

Samen aan de slag in

Kerkrade



Prestatieafspraken
jaarschijf 2021

Inleiding

In dit document benoemen we wat we in 2021 concreet gaan doen om bij te dragen aan de realisatie van onze meerjarige doelen en ambities. Een belangrijk deel benoemen we langs vaste acties en indicatoren (bijvoorbeeld het aantal nieuw te bouwen woningen, sloop, renovatie, het aantal betaalbare woningen, energielabelstappen, ontruiming en huisvesten vergunninghouders etc.). Daarnaast is er ruimte om afspraken over onderzoeksvragen en/of beleidsontwikkeling op te nemen, afgestemd op actuele ontwikkelingen en opgaven. We formuleren realistisch en meetbaar. We spreken af wat we in een jaar kunnen realiseren. Daarbij zorgen we dat we capaciteit en middelen beschikbaar hebben. Aan het einde van het jaar toetsen we of we gerealiseerd hebben wat we hebben afgesproken. We zetten ons samen in en ondersteunen elkaar om de gemaakte afspraken te realiseren.

Samen maken we het verschil.

Wonen in:

KERKRADE

2021

185

**Nieuwe
woningen**

We bouwen
185 nieuwe
woningen



Duurzaamheid

**Verbeteren:
Energie labelstappen**

Plaatsen 160
Zonnepanelen

461

TRANSITIE WONINGAANBOD



Sloop

100 woningen

Onderzoek

200 woningen

Verdeeld over 17 complexen

Betaalbaarheid

We zetten in op een
inlatievolgend
huurbeleid en geven
(na vaststelling)
uitvoering aan de
regeling huurverlaging
voor lage inkomens.



Maatschappelijke doelgroepen



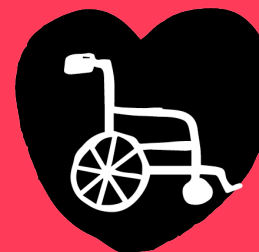
We realiseren de uitstroom
van bewoners uit de
maatschappelijke opvang en
beschermde wonen en
andere doelgroepen via het
Housing Loket.

Huisvesting vergunninghouders

We huisvesten vergunninghouders
volgens de (verhoogde) taakstelling.
Corporaties stellen hiervoor in
beginsel 10% van de vrijkomende
woningen beschikbaar.



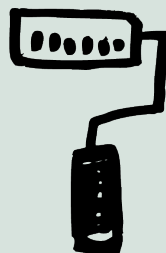
162 Wandelstokgeschikte
woningen



BAT-score

Het BAT resultaat geeft input voor het
actualiseren en uitvoeren van
programma's die gericht zijn op
zorggeschikt wonen.
We bespreken de uitkomsten van het
onderzoek Wonen en Zorg in Balans,
stellen de opgave vast en werken aan
een visie op wonen en zorg

Kwaliteit van Wonen



**131 woningen
Renovatie**

Leefbaarheid

**Gebiedsgericht
samenwerken ter
voorkoming van:**

- Woonoverlast
- Afvaldumping
- Huisuitzetting



Legenda



Locatie/projectnaam



Toegankelijkheid



Verantwoordelijke



Aantal woningen



Huurprijsklasse



Monitoring



Type woningen



Welke afspraak

Kleurcodering monitoring:



Gereed



In uitvoering



Stagneert

Beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie



We zorgen er voor dat we voldoende sociale huurwoningen hebben voor mensen die daarop aangewezen zijn. We zorgen ook dat dit technische goede, veilige en duurzame woningen zijn, die passen bij de wensen van verschillende doelgroepen. En dat het woningaanbod blijft passen bij de vraag. Dit doen we door Sloop, Nieuwbouw, Verkoop, Aankoop, Onderhoud en Renovatie van onze woningen. Als we het nog niet weten doen we Onderzoek naar wat er in de toekomst nodig is. Bij de transitie van ons woningaanbod werken we ook aan het verduurzamen van ons woningaanbod. Afspraken hierover benoemen we onder het thema “Duurzaamheid”. Voor de realisatie van de transitieplannen hebben we elkaar nodig. We werken daarom samen bij bijvoorbeeld het formuleren van haalbare uitgangspunten en (kwalitatieve) eisen, het betrekken van bewoners en de communicatie, het opstellen van stedenbouwkundige kaders, het verlenen van vergunningen et cetera.

1.1 Nieuwbouw

					
Rolduckerveld – Deelgebied Noord Appartemententoren 1	20 woningen	20 Gestapeld met lift	20 BAT 1 Wandelstokgeschikt	10 Betaalbaar 1 10 Betaalbaar 2	Wonen Zuid Start bouw 2021
Kerkrade Oost – Super Local	114 woningen	114 Gestapeld met lift	114 BAT 2 Rollatorgeschikt	114 Betaalbaar 1	HEEMwonen Oplevering 2021
Kerkrade West – Heilust Gracht	27 woningen	27 Grondgebonden gezins	3 BAT 0 Drempels en trappen 24 BAT 1 Wandelstokgeschikt	27 Betaalbaar 2	HEEMwonen Oplevering 2021

1.1 Nieuwbouw (vervolg)

					
Kerkrade West - Heilust	24 woningen	24 Grondgebonden gezins	24 BAT 0 Drempels en trappen	24 Duur	HEEMwonen Oplevering 2021

1.2 Sloop

					
Kerkrade Oost Hertogenlaan 295-493	100 woningen	100 Gestapeld met lift	100 BAT 1 Wandelstokgeschikt	100 Betaalbaar 1	HEEMwonen Start 2021

1.3 Onderzoek

					
Kerkrade Noord - Eygelshoven	200 woningen (16 complexen)	Uitwerken van integrale gebiedsontwikkeling voor woningbezit Wonen Limburg in Eygelshoven.			Wonen Limburg

1.4 Renovatie

					
Hopel - Leeuwerikstraat	2 woningen	2 Grondgebonden gezins	2BAT 0 Drempels en trappen	2 Betaalbaar 2	Wonen Zuid Uitvoering 2021 Betreft complex 26 woningen. Jaarlijks ca. 2 woningen renoveren bij mutatie.
Kerkrade West – Ericastraat eo	9 woningen	9 Grondgebonden gezins	9 BAT 0 Drempels en trappen	9 Betaalbaar 1	HEEMwonen Oplevering 2021
Kerkrade West – Heiveldplein	18 woningen	18 Gestapeld zonder lift	18 BAT 0 Drempels en trappen	18 Betaalbaar 1	HEEMwonen Oplevering 2021
Kerkrade West – Lourdesstraat en Boudewijneik	102 woningen	102 Gestapeld zonder lift	102 BAT 1 Drempels en trappen	102 Betaalbaar 1	HEEMwonen Oplevering 2021

1.5 Verkoop

					
Kerkrade	Wonen Zuid verwacht in 2021 in Kerkrade circa 4 woningen te verkopen.				Wonen Zuid
Kerkrade	HEEMwonen verkoopt alleen woningen die behoren tot het versnipperd bezit óf als de verkoop een bijdrage levert aan het verbeteren van de leefbaarheid in een buurt. Voor Kerkrade gaat het gemiddeld om maximaal 3 woningen per jaar.				HEEMwonen
Kerkrade	Geen woningen	nvt	nvt	nvt	Wonen Limburg

1.6 Aankoop

					
Rolduckerveld	11 woningen	1 Eengezins 10 Meergezins	1 Drempels en trappen 10 Toegankelijk	11 tot liberaliseringsgrens	Wonen Zuid
Kerkrade	HEEMwonen werkt samen met de gemeente Kerkrade en de Stadsregio Parkstad Limburg in het kader van de Regiodeal om aan de slag te kunnen met aankoop van particulier bezit in Bleijerheide. In de basis is die inzet gericht op het verbeteren van de leefbaarheid en het ondersteunen van de aanvalsplannen van gemeente. Op dit moment is niet concreet om hoeveel en welke locaties (opstal) de aankoop handelt. De strategie van partijen is erop gericht om vastgoed te verwerven. De wijze van exploitatie en andere afspraken hierover zijn op dit moment nog niet gemaakt en moeten worden vastgelegd. HEEMwonen heeft in haar begroting ruimte gereserveerd om een bijdrage te leveren aan de aankoop van panden in dit gebied.				HEEMwonen
Kerkrade	Limburg koopt uitsluitend particuliere woningen aan in de wijken waar de corporatie ook bezit heeft, met als doel een bijdrage te leveren aan leefbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid.				Wonen Limburg

		
1.7 → In 2021 helpen de corporaties samen ongeveer 603 huishoudens aan een nieuwe passende woning. Jaarlijks maken de corporaties de leegstand en woonruimteverdelingscijfers inzichtelijk volgens de afgesproken format. Deze wordt besproken en de conclusies en aanbevelingen worden geagendeerd voor het bestuurlijk overleg. Op basis van de conclusies en aanbevelingen wordt een woonbegroting voor het opvolgend jaar opgesteld.	Corporaties	
1.8 → We werken de komende 15 tot 20 jaren samen aan de integrale aanpak van het plangebied Rolduckerveld. Onze ambities en afspraken zijn vastgelegd in (o.a.) de gebiedsvisie Rolduckerveld, de samenwerkingsovereenkomst en een Anterieure Overeenkomst per deelgebied. Naast de transitie van het woningaanbod, werken we aan duurzaamheid, toegankelijkheid en sociaal economische structuurversterking. Bij de planontwikkeling en realisatie betrekken we de bewoners.	Wonen Zuid Gemeente HEEMwonen	
1.9 → HEEMwonen onderzoekt het continueren en het beheer van haar niet-DAEB portefeuille. Afhankelijk van de uitkomsten uit dat onderzoek volgen in 2021 gerichte acties	HEEMwonen	

