (dekking)?

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.

Een Thuis voor iedereen

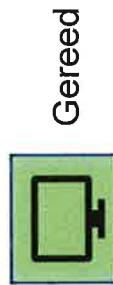
Onderdeel van de landelijke prestatieafspraken is "Een thuis voor iedereen". Binnen dit programma brengen gemeenten (in samenspraak met corporaties en huurdersorganisaties) aandachtsgroepen in beeld die zelfstandig minder kansen op de woningmarkt hebben dan reguliere woningzoekenden. Gemeenten stellen hiervoor beleid op. Actueel zijn de doelgroepen statushouders en vluchtingen uit Oekraïne. In 2023 volgen we de ontwikkelingen hierin en sorteren we alvast voor op de invulling van dit programma.

Legenda

Betekenis pictogrammen in tabellen:

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

Kleurcodering monitoring:





Beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie

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

1.1 Nieuwbouw



Egtherhof, Mussenstraat Echt
gasloos

45 plaatsen MG
48 appartementen
somatiek

93 BAT 4 Zorggeschikt

Nester
Start bouw 2022, oplevering 2023



Heerweg Laas (Living as a Service)
woonconcept Echt

20 jongeren-
woningen

10 grondgebonden gelijkvloers
10 gestapeld zonder lift

20 BAT 0 (wordt nader bepaald)



Bloemenhof Echt
BENG
gasloos

44 appartementen

44 BAT 3 rolstoelgeschikt



Heerweg Laas (Living as a Service)
woonconcept Echt

20 jongeren-
woningen

20 BAT 2
12 duur
12 geliberaliseerd



Nester
Start bouw 2022, oplevering 2023



Nester
Start bouw 2022, oplevering 2023



Nester
Start bouw 2022, oplevering 2023



Nester
Start bouw 2022, oplevering 2023



Vervolg nieuwbouw



Beatrixstraat, Echt.



9 woningen



n.n.b.



Start bouw 2023, oplevering Q1 2024



10 intramurale
woningen

4 grondgebonden gezins
6 gestapeld met lift

n.n.b.

9 grondgebonden gezins

10 BAT 3 rolstoelgeschikt

Betaalbaar 1

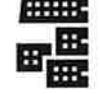
Betaalbaar 0

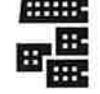
4 grondgebonden gezins

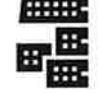
Echt:
Complex 3
Investering van circa € 100.000,-
4 woningen Pr. Beatrixstraat (even kant)
Start in 2023 afroding 2024

