

# Roermond

Prestatieafspraken 2024



**nester**  
daar ben je thuis

**WONEN  
ZUID**

  
**wonen limburg**



gemeente Roermond

**HWZ**  
Huudersraad  
Wonen Zuid  
Op het Zuiden

**H  
V  
BRES**

  
**SHMR**  
stichting huurdersbelangen Maas & Roer

# Wonen in: Gemeente Roermond 2024

135



Toevoeging aan de voorraad

## Duurzaamheid



- **Verbeteren Energie labels**
- **Geen E F G Labels meer voor 2028**
- **Beleid op klimaatadaptatie**

206  
woningen  
Renovatie



## Betaalbaarheid

We blijven aandacht hebben voor **(energie)armoede** en gaan door met de **VoorzieningsWijzer**

Corporaties zetten in op een **Gematigde huurverhoging**, eenmalige **huurverlaging** en **isolatie** van woningen zonder huurverhoging



Er is extra aandacht voor doelgroepen met een kwetsbare positie op de woningmarkt

## Inzicht in ontwikkeling



We delen jaarlijks data over de **woningmarkt, wijk en buurten**

Samen **monitoren** we de **woonruimteverdeling** en vertalen dit naar gezamenlijke ambities

## Mix en spreiding

We zetten in op de **'magic mix'** en een betere **spreiding** van sociale huurwoningen in Roermond

## Wonen en Zorg



Groei van **200 BAT 2 t/m 4** woningen. (geschikt voor rollator, rolstoel, verpleegzorg)

We werken samen aan de **Woonzorgvisie**

## Leefbaarheid

Gebiedsgericht samenwerken ter **voorkoming van woonoverlast en afvaldumping**.

We werken samen aan **wijkagenda's** in het **wijken- en kernenbeleid**



# Inleiding

In deze prestatieafspraken benoemen we welke resultaten we in 2024 willen behalen om bij te dragen aan de realisatie van onze doelen en ambities. Een belangrijk deel benoemen we langs vaste acties en indicatoren (aantal nieuwbouw, sloop, renovatie, aantal betaalbare woningen, etcetera). Daarnaast is er ruimte voor nieuw beleid dat inspeelt op actuele ontwikkelingen en opgaven. We formuleren realistisch en meetbaar. We spreken af wat we in een jaar kunnen realiseren om bij te dragen aan onze maatschappelijke en volkshuisvestelijke doelen en ambities en we zorgen daarbij voor capaciteit en middelen. Gedurende het jaar zien we actief toe op de uitvoering van de afspraken en aan het einde van het jaar toetsen we of we gerealiseerd hebben wat we hebben afgesproken.

In 2023 hebben wij als partners samengewerkt aan diverse initiatieven die we ook in 2024 willen continueren. Denk als voorbeeld aan de invoering van de voorzieningenwijzer, de samenwerking tussen energiecoaches van corporaties en gemeenten, de gezamenlijke zoektocht naar nieuwe bouw- of transformatielocaties en wijkontwikkeling. Er zijn ook een aantal afspraken die in de prestatieafspraken van 2023 stonden en weliswaar zijn opgestart, maar nog niet afgerond. Deze staan opnieuw opgenomen voor 2024; bijvoorbeeld de woonzorgvisie en onderzoek vergunningen in 1 dag. Andere afspraken zijn inmiddels gangbare werkwijzen of vragen minder samenwerking en worden daarom niet meer in deze afspraken benoemd.

Er is in 2023 goed inhoudelijk overleg gevoerd over wat er nog beter kan voor de woningzoekenden, huurders/ bewoners van de gemeente Roermond, en waar in 2024 extra aandacht op moet worden gevestigd. In onze samenwerking delen we belangrijke inzichten en cijfers met elkaar om zo een compleet en integraal beeld te krijgen van ontwikkelingen en opgaven die we voor Roermond zien. De biedingen en onze overleggen hebben de basis gevormd voor deze nieuwe prestatieafspraken.

Hoewel we nog geen meerjaarlijkse prestatieafspraken hebben - dit is wel onze wens maar er is voor gekozen de resultaten van het nieuwe marktonderzoek en de woonzorgvisie af te wachten, welke beide gepland staan voor 2024 - zijn deze afspraken gemaakt met een langere termijn visie. In de bijlagen van deze prestatieafspraken maken we daarom ook een doorkijk naar 2030 en leggen we de relatie met doelen uit de structuurvisie die voorlopig wordt gezien als de woonvisie, de Nationale Prestatieafspraken (NPA) en Woondeal Limburg. Het 'Strategisch Voorraad Beheer programma' (SVB) voor 2024 toont dat we per saldo toewerken aan een groei van circa 135 huurwoningen. Daarmee leveren we tegelijkertijd een bijdrage aan de transformatie naar een energiezuinige en beter toegankelijke/ thuiszorggeschikte woningvoorraad en geven we een impuls aan de woonomgeving en leefbaarheid. In 2024 gaan we verder op zoek naar nieuwe kansen voor groei en kwalitatieve transformatie zodat we óók de komende jaren een goed gevulde projectenlijst in de prestatieafspraken kunnen opnemen.

# Legenda

## Betekenis pictogrammen in tabellen:



Locatie/projectnaam



Toegankelijkheid



Verantwoordelijke



Aantal woningen



Huurprijsklasse



Monitoring



Type woningen



Welke afspraak



Ondertekening

# Organisatie, Samenwerking en informatie-uitwisseling



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 invulling aan. Het samenwerken in een partnerschap heeft tot doel om gezamenlijk maximaal resultaat te kunnen bereiken op terrein van 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.

De gemeente zet actief in op samenwerking en voert overleg met welzijnsorganisaties, corporaties, huurdersorganisaties en overige partijen voor die zaken waar zij nodig zijn voor de realisatie van prestatieafspraken.



1.1



Op nationaal niveau hebben het Rijk, VNG, Woonbond en Aedes prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2022-2030. Hierin zijn langs de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid concrete doelstellingen geformuleerd en proces en samenwerkingsafspraken gemaakt. Rijk en provincies vertalen de landelijke opgaven naar provinciale doelen en regionale woondeals. Voor Limburg is de woondeal gesloten in maart 2023. Gemeente en corporaties werken waar mogelijk samen in de realisatie van deze woondeals.

