

Samen aan de slag in Beek



Jaarschijf prestatieafspraken 2022

Inleiding

In deze jaarschijf benoemen we welke resultaten we in 2022 willen behalen om bij te dragen aan de realisatie van onze meerjarige doelen en ambities. Een belangrijk deel benoemen we langs vaste acties en indicatoren (aantal nieuwbouw, sloop, renovatie, aantal betaalbare woningen, energielabelstappen, 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.

In de aanloop naar 2022 hebben op themaniveau vier werkgroepen actief gewerkt aan de uitvoering van de prestatieafspraken 2021. Langs deze lijn zijn organisch de nieuwe afspraken mbt 2022 ontstaan. Hierdoor is er meer gebruik gemaakt van affiniteit en expertises op de thema's vanuit de huurdersorganisatie, de gemeente en de corporatie ZOWonen. Daarmee is een mooie set met afspraken ontstaan maar tevens ook kennismaking en samenwerking tot stand gekomen.

Wonen in:

Gemeente **Beek**

2022

4

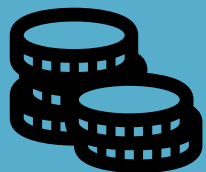
Het voornemen is om \pm 4 woningen per jaar te verkopen om **investeringsvolume** vrij te maken en starters de **mogelijkheid** te bieden om te blijven wonen in de gemeente Beek



Duurzaamheid

167 woningen worden voorzien van zonnepanelen

Verduurzaming
56 woningen in 2022



De woningmarkt maakt toegankelijker voor de middeninkomens door de verruiming van het niet passend toewijzen naar max 15%

Betaalbaarheid

Het huurbeleid van ZOwonen is een gematigd huurbeleid, inflatievolgend. Verwachte huurprijsstijging is -0,5%.



We brengen in beeld welke specifieke doelgroepen zonder label maatwerk nodig hebben en we komen tot een programma

Wonen

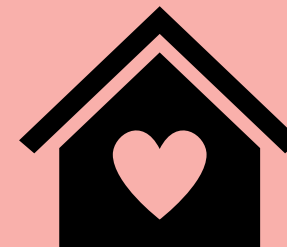


Q1 2022 locatie keuze nieuwbouw sociale huurwoningen Spaubeek

Sociaal maatschappelijk

We gaan samen arbeidsperspectieven creëren voor de bewoners en gaan partners uitdagen hun verantwoordelijkheid te nemen.

Zorgbehoeften



De vergrijzing en voortgaande extramuralisatie daagt ons samen uit in 2022 de kwalitatieve opgave voor de zorg te bepalen en de inzet hierbij is bouwen aan **inclusieve** wijken.

Leefbaarheid

Prioritering aanbrenen ter bevordering van de leefbaarheid op basis van data



Legenda

Betekenis pictogrammen in tabellen:



Locatie/projectnaam



Toegankelijkheid



Verantwoordelijke



Aantal woningen



Huurprijsklasse



Monitoring



Type woningen



Welke afspraak



Ondertekening

Kleurcodering monitoring:



Gereed

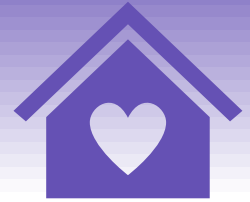


In uitvoering



Stagneert

Beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie



Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties werken samen aan de beschikbaarheid van passende en betaalbare woningen. Samen zorgen ze er voor dat er voldoende sociale huurwoningen zijn voor mensen die daarop zijn aangewezen. We zorgen ervoor dat dit technische goede, veilige en duurzame woningen zijn, die passen bij de wensen van verschillende doelgroepen. We toetsen of ons woningaanbod blijft passen bij de vraag van de (toekomstige) huurders en passen onze strategie daar op aan. Corporaties houden vraag en aanbod in balans en verbeteren hun woningaanbod door Sloop, Nieuwbouw, Verkoop, Aankoop, Onderhoud en Renovatie. Als we het nog niet weten doen we Onderzoek naar de gewenste toekomststrategie.

1.1 Nieuwbouw



Herstructurering woonwagenlocatie
Bosserveldlaan in Beek

8 standplaatsen
en huurchalets

8 Huurchalets

n.v.t.

8 Goedkoop

ZOwonen: Herstructurering huidige woonwagenlocatie, 6 standplaatsen en eigendomswagens vervangen door 8 standplaatsen met huurchalets en 1 standplaats voor de stichtingswagen. Realisatie voorzien in 2022.
Gemeente: Zorgdragen voor de aanpassing van de openbare ruimte aan deze "nieuwe" situatie. Door de nieuwe projectstructuur wordt toegezien op voortgang van het project wat frequent op de agenda van de stuurgroep Bosserveldlaan terugkeert.

1.2 Verkoop



Beek

Circa
4 woningen

Op basis van het vastgestelde verkoopbeleid 2020-2024 streeft ZOwonen naar een kasstroom van € 676.000,-.
Woningen worden met voorrang aan starters verkocht.

ZOwonen

Vervolg afspraken beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie



1.3	→	In 2022 start de gemeente Experimenteerwijk Beek (als uitvoering van de transformatievisie wonen Westelijke Mijnstreek). ZOWonen wordt aan de voorzijde bij de analysefase actief betrokken en wordt gevraagd om na te denken over de toekomst (strategie) van het bezit. Op deze manier willen we concrete plekken in beeld krijgen die op korte, middellange en lange termijn voor transformatie in uitwerking van aanmerking komen. Tevens is dit een nadere uitwerking van de eerder in de Woonvisie genoemde herstructureringsgebieden.	Gemeente en ZOWonen	
1.4	→	In 2022 wordt de visie op de experimenteerwijk Spaubeek afgerond door de gemeente. ZOWonen is betrokken geweest bij deze totstandkoming. In de toekomstige gesprekken met ZOWonen blijft het bezit van ZOWonen in Spaubeek in verband met de lange termijnvisie onderwerp van gesprek. De gemeenten en ZOWonen zitten iig 1x per jaar samen over de portefeuille strategie van ZOWonen en de mogelijke kansen in Spaubeek.	Gemeente en ZOWonen	
1.5	→	Met het convenant als onderlegger maken de gemeente en ZOWonen concrete afspraken in Q1 over de ontwikkelmogelijkheden aan de MFC locatie Spaubeek of de schoollocatie Spaubeek in 2022. De gemeente geeft daarbij aan wat de grondopbrengsten zijn en welke stedenbouwkundige verwachtingen er zijn. In 2022 sluiten wij een samenwerkingsovereenkomst af voor een van deze twee locaties, waarbij helderheid is over de voorwaarden voor de grondaankoop en het te realiseren woonprogramma.	Gemeente en ZOWonen	
1.6	→	De gemeente wijst in 2022 in overleg met de corporatie een tweede woonwagenlocatie aan voor de herstructurering. Daarbij wordt meteen gekeken naar de behoefte zoals gesteld in het Companen rapport. Het lopende proces rondom de herstructurering Bosserveldlaan levert input voor de toekomstige plannen tbv herstructurering woonwagenlocaties. (Evaluatie en leermomenten)	Gemeente en ZOWonen	
1.7	→	Op basis van het TIL resultaat 2021 onderzoeken wij de slaagkans van jongeren in de gemeente Beek. De uitkomsten worden vastgelegd in een rapportage die worden gedeeld in het bestuurlijk overleg in kwartaal 2. Het doel is om te achterhalen of er sprake is van een mindere slaagkans van deze doelgroep. Indien dit blijkt, bepalen we gezamenlijk welke interventies er nodig zijn om deze slaagkans te bevorderen, met ieders rol en verantwoordelijkheid daarbij.	ZOWonen, gemeente en huurderorganisatie	
1.8	→	Er wordt een verkenning uitgevoerd naar locaties voor tijdelijke woningbouw en voor welke doelgroepen dit een oplossing kan bieden.	Gemeente en ZOWonen	

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	<p>De middeninkomens met een inkomen tot €52.000 (prijspel 2021) zijn voor ZOwonen ook een belangrijke doelgroep in de sociale woningvoorraad. Omdat dit bijdraagt aan een gemêleerde buurten en wijken is afgesproken met gemeenten en huurdersorganisaties dat de vrije ruimte van 7,5% opgerekt wordt naar maximaal 15% (de verwachting is dat in 2022 circa 10% van de sociale huurwoningen wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven de EU-grens tot aan de €52.000). Middels onze toewijzingsregels zorgt team Verhuur ervoor dat de toewijzing van woningen met een huur tot aan de aftoppingsgrenzen met voorrang verhuurd worden aan de primaire doelgroep en woningen met een huur tussen de tweede aftoppingsgrens en liberalisatiegrens vooral beschikbaar zijn voor de secundaire doelgroep en middeninkomens.</p>	ZOwonen		
2.2	<p>Conform de begroting is de verwachting dat door ons gematigd huurbeleid de huurstijging inflatie -0,5% bedraagt. ZOwonen initieert met het advies van de huurdersorganisatie dat de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt toegepast tot aan de streefhuur en de extra inkomsten worden ingezet voor investeringen in de sociale woningvoorraad.</p>	ZOwonen	Inflatie – 0,5 %	
2.3	<p>Vanuit Wet gemeentelijke schuldhulpverlening gaan we in Q2 2022 de werkafspraken omtrent vroegsignalering verwerken in een afspraken document met ieders rol, taak en verantwoordelijkheid. Daarbij wordt ook de exercitie gemaakt naar het inrichten van het juiste vangnet voor de ondersteuningsbehoefte van de doelgroep die net buiten vroegsignalering valt.</p>	ZOwonen en gemeente Beek		

Vervolg afspraken betaalbaarheid



2.4



Vanuit de uitgevoerde exercitie in 2021 mbt bewustwording 65+ en medische urgenties volgt:
1. Gezamenlijk overleg of we in 2022 deze bewustwordingscampagne grootschalig in Beek gaan oppakken.
2. Indien deze regeling beperkt benut wordt gaan we achterhalen wat hiervoor een mogelijke reden kan zijn.
3. De gemeente geeft duidelijkheid over het wel/niet tegemoet kosten van de verhuiskostenvergoeding in dergelijke situaties zodat dit meegenomen kan worden in de voortzetting van de campagne

ZOwonen en de gemeente

2.5



De woningen van ZOwonen die per 1 juli 2022 een E, F of G energielabel hebben, krijgen géén huurverhoging. Deze gemiste huurinkomsten worden niet doorbelast aan andere bewoners omdat de reguliere huurverhoging tussen 0% en de maximaal inflatie (tot aan de streefhuur) bedraagt. Beide onderdelen komen voort uit het reeds vastgestelde integraal huurbeleid 2021-2024. In maart 2022 deelt ZOwonen met de gemeente en huurderorganisatie hoeveel E,F,G labels er nog zijn in de gemeente Beek.

ZOwonen

Duurzame sociale huurwoningen



We werken voortdurend aan het verbeteren van de duurzaamheid van sociale huurwoningen. Niet alleen in het verlagen van het energieverbruik en daarmee de energielasten, maar ook in het toepassen van duurzame materialen en bouwtechnieken. Nieuwbouw voeren we zonder gasaansluiting uit. Daarnaast passen we energetische concepten toe als All-electric, Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) of Nul Op de Meter (NOM). Ook onderzoeken we de mogelijkheid voor aansluiting op warmtenetten en brengen we zonnepanelen aan op bestaande en nieuwe woningen. We verstrekken informatie gericht op bewustwording en gedragsverandering bij bewoners. We realiseren ons dat de verduurzamingsopgave omvangrijk is en dat we het samen moeten doen.



Vervolg afspraken duurzaamheid



3.2	→	<p>Door sloop-nieuwbouw, renovatie en onderhoud brengen we ook het aantal woningen met de laagste energielabels (E, F of G) terug. In het prestatiejaar verminderden we het aantal woningen met een E, F of G label met: ZOWonen geeft in maart een update naar de huurdersorganisaties en de gemeente over het definitieve aantal labels E,F en G binnen de gemeente.</p>	<p>Afname E-F-G labels 16 woningen *</p>	<p>ZOWonen</p>	<p><i>* Hierbij is geen rekening gehouden met toepassing van de PV-panelen en planmatige werkzaamheden (bv dakvervanging, vervangen CV-ketel) omdat de verbetering lastiger is in te schatten.</i></p>
3.3	→	<p>We plaatsen Zonnepanelen op onze woningen en wekken daarmee hernieuwbare energie op. In het prestatiejaar verwachten we het volgend aantal PV-panelen te plaatsen:</p>	<p>Aantal PV-panelen 1.256 panelen , 167 woningen</p>	<p>ZOWonen</p>	
3.4	→	<p>We voeren schilverbeteringen uit. In het prestatiejaar verwachten we dit bij 56 woningen uit te voeren. Verwachting is dat deze woningen een gemiddeld energielabel B behalen. In de bijlage is een op complexniveau overzicht van de schilverbetering toegevoegd. Dit laat tevens het primo en ultimo energielabel per complex zien.</p>	<p>ZOWonen</p>		
3.5	→	<p>Op basis van de gemeentelijke Transitievisie eind 2021, gaat de gemeente in samenwerking met de corporaties de wijkuitvoeringsplannen (WUP) opstellen waarin op wijkniveau de strategie en aanpak wordt beschreven om de ambitie uit de Transitievisie te bereiken. Kern daarin is dat er een vertaling wordt gemaakt vanuit ambitie naar realiteit, middelen en ook de integraliteit van alle mogelijke oplossingen wordt meegenomen (warmtenetten zoals HGN en individuele voorzieningen). Vanaf 2022 worden voor alle wijken deze WUP op- en vastgesteld.</p>	<p>Gemeente en ZOWonen</p>		

Vervolg afspraken duurzaamheid



3.6	<p>→ Gezamenlijk zetten we in op het verminderen van energieverbruik door te werken aan bewustwording en gedragsverandering bij de huurder. Dat doen we bijvoorbeeld door voorlichting te geven over het gebruik van (nieuwe) installaties, tips te geven over energiebesparing thuis, inzet van energiecoaches of het organiseren van bijeenkomsten. We informeren elkaar over initiatieven en stellen elkaar in de gelegenheid hierin samen op te trekken. Waar mogelijk sluit gemeente Beek aan bij de regionale afspraken.</p>	<p>ZOwonen, gemeenten en huurdersorganisatie</p>	
3.7	<p>→ In kwartaal 4 evalueren wij de uitkomsten van de pilot in de gemeente Echt-Susteren, afkoppeling hemelwater van het riool. Vanuit hier bepalen we samen met de gemeente Beek of we een soortgelijke pilot ook gaan uitzetten in deze gemeente in 2023.</p>	<p>ZOwonen en gemeente</p>	
3.8	<p>→ De pilots afvalscheiding vloeien voort uit het concept "Uitvoeringsplan van afval naar grondstoffen". De planning is het Uitvoeringsplan van afval naar grondstoffen klaar te hebben voor de zomervakantie 2022. Vaststelling van dit beleid volgt dan na de zomervakantie 2022. De pilots starten dan in 2023 (volgens de huidige planning). ZOwonen geeft in de tweede helft 2022 in overleg met de gemeente aan welk complex geschikt is voor de pilot op basis van het Uitvoeringsplan.</p>	<p>Gemeente en ZOwonen</p>	
3.9	<p>→ De RREW subsidie wordt effectief ingezet en in Q2 wordt dit verantwoord.</p>	<p>ZOwonen en gemeente</p>	

Wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen



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



4.1



Vanuit de voortgaande vergrijzing en extramuralisering en het BAT resultaat concretiseren we in 2022 met van belang zijnde partijen de fysieke en maatschappelijke opgave per wijk in een totaal document, waarbij de inclusieve wijk de inzet is. In samenwerking met Vivantes wordt de uitbreidingsbehoefte naar VPT complexgeschikte woningen in kaart gebracht en wordt eventueel een locatiescan uitgevoerd.

Gemeente en ZOwonen

Vervolg afspraken wonen, zorg en maatschappelijke doelgroepen



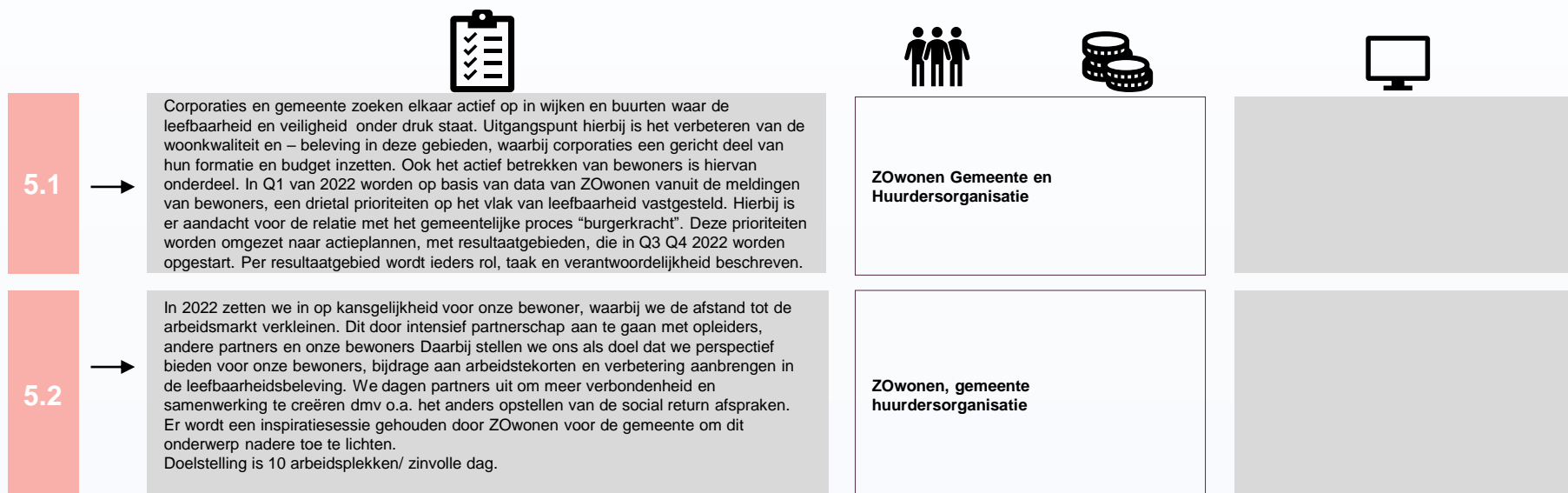
4.2	<p>1) In 2022 is er binnen de gemeente Beek is er invulling gegeven aan de opgave Maatschappelijke Opvang door 1 trajecthuis beschikbaar te gaan stellen voor deze doelgroep.</p> <p>2) Moveoo, gemeente en ZOwonen evalueren op structurele basis het verloop van deze huisvesting vanuit verschillende invalshoeken. Deze afspraak komt voort uit de grote regionale opgave aangaande maatschappelijke opvang.</p>	Gemeente en ZOwonen	
4.3	<p>Samen brengen we specifieke doelgroepen in beeld waarvan we weten dat ze onder de toewijsradar blijven (te denken aan jongeren zonder een indicatiestempel of specifieke benadering), maar wel maatwerk aandacht behoeft. Daarbij nemen wij in Q4 het besluit of er een programma opgesteld dient te worden voor deze doelgroep.</p>	ZOwonen en gemeente	
4.4	<p>ZOwonen stelt een memo op waarin standpunten zijn opgenomen ten behoeve van de toenemende mate van afhankelijkheid van een scootmobiel. Deze verwachten we in Q1 beschikbaar te hebben. Hierin worden de consequenties voor de bestaande bouw en nieuwbouw beschreven. Het eigenaarschap tussen ZOwonen en de gemeente wordt belegd op betreffende onderdelen om deze de komende jaren uit te werken. De gemeente wordt verzocht hierin hun aandeel te leveren conform de WMO overeenkomst.</p>	ZOwonen en gemeente	
4.5	<p>Taakstelling voor statushouders in de 1e helft van 2022 is 9 personen. Verwachting 2e helft is zeker net zo groot. Door korte lijnen en periodiek overleg tussen gemeente en ZOwonen wordt de taakstelling bewaakt en ingevuld.</p>	ZOwonen en 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.



Vervolg afspraken leefbaarheid



5.3



De gemeente verstrekt opdracht Q1 2022 om te komen tot een participatief plan tbv het gebied rondom de Carmelflats. ZOwonen wordt betrokken in de procesgang. Tevens wordt een koppeling gelegd met het sportlandgoed.

Gemeente, ZOwonen en huurdersorganisatie

5.4



ZOwonen, de huurdersorganisatie en de gemeente komen een tweetal afspraken samen in 2022 met de juiste partners op de onderwerpen eenzaamheid, armoede en laaggeletterdheid en stellen helder op welke onderdelen we een verschil kunnen maken op deze onderwerpen.

Gemeente, ZOwonen en huurdersorganisatie

Samenwerking en informatie uitwisseling



6.1	<p>We informeren elkaar elk jaar over:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De corporaties delen elk jaar gegevens over hun vastgoedvoorraad en ontwikkeling langs de thema's (beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en zorg/ouderen). De corporaties brengen deze cijfers samen in het Regio-SVB • De corporaties delen elk jaar gegevens over de woonruimteverdeling via Thuis in Limburg. Hiervoor gebruiken we de afgesproken format. • De corporaties maken elk jaar de realisatiecijfers voor passend en DAEB-toewijzen inzichtelijk en bespreken de uitkomsten. • Corporaties maken in de evaluatie het aantal ontruiming op grond van huurachterstand inzichtelijk. • Gemeente informeert de corporaties over de taakstelling en voortgang huisvesting vergunninghouders. 	<p>Corporaties Gemeente</p>	
6.2	<p>Voor 1 april 2022 organiseren gemeente, ZOwonen en de huurdersorganisatie een kick-off cyclus prestatieafspraken 2023 in navolging van de wijzigingen in de nieuwe Woningwet.</p>	<p>Gemeente</p>	
6.2	<p>ZOwonen organiseert een informatieve en inspirerende bijeenkomst over volkshuisvesting en haar maatschappelijke ambitie voor de nieuwe gemeenteraad van de gemeente Beek.</p>	<p>ZOwonen</p>	

Ondertekening



- Over de hierna volgende prestatieafspraken hebben d.d. 10 december 2021 te Beek overeenstemming bereikt:



De heer R. Diederik, wethouder wonen

ZOWONEN

Mevrouw J. Gadderik, directeur-bestuurder



De heer P. Moptulst, Voorzitter HBR Beek



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 nieuwbouwwontwikkeling 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:	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.

Bijlage vervolg

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

Huurprijscategorie	Toelichting huurprijscategorie	Indicatie Doelgroep
Goedkoop	Netto huur tot kwaliteitskortingsgrens (€ 442,46)	Jongeren 18 tot 23 jaar en laagste inkomens
Betaalbaar 1	Van kwaliteitskortingsgrens tot eerste aftoppingsgrens (€ 633,25)	1 en 2 persoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
Betaalbaar 2	Van eerste aftoppingsgrens tot tweede aftoppingsgrens (€ 678,66)	3 en meerpersoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
Duur	Van tweede aftoppingsgrens tot liberaliseringsgrens (€ 752,33)	Inkomen huurtoeslaggrens tot DAEB-grens
Geliberaliseerd	Boven liberaliseringsgrens	Inkomen boven DAEB-grens

Wettelijke inkomensgrenzen doelgroep van beleid per 01-01-2022 (thema Betaalbaarheid):

Huurtoeslaggerechtigd inkomen:	1-persoons huishouden max. € 24.075 en 2- en meerpersoons huishouden max. € 32.675
DAEB-inkomensgrens:	1e DAEB inkomensgrens: € 40.0765,- 2e DAEB inkomensgrens: € 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. 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 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:

Gewijzigde Woningwet per 01-01-2022:

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

Proces prestatieafspraken

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

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

Betaalbaarheid

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

Vrije sector

Tot nu toe zat er in de vrije sector geen wettelijk maximum op de jaarlijkse verhogingen. Vrije-sector huurders konden te maken krijgen met grote huurverhogingen. Met de nieuwe wet wordt de jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector de komende drie jaar gemaximeerd op inflatie plus 1%. Het gaat om huurwoningen waarbij de huurprijs op de ingangsdatum van het huurcontract boven de toenmalige liberalisatiegrens lag. Bij woningverbetering mag de huurverhoging wel hoger zijn, maar moet de verhoging in verhouding 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 wordt voor meerpersoonshuishoudens vanaf 2022 voor drie jaar verhoogd (prijsspeil 2021: van 40.024 euro naar 44.196 euro). Gezinnen met een laag middeninkomen voor wie het aanbod in de vrije sector onvoldoende aansluit bij hun financiële mogelijkheden, krijgen nu meer kansen om een betaalbare woning te vinden. De inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens blijft 40.024 euro (prijsspeil 2021).

Maatwerk woningtoewijzing sociale huur

Woningcorporaties krijgen vanaf 2022 meer ruimte om lokaal maatwerk toe te passen bij hun woningtoewijzing op het moment dat daar behoefte aan is. Dit maakt het mogelijk om in gemeenten waar de druk op de woningmarkt groot is, alsnog een sociale huurwoning toe te wijzen aan iemand die een inkomen heeft net boven de vastgestelde inkomensgrens. De vrije toewijzingsruimte was maximaal $2 \times 10\% = 20\%$. 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 54.478 euro; prijspeil 2021) jaarlijks met maximaal 50 euro verhogen. Mensen met een hoog inkomen, zoals eenpersoonshuishoudens met meer dan 1,5x modaal inkomen, mogen jaarlijks een huurverhoging van maximaal 100 euro per maand krijgen. Daardoor kunnen verhuurders een meer bij de woningkwaliteit passende huur vragen aan huishoudens met een hoog (midden)inkomen. Zo draagt deze groep huurders bij aan nieuwbouw van woningen of betaalbaar houden van de huren voor mensen met een laag inkomen. Ze kunnen er ook voor kiezen om door te stromen naar een woning die beter bij hun inkomen past. Zo komen er eerder woningen vrij voor huizenzoekers die nu op de wachtlijst staan. Corporaties kunnen gebruik maken van een inkomensafhankelijke huurstijging. Dit is niet verplicht.

Duurzaamheid

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

Leefbaarheid

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