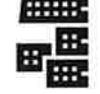
1.2 Renovatie

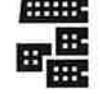


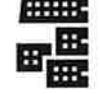


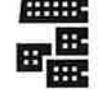



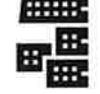



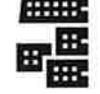



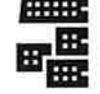



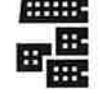



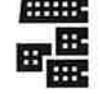



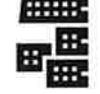



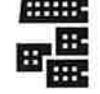



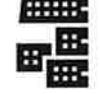



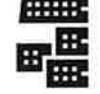



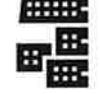



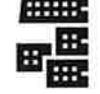



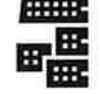



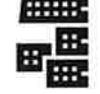



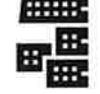



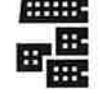



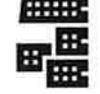



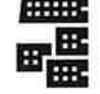



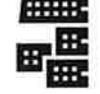



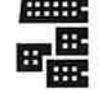



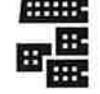



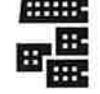



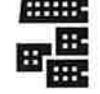



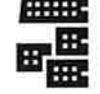



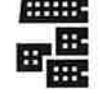



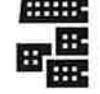



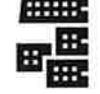



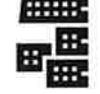



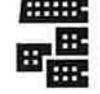



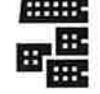



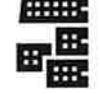



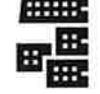



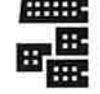



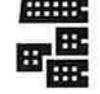



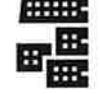



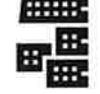



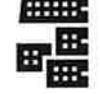



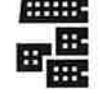



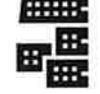



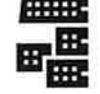



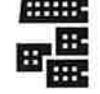



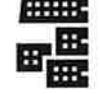



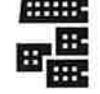



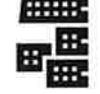



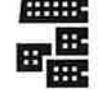



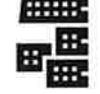



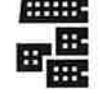



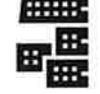



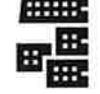



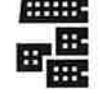



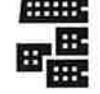



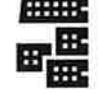



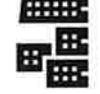



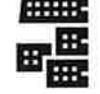



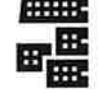



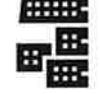



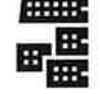



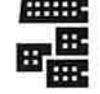



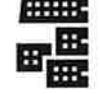



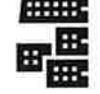



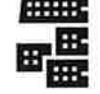



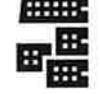



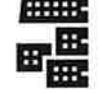



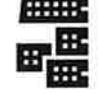



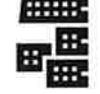



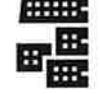



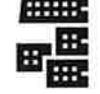



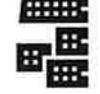



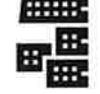



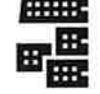



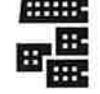



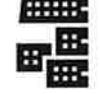



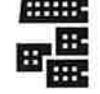



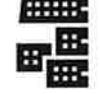



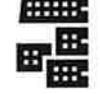



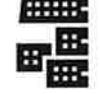



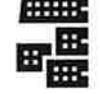



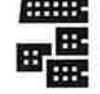



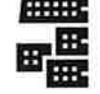



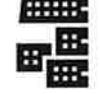



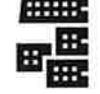



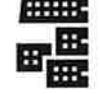



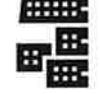



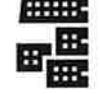



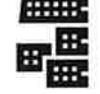



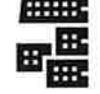



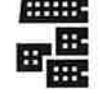



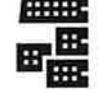



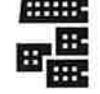



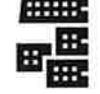



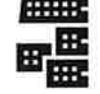



1.3 Sloop



Beatrixstraat, Echt

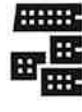


4 woningen



Nester sloopt via Sociaal Plan 4 resterende woningen op Beatrixstraat te Echt

1.4 Verkoop



Volgens Strategisch voorrad beleid:
bij mutatie en zittende huurder.



Circa 13
woningen



Voor heel Nester verwachten we in 2023 circa 42 woningen te verkopen. Op basis van een rekenkundige benadering (t.b.v. de begroting) verwachten we in Echt-Susteren in 2023 circa 13 woningen te verkopen. Het werkelijke aantal te verkopen woningen is o.a. afhankelijk van vrijkomend aanbod, de marktvaag en de lokale volks huisvestelijke situatie. Wij bouwen volgens Portefeuilleplan de te verkopen woningen af naar circa 20 woningen per jaar, Nester verkoopt geen woningen met een E-F-G label. Deze woning worden voor verkoop eerst verdurzaamd.

1.5 Onderzoek



Gebied Hofakker/centrum Echt
(Apollo)



n.n.b.