**Gemeente Roermond  
Corporaties**

1.2



In de aanloop naar de meerjarige prestatieafspraken vanaf 2025 wordt er in 2024 een informatieve en interactieve sessie met de gemeenteraad georganiseerd over actuele thema's.

**Gemeente Roermond  
Corporaties**



1.3	→	<p>Gemeente en corporaties organiseren eens per jaar, in lijn met de gedachtegang van een woonbegroting, een werksessie met de partijen in het tripartite overleg waarbij diverse data over de woningmarkt, wijk en buurten met elkaar worden gedeeld. Deze sessie vindt plaats voor het uitbrengen van de biedingen. In een werkgroep wordt dit voorbereid. Verschillende indicatoren worden in kaart gebracht om integraal naar de diverse thema's te kijken (ontwikkeling, voorraad, zoekduur/ reactiegraad, leefbaarheid, enz.), zowel terugkijkend naar de ontwikkeling, als vooruitkijkend d.m.v. een prognose. Hierbij worden ook alle managementgegevens gebruikt van Thuis in Limburg, het woonruimteverdeelsysteem. Op basis hiervan vindt het gesprek plaats wat dit concreet betekent voor de gewenste ontwikkeling, bijsturing en concrete prestatieafspraken. In 2024 ontwikkelen we dit door naar een tool/ 'rapportage' en dashboard die we jaarlijks actualiseren en informatie geeft om te bepalen waarop we willen bijsturen.</p>	<p><b>Corporaties</b> Gemeente Roermond Huurdersorganisaties</p>
1.4	→	<p><b>We informeren elkaar elk jaar over:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• De corporaties maken elk jaar de realisatiecijfers voor passend toewijzen (DAEB) inzichtelijk en bespreken de uitkomsten;</li><li>• Corporaties maken in de evaluatie het aantal ontruiming op grond van huurachterstand inzichtelijk;</li><li>• Gemeente informeert de corporaties over de taakstelling en voortgang huisvesting vergunninghouders; Huurdersorganisaties worden geïnformeerd via de monitoring en evaluatie prestatieafspraken;</li><li>• Corporaties leveren elk jaar de benodigde informatie aan die nodig is voor de E'til Woonatlas;</li><li>• Corporaties leveren alle informatie aan die nodig is ten behoeve van de afspraak 1.3.</li></ul>	<p><b>Corporaties</b> <b>Gemeente Roermond</b> Huurdersorganisaties</p>
1.5	→	<p>Corporaties gaan in deze prestatieafspraken opgenomen verplichtingen aan onder het voorbehoud dat zij 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 corporaties borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de financiering van de desbetreffende DAEB- verplichting heeft gekregen. Uiteraard informeren de corporaties de andere partijen als deze situatie zich voordoet.</p>	<p><b>Corporaties</b> Gemeente Roermond</p>
1.6	→	<p>In 2024 voert de gemeente Roermond samen met de regio een actualisatie van het woonbehoefteonderzoek uit. Gemeente betreft de corporaties bij de onderzoeksopzet en de resultaten. Op basis van de resultaten worden in goed overleg de opgaven en doelen herijkt en getoetst of de huidige plannen en prognoses hierop aansluiten.</p>	<p><b>Gemeente Roermond</b> Corporaties</p>

# Beschikbaarheid



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

Benoemd zijn projecten waarvan de bouw in 2024 start of naar verwachting wordt opgeleverd. Planning voor realisatie is mede afhankelijk van de te doorlopen RO-procedures, vergunningetraject en bewonersparticipatie. Ook moet er sprake zijn van een financieel haalbaar project dat tevens voldoet aan de te stellen kwaliteitseisen.

2.1	→	Er is een aanvullende behoefte aan sociale huurwoningen. Roermond heeft momenteel circa 30% sociale huur, de verschillen tussen de wijken zijn echter zeer groot. Het aandeel varieert van 5% sociaal tot 75% sociaal. Partijen wensen deze verschillen te verkleinen en een betere mix en spreiding te realiseren. De gemeente Roermond spant zich in om bij nieuwe grotere projecten, in buurten waar weinig sociale huur is, een aandeel sociale huur op te nemen. Daarnaast wordt bij projecten in wijken waar hoge percentages sociale huur zijn, samen met betreffende corporatie, huurdersorganisaties en gemeente het gesprek gevoerd of een andere invulling dan sociale huur hier wenselijk is.	Gemeente Corporaties Huurdersorganisatie
2.2	→	In 2024 start de gemeente met de aanpassing van het grondbeleid. We verkennen of het mogelijk en wenselijk is om het grondbeleid van gemeente Roermond aan te passen op de manier van de grondprijs vaststellen. De corporaties worden daarin door de gemeente geraadpleegd.	Gemeente Corporaties
2.3	→	Corporaties werken graag met conceptbouw en gezamenlijke inkoop om o.a. prijsvoordeel te behalen. Maatwerk is beperkt mogelijk. Daarom is er behoefte aan begrip en steun van partners voor conceptbouw, maar ook duidelijkheid waar dit wel en niet kan (bijvoorbeeld vanwege beeldkwaliteit). Waar mogelijk wordt er gestandaardiseerd door middel van een keurmerk. Corporaties organiseren daarom een overleg om kennis te delen en knelpunten te agenderen en nodigen gemeente uit richtlijnen mee te geven wat waar wel of niet kan.	Corporaties Gemeente

