

Samen aan de slag in Beekdaelen



Jaarschijf prestatieafspraken 2023

Inleiding

In het meerjarig kader prestatieafspraken 2021-2025 Beekdaelen hebben we de opgaven en ambities voor de middellange termijn vastgelegd. In deze jaarschijf benoemen we welke resultaten we in 2023 concreet willen behalen om bij te dragen aan de realisatie van onze meerjarige doelen en ambities. Een belangrijk deel benoemen we langs vaste acties en indicatoren (aantal nieuwbouw, sloop, renovatie, aantal betaalbare woningen, energielabelstappen, ontruiming, het huisvesten vergunninghouders et cetera). Daarnaast is er ruimte voor nieuw beleid dat inspeelt op actuele ontwikkelingen en opgaven. We formuleren realistisch en meetbaar. We spreken af wat we in een jaar kunnen realiseren en we zorgen daarbij voor capaciteit en middelen. Gedurende het jaar zien we actief toe op de uitvoering van de afspraken en aan het einde van het jaar toetsen we of we gerealiseerd hebben wat we hebben afgesproken.

Landelijke 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 Woon(zorg)visies.

Nieuwe woonvisie en onderzoek woningbehoefte

In Parkstadverband is gestart met het traject om de Regionale Woonvisie en lokale Woonvisie Beekdaelen te updaten en deze in het tweede kwartaal 2023 (per gemeente) te laten vaststellen. Hiertoe is ook het regionaal woonbehoefteonderzoek geactualiseerd. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties hebben afgesproken het (bestuurlijk) inhoudelijk overleg over de volkshuisvestelijke opgaven in Beekdaelen op te pakken als de (concept) Woonvisie beschikbaar is. Op basis hiervan actualiseren we de meerjarige prestatieafspraken. In deze jaarschijf benoemen partijen pragmatisch de concrete activiteiten die zij in 2023 uitvoeren. Partijen sorteren wel al voor op de landelijk gemaakte afspraken.

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 in overleg met de corporaties en huurdersverenigingen beleid op. Actueel zijn de doelgroepen statushouders en vluchtelingen uit Oekraïne. De gemeente Heerlen neemt in de ontwikkeling van de programmaliijn Een thuis voor iedereen een koplopersrol. In Beekdaelen volgen we de ontwikkelingen hierin en sorteren we in 2023 alvast voor op de invulling van dit programma.

Energiearmoede

Hoewel de hoge energieprijzen en de daardoor stijgende inflatie de directe aanleiding vormen, willen we echter ook aandacht schenken aan armoede in brede zin. De komende jaren zetten we fors in op de verduurzaming van het sociale huurwoningaanbod en besteden we aandacht aan informatie gericht op bewustwording en gedragsverandering. Gemeenten zetten hiervoor de beschikbaar gestelde middelen in en verlagen hiermee ook de energierekening zelf. Daarnaast hebben we nadrukkelijk ook oog voor huishoudens die het in algemene zin financieel krap hebben. Hiervoor zetten we o.a. energiecoaches en de VoorzieningenWijzer in, werken we samen rond vroegsignalering en schuldhulpverlening en leggen we de koppeling met het sociale domein. Daarbij hebben we ook aandacht voor huishoudens met een inkomen net boven 120% van het sociale minimum.

Wonen in:

Gemeente Beekdaelen
2023

We werken aan

73+343



NIEUWE WONINGEN en ONDERZOEK

Duurzaamheid



We zetten tenminste

239

Labelstappen

Transitievisie Warmte 2.0

Vaststellen in 2023
Zicht op transitie naar gasloze wijken

Betaalbaarheid

Inzet op betaalbaar houden van
sociale huurwoningen



-0,5%

T.o.v. stijging CAO-lonen

Volkshuisvestingsfonds

€ 4,9 miljoen

Regiodeal

€ 2,75 miljoen

o.a. Nuinhof en Schinveld



Toegankelijke woningen



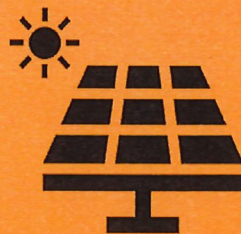
25 rolstoelgeschikt
48 zorggeschikt

Huisvesten bijzondere doelgroepen

- Vergunninghouders
- Vluchtelingen Oekraïne
- Maatschappelijke opvang
- Beschermd Wonen



Hernieuwbare energie



We plaatsen

1590

zonnepanelen

Leefbaarheid

Gebiedsgericht samenwerken:

Integrale aanpak
Schinveld en
Nuinhof.
Inzet op sociaal
economische
structuurversterking



Legenda

Betekenis pictogrammen in tabellen:



Locatie/projectnaam



Toegankelijkheid



Verantwoordelijke



Aantal woningen



Huurprijsklasse



Monitoring



Type woningen



Welke afspraak



Ondertekening

Kleurcodering monitoring:



Gereed



In uitvoering



Stagneert

Beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie



Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties werken samen aan de beschikbaarheid van passende en betaalbare woningen. Samen zorgen ze er voor dat er voldoende sociale huurwoningen zijn voor mensen die daarop zijn aangewezen. We zorgen ervoor dat dit technische goede, veilige en duurzame woningen zijn, die passen bij de wensen van verschillende doelgroepen. We toetsen of ons woningaanbod blijft passen bij de vraag van de (toekomstige) huurders en passen onze strategie daar op aan. In de woonvisie legt de gemeente de gewenste omvang sociale huurwoningen vast. 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.

Toekenning en projecten VHV-fonds en regiodeal

Vanuit het volkshuisvestingsfonds is aan de gemeente Beekdaelen een bijdrage van € 4.885.509,- toegekend voor de aanpak van 79 particuliere woningen en 14.105 m² openbare ruimte. Het Volkshuisvestingsfonds is bedoeld om te investeren in de woonkwaliteit en verduurzaming van de woningvoorraad in dié gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat. De particuliere woningvoorraad staat hierin centraal. De projecten waarvoor vanuit het volkshuisvestingsfonds en/of de regiodeal subsidies zijn toegekend of gereserveerd, maken deel uit van deze prestatieafspraken. Wonen Zuid en gemeenten geven uitvoering aan de integrale aanpak Nuinhofwijk. Weller renoveert en verduurzaamd 25 particuliere woningen. Dit als onderdeel van de verduurzaming van 207 sociale huurwoningen van Weller in de Bloemenbuurt. Gemeente en corporaties stemmen in 2023 af over de aanpak.

1.1 Nieuwbouw

					
Holikaday	25 woningen 2 gemeenschappelijke ruimten	25 Gestapeld met lift	25 BAT 3 Rolstoelgeschikt	25 Duur	Wonen Limburg Verwachte start Q3 2023 Verwachte oplevering Q3 2024
De Gijselaar Amstenrade, locatie nabij Elvira	48 woningen	48 Gestapeld met lift	48 BAT 4 Zorggeschikt	48 Betaalbaar 1	ZOwonen Start (sloop) verwacht Q1 2023 Oplevering verwacht Q3 2024 Afspraak is dat gemeente vergunningen traject snel doorloopt, zonder uitstel

1.1 Nieuwbouw (vervolg)

De Gijselaar Amstenrade,
schoollocatie

ZOWonen

De gemeente verkoopt in 2023 grond aan de Gijselaar (schoollocatie) tegen taxatiewaarde aan ZOWonen. In overleg wordt hiervoor een nieuwbouwplan ontwikkeld en wordt de planning die daar bij hoort overeengekomen.

1.2 Sloop

Corporaties hebben voor 2023 geen voornemens tot sloop van woningen

1.3 Renovatie



Nuinhofwijk
Start gefaseerde restauratie 67
woningen
(uitvoeringsperiode 2023-2031)



Pm woningen



Pm Grondgebonden gezins



Pm BAT 0 Drempels en trappen



Pm Betaalbaar



Wonen Zuid
Voorgenomen start integrale aanpak en
renovatiepiloten in 2023. Aantal
afhankelijk van aankopen en
blokvorming

1.4 Verkoop



Beekdaelen	0 woningen	Wonen Zuid, Wonen Limburg, Weller en Vanhier Wonen hebben in 2023 géén plannen om woningen te verkopen. Om moverende redenen kan incidenteel een woning verkocht worden.	Wonen Zuid Wonen Limburg Vanhier Wonen Weller
Beekdaelen	3 woningen	ZOwonen verkoopt in 2023 voor in totaal een bedrag van 8 mln (50 woningen) uit haar hele bezit. Hiervan worden naar verwachting 3 woningen in de gemeente Beekdaelen verkocht. ZOwonen verkoopt met voorrang aan starters of mensen die een sociale huurwoning achterlaten. De Bewonersraad van ZOwonen stemt niet in met de verkoop van sociale huurwoningen. De Bewonersraad stelt zich op het standpunt dat verkoop van sociale huurwoningen een breder volkshuisvestelijk doel moet dienen dan enkel het genereren van kasstromen. Tevens is niet duidelijk welke invloed verkoop heeft op het evenwicht tussen (toekomstige) vraag naar en aanbod van sociale huurwoningen. De Bewonersraad uit dan ook zijn zorg -zeker gelet op de huidige ontwikkelingen- over het realiseren van de prestatieafspraken: dat er voldoende, geschikte en betaalbare woningen zijn voor de diverse (toekomstige) doelgroepen. Het aantal sociale huurwoningen binnen de Gemeente Beekdaelen bedraagt momenteel 18%. De gemeente is net als de bewonersraad geen voorstander van verkoop van sociale huurwoningen. We kunnen hier echter mee instemmen onder voorwaarde dat ZOwonen zorg draagt voor een gelijkblijvende portefeuille in Beekdaelen en hierbij het verkoopbeleid hanteert zoals dat meerjarig met de huurdersorganisatie is vastgesteld. De gemeente en de corporaties, zullen gelet op het behoefteonderzoek, in goed overleg de bestaande bouwprojecten en toekomstige bouw mogelijkheden onderzoeken en daar waar mogelijk versnellen teneinde de voorraad sociale huurwoningen de komende jaren te laten toenemen.	ZOwonen

1.5 Aankoop



Beekdaelen, Nuth, Nuinhof	6 woningen	Betreft een indicatie o.b.v. de voorlopige projectplanning voor de integrale aanpak Nuinhofwijk, op basis van Regiodeal- en Volkshuisvestingsfondssubsidie. Gemeente en Wonen Zuid werken een definitieve projectplanning uit. Het daadwerkelijk aantal aan te kopen woningen is afhankelijk van marktomstandigheden en verkoopbereidheid.	Wonen Zuid
Beekdaelen	0 woningen	Weller, Vanhier Wonen, Wonen Limburg en ZOwonen verwachten in 2023 géén woningen in Beekdaelen aan te kopen.	Weller Vanhier Wonen Wonen Limburg ZOwonen

1.6 Onderzoek

					
Integrale aanpak Nuinhofwijk 75 huurwoningen + betrekken 43 (32+11) koopwoningen o.b.v. subsidies Regiodeal en VHV-fonds.	118 woningen Rijksmonument	118 Grondgebonden gezins	118 BAT 0 Drempels en trappen	24 Leegstand 38 Goedkoop 13 Betaalbaar 1 43 Koop	Wonen Zuid - Gemeente: 2022: Vaststellen masterplan en sluiten samenwerkingsovereenkomst met financieel arrangement en planning 2023: Subsidiebeschikkingen en start uitvoering integrale aanpak.
Integrale aanpak wijk Schinveld: Onderzoek verbeteren leefbaarheid en herstructurering koop- en huurwoningen. VHV-fonds	207 huur 25 koop	In het kader van de kwalitatieve aanpak versnipperd bezit worden in 2023 door gemeente, Weller en de huurdersorganisatie plannen voorbereid voor de gecombineerde verduurzaming/renovatie van 207 huurwoningen en 25 tussengelegen particuliere woningen. Beoogde start uitvoering in 2024 en daarna.			Weller. Project met volkshuisvestingsfondssubsidie. Nadere uitvoeringsafspraken nog vastleggen met gemeente.
Schinveld, Beekstaete e.o. Onderzoek aankoop 2 woningen en nieuwbouw 15 tot 18 woningen	15 tot 18 woningen	pm Gestapeld zonder lift pm Gestapeld met lift	pm BAT 1 Wandelstokgeschikt pm BAT 2 Rollatorgeschikt	pm Betaalbaar 1 pm Betaalbaar 2 pm Duur	Vanhier Wonen.

Vervolg afspraken beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie



1.7	→	Integrale aanpak Nuinhofwijk: Gemeente en Wonen Zuid zijn in de afrondende fase om tot een definitief en integraal masterplan te komen en hierover samenwerkingsafspraken, met financieel arrangement en planning vast te leggen. De verwachting is dat in 2022 alle afspraken gemaakt zijn vastgelegd en benodigde besluiten door alle partijen zijn genomen. Aansluitend vindt de beschikking en betaling van de toegekende subsidies plaats. Als aan alle randvoorwaarden invulling is gegeven verwachten we begin 2023 te starten met de integrale aanpak van de rijksmonumentale Nuinhofwijk.	Gemeente Wonen Zuid	
1.8	→	Groot onderhoud Op den Toren Donatusstraat: In 2021 is gestart met het groot onderhoud aan dit complex van 234 woningen. Naast labelverbetering van D/E naar label A, worden woningen ook al van het kookgas gehaald. In 2023 voeren we de laatste 54 woningen uit.	Wonen Zuid Gemeente	
1.9	→	Woonwagenlocaties: Nadat er een nulsituatie en erfpacht- of opstalconstructie is gerealiseerd neemt ZOWonen de locatie aan de Limietweg over. Overdracht gepland in 2023. De locaties aan de Veeweg en Verlengde Lindelaan volgen onder dezelfde voorwaarde en constructies. Voorbereidende werkzaamheden hiervoor starten in 2023.	ZOWonen Gemeente	
1.10	→	Standplaatsen: Uit het standplaatsenbehoefte onderzoek dat door de provincie is uitgevoerd blijkt dat in Beekdaelen tot 2030 een extra behoefte is aan 9 nieuwe standplaatsen. Op dit moment wordt bekeken hoe invulling aan deze behoefte kan worden gegeven. de haalbaarheid onderzocht voor uitbreiding van een reeds bestaande woonwagenlocatie met maximaal 4 standplaatsen. Daarnaast wordt nog gezocht naar een nieuwe locatie voor de aanleg van nog eens maximaal 4 standplaatsen met woonvoorziening	Gemeente Corporaties	
1.11	→	De gemeente en ZOWonen gaan in Q2 2023 een intentieovereenkomst ondertekenen mbt de gebiedsontwikkeling centrum Schinnen. In de loop van 2023 zal deze verder worden uitgewerkt, waarbij helder wordt onder welke voorwaarden en vanuit welke uitgangspunten het gebied Centrum Schinnen (Scalaplein en omgeving) herontwikkeld wordt.	ZOWonen Gemeente	