Nester

Betaalbaarheid



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



Het kader voor de huurprijsaanpassing wordt jaarlijks vastgesteld door de Rijksoverheid. In samenspraak met de huurdersorganisatie(s) geven corporaties aansluitend binnen de gestelde kaders invulling aan het huurbelief voor 2023. De huurdersorganisatie(s) brengen advies uit op het voorgenomen beleid. Inzet is om de huur betaalbaar te houden voor onze doelgroep en de afspraken in de Nationale prestatieatspraken na te komen. In afwijking 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 voorafgaande jaar minus 0,5 procentpunt.

2.1

Nester biedt maatwerk voor de huishoudens met een inkomen net boven de 120% van het minimum. De Wet tijdelijke huurwerving niet mogelijk om de huurprijs van een zelfstandige woning tijdelijk te verlagen of te verlagen voor huurders die daarvan vragen, blijkbaar als gevolg van inkomensverlies. Zo kunnen woningcorporaties maatwerk leveren aan mensen die tijdelijk minder inkomen hebben of willen doorstromen naar een meer passende woning. Nester maakt gebruik van deze wetgeving.

Stijgende prijzen door o.a. inflatie kan voor sommige huurders zorgen voor minder overzicht, geldzorgen of zelfs schulden. Om dit te voorkomen bieden wij onze huurders actief hulp aan door in het vierde kwartaal 2023 de Voorzieningenvoorwaarden van een andere vorm van advies en ondersteuning te implementeren. Maatwerk zorgt voor de beste oplossing voor een specifiek huishouden en draagt bij aan minder huurachterstand of zelfs huisuitzetting. De gemeente gaat hiervoor een 'sociale boskhouder' inzetten en onderzoekt mogelijkheden van 'berekenuwrechtplus'. Er vindt afstemming plaats over de mogelijkheden en inzet van voorzieningen.

2.2

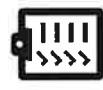
Woningcorporaties wijzen woningen toe conform de eisen van Passend Toewijzen en Europees (DAEB) toewijzen. (Definities zie bijlage). Voor Europees toewijzen geldt dat vanaf 1 januari 2022 waarschijnlijk maximaal 7,5% van de vrijgekomen woningen mag worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven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

2.3

2.4

Duurzame sociale huurwoningen

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



3.1

Door slooph-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:



3.2

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



3.3

Om energiearmoede te voorkomen zetten wij 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 bv een 'Klusbus' (bv folie plaatsten achter radiatoren, tochtstrip, ledlampen).

De gemeente draagt haar deel bij via bijvoorbeld de inzet van de Voorzieningenwijzer of capaciteit vanuit schuldhulpverlening. De kosten worden door de partijen gedekt door middelen die in de begroting zijn gereserveerd.



Huidig aantal E-F-G labels: 35 woningen	Afneme aantal E-F-G labels: 4 woningen	Nester
--	---	--------

Huidig aantal E-F-G labels: 35 woningen	Afneme aantal E-F-G labels: 4 woningen	Nester
--	---	--------

Toevoeging aantal PV-panelen: 4 woningen		Nester
---	--	--------

		Nester
--	--	--------

		Nester, gemeente, huurdersorganisatie
--	--	---------------------------------------

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 woonomgeving. Hierdoor huisvesten we ook steeds meer kwetsbare burgers. Ook zijn er bewoners die net iets meer ondersteuning nodig hebben of bijzondere behoeften hebben, denk bijvoorbeeld aan de vergunninghouders of woonwagenbewoners. Al deze mensen zijn vaak aangewezen op een sociale huurwoning. Ons doel is om voldoende en passend aanbod te bieden voor deze groepen, met in de wijken focus op draagkracht, kansgelijkheid en aandacht voor iedereen. Naast woningaanbod zijn ook het voorzieningenenniveau, 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.



Huidig aantal BAT-scores:

BAT-score 1: Wandelstoegeslukt. Gelijkvloerse woning.