2.4	<p>→ Binnen het Didam arrest is het mogelijk om gronden feitelijk aan de lokale woningcorporaties te verkopen, indien de gemeente voor een bepaalde locatie sociale voorraad wenst. Het is van belang deze wel aan alle lokale woningcorporaties aan te bieden, waarbij er wordt gestreefd naar evenwichtige verdeling tussen corporaties.</p> <p>→ In geval van uitvragen door de gemeente in het kader van het Didam-arrest aan de woningcorporaties Nester, Wonen Limburg en Wonen Zuid zijn de corporaties de volgende afspraak overeengekomen: de aangeboden onderzoeks-, ontwikkel- en/of realisatielocatie wordt, in goed overleg tussen de corporaties, door één van de corporaties opgepakt. Hierbij is rekening gehouden met de onderlinge bestaande portefeuilles en capaciteit. Per uitvraag stellen de corporaties middels een gezamenlijke reactie de gemeente op de hoogte van welke corporatie de onderzoeks-, ontwikkel- en/of realisatielocatie verder afzonderlijk zal oppakken.</p>	<p><b>Gemeente Corporaties</b></p>
2.5	<p>→ In 2023 is gestart om samen met de gemeente Roermond inzicht te krijgen in wat vergunning in 1 dag voor de corporatie en de gemeente inhoudt en hoe hier vorm aan gegeven gaat worden. Wonen Zuid is kartrekker, echter Wonen Zuid en gemeente Roermond trekken hier samen in op. In 2024 wordt dit nader geconcretiseerd in een project.</p>	<p><b>Corporaties Gemeente</b></p>
2.6	<p>→ Om projecten in uitvoering te kunnen brengen stemmen betrokken partijen tijdig capaciteit af. Het afstemmingsoverleg dat nu elk kwartaal plaatsvindt wordt in 2024 gecontinueerd. Na het indienen van een principe verzoek wordt bekeken of iets een project wordt en de capaciteit afgestemd.</p>	<p><b>Gemeente Corporaties</b></p>
2.7	<p>→ We vinden het van belang de doelgroep jongeren te binden aan Roermond. In de 1e helft van 2024 voert Wonen Limburg, met input van de andere partijen, een onderzoek uit naar de positie van de doelgroep jongeren (18-27 jaar) in de sociale huur in Roermond. Het doel is beter kwantitatief en kwalitatief inzicht te krijgen in de woningbehoefte en de eventuele tekorten en knelpunten die de doelgroep ervaart bij het vinden van woonruimte. Partijen worden betrokken bij het opstellen van de onderzoeksvraag, onderzoeksopzet en de resultaten worden de 1e helft 2024 besproken. Afhankelijk van de uitkomsten kunnen, indien dit nodig blijkt, de 2e helft 2024 maatregelen uitgewerkt worden voor jongere woningzoekenden</p>	<p><b>Corporaties Gemeente Huurdersorganisatie</b></p>



2.8



Corporaties, gemeente en huurders streven naar een netto toevoeging aan de woningvoorraad. Op basis van het woningbehoefteonderzoek 2018 en structuurvisie Midden Limburg is de wens dat Roermond eind 2030 circa 8.300 woningen voor de sociale doelgroep heeft. De toevoeging moet voornamelijk plaatsvinden in stedelijk gebied Roermond, bij voorkeur en indien mogelijk, in wijken en buurten waar het aandeel sociale huurwoningen lager is dan 30%. Dit betekent dat de voorraad woningen voor de sociale doelgroep per jaar met ongeveer 50 woningen moet groeien. Met behulp van het nieuwe woningbehoefteonderzoek dat in 2024 wordt opgeleverd zullen partijen dit doel voor 2030 herijken. Op basis van de prognoses van sloop, nieuwbouw, verkoop en aankoop zoals opgenomen in de hierna volgende pagina's van deze prestatieafspraken zou de 50 per jaar haalbaar zijn. Echter, de praktijk leert dat projecten ook kunnen vertragen en er veel onzekerheden zijn. Het vraagt een grote inspanning om deze toename ook daadwerkelijk te realiseren. In bijlage 2 zijn de onderzoeksprojecten en projecten voor 2025 en verder opgenomen. Partijen bewaken de voortgang van projecten, bespreken knelpunten en kansen voor extra groei.

Onderstaand schema geeft een samenvatting van alle activiteiten in 2024, zoals deze op de hierna volgende pagina's worden weergegeven.

**Gemeente  
Corporaties  
Huurdersorganisatie**









Samenvatting activiteiten 2024 (mogelijke uitloop 2025)	Aantal woningen
Nieuwbouw*	+ 298
Aankoop **	+ 21
Sloop	- 166
Verkoop prognose	- 18
<b>Totale netto toevoeging*</b>	<b>+ 135</b>

\* Dit zijn de woningen waar in 2024 aan wordt gewerkt. Dit omvat projecten die in 2024 starten met uitvoering en/of projecten die in 2024 ook worden opgeleverd. Een deel van deze woningen worden in 2025 opgeleverd.

\*\* aantal aankopen is afhankelijk van interesse van huurders om woning te verkopen en overeenstemming over de prijs.

## Nieuwbouwontwikkeling 2024: start 2023 of eerder, oplevering (deels) 2024

					
Van Heutszstraat (Kitskensberg)  8 BENG	8 woningen	8 Grondgebonden nultreden	8 BAT-4	8 Betaalbaar 1	Wonen Zuid
Transformatie Aureool (centrum)  34 Label A	34 woningen	Transformatie bestaand kantoorpand tot 34 studio's	34 BAT-1	5 Betaalbaar 1 29 Betaalbaar 3	Wonen Zuid
Emmalaan (Roermondse Veld) Oplevering 10+6 grondgebonden eengezinswoningen en intramuraal voor SGL. ZEZ	10+ 6 (van in totaal 44 woningen) + 28	10 Grondgebonden nultreden 6 Grondgebonden gezinswoningen 28 Intramuraal	10 BAT 4 6 BAT-0 28 intramuraal	10 Betaalbaar 1 5 Betaalbaar 2 1 Betaalbaar 3	Wonen Zuid
Schoollocatie Schepen van Hertefeldstraat (Tegelarijeveld)	20 woningen	8 Grondgebonden gezinswoningen (BARLI) 12 Grondgebonden nultreden	8 BAT-0 12 BAT-4	12 Betaalbaar 1 8 Betaalbaar 3	Wonen Zuid

## Nieuwbouwontwikkeling 2024: start 2024, oplevering mogelijk in 2025








Willem Bayerstraat (Vrijveld) BENG	50 woningen	50 appartementen met lift	50 BAT-4	50 Betaalbaar 3	Wonen Zuid
Borneostraat e.o. (De Kemp) ZEZ	42 woningen	16 Grondgebonden nultreden woningen 26 Grondgebonden gezinswoningen	16 BAT-2 26 BAT-0	15 Betaalbaar 1 10 Betaalbaar 2 17 Betaalbaar 3	Wonen Zuid
Nieuwbouw Mozarstraat Tubalocatie (Componistenbuurt) 16 BENG	16 woningen	16 Grondgebonden nultreden woningen	16 BAT-4	Combinatie Betaalbaar 1 en Betaalbaar 2	Wonen Zuid
Nieuwbouw Donderhof	16 woningen	16 appartementen met lift (+ 30 zorgplaatsen)	16 BAT 3 30 BAT 4 (zorg)	46 Betaalbaar 2	Wonen Limburg
32 woningen Donderbergweg	32 woningen	32 Grondgebonden gezinswoningen	32 BAT-0	32 Betaalbaar 3	Wonen Zuid
Schepen van der Portenstraat en Schepen van Hertefeltstraat	64 woningen	64 appartementen met lift	64 BAT-4	26 Betaalbaar 1 38 Betaalbaar 3	Wonen Zuid

# Aankoop 2024



<p>Roermond (Kastelenbuurt, Kemp, Tegelarijeveld, Maasniel)</p>	<p>Circa 20</p>	<p>Ca. 80 genomineerde woningen, met name uit versnipperd bezit, zijn opgenomen in onze aankooppeule. Het aantal woningen dat we daadwerkelijk kunnen aankopen is o.a. afhankelijk van de interesse van de huurder en overeenstemming over de aankoopprijs.</p>	<p>Wonen Zuid</p>
<p>Volgens strategisch voorraadbeleid. Locatie van de woning afhankelijk van mutatie.</p>	<p>Circa 1</p>	<p>Tussen de huurwoningen zijn er woningen die Nester eerder heeft verkocht, waardoor het woningbezit is versnipperd (outpounding). Nester overweegt waar mogelijk woningen terug te kopen om versnipperd bezit tegen te gaan. Wij kopen daarom eengezinswoningen marktconform terug, wanneer de woning behoort tot een complex waar in het verleden slechts één of twee woningen verkocht zijn.</p>	<p>Nester</p>
<p>Niet van toepassing</p>	<p>0</p>	<p>N.v.t.</p>	<p>Wonen Limburg</p>

## Sloop 2024

					
Borneostraat e.o (De Kemp) Label D-E-F-G	50 woningen	42 Grondgebonden gezinswoningen 8 Beneden- en bovenwoningen	BAT-0	16 Goedkoop 27 Betaalbaar 1 6 Betaalbaar 2 1 Duur	Wonen Zuid
Sch. van Hertefeltstraat 44- 90/ Sch. van der Portenstraat 134/180 (Tegelarijveeld) Label E-F	48 woningen	48 Appartementen zonder lift	BAT-0	12 Goedkoop 26 Betaalbaar 1	Wonen Zuid
Blok W. Bayersstraat 2 t/m 76, cluster '307' (Vrijveld) Label C-D-E	38 woningen	38 Appartementen zonder lift	BAT-0	38 Betaalbaar 1	Wonen Zuid
Donderbergweg, Lunastraat en Venusstraat	30 woningen	30 Grondgebonden gezinswoningen	BAT-0	30 Betaalbaar 1	Wonen Zuid

Benoemd zijn projecten waarvan de sloop naar verwachting in 2024 plaatsvindt. Planning voor realisatie is afhankelijk van te doorlopen RO-procedures, het vergunningetraject en bewonersparticipatie en herhuisvesting bewoners. Sloop start na afgifte omgevingsvergunning nieuwbouw.

## Prognose verkoop 2024

Partijen streven naar een netto toename van de sociale voorraad van circa 50 woningen per jaar. Corporaties hebben ook verkoop van sociale huurwoningen in hun strategisch voorraadbeleid zitten. De verkoop vindt plaats bij mutatie en (bijna) altijd worden deze eerst aan de zittende huurder aangeboden. De verkoop is enerzijds bedoeld om investeringscapaciteit te creëren voor bijvoorbeeld nieuwbouw en renovatie om daarmee de woningvoorraad te verbeteren. Anderzijds creëren corporaties zo aanbod in het sociale koopsegment. Een segment wat in het bijzonder interessant voor de doelgroep starters en die de gemeente graag wil faciliteren. De verkooppoule van de in Roermond werkzame corporaties is echter behoudend in verband met de opgave om groei van de sociale huurwoningvoorraad te realiseren. Zolang de verwachte en werkelijke ontwikkeling van woningvoorraad per jaar in lijn loopt met de ambities (momenteel circa 50 woningen toevoeging per jaar), kunnen gemeente en huurdersorganisaties zich in de voorgenomen kleine aantallen verkoop vinden. We monitoren deze ontwikkeling van de voorraad jaarlijks en kijken vooruit in de prestatieafspraken.



Volgens strategisch voorraadbeleid; bij mutatie en aan zittende huurder.	Circa 4	Roermond (Componistenbuurt, Kemp, Roermondse Veld, Maasniel, Leeuwen)	Wonen Zuid
	Circa 11 (circa 9 in Swalmen, circa 2 in Roermond)	Nester verkoopt geen woningen met een E-F-G- label. Deze woning worden voor verkoop eerst verduurzaamd.	Nester
	Circa 3		Wonen Limburg

## Renovatieprojecten 2024

Benoemd zijn projecten waarvan de renovatie in 2024 start of naar verwachting wordt opgeleverd. Planning voor realisatie is afhankelijk van te doorlopen RO-procedures, het vergunningetraject en bewonersparticipatie. Ook moet er sprake zijn van een financieel haalbaar project dat tevens voldoet aan de te stellen kwaliteitseisen.

					
<p>ABC-buurt e.o. (De Kemp)  <i>De werkzaamheden worden uitgevoerd            volgorde met de Celebesstraat en Karel            Doormansstraat.</i>            Van label C-D-E naar minimaal label C</p>	60 van de 123 woningen	58 Grondgebonden gezinswoningen 2 beneden- en bovenwoningen	BAT-0	8 Goedkoop 100 Betaalbaar 1 13 Betaalbaar 2 2 Duur	Wonen Zuid
<p>Celebesstraat e.o. (De Kemp)  <i>De werkzaamheden worden uitgevoerd            volgorde met de ABC-buurt en Karel            Doormansstraat.</i></p>	36 woningen	36 Grondgebonden gezinswoningen	BAT-0	3 Goedkoop 27 Betaalbaar 1 6 Betaalbaar 2	Wonen Zuid
<p>Schepen van Hertefeltstraat, Schepen            Goltsteynstraat (Roermond), Prinses            Margrietstraat, Swalmzicht, Levroy, Prinses            Marijkestraat, Heistraat, Slabberskamp,            Kroppestraat, Hoppenradeweg, Koningin            Emmastraat, Rieterweg, Schuttekamp            (Swalmen)</p>	110 woningen	110 Grondgebonden gezinswoningen	BAT-0	Betalbaar 1 Betalbaar 2	Nester

