

EVALUATIE JAARSCHIJF PRESTATIEAFSPRAKEN 2023



INLEIDING

In deze evaluatie jaarschijf 2023 benoemen we de resultaten die in 2023 zijn behaald om bij te dragen aan de realisatie van onze meerjarige doelen en ambities. Een belangrijk deel benoemen we langs vaste acties en indicatoren (aantal nieuwbouw, sloop, renovatie, aantal betaalbare woningen, energielabelstappen, ontruiming, het huisvesten vergunninghouders etc.). Per geformuleerd doel in de jaarschijf 2023 wordt aangegeven of het doel behaald is of welke acties nog noodzakelijk zijn om het doel alsnog te behalen.



Wonen in:

Gemeente Weert
2023

16

Verkoop
Woningen
verkocht



Duurzaamheid
Verduurzamen aantal
woningen

68



De woningmarkt
wordt toegankelijker
voor de
middeninkomens

Betaalbaarheid

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



Er is meer
aandacht
voor
kwetsbare
doelgroepen

Wonen



Samen monitoren we
de
woonruimteverdeling.
En bespreken we de
verhuurrapportages

Sociaal maatschappelijk

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

Zorgbehoeften



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

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

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 en transformatie

						
Mgr. Nolensstraat Stramproy	10 woningen	4 Grondgebonden 6 Appartementen	xx BAT	8 Betaalbaar 2 Duur	Woonik	opgeleverd
Beemdenstraat	24 woningen	24 Appartementen	4 BAT 0 13 BAT 1 5 BAT 2 2 BAT 3	22 Betaalbaar 2 Duur	Project is eind 2023 opgeleverd en alle woningen zijn verhuurd.	opgeleverd
Maria Wijngaard	9 woningen	9 Appartementen	9 BAT 3	9 Betaalbaar	Transformatie van kantoren in plint bestaand woongebouw.	opgeleverd

1.2 Verkoop

				
Nederweert en Stramproy	Circa 3 woningen	Volgens Strategisch voorraadbeleid bij mutatie en zittende huurder. In verband met hoge taakstelling wordt bij elke verkoopwoning heroverwogen of deze toch beschikbaar kan blijven voor de sociale huursector t.b.v. de huisvesting van statushouders.	Woonik	In 2023 heeft Woonik 1 woning in Stramproy verkocht
Limburg breed	Circa 50 woningen	Volgens Strategisch voorraadbeleid bij mutatie en zittende huurder. In verband met hoge taakstelling wordt bij elke verkoopwoning heroverwogen of deze toch beschikbaar kan blijven voor de sociale huursector t.b.v. de huisvesting van statushouders.	Wonen Limburg	15 woningen verkocht

1.3 In voorbereiding

						
J.W. Frisolaan	36 woningen	36 Gestapeld met lift	36 BAT 3	Betaalbaar en middenduur	Wonen Limburg	Bestemmingsplan onherroepelijk
Zevensprong	67 woningen	67 Gestapeld met lift	67 BAT 3	Betaalbaar en middenduur	Wonen Limburg	Beroep tegen bestemmingsplan ingesteld

1.3 In voorbereiding

						
Laarveld fase 4	51 woningen	51 Grondgebonden	41 BAT 0 10 BAT 3	Middenduur en duur	Wonen Limburg	Bestemmingsplan onherroepelijk Gemeente dient nog bouwrijp te maken
Locatie Centrumgebied Moesel	20	20 Gestapeld met lift	BAT 3	Betaalbaar en middenduur	Wonen Limburg	Vertraagd. Keuzes rondom MFA zijn leidend.





1.4	→ In mei monitoren de corporaties, gemeente en huurdersorganisaties de woonruimteverdeling. Samen bespreken we de verhuurrapportages Thuis in Limburg.	Wonen Limburg	De verhuurrapportages zijn besproken
1.5	→ Jaarlijks bespreken de gemeente Weert, de corporaties en de huurdersorganisaties de omvang van de voorraad huurwoningen in de sociale sector, naar huurprijsklasse.	Corporaties	Woonik <€452,20: 10 (2,1%) €452,20 - €647,19: 370 (77,7%) €647,20 - €693,61: 51 (10,71%) €693,61 - €808,06: 39 (8,2%) >€808,06: 3 (0,6%) Wonen Limburg heeft deze gegevens via de Gemeentekaart verstrekt.
1.6	→ Gemeente stuurt actief op realisatie van sociale huurwoningen bij ontwikkellocaties. Uit oogpunt kostenbesparing stedenbouwkundige eisen aanpassen op bestaande conceptwoningen.	Gemeente en corporaties	Dit is een continue proces doorlopend over de verschillende jaarschijven
1.7	→ Aan de hand van de Nationale Woon- en Bouwagenda worden op provinciale schaal prestatieafspraken met het Rijk gemaakt. Gemeente en corporaties trekken samen op om de belangen voor de sociale huursector te behartigen.	Gemeente en corporaties	Gemeente en corporaties hebben periodiek overleg met elkaar. Sluiten aan bij regionaal (bestuurlijk) overleg m.b.t. de Woondeal Limburg.
1.8	→ 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.	Gemeente en corporaties	Deze afspraak wordt per project toegepast.
1.9	→ Voor tijdelijke woningen worden de gronden door de gemeente om niet beschikbaar gesteld.	Gemeente en corporaties	In 2023 zijn geen tijdelijke woningen geplaatst.

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 1^e kwartaal over het voorgenomen huurbeleid.

Corporaties

Woonik:
De HAG heeft in Q1 '23 positief geadviseerd over de jaarlijkse huuraanpassing.
Landelijk is de gemiddelde huurverhoging (maximaal) 2,6%. Bij Woonik was de effectieve huurverhoging (excl. huurverlaging) 2,46% en de feitelijke huursom(incl. huurverlagingen) -1,9%

Dit overleg heeft plaatsgevonden en heeft tot een advies van de huurdersorganisaties geleid. Wonen Limburg heeft in 2023 een huurverhoging van 2.6% doorberekend.

2.2

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

Gemeente en corporaties

Woonik heeft in 2023 geen woningen toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens. Streven is om dit in 2024 wel te doen.

Wonen Limburg heeft in 2023 circa 8,1% van de vrijkomende woningen toegewezen boven de DAEB-inkomensgrens.

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

Woonik en Wonen Limburg hebben in 2023 het tweehurenbeleid gevolgd.



2.4

Wonen Limburg continueert de inzet van budgetcoaches en energiecoaches.

Wonen Limburg

Wonen Limburg heeft in 2023 de inzet van budget- en energiecoaches gecontinueerd.

2.5

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

Woonik wijst op haar website en sociale media op (specifieke) gemeentelijke regelingen en wijst huurders op de Voorzieningenwijzer.

In 2023 is met 84 huurders van Wonen Limburg gesproken over de mogelijkheden van de Voorzieningenwijzer.

2.6

Corporaties worden betrokken bij effectieve inzet van middelen die de gemeente van het Rijk ontvangt voor onder meer energiearmoede.

Gemeente

Wonen Limburg is betrokken bij de uitvoering van het project Warm Wonen Thuis.

2.7

Gemeente pakt het thema armoede breed op met de corporaties en onderzoeken een domein overstijgende aanpak om armoede sneller te signaleren.

Gemeente en corporaties

Vanuit de gemeente is er meer behoefte aan meer afstemming alvorens er betalingsafspraken worden gemaakt met huurders waar schulden zijn. Dit mag beter, vanuit schulddienstverlening worden inwoners begeleid in het traject en worden afspraken gemaakt met alle schuldeisers en gekeken of betalingsregelingen realistisch zijn voor de betreffende persoon.



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

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



Woonik
Wonen Limburg



In 2023 zijn er 10 nieuwbouwwoningen conform de BENG-normen opgeleverd door Woonik

3.2

Door sloop-nieuwbouw, renovatie en onderhoud brengen we ook het aantal woningen met de aller slechtste energielabels (E, F of G) terug. Uitgangspunt is dat voldaan wordt aan de landelijke 'Standaard warmtevraag'. In 2025/2026 zijn er in principe geen woningen meer met E, F, of G labels.

Geen E, F, G
labels in
2025/2026

Wonen Limburg
Woonik

Woonik heeft in 2023 geen woningen in Stramproy verduurzaamd. Wel zijn voorbereidingen getroffen voor het renoveren van 24 woningen, uitvoering is in 2024. Wonen Limburg In 2023 hebben we 68 woningen verduurzaamd. Deze woningen hebben de stap van label B/C naar A gemaakt.



3.3

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

Woonik is in het najaar van 2023 gestart met de campagne 'bewust Woonik'. Middels tips en tricks proberen we onze huurders via onze digitale kanalen bewuster om te gaan met energie, warmte en andere grondstoffen. Wonen Limburg heeft in 2023 haar Energiecoaches ingezet bij 37 huurders.

3.4

Corporaties worden betrokken bij de uitwerking van de Transitievisie warmte, zodat hiermee rekening gehouden kan worden met de eigen investeringen.

Gemeente

Corporaties zijn benoemd in de visie en worden nader betrokken bij de uitwerking.

3.5

Corporaties worden betrokken bij het klimaatadaptief maken van de woonomgeving, bijvoorbeeld om hittestress te voorkomen. Waar dit gepaard gaat met ingrepen in de openbare ruimte of een gedragsverandering van bewoners zoeken partijen de samenwerking op.

Gemeente en corporaties

Dit is per project opgepakt bijvoorbeeld Keen&Moesel fase 1.

Wonen, zorg en bijzondere bewonersgroepen

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



4.1

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 2023 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

Wonen Limburg heeft hiervoor 22 woningen beschikbaar gesteld

Woonik heeft in 2023 geen woningen in Stramproy ingezet voor deze doelgroep.

4.2

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 ontruiming 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

Al in 2022 is Wonen Limburg gestart met een Overwegingsgroep in Weert. Er nemen op dit moment 10 personen wekelijks deel. Het werken met overwegingsgroepen is met de gemeente besproken.

4.3

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. Beleidsmatig wordt een en ander verankerd in een woonzorgvisie.

Gemeente

De gemeentelijke Woonzorgvisie is vastgesteld. De regionale woonzorganalyse is opgestart. Corporaties zorg- en welzijnspartijen leveren input. Afronding in 2024



4.4

Corporaties maken een inventarisatie van complexen waar veiligheidsissues spelen ten aanzien van het stallen van scootmobilen. Tevens brengen zij in beeld waar uitbreidingsbehoefte bestaat voor het stallen van scootmobilen. Gemeente onderzoekt of zij bij kan dragen aan de investering om de stallingsmogelijkheden voor scootmobilen te realiseren cq uit te breiden.



Gemeente en Corporaties



Woonik:

In Q2 '23 is een sessie 'brandveilig leven' geweest bij een van onze complexen in Stramproy, het stallen van scootmobilen is hierin meegenomen. Q4 '23 / Q '24 volgt eerste pilot t.b.v. brandveiligheid in complexen (in Nederweert), het stallen scootmobilen is hier onderdeel van. In 2024 komt o.b.v. deze pilot een voorstel c.q. plan van aanpak om de brandveiligheid in appartementencomplexen te verbeteren. Uitvoering is voorzien in 2025-2026.

De inventarisatie heeft plaatsgevonden. Er worden bij twee complexen een uitbreiding van scootmobilen gerealiseerd waarbij de kosten gedeeld worden.

4.5

De gemeente is eindverantwoordelijk voor de coördinatie en realisatie van de taakstelling huisvesting vergunninghouders. De gemeente voert regie op de samenwerking met betrokken partijen en ziet toe integratie en participatie van gehuisveste vergunninghouders. Het huisvesten van vergunninghouders 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

Woonik heeft in 2023 2 appartementen in Stramproy ingezet voor statushouders. Dat is conform afspraak.

Wonen Limburg heeft in 2023 47 woningen beschikbaar gesteld voor de huisvesting van statushouders. Dat is 14% van alle vrijkomende woningen. Aan de taakstelling was eind 2023 helemaal voldaan.

4.6

Gemeente en Wonen Limburg werken in 2023 verder om te komen tot uitbreiding van de locaties Achtkantmolen en Poorterhof.

Gemeente en Wonen Limburg

Bestemmingsplannen zijn gereed en worden in 2024 vastgesteld in door de gemeenteraad. Daarna kunnen vervolgstappen opgepakt worden.

4.7

De gemeente wil de woonwagenlocatie Savelveld in Stramproy overdragen aan Woonik. De gesprekken hierover starten in 2023 op. Wonen Limburg wordt hierbij betrokken in verband met hun expertise.

Gemeente en Woonik

Gesprekken hierover hebben nog niet plaatsgevonden. De regie hiervoor ligt bij de 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

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 Wonen Limburg gaan met elkaar in overleg om een woning eerder beschikbaar te krijgen, gelet op de grote druk op de sociale huurwoningvoorraad.

Gemeente

In een aantal casussen heeft hierover overleg plaatsgevonden.

Organisatie en samenwerking



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 delen elk jaar gegevens over de woonruimteverdeling.
- 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.
- Op 1 juli 2023 wordt een tussentijdse evaluatie opgesteld over de voortgang of bijstelling van de prestatieafspraken.

Gemeente en corporaties

Gegevens zijn besproken. Afspraken zijn jaar overstijgende / doorlopende afspraken. Halfjaarlijkse monitoring wordt als niet praktisch beschouwd omdat de meerjaren prestatieafspraken al jaarlijks worden gerapporteerd in jaarschijven.

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 01-01-2022) (thema's beschikbaarheid en betaalbaarheid)

Huurprijs categorie	Toelichting huurprijs categorie	Indicatie Doelgroep
Goedkoop	Netto huur tot kwaliteitskortingsgrens (€ 442,46)	Jongeren 18 tot 23 jaar en laagste inkomens
Betaalbaar 1	Van kwaliteitskortingsgrens tot eerste aftoppingsgrens (€ 633,25)	1 en 2 persoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
Betaalbaar 2	Van eerste aftoppingsgrens tot tweede aftoppingsgrens (€ 678,66)	3 en meerpersoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
Duur	Van tweede aftoppingsgrens tot liberaliseringsgrens (€ 763,47)	Inkomen huurtoeslaggrens tot DAEB-grens
Geliberaliseerd	Boven liberaliseringsgrens	Inkomen boven DAEB-grens
Huurtoeslaggerechtigd inkomen: 1-persoons huishouden max. € 24.075,- en 2- en meerpersoons huishouden max. € 32.675,-		
DAEB-inkomensgrens gewijzigde woningwet: 1-persoons huishouden max. € 40,024,- en 2- en meerpersoons huishouden max. € 45.014,-		

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 2022 € 45.014,-. 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 € 40.024,- (prijspeil 2022).

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 $2 \times 10\% = 20\%$. Dit wordt 7,5% met de mogelijkheid in de prestatieafspraken een verruiming tot 15% overeen te komen.

Inkomensafhankelijke huurstijging voor meer doorstroming

Verhuurders kunnen vanaf 1 juli 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,- (prijspeil 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.