BAT-score 2: Rollator bewoonbaar

Nester heeft 1019 BAT-0 woningen (ongeschikt voor wonen met mobiliteitsbeperking, geen bijzondere toegankelijkheid)

259

0

0

247

Nester

BAT-score 3: Rolstoel bewoonbaar

BAT-score 4: Verpleegzorg thuis. Extra ruime rolstoelwoning.

Nester voegt 20 woningen BAT 0 toe.

0

0

54

93

Nester

Door nieuw bouw en renovatie voegen we toegankelijke woningen toe aan het woningaanbod. In het prestatiejaar verwachten we het volgend aantal woningen naar:

BAT-score 1: Wandelstoegeslukt. Gelijkvloerse woning.

BAT-score 2: Rollator bewoonbaar

BAT-score 3: Rolstoel bewoonbaar

BAT-score 4: Verpleegzorg thuis. Extra ruime rolstoelwoning.

Nester voegt 20 woningen BAT 0 toe.

0

0

54

93

Nester

→

Ouderen verhuzen 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 kunnen terecht in een (meer) geschikte woning, belangrijk voor het langer thuis wonen.

Nester komt in 2023 tot een plan van aanpak op welke wijze wij senioren kunnen stimuleren of ondersteunen om door te stromen naar een woning die geschikt is voor het langer thuis wonen. Deze centrale vraag wordt beantwoord door uitvoering van de volgende activiteiten: analyses bestaande cijfers over doorstroming van senioren en de uitwerking van een samenhang van concrete doorstroom-interventies die bijdragen aan de doorstroming van senioren op de woningmarkt.

Nester neemt hierin het initiatief.

De gemeente is eindverantwoordelijk voor de coördinatie en realisatie van de taakstelling huisvesting vergunninghouders. De gemeente voert regie op de samenwerking met betrokken partijen en ziet toe integratie en participatie van gehuveste vergunninghouders volgens de 'Wet inburgering'. Corporaties dragen bij aan de realisatie van de taakstelling. Hiervoor stellen corporaties in beginsel maximaal 10% van de voor verhuur vrijkomende woningen beschikbaar. Driegt dit maximum overschreden te worden, dan wordt samen met de gemeente naar een oplossing gezocht. Gemeente en welzijnsorganisaties zorgen voor een goede (woon)begeleiding volgens de wet inburgering.

De zorg kan in de toekomst niet meer op traditionele wijze geleverd worden. Reden is enerzijds dat er onvoldoende zorgpersoneel is, anderzijds staat de betaalbaarheid van de zorg onder druk. Om zorg in de wijken te waarborgen dienen we door middel van verschillende initiatieven het verschil te maken. Namelijk door krachten te bundelen, vormen we een sterke partij in de zorgmarkt.

Nester onderzoekt in 2023 de haalbaarheid van een pilot voor Zorg&co in de gemeente Echt-Susteren. Zorg&co zoekt partners om bij te dragen door het beschikbaar stellen van een uitvalcentrum waarvan uit zij kunnen werken. Nester vindt het belangrijk open te staan voor nieuwe initiatieven voor ouderen en andere zorgvragers. Het beleid van de gemeente is om zorg, welzijnsactiviteiten en 'service' waar mogelijk qua capaciteit, te concentreren in de gemeenschapsdhuisen.



4.2

4.3

4.4

Nester
Huundersorganisatie

Gemeente
Nester

Nester
Gemeente

Leefbaarheid

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

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



Er zijn diverse instrumenten zoals o.a. RIGO-cirkels en veerkrachtkarten voor gemeenten en corporaties om de leefbaarheid in de wijken en burten te monitoren. Bewoners beoordelen hun eigen leefomgeving op de fysieke woonomgeving, de sociale woonomgeving, overlast en veiligheid.

5.1

We selecteren gezamenlijk één kern en gebruiken deze kern als pilot om in de opvolgende jaren in de andere kerken dezelfde werkwijze toe te passen. We doen dit samen met bewoners en partners in de wijk en maken, op bepaalde onderdelen, ter verbetering een gezamenlijk opgestelde, integrale buurt- of wijktaakpak.

