

Samen aan de slag in

Brunssum



Prestatieafspraken
jaarschijf 2021

Inleiding

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

Samen maken we het verschil.

Inhoudsopgave

Infographics	p. 4
Legenda	p. 5
Beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie	p. 6
Betaalbaarheid	p. 12
Duurzame sociale huurwoningen	p. 15
Wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen	p. 17
Leefbaarheid	p. 19
Overige afspraken	p. 20
Ondertekening	p. 21
Bijlage	p. 22

Wonen in:

Brunssum

2021

157

Nieuwe woningen

We bouwen 157
nieuwe woningen



Duurzaamheid

Verbeteren:
Energie labelstappen

Plaatsen 346
Zonnepanelen

1259

Betaalbaarheid

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



Huisvesting vergunninghouders

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



Zorgbehoeften



Het BAT resultaat geeft
input voor het
actualiseren en uitvoeren
van programma's die
gericht zijn op
zorggeschikt wonen.
We bespreken de
uitkomsten van alle
onderzoeken inzake
Wonen en Zorg en stellen
de opgave vast.



We realiseren de uitstroom van
bewoners uit de maatschappelijke
opvang en beschermd wonen en
andere doelgroepen die met
ondersteuning zelfstandig kunnen
en willen wonen, via het Loket
Housing. Voor 2021 is de
huisvesting van 120 kandidaten
Parkstadbreed begroot.

Wonen



253 woningen

Renovatie

Verdeeld over
7 complexen

Leefbaarheid

Gebiedsgericht samenwerken ter
voorkoming van:

- Woonoverlast
- Afvaldumping
- Huisuitzetting



Legenda



Locatie/projectnaam



Toegankelijkheid



Verantwoordelijke



Aantal woningen



Huurprijsklasse



Monitoring



Type woningen



Welke afspraak

Kleurcodering monitoring:



Gereed



In uitvoering



Stagneert

Beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie



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


1.1 Nieuwbouw

					
Treebeek – 30 appartementen boven maatschappelijke voorziening	30 woningen	30 Gestapeld met lift	30 BAT 2 Rollator bewoonbaar	30 Betaalbaar 1	Wonen Zuid Oplevering 2021
Treebeek – Treebeekplein	48 woningen	34 Grondgebonden gelijkvloers 14 Grondgebonden gezins	34 BAT 2 Rollator bewoonbaar 14 BAT 0 Drempels en trappen	34 Betaalbaar 1 14 Duur	Wonen Zuid Oplevering 2021
Oude Egge – fase 1	52 woningen	52 Grondgebonden gelijkvloers	52 BAT 0 Drempels en trappen	52 Betaalbaar 1	Weller Oplevering 2021
Poortestraat	27 woningen	11 Grondgebonden patio 16 Grondgebonden gezins	16 BAT 0 Drempels en trappen 11 BAT 4 Zorggeschikt	27 Betaalbaar 2 / Duur	Weller Start 2021

1.2 Sloop

					
De oude Egge – fase 2 en 3	78 woningen	78 Grondgebonden gezins	78 BAT 0 Drempels en trappen	78 Betaalbaar 1	Weller 2021
Hofpoel/Bongardstraat	10 woningen	10 een op een woningen	10 BAT 0 Drempels en trappen	10 Betaalbaar 1	Weller 2021
Margrietstraat	18 woningen	18 etagewoningen	18 BAT 0 Drempels en trappen	18 Betaalbaar 1	Weller 2021 (onthuring)
Muziekbuilt	102 woningen	102 Portiek/etagewoningen	102 BAT 0 Drempels en trappen	102 Betaalbaar 1	Weller 2021 (onthuring)







1.3 Renovatie

					
Hoofdbroekerweg	7 woningen	7 Gestapeld zonder lift	7 BAT 0 Drempels en trappen	7 Betaalbaar 1	Weller Start 2021
Beekstraat	19 woningen	19 Grondgebonden gezins	19 BAT 0 Drempels en trappen	19 Betaalbaar 1	Weller Start 2021
Julianastraat	37 woningen	37 Gestapeld met lift	37 BAT 1 Wandelstokgeschied	37 Betaalbaar 1	Weller Start 2021
Lindeplein	44 woningen	44 Gestapeld met lift	44 BAT 1 Wandelstokgeschied	44 Betaalbaar 1	Weller Start 2021
Albert Schweitzer	80 woningen	80 Gestapeld met lift	80 BAT 1 Wandelstokgeschied	80 Betaalbaar 1	Weller Start 2021
Ridderstraten	60 woningen	60 Gestapeld zonder lift	60 BAT 0 Drempels en trappen	60 Betaalbaar 1	Weller Start 2021
Rimburgerweg/Parkweg	6 woningen	6 Gestapeld zonder lift	6 BAT 0 Drempels en trappen	6 Betaalbaar 1	Weller Start 2021

