



Prestatieafspraken

Jaarschijf 2025

Versie B&W



INLEIDING

Deze jaarschijf maakt deel uit van de Meerjarige prestatieafspraken 2023-2026. In deze jaarschijf benoemen we welke concrete resultaten we in 2025 willen behalen en welke acties we gaan verrichten, die 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 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.

Sinds het ingaan van de Meerjarige prestatieafspraken per 1 januari 2023, zijn er vele ontwikkelingen geweest die invloed hebben op de realisatie van deze afspraken:

- **er zijn Nationale Prestatieafspraken gemaakt over betaalbaarheidsmaatregelen en over de nieuwbouw- en verduurzamingsopgave, om dit te kunnen financieren is de verhuurderheffing voor corporaties afgeschaft;**
- **er is een Regionale Woondeal overeen gekomen waarin de nieuwbouwopgave per gemeente is gekwantificeerd;**
- **er is nieuwe wetgeving in werking getreden over het versterken van de regierol van de gemeente en het reguleren van het middenhuursegment;**
- **de economische omstandigheden zijn fors gewijzigd (energiecrisis, stijgende bouwkosten, gebrek aan personeel);**

Deze ontwikkelingen hebben gevolgen voor het speelveld waarbinnen wij onze opgaven moeten realiseren. Daarom kiezen wij ervoor om de Meerjarige prestatieafspraken 2023-2026 in 2025 te herijken.

Wonen in:

Gemeente Weert

2025

Beschikbaarheid

De vraag naar sociale huurwoningen is enorm. Er is meer aanbod nodig om aan de vraag te kunnen voldoen. We zorgen ervoor dat het aanbod toeneemt en in de pas blijft lopen met de vraag.



Duurzaamheid

Verduurzamen woningen



Geen E, F en G labels in 2026 en stimuleren gebruik circulaire bouwmaterialen



De woningmarkt wordt toegankelijker voor de middeninkomens

Betaalbaarheid

Conform het huurbeleid wordt gestreefd naar een gematigde huurverhoging, financiële ruimte, keuzevrijheid en een woningvoorraad in verschillende prijsklassen.



Er is meer aandacht voor kwetsbare doelgroepen

Wonen

Het zorgvuldig bijstaan van woningzoekenden – onder meer via thuisinlimburg.nl – zorgt voor een betere matching en spreiding van het aantal woningzoekenden. Samen monitoren we de woonruimteverdeling. En bespreken we de verhuurrapportages



Doorstroming

Een betere doorstroming van senioren naar een zorggeschikte woning, leidt tot een ruimer aanbod voor jongeren en gezinnen. We gaan onderzoeken hoe we dat kunnen stimuleren.

Zorgbehoeften

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



Leefbaarheid

Gebiedsgericht samenwerken ter stimulering van:

- Woongenot
- Participatie
- Ontmoeting



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

Gemeente en woningcorporaties werken samen aan de beschikbaarheid van passende en betaalbare woningen. Samen zorgen we ervoor 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. De gemeente zorgt voor voldoende plancapaciteit, betaalbare bouwlocaties en duidelijke kaders. Als we het nog niet weten doen we onderzoek naar de gewenste toekomststrategie.

1.1 Nieuwbouw (start in 2025)

					
J.W. Frisolaan	36 woningen	36 Gestapeld met lift	36 BAT 3	n.t.b.	Wonen Limburg
Zevensprong	67 woningen	67 Gestapeld met lift	67 BAT 3	n.t.b.	Wonen Limburg
Laarveld fase 4	51 woningen	51 Grondgebonden	51 BAT 2	n.t.b.	Wonen Limburg
Achtkantmolen	2 woningen	Uitbreiding woonwagenlocatie (2 koop) 2 huur	BAT n.v.t.	n.t.b.	Wonen Limburg
Poorterhof	1 woningen	Uitbreiding woonwagenlocatie (2 koop) 1 huur	BAT n.v.t.	n.t.b.	Wonen Limburg

1.2 Verkoop



Gemeente Weert	PM	Verkoop van sociale huurwoningen door corporaties vindt slechts plaats onder de volgende voorwaarden: - Als het bijdraagt aan de leefbaarheid in wijken, of; - Als het bijdraagt aan een vergroting van de differentiatie van het woningaanbod in de wijken, of; - Als het verlies aan sociale huurwoningen elders gecompenseerd wordt, of; - In het geval van versnipperd bezit (waardoor een goed beheer in het geding is), of; - Als er een financiële noodzaak is voor corporaties (in geval van kluswoningen).	Corporaties
-----------------------	-----------	--	--------------------