De problematiek waar corporaties en gemeenten meer en meer mee te maken hebben gekregen, is uiteenlopend, zoals personen met verward gedrag, woonoverlast en eenzaamheid.

5.2

We organiseren daarom een verdere intensivering en verbinding binnen de keten 'wonen, welzijn, zorg en politie'. Door het maken of actualiseren van concrete werkafspraken, aansluiting van de corporatie bij het sociaal wijkteam, terugkoppeling van signalen en voor het delen van gegevens. Wij overleggen in 2023 om tot samenwerking en werkafspraken te komen. We benoemen in dit overleg een aantal doelstellingen of resultaten die we tegunnen naar onze eigen organisaties. Het zijn deeltaken die bijdragen aan een gezamenlijk resultaat.



Nester
Gemeente, Huurdersorganisatie



5.3



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

Ontstaan: 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. Binnen het project wordt gekeken of er aanhaking kan plaatsvinden op 'Waterklaar'. Via het project Waterklaar van de gemeente is het mogelijk subsidie te verstrekken als de vergroening samengaat met het atrappen van regenwaterafvoer.

Nester en gemeente 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 start Nester met een pilot van maximaal drie basistuinen. Aansluitend aan de pilot kan er na evaluatie door elke bewoner een basistuin aangevraagd worden.



Nester, Gemeente
Huurdiersorganisatie



Samenwerking

en informatie uitwisseling



We informeren elkaar elk jaar over:

- De corporaties delen elk jaar gegevens over hun vastgoedvoorraad en ontwikkeling langs de themas (beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en zorg/ouderen).
- De corporaties delen deze cijfers samen in het Regio-SVB.
- De corporaties delen elk jaar gegevens over de woonruimteverdeling via Thuis in Limburg. Hiervoor gebruiken we de afgesproken format.
- De corporaties maken elk jaar de realisatiecijfers voor passend en DAEB-toewijzen inzichtelijk en bespreken de uitkomsten.
- Corporaties maken in de evaluatie het aantal ontruimingen op grond van huurachterstand inzichtelijk.
- Gemeente informeert de corporaties over de taakstelling en voortgang huisvesting vergunninghouders.

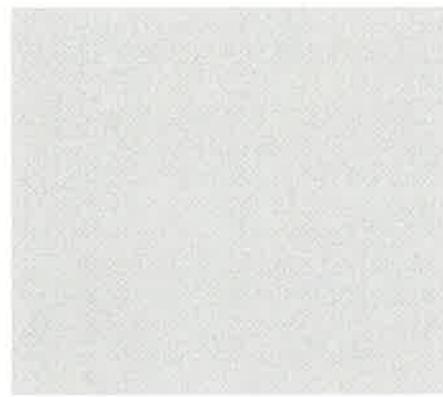
6.1



6.2



6.3



Nester
Gemeente
Huurdersorganisatie

Gemeente, Nester, huurdersorganisatie

Nester

Corporaties gaan de in deze prestatieafspraken opgenomen verplichtingen aan onder het voorbehoud dat zij een handiger 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 een borging 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.

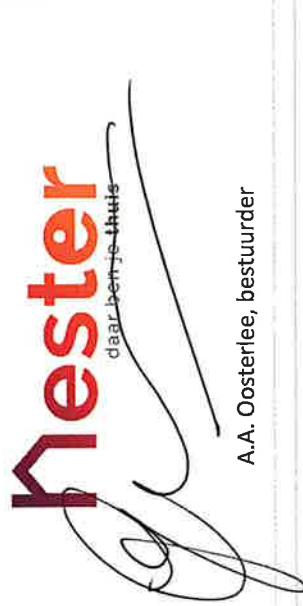
Ondertekening



Over de hierna volgende prestatieafspraken hebben d.d. 24 november 2022 te Echt-Susteren overeenstemming bereikt:



