



Roermond

Prestatieafspraken
jaarschijf 2021

Inleiding

In deze Prestatieafspraken 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 (aantal nieuwbouw, sloop, renovatie, aantal betaalbare woningen, energielabelstappen, ontruiming en huisvesten vergunninghouders etc.). Daarnaast is er ruimte om onderzoeksvragen, 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. We monitoren gedurende het jaar en aan het einde van het jaar toetsen we of we gerealiseerd hebben wat we hebben afgesproken.

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. Beperkende maatregelen zullen naar verwachting ook in 2021 voortduren en de economische gevolgen zullen nog langer aanhouden. De verwachting is dan ook dat huurders meer dan nu in de problemen gaan komen in 2021. De mogelijke effecten en impact op de korte en lange termijn zijn nu nog niet in te schatten, maar partijen blijven actief in overleg om waar nodig acties tijdig te kunnen op pakken. Waar nodig worden huurders die geraakt worden door de coronamaatregelen ondersteund en worden maatwerk- en coulanceoplossingen aangeboden.

Wonen in:

Gemeente Roermond

2021

21

Het voornemen is om \pm 21 woningen per jaar te verkopen om investeringsvolume vrij te maken



Duurzaamheid

Verbeteren

Energie labels

Samenwerking zorgt voor een duurzame start van maatschappelijke doelgroepen



Betaalbaarheid

Het huurbeleid streeft naar een lagere huur, financiële ruimte, keuzevrijheid en een woningvoorraad in verschillende prijsklassen.



Er is aandacht voor kwetsbare doelgroepen en de mogelijke effecten van de coronacrisis

De dienstverlening van corporaties is verhoogt naar een 8!

Wonen



Wij verkennen andere mogelijkheden voor vastgoedontwikkeling in Roermond.

Sociaal maatschappelijk

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



Zorgbehoeften



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

Leefbaarheid

Gebiedsgericht samenwerken ter voorkoming van:

- Woonoverlast
- Afvaldumping
- Huisuitzetting



Legenda



Locatie/projectnaam



Toegankelijkheid



Verantwoordelijke



Aantal woningen



Huurprijsklasse



Monitoring



Type woningen



Welke afspraak



Gereed



In uitvoering



Stagneert

Verklaring afkortingen in tabellen:

Type:

GG>1 = grondgebonden gezinswoning; GG=1 = grondgebonden woning met volledig woonprogramma op begane grond; MGzL = appartementen zonder lift; MGmL = appartementen mét lift.

Toegankelijkheid:

N.v.t. = niet toe of doorgankelijk; N.t.b. = nog te bepalen; Nultrede = trap en drempelloze woning; Zorg = zorggeschikt

Huurprijsklasse:

Goedkoop (< € 432,52); Betaalbaar 1 (€ 432,52 - € 619,01); Betaalbaar 2 (€ 619,01 - € 663,40); Duur (€ 663,40 – € 737,17); Geliberaliseerd: (> € 737,14).

Duurzaamheid:

NOM = Nul-op-de-Meter; BENG = Bijna Energie Neutraal Gebouw; PV-panelen = Zonnepanelen

Organisatie en Samenwerking



De gemeente Roermond, corporaties en de huurdersorganisaties willen met elkaar samenwerken in een partnerschap. De drie partijen zijn voor huurders in gemeente Roermond de belangrijkste partijen en hebben als gezamenlijk streven dat het goed wonen is in de gemeente Roermond voor huishoudens met een beperkt inkomen. Iedere partij geeft hier binnen de eigen verantwoordelijkheden en mogelijkheden richting aan. Het samenwerken in een partnerschap heeft tot doel om gezamenlijk in een verander(en)de context waarin sprake is van afnemende middelen, het maximale te bereiken op het terrein van het wonen in Roermond.

Bij een partnerschap is er sprake van wederzijdse inspanning, vertrouwen en aanspreekbaarheid. Dat houdt ook in dat partijen zich kwetsbaar willen opstellen en bepaalde marges van onzekerheid aanvaarden.

Het samenwerken in een partnerschap betekent concreet dat de gemeente Roermond, corporaties en de huurdersorganisaties:

- Transparant en open zijn naar elkaar toe, ook voor ieders mogelijkheden qua menskracht en financiële middelen;
- Het gemeenschappelijke doel in het oog houden en binnen de kaders van de eigen organisatie toewerken naar het bereiken van dit gemeenschappelijke doel;
- Elkaars positie en inbreng in het partnerschap respecteren;
- In een vroegtijdig stadium informatie met elkaar delen die betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken;
- Onderzoek dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken zoveel mogelijk gezamenlijk uitvoeren;
- Elkaar aanspreken op het moment dat er knelpunten in de uitvoering van deze prestatieafspraken of in de samenwerking optreden;
- Elkaar aanspreken op het niet nakomen van gemaakte afspraken.



