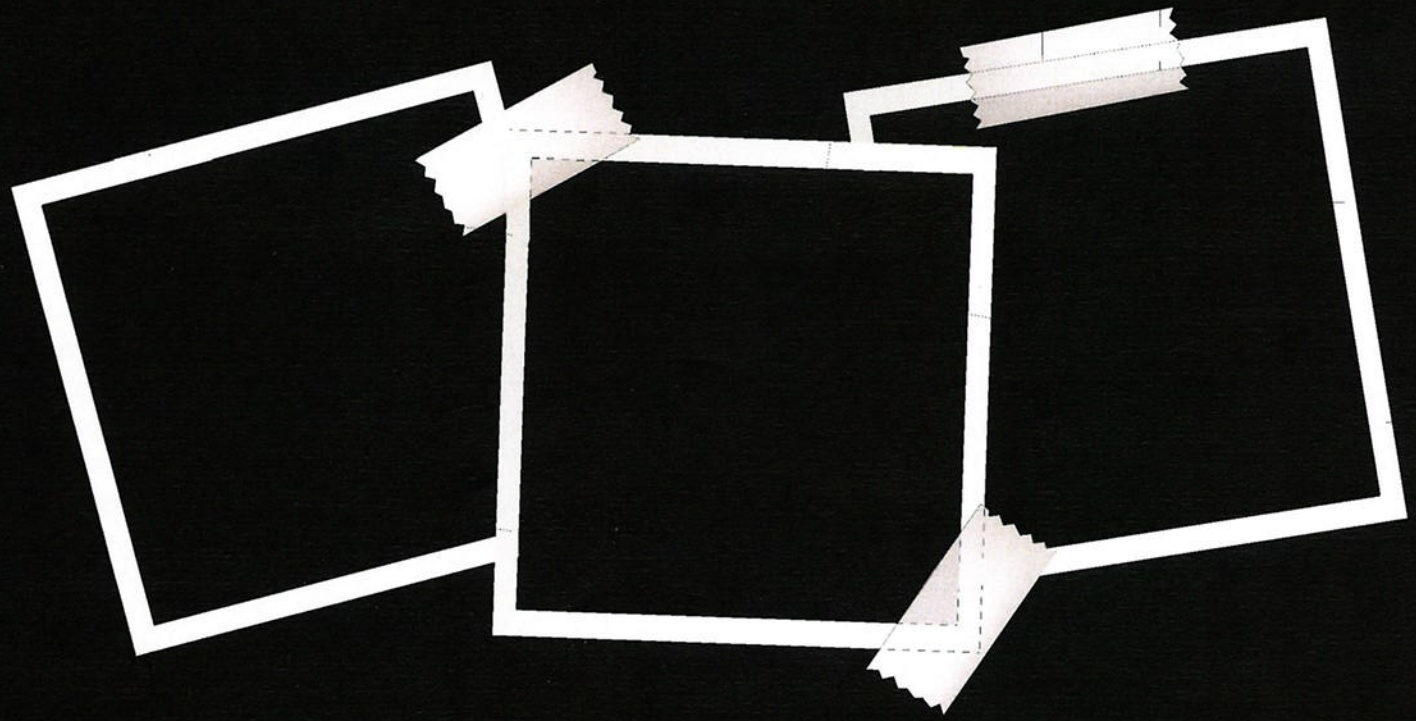
Samen aan de slag in Gemeente Leudal



Inleiding

In deze jaarschijf benoemen we welke resultaten we in 2022 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.

Corona

De gevolgen en effecten van COVID-19 zijn nog steeds onvoorspelbaar. Cijfers en feiten die ontwikkelingsrichtingen (definitief) kunnen onderbouwen zijn er nog niet en effecten van een (economische) crisis op de woningmarkt treden altijd met enige vertraging op. Voor nu wijzen de beschikbare cijfers niet op acute negatieve gevolgen voor de woningmarkt. De prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen blijft in ieder geval nog steeds op een (historisch) hoog niveau liggen. De lage hypotheekrente en de gemiddelde besteedbare inkomens spelen daarbij een hoofdrol.