Betaalbaarheid



We zorgen er voor dat de woonlasten betaalbaar blijven voor de mensen die bij ons (komen) huren. Dat doen we onder andere door woningen toe te wijzen die passen bij het inkomen. We informeren mensen over welke woonlasten passend zijn. 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	→	Vooruitlopend op de aangekondigde wetwijziging van de Woningwet in 2021 spreken we af gebruik te kunnen maken van de mogelijkheid om de vrije toewijzingsruimte te verhogen van 7,5% naar 15%.	Corporaties Gemeente	
2.2	→	In lijn met het Sociaal Huurakkoord beperken de corporaties de huurstijging en kunnen er specifieke afspraken worden gemaakt omtrent een (maximale) extra verhoging van 1% boven inflatie bij impactvolle beperkingen van de investeringsruimte en bieden corporaties specifiek maatwerk in de vorm van huurbevriezing of huurverlaging. Corporaties en huurdersorganisaties overleggen in het 1e kwartaal over het voorgenomen huurbeleid. De uiteindelijke huurstijging is afhankelijk van de afstemming tussen corporatie en huurdersorganisatie. Vooralsnog houden de corporaties in 2021 in hun begroting rekening met een (concernbrede) huursomstijging zoals aangegeven in de rechter kolom.	Wonen Zuid HEEMwonen Wonen Limburg	Inflatie + 0% Inflatie + 0% Inflatie + 0%
	→	Wonen Limburg, gemeente en huurdersorganisatie SHZL spreken af dat voor 2021 het een optie is voor Wonen Limburg om een huurverhoging door te voeren van inflatie + maximaal 1%. Of de noodzaak er is om daadwerkelijk een huurverhoging te hanteren van meer dan inflatievolgend wordt in een later stadium met de Huurdersraad besproken middels de jaarlijkse adviesaanvraag en een bijbehorende toelichting.	Wonen Limburg SHZL Gemeente	Inflatie + max 1%
2.3	→	We informeren huurders en woningzoekenden over welke woonlasten passen bij hun inkomen. Dat doen we door het aanbieden van de Woonlastenmodule. Hiermee dragen we bij aan het maken van een bewuste keuze over de betaalbaarheid van een woning.	Corporaties	
2.4	→	Vanuit de regionale prestatieafspraken zetten we de Voorzieningenwijzer in, waarmee we bewoners informeren over de faciliteiten die ze kunnen aanspreken. In 2021 rollen we inzet van de Voorzieningenwijzer verder uit. Rolduckerveld is hiervoor als prioritair gebied aangemerkt.	Gemeente Corporaties	



2.5	→	We werken samen om betalingsproblemen bij huurders te voorkomen of op te lossen. Ook werken we samen als schuldhulpverlening moet worden ingezet. Dit doen we door -elk vanuit onze eigen rol en verantwoordelijkheid- ons beschikbare instrumentarium in te zetten en af te stemmen. Om huurders met betalingsproblemen of schulden zo goed mogelijk te helpen en het ontstaan van schulden of uithuiszetting te voorkomen leggen we onze samenwerkingsafspraken vast in een samenwerkingsovereenkomst schuldhulpverlening. Deze willen we in het eerste kwartaal van 2021 ondertekenen. Vervolgens evalueren we onze samenwerking elk jaar, benoemen we verbeterpunten en maken we vervolgafspraken.	Gemeente Corporaties	
2.6	→	De wijziging van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening per 01-01-2021 schrijft voor dat Vroegsignalering een wettelijke taak is en geeft mogelijkheden om gegevens uit te wisselen om Vroegsignalering van Schulden mogelijk te maken. Gemeente en woningcorporaties maken afspraken over het (veilig) delen van informatie en leggen deze afspraken vast als onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst schuldhulpverlening.	Gemeente Corporaties	
2.7	→	Voor inwoners die zich onbekwaam voelen hun financiën zelf op orde te houden biedt de gemeente de mogelijkheid om hun vaste lasten (bijvoorbeeld de huur) direct te betalen vanuit hun bijstandsuitkering. Voor huishoudens die voor het eerst (weer) een uitkering ontvangen en een woning betrekken (bijvoorbeeld vergunninghouders) maakt de gemeente een voorschot en/of lening mogelijk om te voorkomen dat mensen met een achterstand beginnen.	Gemeente	
2.8	→	In het wetsvoorstel “Eenmalige huurverlaging huurders met lage inkomens” wordt geregeld dat huurders met een inkomen onder de grenzen voor passend toewijzen en een huur boven de geldende aftoppingsgrens, recht krijgen op een eenmalige, permanente huurverlaging tot de aftoppingsgrens. Zodra de wet definitief is geven de corporaties in 2021 binnen de geldende richtlijnen uitvoering aan de huurverlaging. Corporaties en huurdersorganisaties betrekken de maatregel in het overleg over het huurbeleid 2021. Bij een aanvraag voor huurbevrozing of huurverlaging in het kader van het Sociaal Huurakkoord heeft de huurder een uittreksel Basis Registratie Personen (BRP) nodig. Gemeente biedt voor die huurders het uittreksel kosteloos aan.	Corporaties Gemeente	
2.9	→	Het ROH laat een onderzoek uitvoeren naar Woonlasten dat zich richt op de betaalbaarheid en risico's die huurders lopen. De resultaten hiervan worden in 2021 met partijen gedeeld. Vanuit een analyse van de resultaten door het ROH, kunnen corporaties zien hoe zij hier in hun eigen incassobeleid mee omgaan en koppelen dit terug aan de huurdersorganisaties.	Huurdersorganisaties	

Duurzame sociale huurwoningen

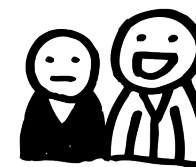


We werken voortdurend aan het verbeteren van de duurzaamheid van sociale huurwoningen. Niet alleen in het verlagen van energieverbruik en daarmee de energielasten, maar ook in het toepassen van duurzame materialen en bouwtechnieken. Nieuwbouw voeren we gasloos uit. Daarnaast passen we energetische concepten als All-electric, Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) of Nul Op de Meter (NOM) toe. Ook onderzoeken we de mogelijkheid voor aansluiting op warmtenetten en brengen we zonnepanelen aan op bestaande en nieuwe woningen. We zetten in op informatieverstrekking 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 volgende aantal BENG woningen toe te voegen.	Aantal BENG-woningen 20 woningen 165woningen 0 woningen	Wonen Zuid HEEMwonen Wonen Limburg	
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	Wonen Zuid HEEMwonen Wonen Limburg	
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.	Aantal Labelstappen 74 labelstappen 387 labelstappen 0 labelstappen	Wonen Zuid HEEMwonen Wonen Limburg	
3.4	→ We willen géén woningen meer met energielabel E, F of G. In het prestatiejaar verminderden we het aantal woningen met een E, F of G label met:	Afname E-F-G labels 6 woningen 100 woningen 0 woningen	Wonen Zuid HEEMwonen Wonen Limburg	

				
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:	Aanbreng PV-panelen 160 panelen Nog niet bekend* 0 panelen	Wonen Zuid HEEMwonen Wonen Limburg	*HEEMwonen plaats PV-panelen vooral i.c.m. renovatie. Aantal voor 2021 niet bekend.
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.	Aantal gasloze woningen 20 woningen 165 woningen 0 woningen	Wonen Zuid HEEMwonen Wonen Limburg	
				
3.7	→ De gemeente stelt in 2021 Transitievisies Warmte op voor alle wijken/kernen in haar gemeente. Voor de wijken/kernen waar in de corporaties bezit hebben, overlegt de gemeente met huurdersorganisaties en corporaties over het tot stand komen van de transitievisies en de keuzes die hierin gemaakt worden.		Gemeente Corporaties Huurdersorganisaties	
3.8	→ We vinden het belangrijk huurders te informeren over duurzaamheid en energieverbruik en zetten in op bewustwording en gedragsverandering. Dat doen we elk vanuit onze eigen middelen en mogelijkheden, bijvoorbeeld door inzet van de Woon Wijzer Winkel Limburg of Energiecoaches. We informeren elkaar over lopende programma's en nieuwe initiatieven en stellen elkaar in de gelegenheid hierin samen op te trekken.		Gemeente Corporaties Huurdersorganisaties	
3.9	→ In 2020 en 2021 worden verschillende elementen opgeleverd van het project Superlocal.. Een van de doelstellingen is wederzijds leren en ervaren hoe duurzaamheid wordt beleefd en hoe we dergelijke technieken mogelijk kunnen toepassen in toekomstige projecten. De toewijzing van de woningen in Superlocal komt tot stand volgens de voorschriften die gemeoid zijn met dit project onder andere vanuit de subsidievoorschriften van de Urban Innovative Actions (UIA). Dat betekent dat een afwijkend toewijzingsbeleid wordt gevoerd waarbij gemotiveerd aan verschillende onderscheiden doelgroepen voorrang wordt verleend.		HEEMwonen	

Wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen



We huisvesten mensen met een zorgvraag, maatschappelijke doelgroepen en mensen met een specifieke huisvestingsvraag. We zorgen dat er voldoende geschikte woningen zijn voor mensen met een mobiliteitsbeperking of extramurale zorgbehoefte en bieden daarbij een passende en toegankelijke woonomgeving. We werken samen bij de uitvoering van de WMO. Met zorgpartners zorgen we voor beschutte woonvormen, groepswoningen en begeleide woonvormen. Samen realiseren we ook de doorstroom uit maatschappelijke opvang en intramuraal (beschermde) verblijf. We bieden passende huisvesting en een goede start aan vergunninghouders en we realiseren bij behoefte huisvesting voor woonwagengebouwen. Extra aandacht gaat uit naar mensen met een verminderde zelfredzaamheid en onze samenwerking daar omheen.

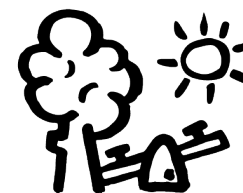


4.1	→	De corporaties maken de toegankelijkheid en zorggeschiktheid van hun woningaanbod inzichtelijk. Hiervoor beoordelen we de corporatiewoningen volgens de methodiek van het Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT). In de bijlage is een toelichting en een voorlopig overzicht van het aantal woningen naar BAT-score opgenomen.	Corporaties																					
4.2	→	Door nieuwbouw en renovatie voegen we toegankelijke woningen toe aan het woningaanbod. In het prestatiejaar verwachten we het volgende aantal woningen naar BAT-score toe te voegen.	<table><tr><th>Wonen Zuid</th><th>HEEM wonen</th><th>Wonen Limburg</th><th></th></tr><tr><td></td><td>162</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>4</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	Wonen Zuid	HEEM wonen	Wonen Limburg			162											4				Noot HEEMwonen: Realisatie toe en doorgankelijke woningen vooral bij nieuwbouw, minder door renovatie. De 162 nieuw op te leveren woningen hebben een BAT-1 score of mogelijk nog hoger. Noot Wonen Zuid: aantal is exclusief aankopen particulier bezit in Rolduckerveld
Wonen Zuid	HEEM wonen	Wonen Limburg																						
	162																							
4																								
	BAT-score 1: Wandelstokgeschildt. Gelijkvloerse woning.																							
	BAT-score 2: Rollator bewoonbaar																							
	BAT-score 3: Rolstoel bewoonbaar																							
		BAT-score 4: Verpleegzorg thuis. Extra ruime rolstoelwoning.																						
4.3	→	De corporaties hebben onderzoek gedaan naar de ontwikkeling van zorgvragers in het sociale huursegment. De uitkomsten zijn opgeleverd in het rapport “Wonen en Zorg in Balans”. Voor de regio Parkstad Limburg is door ABF het rapport “ Verkenning wonen met zorg 2019-2040” opgeleverd. De stadsregio laat in 2020 een verkenning naar de opgave rond wonen met zorg uitvoeren. In 2021 bespreken we de uitkomsten van deze onderzoeken en stellen we (op hoofdlijnen) de kwantitatieve en kwalitatieve transitieopgave voor wonen en zorg vast. Aanvullend stellen we in 2021 een woonzorg visie op. Hierin benoemen we de opgaven rond wonen en zorg voor de komende jaren inclusief een uitvoeringsprogramma. De gemeente neemt hierin de regie.	Corporaties Gemeente Huurdersorganisaties Gemeente Corporaties Huurdersorganisaties																					