1.3 In voorbereiding



Locatie Microhal Moesel	20 woningen	20 Gestapeld met lift	20 BAT 3	n.t.b.	Wonen Limburg
Sint Jozeflaan Oost	145 woningen	145 Gestapeld met lift	145 BAT 3	n.t.b.	Wonen Limburg

1.3 In voorbereiding



Achtkantmolen	2 woningen	Uitbreiding woonwagenlocatie (2 koop) 2 huur	BAT n.v.t.	n.t.b.	Wonen Limburg (2 huur)
Poorterhof	1 woning	Uitbreiding woonwagenlocatie (2 koop) 1 huur	BAT n.v.t.	n.t.b.	Wonen Limburg (1 huur)
Weijerbeemd	7 woningen	Uitbreiding woonwagenlocatie (5 koop) 2 huur	BAT n.v.t.	n.t.b.	Wonen Limburg (2 huur)
Kraanheuvel 1	1 woning	Behoefteonderzoek uitbreiding met 1 standplaats. Huur/koop?	n.v.t.	n.t.b.	Wonen Limburg (1 huur?)
St. Louis	76 woningen	Tijdelijke woningen Combi grondgebonden / gestapeld zonder lift Tzt permanent te bestemmen	n.t.b.	n.t.b.	Wonen Limburg
Nader te bepalen locatie 2	50 tot 60 woningen	Tijdelijke woningen Combinatie grondgebonden / gestapeld zonder lift	n.t.b.	n.t.b.	Wonen Limburg

1.3 In voorbereiding



De mate van toegankelijkheid van (zorg)woningen wordt uitgedrukt aan de hand van de BAT-score (Bouw Advies Toegankelijkheid). In deze systematiek staat BAT1 voor 'wandelstok toegankelijk', BAT2 voor 'rollator-toegankelijk' en BAT3 voor 'rolstoel toegankelijk'.

Boshoven / Leuken	WL verhuur LvH zorg	Locatieonderzoek	BAT n.v.t.	n.t.b.	Wonen Limburg/Land van Horne
Zonnehuis	WL verhuur PSW zorg	Locatieonderzoek	n.t.b.	n.t.b.	Wonen Limburg/PSW
Tijdelijke woningen Leuken / Keent / Stramproy		locatieonderzoek	n.t.b.	n.t.b.	Wonen Limburg/Woonik/gemeent e
Diverse onderzoekslocaties (o.a. Tromplaan)	tot 100 woningen	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	Wonen Limburg

1.4 Samenwerking



1.4.1	→	Wonen Limburg en de gemeente werken in 2025 een strategische visie uit waaruit blijkt hoe de woningontwikkeling van Wonen Limburg bijdraagt aan de positieve ontwikkeling van 30% sociale voorraad conform Woondeal, uitgaande van een totale groei van 4600 woningen in de gemeente Weert.	Gemeente en Wonen Limburg	
1.4.2	→	In 2025 worden nieuwe meerjaren prestatieafspraken voorbereid voor de periode 2026 t/m 2030. Dat is één jaar eerder dan nu is voorzien. De strategische visie zal hierin worden verankerd.	Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties	
1.4.3	→	Gemeente en huurdersbelangenorganisatie krijgen voldoende inzage in de investeringen die Wonen Limburg doet in haar gehele vastgoedportefeuille waaruit tenminste blijkt dat de in Weert noodzakelijke (nieuwbouw) investeringen in de sociale woningvoorraad langjarig geborgd zijn.	Gemeente, Wonen Limburg en huurdersorganisaties	
1.4.4	→	Gemeente en Wonen Limburg spannen zich in om Huurdersorganisatie gevraagd en ongevraagd voldoende te informeren en te betrekken, zodat zij in staat is om haar rol als huurdervertegenwoordiging in dit proces als gelijkwaardige gesprekspartner te kunnen nemen.	Gemeente en Wonen Limburg	
1.4.5	→	Gemeente en Wonen Limburg betrekken zorgpartners bij het opstellen van de meerjaren prestatieafspraken zodat de huisvestingsopgave voor wonen en zorg wordt geborgd.	Gemeente en Wonen Limburg	
1.4.6	→	De strategische visie uit 1.4.1 vormt de basis voor een op maat gemaakt bod voor de gemeente Weert.	Wonen Limburg	
1.4.7	→	We willen meer gaan sturen op data. Van belang voor deze afspraken zijn met name data over de woningvoorraad (omvang, kwaliteit, prijsklassen), data over wonen met zorg, data over huurbeleid en data over woonruimteverdeling. We organiseren een data-dag in mei en vertalen de inzichten in afspraken voor het daaropvolgende jaar.	Gemeente en corporaties	



1.4.8	→	Partijen willen de procedures voor woningbouwprojecten versnellen. Onderwerpen die betrekking hebben op de versnelling van de woningbouw, worden geagendeerd op de versnellingsafel. Denk daarbij aan stikstofruimte, grondprijzen, netcongestie, flora & fauna, etc.	Gemeente, Corporaties, marktpartijen	
1.4.9	→	Wonen Limburg is bereid om in voorkomende situaties, de mogelijkheden van transformatie van bestaand vastgoed naar een woonbestemming te onderzoeken. Wonen Limburg ontwikkelt nieuwe woonvormen en woonzorgconcepten als antwoord op de vraag naar meer verscheidenheid in het woonzorgaanbod.	Wonen Limburg	
1.4.10	→	De gemeente en corporaties voeren waar nodig overleg over tijdelijke woningen voor wat betreft nieuwe toevoegingen en/of het verplaatsen van bestaande woningen, waarbij een leefbare woonomgeving een belangrijke factor is voor de te nemen beleidskeuzes.	Gemeente en corporaties	
1.4.11	→	Voor (tijdelijke) flexwoningen worden de gronden door de gemeente om niet in bruikleen gegeven. Uit oogpunt kostenbesparing past de gemeente haar stedenbouwkundige eisen voor conceptuele woningen aan.	Gemeente	
1.4.12	→	We constateren een grote vraag van gezinnen met kinderen. Komende jaren worden in het sociale huursegment meer appartementen toegevoegd dan grondgebonden gezinswoningen. Gezinswoningen worden daarom bij voorkeur toegewezen aan 2 of meerpersoonshuishoudens.	Gemeente, Corporaties, Huurders	
1.4.13	→	Sociale huurwoningen die op gronden worden gebouwd die door de gemeente Weert zijn verkocht tegen de grondprijs voor sociale huurwoningen (er zijn twee categorieën), blijven in principe 25 jaar beschikbaar in de sociale huursector.	Corporaties	
1.4.14	→	We willen de slaagkans voor jongeren verbeteren. Hiervoor gaat Woonik jaarlijks een aantal woningen, zoals HAT-appartementen, verhuren op basis van loting i.c.m. een leeftijdsgrens. Tevens wordt de minimumgrens waarop een woningzoekende zich kan inschrijven verlaagd naar 17 jaar. Samen onderzoeken we alternatieven om dit doel te bereiken en hoe de doelgroep beter bekend kan worden gemaakt met een corporatie.	Gemeente, Corporaties, Huurders	

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 betaalbaar te houden. Mensen die het moeilijk hebben om de huur te betalen bieden we ondersteuning. Daarbij werken we met elkaar samen. Uithuiszetting als gevolg van huurachterstand proberen we zoveel mogelijk te voorkomen.



2.1	→ Corporaties voeren een gematigd huurbeleid, waarbij de jaarlijkse huurverhoging past binnen de door de Minister aangereikte kaders.	Corporaties	
2.2	→ Woningcorporaties wijzen woningen toe conform de eisen van Passend Toewijzen en Europees (DAEB) toewijzen. (Definities zie bijlage). Voor Europees toewijzen geldt dat vanaf 1 januari 2022 maximaal 7,5% van de 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 dat dit mag worden verruimd naar 15% op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de beleidsmatige doelen die we nastreven.	Corporaties	
2.3	→ Corporaties continueren 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.	Corporaties	



2.4	→	Wonen Limburg continueert de inzet van budgetcoaches en energiecoaches.	Wonen Limburg	
2.5	→	Woonik continueert de inzet van energiecoaches.	Woonik	
2.6	→	Gemeente en corporaties wijzen inwoners en huurders op de mogelijkheden die er zijn, zoals de Voorzieningenwijzer en gemeentelijke regelingen. Speciaal aandachtspunt zijn de stijgende energielasten.	Gemeente en corporaties	
2.7	→	Corporaties worden betrokken bij effectieve inzet van middelen die de gemeente van het Rijk ontvangt voor onder meer energiearmoede.	Gemeente	
2.8	→	Gemeente pakt het thema armoede breed op met de corporaties en onderzoekt een domein overstijgende aanpak om armoede sneller te signaleren.	Gemeente en corporaties	

Duurzaamheid

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	→	In de NPA is afgesproken dat eind 2030 ten minste een miljoen sociale huurwoningen toekomstklaar zijn geïsoleerd volgens De Standaard. Dat is het isolatieniveau waarbij een woning geschikt is om aardgasvrij te worden verwarmd. Tevens is afgesproken dat eind 2028 geen sociale huurwoningen met label E, F en G meer zijn. Ook moeten de corporaties landelijk 450.000 bestaande woningen aardgasvrij maken. Wonen Limburg loopt voor op de NPA en heeft naar verwachting eind 2025 geen woningen meer met E, F, of G labels.	Corporaties	
3.2	→	Corporaties zetten in op het verminderen van energieverbruik door te werken aan bewustwording en gedragsverandering bij de huurder. Dat doen ze onder meer door de inzet van (digitale) energiecoaches.	Corporaties	
3.3	→	Wonen Limburg past minimaal 25% circulaire materialen toe in haar nieuwbouw projecten met een focus op houtbouw. Gezamenlijk wordt onderzocht welke subsidiemogelijkheden hiervoor beschikbaar zijn.	Gemeente en Wonen Limburg	
3.4	→	Corporaties worden betrokken bij de uitwerking van de wijkuitvoeringsplannen op basis van de warmtevisie, zodat hiermee rekening gehouden kan worden met de eigen investeringen.	Gemeente	



3.5



Gemeente en corporaties zetten in op het klimaat adaptief maken van de woonomgeving, bijvoorbeeld om hittestress en wateroverlast te voorkomen. Samen onderzoeken we wat we onder 'klimaat-adaptief' verstaan en hoe we dit bij renovatie- en nieuwbouwprojecten toe kunnen passen.

Corporaties en Gemeente

3.6



We volgen nauwkeurige de ontwikkelingen rondom de mogelijke afschaffing van de salderingsregeling voor zonnepanelen en brengen zo nodig eventuele gevolgen voor huurders in kaart.

Corporaties en gemeente

Wonen, zorg en bijzondere bewonersgroepen

De vraag naar wonen met zorg neemt toe, terwijl de beschikbare middelen en het aantal 'handen aan bed' naar verwachting zullen afnemen. Willen we wonen en zorg echt laten samenkomen in de woningen en in de woonomgeving, dan zullen we intensief met elkaar moeten samenwerken. Daarom wordt in de Wet versterking regie volkshuisvesting het betrekken van zorgpartijen bij de prestatieafspraken verplicht. Deze wet zal naar verwachting op 1 januari 2025 in werking treden.



4.1



Het streven is om in 2025 in gesprek te gaan met zorgaanbieders en eventueel welzijnsorganisaties omtrent de condities waaronder zij kunnen/willen aanhaken bij het proces van de prestatieafspraken over wonen met zorg. Hiertoe zullen in 2025 gesprekken worden opgestart.

Gemeente, Corporaties en
zorgpartijen

4.2



Door vergrijzing en extramuralisering, verandert de vraag naar zorgwoningen in een vraag naar wonen met zorg- en/of begeleiding. Gemeente en corporaties gaan samen met zorg- en welzijnspartners onderzoeken hoe invulling te geven aan deze vraag. Beleidsmatig is een en ander verankerd in een woonzorgvisie en een woonzorganalyse. We werken samen aan het vertalen van de gegevens uit de woonzorganalyse in een breed gedragen uitvoeringsprogramma wonen met zorg.

Gemeente, corporaties, huurders en
zorgpartijen

4.3



Via het Woonkans 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 Woonkans Noord- en Midden-Limburg. De corporaties in Midden-Limburg stellen hiervoor in 2025 gezamenlijk maximaal 100 woningen beschikbaar. We volgen door monitoring binnen Woonkans of er effecten naar voren komen die aanleiding geven voor verder overleg tussen huurdersorganisaties, corporaties en gemeente.

Gemeente, corporaties en zorgpartijen

4.4



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. Deze aanpak kan worden uitgebreid met overwegingsgroepen. Voordat een overwegingsgroep start, voeren Wonen Limburg en de gemeente overleg. Met deze aanpak wordt overlast opgelost en worden ontruiming voorkomen.

Gemeente en Wonen Limburg



4.5	→	We willen de doorstroming van senioren naar een passende woning stimuleren. We gaan onderzoeken welke knelpunten er zijn en wat senioren over de streep kan trekken om uiteindelijk de stap naar een zorggeschikte woning te zetten. Woonik gaat voor haar eigen huurders een actieplan opstellen.	Gemeente, Corporaties en zorgpartijen	
4.6	→	Om de doorstroming te bevorderen gaat Woonik in 2025 een actieplan opstellen om “jongere ouderen” te verleiden te verhuizen naar een kleinere woning. Uitwerking van dit actieplan is voorzien vanaf 2026.	Woonik	
4.7	→	Wonen Limburg heeft een inventarisatie gedaan van complexen waar veiligheidsissues spelen ten aanzien van het stallen van scootmobielen. Gemeente en Wonen Limburg bespreken de resultaten van deze inventarisatie en onderzoeken welke investeringen nodig zijn om knelpunten te verbeteren.	Gemeente en Wonen Limburg	
4.8	→	De gemeente is eindverantwoordelijk voor de coördinatie en realisatie van de taakstelling huisvesting statushouders. De gemeente voert regie op de samenwerking met betrokken partijen en ziet toe integratie en participatie van gehuisveste vergunninghouders. Het huisvesten van statushouders is een opgave die de gemeente opgelegd krijgt van het Rijk. Corporaties helpen de gemeente bij het voldoen aan de taakstelling en maken aanvullende afspraken om ook aan de verhoogde taakstelling te kunnen voldoen.	Gemeente en Corporaties	
4.9	→	De gemeente wil de woonwagenlocatie Savelveld in Stramproy overdragen aan Woonik. De gesprekken worden in 2025 opgepakt. Het initiatief hiervoor ligt bij de gemeente. Wonen Limburg wordt hierbij betrokken in verband met hun expertise.	Gemeente	

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 streven zo veel mogelijk naar vitale wijken en buurten. We proberen met zowel fysieke als sociale maatregelen, de leefbaarheid in kwetsbare buurten en wooncomplexen te verbeteren. Samen met diverse partners in de wijk, proberen we met een gebiedsgerichte aanpak maatwerk te leveren voor het oplossen van sociaal-maatschappelijke vraagstukken.	Gemeente en Corporaties	
5.2	→ Door middel van nieuwbouw en herstructurering, proberen we meer variatie in de samenstelling van de woningvoorraad in kwetsbare wijken aan te brengen. Binnen deze woningvoorraad proberen we door middel van woningtoewijzing kwetsbare mensen te huisvesten in wijken die daar voldoende veerkrachtig voor zijn.	Gemeente en Corporaties	
5.3	→ Wonen Limburg maakt gebruik van talentmakelaars in de wijk. Dit zijn mensen die de kracht en talenten van de bewoners kennen en die inzetten ten goede van de buurt. Samen met maatschappelijke organisaties in de buurt versterken zij zo de veerkracht van de hele woonomgeving.	Wonen Limburg	
5.4	→ We betrekken bewoners nadrukkelijk bij (vastgoed)ontwikkelingen en herstructureringsprojecten. Hierdoor kunnen bestaande sociale structuren worden behouden en waar nodig worden versterkt. Woonomgevingen kunnen alleen structureel verbeterd worden als er nauw wordt samengewerkt met elkaar, mét bewoners en maatschappelijke organisaties om zo gezamenlijk te komen tot een integrale oplossing.	Gemeente, Corporaties en Huurdersorganisaties	

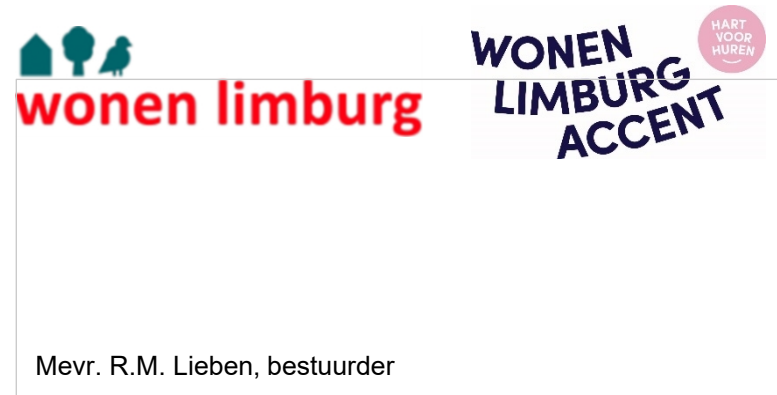


5.5	→	Woonik gaat in overleg met bewoners onderzoeken of en hoe de leefbaarheid in seniorencomplexen (nu veelal bewoond door 75+ers), kan worden verbeterd.	Woonik	
5.6	→	We faciliteren bewonersinitiatieven die bijdragen aan het versterken van de sociale structuur, onder meer door het bevorderen van ontmoeting en het verminderen van overlast en onveiligheid. We ondersteunen door middel van advies, begeleiding en indien nodig met een kleine financiële bijdrage, mits hiervoor middelen beschikbaar zijn. Deze initiatieven dienen een duurzaam en structureel welzijnsbevorderend karakter te hebben.	Gemeente, Corporaties en Huurdersorganisaties	
5.7	→	De gemeente en Woonik overleggen over de wijze waarop kan worden samengewerkt om de kwaliteit van de openbare ruimte en de fysieke uitstraling die dat heeft op de woonbuurt, verder te verbeteren.	Gemeente en Woonik	
5.8	→	Woonik stelt ruimte beschikbaar voor zogenaamde huiskamerinitiatieven. Dit draagt bij aan de sociale cohesie, gaat eenzaamheid tegen en brengt mensen in de gelegenheid nieuwe contacten op te doen. Zo heeft Woonik in het complex Veuskeshoof in Stramproy een atrium dat speciaal hiervoor is ingericht. Hier vinden door het jaar heen diverse activiteiten plaats. Het atrium wordt zowel door bewoners als door maatschappelijke organisaties gebruikt voor activiteiten gericht op ontmoeting. Ter ondersteuning van dergelijke activiteiten heeft Woonik een leefbaarheidsfonds waarmee zij financiële ondersteuning bieden.	Woonik	

Ondertekening

Over de prestatieafspraken hebben d.d.

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 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-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 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 01-01-2023) (thema's beschikbaarheid en betaalbaarheid)

Huurprijscategorie	Toelichting huurprijscategorie	Indicatie Doelgroep
Goedkoop	Netto huur tot kwaliteitskortingsgrens (€ 452,20)	Jongeren 18 tot 23 jaar en laagste inkomens
Betaalbaar 1	Van kwaliteitskortingsgrens tot eerste aftoppingsgrens (€ 617,19)	1 en 2 persoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
Betaalbaar 2	Van eerste aftoppingsgrens tot tweede aftoppingsgrens (€ 693,60)	3 en meerpersoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
Duur	Van tweede aftoppingsgrens tot liberaliseringsgrens (€ 808,06)	Inkomen huurtoeslaggrens tot DAEB-grens
Geliberaliseerd	Boven liberaliseringsgrens	Inkomen boven DAEB-grens

Wettelijke inkomensgrenzen doelgroep van beleid per 01-01-2023 (thema Betaalbaarheid):

DAEB-inkomensgrens gewijzigde woningwet:	1-persoons huishouden max. € 44.035,- en 2- en meerpersoons huishouden max. € 48.625,-
--	--

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 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
------------------------	---

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 gaat 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 staan tot de kosten van de verbetering. Bij geschillen over de huur, kunnen huurders van geliberaliseerde woningen nu ook terecht bij de Huurcommissie. Voorheen konden alleen huurders uit het sociale huursegment dat.

Inkomensgrens DAEB-toewijzen

De inkomensgrens voor sociale huurwoningen van woningcorporaties voor meerpersoonshuishoudens bedraagt in 2023 € 48.625,-. 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 is € 44.035,- (prijsspeil 2023).

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 is 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 € 55.486,-; prijspeil 2022) jaarlijks met maximaal 50 euro verhogen. Mensen met een hoog inkomen, zoals eenpersoonshuishoudens met een inkomen van meer dan € 56.527,- (prijsspeil 2022), 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.