P.H.J. Pustjens, wethouder



A.A. Oosterlee, bestuurder



C. Staam-Theelen, voorzitter

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 waaraan de uitvoering naar verwachting niet bewoners en huurdersorganisaties en wordt pas in uitvoering genomen nadat er voldoende overeenstemming met de bewoners is. De status "Renovatie" is gebonden aan wettelijke voorwaarden. De daadwerkelijke uitvoering van de in deze tabel benoemde projecten krijgt invulling na feitelijke opname van uit te voeren werkzaamheden. Aan het in deze tabel genoemde label Renovatie kan daarom op voorhand geen rechten worden ontleend.
Sloop	Genoemd zijn voorgenomen sloopplannen. Een definitief sloopbesluit wordt genomen 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 vrijeplaats aanbod en marktvaart. Het aantal verwacht te verkopen woningen is onderdeel van een concern brede verkoopdoelstelling en kan in de realisatie in aantal per gemeente afdwijken.
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 vrijeplaats 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 gelijkyloers	Grondgebonden woning met volledig woonprogramma op begane grond
Grondbonden gezins	Grondgebonden woning met woonprogramma op meerdere verdiepingen
Gestapeld zonder lift	Meer gezins (gestapeld) woning zonder lift
Gestapeld met lift	Meer gezins (gestapeld) 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:	Momenteel gelden de volgende DAEB-toewijzingsregels: tenminste 80 % van alle (ophieuw te verhuren woningen met een huurprijs onder de liberaliseringsgrens (DAEB-DAEB-inkomensgrens) en maximaal 10% aan huishoudens met een inkomen boven de eerste DAEB-inkomensgrens, maximaal 10% aan huishoudens met een inkomen tot de 2e DAEB-inkomensgrens en maximaal 10% aan huishoudens met een inkomen boven de 2e DAEB-inkomensgrens. Met de wet Wijziging huur- en inkomensgrenzen worden de regels aangepast. De wet is nog niet aangenomen. Als het voorliggende wetsvoorstel ongewijzigd wordt aangenomen gaan de volgende regels gelden. Tenminste 92,5% van alle (ophieuw te verhuren woningen met een huurprijs onder de liberaliseringsgrens (DAEB-segment) moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de eerste DAEB-inkomensgrens. Maximaal 7,5% mag worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen vanaf de DAEB-inkomensgrens. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties hebben de mogelijkheid om het percentage voor vrije toewijzing van 7,5% te verruimen naar 15%. Een afspraak over verruiming naar 15% geldt op gemeenteniveau. Op corporatieniveau blijft de maximale 7,5% van toepassing.
PAssend Toewijzen	Van alle toewijzingen aan huishoudens met een huurovergaderrechtigd 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 01-01-2022) (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 persoons huishoudens met huuroeslaggerechtigd inkomen
Betaalbaar 2	Van eerste aftoppingsgrens tot tweede aftoppingsgrens (€ 678,66)	3 en meerpersoons huishoudens met huuroeslaggerechtigd inkomen
Duur	Van tweede aftoppingsgrens tot liberaliseringsgrens (€ 752,33)	Inkomen huuroeslaggrens tot DAEB-grens
Gerealiseerd	Boven liberaliseringsgrens	Inkomen boven DAEB-grens

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

Huuroeslaggerechtigd inkomen:
1-persoons huishouden max. € 23.725 en 2- en meerpersoons huishouden max. € 34.200

DAEB-inkomensgrens :
1e DAEB inkomensgrens: € 40.024,- 2e DAEB inkomensgrens: € 44.655,-

DAEB-inkomensgrens gewijzigde woningwet
1-persoons huishouden max. € 40.024 en 2- en meerpersoons huishouden max. € 44.196

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

Nieuwbouw BENG en NOM	Een nieuw te bouwen woning volgt (volgens bouwhuisstijl) tenminste aan de eisen van een Bina 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 Energietlabel	Met sloop onttrekken we woningen niet aan de woningvoorraad. Hiervoor bouwen we Bina 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 geen 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 planningsonderhoud. Te behalen labelstappen bij onderhoud zijn vooraf moeilijk te bepalen.
Gastoze woningen	De rijksoverheid heeft als doel gesteld dat Nederland in 2050 gasloos is. Corporaties fungeren als startmotor bij de transitie van gas naar andere warmtebronnen in woningen.
PV-panelen	We plaatsen PV-panelen op onze woningen. Hiermee wakkern we hernieuwbare energie op. Het plaatsen van PV-panelen doen we bij nieuwbouw, renovatie, planmatig onderhoud of op verzoek van de huurder. PV-panelen worden op individuele woningen of complexgewijs aangebracht.

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

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

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

Proces prestatieafspraken

- Het voorverleg tussen woningcorporatie en huurdersorganisatie over het activiteitenoverzicht (het bod), wordt vervangen door een (bestuurlijk) overleg tussen gemeente, huurdersorganisaties(s) en woningcorporatie(s) over de volksbuurvasteleke 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 voorafgaand jaar en uitvoeringsafspraken over de realisatie van de lopende prestatieafspraken.
- Uit het overleg kan ook blijken dat partijen tevreden zijn met de lopende (meertalige) 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.
- 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 wetsvoorstelten die wonen betaalbaar houden voor een grote groep huurders. Het gaan om huunverhoging 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 jaartijlijke verhogingen. Vrije-sector huurders konden te maken krijgen met grote huunverhogingen. Met de nieuwe wet wordt de jaartijlisse huunverhoging in de vrije sector de komende drie jaar gemaximeerd op initiale plus 1%. Het gaat om huurwoningen waarbij de huurprijs op de ingangsdatum van het huurcontract boven de toenmalige liberalisatiegrens lag. Bij woningverhuizing mag de huunverhoging 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 inkomengrens voor sociale huunwoningen van woningcorporaties wordt voor meerpersonenhuishoudens vanaf 2023 voor drie jaar verhoogd (prijspeil 2021: van 40.024 euro naar 44.196 euro). Gezinnen met een laag middeleninkomen 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 inkomengrens voor eenpersoonshuishoudens blijft 40.024 euro (prijspeil 2021).

Maatwerk woningtoewijzing sociale huur

Woningcorporaties krijgen vanaf 2023 meer ruimte om lokaal maatwerk toe te passen bij hun woningtoewijzing op het moment dat daar behoeft aan is. Dit maakt het mogelijk om in gemeenten waar de druk op de woningmarkt groot is, alsnog een sociale huunwoning toe te wijzen aan iemand die een inkomen heeft net boven de vastgestelde inkomengrens. De vrije toewijzingsruimte was maximaal $2 \times 10\% = 20\%$. Dit wordt 7,5% met de mogelijkheid in de prestatieafspraken een verruiming tot 15% overeen te komen.

Inkomensafhankelijke huurstijging voor meer doorstroming

Verhuurders kunnen vanaf 1 juli 2023 de maanduur van mensen met een hoog middeninkomen (bv een meerpersoonshuishouden met een inkomen boven de 54.478 euro, prijspeil 2021) jaarlijks met maximaal 50 euro verhogen. Mensen met een hoog inkomen, mogen jaarlijks een huunverhoging van maximaal 100 euro per maand. Daardoor kunnen verhuurders een meer bij de woningwaarde passende huur vragen aan huurhoudens met een hoog (midden)inkomen. Zo draagt deze groep huurders bij aan nieuwbuw van woningen of betaalbaar houden van de huren voor mensen met een laag inkomen. Ze kunnen er ook voor kiezen om doorte stromen naar een woning die beter bij hun inkomen past. Zo kunnen er eerder woningen vrij voor huizenzoekers die nu op de wachtlijst staan. Corporaties kunnen gebruik maken van een inkomensafhankelijke huurstijging. Dit is niet verplicht.

Duurzaamheid

Gezien de startmotorrol van corporaties in de verduurzaming mag de Woningwet corporaties hierin niet onnodig belemmeren. Corporaties mogen maatregelen aan hun gebouwen en gronden treffen die de energetische kwaliteit verhogen, waaronder installaties die energie opwekken. Het 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 volkshuusvesting. 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 bescheiden 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.