Betaalbaarheid



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



2.1



Woningcorporaties wijzen woningen toe conform de eisen van Passend Toewijzen en Europees (DAEB) Toewijzen. [Definities zie bijlage]. Voor Europees toewijzen geldt dat maximaal 7,5% van de vrijgekomen woningen mag worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens. De wet biedt ruimte om dit percentage te verhogen naar 15%. Gemeente, huurdersorganisaties en corporaties spreken af dat corporaties in 2023 in Beekdaelen gebruik kunnen maken van de verruiming naar 15% gezien de opgaven rond het huisvesten van bijzondere doelgroepen.

Woningcorporaties
Gemeente
Huurdersorganisaties

2.2



Corporaties spannen zich in om woningen betaalbaar te houden voor de doelgroep van beleid en zetten zich in om de huurstijging zoveel mogelijk te beperken. In de landelijke prestatieafspraken is de huursomstijging in 2023, 2024 en 2025 (elk) begrenst op 0,5% beneden de CAO-loonontwikkeling. Op woningniveau bedraagt de maximale jaarlijkse huurstijging de CAO-loonontwikkeling + 0,5%. Corporaties en huurdersorganisaties maken definitieve afspraken over het huurbeleid voor 2023 zodra de wettelijke kaders bekend zijn. Corporaties houden in hun begroting vooralsnog rekening met een (concernbrede) huurstijging van:
Aedes en Rijk hebben aanvullend afgesproken de voorgenomen eenmalige huurkorting per 01-07-2024 voor zittende huurders met een huishoudinkomen tot 120% sociaal minimum en een actuele netto huur hoger dan 550,- , met een jaar te vervroegen naar 01-07-2023. Voor deze huurders wordt de huur verlaagd naar € 550,-. Corporaties geven hieraan uitvoering. De exacte uitvoeringsregels worden door het rijk nog bekend gemaakt.
Corporaties kunnen per 01-7-2023 een inkomensafhankelijke huurverhoging voor huishoudens met een hoger inkomen doorvoeren. Wonen Zuid, Weller, Wonen Limburg en VanHier wonen maken in 2023 géén gebruik van deze mogelijkheid.
Zowonen past inkomensafhankelijke huurverhoging toe, maximaal tot aan streefhuur, en zet deze gelden in voor investeringen in de sociale voorraad.

Wonen Zuid
Weller
Wonen Limburg
Vanhier wonen
Zowonen

CAOstijging – 0,5%
CAOstijging – 0,5%
CAOstijging – 0,5%
CAOstijging – 0,5%
CAOstijging – 0,5%

2.3



De woningcorporaties in Beekdaelen verhuren hun woningen via het gezamenlijke provinciale woonruimtebemiddelingsmodel Thuis in Limburg. Over de woonruimtebemiddeling stellen de corporaties elk jaar een rapport op dat inzicht geeft in de vraag van verschillende doelgroepen en de match met het (vrijkomend) aanbod van passende woningen. De corporaties bespreken het rapport in het eerste kwartaal met de gemeente en de huurdersorganisaties. De gemeente initieert dit overleg. Partijen bespreken dan ook het opstellen van de woonbegroting.

Corporaties
Gemeente
Huurdersorganisaties

2.4



De gemeente Heerlen is recent gestart met een pilot sociale urgentie. Deze wordt eind 2023 geëvalueerd. Partijen in Beekdaelen volgen deze pilot en evaluatie en bespreken in 2024 de wenselijkheid en inzetbaarheid van sociale urgentie in Beekdaelen, ook in relatie tot het programma "Een thuis voor iedereen".

Corporaties
Gemeente
Huurdersorganisaties

Vervolg afspraken betaalbaarheid



2.5

Het lokaliseren, bespreekbaar maken en aanpakken van **energiearmoede** als onderdeel van de grotere problematiek van sociale achterstand, schulden, woonlasten en inkomen is een belangrijk bestuurlijk aandachtspunt van de gemeente Beekdaelen. Corporaties kunnen een belangrijke rol vervullen in de bestrijding van energiearmoede. Gemeente en corporaties spannen zich gezamenlijk in om energiearmoede terug te dringen en zetten daar de beschikbare instrumenten voor in. Denk bijvoorbeeld aan: inzet van de SPUK-gelden en compensatiemiddelen energierekening lagere inkomens, het verder verduurzamen van het corporatiebezit, de inzet van de voorzieningenwijzer, het bevroeren van huren van woningen met de laagste energielabels of de inzet van energiecoaches. Partijen zoeken daarbij nadrukkelijk ook regionaal en provinciaal afstemming. Voor de inzet van SPUK-gelden en het opleiden en inzetten van energiecoaches is op Parkstadniveau reeds een gezamenlijke projectaanpak opgezet waarbij wordt samengewerkt met de WoonWijzerWinkel. (Verbond van energierechtvaardigheid).

Gemeente
Corporaties
Huurdersorganisaties

2.6

Sinds de bijstelling van de Wet gemeentelijke **schuldhulpverlening** (Wgs) hebben gemeenten een nadrukkelijker rol t.a.v. preventie van schulden. Daartoe hebben gemeenten en (o.a.) de woningcorporaties afspraken gemaakt over het melden en registreren van (huur)achterstanden. Vanaf een bepaald bedrag of vanaf een bepaald aantal termijnen van achterstand, wordt er een melding gedaan bij ISD Kompas. Aldaar wordt de melding geregistreerd (RIS-systeem) en wordt aan de betreffende klant ondersteuning geboden, al dan niet via een huisbezoek. De monitoring verloopt via ISD Kompas. Kompas bespreekt de monitoring in het DB waarin de wethouders van de deelnemende gemeenten zijn vertegenwoordigd. De gemeente koppelt in de evaluatie van de prestatieafspraken het resultaat van de samenwerking rond vroegsignalering terug aan de corporaties en huurdersorganisatie.

Gemeente
Corporaties

2.7

Gemeente en corporaties hebben in regionaal verband reeds afspraken gemaakt over de inzet van het instrument de **Voorzieningenwijzer**. In Beekdaelen is reeds gestart met het concreet aanbieden de voorzieningenwijzer en het houden van gesprekken met bewoners. De voorzieningenwijzer is voor iedereen toegankelijk. De eerste ervaringen met de voorzieningenwijzer zijn positief. Partijen zetten ook in 2023 de voorzieningenwijzer in, waarbij aandacht uit gaat naar het verlagen van de drempel voor bewoners om aan de voorzieningenwijzer deel te nemen. Daarnaast bieden gemeente en corporaties de voorzieningenwijzer gericht aan bij projecten waar regiodeal- of volkshuisvestingsfondssubsidie voor is verstrekt. In 2023 komt er een evaluatie. De samenwerkingsafspraken rond de Voorzieningenwijzer lopen tot oktober 2023. Partijen maken op basis van de evaluatie vervolgafspraken over continuering van de Voorzieningenwijzer vanaf oktober 2023.

Gemeente
Corporaties
Huurdersorganisaties



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 pro-actief informatie gericht op bewustwording en gedragsverandering bij bewoners. We realiseren ons dat de verduurzamingsopgave omvangrijk is en dat we het samen moeten doen. We richten ons daarbij op de realisatie van landelijke doelen, waaronder 20% CO2reductie in 2030 en een CO2-neutrale woningvoorraad in 2050 en alle woningen gasloos in 2050.



3.1	Nieuwe woningen bouwen we tenminste volgens de BENG-normen (Bijna Energie Neutraal). Waar mogelijk voeren we ook renovaties volgens de BENG-normen uit. In het prestatiejaar verwachten we het volgende aantal BENG woningen toe te voegen.	Aantal BENG-woningen 0 woningen 0 woningen 25 woningen 0 woningen 48 woningen	Wonen Zuid Weller Wonen Limburg Vanhier wonen* ZOwonen	
3.2	Als we kunnen leggen we de lat nog hoger en bouwen we nieuwe woningen volgens het Nul-Op-de-Meter (NOM)-principe. In het prestatiejaar verwachten we het volgende aantal NOM-woningen toe te voegen.	Aantal NOM-woningen 0 woningen 0 woningen 0 woningen 0 woningen 0 woningen	Wonen Zuid Weller Wonen Limburg Vanhier wonen* ZOwonen	
3.3	Door sloop-nieuwbouw, renovatie en onderhoud werken we voortdurend aan het verbeteren van de energetische kwaliteit van ons woningaanbod. De energetische verbetering drukken we uit in het aantal labelstappen. In het prestatiejaar verwachten we het volgende aantal labelstappen te maken. <i>NOOT: berekening labelstappen telkens t.o.v. gemiddeld label B. Bijv. sloop van een woning met label F is 4 labelstappen. Nieuwbouw van een woning met label A is één labelstap. Renovatie van label G naar label B zijn 5 labelstappen.</i>	Aantal labelstappen 189 labelstappen 0 labelstappen 50 labelstappen 0 labelstappen nb labelstappen*	Wonen Zuid Weller Wonen Limburg Vanhier wonen* ZOwonen	
* ZOwonen: er worden 104 woningen nieuw gebouwd (48 woningen met label A in 2024) of verduurzaamd. Het hierbij te realiseren aantal labelstappen is nog niet bekend.				

Vervolg afspraken duurzaamheid



3.4

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

NB: een stand van zaken/voortgang m.b.t verduurzaming wordt geleverd in het jaarlijkse Regio-SVB (zie ook afspraak 6.1)

Afname E-F-G labels

0 woningen
0 woningen
0 woningen
0 woningen
56 woningen

Wonen Zuid
Weller
Wonen Limburg
Vanhier wonen*
ZOWonen

3.5

We plaatsen Zonnepanelen op onze woningen en wekken daarmee hernieuwbare energie op. In het prestatiejaar verwachten we het volgende aantal PV-panelen te plaatsen:

* ZOWonen: 211 woningen á gemiddeld 6 PV-panelen

Aantal PV-panelen

324 panelen
0 panelen
0 panelen
0 panelen
1266 panelen*

Wonen Zuid
Weller
Wonen Limburg
Vanhier wonen*
ZOWonen

3.6

We halen woningen van het gas af. In het prestatiejaar verwachten we het volgende aantal (nieuwe of bestaande) woningen zonder gasaansluiting op te leveren.

* In de Donatusstraat / Op den Toren (234 woningen) haalt Wonen Zuid alle woningen van het kookgas en isoleert naar label A. We overleggen graag met de gemeente om voor deze woningen ook tot een gasloze warmtevoorziening te komen.

** Zowonen: start 2023, oplevering 2024

Gasloze woningen:

0 woningen*
0 woningen
0 woningen
0 woningen
48 woningen**

Wonen Zuid
Weller
Wonen Limburg
Vanhier wonen*
ZOWonen

* Algemene opmerking bij 3.1 t/m 3.6:

Vanhier Wonen heeft in 2020 15 nieuwe woningen gerealiseerd met een A-label. Er vinden daarom geen extra duurzaamheidsmaatregelen plaats

Vanhier Wonen

3.7

In 2021 heeft de gemeente de Transitie Visie Warmte 1.0 vastgesteld. Hierin is een eerste richting opgenomen over hoe de warmtetransitie vorm kan krijgen. De gemeente werkt deze transitievisie in 2023 verder uit naar een 2.0 versie, waarin op wijkniveau verder invulling aan de voorkeurs transitie strategie wordt gegeven. Voor de wijken met corporatiebezit betreft de gemeente de betreffende corporaties en huurdersorganisaties nadrukkelijk bij het tot stand komen van de TVW 2.0. Uiterlijk in 2023 is de TVW 2.0 vastgesteld. Na de TVW 2.0 zullen wijkuitvoeringsplannen voor de betreffende wijken worden opgesteld in samenwerking met corporaties en huurdersorganisaties.

- Om de voortgang in de realisatie van TVW te monitoren en om koppelkansen optimaal te kunnen benutten, verstrekken de corporaties (via de biedingen en prestatieafspraken) jaarlijks een overzicht van voorgenomen projecten en verduurzamingsmaatregelen aan de gemeente.
- Woningcorporaties mogen vanaf 2026 geen traditionele CV-ketels meer plaatsen in bestaande bouw. Als alternatief moet een hybride warmtepomp of tenminste gelijkwaardig alternatief worden geplaatst. Hiervoor worden woningen waar nodig geschikt gemaakt.

Gemeente
Corporaties
Huurdersorganisaties

3.8

Corporaties passen nieuwe installatietechnieken toe om woningen van het gas te halen. Eén van die technieken is de industriële warmtepomp op blok/complexniveau. Voor zo'n industriële warmtepomp (tot formaat van een kleine zeecontainer) is een opstelplaats nodig. Vaak zijn de om een complex liggende gronden in eigendom van de gemeente. Gemeente is beginsel bereid de plaatsing van een warmtepomp te faciliteren. Gemeente en corporatie spreken af in voorkomende gevallen de mogelijkheid tot grondoverdracht of opstalrecht voor het plaatsen van een industriële warmtepomp en eventuele bijhorende installaties.

Gemeente
Corporaties

Wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen



De vraag naar wonen met zorg neemt toe. Dat komt onder andere door de extramuralisering, de vergrijzing, de behoefte en het beleid om langer thuis te wonen en de toename van ambulante zorg als gevolg daarvan. Wonen en zorg komen dus steeds meer samen in de woningen en in de woonomgeving. Hierdoor huisvesten we ook steeds meer kwetsbare burgers. Ook zijn er bewoners die net iets meer ondersteuning nodig hebben of bijzondere behoeften hebben, denk bijvoorbeeld aan de vergunninghouders of woonwagenbewoners. Al deze mensen zijn vaak aangewezen op een sociale huurwoning. Ons doel is om voldoende en passend aanbod te bieden voor deze groepen, met in de wijken focus op draagkracht, kansgelijkheid en aandacht voor iedereen. Naast woningaanbod zijn ook het voorzieningenniveau, de zorginfrastructuur en begeleiding van belang. Om mensen goed te kunnen helpen maken we concrete afspraken over de samenwerking en bijdrage van alle partijen: corporaties, bewoners, gemeente, zorg, welzijn en veiligheid.



4.1



Door nieuwbouw en renovatie voegen we toegankelijke woningen toe aan het woningaanbod. In het prestatiejaar 2022 voegen we geen woningen met een BAT-score 1 of hoger toe. In Beekdaelen is al een ruim aanbod aan toegankelijke en zorggeschikte huurwoningen beschikbaar. In 2022 stellen we gezamenlijk de extra opgave vast (zie afspraak 4.2)

BAT-score 1: Wandelstokgeschikt. Gelijkvloerse woning.

BAT-score 2: Rollator bewoonbaar

BAT-score 3: Rolstoel bewoonbaar

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

4.2



De gemeente verwacht in het tweede kwartaal van 2023 de gemeentelijke Woonvisie vast te stellen. In het traject rond het tot stand komen van deze Woonvisie is het zorg-element nog niet integraal meegenomen. Na vaststelling van de Woonvisie werkt de gemeente in afstemming met woningcorporaties en huurdersorganisaties het zorgdeel uit. Naar verwachting wordt dit eind 2023 als een aanvulling op de woonvisie vastgesteld, dan wel als een aparte woonzorgvisie.

Wonen Zuid	Weller	Wonen Limburg	Van Hier	ZO wonen	Per 01-01-2022 reeds beschikbaar in Beekdaelen (corporatiewoningen)
0	0	0	0	0	496
0	0	0	0	0	302
0	0	25	0	0	103
0	0	0	0	48	120

Gemeente
Corporatie
Huurdersorganisaties

Vervolg afspraken wonen, zorg en maatschappelijke doelgroepen



4.3	→	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 vluchtelingen uit Oekraïne. De gemeente Heerlen neemt in de ontwikkeling van dit programma een koplopersrol. In Beekdaelen volgen we de ontwikkelingen hierin en sorteren we in 2023 alvast voor op de invulling van dit programma.	Gemeente Corporatie Huurdersorganisaties	
4.4	→	In Parkstad wordt de huisvesting en begeleiding van woningzoekenden vanuit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen gecoördineerd vanuit het Housing Parkstad Loket. Deelnemende partijen hebben hun samenwerking vastgelegd in het convenant Housing Parkstad. Jaarlijks wordt op basis van behoefte door het ROW de taakstelling in het aantal te huisvesten kandidaten vastgesteld. Voor 2023 is de huisvesting van 120 kandidaten via het Loket Housing begroot voor de regio Parkstad Limburg. De corporaties geven naar rato van het woningbezit in de totale voorraad corporatiewoningen in Parkstad invulling aan de vastgestelde taakstelling.	Corporaties	
4.5	→	De gemeente is eindverantwoordelijk voor de coördinatie en realisatie van de taakstelling huisvesting vergunninghouders. De gemeente voert regie op de samenwerking met betrokken partijen, draagt mede zorg voor een goede begeleiding rond het betrekken van de woning en neemt actief haar rol bij integratie en participatie van gehuisveste vergunninghouders. Corporaties dragen binnen hun mogelijkheden bij aan de realisatie van de taakstelling. Hiervoor stellen corporaties in beginsel maximaal 10% van de voor verhuur vrijkomende woningen met een huurprijs tot de 2 ^e aftoppingsgrens beschikbaar. Bij dreigende overschrijding van deze 10% treden gemeente en corporaties in overleg.	Gemeente Corporaties	Taakstelling en verdeling Beekdaelen: Eerste helft 2023: 43 vergunninghouders Tweede helft 2023: Nog niet vastgesteld Verdeling corpo's naar rato bezit: Weller: 15% VanHier: <1% Zowonen: 35% Wonen Limburg: 10% Wonen Zuid: 40%
4.6	→	Skaeve huse: In Parkstad is afgesproken, dat per 10.000 inwoners een Skaeve Huse wordt gerealiseerd. Voor Beekdaelen betekent dat een opgave van 3 Skaeve Huse. Voor de realisatie is aan de centrumgemeente Heerlen een subsidie toegekend. Voorwaarde was dat de bouw uiterlijk in het vierde kwartaal van 2022 van start zou gaan. Aangezien de realisatie echter pas in 2023 zal plaatsvinden zal de centrumgemeente aan het ministerie van BZK om uitstel vragen. Gemeente, corporaties en zorgpartner(s) bespreken begin 2023 de concretisering en realisatie van deze taakstelling.	Gemeente	
4.7	→	Samenwerking WMO: In 2023 wordt het convenant WMO tussen de gemeente en de corporaties gesloten, waarmee (collectieve) aanpassingen efficiënter kunnen worden gerealiseerd. In dit kader zal ook worden bekeken of de huidige werkwijze m.b.t. medische urgentie aanpassing behoeft. De huurdersorganisaties worden betrokken bij de te maken afspraken.	Gemeente Corporaties Huurdersorganisaties	



Leefbaarheid

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

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



5.1	→ Damoclesbeleid: De gemeente continueert in 2023 de toepassing van het Damoclesbeleid. Corporaties treden op tegen drugshandel en hennepsteelt. Bij geconstateerde overtreding zetten ze actief in op ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning. Samenwerking in de toepassing van het Damoclesbeleid kan hierbij behulpzaam zijn. Corporaties zoeken de samenwerking met de gemeente actief op. Aan het einde van het jaar maken de gemeente en de corporaties het aantal ontruiming en woningsluitingen op grond van drugshandel of hennepsteelt inzichtelijk.	Gemeente Corporaties	
5.2	→ Integrale aanpak Nuinhofwijk: Gemeente en Wonen Zuid zijn in de afrondende fase van het masterplan integrale aanpak Nuinhofwijk. De integrale aanpak kent een doorlooptijd van circa 10 jaar. Een plan voor sociaal-economische structuurversterking van de wijk is nadrukkelijk onderdeel van het masterplan. De gemeente voert hierin regie.	Gemeente Wonen Zuid	
5.3	→ Kwaliteitskader: Wonen Limburg heeft in samenwerking met verschillende partners waarmee zij samenwerkt in de Limburgse wijken een zogenaamd 'kwaliteitskader' opgesteld voor complexe bewonerscasuïstiek (Sociaal Maatschappelijke Ketensamenwerking). Dit kwaliteitskader, het proces ketenaanpak van ZOwonen en de inzet van het Interventieteam van de gemeente kan samen de basis vormen voor verbeterde en meer effectieve samenwerking tussen de betrokken partijen bij complexe bewonerscasuïstiek. Begin 2023 zal hier in gezamenlijkheid vorm aan geven worden waarbij ook andere zorg-en maatschappelijke partijen nauw betrokken worden.	Wonen Limburg ZOwonen Corporaties Gemeente	

Vervolg afspraken leefbaarheid



5.4	Herinrichting openbaar gebied Vonderstraat: De veldjes tussen de woningen aan de Vonderstraat zijn na de nieuwbouw sober ingericht en hier willen de gemeente en ZOwonen samen met de bewoners een verandering in aanbrengen. Uitgangspunt hierbij is dat er een door bewoners gedragen plan komt dat gericht is op ontmoeting en samen prettig wonen in een gebied dat van oudsher een slecht imago en de nodige sociale problemen kende. Ander uitgangspunt is dat bewoners het onderhoud deels voor hun rekening gaan nemen. Het gebied is eigendom van de gemeente maar ZOwonen is bereid mee te investeren in de aanleg in een nader te bepalen verhouding. De gemeente heeft burgerparticipatie hoog in het vaandel staan en opgenomen in de visie Beekdaelen B(l)oeit. Deze visie is gericht op de participatie tussen alle partijen die deel uitmaken van Beekdaelen. Dit betekent dat ook ondernemers waaronder ook de groenaanemers binnen onze gemeente betrokken zijn bij de vormgeving van burgerparticipatie. ZOwonen zal dit initiatief aanmelden via de gemeentelijke website via het aanmeldformulier van Beekdaelen B(l)oeit. De aannemer neemt contact op met ZOwonen en zal gezamenlijk met de betrokken partijen een plan met een bijbehorende sluitende begroting uitwerken en voorleggen aan de gemeente en ZOwonen. Na de goedkeuring van het plan zal er een overeenkomst worden afgesloten omtrent de inrichting en het beheer van het betreffende gebied. In Q3 van 2023 is de planvoorbereiding afgerond en gereed voor besluitvorming binnen gemeente en ZOwonen. Besluitvorming over uitvoering van het plan zal uiterlijk einde Q4 van 2023 plaats gaan vinden.	Gemeente ZOwonen	
5.5	Inzet Ervaringsdeskundigen: Wonen Limburg zet verder in op de inzet van ervaringsdeskundigen. Deze slagen erin om op een constructieve manier in contact te komen met bewoners met complexe meervoudige problematiek. Hierdoor wordt overlast opgelost en kunnen ontruimingen voorkomen worden. Wonen Limburg zal aan gaan haken bij het interventieteam.	Wonen Limburg	
5.6	Kansgelijkheid: Met de inzet van een 'team bewonerskrachten' wil ZOwonen extra kracht bijzetten ten aanzien van participatie van bewoners ten behoeve van de leefbaarheid en veiligheid in buurten. ZOwonen gaat in Q2 circa 10 medebewoners opleiden, die vanaf Q4 2023 een nieuw team 'bewonerskrachten' gaan vormen, dat zich inzet voor verbetering van de leefbaarheid in haar eigen, directe, woonomgeving.	ZOwonen	
5.7	Interventieteams: In Beekdaelen zijn drie interventieteams actief. Deze bestaan uit vertegenwoordigers van de politie, Veiligheidshuis Parkstad, woningcorporaties, maatschappelijk werk en namens de gemeente Beekdaelen een vertegenwoordiger van Jeugd en WMO, Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving en Openbare Orde en Veiligheid. De interventieteams komen iedere zes weken bij elkaar om casuïstiek op het gebied van leefbaarheid en veiligheid te bespreken waarbij een integrale aanpak wenselijk is. De gemeente Beekdaelen neemt de procesregie voor haar rekening. De corporaties reageren actief op overlastmeldingen en geconstateerde overlast met betrekking tot haar woningbezit en spannen zich in om - samen met betrokken partijen - tot beëindiging van de overlastsituatie te komen. Hierbij worden ontruimingen zo veel als mogelijk voorkomen. In ernstige overlastsituaties met meervoudige problematiek neemt het Zorg- en Veiligheidshuis Parkstad namens de gemeente de regie.	Gemeente Weller ZOwonen Wonen Zuid Wonen Limburg Vanhier Wonen	
5.8	De gemeente Beekdaelen gaat i.s.m. woningcorporaties in 2023 bekijken hoe buurtbemiddeling verder kan worden vormgegeven.	Gemeente Corporaties	

Samenwerking en informatie uitwisseling



6.1



We informeren elkaar elk jaar over:

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

Corporaties
Gemeente
Huurlersorganisaties

6.2



Gemeente, corporaties en huurlersorganisatie volgen het proces voor het maken van prestatieafspraken conform de gewijzigde Woningwet.

Corporaties
Gemeente
Huurlersorganisaties

Ondertekening



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



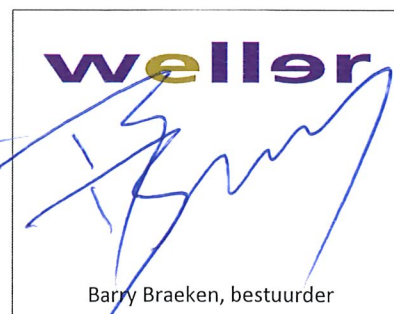
Henk Reijnders, wethouder



Marc Schroten, bestuurder



i.o. Tirza Houben namens
Ger Peeters, bestuurder



Barry Braeken, bestuurder



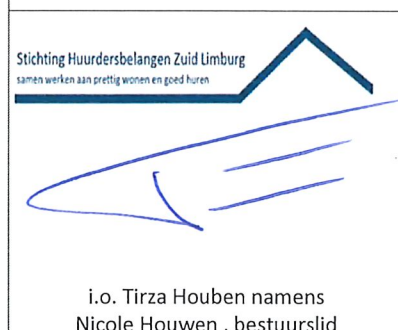
Peter Ravestein, bestuurder



Janine Godderij, bestuurder



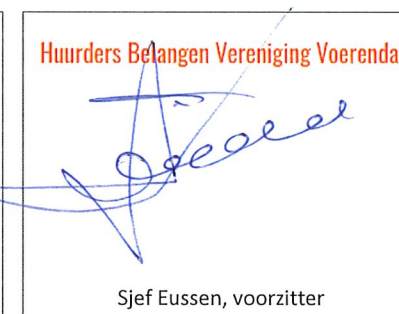
Lenne Valkenburg, bestuurslid



i.o. Tirza Houben namens
Nicole Houwen, bestuurslid



Wendy Bedet-Glasbergen, voorzitter



Sjef Eussen, voorzitter



Huub Aretz, bestuurslid

Door corporaties genoemde projecten en bijhorende investeringen zijn onder voorbehoud van goedkeuring door hun toezichhoudende organen en verkrijging van borging door het WSW.

Bijlage



Toelichting op realisatie van transitiestrategieën (thema Beschikbaarheid en Vastgoedtransitie)

Nieuwbouw	Genoemd zijn de nieuwbouwprojecten waarvan de bouw naar verwachting in de betreffende jaarschijf start of wordt opgeleverd.
Renovatie	Genoemd zijn renovatieprojecten waarvan de uitvoering naar verwachting in de betreffende jaarschijf start of wordt opgeleverd. Het gaat om voorgenomen renovatie(s). Over renovatieprojecten wordt vooraf overleg gevoerd met bewoners en huurdersorganisaties en wordt pas in uitvoering genomen nadat er voldoende overeenstemming met de bewoners is. De status "Renovatie" is gebonden aan wettelijke voorwaarden. De daadwerkelijke uitvoering van de in deze tabel benoemde projecten krijgt invulling na feitelijke opname van uit te voeren werkzaamheden. Aan het in deze tabel genoemde label Renovatie kan daarom op voorhand geen rechten worden ontleend.
Sloop	Genoemd zijn voorgenomen sloopplannen. Een definitief sloopbesluit wordt genomen ná overleg met bewoners en huurdersorganisaties. Alsdan wordt ook het sociaal plan van toepassing. Daadwerkelijke sloop wordt uitgevoerd nadat planvorming en RO-procedure voor de voorgenomen nieuwbouwontwikkeling genoegzaam is afgerond.
Verkoop	Genoemde aantallen te verkopen woningen betreffen een indicatieve prognose van het in de betreffende jaarschijf verwacht aantal te verkopen woningen in het DAEB-segment. Het werkelijk aantal te verkopen woningen is o.a. afhankelijk van vrijkomend aanbod en marktvraag. Het aantal verwacht te verkopen woningen is onderdeel van een concern brede verkoopdoelstelling en kan in de realisatie in aantal per gemeente afwijken.
Aankoop	Genoemd aantal aan te kopen woningen betreft een indicatieve prognose van het in de betreffende jaarschijf verwacht aantal aan te kopen woningen. De aankoop van woningen is gericht op de realisatie van overeengekomen (gezamenlijke) aankoopprojecten op basis van maatschappelijke doelstellingen. Het werkelijk aantal aan te kopen woningen is mede afhankelijk van vrijkomend aanbod en marktontwikkelingen.
Onderzoek	Genoemd zijn het aantal woningen waarvoor in het prestatiejaar onderzoek plaats vindt naar de toekomstige transitiestrategie. Dit kan ook onderzoek zijn naar een integrale buurt- of wijkaanpak. Nadat onderzoek is afgerond wordt een definitieve transitiestrategie aan het complex toegekend (Sloop-nieuwbouw, renovatie, onderhoud-doorexploiteren, verkoop etc.)

Toelichting op gebruikte afkortingen voor woningtypologie (thema Beschikbaarheid):

Grondgebonden gelijkvloers	Grondgebonden woning met volledig woonprogramma op begane grond
Grondgebonden gezins	Grondgebonden woning met woonprogramma op meerdere verdiepingen
Gestapeld zonder lift	Meergezins (gestapelde) woning zonder lift
Gestapeld met lift	Meergezins (gestapelde) woning met lift

Wettelijke eisen rond toewijzing van sociale huurwoningen (thema Betaalbaarheid):

Woningcorporaties moeten bij de woningtoewijzing voldoen aan de wettelijke eisen rond Passend en DAEB (Europees) toewijzen:

DAEB-toewijzen:	Momenteel gelden de volgende DAEB-toewijzingsregels: Tenminste 92,5% van alle (op)nieuw te verhuren woningen met een huurprijs onder de liberaliseringsgrens (DAEB-segment) moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de eerste DAEB-inkomensgrens. Maximaal 7,5% mag worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen vanaf de DAEB-inkomensgrens. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties hebben de mogelijkheid om het percentage voor vrije toewijzing van 7,5% te verruimen naar 15%. Een afspraak over verruiming naar 15% geldt op gemeenteniveau.
Passend Toewijzen	Van alle toewijzingen aan huishoudens met een huurtoeslaggerechtigd inkomen, moet bij tenminste 95% van verhuringen een woning zijn toegewezen met een huurprijs onder de voor het betreffende huishouden geldende aftoppingsgrens. [NOOT: Rijk-Aedes-Woonbond en VNG onderzoeken de wenselijkheid om passendheidsgrenzen te differentieren naar energielabel]

Bijlage vervolg

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

Huurprijscategorie	Toelichting huurprijscategorie	Indicatie Doelgroep
Goedkoop	Netto huur tot kwaliteitskortingsgrens (€ 442,46)	Jongeren 18 tot 23 jaar en laagste inkomens
Betaalbaar 1	Van kwaliteitskortingsgrens tot eerste aftoppingsgrens (€ 633,25)	1 en 2 persoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
Betaalbaar 2	Van eerste aftoppingsgrens tot tweede aftoppingsgrens (€ 678,66)	3 en meerpersoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
Duur	Van tweede aftoppingsgrens tot liberaliseringsgrens (€ 763,47)	Inkomen huurtoeslaggrens tot DAEB-grens
Geliberaliseerd	Boven liberaliseringsgrens	Inkomen boven DAEB-grens

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

Huurtoeslaggerechtigd inkomen:	1-persoons huishouden max. € 24.075 en 2- en meerpersoons huishouden max. € 32.675
DAEB-inkomensgrens gewijzigde woningwet:	1-persoons huishouden max. € 40.765 en 2- en meerpersoons huishouden max. € 45.014

Kaders Huurbeleid vanuit landelijke PA: Uitgangspunten zijn dat de voorraad huurwoningen met een huurprijs tot € 550,- tenminste gelijk blijft en dat de omvang van de sociale huursector in totaal groeit, met een streven van 30% sociale huur per gemeente. De jaarlijkse huurstijging wordt gekoppeld aan de CAO-loonstijging. Per 01-07-2023 wordt eenmalig een huurkorting toegepast voor huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum en netto huurprijs boven de € 550,-. Nadere uitvoeringsregels volgen in ministeriële circulaire.

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

Nieuwbouw BENG en NOM	Een nieuw te bouwen woningen voldoet (volgens bouwbesluit) tenminste aan de eisen van een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). Een Nul Op de Meter woning (NOM) produceert over het hele jaar ten minste net zoveel energie als er verbruikt wordt en is daarmee energieneutraal.
Verbeteren van Energielabel	Met sloop onttrekken we woningen met een slechte energetische kwaliteit aan de woningvoorraad. Hiervoor bouwen we Bijna Energie Neutrale (BENG) woningen of Nul Op de Meter (NOM) woningen terug. De energetische verbetering drukken we uit in labelstappen. Bijv.: Met het slopen van een woning met label F en nieuwbouw van een BENG-woning (label A en hoger), realiseren we voor die woning een verbetering van 5 labelstappen. Bij renovatie verbeteren we het huidige label van een woning (door o.a. schilisolatie en installatieverbetering), naar een hoger energielabel. Voorbeeld: Bij verbetering van een woning met label F naar label B realiseren we 4 labelstappen. In 2028 moeten alle woningen met energielabels E, F of G gesaneerd zijn, m.u.v. woningen met een monumentale status en woningen die dan minnen 5 jaar gesloopt worden. De in de afspraak genoemde labelstappen zijn een inschatting. Naast labelverbetering bij renovatie verbeteren we ook de energetische kwaliteit van woningen bij regulier planmatig onderhoud. Te behalen labelstappen bij onderhoud zijn vooraf moeilijk te bepalen. Vanaf 2023 worden isolerende maatregelen zonder huurverhoging uitgevoerd.
Gasloze woningen	De rijksoverheid heeft als doel gesteld dat Nederland in 2050 gasloos en de CO ₂ -uitstoot nul is. Dat geldt ook voor de bebouwde omgeving, waaronder de corporatiewoningen. Corporaties fungeren als startmotor bij de transitie van gas naar andere warmtebronnen in woningen.
PV-panelen	We plaatsen PV-panelen op onze woningen. Hiermee wekken we hernieuwbare energie op. Het plaatsen van PV-panelen doen we bij nieuwbouw, renovatie, planmatig onderhoud of op verzoek van de huurder. PV-panelen worden op individuele woningen of complexgewijs aangebracht.

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

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

Bijlage: Landelijke prestatieafspraken

Landelijke prestatieafspraken

Het Rijk, Aedes, Woonbond en VNG hebben op landelijk niveau prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2022-2030. Deze landelijke prestatieafspraken omvatten concrete doelstellingen en procesafspraken die voor een belangrijk deel een plek moeten krijgen in de (regionale en) lokale Woonvisie. Ook sluit de provincie regionale Woondeals met het rijk. Hierin wordt met name de gewenste vastgoedtransitie tot 2030 geduid. Ook de Woondeals zijn input voor de Woonvisie. De Woonvisie is vervolgens de basis om op lokaal niveau te komen tot herziening van de meerjarige prestatieafspraken. Ook spreken partijen de ambitie uit om in de bijhorende jaarschijf een aantal meetwaarden verder af te stemmen op de doelstellingen uit de landelijke prestatieafspraken, zodat we de voortgang in de realisatie goed kunnen monitoren.

Hierna zijn langs de verschillende thema's de belangrijkste landelijke afspraken benoemd, zodat we hiermee rekening kunnen houden bij het opstellen van de woonvisie en het herijken van de meerjarige prestatieafspraken.

Beschikbaarheid:

- Groei sociale huursector. Streefomvang per gemeente 30%
- Corpo's landelijk: 250.000 nieuwe sociale huurwoningen in 2030
- Corpo's landelijk: 50.000 middenhuurwoningen in 2030
- Markttoets tot 2025 opgeschort. Daarna evaluatie en mogelijk afschaffen
- Gemeenten faciliteren. Passende grondprijzen sociale huur
- Verkoop tbv differentiatie/doorstroming, maar geen doel op zich. Groei sociale huursector is primair!
- Uitgangspunt bij verkoop: eerst zittende huurder, dan huurder, dan vrije markt
- Naast nieuwbouwopgave (250.000), additioneel realisatie flexwoningen
- 5-jaarstermijn grondposities in DAEB-tak verruimd.
- Kwaliteit van bezit: géén conditiescores 5 of 6

Betaalbaarheid:

- Gemeente legt in Woonvisie vast hoe groot de omvang sociale huur moet zijn
- Gemeente legt in Woonvisie vast hoe groot de omvang woningen <550,- moet zijn
- Intensiveren samenwerking Vroegsignalering en schuldhulpverlening
- Corporaties realiseren v.a. 2023 isolatiemaatregelen zonder huurverhoging
- Inzet op verbreden middenhuurwoningen
- Middenhuur bij voorrang naar doorstromers vanuit sociale huur
- Zo nodig inzet doorstroom/seniorenmakelaars
- Inkomensafhankelijke huurverhoging (wel/niet) moet vastgelegd worden in prestatieafspraken

Wonen met zorg:

- Gemeente is verplicht een woonzorgvisie op te stellen in 2023 (+vastgestelde hebben vanaf 2024)
- Zorg en welzijnsorganisaties betrekken bij prestatieafspraken
- Corpo's landelijk: 50.000 extra eenheden geclusterde woonvormen in 2030
- Corpo's landelijk: jaarlijks 40 mio investeren in levensloopgeschikt maken
- Landelijk kader gericht op doorstroming ouderen

Duurzaamheid:

- Corpo's landelijk: in 2030 450.000 woningen van gas af.
- Corpo's landelijk: in 2030 675.000 won toekomstklaar geïsoleerd
- Corpo's: in 2028 alle EFG-labels uitgefaseerd (muv monumenten en sloop <5jr)
- Corpo's vanaf 2026 Hypride warmtepomp bij CV-vervanging of duurzaam alternatief (m.u.v. woningen die binnen 10 jaar op warmtenet komen)
- Nieuwe regelgeving voor instemmingsrecht (70%) en initiatiefrecht voor huurders
- Meer aandacht voor voorlichting over energietransitie en eigen gedrag

Leefbaarheid:

- Gemeente voert regie op wijkgerichte aanpak kwetsbare gebieden
- Corpo's investeren jaarlijks 200 mio extra in woningverbetering (asbest-brandveilig ed)
- Samenwerking met maatschappelijke partners verder verbeteren
- Wetsvoorstel gebruik persoonsgegevens corporaties
- Corpo's landelijk: jaarlijks 75 mio extra in leefbaarheid
- Corpo's herstructureren bestaande voorraad en differentiëren
- Gemeente neemt regie in aanpak particuliere voorraad. Mogelijk rol corpo's
- Tot 2026 is 600 mio beschikbaar uit VHV-fonds
- Streefcijfer 30% sociale huur per gemeente. Interventiemogelijkheid provincie
- Gemeenten opstellen verordening uitstroom opvang en medische/sociale urgentie (Programmalijs een Thuis voor iedereen)
- Corpo's realiseren 50.000 geclusterde wooneenheden (in 20230)
- Corpo's jaarlijks 40 mio extra levensloopbestendig maken woningen
- Opstellen kader gericht op doorstroming ouderen

Proces:

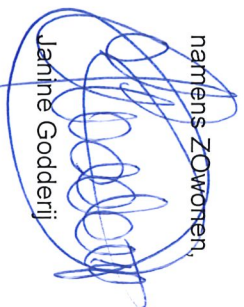
- Provincie/gemeenten> regionale woondeals met concrete locaties en uitvoeringsafspraken (in overleg corpo's en HBV's)
- Regionale woondeals basis voor prestatieafspraken
- Gemeente stelt in 2023 woonZORGvisie op en heeft vanaf 2024 verplicht een vastgestelde woonzorgvisie
- In woonzorgvisie gewenste omvang sociale huur, middenhuur en huur<550,-
- O.b.v. regionale woondeals en woonzorgvisie herijken meerjarige PA
- Corporaties dragen naar vermogen bij aan realisatie woonzorgvisie / gemeente maakt mogelijk (oa passende grondprijzen)
- Vastleggen wederkerigheid PA in wetsvoorstel "Versterking regie Volkshuisvesting"
- Rijk neemt landelijke prestatieafspraken op in VHV-prioriteiten
- Zorg en welzijnspartners betrekken bij prestatieafspraken

Addendum bij PA2023 ondertekend dd 8 december 2022:

Naar aanleiding van bestuurlijk overleg dd 7 december 2022 is afgesproken om de zin tav prestatieafspraken 1.1 'De Gijsselaar Amstenrade, schoollocatie' als volgt aan te passen:

Gemeente Beekdaalen en ZOWonen ruilen de gronden van de locatie Gijsselaar Amstenrade, schoollocatie RKBS Verrekijker (eigendom gemeente) en locatie Altaarstraat, Schinnen (eigendom ZOWonen) met elkaar. Basis voor deze grondruil vormen de onderliggende taxaties. Partijen komen overeen dat een eventueel verschil in m2 op beide locaties worden verrekend op basis van een sociale grondprijs. Dit zal in Q1 2023 afgerond worden. De nieuw verworven gronden aan de Gijsselaar zullen door ZOWonen ingezet worden voor een aantrekkelijk nieuwbouwplan in 2023 dat in overleg wordt ontwikkeld.

namens ZOWonen,



Janine Godderij

namens gemeente,



Henk Reijnders