4.4	→	De corporaties realiseren binnen de gestelde kaders de taakstelling huisvesting vergunninghouders. We verdelen de opgave naar rato van het woningbezit per corporatie. De gemeente voert regie en informeert de corporaties over de taakstelling en elke 2 maanden over de voortgang. Gemeente en corporaties leggen in 2021 beknopte werkafspraken nader vast.	Gemeente Corporaties	
4.5	→	Sinds 01-01-2020 is Housing Parkstad gewijzigd in het Loket Housing. Naast de huisvesting van mensen die uitstromen vanuit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen (voormalig Housing Parkstad) zijn hierin nu ook Housing Plus (voorheen ZMP-ers), Housing First en tijdelijke projecten ondergebracht. Het Loket Housing wordt uitgevoerd door Levanto. Voor 2021 is de huisvesting van 120 kandidaten via het Loket Housing begroot. Afspraken over het aantal beschikbaar te stellen woningen en de verdeling naar corporaties in Parkstad, worden jaarlijks gemaakt tussen het Regionaal Overleg Woningcorporaties en het Housing Loket.	Corporaties	
4.6	→	De lokale afspraken en werkwijze sluiten aan bij de regionale afspraken rondom maatschappelijke opvang en beschermd wonen langs de thema's Housing Loket, preventie huisuitzettingen en doorstroom vanuit de extramuralisering in de zorg. In 2021 inventariseren gemeente en corporaties hoeveel woningen beschikbaar en nodig zijn met het oog op deze regionale afspraken, en door decentralisatie van Beschermd Wonen en overige specifieke doelgroepen (kwetsbare jongeren, ex-gedetineerden, doorstroomwoningen voor gezinnen).	Gemeente	
4.7	→	We werken samen bij de uitvoering van het gemeentelijk WMO-beleid. Het gaat dan vooral om het aanbrengen van woningaanpassingen. Onze afspraken zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst woningaanpassingen Kerkrade. Elk jaar bespreken we de uitvoering en stellen we onze afspraken zo nodig bij.	Gemeente Corporaties	
4.8	→ →	De gemeente stelt een overzicht op van de thema's waar de gemeente actief mee aan de slag is op het gebied van Wonen, Zorg en Veiligheid. Speerpunten daarbinnen zijn in elk geval: <ul style="list-style-type: none">• AVG-proof gegevensdeling tussen partijen;• gebruik maken van het Lokaal Meldpunt Overlast en de werkafspraken hierover• Inzichtelijk maken van de doelgroep met verward gedrag en hoog (veiligheids)risico	Gemeente	
4.9		Binnen de regio Parkstad wordt in elke gemeente per 10.000 inwoners een zogenaamd 'Skaef Huus' gerealiseerd. Voor Kerkrade betekent dit 4 Skaeve Huuze. De gemeente neemt regie in de realisatie van de Skaeve Huuze. De corporaties bekijken hoe zij kunnen bijdragen aan de invulling van een concrete vraag of opgave hierin.	Gemeente Corporaties	
4.10	→	In opdracht van de gemeente zal een bureau in 2021 de woonwagendstandplaatsen inventariseren en de opgave en de aanpak in Kerkrade helder maken. Daarbij wordt de overdracht van de locaties nadrukkelijk met de corporaties besproken.	Gemeente	

Leefbaarheid



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

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

				
5.1	→ De corporaties begroten middelen voor activiteiten op het gebied van leefbaarheid. Het betreft hoofdzakelijk personeelslasten voor inzet van bijvoorbeeld leefbaarheids-medewerkers, algemene leefbaarheidsmiddelen voor o.a. aanpak van overlast, het schoon heel en veilig houden van de directe woonomgeving en ondersteuning van bewonersinitiatieven. Corporaties hebben voor leefbaarheid in het prestatiejaar het volgende bedrag per woning begroot:	Wonen Zuid HEEMwonen Wonen Limburg	€ 106,- € 349,-* € 250,-	* HEEMwonen, gemeente Kerkrade en de Huurdersvereniging Kerkrade onderschrijven het belang van de voorgenomen investering in leefbaarheid en maken de afspraak dat deze middelen worden ingezet in het belang van de leefbaarheid in buurten en wijken.
5.2	→ Als onderdeel van de integrale aanpak Rolduckerveld starten we in 2021 prioritair in Rolduckerveld met de inzet van de Voorzieningenwijzer. Daarnaast geeft de gemeente uitvoering aan het sociaal programma. De corporaties hebben hierin vooral een voor en nazorg functie.	Corporaties Gemeente		
5.3	→ De huurdersorganisaties zetten in op de ontwikkeling van een aanpak om voorlichtingsbijeenkomsten te organiseren, waarbij mensen met een beperking hun ervaring delen, met als doel hiervoor meer begrip te kweken in buurten en wijken.	Huurdersorganisaties		
5.4	→ De corporaties en de burgemeester bespreken in 2021 op bestuurlijk niveau de toepassing van het Damoclesbeleid in het sociale huursegment in Kerkrade.	Gemeente Corporaties		
5.5	→ In Kerkrade-Noord gaat Wonen Limburg verder aan de slag met Eygelshoven doet! Samen met bewoners en samenwerkende partners worden braakliggende stukken grond teruggegeven aan de bewoners ter invulling voor leefbaarheidsinitiatieven.	Wonen Limburg Gemeente		
5.6	→ HEEMwonen, gemeente en huurdersvereniging Kerkrade verbinden zich samen met een aantal partners in de wijk, zowel inhoudelijk als qua inzet, aan elkaar rond de ontwikkeling en uitvoering van de wijkplannen in Kerkrade West.	HEEMwonen Gemeente Huurdersvereniging Kerkrade		

Overige afspraken



6.1



Corona: Begin 2020 is de wereld getroffen door het coronavirus. De maatregelen die verspreiding van het virus moeten voorkomen, hebben een grote impact op ons allen. Dit raakt ook onze huurders in hun welbevinden en hun inkomenspositie. Bijvoorbeeld omdat mensen hun baan kwijt raken, ouderen door de maatregelen in een isolement raken of mensen zich bang voelen. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties houden oog voor deze gevolgen en gevoelens en volgen de ontwikkelingen hierin. Waar nodig ondersteunen we huurders die geraakt worden door de coronamaatregelen en bieden we maatwerk- en coulanceoplossingen aan. In het bijzonder gaat onze aandacht uit naar situaties waarin de huurbetaling in het gedrang komt en als gevolg daarvan dreigende huisuitzetting.

Gemeente
Corporaties
Huurdersorganisaties

6.2



WSW-borging: Corporaties investeren in de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente. Dit doen zij met WSW-geborgde leningen. Het bestaande en nieuw te ontwikkelen vastgoed geldt hiervoor als onderpand. De gemeente sluit met het WSW een achtervangovereenkomst af waarmee corporaties geld kunnen aantrekken om investeringen te doen. Elke corporatie bespreekt jaarlijks (indien van toepassing) met de gemeente de aard en omvang van de lopende achtervangovereenkomst in relatie tot de WOZ-waarde van het woningbezit van de corporatie in de gemeente en de voorgenomen investeringen. Bij aanleiding stelt de gemeente de achtervangovereenkomst met het WSW bij.

Corporaties
Gemeente

6.3



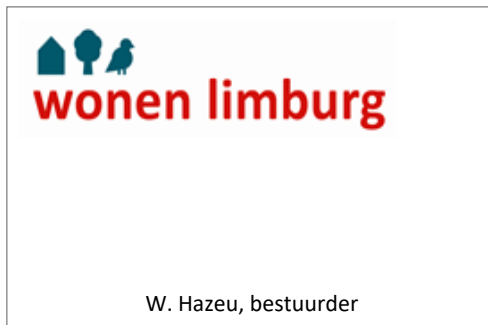
Vanuit de afspraken hieromtrent in het meerjarig kader, informeren wij elkaar jaarlijks inzake:

- 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 maken jaarlijks de conditiescores van hun woningen inzichtelijk.
- 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

Ondertekening

Over de hierna volgende prestatieafspraken hebben d.d. 15-12-2020 te Kerkrade overeenstemming bereikt:



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. Een renovatie wordt pas in uitvoering genomen na overleg en voldoende overeenstemming met de bewoners. 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 en na overleg met bewoners en huurdersorganisaties. 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 nieuwbouwonwikkeling 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 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 één definitieve transitiestrategie aan het complex toegekend (Sloop-nieuwbouw, renovatie, onderhoud-doorexpluiten, 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:	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.
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 01-01-2020) (thema's Beschikbaarheid en Betaalbaarheid)

Huurprijscategorie	Toelichting huurprijscategorie	Indicatie Doelgroep
Goedkoop	Netto huur tot kwaliteitskortingsgrens (€ 432,52)	Jongeren 18 tot 23 jaar en laagste inkomens
Betaalbaar 1	Van kwaliteitskortingsgrens tot eerste aftoppingsgrens (€ 619,01)	1 en 2 persoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
Betaalbaar 2	Van eerste aftoppingsgrens tot tweede aftoppingsgrens (€ 663,40)	3 en meerpersoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
Duur	Van tweede aftoppingsgrens tot liberaliseringsgrens (€ 737,14)	Inkomen huurtoeslaggrens tot DAEB-grens
Geliberaliseerd	Boven liberaliseringsgrens	Inkomen boven DAEB-grens

Wettelijke inkomensgrenzen doelgroep van beleid per 01-01-2020 (thema Betaalbaarheid):

Huurtoeslaggerechtigd inkomen: 1-persoons huishouden max. € 23.225 en 2- en meerpersoons huishouden max. € 31.550

DAEB-inkomensgrens: 1e DAEB inkomensgrens: € 39.055,- 2e DAEB inkomensgrens: € 43.574,-

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. Voorbeeld: Met het slopen van een woning met Label F en de 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 betreffen een inschatting. Naast labelverbetering bij renovatie verbeteren we waar mogelijk 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. Afspraak met AEDES is dat corporaties in 2022 100.000 sociale huurwoningen gasloos maken.
PV-panelen	We plaatsen PV-panelen op onze woningen. Hiermee wekken we hernieuwbare energie op. Het plaatsen van PV-panelen vindt plaats bij nieuwbouw, renovatie, planmatig onderhoudsprojecten 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. Hierin worden de volgende categorieën onderscheiden: 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
------------------------	---

Aangekondigde wijzigingen in de Woningwet per 01-01-2021 n.a.v. de evaluatie van de Woningwet:

Voorgenomen wijziging Woningwet:

De Woningwet is geëvalueerd. Op basis hiervan zullen naar verwachting per 01-01-2021 een aantal wijzigingen in de Woningwet worden doorgevoerd. Deze wijzigingen raken ook deze prestatieafspraken en de mogelijkheden die wij hebben om invulling te geven aan de volkshuisvestelijke opgaven. Daar waar de wijzigingen ons meer of nieuwe ruimte geven om uitvoering te geven aan de hier gemaakte afspraken, zullen we de mogelijkheden daartoe bespreken en waar gewenst inzetten. Waar de aangepaste wetgeving tot belemmeringen leidt bespreken we de gevolgen voor de uitvoering van deze afspraken. In de jaarschijf voor 2022 vertalen we de dan definitieve wetswijzigingen waar nodig en gewenst in concrete prestatieafspraken. Hierna worden de belangrijkste wijzigingen kort benoemd.

Betaalbaarheid

- Voor huurders van een sociale huurwoning, een laag inkomen en een huurprijs boven de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag voert het Rijk in 2021 een éénmalige huurverlaging door. De huurprijs wordt dan verlaagd tot voor de huishoudensgrootte de geldende aftoppingsgrens.
- De eenmalige huurverlaging telt niet mee in de gemiddeld te realiseren huursom. De werkelijk te realiseren huursom zal daardoor lager uitvallen dan door corporaties begroot (zie afspraak 2.4)
- De inkomensgrenzen en vrije toewijzingsruimte voor de DAEB toewijzing (80%-10%-10%) worden per 2021 aangepast. De 10% vrije toewijzingsruimte voor inkomens boven de € 43.547 en de 10% voor inkomens tussen € 39.055 en € 43.547 worden vervangen door een vrije toewijzingsruimte van 7,5%. De inkomensgrens wordt afhankelijk gesteld van de huishoudensgrootte. Voor éénpersoonshuishoudens geldt een inkomensgrens van € 35.938 en voor meerpersoons € 43.126 (prijsspeil 2020). In de prestatieafspraken kan worden afgesproken de vrije toewijzingsruimte met 7,5% te verruimen naar 15% ((zie afspraak 2.1).
- Aanvullend op de reeds aangekondigde wijzigingen in de woningwet, worden voorbereidingen getroffen voor aanpassing van het toeslagensysteem, waaronder de huurtoeslag. De contourennota hiertoe wordt eind 2020 verwacht. Besluitvorming zal aan een volgend kabinet zijn. De eerste contouren voor de wijziging zijn:
 - Vereenvoudigen huurtoeslag door: a) harmoniseren aftoppingsgrenzen; b) lineaire eigen bijdrage; c) servicekosten uit huurtoeslag halen
 - Huurtoeslag bepalen op basis van genormeerde huren
 - Relatie leggen tussen huurtoeslag en verhuurdersheffing
 - Huurmatiging (rechtstreeks doorbetalen huurtoeslag via huur) weer mogelijk.
- Voor passend toewijzen mag de vrije toewijzingsruimte (5%) in het vervolg over meerdere jaren worden gespreid. Daarnaast gaat een uitzondering gelden voor ouderen met een laag inkomen maar met vermogen, die een duurdere woning willen huren (zie afspraak 2.1)

Leefbaarheid

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

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.
- Per 01-01-2020 geldt de nieuwe NTA8800 als norm voor het vaststellen van de energielabels. Een eerste doorrekening wijst uit dat op basis van deze nieuwe norm de energielabels gemiddeld lager worden vastgesteld dan nu het geval is. Dit heeft gevolgen voor het behalen van de beoogde doelen.

Proces prestatieafspraken

- Het vooroverleg tussen woningcorporatie en huurdersorganisatie over het activiteitenoverzicht (het bod), wordt vervangen door een (bestuurlijk) overleg tussen gemeente, huurdersorganisatie(s) en woningcorporatie(s) over de volkshuisvestelijke opgaven voor opvolgend jaar. De corporaties nemen in het begin van elk jaar (en voor 01 april) initiatief om 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.