# Betaalbaarheid



Samen zorgen we er voor dat wonen betaalbaar blijft voor de mensen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Corporaties wijzen daarvoor woningen toe die passen bij het inkomen en informeren mensen over welke woonlasten passend zijn. Gezamenlijk zijn we waakzaam op het gebied van woonlastenontwikkeling en het ontstaan van knelpunten hierin en spannen we ons in om de totale woonlasten laag te houden. Mensen die het moeilijk hebben om de huur te betalen bieden we ondersteuning. Daarbij werken we met elkaar samen. Uithuiszetting op basis van huurachterstand proberen we zoveel mogelijk te voorkomen. In 2023 is de voorzieningenwijzer van start gegaan. Deze samenwerking blijven we continueren en eventueel bijsturen waar nodig.

Bij betaalbaarheid spelen de nationale prestatieafspraken een grote rol. Omdat deze al nationaal zijn vastgelegd, wordt hier een beperkt aantal afspraken lokaal opgenomen. Deze nationale prestatieafspraken, zoals een eenmalige huurverlaging, hebben een grote impact op corporaties. Deze en andere prestaties zijn omschreven in de bijlage prestaties corporaties.



3.1	→ Corporaties sluiten aan bij de wettelijke toewijzingsnormen. Voor 2024 betekent dit dat corporaties de maximaal wettelijk mogelijke bandbreedte willen behouden om ten minste 85% van de vrijkomende woningen aan de primaire doelgroep te verhuren en dus maximaal 15% van de vrijkomende woningen verhuurd kunnen worden aan woningzoekenden afkomstig uit de secundaire doelgroep en hogere inkomens. De corporaties maken hier gebruik van om te kunnen werken aan evenwichtige, gemengde wijken.	Corporaties
3.2	→ De corporaties volgen de drie lijnen die zijn vastgelegd in de Nationale Prestatie Afspraken. Gematigde huurverhoging, eenmalige huurverlaging en isolatie van woningen zonder huurverhoging tegenover te stellen (zie bijlage 1). Betreffende de gematigde huurverhoging is de afspraak dat dit in overleg is met de huurdersorganisaties en binnen de gestelde kaders van de Rijksoverheid.	Corporaties huurdersorganisaties
3.3	→ In 2024 geven Wonen Limburg en Nester (verder) uitvoering aan het twee-hurenbeleid. Dit betekent dat bewoners met een lager inkomen de woning voor een lagere huurprijs kunnen huren. Door deze maatregel blijft de keuzevrijheid van woningzoekenden gehandhaafd en wordt de woning aangeboden voor een prijs die in verhouding staat met tot de kwaliteit van de woning en de draagkracht van de woningzoekende(n). Wonen zuid overweegt in 2024 de toepassing van het tweehurenbeleid, gericht op het verbeteren van een vitale mix en sociale draagkracht in onze buurten.	Corporaties



# Duurzame sociale huurwoningen



We werken voortdurend aan het verbeteren van de duurzaamheid van sociale huurwoningen. Niet alleen in het verlagen van het energieverbruik en daarmee de energielasten, maar ook in het toepassen van duurzame materialen en bouwtechnieken. Nieuwbouw voeren we zonder gasaansluiting uit. Daarnaast passen we energetische concepten toe als All-electric, Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) of Nul Op de Meter (NOM). Ook brengen we zonnepanelen aan op bestaande en nieuwe woningen. We verstrekken informatie gericht op bewustwording en gedragsverandering bij bewoners. We realiseren ons dat de verduurzamingsopgave omvangrijk is. In 2024 pakken we gezamenlijk door met het versnellen en intensiveren van de klimaat- en duurzaamheidsopgave.

Net zoals bij betaalbaarheid zijn er ook bij duurzaamheid hoge ambities op landelijk niveau vastgesteld, waar corporaties zich aan moeten houden. Bijvoorbeeld het terugdringen van E, F, G labels voor eind 2028. Dit vraagt een grote inspanning, zowel in capaciteit als financieel, van de corporaties. Alle prestaties die op dit gebied door de corporaties in 2024 worden geleverd staan omschreven in de bijlage prestaties corporaties. Hieronder zijn enkel de afspraken opgenomen waar samenwerking op nodig is.



4.1	<p>De gemeente onderzoekt of tegen een geringe vergoeding grond vanuit de gemeente over te dragen/of beschikbaar te stellen is aan de corporatie voor opstelplekken voor collectieve warmtepompen of kleine collectieve energieopslag bij appartementenclusters op die plekken waar corporaties aan deze clusters geen eigen gronden hebben.</p>	<p><b>Gemeente</b> Corporaties</p>
4.2	<p>Corporaties worden betrokken bij de uitwerking van de Transitievisie warmte, zodat hiermee rekening gehouden kan worden met de eigen investeringen. Corporaties zijn tevens een van de partijen die aan tafel zitten bij het opstellen en later uitvoeren van de Wijk Uitvoerings Plannen. De gemeente voert de regie in relatie tot de keuze van de alternatieven voor aardgas in wijk(en).</p>	<p><b>Gemeente</b> Corporaties</p>
4.3	<p>Corporaties zijn bekend met de visie 'Waterklaar'. Corporaties werken aan beleid op klimaatadaptatie, en met name hittestress, en informeren elkaar hierover in overleg tussen 12 samenwerkende Limburgse corporaties. De corporaties maken eind 2024 hun eigen ambitieniveau bekend in het nieuw op te starten lokale duurzaamheidsoverleg (zie 4.4).</p>	<p><b>Corporaties</b> Huurdersorganisaties</p>
4.4	<p>Momenteel vindt er alleen nog overleg op ad hoc basis plaats. Gezien het belang van het thema voor partijen starten gemeente en corporaties in 2024 een terugkerend duurzaamheidsoverleg op. Dit overleg is bedoeld om thema's zoals vergroening, klimaatadaptatie, energie en verduurzaming te bespreken, verder uit te diepen en kennis uit te wisselen.</p>	<p><b>Gemeente</b> Corporaties Huurdersorganisatie</p>



# Wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen



De vraag naar wonen met zorg neemt toe. Dat komt onder andere door de extramuralisering, de vergrijzing, de behoefte en het beleid om langer thuis te wonen en de toename van ambulante zorg als gevolg daarvan. Wonen en zorg komen dus steeds meer samen in de woningen en in de woonomgeving. Hierdoor huisvesten we ook steeds meer kwetsbare burgers. Ook zijn er bewoners die net iets meer ondersteuning nodig hebben of bijzondere behoeften hebben, denk bijvoorbeeld aan de vergunninghouders of woonwagenbewoners. Al deze mensen zijn vaak aangewezen op een sociale huurwoning. Ons doel is om voldoende en passend aanbod te bieden voor deze groepen, met in de wijken focus op draagkracht, kansgelijkheid en aandacht voor iedereen. Betreft de toegankelijkheid van de woningen hanteren corporaties het uitgangspunt dat nieuwbouw nultredenwoningen minimaal BAT 3 gebouwd worden.

Naast woningaanbod zijn ook het voorzieningenniveau, de zorginfrastructuur en begeleiding van belang. Om mensen goed te kunnen helpen maken we concrete afspraken over de samenwerking en bijdrage van alle partijen: corporaties, bewoners, gemeente, zorg, welzijn en veiligheid. In 2024 werken partijen daarbij samen aan de woonzorgvisie, waarin een actieagenda wordt opgenomen met acties vanaf 2025. Deze worden vertaald in de prestatieafspraken 2025 en verder.



		Wonen Zuid	Wonen Limburg	Nester
 <p>Door nieuwbouw en renovatie voegen we toegankelijke woningen toe aan het woningaanbod. In het prestatiejaar 2024 werken we aan projecten die naar verwachting het volgende aantal woningen aan de hand van de volgende BAT scores toe te voegen:</p> <p><b>BAT-score 1:</b> Wandelstokgeschikt. Gelijkvloerse woning.</p> <p><b>BAT-score 2:</b> Rollator bewoonbaar</p> <p><b>BAT-score 3:</b> Rolstoel bewoonbaar</p> <p><b>BAT-score 4:</b> Verpleegzorg thuis. Extra ruime rolstoelwoning.</p>				
		34	0	0
		16	0	0
		0	16	0
		138	30	0
 <p>De gemeente is eindverantwoordelijk voor de coördinatie en realisatie van de taakstelling huisvesting vergunninghouders. De gemeente voert regie op de samenwerking met betrokken partijen en ziet toe op integratie en participatie van gehuisveste vergunninghouders. Het huisvesten van vergunninghouders is een opgave die de gemeente opgelegd krijgt van het Rijk. Corporaties helpen de gemeente bij het voldoen aan de taakstelling en maken aanvullende afspraken om ook aan de verhoogde taakstelling te kunnen voldoen.</p>	<p><b>Gemeente Roermond</b> Corporaties</p>			



5.3	→	<p>Partijen vinden het belangrijk dat er voldoende geschikte scootmobielplekken worden gerealiseerd. In 2023 zijn Wonen Zuid en gemeente Roermond het gesprek gestart omtrent de praktische en financiële knelpunten en wordt getracht om tot concrete afspraken te komen. Er worden oplossingsrichtingen besproken zoals realisatie van scootmobielplekken op gemeentegrond, de afstemming met de veiligheidsregio, het betitelen van scootmobielplekken als collectieve voorziening en het verifiëren van de beschikbaarheid van een scootmobielplek door de Wmo-consulent voor afgifte van een indicatie. In 2024 wordt dit gesprek in gezamenlijkheid met alle corporaties gevoerd en komen partijen gezamenlijk tot afspraken voor de verbeteringen van scootmobielstallingen daar waar dat gewenst of nodig is. Dit thema wordt tevens beleidsmatig meegenomen in de woonzorgvisie.</p>	<p><b>Gemeente Roermond</b> Corporaties Huurdersorganisaties</p>
5.4	→	<p>In 2024 is er extra aandacht voor de toegankelijkheid van woningen. In 2024 vinden er twee verdiepende sessies plaats met het Gehandicaptenplatform 1. samen met de bouwer van conceptwoningen te kijken naar de standaarden in de conceptwoningen t.a.v. toegankelijkheid en om mee te kijken in programma van eisen voor deze conceptwoningen 2. een sessie over toegankelijkheid in de openbare ruimte behorende bij woningbouwprojecten. Bij alle projecten die in 2024 worden ontworpen, wordt er aandacht besteed aan de toegankelijkheid vanuit de buitenzijde van woningen (en de directe openbare ruimte) in het ontwerp.</p>	<p><b>Corporaties</b> <b>Gemeente</b></p>
5.5	→	<p>In 2024 gaan we gezamenlijk aan de slag met de opstelling van de lokale woonzorgvisie. Planning is om deze in 2024 vast te stellen.</p>	<p><b>Gemeente Roermond</b> Corporaties Huurdersorganisaties</p>
5.6	→	<p>Onder de maatschappelijke doelgroepen valt ook de doelgroep grote gezinnen statushouders die gehuisvest moeten worden vanuit de taakstelling van de gemeente. Hiervoor is een werkgroep ingericht van gemeente met de drie corporaties. Deze werkgroep is bezig om tot een convenant te komen, waarin de afspraken over huisvesting voor de grote gezinnen statushouders kunnen worden vastgelegd. Streven is dit convenant in 2024 zo snel als mogelijk af te ronden.</p>	<p><b>Gemeente</b> Corporaties</p>

# Leefbaarheid en integrale veiligheid



Leefbare kernen en wijken zijn van groot belang voor het welzijn, woongenot en de veiligheid van bewoners. Leefbaarheid gaat over de waardering van de woonbuurt qua samenstelling van bewoners (diversiteit, integratie versus monocultureel, separatie), de omgang tussen bewoners, hoe veilig men de buurt vindt, hoeveel overlast en hinder men ervaart, over de kwaliteit van de woningvoorraad, over voorzieningen in de buurt en over de kwaliteit van de publieke ruimte.

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



6.1	<p>→ In het eerste kwartaal 2024 onderzoeken partijen (beleid en uitvoering) de knelpunten in de huidige verschillende werkwijzen van partijen, om aantasting van het woon en leefklimaat te voorkomen of te verbeteren. Doel is om van elkaar te leren, aanpakken waar mogelijk, af te stemmen en rolduidelijkheid te creëren.</p>	<p><b>Gemeente Roermond</b> Corporaties</p>
6.2	<p>→ De omgang met afval is een gezamenlijke zorg van corporaties en gemeente, waarin proactiviteit van beide partijen essentieel is voor een leefbare situatie. Momenteel moet er dagelijks een vaste route gereden worden vanwege afvaldumpingen. Doelstelling voor partijen gezamenlijk is dat de route, voor betreft de locaties met overwegend corporatiebezit, in de loop van 2024 niet meer dagelijks noodzakelijk is. Om dit doel te behalen worden er in 2024 concrete maatregelen afgesproken en uitgevoerd voor de betreffende locaties (waar het sociale huur betreft). Partijen borduren daarbij voort op de gezamenlijke aanpak die nu wordt toegepast of voorbereid voor de donderberg en complex 307. Voor complex 307 wordt in 2024 in gezamenlijkheid een ondergrondse container gerealiseerd om de problematiek rondom afval bij dit complex beter te beheersen</p>	<p><b>Gemeente Roermond</b> Corporaties</p>
6.3	<p>→ 6.3.1 Corporaties en gemeente werken intensief samen betreffende het Wijk Ontwikkelings Plan Donderberg. Hierin zijn ook afspraken gemaakt over onze (financiële) bijdrage aan leefbaarheid Donderberg. Conform de samenwerkingsovereenkomst WOP Donderberg geven partijen hier uitvoering aan. In 2024 gaan we het 3e jaar van de derde en laatste fase van het uitvoeringsprogramma in. Partijen zijn zich ervan bewust dat ook na 2025 de wijk extra aandacht nodig heeft. We zijn nog niet klaar. Partijen zullen in 2024 in gesprek gaan hoe we samen met provincie en Wonen Limburg na 2025 onze inzet gaan organiseren.</p> <p>6.3.2 In het kader van het aantrekkelijker en veiliger maken van de wijk, is voor de Sterrenberg een Beeldkwaliteitsplan opgesteld die de samenhang beschrijft tussen woningen en openbare ruimte, met als doel de wijk aantrekkelijker te maken voor andere bewonersdoelgroepen. Het Beeldkwaliteitsplan wordt in Q1 2024 vastgesteld. Een belangrijk aandachtspunt voor fase 3 is dat de inspanningen van partijen, inclusief de vaststelling en uitvoering van het Beeldkwaliteitsplan, bijdragen aan het realiseren van een gemengde wijk, de zogenaamde 'Magic mix' Dit wil zeggen mix van inkomen en mix in doelgroepen voor een positief effect op de leefbaarheid.</p>	<p><b>Gemeente Roermond</b> <b>Wonen Zuid</b> <b>Wonen Limburg</b></p>



6.4	<p>→ Gemeente en corporaties zullen in 2024 op het gebied van ondermijning maar ook andere veiligheids- en leefbaarheidsonderwerpen (half)jaarlijks in kleiner verband bij elkaar te komen om enerzijds de onderlinge verbinding te houden en anderzijds over en weer tendensen, actuele onderwerpen, problematieken, samenwerkingsmogelijkheden etc. te bespreken. Deze bijeenkomsten zouden kunnen leiden tot gezamenlijke ad-hoc verdieping op kwesties. In 2022 heeft de eerste bijeenkomst van dergelijke bijeenkomsten plaatsgevonden.</p>	<b>Gemeente</b> Corporaties Huurdersbelangenorganisatie
6.5	<p>→ In februari 2024 wordt het wijken- en kernenbeleid ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Hierin wordt een aanpak voorgesteld met betrekking tot wijkagenda's. Mits het beleid wordt vastgesteld worden er wijkagenda's opgesteld in samenwerking met een breed scala aan partners in de wijk en de corporaties. De opstelling van de wijkagenda's vindt naar verwachting plaats in 2024. De uitvoering van de acties uit de agenda's vanaf 2025. De corporaties worden bij zowel het opstellen als de daadwerkelijke uitvoering van de verschillende wijkagenda's door de gemeente betrokken en spelen hierbij een belangrijke rol.</p>	<b>Gemeente Roermond</b> Corporaties Huurdersorganisatie
6.6	<p>→ In 2023 hebben gemeente en Wonen Zuid de samenwerkingsovereenkomst Wijkvisie Tegelariveld ondertekend. In 2024 wordt de samenwerking en overlegstructuur concreet vormgegeven en een nadere jaarplanning en uitvoeringsagenda gemaakt, om samen invulling te geven aan de doelen uit de wijkvisie.</p>	<b>Wonen Zuid</b> Gemeente Roermond
6.7	<p>→ Goede bewonersparticipatie bij renovatie en sloop nieuwbouwprojecten is erg belangrijk. Daarom spreken partijen het volgende af:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Er wordt tijdig ingezet op een samenwerkingsovereenkomst met het bewonerskader. Hierdoor zijn huurders in de positie hun belangen te bespreken zoals bedoeld in de Wet op het Overleg Huurders verhuurders;</li><li>• Er wordt een sociaal plan afgesproken met huurders waarbij extra aandacht en ondersteuning is voor huurders die zich in een schrijnende situatie bevinden of extra kwetsbaar zijn;</li><li>• Bewoners worden in voldoende mate ondersteund om zich te kunnen organiseren. Hiervoor wordt extra inzet door corporatie of welzijnswerk beschikbaar gesteld. Dit blijft ook na de renovatie in stand om de sociale cohesie in de wijk/ buurt te versterken;</li><li>• Corporaties gaan met de huurdersorganisatie, buurt en gemeente in gesprek op het moment dat er een leegstandsbesluit wordt genomen;</li><li>• Corporaties verstrekken jaarlijks een overzicht over genomen acties zoals bedoeld in deze afspraak.</li></ul>	<b>Corporaties</b> Huurdersorganisatie Gemeente Roermond



6.8

Voor het complex 307 zijn we eind 2021 gestart met diverse partners zoals gemeente en Vijf om aandachtspunten op te pakken in werkgroepen. In de werkgroepen:

1. groen/afval/veiligheid/anonimiteit
2. toeleiding/toewijzing

werken we aan actuele problemen en stemmen de aanpak hiervan regelmatig op elkaar af.

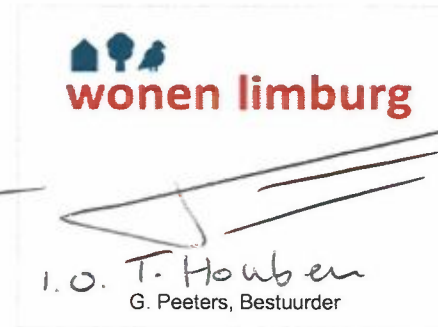
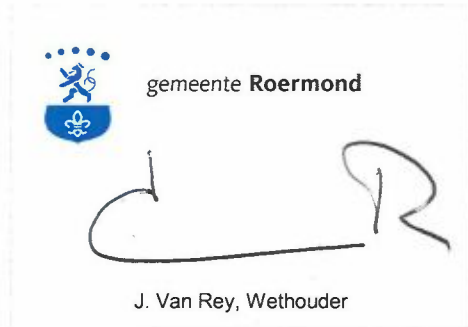
Er zijn al een aantal maatregelen in gang gezet die beginnen te lopen of de eerste vruchten afwerpen, zoals het plaatsen van ondergrondse containers. Voor 2024 continueren gemeente en Wonen Zuid de werkgroepen en hieruit voortkomende maatregelen. Aanvullend gaan gemeente en Wonen Zuid samen aan de slag met een plan van aanpak groenvoorziening binnenterrein. In het plan van aanpak wordt bedacht hoe het binnenterrein kwalitatief verbeterd kan worden met de nadruk op vergroening

**Wonen Zuid**  
Gemeente Roermond

# Ondertekening



- Over de prestatieafspraken hebben d.d. 14 december 2023 te Roermond overeenstemming bereikt:



\* De Huurdersorganisaties SHMR, HBV Bres en HWZ, samenwerkend in de WoonLastenWakers, ondertekenen deze prestatieafspraken met een aantekening van protest. Dit protest richt zich op de onvolledigheid van het bod van Wonen Limburg dat zij voor 1 juli 2023 hebben uitgebracht en de basis biedt voor het maken van de prestatieafspraken 2024. Het bod geeft op geen enkele manier inzicht in de meerjarige activiteiten van de corporatie. Daardoor wordt aan het overleg belangrijke informatie onthouden en kan het gesprek zich onvoldoende ontwikkelen en hebben partijen onvoldoende inzicht in de (lokale) activiteiten en prestaties van de corporatie. Daarbij zijn de WoonLastenWakers van mening dat de gemeente als regievoerder prestatieafspraken Wonen Limburg onvoldoende heeft aangesproken op het niet nakomen van haar afspraken.

## Bijlage 1: prestaties corporaties en gemeente 2024

### Prestaties 'Organisatie en samenwerking'

- Om de samenwerking op de verschillende thema's te verstevigen en de afspraken concreet ten uitvoer te brengen, organiseren partijen themagerichte werksessies. De uitkomsten worden gezien als gezamenlijke opgaven waarin iedere partij haar eigen verantwoordelijkheid heeft. Tijdens deze werksessies vinden we elkaar, wisselen we kennis uit en halen we onze maatschappelijke agenda op;
- Vanuit de grote samenloop aan opgaven zoals o.a. geformuleerd in de Nationale Woon- en Bouwagenda, het Rijksprogramma een Thuis voor Iedereen en de voorbereidingen op de Wet versterking Regie op de Volkshuisvesting, spreken partijen af goed met elkaar in gesprek te blijven hoe we eventuele knelpunten het hoofd bieden.

### Prestaties 'Beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie'

- De drie corporaties verwerken hun plannen in de Regionale Woonatlas voor transparantie in de ontwikkelingen op de woningmarkt;
- De drie corporaties adverteren hun woningen via Thuis in Limburg. Een toegankelijk en transparant systeem waarin woningen eerlijk en rechtvaardig worden verdeeld en de keuzevrijheid van de woningzoekenden voorop staat.

### Prestaties 'Betaalbaarheid'

De drie corporaties zetten in op het betaalbaar houden van woningen voor de verschillende doelgroepen:

- Betaalbaarheid wordt benaderd vanuit het woonlastenperspectief. Duurzaamheid is daarom direct gekoppeld aan woonlastenreductie. Duurzaamheid gaat primair uit van het terugdringen van het energieverbruik van bewoners, door bijvoorbeeld de woning te isoleren en betere voorlichting te verstrekken aan bewoners. De isolatiemaatregelen voeren de corporaties uit zonder individuele huurverhoging;
- Om tijdig betalingsproblemen te voorkomen voeren de corporaties een actief incassobeleid;
- De inzet van de Voorzieningswijzer wordt gecontinueerd. Corporaties verwijzen actief bewoners door en dragen bij aan de naamsbekendheid van de Voorzieningswijzer om de drempel te verlagen;
- Verantwoorde huurstijgingen en huurverlaging voor lagere inkomens: In de afspraken over betaalbaarheid is een balans gevonden tussen generieke maatregelen waarvan alle huurders profiteren en specifieke maatregelen waarvan mensen met lagere inkomens en mensen in niet-duurzame woningen profiteren. Corporaties gaan de komende 3 jaar voor alle huurders de huren matigen. Daarbij wordt de koppeling met de inflatie losgelaten en wordt de maximale huursomstijging 0,5% lager dan de CAO-loonontwikkeling. Daardoor stijgen de huren minder hard dan de lonen. Om de huur voor huurders met een laag inkomen te verbeteren hebben huurders in 2023 met een inkomen op of onder 120% van het sociaal minimum een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot € 575. Deze eenmalige huurverlaging heeft een grote impact op de begroting van corporaties. De in de prestatieafspraken benoemde investeringen is het maximale wat binnen de mogelijkheid van corporaties ligt.

### Prestaties 'Duurzaamheid'

Ingegeven door de maatschappelijke rol die corporaties willen nemen, en (landelijke) wet- en regelgeving met hoge ambities, hebben de corporaties in Roermond hoge ambities met betrekking tot verduurzaming. Alle drie de corporaties zetten in op versnelling van de verduurzaming van hun voorraad en hebben hier grote investeringsposten voor gereserveerd. De corporaties zetten in op:

- Labelstappen realiseren door sloop-nieuwbouw, nieuwbouw en renovatie;
- