

Prestatieafspraken Heerlen 2020-2024

jaarschijf 2021



PARTIJEN

GEMEENTE Heerlen

WONINGCORPORATIES Vincio Wonen, Weller, Wonen Limburg, Wonen Zuid, Woonpunt

HUURDESBELANGENORGANISATIES HBV Heerlen-Treebeek-Molenberg, HBV Op Het Zuiden, Huurderskoepel GBP, Huurderskoepel Huren En Wonen, Huurderskoepel Stadsdeel Heerlerbaan, HV Coriovallum, Stichting Huurdersbelangen Zuid-Limburg, Huurdersbelangen Vincio Wonen

De prestatieafspraken Heerlen 2020-2024 jaarschijf 2021 zijn door de partijen digitaal ondertekend.



Foto omslag: Anneke de Rooij-Houben

Inhoud

1. Inleiding.....	4
Partijen	4
Van woonvisie naar bod naar prestatieafspraken	4
Regionale prestatieafspraken.....	5
De prioriteiten van de gemeente voor 2021	5
Overzicht van bijdragen aan volkshuisvestelijke opgaven door corporaties ("het bod")	5
Betekenis van de overeenkomst.....	5
2. Beleidsafspraken	7
1. Betaalbaarheid	7
2. Vastgoedtransities en beschikbaarheid	11
2.1 Sociale huisvesting	11
2.2 Particulier bezit	13
3. Duurzaamheid	14
4. Wonen met zorg.....	16
5. Leefbaarheid.....	19
6. Procesafspraken	22
6.1 Strategische sturing.....	22
6.2 Beleid	24
3. Gebiedsgerichte afspraken	26
Heerlen Centrum	27
Hoensbroek	28
Heerlerheide	30
Heerlen Stad	31
Heerlerbaan	33
4. Ondertekening	34
Bijlage 1 – Legenda betaalbaarheid en typologie	36
Bijlage 2 – Regels passend toewijzen	38

1. Inleiding

Partijen

Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties maken – in lijn met de Woningwet 2015 - jaarlijks prestatieafspraken over de bijdragen die partijen in het opvolgend jaar leveren aan de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente. Het realiseren van de in prestatieafspraken geformuleerde doelen vraagt om bijdragen van alle betrokken partijen. Daarbij geldt dat partijen hun bijdrage leveren vanuit hun eigen verantwoordelijkheid en (wettelijke) mogelijkheden. Partijen dragen een gedeelde verantwoordelijkheid voor het realiseren van de opgaven waarbij er duidelijk sprake is van een onderlinge afhankelijkheid. Dit maakt prestatieafspraken wederkerig voor partijen. Samen werken én samenwerken is nodig om de doelen te verwezenlijken.

Van woonvisie naar bod naar prestatieafspraken

In 2017 keurde de Gemeente Heerlen samen met de andere Parkstad gemeenten de regionale woonvisie 2017 - 2021 goed. Tegelijkertijd is de lokale woonvisie 2017-2021 voor de Gemeente Heerlen vastgesteld. Partijen kaderen hun afspraken in de volkshuisvestelijke opgaven zoals benoemd in de regionale en lokale woonvisies in Parkstad en houden tegelijk oog voor nieuwe ontwikkelingen in de woningmarkt.

In de Regionale Woonvisie Parkstad 2017-2021 zijn de ontwikkelingen op de woningmarkt in beeld gebracht en zijn vier prioritaire thema's benoemd:

- De kwaliteit en omvang van de (particuliere) woningvoorraad
- De beschikbaarheid en betaalbaarheid van (huur)woningen
- Het levensloopgeschikt maken van (zorg)woningen (Wonen met Zorg)
- Het verduurzamen van de woningvoorraad.

Langs deze thema's zijn in de regionale woonvisie ambities en doelstellingen opgenomen die vervolgens weer zijn vertaald in deze prestatieafspraken. Gemeenten in Parkstad werken –ook met corporaties en huurdersorganisaties– samen bij het realiseren van deze doelen en ambities.

Binnen de kaders van regionale Woonvisie Parkstad 2017-2021 hebben gemeenten de woonvisie vertaald naar specifieke opgaven en ambities op lokaal niveau. Voor de gemeente Heerlen gaat aanvullend aan de regionale opgaven, bijzondere aandacht uit naar de volgende opgaven en ambities:

- **Wonen en Zorg**
Binnen het beleidsveld Wonen en Zorg zijn de afgelopen jaren ingrijpende wijzigingen in wet- en regelgeving doorgevoerd, onder meer met betrekking tot het scheiden van wonen en zorg. Bovendien hebben de huidige demografische ontwikkelingen grote gevolgen voor de samenstelling van huishoudens: er komen steeds meer één- en tweepersoonshuishoudens met een zekere zorgbehoefte. We stellen de behoefte vanuit de buurt centraal. Zorgpartijen en maatschappelijke organisaties dienen een belangrijke rol te spelen bij de vertaling van beleid in concrete projecten. Het opstellen van een woonzorganalyse, een woonzorgvisie waarin zorgpartijen en maatschappelijke organisaties aangehaakt worden moet in de komende jaren de basis vormen voor de prestatieafspraken op dit beleidsthema.
- **Woonoverlast**
Een van de gevolgen van de extramuralisering is een toename van vormen van woonoverlast. De casus 'Saffierflat' (GMS) heeft duidelijk gemaakt dat diverse onderwerpen rondom woonoverlast in samenhang met elkaar dienen te worden opgepakt. Het gaat daarbij onder andere over (overlastgevend) kamerverhuur,

drugsoverlast i.r.t. woningsluiting, passend wonen voor kwetsbare doelgroepen waaronder verwarde personen, een TweedeKansBeleid en een evenwichtige spreiding van kwetsbare groepen.

- Strategisch Voorraad Beheer (SVB) en Ruimtelijk beleid
In het kader van de strategische sturing op de woningmarkt is het essentieel om de samenwerking op te zoeken rondom de lange termijn opgaven op de woningmarkt in relatie tot demografische ontwikkelingen. In 2017 hebben de corporaties in Parkstad als eerste stap in deze richting een regio-SVB opgesteld. Een volgende stap bestaat uit het vergelijken van het ruimtelijk beleid van de gemeenten zoals opgenomen in de regionale Woonvisie Parkstad – onderdeel Heerlen en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) met het regio-SVB. Op deze wijze kunnen gewenste voorraadontwikkelingen en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, zowel op schaalniveau van Parkstad, de gemeente als op stadsdeelniveau, op elkaar worden afgestemd.

Regionale prestatieafspraken

Aanvullend op de regionale woonvisie en de woonvisie Heerlen zijn de Regionale prestatieafspraken 2019-2024 een samenwerking tussen de partijen binnen Parkstad. Deze sluiten aan op de doelstellingen van de regionale woonvisie. De regionale afspraken geven aan dat volkshuisvestelijke opgaven veelal gemeentegrenzen overstijgen.

De regionale samenwerkingsafspraken volgen vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid om regionale opgaven ook op dat niveau op te pakken en uit te werken. De in dit document gemaakte lokale prestatieafspraken zijn niet strijdig met de regionaal gemaakte afspraken. De realisatie van de regionale afspraken zoals vastgelegd in de "Samenwerkingsafspraken Volkshuisvesting Parkstad (31-01-2018)", inclusief de aanvullingen zoals overeengekomen op 29 maart 2019 en 25 oktober 2019 worden op dat niveau gemonitord en geëvalueerd.

De prioriteiten van de gemeente voor 2021

Tijdens het bestuurlijk overleg van 5 juni 2020 is besloten om de prestatieafspraken 2021 te kaderen in de meerjarige doelstellingen die in 2019 opgesteld zijn voor de periode 2020 – 2024. Daarbij is door de gemeente opnieuw aandacht gevraagd voor concrete, tastbare projecten die bijdragen aan een betere kwaliteit van de woningvoorraad, het wegwerken van aantoonbare tekorten in specifieke marktsegmenten en het huisvesten van kwetsbare doelgroepen.

De partijen zetten verder in op de uitwerking en uitvoering van de Regiodeal en de ontwikkeling van het programma Heerlen-Noord als stedelijk vernieuwingsgebied in het kader van het Rijksprogramma Leefbaarheid & Veiligheid.

Overzicht van bijdragen aan volkshuisvestelijke opgaven door corporaties ("het bod")

De corporaties hebben op basis van de regionale en lokale woonvisie voor 1 juli 2020 de gemeente geïnformeerd over de activiteiten die zij voornemens zijn in 2021 in de gemeente uit te voeren, als bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgaven ("het bod"). De lokale huurdersorganisaties zijn betrokken bij het opstellen van het bod van "hun" corporatie. De bijdrage die partijen in 2021 leveren aan het realiseren van de volkshuisvestelijke doelen, is uiteindelijk vastgelegd in deze prestatieafspraken.

Betekenis van de overeenkomst

In deze overeenkomst maken partijen op basis van gelijkwaardigheid en wederkerigheid, concrete en (zoveel mogelijk) toetsbare afspraken op het gebied van wonen, met behoud van eigen posities en verantwoordelijkheden.

Partijen benoemen in deze prestatieafspraken per thema de belangrijkste voorliggende opgaven en ontwikkelingen en in hoofdlijnen hoe partijen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid bijdragen aan het invullen van die opgaven. Partijen beogen de prestatieafspraken voor 2021 vanuit realisme te maken en hebben de in deze overeenkomst benoemde lokale prestatieafspraken getoetst aan de volgende criteria:

- Is de afspraak al op regionaal niveau gemaakt, worden deze enkel herhaald wanneer de regionale afspraak alleen lokaal kan worden uitgevoerd of een directe impact hebben op de realisatie van de in dit document gemaakte afspraken.
- Is de afspraak voldoende SMART om in december 2021 te kunnen concluderen dat de afspraak gerealiseerd is?
- Als we een procesafpraak willen maken, heeft de afspraak voor 2021 prioriteit en is er bij betrokken partijen capaciteit (en zo nodig middelen) om aan de afspraak uitvoering en invulling te geven?

Partijen zijn door middel van deze overeenkomst gehouden een inspanning te leveren om de prestatieafspraken uit deze overeenkomst uit te voeren. Per afspraak wordt ook aangegeven wie eigenaar/initiatiefnemer (en daarmee ook eerste aanspreekpunt) is. Procesgerichte afspraken zijn een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle partijen.

Voor wat betreft de gebiedsgerichte afspraken wordt opgemerkt, dat afspraken over concrete bouw- en/of sloopprojecten nooit de plaats in kunnen nemen van nationale wetgeving op het vlak van o.a. omgevingsvergunningen en bezwaar- en beroepsprocedures die in dit kader kunnen worden gevoerd.

Gemaakte afspraken zijn tot stand gekomen binnen de kaders van de geldende wetgeving. Indien de realisatie van gemaakte afspraken als gevolg van wijziging in wet en regelgeving niet (meer) mogelijk is, treden partijen hierover in overleg. Door corporaties genoemde begrote bedragen en projecten zijn onder voorbehoud van goedkeuring door de RvC.

De partijen hebben in 2020 het proces om tot de prestatieafspraken te komen en de uitvoering van de prestatieafspraken door de partijen geëvalueerd. Op basis hiervan hebben de partijen besloten in 2021 werk te maken van prestatieafspraken met een duidelijker onderscheid tussen korte en lange termijn doelstellingen, concrete afspraken SMART te formuleren, beter aan te haken bij huurders en in de wijken.

2. Beleidsafspraken

1. BETAALBAARHEID

Betaalbaarheid staat hoog op de agenda van het politieke en maatschappelijke debat. De coronacrisis en de economische gevolgen ervan hebben de aandacht voor en het belang van dit thema enkel versterkt. Door de socio-economische eigenschappen van de Heerlense bevolking staat dit beleidsthema nog scherper op de agenda. De partijen zijn zich daarvan bewust en zetten dan ook extra in op betaalbaarheid. Dit zien zij in het kader van de woonlasten, i.e. de huur (verminderd met eventuele huurtoeslag), het energie- en waterverbruik, de lokale gemeentelijke lasten en de waterschapslasten.

betrokken	lead		2020-2024
Allen	Allen	1	De partijen willen meer sturen op de betaalbaarheid van het wonen in Heerlen. Zij zetten daarbij in op het beheersbaar houden van de woonlasten , reageren snel op betaalproblemen en zetten in de eerste plaats in op preventie. Dat vereist een integrale aanpak waarbij de factoren die van invloed zijn op de woonlasten en hun onderlinge samenhang in kaart worden gebracht.
Allen	Woningcorporaties	2	De partijen benutten de beschikbare volkshuisvestelijke informatie uit TIL (Thuis in Limburg) bij het uitwerken van diverse volkshuisvestelijke vraagstukken rondom de thema's "betaalbaarheid" en "beschikbaarheid".
Allen	Woningcorporaties	3	De woningcorporaties <i>streven</i> naar 0 huisuitzettingen ten gevolge van huurschuld in 2024. De gemeente ondersteunt hen daarbij.
Allen	Woningcorporaties Huurdersorganisaties	4	De partijen streven naar een consensus m.b.t. het Sociaal huurakkoord . [Dit gebeurt in volgende context: Eind december 2018 hebben de Woonbond en Aedes een akkoord bereikt over het huurbeleid voor de komende jaren en dit vastgelegd in het Sociaal Huurakkoord 2019 – 2021. De Woonbond en Aedes hebben de minister opgeroepen het sociaal huurakkoord integraal te verwerken in het huur(prijs)beleid van het Rijk. Dat is gebeurd in januari 2020, met de kanttekening dat het sociaal huurakkoord niet integraal (dus helemaal) in de wetgeving is overgenomen. De passages over bijvoorbeeld huurbevrozing en huurverlaging zijn nog niet in de wetgeving verankerd. Het voornemen van de regering voor het jaar 2021 is om een

		<p><i>beperk deelt van het Sociaal Huurakkoord te gebruiken voor nieuwe wetgeving op dit gebied. Het voornemen van de regering voor de nieuwe wetgeving gaat overigens aanzienlijk verder dan de huurbevriezing/ huurverlaging zoals overeengekomen in het Sociaal Huurakkoord tussen de Woonbond en Aedes.</i></p> <p><i>Het wettelijk kader voor de huuraanpassing wordt jaarlijks (omstreeks januari) vastgesteld door de Rijksoverheid. Onze gezamenlijke ambitie is om huren betaalbaar te houden. De verschillende corporaties voeren een eigen beleid voor wat betreft huuraanpassing. Hierbij geldt dat alle corporaties de huurprijzen aanpassen binnen de door de rijksoverheid vastgestelde wettelijke kaders en sommige corporaties hier al verder in gaan door het Sociaal Huurakkoord onverkort toe te passen. Daarbij geldt ook dat indien het wetsvoorstel 'eenmalige huurverlaging huurders met een laag inkomen 2021' door de Tweede Kamer wordt aangenomen, de corporaties dit zullen uitvoeren. Inzet van alle corporaties is om, in lijn met het Sociaal Huurakkoord, de huurstijging te beperken en tegelijk voldoende investeringsruimte beschikbaar te houden om de volkshuisvestelijke opgaven in te kunnen vullen. Corporaties en huurdersorganisaties overleggen in het 1e kwartaal van elk jaar over het voorgenomen huurbeleid. De uiteindelijke huurstijging is afhankelijk van de afstemming tussen corporaties en huurdersorganisaties. Vooralsnog houden de corporaties in 2021 in hun begroting rekening met een (concern brede) huursomstijging van maximaal inflatie.</i></p> <p><i>De huurdersorganisaties zijn van mening dat alle corporaties het Sociaal Huurakkoord integraal moeten toepassen en niet moeten wachten (v.w.b. huurverlaging en huurbevriezing) tot het moment dat de wetgeving op dit punt is aangepast. Wachten op wetgeving is volgens de huurdersorganisaties niet in het belang van de huurders en sluit niet aan bij het belang dat partijen toekennen aan het beperken en voorkomen van betaalrisico's bij huurders. Daarom zullen zij zich (blijven) inspannen om deze besluiten/ dit beleid van de corporaties ongedaan te maken.</i></p> <p><i>Corporaties informeren de gemeente jaarlijks over de op basis van het vastgestelde huurbeleid te realiseren gemiddelde huursomstijging (concernniveau) in relatie tot de wettelijk maximale huursomstijging.]</i></p>
--	--	--

betrokken	lead	Jaarschijf 2021	
		A	Actieplan betaalbaarheid
Allen	Gemeente	1	De partijen organiseren een beleidswerkgroep betaalbaarheid met output een actieplan betaalbaarheid . Zij streven daarbij naar een integraal pakket preventie en schuldhulpverlening.
Allen	Gemeente	2	Voor dit actieplan willen de partijen inzicht in de voorraad (beschikbaarheid en toewijzing betaalbare huurwoningen) en de woonlastontwikkeling (huurprijsontwikkeling en gemeentelijke lasten) op basis van beschikbare cijfers (TIL, woningcorporaties, e.a.). Dit vergelijken de partijen met de (verwachte) ontwikkeling van de vraag. Deze cijfers vormen de basis voor de prestatieafspraken 2022.
Allen	Gemeente	3	<p>Voor dit actieplan willen de partijen weten wie welke maatregelen m.b.t. betaalbaarheid, schuldpreventie en schuldhulpverlening neemt, of er hindernissen bestaan bij het toepassen van deze maatregelen en of andere partijen kunnen bijdragen om deze maatregelen te versterken of verbeteren.</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) Daarom maken de partijen een <i>overzicht</i> van bestaande acties en maatregelen rond betaalbaarheid door woningcorporaties, de Gemeente Heerlen, huurdersorganisaties en andere relevante instellingen; (b) Samen met relevante partners gebruiken de partijen dit overzicht om bestaande financiële regelingen en incassobeleid bij corporaties, gemeente en rijksoverheid in kaart te brengen alsook om goede praktijken uit te wisselen, synergie te zoeken en waar mogelijk hindernissen weg te werken en mogelijke blinde vlekken op te vangen; (c) Vooruitlopend op deze actie m.b.t. maatregelen betaalbaarheid gaan de partijen in gesprek over de voorwaarden om het uittreksel BRP af te geven voor aanvragen huurverlaging of –bevrozing; (d) Vooruitlopend op deze actie zetten de partijen de Voorzieningenwijzer in en integreren deze in de bredere aanpak schuldpreventie en –hulpverlening. (regionale afspraak en lokale uitvoering).

Allen	Gemeente	4	Aansluitend op het actieplan betaalbaarheid maken de partijen samen met andere ketenpartners afspraken over vroegsignalering huurschuld. (cf. nieuwe Wet gemeentelijke schuldhelpverlening en de Landelijke Convenant Vroegsignalering Schulden).
		B	Huurprijs
Woningcorporaties Huurdersorganisaties	Woningcorporaties	1	<i>[Huurprijzen. Ervan uitgaande dat het wetsvoorstel 'wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet' wordt aangenomen vragen de corporaties om de structurele toewijzingsruimte voor huishoudens boven de in deze wet voorgestelde gedifferentieerde DAEB inkomensgrenzen te verhogen van 7,5% naar 15,0% te kunnen gebruiken waar nodig. Dit op basis van (a) de toewijzingservaringen van de laatste jaren, (b) de wens om individueel maatwerk te leveren, de sociale mix en de sociale cohesie in wijken te behouden of vergroten en zo bij te dragen aan de draagkracht en leefbaarheid van onze wijken (differentiatie) en (c) de op stapel staande nieuwbouw, sloop en renovatieprojecten.]</i>
Wonen Limburg Huurdersorganisaties	Wonen Limburg Huurdersorganisaties	2	Wonen Limburg, gemeente en huurderorganisatie spreken af dat voor 2021 het een optie is voor Wonen Limburg om een huurverhoging door te voeren van inflatie + maximaal 1%. Of de noodzaak er is om daadwerkelijk een huurverhoging te hanteren van meer dan inflatievolgend wordt in een later stadium met de Huurdersorganisatie besproken door de corporaties middels de jaarlijkse adviesaanvraag en een bijbehorende toelichting. Wonen Limburg continueert het twee-hurenbeleid.
Weller Woonpunt Huurdersorganisaties	Weller Woonpunt Huurdersorganisaties	3	Weller en Woonpunt onderhandelen met de huurdersorganisatie over huurprijsverhoging in het kader van het Sociaal Huurakkoord.
Wonen Zuid Huurdersorganisaties	Wonen Zuid Huurdersorganisaties	4	Wonen Zuid heeft in 2021 een inflatievolgend huurbeleid.
Woningcorporaties Huurdersorganisaties	Woningcorporaties	5	Woningcorporaties gaan in aanvulling op het verplichte passend toewijzen huurders informeren over de woonlastenmodule in TIL en huurders faciliteren om huurbevrozing- of verlaging aan te vragen.

2. VASTGOEDTRANSITIES EN BESCHIKBAARHEID

2.1 Sociale huisvesting

Eén van de belangrijkste doelen van het volkshuisvestingsbeleid, is het beschikbaar hebben van voldoende goede en betaalbare woningen voor mensen met een smalle beurs. De partijen willen de mensen die daar op grond van hun inkomen aanspraak op maken, binnen een acceptabele tijd van een geschikte en betaalbare woning kunnen voorzien. In de woonvisie Heerlen staat deze beleidsopgave verder uitgewerkt: er is behoefte aan kleine goedkope huurwoningen; de goedkoopste delen woningvoorraad (huur tot kwaliteitskortingsgrens) is nodig voor jongeren jonger dan 25; de slaagkansen van de laagste inkomensgroepen op een betaalbare woning moeten geborgd worden.

betrokken	lead		2020-2024
Allen	Allen	1	Om flexibel in te spelen op nieuwe marktontwikkelingen in de kwalitatieve woningvraag door maatschappelijke trends en veranderingen maken de partijen de aantoonbare knelpunten inzichtelijk en agenderen deze voor de bestuurlijke overlegtafels om waar nodig in te zetten op bijsturing in beschikbaarheid van geschikte huurwoningen bijv. door bouwplannen te versnellen of aan te passen.
Allen	Allen	2	De partijen kiezen voor een wijkgerichte aanpak waarbij dwarsverbanden worden gelegd met andere relevante beleidsvelden.
Woningcorporaties	Woningcorporaties	3	De woningcorporaties zetten de instrumenten grondverwerving, nieuwbouw, sloop, renovatie, verkoop en aankoop van woningen in om te sturen op de gewenste kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad op wijk- en buurtniveau om de geschikte woningvoorraad voor Heerlen te realiseren.
Allen	Woningcorporaties	4	Gezien de nood aan betaalbare woningen blijven de woningcorporaties terughoudend m.b.t. verkoop van woningen . Indien zij redenen zien om toch woningen te verkopen overleggen zij met de Gemeente Heerlen en de huurdersorganisaties hierover. De criteria voor verkoop kunnen onderdeel worden van de woonvisie 2021.(zie regionale prestatieafspraken voor criteria)
betrokken	lead		Jaarschijf 2021
Allen	Gemeente	1	De partijen streven naar de realisatie van de regiodealprojecten zoals het aanpakken van overlastgevendende kamerverhuurpanden om zo een kwalitatief betere woningvoorraad te realiseren. De partijen treden hierover in overleg met woningcorporaties, Parkstadregio en de Provincie. De specifieke projecten zijn opgenomen onder de Gebiedsgerichte afspraken.

Allen	Woningcorporaties	2	Op basis van overeenstemming over de woonruimteverdeling in Heerlen is het streven om voor 2021 te gaan werken met een jaarplan conform vastgesteld format (notitie Woonruimteverdeling september 2020).
Allen	Allen	3	Om de toekomstige woningvraag van diverse doelgroepen beter in kaart te brengen en dit te toetsen aan de beschikbare voorraad zal er energie worden gestoken in het verwerven van woningmarktinformatie uit Thuis in Limburg als aanvulling op SVB en woonatlas Limburg.
Allen	Woningcorporaties	4	In overleg met de Gemeente Heerlen en de huurdersorganisaties zal het urgentiebeleid van de woningcorporaties verder op elkaar worden afgestemd en bij voorkeur aansluiting worden gezocht bij Housing Plus. Daarvoor zal een afrondende dialoogsessie in het 1e kwartaal gehouden worden waarbij we de samenwerking zullen bekrachtigen en de lijn uitzetten voor de toekomst.
Allen	Gemeente	5	De gemeente en de corporaties treden met elkaar in overleg om de randvoorwaarden te verkennen van overname van beheer en exploitatie van woonwagens en standplaatsen in gemeentelijk eigendom. Dit overleg vindt plaats flankerend aan het ontwikkelen van nieuw beleid voor woonwagens en woonwagenstandplaatsen dat de gemeente in samenwerking met Parkstad op wil stellen.

2.2 Particulier bezit

In Parkstad en Heerlen hebben we al geruime tijd te maken met leegstand in de particuliere woningvoorraad. Heerlen kent ook overlastgevende particuliere woningen. Dit kan leiden tot een negatief imago voor een gehele buurt of wijk, ook voor de sociale huurwoningen in die wijk.

De aanpak van de structurele leegstand, overlastgevende panden en andere uitdagingen in de particuliere voorraad is daarom een gezamenlijke opgave waarbij de gemeente de trekkende partij is als het gaat om de aanpak van de particuliere voorraad.

betrokken	lead		2020-2024
Allen	Woningcorporaties	1	De partijen spreken af dat het inponden van particuliere woningen een geschikte mogelijkheid is op voorwaarde dat: (a) dit bijdraagt aan de transformatieopgave (fysiek én sociaal) in wijken en buurten; en (b) dit op een voor de woningcorporatie financieel verantwoorde manier gebeurt.
Allen	Woningcorporaties	2	In de Regiodeal Parkstad zijn met het Rijk afspraken gemaakt om (op regionale schaal) tot 2025 ongeveer 1.600 particuliere woningen grondig aan te pakken door transitie-exploitaties, sloop/(vervangende) nieuwbouw, inponden en woningverbetering. De partijen werken zowel in regionaal verband als in Heerlen samen aan de realisatie van deze doelstelling met de Regiodealprojecten. (regionale afspraken)
Allen	Gemeente	3	In het kader van de Regiodeal brengt de gemeente gebieden met concentraties kwetsbaar particulier bezit in kaart. Onder kwetsbaar bezit verstaan de partijen woningen waarvan de eigenaar niet in staat of bereid is om het onderhoud van hun woning op peil te houden en/of waarmee woonoverlast verbonden is.
Allen	Woningcorporaties	4	Woningcorporaties acteren slagvaardig indien zich kansen voordoen met betrekking tot de aankoop van particulier bezit .
betrokken	lead		Jaarschijf 2021
Allen	Woningcorporaties	1	In het kader van de regiodeal gaan meerdere woningcorporaties woningen inponden . Over de criteria en voorwaarden om een woning in te ponden overleggen de partners in het kader van de regiodeal.

3. DUURZAAMHEID

Het coalitieakkoord 2018 - 2022 bestempelt duurzaamheid als dwarsverband voor alle beleid van de Gemeente Heerlen. Hiervoor is in 2019 het programma duurzaamheid vastgesteld waarin 3 speerpunten worden benoemd op het gebied van duurzaamheid, zijnde energietransitie, circulaire economie en klimaatadaptatie. De ambities die hier in zijn vastgelegd willen de partijen terug laten komen in de lokale prestatieafspraken.

In het Klimaatakkoord is afgesproken dat Nederland de CO2 uitstoot in 2030 met 49% terugdringt en in 2050 een nagenoeg CO2 emissievrije woningvoorraad heeft. Binnen dit kader hebben de woningcorporaties via hun koepelorganisatie AEDES de ambitie uitgesproken om in 2021 landelijk een gemiddeld energielabel B voor hun woningvoorraad te realiseren. Het is duidelijk dat deze timing bijgesteld moet worden.

De samenwerkende gemeenten van Parkstad Limburg hebben in PALET (Parkstad Limburg Energietransitie) de volgende ambitie geformuleerd: in 2040 is Parkstad Limburg energieneutraal. De Regionale Prestatieafspraken hebben de PALET doelstellingen vertaald in concrete acties. De hierbij opgenomen acties in Heerlen zijn complementair aan deze afspraken.

In lijn met bovenstaande doelstellingen en op basis van de Regionale Energie Strategie Zuid Limburg zal de gemeente Heerlen in 2021 een Warmtevisie vaststellen om op een andere wijze dan met fossiele brandstoffen [bv. gas] de gebouwde omgeving te verwarmen. Deze warmtevisie moet een eerste doorkijk geven om met de benoemde kansrijke buurten aan de slag te gaan om specifieke warmteplannen te maken.

De partijen zetten zich in om de vermelde langetermijn doelstellingen te realiseren en vertalen deze ambitie in onderstaande acties. Een open en transparante samenwerking tussen gemeenten, corporaties en rijk is noodzakelijk om deze ambities haalbaar te maken. De partijen zijn zich ervan bewust dat ook andere partijen zoals ontwikkelaars en particuliere huiseigenaren hierin een belangrijke rol spelen. Het verduurzamen van de woningvoorraad heeft ook voordelen voor de huurders: een lagere energierekening en een kwalitatief betere woning. De partijen zijn het eens dat de verduurzaming de betaalbaarheid niet in het gedrang mag brengen.

betrokken	lead		2020-2024
Allen		1	De partijen stellen vast de doelstelling van een gemiddelde label B tegen 2021 niet te halen. Zij willen een meerjarig plan op de duurzaamheidsopgave opstellen om deze doelstelling op een later tijdstip te realiseren.
betrokken	lead		Jaarschijf 2021

Allen	Gemeente	1	<p>Voor de uitwerking van een meerjarig plan op de duurzaamheidsopgave bij woningcorporaties in Heerlen werken we aan een actieplan met volgende onderdelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) Een overzicht van het huidige bezit van de corporaties en de energieprestatie ervan. De woningcorporaties realiseren daarmee voor de Gemeente Heerlen de regionale prestatieafpraak "Verduurzaming sociaal bezit in beeld brengen"; (b) Een planning welk deel van het bezit welke verduurzamingslag op welk moment krijgt; (c) Een rapportagelijijn over de realisatie van deze verduurzamingsplanning plus een overleg hierover met als doel het identificeren van knelpunten en bezien of we elkaar kunnen helpen deze op te lossen. <p>De partijen nemen bij deze actie in acht dat vanaf 1 januari 2021 NTA8800/ BENG als maatstaf voor het energielabel verplicht wordt.</p>
Allen	Gemeente	2	<p>Voor de bewustwording en het realiseren van kleine besparingsmaatregelen bij huurders proberen we de Regeling Reductie Energieverbruik Woningen (nieuwe regeling van 16 november 2020) in te zetten in samenwerking met de Woonwijzerwinkel.</p>
Allen	Huurdersorganisaties	3	<p>De huurdersorganisaties zoeken hoe zij huurders kunnen informer over wat zij zelf kunnen doen in het kader van duurzaamheid en klimaat. (regionale afspraak) Daarbij bekijken zij samen met de partijen of er kansen voor synergie zijn. Zo zal bekeken worden welke rol de Woonwijzerwinkel hierin kan spelen.</p>
Woningcorporaties	Woningcorporaties	4	<p>De woningcorporaties gaan voor elk bouw- en renovatieproject na of zij lokaal opgewekte energie (bijv. zonnepanelen) of (rest)warmte kunnen integreren. Wanneer de Warmtevisie van de Gemeente Heerlen is goedgekeurd, vormen de visie en verder uit te werken warmteplannen per buurt het kader voor deze actie.</p> <p>De woningcorporaties hebben afhankelijk van het eigen bedrijfsbeleid aanvullende maatregelen m.b.t. duurzaamheid en klimaat. In 2021 dragen de woningcorporaties bij aan deze doelstellingen. Voorbeelden van dergelijke maatregelen zijn het afkoppeling van hemelwater, isolatie van de gebouwschil of duurzame renovatie, toepassing van groene daken en het stimuleren van groen in plaats van steen in tuinen, klimaatbestendig inrichten van groen, streven naar slopen en/of bouwen volgens de principes van circulair bouwen. Over deze projecten gaan zij in gesprek met de partijen.</p>
Gemeente	Gemeente	5	<p>De gemeente stelt een Warmteplan op (gereed in 2021), met daarin een visie op hoe de energietransitie in een bepaalde buurt of wijk gestalte dient te krijgen en betreft corporaties en huurdersorganisaties bij dit proces.</p>

4. WONEN MET ZORG

Het is de gezamenlijke taak van de partijen om te zorgen dat ouderen zo lang mogelijk en kwetsbare groepen zelfstandig in hun eigen/nieuwe woning kunnen blijven wonen. En dan op zo'n manier dat het prettig wonen is voor de persoon zelf én dat het ook past in de woonomgeving. Daarbij gaat het dus niet alleen om een passende woning, maar ook om passende begeleiding en inpassing in de leefomgeving. Deze doelgroep vraagt om maatwerk. Het is nodig de krachten te bundelen om deze doelgroep waar nodig zorg- en dienstverlening te bieden om enerzijds volwaardige participatie in de maatschappij te borgen, maar anderzijds ook risico's voor de omgeving beheersbaar te houden. Maatschappelijk draagvlak is een cruciaal aandachtspunt.

Gewijzigde wetgeving op het gebied van het scheiden van wonen en zorg heeft ervoor gezorgd, dat de verschillende werelden van 'wonen' en 'zorg' in elkaar geschoven moeten worden. De Taskforce Wonen en Zorg (VWS en BZK) zet drie stappen uit om deze opgave te realiseren:

- *woonzorganalyse* op basis van onderzoek de lokale/regionale opgaven op het gebied van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid tezamen in beeld gebracht zijn.
- *woonzorgvisie* als strategische uitwerking van de resultaten uit de woonzorganalyse met ambities en keuzes over aanpak van de woonzorgopgaven in de komende jaren.
- In de *prestatieafspraken* landen afspraken over de realisatie van de woonzorgopgaven, zoals vastgelegd in de woonzorgvisie.

Sinds 2017 werken de samenwerkende gemeenten van Parkstad Limburg samen om de regionale opgaven ten gevolge van deze gewijzigde wetgeving in kaart te brengen. In de regionale prestatieafspraken is vastgelegd dat vraag en aanbod van woningen voor ouderen in kaart wordt gebracht. Ook is het begeleidingstraject met het ondersteuningsteam Wonen en Zorg opgestart in de tweede helft van 2020.

Lokale acties in Gemeente Heerlen m.b.t de opgave wonen en zorg zijn complementair aan de regionale acties. Hiervoor werken de partijen samen om kwetsbare inwoners een passende woonoplossing te bieden. Het gaat daarbij om ouderen met mobiliteitsbeperkingen maar ook om mensen met een handicap, of psychische kwetsbaarheid.

In overeenstemming met de drie stappen van de Taskforce Wonen en Zorg start de gemeente een onderzoek om het aanbod aan geschikte huisvesting, de woonvraag en zorg- en voorzieningenaanbod en de discrepantie daartussen in kaart te brengen. Het is van groot belang om de zorgpartijen op zowel strategisch als operationeel niveau bij deze opgave te betrekken.

betrokken	lead		2020-2024
Allen	Gemeente	1	De gemeente bereidt samen met de woningcorporaties, huurdersorganisaties, zorgpartijen en andere relevante partners een woonzorganalyse en woonzorgvisie voor de gemeente Heerlen voor.

Allen	Gemeente	2	Wanneer een gemeentelijke woonzorgvisie is goedgekeurd maken zij afspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties over de realisatie van de woonzorgopgaven in de prestatieafspraken .
Allen	Gemeente	3	Woonzorgvisie bevat een uitvoeringsagenda met bijbehorend investeringsprogramma.
betrokken	lead		Jaarschijf 2021
		A	Werkgroep wonen en zorg
Allen	Gemeente	1	De werkgroep wonen en zorg bestaat uit vertegenwoordigers van de Gemeente Heerlen, woningcorporaties, huurdersorganisaties, JENS en Stand-by. Deze samenstelling is aan te vullen met relevante partners en zorgpartijen.
Allen	Gemeente	2	In de wonen en zorg werkgroep maken de partijen afspraken om te komen tot een betere maatschappelijke ketensamenwerking voor kwetsbare doelgroepen. Dit betekent dat de partijen afspreken: <ul style="list-style-type: none"> (a) Omschrijving wat de partijen en partners verstaan onder kwetsbare doelgroepen; (b) Welke samenwerking concreet nodig is, bijv. afstemming van de zorg- en dienstverlening en procedures in crisissituaties; (c) Wanneer de partijen de samenwerking in beeld hebben zorgen zij voor een lijst van contactpersonen om deze samenwerking te realiseren; (d) Bij de uitvoering van deze actie hebben de partijen bijzonder aandacht voor de evenwichtige spreiding van doelgroepen over de buurten en wijken en voor de draagkracht van de betrokken buurten en wijken.
		B	Woonzorgvisie
Allen	Gemeente	1	Onder de regie van de Gemeente Heerlen wordt een woonzorganalyse en woonzorgvisie opgesteld. De werkgroep wonen en zorg begeleidt dit proces.
Allen	Allen	2	De partijen vertalen de woonzorgopgaven opgenomen in de woonzorgvisie in de meerjarige prestatieafspraken en de jaarschijf 2022.
		C	Bijzondere doelgroepen

Allen	Woningcorporaties	1	De woningcorporaties treden in de planningsfase in overleg met de gemeente over de realisatie van wooncomplexen met zorg zowel bij nieuwbouw als bij het transformeren van bestaande complexen. Daarbij geven zij volgende gegevens mee: locatie, doelgroep, beoogde aantal en zorgpartij. Zolang er geen woonzorgvisie voor de gemeente Heerlen is goedgekeurd, zullen de partijen o.a. RIGO-cirkels gebruiken om het de kwetsbaarheid van de buurt of wijk te evalueren. Voor de start of realisatie van de plannen stemmen de woningcorporaties af met de ketenpartners en bewoners(organisaties) in de directe omgeving. Doel daarvan is voldoende draagvlak te creëren en zo nodig aanvullende acties of maatregelen af te spreken.
Allen	Woningcorporaties	2	Conform het jaarplan (Notitie woonruimteverdeling september 2020) stellen de woningcorporaties woningen beschikbaar t.b.v. de huisvesting van bijzondere woningzoekenden (o.a. Housing en statushouders, medisch en sociaal urgenten en bij renovatie), opdat aan overeengekomen en wettelijk verplichte taakstellingen kan worden voldaan.

5. LEEFBAARHEID

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

Gebieden die kwetsbaar zijn verdienen extra aandacht en inzet en een op maat gesneden gebiedsgerichte aanpak daarbij willen de partijen aansluiten bij Regiodeal en Programma Heerlen-Noord. Samen met partijen als politie, zorginstanties en de bewoners willen de partijen de komende jaren de leefbaarheid goed houden waar deze voldoende is en versterken waar dat nodig is.

De partijen nemen volgende maatregelen uit het coalitieakkoord 2018-2022 als leidend voor hun acties op het gebied van leefbaarheid: openbare ruimte, communicatie over het beheer en onderhoud verbeteren, buurtplannen en operatie Hartslag methode (combinatie handhaving en zorg) in de aanpak van overlastgevende kamerverhuur.

betrokken	lead		2020-2024
Allen	Woning-corporaties	1	Investerings en activiteiten door de woningcorporaties met betrekking tot leefbaarheid moeten zich op het woningbezit en de directe omgeving richten. Ze hebben als doel de leefomgeving schoon, heel en veilig te houden, een prettig woonklimaat te realiseren en de huurders rond de leefbaarheid van hun eigen woonomgeving te activeren. Binnen de kaders van de huidige Woningwet mogen corporaties door de rijksoverheid bepaalde maximum bedrag per DAEB-woning per jaar besteden aan leefbaarheid. De partijen zijn akkoord dat, indien noodzakelijk voor het bereiken van deze doelstellingen, de woningcorporaties dit bedrag kunnen overschrijden.
betrokken	lead		Jaarschijf 2021
		A	Kamerverhuur
Allen	Gemeente	1	De Gemeente Heerlen wil de cirkel rondom overlastgevende kamerverhuur doorbreken en stelt daarvoor een beleidskader op tegen Q2. De woningcorporaties zijn partners bij dit beleid.
Woning-corporaties Gemeente	Woning-corporaties Gemeente	2	Woningcorporaties en de Gemeente Heerlen rollen de samenwerking rond overlastgevend kamerverhuur in het kader van de regiodeal verder uit. (zie thema Beschikbaarheid).

		B Doorstroomwoningen
Allen	Gemeente	1 De woonzorganalyse en de woonzorgvisie geven ons een inzicht in de behoefte aan doorstroomwoningen en woon-zorgarrangementen.
Allen	Weller Wonen Limburg	2 De partijen zetten in 2021 in op de realisatie doorstroomwoningen met Skaeve Huse (Weller) en de Aankoop van Gasthuis als DNO (Wonen Limburg).
		C Beleidswerkgroep leefbaarheid
Allen	Allen	1 In de beleidswerkgroep leefbaarheid gaan de partijen aan de slag met de thema's en onderwerpen m.b.t. leefbaarheid, o.a. plaatsingsbeleid en woonoverlast, opgenomen in het verslag van de Algemene Beschouwingen van de Raad (Gemeente Heerlen) van 4 en 5 november 2020.
Allen	Allen	2 Om samenwerking tussen ketenpartners o.a. buurtregisseurs en de medewerkers van de woningcorporaties te faciliteren spreken de partijen af volgende acties te ondernemen: <ul style="list-style-type: none"> (a) overzicht van contactpersonen van gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties per wijk en per buurt; (b) op buurt- en wijkniveau zoeken de partijen naar meekoppelkansen tussen leefbaarheidsactiviteiten van woningcorporaties, Gemeente Heerlen en het veiligheidshuis. De partijen gaan in eerste plaats op zoek naar goede voorbeelden die mogelijk herhaald kunnen worden; (c) om het gemeentelijk beleid m.b.t. meldingen van overlast te ondersteunen verspreiden de woningcorporaties relevante informatie via hun communicatiemiddelen (bijv. https://secure.heerlen.nl/formulier/nl-NL/DefaultEnvironment/scMOR.aspx/fMORInleiding; (d) in overleg nodigt de gemeente de woningcorporaties en huurdersorganisaties uit om deel te nemen aan de Pilot Zuid - "prettiger wijken".

		D sociaaleconomische mix in wijken en buurten
Allen	Allen	<p>1 De partijen willen overlast ten gevolge van concentraties van specifieke doelgroepen vermijden. Daarvoor ondernemen zij acties opgenomen onder C. beleidswerkgroep leefbaarheid en onder thema Wonen en zorg :</p> <p>(a) Beleidswerkgroep leefbaarheid (Leefbaarheid, C. beleidswerkgroep leefbaarheid); (b) Wonen met zorg, jaarschijf 2021, actie 4 (maatschappelijke ketensamenwerking); (c) Wonen met zorg, jaarschijf 2021, actie 5 (locatie wonen met zorg/begeleiding).</p>
Allen	Allen	2 De partners zetten in op de gewenste sociaaleconomische mix in wijken en buurten.
Allen	Allen	3 De partijen willen zich inspannen om middelen te zoeken voor buurtbemiddeling .
		E Damoclesbeleid
Allen	Woning-corporaties	<p>1 Het Damoclesbeleid Heerlen is in december 2019 opnieuw vastgesteld na een algehele en grondige revisie. Hierin is aangesloten op met recente jurisprudentie en ontwikkelingen daarin. Ook is de brief, d.d. 21 januari 2019, van het Regionaal Overleg Woningcorporaties Parkstad over het Damoclesbeleid nogmaals afgewogen. Het bestuurlijk standpunt uit het antwoordbrief van 14 maart 2019 is ongewijzigd. In deze brief is afsluitend geattendeerd op de mogelijkheid die de Algemene wet bestuursrecht reeds kent om na een redelijke termijn het bevoegd gezag (lees: de burgemeester) te verzoeken een (sluitings)maatregel te heroverwegen.</p> <p>Woningcorporaties kunnen een gemotiveerd verzoek indienen om een reeds gesloten woning vrij te geven. Hierbij moet de woningcorporatie wel per casus: (1) goed gemotiveerd, en met cijfers onderbouwd, aantonen dat desbetreffende specifieke woning hard nodig is om te voorzien in een schaarste in het sociaal woningaanbod. Of dat het om een sociale huurwoning gaat die bijvoorbeeld door aangebrachte voorzieningen (dringend nodig is om in de behoefte van een (hulpbehoevende) woningzoekende te voldoen die dergelijke voorzieningen nodig heeft.</p>
		F Goedgekeurde overschrijding maximum bedrag dan de norm van 131,37 euro per DAEB-woning per jaar leefbaarheid
Woning-corporaties	Woning-corporaties	Voor 2021 keuren de partijen volgende bedragen per DAEB-Woning voor investeringen in leefbaarheid goed: Vincio Wonen €194,-, Woonpunt €169,-, Weller €245,- en Wonen Limburg €250,-

6. PROCESAFSPRAKEN

6.1 Strategische sturing

'Wonen' speelt een belangrijke rol in het leven van mensen. Een goede woning in een fijne buurt draagt bij aan een betere positie van Heerlen en haar inwoners. Het gaat daarbij niet alleen over 'stenen', maar vooral over mensen. De partijen willen zich steeds opnieuw de vraag stellen over hoe die woning kan bijdragen aan het welbevinden van de mensen die er in wonen.

Het gaat dan om het beschikbaar hebben van voldoende betaalbare woningen voor mensen met een smalle beurs en voldoende zorggeschikte woningen voor mensen met een uiteenlopende zorgvraag, het verduurzamen van de woningvoorraad en het leefbaar houden van buurten en wijken. Deze opgaven kennen vele invalshoeken en raakvlakken en dwarsverbanden met andere beleidsthema's.

betrokken	lead	2020-2024	
		A	Prestatieafspraken, meerjarig en jaarschijf
Allen	Gemeente	1	De partijen maken 5-jaren prestatieafspraken over de hoofddoelstellingen. Deze meerjarige afspraken : <ul style="list-style-type: none"> - realiseren de sociale volkshuisvestingsopgave; - maken relevante dwarsverbanden met andere beleidsthema's op het vlak van zorg, welzijn, economie en leefbaarheid.
Allen	Gemeente	2	De partijen vertalen elke doelstelling in (een opeenvolging van) jaaracties en vermelden per actie de partners noodzakelijk voor de realisatie ervan. (jaarschijf)
		B	Evaluatie en monitoring
Allen	Gemeente	1	De partijen evalueren de acties opgenomen in de prestatieafspraken van het vorige jaar voor 1 juli van het volgende jaar. Deze evaluatie wordt ambtelijk voorbereid (Kernteam Prestatieafspraken of Kernteam) en voorgelegd aan het bestuurlijk overleg. Op basis van de evaluatie geeft het bestuurlijk overleg aanwijzingen m.b.t. de uitvoering en realisatie van de doelstellingen en acties.