1.1



In 2021 opstellen van lokale woonvisie, waarbij corporaties en huurdersorganisaties bij de ontwikkeling worden betrokken. De woonvisie wordt uiterlijk juli 2021 vastgesteld door de gemeenteraad.







Gemeente

Beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie



De gemeente Roermond, de corporaties en de huurderorganisaties vinden het van belang dat in de kernen en wijken voldoende aanbod aan huurwoningen voor de doelgroep van beleid is, dit aanbod passend is bij de vraag vanuit de markt en qua huurprijs passend zijn bij de doelgroep. Partijen constateren dat er een uitbreidingsbehoefte is en leggen in de nog op te stellen lokale woonvisie vast welke wijze de aanvullende behoefte aan sociale huurwoningen in gemeente Roermond de komende jaren wordt gerealiseerd. Corporaties willen met een gevarieerd woningaanbod dat past bij de vraag een toekomstbestendige woningportefeuille ontwikkelen.







2.1 Nieuwbouw

					
Bredeweg Roermondse veld BENG of NOM	45	12 GG=1 33 GG>1	33 won. BAT 0 12 won. BAT 1	45 duur	Wonen Zuid
Emmalaan e.o, Roermondse veld NOM PV-panelen	44	10 GG=1 6 GG>1 28 MGml	6 won. BAT 0 10 won. BAT 1 28 won. BAT 4	10 betaalbaar 1 6 betaalbaar 2 28 duur	Wonen Zuid
Min Bongaertsstraat en Dr. Philipslaan Vrijveld. NOM PV-panelen	74	33 GG=1 41 GG>1 (waarvan 5 bovenwoningen)	2 won. BAT 1 5 won. BAT 2 26 won. BAT 3	28 betaalbaar 1 29 betaalbaar 2 17 duur	Wonen Zuid









Pastoor Adamsstraat – Groene Campagne fase 2, Kemp. (start 2020 oplevering 2021) NOM PV-panelen	31	6 GG=1 25 GG>1	25 won. BAT 0 6 won. BAT 4	6 betaalbaar 1 6 betaalbaar 2 19 duur	Wonen Zuid
Lindanussingel - ECI (start 2020, oplevering 2021) AA++ PV-panelen	19	19 MGml	19 won. BAT 1	19 duur	Wonen Zuid
Sweelinckstraat/ Terbaansweg (na sloop 10 woningen)	8	4 GG=1 4 GG>1	4 won. BAT 3 4 won. BAT 0	8 duur	Wonen Zuid
Area M fase 2 tiny houses	7	GG>1	7 won. BAT 0	7 betaalbaar 1	Wonen Zuid
Donderhof/Donderberg (start bouw eind 2021/begin 2022) PV-panelen Duurzaamheid nog te bepalen	30 onzelfstandige zorgstudio's 16 appartementen	MGmL	nultreden	Betaalbaar 1 Betaalbaar 2	Wonen Limburg
Bredeweg	59	MGml	59 nultreden	n.n.b.	Nester

2.2 Renovatie

					
Sterrenberg, Plutolaan, Meteorstraat, Oberonstraat, Terrastraat (onderdeel van 131 woningen gestart in 2020) (Label C, D, E naar label A)	120	G>1	n.v.t.	57 betaalbaar 1 en 3 betaalbaar 2 → 30 betaalbaar 1 30 betaalbaar 2	Wonen Zuid
Floresstraat – Celebesstraat e.o. II (Samenvoeging) (Label E, F, G naar B,C)	6→3	BEWBOW↕ → GG>1	n.v.t.	6 betaalbaar 1 → 3 betaalbaar 2	Wonen Zuid
Floresstraat – Celebesstraat e.o. (Label E, F, G naar B,C)	67	GG>1	n.v.t.	67 betaalbaar 1 en betaalbaar 2	Wonen Zuid
Vrijveld - Notenboomlaan e.o. (Complex 307) (Label D, E naar Label A, A+)	269	MGzl	n.v.t.	goedkoop en betaalbaar 1	Wonen Zuid
Roermondse Veld – Vlaanderenstraat- Roermond	17	GG>1	n.v.t.	betaalbaar 1	Wonen Zuid







2.3 Onderzoek

					
Sterrenberg Lunastraat, Donderbergweg en Venusstraat (Label C, D en E)	30	G>1	n.v.t.	betaalbaar 1	Wonen Zuid
Sterrenberg Terrastraat, Titaniastraat, Komeetstraat, Plutolaan en Marsstraat (Label C,D en E)	68	G>1	n.v.t.	65 betaalbaar 1 3 betaalbaar 2	Wonen Zuid
Sterrenberg - Nedam Locatie (Label C, D en E naar minimaal B)	82	4 GG>1	n.v.t.	78 betaalbaar 1 4 betaalbaar 2	Wonen Zuid
Vrijveld - W. Bayerstraat, (Onderdeel Complex 307) Label D en E)	38	MGzI	n.v.t.	betaalbaar 1	Wonen Zuid
Leigraaf BENG NOM	96	GG	n.v.t.	duur	Wonen Zuid / Wonen Limburg



Tegelarijeveld, Sch. V. Hertefeltstraat, Sch. V.d. Portenstraat, Sch. Tylbadestraat en Sch. Goltsteijnstraat (Label E, F en G)	96	MGzl	n.v.t	betaalbaar 1	Wonen Zuid
Tegelarijeveld, drive- inwoningen (Label C en D)	32	GG>1	n.v.t.	betaalbaar 1	Wonen Zuid
Roerdelta, tijdelijke woningen BENG	10	GG>1	n.v.t.	betaalbaar 2	Wonen Zuid / Wonen Limburg
Godweerdersingel 18 (centrum) onderzoek naar mogelijkheden om zelfstandige woningen te realiseren.	n.n.b.	MGzl	n.v.t.	n.n.b.	Wonen Zuid
St. Moveoo, Spoorlaan Zuid 29A, 6045 AA Roermond	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	Wonen Zuid




2.4 Sloop

					
Min. Bongaertsstraat/ Dr. Philipslaan- Vrijveld (Label E, F en G)	76	48 GG=1 28 MGzl	48 nultreden	goedkoop en betaalbaar 1	Wonen Zuid
Kitskensberg - Van Heutszstraat (Label E en F)	12	MGzl	n.v.t.	betaalbaar 1	Wonen Zuid
Veld- Bredeweg (Label E en F)	54	MGzl	n.v.t.	betaalbaar 1	Wonen Zuid
Componistenbuurt – Sweelinckstraat / Terbaansweg (Label E ,F en G)	10	GG>1 (type drive-in)	n.v.t.	betaalbaar 1	Wonen Zuid
Veld - Pr. Bernhardstraat, Koninginnelaan, Bgm. Steinwegstraat (Label E,F en G)	28	8 MGzl 12 bovenwon. 5 MGzl 3 Commerciële ruimte/garages	n.v.t.	betaalbaar 1	Wonen Zuid

2.5 Verkoop

					
Volgens Strategisch voorraadbeleid; bij mutatie en zittende huurder.	Verkoop van circa 7-9 woningen kern Swalmen, circa 2 woningen kern Roermond.	Afhankelijk van mutaties	Afhankelijk van mutaties	Afhankelijk van mutaties	Nester
Volgens Strategisch voorraadbeleid bij mutatie en zittende huurder.	Verkoop van circa 9 woningen	Afhankelijk van mutaties	Afhankelijk van mutaties	Afhankelijk van mutaties	Wonen Zuid
Volgens Strategisch voorraadbeleid; bij mutatie en zittende huurder.	Verkoop van circa 3 woningen	Afhankelijk van mutaties	Afhankelijk van mutaties	Afhankelijk van mutaties	Wonen Limburg

2.6 Prognose aantal te verhuren woningen 2021

		
<p>Prognose over 2021 van het aantal te verhuren woningen per corporatie. Met als doel monitoring of de beschikbaarheid toeneemt of afneemt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wonen Zuid 490 woningen - Wonen Limburg 75 woningen - Nester 122 woningen 	Corporaties	



2.7	→	In mei zal door middel van een themadag monitoring plaatsvinden van de woonruimteverdeling. Samen bespreken we de verhuurrapportages Thuis in Limburg en het Strategisch Voorraad Beleid en bekijken we of de gevolgen van de Covid-19 crisis invloed heeft op de beschikbaarheid en betaalbaarheid.	Corporaties	
2.8	→	Gemeente, Wonen Limburg, Wonen Zuid en Nester verkennen met elkaar andere mogelijkheden (nieuwbouw, transformatie, tijdelijke woningen) voor vastgoedontwikkeling in Roermond.	Gemeente, Wonen Limburg, Wonen Zuid, Nester	
2.9	→	Nester en gemeente Roermond geven uitvoering aan de raamovereenkomst woonwagenstandplaatsen Sportparklaan te Swalmen. Daarnaast hebben zij samen met de beheerder periodiek overleg over de locatie Sportparklaan te Swalmen.	Gemeente, Nester	
2.10	→	Huurdersorganisaties nemen het initiatief om bestaande urgentieregelingen van de corporaties te vergelijken. Om mogelijk te komen tot een gezamenlijke urgentieregeling binnen Thuis in Limburg.	Huurdersorganisaties	
2.11	→	Gemeente, Wonen Zuid en Wonen Limburg, geven uitvoering aan de naar verwachting in 2021 te verkrijgen subsidie, en bijbehorende subsidievoorwaarden, in het kader van Kwaliteit Limburgse Centra gericht op doorstroming op de woningmarkt.	Gemeente, Wonen Limburg, Wonen Zuid.	

Betaalbaarheid



De gemeente Roermond, de corporaties en de huurdersorganisaties willen de woonlasten van huurders met een laag inkomen beheersbaar houden. De focus ligt hierbij op de groep huurders, die afhankelijk zijn van een sociale huurwoning. De gemeente Roermond, de corporaties en de huurdersorganisaties willen de invloed die zij hebben om woonlasten beheersbaar te houden zo doelmatig mogelijk benutten. Hierbij wordt generiek beleid gehanteerd waar dat kan en maatwerk geboden waar nodig, zeker ook voor de gevolgen van de huidige coronacrisis. Op het moment dat een huishouden in de knel dreigt te komen vanwege te hoge woonlasten is die inzet gericht op het voorkomen van huisuitzetting. De kerntaak van corporaties is het voorzien in goede en betaalbare woningen voor huishoudens die aangewezen zijn op sociale huisvesting. Partijen vinden het van groot belang dat er voldoende (passende) betaalbare woningen beschikbaar zijn voor de verschillende doelgroepen.



3.1	→	In lijn met het Sociaal Huurakkoord beperken de corporaties de huurstijging, kunnen er specifieke afspraken 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 1 ^e kwartaal over het voorgenomen huurbeleid.	Corporaties, Huurdersorganisaties	
3.2	→	Afhankelijk van deze afstemming bedraagt de verwachte jaarlijkse huurverhoging 1,1 % (inlatievolgend).	Wonen Zuid	
3.3	→	Afhankelijk van deze afstemming zal de verwachte huurverhoging inflatievolgend zijn. Nester stelt een meerjarig huurbeleid op en het twee-hurenbeleid wordt opnieuw beoordeeld.	Nester	



3.4	→	Wonen Limburg en de Huurdersraad bespreken in het 1e kwartaal (middels de jaarlijkse adviesaanvraag) het huurbeleid en daarmee ook of de noodzaak er is om daadwerkelijk een huurverhoging te hanteren van meer dan inflatievolgend.	Wonen Limburg	
3.5	→	Partijen hebben in 2020 een start gemaakt met het verkennen of in de gemeente Roermond de voorzieningenwijzer in gezet kan worden om woonlasten van de doelgroep te beperken. Het verkennen van het inzetten van de voorzieningenwijzer zal worden voortgezet in 2021	Gemeente	
3.6	→	De gemeente onderzoekt of een gratis BRP uittreksel beschikbaar kan worden gesteld aan mensen die huurbevrozing/huurverlaging aanvragen.	Gemeente	
3.7	→	De corporaties voeren een actief incassobeleid. We brengen huurachterstanden terug door in een vroeg stadium te kiezen voor een persoonlijke benadering en aanmelding bij Schuldhulp Lokaal. De samenwerking met Schuldhulp Lokaal en met de gemeente via het Convenant 'Voorkomen Huisuitzettingen' zal worden gecontinueerd.	Corporaties	
3.8	→	In het wetsvoorstel "Eenmalige huurverlaging huurders met lage inkomens" wordt geregeld dat huurders met een inkomen onder de grenzen van 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 van 2021.	Corporaties	

Duurzame sociale huurwoningen



Partijen willen bereiken dat alle huurwoningen in 2050 CO2-neutraal zijn. De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties willen als het gaat om het thema wonen een zo duurzaam mogelijke woningvoorraad. In gemeente Roermond worden vanaf 2021 alleen nog bouwplannen ontwikkeld die energieneutraal zijn en bij voorkeur Nul op de Meter, materiaalgebruik en groen in relatie tot elkaar. Partijen werken binnen hun mogelijkheden samen aan een transitieplan om op termijn tot een gasloze woningvoorraad te komen. In 2040 is de Roermondse woningvoorraad verduurzaamd, wat onder meer inhoudt dat de woningvoorraad minimaal energielabel C (of) B heeft. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties streven en naar dat duurzaamheidsmaatregelen een gunstig effect op de betaalbaarheid hebben.



4.1	→	Opstellen Transitievisie warmte. Bij het opstellen van deze plannen worden de corporaties en huurdersorganisaties betrokken.	Gemeente	
4.2	→	We zetten in op het verminderen van energieverbruik door te werken aan bewustwording en gedragsverandering bij de huurder. Dat doen we door bijvoorbeeld voorlichting te geven over het gebruik van (nieuwe) installaties, tips te geven over energiebesparing thuis, inzet van onze energicoaches of het organiseren van bijeenkomsten. We informeren elkaar over initiatieven en stellen elkaar in de gelegenheid hierin samen op te trekken.	Corporaties, huurdersorganisaties	
4.3	→	Onderzoek Slim Energie Net Roermond (warmtenet)	Gemeente (en partners waaronder Wonen Zuid)	



4.4	→	Wonen Zuid realiseert in 2021 zonnepanelen op flat de Vliegenier (148 appartementen). Daarnaast kunnen huurders met een geschikte woning zonnepanelen aanvragen. De verwachting is dat 74 woningen worden voorzien van panelen. Ook worden alle nieuwbouwwoningen voorzien van zonnepanelen. In totaal: 222 woningen en 584 panelen.	Wonen Zuid	
4.5	→	Wonen Zuid gaat bij minstens 4 van de 7 nieuwbouwprojecten in 2021 verder dan de eisen uit het bouwbesluit door innovatieve 'nul op de meter' woningen te realiseren. 156 van de 228 te ontwikkelen nieuwbouw (68%) betreft NOM woningen.	Wonen Zuid	
4.6	→	De gemeente zal de corporaties tijdig informeren wanneer er plannen zijn voor gescheiden rioleringen zodat corporaties hier op kunnen inspelen voor het afkoppelen van hemelwater.	Gemeente	
4.7	→	Wonen Limburg voorziet elke vrijkomende geschikte grondgebonden huurwoning van zonnepanelen. Huurders met een geschikte woning kunnen ook zonnepanelen aanvragen. Daarnaast wordt nieuwbouw standaard uitgerust met zonnepanelen. Wonen Limburg verwacht in 2021 10 woningen in Roermond te voorzien van zonnepanelen.	Wonen Limburg	
4.8	→	Wonen Zuid neemt samen met 11 andere marktpartijen deel in het consortium REMBRAND. Doel van het consortium is om producten te ontwikkelen die kunnen helpen bij het versnellen van de energietransitie en CO2-reductie. Denk aan artificial intelligence tools en nieuwe vormen van isolatie.	Wonen Zuid	



4.9	→	Wonen Limburg verbetert in 2021 19 woningen (allemaal in Herten: Hertenerweg, Het Weijerke, Van Cuykweg en Van Heinsbergweg) naar minimaal energielabel B.	Wonen Limburg	
4.10	→	Wonen Limburg verwacht in 2021 de energiecoach 4 keer in te zetten in de gemeente Roermond.	Wonen Limburg	
4.11	→	Wonen Zuid heeft een fulltime energiecoach. Hij is Wonen Zuid breed inzetbaar om bewustwording en gedragsverandering onder huurders in kader van energiebesparing te bevorderen. Voor Roermond betekent dit dat hij ingezet wordt bij de op te leveren nieuwbouwprojecten. Daarnaast op verzoek van individuele huurders naar schatting zo'n 40 keer en eenmaal groepsgewijs, bijvoorbeeld in de vorm van een online Webinar.	Wonen Zuid	
4.12	→	Nester voert, om de kwaliteit van het bezit te verbeteren en de woonlasten te verlagen, zonder individuele huurverhoging isolatiemaatregelen uit van circa 23 woningen naar label A in kern Swalmen en circa 32 woningen naar label A in kern Roermond. Het complex Minister Strensstraat wordt verduurzaamt van gemiddeld label C naar gemiddeld label A. Zonnepanelen kunnen vraaggestuurd aangevraagd worden door huurders met een geschikte woning. De vergoeding bedraagt 50% van de besparing op de energielasten.	Nester	
4.13	→	De gemeente wil natuurinclusief bouwen stimuleren en zal in 2021 een overleg initiëren met de corporaties over hun visie op (bovenwettelijk maatregelen) natuurinclusief bouwen, gericht op behoud en verbetering van biodiversiteit.	Gemeente	



4.14	→	Wonen Zuid verwacht met de in 2021 opgenomen renovaties 440 labelsprongen te maken. Daarnaast zal met de geplande sloop in 2021 en daarvoor terugkerende nieuwbouw 846 labelstappen worden gemaakt. (*de terugkerende nieuwbouw volgt weliswaar in latere jaren).	Wonen Zuid	
4.15	→	Wonen Zuid heeft in 2021 planmatig onderhoud gepland voor 96 woningen en ketelvervanging van 46 woningen. In totaal worden 63 woningen met een label E-F-G weggewerkt.	Wonen Zuid	
4.16	→	Gemeente en corporaties bespreken, voor concrete duurzaamheidsprojecten, of en welke rol de gemeente kan spelen in het ontzorgen van de particuliere woningeigenaren, zodat ook die woningen verbeterd kunnen worden.	Gemeente	

Wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen



Naast de groeiende groep ouderenhuishoudens groeit ook de groep kwetsbare inwoners, onder andere door extramuralisering en de behoefte om langer thuis te wonen. Voor wat betreft de huisvesting zijn deze groepen vaak aangewezen op een sociale huurwoning. Het doel is voldoende en passend aanbod te bieden voor deze groepen. Naast woningaanbod zijn ook het voorzieningenniveau, zorginfrastructuur en begeleiding van belang, waarbij voldoende spreiding van voorzieningen wordt nagestreefd. Samenwerking tussen partijen is daarbij noodzakelijk.



5.1	→ We onderzoeken of de uitkomsten volgens het programma van eisen van Bouwadvies Toegankelijkheid aansluit op de vraagontwikkeling van huishoudens met een mobiliteitsbeperking of extramurale zorgvraag. Op basis van de resultaten uit dit onderzoek wordt begin 2021 een presentatie gegeven en een gemeenschappelijke aanpak bepaalt (voor zover nodig). Hierover wordt minimaal een keer per jaar overleg gevoerd.	Corporaties	
5.2	→ Organiseren van een bestuurlijk overleg met de zorg- en welzijnsorganisaties die actief zijn in de gemeente Roermond. Voorafgaand worden stakeholders in de gelegenheid gesteld aandachtspunten en zorgpunten onder de aandacht te brengen.	Gemeente	
5.3	→ Ontwikkeling gezamenlijke aanpak hoe om te gaan met huurders (en bewoners) waar sprake is van structurele vervuiling van woningen en/of hoarding.	Gemeente, Corporaties	

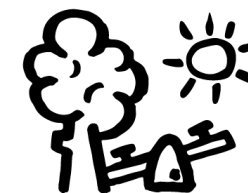


5.4	→	Gemeente stelt voldoende capaciteit en middelen beschikbaar voor de coördinatie van het realiseren van de taakstelling huisvesting vergunninghouders en het organiseren van de begeleiding voorafgaand, bij en na het betrekken van de woningen, minimaal het eerste jaar.	Gemeente	
5.5	→	Corporaties leveren jaarlijks een bijdrage aan het realiseren van de taakstelling door onder andere het beschikbaar stellen van woningen. De gemeente informeert corporaties in januari en juli over de taakstelling en de verdeling van aantallen naar rato van het woningbezit. Wanneer aan de orde bespreken partijen tijdig specifieke opgaven rond de taakstelling of stagnatie in de realisatie van de taakstelling.	Corporaties, Gemeente	
5.6	→	We huisvesten via het Matchingspunt Midden Limburg mensen vanuit maatschappelijke opvang en beschermd wonen en mensen die door een zorg of ondersteuningsvraag niet op reguliere wijze aan een woning komen. Samenwerkingsafspraken zijn vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst Matchingspunt vraag & aanbod passende huisvesting & ondersteuning Midden-Limburg. De corporaties in Midden-Limburg stellen hiervoor in 2021 100 woningen beschikbaar. We volgen door monitoring binnen het Matchingspunt of er effecten naar voren komen die aanleiding geeft voor verder overleg tussen huurdersorganisaties, corporaties en gemeente.	Gemeente, Corporaties	
5.7	→	In het project Samen Doen Roermond Oost werken Nester, Wonen Limburg, Wonen Zuid, gemeente en zorgpartners samen aan een buurtgerichte aanpak.	Gemeente, Corporaties	
5.8	→	Partijen verkennen rol woningcorporaties in lopende initiatieven zoals het project Toekomstbestendige zorg en ondersteuning.	Gemeente, Corporaties	



5.9	→	Gemeente en corporaties maken een verkennende analyse over welke acties benodigd zijn om voldoende betaalbare woningen voor jongeren < 23 jaar beschikbaar te houden en/of te maken.	Gemeente, Corporaties	
5.10	→	Naar aanleiding van het in 2020 uitgevoerde provinciaal onderzoek behoeftepeiling woonwagendstandplaatsen zal de gemeente samen met de corporaties in overleg treden over de vervolg stappen.	Gemeente	
5.11	→	Wonen Limburg stelt in samenwerking met verschillende partners waarmee de corporatie samenwerkt in de Limburgse wijken een zogenaamd 'kwaliteitskader' op voor complexe bewonerscasuïstiek. De gemeente participeert hierin.	Wonen Limburg	
5.12	→	Vraaggestuurd zorggeschikt maken van 5 woningen in de kern Roermond volgens BAT-score 4.	Nester	
5.13	→	Nester stelt een scootmobielbeleid op. Gemeente informeert huurder met indicatie contact op te nemen met corporatie en informeert corporatie aan de voorkant voor afstemming.	Gemeente, Nester	
5.14	→	Wonen Zuid realiseert middels de nieuwbouw in 2021 een toevoeging van 84 nultredenwoningen met BAT score 2 Rollator en 28 zorgwoningen BAT score 4.	Wonen Zuid	

Leefbaarheid



Leefbare kernen en wijken zijn van groot belang voor het welzijn, woongenot en de veiligheid van bewoners alsmede voor de verhuurbaarheid van woningen. Leefbaarheid gaat over hoe mensen de samenstelling en de omgang van de bevolking met elkaar 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. De gemeente voert de regierol op dit belangrijke thema. In co-creatie met corporaties, huurdersorganisaties en onder andere politie, zorginstanties en natuurlijk dorps/wijkbewoners willen we de komende jaren de leefbaarheid goed houden waar de leefbaarheid voldoende is, en versterken waar dat nodig is.



6.1	→	Gemeente en Nester treden in overleg over het verzoek van Nester tot het plaatsen van een ondergrondse container bij het complex Venloseweg (eigendom Nester) in relatie tot het herziene beleid voor ondergrondse containers.	Nester	
6.2	→	<p>Wonen Zuid, Wonen Limburg en gemeente Roermond participeren in het WOP Donderberg. Hierin zijn ook afspraken gemaakt over onze (financiële)bijdrage aan leefbaarheid Donderberg. Conform de samenwerkingsovereenkomst WOP Donderberg geven partijen hier uitvoering aan. Aanvullend en specifiek voor 2021 zijn er 3 actiepunten gepland.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Op basis van de Kwaliteitsatlas voor de Sterrenberg wordt in nauwe samenwerking met de gemeente een uitvoeringsplan voor fase 3 opgesteld waarbij het doel is de buurt (woningbouw, openbaar gebied en infrastructuur) aantrekkelijk te maken, ook voor nieuwe doelgroepen. 2. Partijen maken op basis van de evaluatie van WOP Donderberg tot nog toe een uitvoeringsprogramma voor fase 3. 3. Partijen voeren overleg om de uitkomsten van het onderzoek wonen en zorg te effectueren. 	Gemeente, Wonen Zuid, Wonen Limburg	



6.3



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: € 113
Wonen Limburg: € 250
Nester: € 102
Het totaal aan leefbaarheidsuitgaven Wonen Limburg zal het in de wet genoemde basisbedrag van € 131,37 per DAEB-woning overstijgen.

Corporaties

6.4



De gemeente kan in het kader van het Damoclesbeleid, een woning voor een periode sluiten. Een gesloten woning is in de periode van sluiting niet beschikbaar voor huisvesting van de doelgroep van beleid. In het nog vast te stellen regionale Drugsconvenant zal nader worden ingegaan op de wijze van samenwerken tussen de verschillende convenantpartners bij het integraal bestrijden en voorkomen van drugscriminaliteit en de daarmee samenhangende problematiek.

Gemeente

6.5



Nester continueert de samenwerking met de Dorpsraad van Swalmen m.b.t. initiatieven van huurders op het gebied van leefbaarheid. Nester initieert een 2-jaarlijks overleg.

Nester



6.6	→	Partijen gaan in overleg over het formuleren van concrete en meetbare leefbaarheidsdoelstellingen voor toekomstige prestatieafspraken. Wonen Zuid initieert overleg.	Corporaties	
6.7	→	Opstellen samenwerkingsafspraken op gebied van de aanpak/behandeling van woonoverlast. Gemeente initieert overleg.	Gemeente	
6.8	→	Financiële bijdrage aan het project buurtbemiddeling wordt gecontinueerd.	Corporaties	
6.9	→	Wonen Zuid en gemeente Roermond verkennen in 2021 hoe zij gezamenlijk invulling en uitvoering kunnen geven aan de wijkvisie de Kemp voor de komende jaren.	Wonen Zuid, Gemeente	

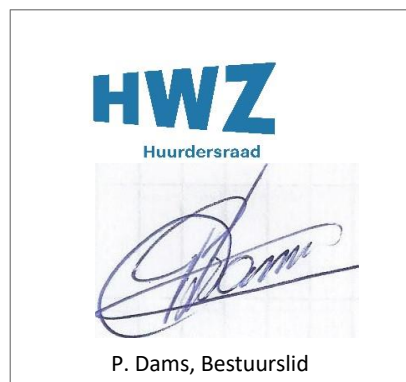
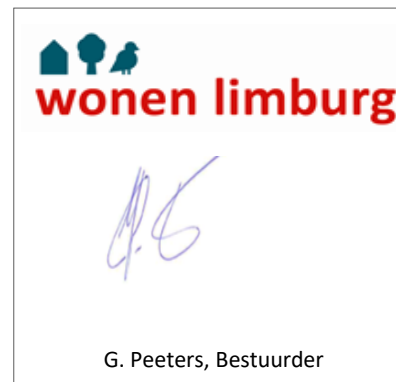
Overige afspraken



7.1	→	Wonen Zuid vraagt gemeente Roermond hen in staat te stellen WSW-geborgde leningen aan te trekken ter financiering van het bezit in de gemeente Roermond door de huidige ongelimiteerde achtervangovereenkomst met het WSW te handhaven.	Wonen Zuid	
7.3	→	Wonen Zuid hanteert met betrekking tot het gebruik van achtervang een evenwichtig spreidingsbeleid gerelateerd aan de WOZ-waarde.	Wonen Zuid	
7.2	→	Nester gaat in de in deze prestatieafspraken opgenomen verplichtingen aan onder het voorbehoud dat zij een haar conveniërende financiering voor de desbetreffende verplichting heeft verkregen. Voor de in deze prestatieafspraken opgenomen DAEB-investering geldt in aanvulling op het voorgaande ook het voorbehoud dat Nester een borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de financiering van de desbetreffende DAEB-verplichting heeft gekregen. Uiteraard informeert Nester de andere partijen als deze situatie zich voordoet.	Nester	
7.4	→	In relatie tot de financieringsmogelijkheden nieuwbouw en duurzaamheid op de langere termijn heeft Aedes een landelijk rapport opgesteld in samenwerking met Ministeries van Financien, Economische zaken en Binnenlandse zaken. Uit dit rapport blijkt dat de corporaties op de langere termijn onvoldoende middelen hebben om de opgave op het gebied van nieuwbouw en duurzaamheid te kunnen bekostigen. Met de corporaties in Midden-Limburg en Aedes is afgesproken om dit rapport te verdiepen naar het werkgebied Midden-Limburg en ook te vertalen naar de gehele woningmarktregio Limburg. Nester is vanuit de corporaties kartrekker van deze verdieping.	Nester	

Ondertekening

Over de hierna volgende prestatieafspraken hebben d.d. 10-12-2020 te Roermond 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-doorexpluiten, verkoop etc.)

Toelichting op gebruikte afkortingen voor woningtypologie en zorggeschiktheid (thema Beschikbaarheid):

GG=1	Grondgebonden woning met volledig woonprogramma op begane grond
GG>1	Grondgebonden woning met woonprogramma op meerdere verdiepingen
MGzL	Meergezins (gestapelde) woning zonder lift
MGmL	Meergezins (gestapelde) woning met lift
Nultrede	Woning met volledig woonprogramma toegankelijk zonder traptreden
Aanleun/zorg	Toegankelijke woning gebruikmakend van voorzieningen zorgcentrum of zorgwoning.

Bijlage

Betaalbaarheid en typologie

Goedkoop	kwaliteitskortingsgrens (€ 432,51)
1 ^e aftgr	eerste aftoppingsgrens (€ 619,01)
2 ^e aftgr	tweede aftoppingsgrens (€ 663,40)
lib gr	liberaliseringsgrens (€ 737,14)
Grondgebonden = 1	Grondgebonden woning met woonprogramma op begane grond
Grondgebonden >1	Grondgebonden woning met woonprogramma op meerdere verdiepingen
Gestapeld z. lift	Gestapelde woning zonder lift
Gestapeld m. lift	Gestapelde woning met lift
Nultrede	Woning met volledig woonprogramma toegankelijk zonder traptreden
Aanleun/zorg	Toegankelijke woning gebruikmakend van voorzieningen zorgcentrum of zorgwoning.

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.

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.
- 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 (prijsspeil 2020). In de prestatieafspraken kan worden afgesproken de vrije toewijzingsruimte met 7,5% te verruimen naar 15%.
- 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.

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 terugleveren aan het net en opbrengsten verrekenen met bewoners of inzetten voor de volkshuisvesting.
- Corporaties mogen deelnemen aan energicoöperaties, mits ze eigen vastgoed inbrengen.
- Corporaties krijgen meer ruimte om particuliere woningeigenaren te ontzorgen bij renovatie/verduurzaming van gespikkeld bezit.

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.

Bron: o.a. Memorie van toelichting op voorstel wijziging Woningwet 01-01-2021, kamerbrief svz klimaatkoord gebouwde omgeving (Ollengren), aangekondigde wijzigingen in het Huurbeleid (Prinsjesdag/AEDES).