Wonen in:

Gemeente Leudal

2022

9

Het voornemen is om ± 9 woningen per jaar te verkopen om investerings-volume vrij te maken



Betaalbaarheid

Het huurbeleid streeft naar een lagere huur, financiële ruimte, keuzevrijheid en een woningvoorraad in verschillende prijsklassen.



Sociaal maatschappelijk

Het zorgvuldig bijstaan van woningzoekenden -ondermeer via thuisinlimburg.nl- zorgt voor een betere matching en spreiding van het aantal woningzoekenden.



Er is meer aandacht voor kwetsbare doelgroepen

Zorgbehoeften



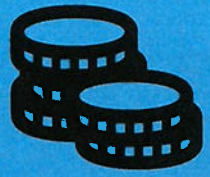
Het BAT resultaat geeft input voor het actualiseren en uitvoeren van programma's die gericht zijn op zorggeschikt wonen.

Duurzaamheid



Verbeteren Energie labels

293



De woningmarkt wordt toegankelijker voor de middeninkomens

Wonen



Samen monitoren we de woonruimteverdeling. En bespreken we de verhuurrapportages Thuis in Limburg en het Strategisch Voorraad Beleid.

Leefbaarheid

Gebiedsgericht samenwerken ter voorkoming van:

- Woonoverlast
- Afvaldumping
- Huisuitzetting



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. Corporaties houden vraag en aanbod in balans en verbeteren hun woningaanbod door Sloop, Nieuwbouw, Verkoop, Aankoop, Onderhoud en Renovatie. Als we het nog niet weten doen we Onderzoek naar de gewenste toekomststrategie.

1.1 Nieuwbouw

Maaslandstraat, Horn	36 woningen	20 Grondgebonden gelijkvloers 16 Grondgebonden levensloop-bestendig	36 BAT 3 Rolstoelgeschikt	20 Betaalbaar 1 16 Duur	Wonen Zuid
Ell, transformatie Ellenhof	10 woningen	10 Grondgebonden	10 BAT 2 Rollatorgeschikt	n.n.b.	Wonen Limburg

1.2 Verkoop

Roggel	Circa 2 woningen	Volgens Strategisch voorraadbeleid bij mutatie en zittende huurder.	**Nester**
Neer postcodegebied 6086	Circa 2 woningen	Voor heel Wonen Zuid verwachten we in 2022 circa 25 woningen te verkopen. Op basis van een rekenkundige benadering (t.b.v. de begroting) verwachten we in Leudal in 2022 circa 2 woningen te verkopen. Het werkelijke aantal te verkopen woningen is o.a. afhankelijk van vrijkomend aanbod, de marktvraag de lokale volkshuisvestelijke situatie.	**Wonen Zuid**
Leudal	Circa 5 woningen	Volgens Strategisch voorraadbeleid bij mutatie en zittende huurder.	**Wonen Limburg**

1.3 Aankoop

n.v.t.	0 woningen	n.v.t.	**Corporaties**

1.4 Sloop

n.v.t.	0 woningen	n.v.t	n.v.t.	n.v.t.	**Corporaties**

1.5 Onderzoek

Mariabosch, Baexem	39 +10 woningen	10 Grondgebonden gezins 39 Gestapeld met lift	10 BAT 0 Drempels en trappen 39 BAT 3 Rolstoelgeschikt of BAT 4 Zorggeschikt	n.t.b.	**Wonen Zuid i.c.m. Provama**
Bethanië, Horn	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	**Wonen Zuid Haalbaarheid herontwikkeling klooster en omgeving**
Integraal Dorpsontwikkelingsplan Kelpen-Oler	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t	**Nester draagt bij aan een stedenbouwkundig plan (i.c.m. Stichting Wonen Kelpen-Oler)**
Centrum Roggel	Aantal woningen nader te bepalen	Nader te bepalen	Nader te bepalen	Nader te bepalen	**Nester voert haalbaarheidsonderzoek uit naar een kwalitatieve invulling (al dan niet i.c.m. Modehuis Theelen) Wonen Zuid**

Vervolg onderzoek

Beek en Bos, Heythuysen	30 woningen	n.t.b.	n.t.b. bij voorkeur BAT 4 Zorggeschikt	n.t.b.	**Wonen Zuid, i.c.m. Beek en Bos (herontwikkeling Beek en Bos e.o.)**
Bijzondere woonvorm, nader te bepalen locatie	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b	**Wonen Limburg i.c.m. Stichting Wonen Leudal**
Totaalplan bouwen in kleine kernen	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	**Wonen Limburg**

1.6	In mei monitoren de corporaties, gemeente en huurdersorganisaties de woonruimteverdeling. Samen bespreken we de verhuurrapportages Thuis in Limburg en het Strategisch Voorraad Beleid.	**Corporaties**	
1.7	Nester gaat een verdiepingsslag maken in het monitoren van de woonruimteverdeling. Het rapporteren van wachttijd, inschrijfduur en geografische verplaatsingen geeft inzicht en zorgt voor de juiste verwachtingen. Nester is aangesloten bij het Klankbordgroep rapportages van Thuis in Limburg.	**Corporaties**	
1.8	Gemeente stuurt actief op realisatie van sociale huurwoningen bij ontwikkellocaties. Uit oogpunt kostenbesparing stedenbouwkundige eisen aanpassen op bestaande conceptwoningen.	**Gemeente** Corporaties	
1.9	Corporaties en gemeente starten gesprekken over bereidheid voor tijdelijke innovatieve concepten voor specifieke doelgroepen 1e kwartaal 2022. Ambitie is om 3e kwartaal tot resultaatafspraken te komen.	**Corporaties, gemeente** Huurdersorganisaties	
1.10	Onderzoek Stichting Wonen Leudal voor bijzondere woonvorm verder brengen in de vorm van locatiekeuze en ruimtelijke en financiële haalbaarheid.	**Wonen Limburg**	
1.11	Naar verwachting treedt de Omgevingswet per 01-07-2022 in werking. Binnen de kaders van deze nieuwe wet kan de gemeente aan het verlenen van een omgevingsvergunning aanvullende eisen stellen aan de geldende BENG-normen. Het aanscherpen van de BENG-normen kan grote impact hebben op de technische uitvoering van de bouw en tot hoge kostenstijgingen leiden, waarmee de betaalbaarheid van sociale huurwoningen onder druk komt. Gemeente en corporaties spreken af dat de gemeente géén aanvullende eisen stelt aan de BENG-normen bij het verstrekken van een omgevingsvergunning voor projecten in de sociale woningbouw, dan wel hierover op projectniveau eerst overleg voeren met de betreffende woningcorporatie, om de gevolgen van de aanvullende eisen inzichtelijk te maken.	**Gemeente** Corporaties	

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 →	Corporaties en huurdersorganisaties overleggen in het 1e kwartaal over het voorgenomen huurbeleid.	Corporaties en huurdersorganisaties	
2.2 →	Afhankelijk van deze afstemming en wet- en regelgeving bedraagt de verwachte jaarlijkse huurverhoging conform begroting per corporaties:	Wonen Zuid Wonen Limburg Nester	Inflatie + 0% Inflatie + 0% Inflatie + 0%
2.3 →	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 2022 in Leudal mogelijk gebruik te maken van de verruiming naar 15%.	Corporaties	
2.4 →	We evalueren het convenant "Vroegsignalering". Aansluitend maken we in het 2e kwartaal 2022 verdiepende werkafspraken omtrent de terugkoppelingen.	Corporaties, gemeente	

2.5	Partijen hebben in 2021 een start gemaakt met het onderzoeken of in de gemeente Leudal de voorzieningenwijzer in gezet kan worden. Dit wordt voortgezet in 2022. Een geselecteerde afvaardiging gaat de ervaringen met de Voorzieningenwijzer monitoren bij andere gemeenten en komen eind 2022 met een aanbeveling op dit onderwerp. Ons gezamenlijke doel is een gedegen instrument in te zetten bij "Vroegsignalering".	**Gemeente** Corporaties	
2.6	Wonen Limburg continueert het tweehurenbeleid. Dit betekent dat het inkomen en huishoudsamenstelling de daadwerkelijke huurprijs van de woning bepaalt, voor zover de aanbiedhuur / basishuur ligt boven de aftoppingsgrenzen.	**Wonen Limburg**	
2.7	Wonen Limburg continueert de inzet van budgetcoaches.	**Wonen Limburg**	
2.8	Nester zet als pilot het middel huurgewenning en tijdelijke huurkorting in als instrument om huishoudens die financieel in de knel komen, te helpen. Eind 2022 wordt de pilot geëvalueerd.	**Nester**	
2.9	Enkele corporaties onderzoeken de mogelijkheid voor het toepassen van een sociale urgentie in Thuis in Limburg. In Heerlen wordt hiertoe een eerste pilot uitgevoerd. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties bespreken in 2022 de uitkomsten van de pilot in Heerlen en de noodzaak van een eventuele urgentieregeling in Leudal.	**Corporaties** Huurdersorganisaties	
2.10	De gemeente onderzoekt de mogelijkheid en wenselijkheid de tarieven voor gemeentelijke heffingen bij te stellen voor zover het doelgroepen van beleid betreft.	**Gemeente**	

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 →	Nieuwe woningen bouwen we tenminste volgens de BENG-normen (Bijna Energie Neutraal). Waar mogelijk voeren we ook renovaties volgens de BENG-normen uit. In het prestatiejaar verwachten we het volgend aantal BENG woningen toe te voegen.	**Aantal BENG-woningen** 0 woningen 0 woningen 0 woningen	Wonen Zuid Wonen Limburg Nester	
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 volgend aantal NOM-woningen toe te voegen.	**Aantal NOM-woningen** 36 woningen 0 woningen 0 woningen	Wonen Zuid Wonen Limburg Nester	
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 volgend aantal labelstappen te maken.	**Aantal labelstappen** 260 labelstappen >33 labelstappen 0 labelstappen	Wonen Zuid Wonen Limburg Nester	

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:	**Afname E-F-G labels** 4 woningen 0 woningen 0 woningen	Wonen Zuid Wonen Limburg Nester	
3.5 →	We plaatsen Zonnepanelen op onze woningen en wekken daarmee hernieuwbare energie op. In het prestatiejaar verwachten we het volgend aantal PV-panelen te plaatsen:	**Aantal PV-panelen** 592 panelen 120 panelen 0 panelen	Wonen Zuid Wonen Limburg Nester	
3.6 →	We halen woningen van het gas af. In het prestatiejaar verwachten we het volgend aantal (nieuwe of bestaande) woningen zonder gasaansluiting op te leveren.	**Gasloze woningen:** 36 woningen 0 woningen 0 woningen	Wonen Zuid Wonen Limburg Nester	
3.7 →	Corporaties zetten in op het verminderen van energieverbruik door te werken aan bewustwording en gedragsverandering bij de huurder. Dat doen ze door bijvoorbeeld voorlichting te geven over het gebruik van (nieuwe) installaties, tips te geven over energiebesparing thuis, inzet van (digitale) energiecoaches of het organiseren van bijeenkomsten. Ze informeren elkaar over initiatieven en stellen elkaar in de gelegenheid hierin samen op te trekken.	**Corporaties**		
3.8 →	Woningen worden verduurzaamd. De maatregelen zijn vooral gericht op het terugdringen van energieverbruik. Daarbij is altijd sprake van een dialoog met de huurder. Zo worden duurzaamheidsmaatregelen onderdeel van een bredere dialoog over leefbaarheid en woonkwaliteit. Corporaties zetten in op een gemiddeld energielabel: B in 2022 (respectievelijk Nester label A).	**Corporaties**		

3.9 →	Na vaststelling Transitievisie Warmte (dec. 2021) wordt gestart met een of meerdere wijkuitvoeringsplannen. Woningcorporaties en huurdersorganisaties worden bij dit vervolg, net als bij de visievorming, betrokken. Afhankelijk van de wijk(en) waar gestart wordt met wijkuitvoeringsplannen en het bezit van de corporaties daar wordt in deze buurt(en) met de woningcorporaties een intensieve samenwerking gevraagd. Gemeente speelt in op betaalbare collectieve oplossingen en investeert in draagvlak onder inwoners.	**Gemeente** Corporaties huurdersorganisaties	
3.10 →	Natuurinclusief bouwen wordt nagestreefd en in 2022 wordt verder richting gegeven aan de visie op (de bovenwettelijk maatregelen voor) natuurinclusief bouwen, gericht op behoud en verbetering van biodiversiteit.	**Corporaties** Gemeente	
3.11 →	Er verschijnen steeds meer elektrische auto's in het straatbeeld. Hiervoor moeten publieke en private laadpunten worden gerealiseerd, veelal in de openbare ruimte. Dit raakt ook de sociale huurwoningvoorraad. Onder bepaalde voorwaarden kunnen burgers in aanmerking komen voor een openbare laadpaal in de buurt. De woningcorporaties zullen actief meewerken voor het realiseren van laadpunten op eigen terrein of parkeergelegenheden. Bij een aanvraag vindt er gezamenlijk afstemming plaats aan de voorkant. De gemeente stelt in 2022 een Laadvisie op.	**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.

		Wonen Zuid	Wonen Limburg	Nester
4.1	Door nieuwbouw en renovatie voegen we toegankelijke woningen toe aan het woningaanbod. In het prestatiejaar verwachten we het volgend aantal woningen naar			
	BAT-score 1: Wandelstokgeschikt. Gelijkvloerse woning.	0	0	0
	BAT-score 2: Rollator bewoonbaar	31	0	0
	BAT-score 3: Rolstoel bewoonbaar	64	0	0
	BAT-score 4: Verpleegzorg thuis. Extra ruime rolstoelwoning.	3	0	0
4.2	Via het Matchingspunt Midden Limburg worden mensen vanuit maatschappelijke opvang en beschermd wonen en mensen die door een zorg of ondersteuningsvraag niet op reguliere wijze aan een woning komen gehuisvest. Samenwerkingsafspraken zijn vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst Matchingspunt vraag & aanbod passende huisvesting & ondersteuning Midden-Limburg. De corporaties in Midden-Limburg stellen hiervoor in 2022 gezamenlijk maximaal 100 woningen beschikbaar. We volgen door monitoring binnen het Matchingspunt of er effecten naar voren komen die aanleiding geeft voor verder overleg tussen huurdersorganisaties, corporaties en gemeente.	**Corporaties**		

4.3	Wonen Limburg zet bij bewoners met complexe meervoudige problematiek een ervaringsdeskundige in, met als doel op een constructieve manier in contact te komen met de bewoners. Hierdoor wordt overlast opgelost en worden ontruimingen voorkomen. Deze aanpak kan worden uitgebreid met overwegingsgroepen: onder leiding van de ervaringsdeskundige starten we een proces op, waarin bewoners weer in hun kracht worden gezet en elkaar helpen. Zo wordt een terugval in complexe meervoudige problemen voorkomen. Voordat een overwegingsgroep start, bespreken Wonen Limburg en gemeente dat.	**Wonen Limburg**	
4.4	Door vergrijzing en extramuralisering, verandert de vraag naar wonen met een zorg- of begeleidingsvraag. Gemeente en corporaties gaan samen met zorg- en welzijnspartners onderzoeken hoe invulling te kunnen geven aan deze vraag.	**Gemeente** Corporaties	
4.5	De gemeente en de corporaties stemmen de doelstellingen af met betrekking tot Zorg in de Wijk in relatie tot de actualisatie van het WMO-beleid van de gemeente.	**Gemeente** Corporaties	
4.6	Steeds meer ouderen en mindervaliden zijn aangewezen op een scootmobiel maar kunnen deze niet stallen. De corporaties inventariseren bij bestaande (oudere) seniorencomplexen welke knelpunten er zijn. Corporaties stellen een scootmobielbeleid op en neemt hierin de relatie met WMO mee.	**Corporaties** Gemeente	
4.7	Corporaties onderzoeken welke belemmeringen er bij senioren in Leudal (en regio) zijn om te verhuizen naar een passende woning. De corporaties betrekken de gemeente hierbij. Daarnaast wordt gepoogd via Thuis in Limburg periodiek een communicatiecampagne te starten over het belang van inschrijven bij Thuis in Limburg.	**Corporaties**	

4.8	Gemeente maakt openbare ruimte rondom seniorencomplexen bij behoefte en noodzakelijkheid rolstoelvriendelijk / toegankelijk. Dit gebeurt bij voorgenomen (groot) onderhoud of herstructurering. Corporaties en gemeente treden bij voorgenomen groot onderhoud of herstructurering hierover met elkaar in overleg.	**Gemeente** Corporaties	
4.9	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 gehuisveste vergunninghouders. Het huisvesten van vergunninghouders is één van de kerntaken van de corporaties. Corporaties dragen 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 2e aftoppingsgrens beschikbaar.	**Gemeente** Corporaties	
4.10	Naar aanleiding van het in 2020 uitgevoerde provinciaal onderzoek behoeftepeiling woonwagenstandplaatsen zal de gemeente samen met de corporaties concrete vervolgstappen uitzetten en vinden gesprekken plaats met corporaties voor verstrekking informatie en routekaart.	**Gemeente** Corporaties	

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 →	We bespreken via een open dialoog in 2022 de wijkprofielen van 4 kernen met betrekking tot leefbaarheid in wijken buurten en beoordelen gezamenlijk of er specifieke maatregelen nodig zijn.	**Corporaties, Gemeente**	
5.2 →	De corporaties en de gemeente Leudal houden de lijnen kort wanneer uitzetting dreigt. Wij zien het als een gezamenlijke taak om elkaar hierin mee te nemen om uitzetting te voorkomen. Nester ziet het als een gedeelde verantwoordelijkheid om middelen in te zetten om betreffende huishoudens waar nodig woon- en reïntegratiebegeleiding te bieden om volwaardige participatie in de maatschappij te borgen.	**Corporaties, gemeente**	
5.3 →	De gemeente kan in het kader van het Damoclesbeleid, een woning voor een periode sluiten. Een gesloten woning is in de periode van sluiting niet beschikbaar voor huisvesting van de doelgroep van beleid. Gemeente en corporaties zullen in het kader van het vernieuwde regionale Drugsconvenant informatie delen wanneer dat noodzakelijk is voor de aanpak van drugscriminaliteit. Het doel hiervan is om het moeilijker te maken om drugs te produceren, te verwerken, op te slaan en te verhandelen. Het convenant betekent niet dat er ook gezamenlijk gegevens verwerkt mogen worden.	**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 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.	**Corporaties** **Gemeente**	
6.2	Voor 1 april 2022 organiseren gemeente, corporaties en huurdersorganisaties kick-off cyclus 2023 in navolging van de wijzingen in de nieuwe Woningwet.	**Gemeente, corporaties, huurdersorganisaties**	
6.3	De corporaties gaatn in de in deze prestatieafspraken opgenomen verplichtingen aan onder het voorbehoud dat zij een haar conveniërende 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 Nester een borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de financiering van de desbetreffende DAEB-verplichting heeft gekregen. Uiteraard informeert Nester de andere partijen als deze situatie zich voordoet.	**Corporaties**	

Ondertekening

Over de hierna volgende prestatieafspraken hebben d.d. 06-12-2021, gemeente Leudal overeenstemming bereikt:

Gemeente leudal

Drs. M. Graef, wethouder

WONEN ZUID

Drs. H. Lardinois, bestuurder

wonen limburg

G.G.P.M. Peeters, bestuurder

hester
daar ben je thuis

A.A. Oosterlee, bestuurder

HWZ
Huurdersraad
Wonen Zuid
~~Op het Zuiden~~

W. Dings, Directeur

SHMR
stichting huurdersbelangen Maas & Roer

M.G.J. Reijnen, Bestuurslid

Huurders Belangen Vereniging
BRES

Bruno Schmitz

B. Schmitz, bestuurslid

woonik

P.J.J. Sebregts, bestuurder

HAG
Huurders Adviesgroep

W. Hendriks, voorzitter

Woningstichting Woonik en Huurdersadviesgroep woningstichting St. Joseph erkennen het belang en de inhoud van deze prestatieafspraken. Gezien hun specifieke vastgoedpositie in Leudal ondertekenen zij deze prestatieafspraken voor gezien.

Bijlage

Toelichting op realisatie van transitiestrategieën (thema Beschikbaarheid en Vastgoedtransitie)

Nieuwbouw	Genoemd zijn de nieuwbouwprojecten waarvan de bouw naar verwachting in de betreffende jaarschijf start of wordt opgeleverd.
Renovatie	Genoemd zijn renovatieprojecten waarvan de uitvoering 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 80 % van alle (op)nieuw te verhuren woningen met een huurprijs onder de liberaliseringsgrens (DAEB-segment) moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de eerste DAEB-inkomensgrens, maximaal 10% aan huishoudens met een inkomen tot de 2e DAEB-inkomensgrens en maximaal 10% aan huishoudens met een inkomen boven de 2e DAEB-inkomensgrens. 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 (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. Op corporatieniveau blijft de maximale 7,5% van toepassing.
Passend Toewijzen	Van alle toewijzingen aan huishoudens met een huurtoeslaggerechtigd inkomen, moet bij tenminste 95% van verhuringen een woning zijn toegewezen met een huurprijs onder de voor het betreffende huishouden geldende aftoppingsgrens.

Toelichting corporatievoorraad naar huurprijsklassen en indicatie doelgroepen (bedragen per 01-01-2021) (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 (€ 752,33)	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. € 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 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. Op termijn willen we helemaal géén woningen met energielabels E, F of G meer. De in de afspraak genoemde labelstappen zijn een inschatting. Naast labelverbetering bij renovatie verbeteren we ook de energetische kwaliteit van woningen bij regulier planmatig onderhoud. Te behalen labelstappen bij onderhoud zijn vooraf moeilijk te bepalen.
Gasloze woningen	De rijksoverheid heeft als doel gesteld dat Nederland in 2050 gasloos is. Corporaties fungeren als startmotor bij de transitie van gas naar andere warmtebronnen in woningen.
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 mobitliteitsbeperking, 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

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

Proces prestatieafspraken
- Het vooroverleg tussen woningcorporatie en huurdersorganisatie over het activiteitenoverzicht (het bod), wordt vervangen door een (bestuurlijk) overleg tussen gemeente, huurdersorganisatie(s) en woningcorporatie(s) over de volkshuisvestelijke opgaven voor opvolgend jaar. De corporaties nemen in het begin van elk jaar (en voor 01 april) initiatief om gemeente en huurdersorganisaties uit te nodigen om met elkaar in gesprek te gaan. Tegelijk kan in het gesprek teruggekeken worden op de realisatie van de afspraken van voorgaand jaar en uitvoeringsafspraken over de realisatie van de lopende prestatieafspraken.
- Uit het overleg kan ook blijken dat partijen tevreden zijn met de lopende (meerjarige) afspraken en dat nieuwe afspraken niet nodig zijn. In dit overleg kunnen partijen ook overeenkomen om af te wijken van de datum van 01 juli voor het delen van het overzicht van voorgenomen activiteiten door de corporatie. Wordt hierover geen afspraak gemaakt, dan blijft 01 juli van toepassing.
- Het recht van de huurdersorganisatie(s) om advies uit te brengen op het overzicht van voorgenomen activiteiten van de corporatie komt te vervallen. Dit wordt aangepast in de Wet op het Overleg Huurder Verhuurder.
- Corporaties hoeven de getekende prestatieafspraken niet meer aan de Autoriteit Woningcorporaties te sturen maar publiceren deze via elektronische weg. Het ligt voor de hand de prestatieafspraken op hun website te plaatsen.

Ook op de inhoud brengt de gewijzigde Woningwet een aantal veranderingen met zich mee:

Betaalbaarheid
De Eerste Kamer heeft ingestemd met drie wetsvoorstellen die wonen betaalbaar houden voor een grote groep huurders. Het gaan om huurverhoging in de vrije sector huur, maatwerk in de sociale huur en inkomenseisen bij toewijzing in de sociale huur.

Vrije sector
Tot nu toe zat er in de vrije sector geen wettelijk maximum op de jaarlijkse verhogingen. Vrije-sector huurders konden te maken krijgen met grote huurverhogingen. Met de nieuwe wet wordt de jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector de komende drie jaar gemaximeerd op inflatie plus 1%. Het gaat om huurwoningen waarbij de huurprijs op de ingangsdatum van het huurcontract boven de toenmalige liberalisatiegrens lag. Bij woningverbetering mag de huurverhoging wel hoger zijn, maar moet de verhoging in verhouding staat 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.

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

Maatwerk woningtoewijzing sociale huur
Woningcorporaties krijgen vanaf 2022 meer ruimte om lokaal maatwerk toe te passen bij hun woningtoewijzing op het moment dat daar behoefte aan is. Dit maakt het mogelijk om in gemeenten waar de druk op de woningmarkt groot is, alsnog een sociale huurwoning toe te wijzen aan iemand die een inkomen heeft net boven de vastgestelde inkomensgrens. De vrije toewijzingsruimte was maximaal 2 x 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 2022 de maandhuur 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, zoals eenpersoonshuishoudens met meer dan 1,5x modaal inkomen, mogen jaarlijks een huurverhoging van maximaal 100 euro per maand krijgen. Daardoor kunnen verhuurders een meer bij de woningkwaliteit passende huur vragen aan huishoudens met een hoog (midden)inkomen. Zo draagt deze groep huurders bij aan nieuwbouw van woningen of betaalbaar houden van de huren voor mensen met een laag inkomen. Ze kunnen er ook voor kiezen om door te stromen naar een woning die beter bij hun inkomen past. Zo komen er eerder woningen vrij voor huizenzoekers die nu op de wachtlijst staan.
Corporaties kunnen gebruik maken van een inkomensafhankelijke huurstijging. Dit is niet verplicht.

Duurzaamheid
Gezien de startmotorrol van corporaties in de verduurzaming mag de Woningwet corporaties hierin niet onnodig belemmeren. Corporaties mogen maatregelen aan hun gebouwen en gronden treffen die de energetische kwaliteit verbeteren, waaronder installaties die energie opwekken.
Energieopwekinstallaties hoeven géén directe verbinding naar de individuele meter van de huurder meer te hebben. Corporaties mogen energie direct terugleveren aan het net en opbrengsten verrekenen met bewoners of inzetten voor de volkshuisvesting.
Corporaties mogen deelnemen aan energiecoöperaties, mits ze eigen vastgoed inbrengen.
Corporaties krijgen meer ruimte om particuliere woningeigenaren te ontzorgen bij renovatie/verduurzaming van gespikkeld bezit.

Leefbaarheid
Het maximumbedrag dat corporaties per woning per jaar aan leefbaarheid mogen besteden komt te vervallen. In de prestatieafspraken hoeven leefbaarheidsactiviteiten niet meer vastgelegd te worden om ze uit te kunnen voeren. Corporaties kunnen leefbaarheidsuitgaven alleen doen voor de wettelijk toegestane leefbaarheidsactiviteiten. Corporaties krijgen meer mogelijkheden om bij te dragen aan activiteiten gericht op ontmoeting.