1.4 Onderzoek

					
Wijlenweg/Sterrenstraat/ Uranusstraat	69 woningen	69 Gestapeld zonder lift	69 BAT 0 Drempels en trappen	69 Betaalbaar 1	Wonen Zuid
't Ei	20 woningen	20 Gestapeld met lift	20 BAT 4 Zorggeschikt	N.n.b.	Weller
Raadhuisstraat	38 woningen	38 Grondgebonden / Gestapeld met lift	N.n.b.	Middenhuur (> Lib. grens) Dure huur (> € 950)	Wonen Limburg
Dorpsstraat	32 woningen	32 Grondgebonden / Gestapeld met lift	N.n.b.	Sociale huur / Middenhuur (> Lib. grens)	Wonen Limburg
Prins Hendrikklaan - Holikiday	25 woningen + 2 gemeenschappelijke ruimten	25 Gestapeld met lift	25 BAT 3 Rolstoeltoegankelijk	25 Duur	Wonen Limburg
Transformatie St. Josephkerk					Vincio Wonen

1.5 Verkoop







					
Treebeek	2 woningen	2 Grondgebonden gezins	2 Drempels en trappen	2 tot liberaliseringsgrens	Wonen Zuid*
Gemeente of kern/wijk	2 woningen	2 Grondgebonden gezins	2 Drempels en trappen	2 Betaalbaar 1	Weller**
Gemeente of kern/wijk					Wonen Limburg*** Vinclo Wonen

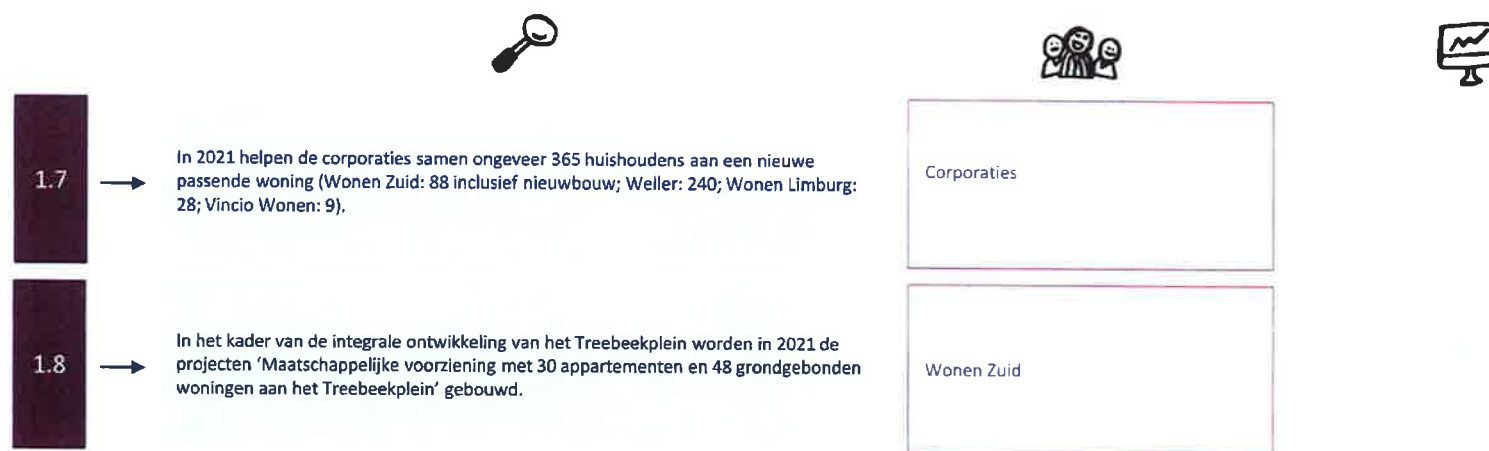
* Woningverkoop is een concern brede doelstelling. Aantallen geven een indicatie van mogelijke verkopen in de gemeente.

** Weller voert geen actief verkoopbeleid. Wel is er sprake van aangemerkt bezit met onderliggend verkoopbesluit voor passieve verkoop.

*** Wonen Limburg heeft geen verkoopplannen.

1.6 Aankoop

					
Gemeente of kern/wijk	0 woningen				Corporaties



Betaalbaarheid

We zorgen er voor dat de woonlasten betaalbaar blijven voor de mensen die bij ons (komen) huren. Dat doen we onder andere door woningen toe te wijzen die passen bij het inkomen. We informeren mensen over welke woonlasten passend zijn. Mensen die het moeilijk hebben om de huur te betalen bieden we ondersteuning. Daarbij werken we met elkaar samen. Uithuiszetting op basis van huurachterstand proberen we zoveel mogelijk te voorkomen.



2.1



Vooruitlopend op de aangekondigde wetwijziging van de Woningwet in 2021 spreken we af gebruik te kunnen maken van de mogelijkheid om de vrije toewijzingsruimte te verhogen van 7,5% naar 15%.

Corporaties
Gemeente

2.2



In lijn met het Sociaal Huurakkoord beperken de corporaties de huurstijging en kunnen er specifieke afspraken worden gemaakt omtrent een (maximale) extra verhoging van 1% boven inflatie bij impactvolle beperkingen van de investeringsruimte en bieden corporaties specifiek maatwerk in de vorm van huurbevriezing of huurverlaging. Corporaties en huurdersorganisaties overleggen in het 1e kwartaal over het voorgenomen huurbeleid. De uiteindelijke huurstijging is afhankelijk van de afstemming tussen corporatie en huurdersorganisatie. Vooralsnog houden de corporaties in 2021 in hun begroting rekening met een (concern brede) huursomstijging zoals aangegeven in de rechter kolom.

* Wonen Limburg, gemeente en huurdersorganisatie SHZL spreken af dat voor 2021 het een optie is voor Wonen Limburg om een huurverhoging door te voeren van inflatie + maximaal 1%. Of de noodzaak er is om daadwerkelijk een huurverhoging te hanteren van meer dan inflatievolgend wordt in een later stadium met de Huurdersraad besproken middels de jaarlijkse adviesaanvraag en een bijbehorende toelichting.

Wonen Zuid
Weller
Wonen Limburg
Vincio Wonen

Inflatie + 0%
Inflatie + 0 %
Inflatie (+ 1%)*
Inflatie + 0%

2.3



We informeren huurders en woningzoekenden over welke woonlasten passen bij hun inkomen. Dat doen we door het aanbieden van de Woonlastenmodule. Hiermee dragen we bij aan het maken van een bewuste keuze over de betaalbaarheid van een woning.

Corporaties



2.4



Vanuit de regionale prestatieafspraken zetten we de Voorzieningenwijzer in, waarmee we bewoners informeren over de faciliteiten die ze kunnen aanspreken. In 2021 rollen we de inzet van de Voorzieningenwijzer verder uit en stellen we vast in welke buurten/wijken we de voorzieningenwijzer als eerste inzetten.

Gemeente
Corporaties

2.5



We werken samen om betalingsproblemen bij huurders te voorkomen of op te lossen. Ook werken we samen als schuldhelpverlening moet worden ingezet. Hiervoor zetten we elk ons beschikbaar instrumentarium in. Om huurders met betalingsproblemen of schulden zo goed mogelijk te helpen en het ontstaan van schulden of uithuiszetting te voorkomen hebben we onze samenwerkingsafspraken vastgelegd in het convenant samenwerking huurschulden Brunssum (2017). Vanuit de per 01.01.2021 aangepaste wet gemeentelijke schuldhelpverlening en het landelijke convenant vroegsignalering schulden, komen wij in 2021 tot evaluatie van onze samenwerking, benoemen we verbeterpunten en maken we vervolgafspraken. Daarbij zoeken wij aansluiting bij reeds bestaande werkwijzen en convenanten.

Gemeente
Corporaties

2.6



Voor inwoners die zich onbekwaam voelen hun financiën zelf op orde te houden biedt de gemeente de mogelijkheid om hun vaste lasten (bijvoorbeeld de huur) direct te betalen vanuit hun bijstandsuitkering. Voor huishoudens die voor het eerst (weer) een uitkering ontvangen en een woning betrekken (bijvoorbeeld vergunninghouders) maakt de gemeente een voorschot en/of lening mogelijk om te voorkomen dat mensen met een achterstand beginnen.

Gemeente

2.7



Het ROH laat een onderzoek uitvoeren naar Woonlasten dat zich richt op de betaalbaarheid en risico's die huurders lopen. De resultaten hiervan worden in 2021 met partijen gedeeld. Vanuit een analyse van de resultaten door het ROH, kunnen corporaties beziën hoe zij hier in hun elgen beleid mee omgaan en koppelen dit terug aan de huurdersorganisaties.

Huurdersorganisaties
Corporaties

2.8



De gemeente onderzoekt of een gratis BRP uittreksel beschikbaar kan worden gesteld aan mensen die huurbevrizing/huurverlaging aanvragen.

Gemeente

2.9



In het wetsvoorstel "Eenmalige huurverlaging huurders met lage inkomens" wordt geregeld dat huurders met een inkomen onder de grenzen voor passend toewijzen en een huur boven de geldende aftoppingsgrens, recht krijgen op een eenmalige, permanente huurverlaging tot de aftoppingsgrens. Zodra de wet definitief is geven de corporaties in 2021 binnen de geldende richtlijnen uitvoering aan de huurverlaging. Corporaties en huurdersorganisaties betrekken de maatregel in het overleg over het huurbeleid 2021.



Corporaties
Huurdersorganisaties



Duurzame sociale huurwoningen

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



3.1	Nieuwe woningen bouwen we tenminste volgens de BENG-normen (Bijna Energie Neutraal). Waar mogelijk voeren we ook renovaties volgens de BENG-normen uit. In het prestatiejaar verwachten we het volgende aantal BENG woningen toe te voegen.	Aantal BENG-woningen 46 woningen 0 woningen 25 woningen 0 woningen	Wonen Zuid Weller Wonen Limburg Vincio Wonen	
3.2	Als we kunnen leggen we de lat nog hoger en bouwen we nieuwe woningen volgens het Nul-Op-de-Meter (NOM)-principe. In het prestatiejaar verwachten we het volgende aantal NOM-woningen toe te voegen.	Aantal NOM-woningen 32 woningen 0 woningen 0 woningen 0 woningen	Wonen Zuid Weller Wonen Limburg Vincio Wonen	
3.3	Door sloop-nieuwbouw, renovatie en onderhoud werken we voortdurend aan het verbeteren van de energetische kwaliteit van ons woningaanbod. De energetische verbetering drukken we uit in het aantal labelstappen. In het prestatiejaar verwachten we het volgende aantal labelstappen te maken.	Aantal Labelstappen 240 labelstappen 1019 labelstappen 0 labelstappen 0 labelstappen	Wonen Zuid Weller Wonen Limburg Vincio Wonen	
3.4	We willen géén woningen meer met energielabel E, F of G. In het prestatiejaar verminderden we het aantal woningen met een E, F of G label met:	Afname E-F-G labels 7 woningen 172 woningen 0 woningen 0 woningen	Wonen Zuid Weller Wonen Limburg Vincio Wonen	



Wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen



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



4.1 →

De corporaties maken de toegankelijkheid en zorggeschiktheid van hun woningaanbod inzichtelijk. Hiervoor beoordelen we de corporatiewoningen volgens de methodiek van het Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT). In de bijlage is een toelichting en een voorlopig overzicht van het aantal woningen naar BAT-score opgenomen.

4.2 →

Door nieuwbouw en renovatie voegen we toegankelijke woningen toe aan het woningaanbod. In het prestatiejaar verwachten we het volgende aantal woningen naar BAT-score toe te voegen.

BAT-score 1: Wandelstokgeschikt. Gelijkvloerse woning.

BAT-score 2: Rollator bewoonbaar

BAT-score 3: Rolstoel bewoonbaar

BAT-score 4: Verpleegzorg thuis. Extra ruime rolstoelwoning.

4.3 →

De corporaties doen onderzoek naar de ontwikkeling van zorgvragers in het sociale huursegment. De uitkomsten worden opgeleverd in het rapport "Wonen en Zorg in Balans". Voor de regio Parkstad Limburg is door ABF het rapport "Verkenning wonen met zorg 2019-2040" opgeleverd. De stadsregio laat in 2020 een verkenning naar de opgave rond wonen met zorg uitvoeren. In 2021 bespreken we de uitkomsten van deze onderzoeken en stellen we (op hoofdlijnen) de kwantitatieve en kwalitatieve transitieopgave voor wonen en zorg vast.



Corporaties			
Wonen Zuid	Weller*	Wonen Limburg	Vincio Wonen
00	00	00	00
64	00	00	00
00	00	25	00
00	11	00	00
Corporaties Gemeente Huurdersorganisaties			

In 2022 naar meerjarig

* Weller heeft deze gegevens nog niet beschikbaar.



- 4.4 → De gemeente voert regie inzake de taakstelling huisvesting vergunninghouders. Zij informeert de corporaties over de taakstelling en over de voortgang. Gemeente en corporaties leggen in 2021 de werkafspraken hierover nader vast. De verwachting is dat de taakstelling 2 tot 2,5 keer zo groot zal zijn dan in 2020.

Gemeente
Corporaties

- 4.5 → Sinds 01-01-2020 is Housing Parkstad gewijzigd in het Loket Housing. Naast de huisvesting van mensen die uitstromen vanuit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen (voormalig Housing Parkstad) zijn hierin nu ook de ZMP-ers, Housing First en diverse tijdelijke projecten ondergebracht. Uitvoering van Loket Housing vindt plaats door Levanto. Voor 2021 is de huisvesting van 120 kandidaten via het Loket Housing begroot. Afspraken over het aantal hiervoor beschikbaar te stellen woningen en de verdeling naar corporaties in Parkstad, worden jaarlijks gemaakt tussen het Regionaal Overleg Woningcorporaties en het Housing Loket.

Corporaties

- 4.6 → Het WMO convenant tussen de gemeente en Weller wordt geëvalueerd. Naar aanleiding hiervan zal er in 2021 een herijking en vastlegging van het WMO convenant plaatsvinden in samenspraak met alle corporaties.

Gemeente
Corporaties

- 4.7 → In het kader van de huisvesting van woonwagendbewoners heeft de gemeente Brunssum een opgave van 8 plaatsen tot 2030. Weller en de gemeente voeren een haalbaarheidsonderzoek uit naar 8 standplaatsen.

Gemeente
Weller

Leefbaarheid



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

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



5.1



De corporaties begroten middelen voor activiteiten op het gebied van leefbaarheid. Het betreft hoofdzakelijk personeelslasten voor inzet van bijvoorbeeld leefbaarheids-medewerkers, algemene leefbaarheidsmiddelen voor o.a. aanpak van overlast, het schoon heel en veilig houden van de directe woonomgeving en ondersteuning van bewonersinitiatieven. Corporaties hebben voor leefbaarheid in het prestatiejaar het volgende bedrag per woning begroot.

Wonen Zuid
Weller
Wonen Limburg
Vincio Wonen

€ 101,-
€ 245,-
€ 253,-
€ 194,-

5.2



We zetten samen actief in op het voorkomen en bestrijden van hennepsteelt en handel in verdovende middelen. Bij constatering zetten corporaties in op vrijwillige huuropzegging of vorderen zij –binnen de wettelijke mogelijkheden- ontruiming van de woning en ontbinding van de huurovereenkomst.

Corporaties
Gemeente

5.3



Corporaties en gemeente willen de kwetsbaarheid van wijken beter in beeld brengen, zodat afspraken gemaakt kunnen worden over eventuele aanvullende maatregelen. Wonen Limburg stelt in samenwerking met verschillende partners in de Limburgse wijken een zogenaamd 'kwaliteitskader' op voor complexe bewonerscasuïstiek (Sociaal Maatschappelijke Ketensamenwerking). Dit en de koppeling met het project 'Veilig Leefbaar Brunssum' (VLB) en de pilot wijkbedrijf Brunssum, kan de basis vormen voor verbeterde en meer effectieve samenwerking tussen de betrokken partijen. In Q1 zullen we hier gezamenlijk vorm aan geven en andere zorg- en maatschappelijke partijen hier nauw bij betrekken.

Gemeente
Corporaties

5.4



Weller voert het project Moestuin Heulenderstraat uit.

Weller

Overige afspraken



6.1 →

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



Gemeente
Corporaties
Huurdersorganisaties

6.2 →

WSW-borging: Corporaties investeren in de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente. Dit doen zij met WSW-geborgde leningen. Het bestaande en nieuw te ontwikkelen vastgoed geldt hiervoor als onderpand. De gemeente sluit met het WSW een achtervangovereenkomst af waarmee corporaties snel geld kunnen aantrekken om investeringen te doen.

Elke corporatie bespreekt jaarlijks met de gemeente de aard en omvang van de lopende achtervangovereenkomst in relatie tot de WOZ-waarde van het woningbezit van de corporatie in de gemeente en de voorgenomen investeringen. Bij aanleiding stelt de gemeente de achtervangovereenkomst met het WSW bij.

Corporaties
Gemeente

6.3 →

Format prestatieafspraken: In Q1 2021 zullen wij het format voor de meerjarige prestatieafspraken en de jaarschijf evalueren en waar nodig adviezen ter verbetering aanleveren aan de werkgroep format prestatieafspraken.

Corporaties
Gemeente
Huurdersorganisaties

6.4 →

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

- De corporaties delen elk jaar gegevens over hun vastgoedvoorraad en ontwikkeling langs de thema's (beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en zorg/ouderen). De corporaties brengen deze cijfers samen in het Regio-SVB
- De corporaties maken jaarlijks de conditiescores van hun woningen inzichtelijk.
- De corporaties delen elk jaar gegevens over de woonruimteverdeling via Thuis in Limburg. Hiervoor gebruiken we de afgesproken format.
- De corporaties maken elk jaar de realisatiecijfers voor passend en DAEB-toewijzen inzichtelijk en bespreken de uitkomsten.
- Corporaties maken in de evaluatie het aantal ontruiming op grond van huurachterstand inzichtelijk.
- Gemeente informeert de corporaties over de taakstelling en voortgang huisvesting vergunninghouders.

Corporaties
Gemeente



Ondertekening

Over de hierna volgende prestatieafspraken hebben 08-12-2020 te Brunssum overeenstemming bereikt:



Bijlage

Toelichting op realisatie van transitiestrategieën (thema Beschikbaarheid en Vastgoedtransitie)

Nieuwbouw	Genoemd zijn de nieuwbouwprojecten waarvan de bouw naar verwachting in de betreffende jaarschijf start of wordt opgeleverd.
Renovatie	Genoemd zijn renovatieprojecten waarvan de uitvoering naar verwachting in de betreffende jaarschijf start of wordt opgeleverd. Het gaat om voorgenomen renovatie(s). Over renovatieprojecten wordt vooraf overleg gevoerd met bewoners en huurdersorganisaties. Een renovatie wordt pas in uitvoering genomen na overleg en voldoende overeenstemming met de bewoners. De status "Renovatie" is gebonden aan wettelijke voorwaarden. De daadwerkelijke uitvoering van de in deze tabel benoemde projecten krijgt invulling na feitelijke opname van uit te voeren werkzaamheden en na overleg met bewoners en huurdersorganisaties. Aan het in deze tabel genoemde label Renovatie kan daarom op voorhand geen rechten worden ontleend.
Sloop	Genoemd zijn voorgenomen sloopplannen. Een definitief sloopbesluit wordt genomen ná overleg met bewoners en huurdersorganisaties. Alsdan wordt ook het sociaal plan van toepassing. Daadwerkelijke sloop wordt uitgevoerd nadat planvorming en RO-procedure voor de voorgenomen nieuwbouwontwikkeling genoegzaam is afgerond.
Verkoop	Genoemde aantallen te verkopen woningen betreffen een indicatieve prognose van het in de betreffende jaarschijf verwacht aantal te verkopen woningen in het DAEB-segment. Het werkelijk aantal te verkopen woningen is o.a. afhankelijk van vrijkomend aanbod en marktvraag. Het aantal verwacht te verkopen woningen is onderdeel van een concern brede verkoopdoelstelling en kan in de realisatie in aantal per gemeente afwijken.
Aankoop	Genoemd aantal aan te kopen woningen betreft een indicatieve prognose van het in de betreffende jaarschijf verwacht aantal aan te kopen woningen. De aankoop van woningen is gericht op de realisatie van overeengekomen (gezamenlijke) aankoopprojecten op basis van maatschappelijke doelstellingen. Het werkelijk aantal aan te kopen woningen is mede afhankelijk vrijkomend aanbod en marktontwikkelingen.
Onderzoek	Genoemd zijn het aantal woningen waarvoor in het prestatiejaar onderzoek plaats vindt naar de toekomstige transitiestrategie. Dit kan ook onderzoek zijn naar een integrale buurt- of wijkaanpak. Nadat onderzoek is afgerond wordt één definitieve transitiestrategie aan het complex toegekend (Sloop-nieuwbouw, renovatie, onderhoud-dooexploiteren, verkoop etc.)

Beschikbaarheid corporatievoorraad naar huurprijsklassen en indicatie doelgroepen in Brunssum per 01-01-2020 (thema's beschikbaarheid en betaalbaarheid)

Beschikbaarheid woningvoorraad naar huurprijscategorie

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

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

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

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

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.

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	<p>Met sloop onttrekken we woningen met een slechte energetische kwaliteit aan de woningvoorraad. Hiervoor bouwen we Bijna Energie Neutrale (BENG) woningen of Nul Op de Meter (NOM) woningen terug. De energetische verbetering drukken we uit in labelstappen. Voorbeeld: Met het slopen van een woning met Label F en de nieuwbouw van een BENG-woning (label A en hoger), realiseren we voor die woning een verbetering van 5 labelstappen.</p> <p>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.</p> <p>Op termijn willen we helemaal géén woningen met energielabels E, F of G meer.</p> <p>De in de afspraak genoemde labelstappen betreffen een inschatting. Naast labelverbetering bij renovatie verbeteren we waar mogelijk ook de energetische kwaliteit van woningen bij regulier planmatig onderhoud. Te behalen labelstappen bij onderhoud zijn vooraf moeilijk te bepalen.</p>
Gasloze woningen	De rijksoverheid heeft als doel gesteld dat Nederland in 2050 gasloos is. Corporaties fungeren als startmotor bij de transitie van gas naar andere warmtebronnen in woningen. Afspraak met AEDES is dat corporaties in 2022 100.000 sociale huurwoningen gasloos maken.
PV-panelen	We plaatsen PV-panelen op onze woningen. Hiermee wekken we hernieuwbare energie op. Het plaatsen van PV-panelen vindt plaats bij nieuwbouw, renovatie, planmatig onderhoudsprojecten of op verzoek van de huurder. PV-panelen worden op individuele woningen of complexgewijs aangebracht.

Overzicht van toegankelijkheid woningvoorraad volgens BAT-methodiek (thema Wonen met Zorg):

De corporaties beoordelen hun woningaanbod op toegankelijkheid en zorggeschiktheid volgens de methodiek van het Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT-methodiek). Sommige corporaties hebben de opname afgerond, andere ronden de opname in 2020-2021 af. De BAT-scores geven een goed beeld van de mate waarin woningen geschikt zijn om te bewonen met een mobiliteitsbeperking of zorgvraag..

Weller heeft de BAT-scores van de woningvoorraad nog niet beschikbaar, dus deze aantallen zijn niet meegenomen in de telling.

BAT-score 0: Ongeschikt voor wonen met mobiliteitsbeperking,	427 woningen
BAT-score 1: Wandelstokgeschikt. Gelijkvloerse woning.	29 woningen
BAT-score 2: Rollator bewoonbaar.	232 woningen
BAT-score 3: Rolstoel bewoonbaar.	166 woningen
BAT-score 4: Geschikt voor verpleegzorg thuis. Extra ruime rolstoelwoning	8 woningen
Geen BAT-score: Nog op te nemen en te beoordelen woningen	2.979 woningen

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

Voorgenomen wijziging Woningwet:

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

Betaalbaarheid

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

Leefbaarheid

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

Duurzaamheid

- Gezien de startmotorrol van corporaties in de verduurzaming mag de Woningwet corporaties hierin niet onnodig belemmeren. Corporaties mogen maatregelen aan hun gebouwen en gronden treffen die de energetische kwaliteit verbeteren, waaronder installaties die energie opwekken.
- Energieopwekinstallaties hoeven géén directe verbinding naar de individuele meter van de huurder meer te hebben. Corporaties mogen energie direct terug leveren aan het net en opbrengsten verrekenen met bewoners of inzetten voor de volkshuisvesting.
- Corporaties mogen deelnemen aan energiecoöperaties, mits ze eigen vastgoed inbrengen.
- Corporaties krijgen meer ruimte om particuliere woningeigenaren te ontzorgen bij renovatie/verduurzaming van gespikkeld bezit.
- Per 01-01-2021 geldt de nieuwe NTA8800 als norm voor het vaststellen van de energielabels. Een eerste doorrekening wijst uit dat op basis van deze nieuwe norm de energielabels gemiddeld lager worden vastgesteld dan nu het geval is. Dit heeft gevolgen voor het behalen van de beoogde doelen.

Proces prestatieafspraken

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