Allen	Gemeente	2	De partijen monitoren de voortgang van de jaarafspraken en de meerjarige doelstellingen. Het kernteam legt deze evaluatie voor op het bestuurlijke overleg. Op basis hiervan geeft het bestuurlijk overleg aanwijzingen m.b.t. uitvoering en realisatie van de jaarafspraken.
Gemeente	Gemeente	3	De gemeente voert de procesregie voor de evaluatie en voor de monitoring.
		C	Ambtelijk, bestuurlijk en beleidsoverleg
Allen	Gemeente	1	Bestuurlijk overleg vindt minstens 2 maal per jaar plaats. Op agenda staat minstens: monitoring van meerjarige doelstellingen en jaarschijfacties alsook de relevante wijzigingen in het regelgevend kader. De evaluatie van de jaarschijf van het vorige jaar wordt geagendeerd in de eerste helft van het jaar.
Allen	Gemeente	2	Het Kernteam vindt plaats volgens de in januari van het werkjaar voorgelegde agenda .
Allen	Gemeente	3	Ter voorbereiding van prestatieafspraken van het volgende jaar en als uitwerking van de prestatieafspraken van het lopende jaar organiseren de partijen beleidsoverleg met dialoog, verdieping, kennisuitwisseling. Hiervoor worden relevante partners uitgenodigd. De partijen organiseren beleidsoverleg over onderwerpen opgenomen in de jaarschijf of na een bestuurlijke opdracht.
Woningcorporaties Gemeente	Gemeente	4	Coördinatieoverleg m.b.t. stand van zaken van bouw- en renovatieplannen (incl. langetermijn) vindt jaarlijks plaats tussen de woningcorporaties en de Gemeente Heerlen.
betrokken	lead	Jaarschijf 2021	
Allen	Gemeente	1	Evaluatie van jaarschijf 2020 gebeurt voor 1 juli 2021.
Allen	Gemeente	2	Monitoring prestatieafspraken 2021 gebeurt voor 1 juli 2021 en begin oktober 2021.
Allen	Gemeente	3	Evaluatie en monitoring worden voorgelegd aan het eerste bestuurlijk overleg na 1 juli 2021.
Allen	Gemeente	4	De partijen organiseren (a) een beleidswerkgroep betaalbaarheid (Zie 1. Betaalbaarheid, jaarschijf 2021, A. Actieplan betaalbaarheid, actie 1)

			(b) een beleidswerkgroep m.b.t. leefbaarheid. Deze gaat aan de slag met de Algemene beschouwingen 4 en 5 november 2020 en de actie ketensamenwerking leefbaarheid (zie: Leefbaarheid, Jaarschijf 2021, C. beleidswerkgroep leefbaarheid, actie 1 en 2). (c) Werkgroep wonen en zorg (zie: Wonen en Zorg, Jaarschijf 2021, A. werkgroep wonen en zorg)
Allen	Gemeente Huurdersorganisatie	5	De huurdersorganisaties verkennen versterkt onderling overleg in Heerlen. Hiervoor kunnen zij rekenen op de ondersteuning van de gemeente.

6.2 Beleid

Een randvoorwaarde voor een succesvolle samenwerking is het delen van kennis en het samen maken van beleid.

betrokken	lead		2020-2024
		A	Beleidsinformatie, kennisdeling en dialoog
Allen	Allen	1	De partijen informer en elkaar over: <ul style="list-style-type: none"> - maatschappelijke trends, nieuwe wet- en regelgeving etc. die van invloed zijn op de volkshuisvestelijke opgaven; - belangrijke beleidsdocumenten en de daarmee beoogde doelen, alsmede wijzigingen in beleid die van invloed zijn op het behalen van de volkshuisvestelijke doelen.
Allen	Allen	2	De partijen gaan met elkaar in gesprek : <ul style="list-style-type: none"> - in een vroegtijdig stadium bij het ontwikkelen van nieuw beleid; - om op stadsdeelniveau gewenste woningvoorraadontwikkelingen op elkaar af te stemmen. Daarbij gaat het over sloop, nieuwbouw, huurprijs, woningtype, doelgroepen en wonen met zorg. - indien beleid onvoldoende bijdraagt aan de gestelde doelen, werken gezamenlijke voorstellen voor verbeteringen uit en betrekken daar andere relevante partijen bij; - waarbij zij, indien nodig, het gemeentelijk beleid, corporatiebeleid en huurdersstandpunten met elkaar confronteren en brengen eventuele aandachtspunten in kaart die van invloed kunnen zijn op het behalen van de volkshuisvestelijke doelen.

Allen	Woningcorporaties	3	De woningcorporaties delen elk jaar gegevens over de woonruimteverdeling via Thuis in Limburg. Hiervoor gebruiken zij de afgesproken format (notitie woonruimteverdeling september 2020).
betrokken	lead		Jaarschijf 2021
Allen	Gemeente	1	De partijen zetten verder in op de uitwerking en uitvoering van de Regiodeal (regionale afspraken en lokale uitwerking).
Allen	Gemeente	2	De partijen zetten in op de ontwikkeling, uitwerking en uitvoering van het programma Heerlen-Noord als stedelijke vernieuwingsgebied in het kader van het Rijksprogramma Leefbaarheid & Veiligheid.
Allen	Gemeente	3	De woningcorporaties en huurdersorganisaties worden actief betrokken in het proces van bijsturing van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) en de gevolgen daarvan op de compensatiesystematiek, de beoogde doelen en de invloed daarvan op de volkshuisvestelijke opgaven in Heerlen.
Allen	Gemeente	4	Een actualisatie van de regionale Woonvisie met onderdeel Heerlen is gepland in 2021 door Parkstad en de Gemeente Heerlen. Woningcorporaties en huurdersorganisaties worden actief daarbij betrokken. (regionale afspraken)

3. Gebiedsgerichte afspraken

Jaarschijf 2021 – overkoepelende afspraken acties Gebiedsgerichte Afspraken.		betrokken	lead
1	Voor alle gebiedsgerichte afspraken werken de partijen samen aan de fysieke en sociaal-maatschappelijke opgaven in het betrokken stadsdeel.	Allen	Allen
2	De partijen werken gebiedsgericht samen bij de uitvoering van de Regiodeal alsook bij de uitwerking en uitvoering van het Programma Heerlen-Noord in het kader van het Rijksprogramma Leefbaarheid en Veiligheid. Daarbij zetten de partijen voor de Regiodeal 2 ^{de} tranche in op de uitvoering van de goedgekeurde projecten. Voor de 3 ^{de} tranche zetten de partijen in op het onderzoeken naar de haalbaarheid van de projecten opgenomen op de midlist. Voor de gebiedsgerichte afspraken die betrekking hebben op het programmagebied Heerlen-Noord zorgen de partijen voor aanhaking en synergie van onderstaande projecten aan het programma.	Allen	Gemeente
3	De gemeente voorziet binnen haar budgettaire kaders financiële middelen voor de Regiodeal.	Allen	Gemeente
4	Na afstemming van de hieronder genoemde projecten in het Coördinatieoverleg m.b.t. bouw- en renovatieplannen (zie: Beleid, 6.1 Strategische sturing, 3. Ambtelijk overleg, actie 5) tussen woningcorporaties en de Gemeente Heerlen faciliteert de gemeente de ruimtelijk-planologische procedures ten behoeve van de realisatie.	Woningcorporaties Gemeente	Gemeente
5	De gemeente bewaakt de gewenste kwalitatieve ontwikkeling en levert kwalitatieve kaders opgenomen in de Regionale Woonvisie Parkstad, onderdeel Heerlen en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, aan met het oog op de juiste product-markt combinaties.	Allen	Gemeente

Heerlen Centrum

In het Bidboek Urban Heerlen (2017) heeft Heerlen haar ambities vastgelegd voor een aantrekkelijke en toekomstbestendige binnenstad. De partijen dragen bij aan deze transitieopgave met projecten die garant staan voor een aanbod van kwaliteitsvolle en duurzame woningen.

Acties 2020-2024

		betrokken	lead
1	Partijen werken samen aan de woonopgave in Heerlen centrum en stemmen hun projecten onderling af op doelgroep, aantallen, woningtype en locatie en betrekken daarbij zo nodig ook andere marktpartijen.	Allen	Allen

Acties (bezit) Jaarschijf 2021

INITIATIEF	LOCATIE		ACTIE				PROFIEL HUURDER			DUURZAAM
corporatie	Straat	naam	project	type	planning	aantal	huur	doelgroep	toegankelijk	Beoogd energie label
Wonen Limburg	Spoorsingel		nieuwbouw	MGmL	voorbereiding	20	liberalisatie	sociaal		
Wonen Limburg	Dr. Jaegerstraat		nieuwbouw	GG>1	oplevering	13	liberalisatie	sociaal		
Weller	Stationstraat	LUX LUNA	nieuwbouw		voorbereiding	30				
Weller	Pancratiusstraat	Dianasport	nieuwbouw	MGzL	uitvoering	36	goedkoop	jongeren	n.t.b.	A
Weller	Parcstaete		nieuwbouw		voorbereiding	34	goedkoop	jongeren	n.t.b.	A
Wonen Zuid	Schinkelstraat	Schinkel Noord	bestemmingsplan	MGmL		116	Mix	mix		A

Hoensbroek

De kwetsbare sociaal-maatschappelijke staat van Hoensbroek blijkt uit het RIGO-wijkprofiel. Dit vraagt om een integrale aanpak van dit stadsdeel waarbij wonen en volkshuisvestingsbeleid ingepast wordt in deze aanpak.

In dit stadsdeel zetten de partijen in op de betaalbare en levensloopgeschikte/zorggeschikte huurwoningen, het aanpakken van de verouderde woningvoorraad, het realiseren van een gezonde socio-economische mix in de buurten. Bovendien trekken de partijen samen op tegen overlastgevende kamerverhuur en ondernemen maatregelen tegen dit fenomeen.

Acties (Beleid) Jaarschijf 2021		Betrokken	Lead
1	De betrokken partijen gaan na hoe zij samen kunnen optrekken in de Regiodeal 2 ^{de} tranche m.b.t. project Hoofdstraat/Kastelenbuurt. Indien zij besluiten tot realisatie ervan werken de betrokken partijen een businesscase uit en zetten in op de uitvoering waarbij de sociale aanpak voorafgaat.	Woonpunt Vincio Wonen Gemeente	Gemeente
2	De partijen organiseren een wijkscouw m.b.t. wonen in GMS in Q1 of Q2 2021 en in Hoofdstraat in Q3 of Q4. Samen met de bewoners gaan de partijen op zoek realistische en haalbare antwoorden op ervaren problemen.	Allen	Gemeente

Acties (bezit) Jaarschijf 2021										
INITIATIEF	LOCATIE		ACTIE				PROFIEL HUURDER			DUURZAAM
corporatie	Straat	naam	project	type	planning	aantal	huur	doelgroep	toegankelijk	Beoogd energie label
Wonen Limburg	Aldenhofpark		bestemmingsplan	gemengd		65 ¹	gemengd	gemengd		
Woonpunt	Marktstraat		renovatie	nultrede	uitvoering	121	1 ^e aftgr	senioren	BAT 2	A+
Woonpunt	Buttingstaat/ Nieuwstraat		renovatie	GG>1	uitvoering	20	2 ^e aftgr	gezinnen	BAT 0	A
Woonpunt	Mariarade Emmastraat e.o.		renovatie	GG>1	uitvoering	56	2 ^e aftgr	gezinnen	BAT 0	A

¹ Aantallen nog n.t.b.. Eerste opzet gaat uit van ca 64 woningen.

Prestatieafspraken Heerlen 2021- 29

Woonpunt	Pannenberg		renovatie	MGzL	oplevering	42	1 ^e aftgr	Senioren/	BAT 2 en 0	A
Woonpunt	Aldenhofpark		nieuwbouw	nultrede	uitvoering	24	1 ^e aftgr	senioren	BAT 2	A++
Woonpunt	Paadweg/Lebouillestraat		samenvoeging	GG>1	uitvoering	2	2 ^e aftgr	gezinnen	BAT 0	A
Vincio Wonen	Aldenhofpark					24				
Vincio Wonen		Sint Josephkerk	haalbaarheid	MgmL		30/39				
Vincio Wonen		Weijnebergfats	renovatie							

Heerlerheide

Heerlerheide kent buurten met unieke stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten. Tegelijkertijd is er zowel fysiek als sociaal-maatschappelijk een omvangrijke en complexe opgave. De inspanningen van de partijen sluiten aan bij de integrale aanpak. Bijzondere aandacht gaat daarbij naar de buurten Passart - met een karakteristieke mijnwerkersbuurt - en Vrieheide - gekenmerkt door een kwetsbare particuliere woningvoorraad. Beide buurten hebben kwetsbare sociaal-maatschappelijke RIGO-wijkprofielen. Verder zien we een forse opgave in de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.

Acties (Beleid) Jaarschijf 2021

		betrokken	lead
1	In het kader van de Regiodeal, onderzoeken de partijen samen of en hoe zij samen kunnen optrekken voor 3 ^{de} tranche Regiodeal t.b.v. de opgave in de wijk Vrieheide. Indien zij besluiten tot realisatie ervan werken de betrokken partijen een businesscase uit en zetten in op de uitvoering.	Woonpunt Vincio Wonen Wonen Zuid Gemeente	Gemeente

Acties (bezit) Jaarschijf 2021

INITIATIEF	LOCATIE		ACTIE				PROFIEL HUURDER			DUURZAAM
corporatie	Straat	naam	project	type	planning	aantal	huur	doelgroep	toegankelijk	Beoogd energie label
Weller	Keekstraat/ Heulstraat	Magistraat	nieuwbouw	MGzL	uitvoering	32	2e aftgr	jongeren	n.t.b.	A
Weller 2161	Asterstraat e.o.	Asterstraat	verduurzaming	GG>1	voorbereid ing	42	1e aftgr	gezinnen	BAT 0	A/B
Weller 2151	Roze- Asterstraat e.o	Roze- Asterstraat e.o	verduurzaming	GG>1	voorbereid ing	92	1e aftgr	gezinnen	BAT 0	A/B
Weller 2361	Lucasstraat e.o.	De Kom	verduurzaming	GG>1	uitvoering	153	1e aftgr	gezinnen	BAT 0	A/B
Weller 2050	Tulpstraat e.o.	Tulpstraat	verduurzaming	GG>1	uitvoering	26	1e aftgr	gezinnen	BAT 0	A/B

Vincio Wonen	Ir. Bogaertstraat		Verduurzaming /renovatie		voorbereid ing					
--------------	-------------------	--	-----------------------------	--	-------------------	--	--	--	--	--

Heerlen Stad

Stadsdeel Heerlen-Stad bestaat uit een verzameling zeer diverse wijken in een schil rondom het centrum van Heerlen. Met deze prestatieafspraken richten we ons met name op twee wijken: GMS en Bekkerveld/Douve Weien. Twee verschillende wijken met een uiteenlopende problematiek. GMS grenst aan de noordzijde van het centrum van Heerlen (o.a. Spoorzone). De kwetsbare sociaalmaatschappelijke staat van deze wijk blijkt uit de RIGO-wijkprofielen. In de wijk wonen veel jongeren maar de participatie op de arbeidsmarkt is laag. Bovendien kampt deze buurt enorm met overlast t.g.v. kamerverhuur. In Aarveld/Bekkerveld ligt meer een fysieke opgave in de vorm van een verouderde woningvoorraad die niet meer past bij de toekomstige vraag.

2020-2024		betrokken	lead
1	De partijen streven ernaar de doelstellingen opgenomen in de Intentieovereenkomst "Samen meerjarig aan de slag met de transformatieopgave voor een aantrekkelijker, veiliger en duurzamer GMS Heerlen" (dd. 23 september 2020) te realiseren.	Gemeente Wonen Limburg Weller Vincio Wonen Wonen Zuid	Gemeente
Jaarschijf 2021			
1	De gemeente stelt een ontwikkelkader op voor een kwalitatieve verbeteringslag voor de Spoorzone, waarin kansen worden verkend om de wijk GMS te laten meeprofiteren van de komst van het Maankwartier.	Allen	Gemeente
2	De betrokken partijen werken samen aan de uitvoering van de Regiodeal, 2 ^{de} tranche (Saffier en Saffiertjes). De gemeente stelt voor dit project een projectleider aan.	Allen, excl. Woonpunt	Gemeente
3	Wonen Zuid en de Gemeente Heerlen werken samen aan de transformatie van De Hees. Doel is om de visie de Hees te vertalen naar een uitvoeringsplan.	Gemeente Wonen Zuid	Wonen Zuid

Acties (bezit) Jaarschijf 2021

INITIATIEF	LOCATIE		ACTIE				PROFIEL HUURDER			DUURZAAM
corporatie	Straat	naam	project	type	planning	aantal	huur	doelgroep	toegankelijk	Beoogd energie label

Wonen Limburg	Bekkerveld + Aarweg	Tarcisius	bestemmingswijziging	n.t.b.		ca. 20	liberalisatie	n.t.b.		
Wonen Limburg	Sittarderweg	Saffierflat	renovatie	MGmL + aanleun/zorg	uitvoering	19	2e aftgr	sociaal + wonen met zorg		
Wonen Limburg	Burgemeester Gijzelslaan		bestemming	MGmL + GG>1	voorbereiding	24	gemeend			
Woonpunt	Albert Cuypstraat		renovatie	MGzL	uitvoering	48	1e aftgr	Een/tweepersons huishoudens	BAT 0	A
Weller 5412	Molenwei	Molenwei	renovatie/verduurzaming	0-trede	uitvoering	172	1e aftgr	senioren	n.t.b.	A/B
Wonen Zuid	Sittarderweg	Aurora	bouw	MGmL	uitvoering	78	duur			
Wonen Zuid	Sittarderweg	Aurora	bouw	MGmL	uitvoering	2	betaalbaar ²			A
Wonen Zuid	Potgieterstraat		renovatie	EGW		85				C
Wonen Zuid	V.W. Poelmanstraat	De Hees	ontwikkeling LangeTermijn	MgML		16				A
Vincio Wonen	Leenhofstraat	Monumentale Mijnwerkerswoning	renovatie/restauratie		Pilot2	4				

² De ervaringen uit deze pilot dienen als blauwdruk voor de andere mijnkoloniewoningen zoals Grasbroek/Sittarderweg.

Heerlerbaan

De wijk Heerlerbaan werken we aan een verbeteropgave van de woningvoorraad gericht op duurzaamheid en levensloopbestendigheid. Aanvullend wordt in Heerlerbaan gewerkt aan een centrale plek voor maatschappelijke activiteiten (Brede Maatschappelijke Voorziening).

Jaarschijf 2021

Voor Heerlerbaan gaat de Gemeente Heerlen in 2021 aan de slag met de voorbereiding en uitvoering van de Brede maatschappelijke voorziening.

betrokkenen

Allen

lead

Gemeente

Acties (bezit) Jaarschijf 2021

INITIATIEF	LOCATIE		ACTIE				PROFIEL HUURDER			DUURZAAM
corporatie	straat	naam	project	type	planning	aantal	huur	doelgroep	toegankelijk	Beoogd energie label
Weller ³	Caumerboord	Caumerboord	nieuwbouw	GG>1	voorbereiding	12	1e aftgr	senioren		A/B
Weller	Herlongstraat	Generaalsbuurt	verduurzaming	GG>1	uitvoering	172	1e aftgr	gezinnen	BAT 0	A/B
Weller	Bradleystraat	Bradleystraat	verduurzaming	GG = 1	voorbereiding/uitvoering	12	goedkoop	senioren		A/B
Weller	Nazarethstraat e.o.	Beloofde Land	verduurzaming	GG>1	voorbereiding/uitvoering (fase 1)	121	1e aftgr	gezinnen	BAT 0	A/B
Weller	Ploeghof/ Zeishof e.o.	Ploeghof/ Zeishof e.o.	verduurzaming	GG>1	voorbereiding/uitvoering	34	1e aftgr	gezinnen	BAT 0	A/B

³ Project in overlegtraject tussen Gemeente Heerlen en Weller

4. Ondertekening

Over deze prestatieafspraken hebben d.d. 11 december 2020 te Heerlen overeenstemming bereikt:

Gemeente Heerlen - Dhr. Clemens, wethouder

Vincio Wonen - Dhr. Canjels, bestuurder

Weller - Dhr. Gorgels, bestuurder

Wonen Limburg - Dhr. Hazeu, bestuurder

Wonen Zuid - Dhr. Van Malde, bestuurder

Woonpunt - Dhr. T. Mans, bestuurder a.i.

HV Coriovallum - Dhr. F. Pol, voorzitter

HV Heerlen Treebeek Molenberg - Dhr. Wiersma, voorzitter

Op het Zuiden - Mevr. Valkenburg, voorzitter

Huurderskoepel GBP - Dhr. Franz, voorzitter

Huurderskoepel Huren en Wonen - Dhr. Elbers, voorzitter

Huurderskoepel Stadsdeel Heerlerbaan - Dhr. F. Souren, secretaris

Stichting huurdersbelangen Zuid-Limburg – Dhr. H. Kortsmit, voorzitter

Huurdersbelangen Vincio Wonen - Dhr. W. Pol, penningmeester

BIJLAGE 1 – legenda betaalbaarheid en typologie

Huurprijs (prijsspeil 01-01-2020) ⁴	
Goedkoop	kwaliteitskortingsgrens (€ 432,51)
1 ^e aftgr	eerste aftoppingsgrens (€ 619,01)
2 ^e aftgr	tweede aftoppingsgrens (€ 663,40)
Liberalisatiegrens	liberaliseringsgrens (€ 737,14)
Typologie woning	
GG = 1	Grondgebonden woning met woonprogramma op begane grond
GG>1	Grondgebonden woning met woonprogramma op meerdere verdiepingen
MGzL	Gestapelde woning zonder lift
MGmL	Gestapelde woning met lift
Nultrede	Woning met volledig woonprogramma toegankelijk zonder traptreden
Aanleun/zorg	Toegankelijke woning gebruikmakend van voorzieningen zorgcentrum of zorgwoning.

Toelichting afkortingen tabel jaarschijf

Aantal: Aantal te realiseren woningen

Type: Betreft woningtype. GG=1; GG>1; MGmL; MGzL

Toegankelijk: Betreft toegankelijkheidslabel i.e. Nvt; Nultrede; Aanleun; Zorg.

Doelgroep: demografie (leeftijd) en hulpbehoevendheid

Huur: prijsklasse netto huur, i.e. Goedkoop; Betaalbaar 1; Betaalbaar 2; Duur; Geliberaliseerd.

Planning: status projectplanning in betreffende jaarschijf, i.e. Start, Uitvoering, Oplevering

Nieuwbouw: Het betreft woningen waarvan de verwachting is dat in het betreffende jaar de bouw start, of die in het betreffende jaar worden opgeleverd.

Sloop: Het betreft een voorgenomen sloop. Sloop vindt ten allen tijde plaats na overleg met de bewoners. Omschrijving van projectnaam en locatie kan derhalve globaal omschreven zijn. Feitelijke sloop vindt plaats nadat planvorming en RO-procedure voor nieuwbouwwontwikkeling zijn afgerond.

Renovatie: Renovatie vindt ten allen tijde plaats na overleg met de bewoners. Omschrijving van projectnaam en locatie kan derhalve globaal omschreven zijn. De status "Renovatie" is gebonden aan wettelijke voorwaarden. De daadwerkelijke uitvoering van de in deze tabel benoemde projecten krijgt invulling na feitelijke opname van uit te voeren werkzaamheden en na overleg met bewoners en huurdersorganisaties. Aan het in deze tabel genoemde label Renovatie of Herbestemming kunnen daarom op voorhand geen rechten worden ontleend. De verwachte

⁴ De definitieve hoogte van de toeslagen zijn medio november 2020 bekend.

wijzigingen in aantal woningen, toegankelijkheid of prijsklasse betreffen een reële aanname op basis van de inzichten van nu.

Verkoop: Genoemde aantallen betreffen een indicatie op basis van simulatie. Feitelijke verkoop is afhankelijk van welke woningen door huuropzegging voor verkoop beschikbaar komen en de vraag vanuit de markt. Exclusief eventuele verkopen uit de niet-DAEB. Woningtype, toegankelijkheid, E-label en prijsklasse zijn op voorhand niet definitief bekend en zijn gebaseerd op een reële aanname.

Aankoop: Realisatie o.a. afhankelijk van marktomstandigheden. Uitvoering binnen vooraf gestelde projectkaders.

BIJLAGE 2 – Regels passend toewijzen

(bron: Rijksoverheid, dd. 5 november 2020)

Regels voor toewijzen sociale huurwoningen

Woningcorporaties moeten zich richten op bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. Dat staat in de gewijzigde Woningwet. Betaalbare huurhuizen mogen zij niet aan iedereen verhuren. Woningcorporaties moeten zich houden aan regels.

Regels voor toewijzing naar inkomen

Woningcorporaties moeten tenminste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot € 737,14) toewijzen aan hun doelgroepen.

- De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden € 39.055 (prijsspeil 2020). De woningcorporatie moet jaarlijks ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan die groep toewijzen.
- Daarnaast mogen corporaties tot 2021 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 en € 43.574 (prijsspeil 2020). Deze 10% kan echter ook worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de € 39.055.

De overige, maximaal 10% van de vrijkomende woningen, mogen woningcorporaties vrij toewijzen. Zolang de woningcorporatie maar voldoet aan de eis 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan haar belangrijkste doelgroep (inkomens tot € 39.055), mag zij er ook voor kiezen om alle sociale huurwoningen aan de doelgroep (huishoudens met een inkomen onder de € 43.574) toe te wijzen.

Regels voor toewijzing van de 10% vrije ruimte

Als woningcorporaties de 10% vrije toewijzingsruimte niet voor de doelgroep (tot € 43.574) gebruiken, maar voor andere woningzoekenden moeten zij een aantal huishoudens voorrang geven.

Om te beginnen zijn dit de huishoudens waarvan de gemeente heeft vastgesteld dat zij voorrang krijgen. De gemeente moet dit dan wel hebben vastgelegd in een huisvestingsverordening.

Daarnaast is er nog een groep die voorrang krijgt. Dit zijn:

- huishoudens met problemen rond gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht of calamiteiten;
- huishoudens die (met toestemming van de corporatie) woningen met elkaar ruilen;
- medehuurders die (met toestemming van de corporatie) huurder worden.

Toewijzen betaalbare woning aan huishoudens met huurtoeslag

Woningcorporaties moeten extra aandacht geven aan huishoudens met de laagste inkomens. Het gaat om huishoudens die een inkomen hebben onder het norminkomen van de huurtoeslag. Deze moeten een betaalbare woning krijgen toegewezen onder de aftoppingsgrens die voor hen geldt. Daarom staat in de gewijzigde Woningwet een norm over passendheid. Elke corporatie moet een passende woning toewijzen aan tenminste 95% van de huishoudens met de laagste inkomens. Een passende woning is een woning met een kale huur onder de aftoppingsgrens.

Voor een- en tweepersoonshuishoudens is dit € 619,01. Voor drie- en meerpersoonshuishoudens is dit € 663,40. Deze bedragen gelden in 2020.

De passendheidsnorm geldt voor huishoudens met een inkomen dat valt binnen het norminkomen van de huurtoeslag. Die grenzen zijn in 2020:

- € 23.225 voor eenpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd;
- € 31.550 voor meerpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd;
- € 23.175 voor eenpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd;
- € 31.475 voor meerpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd.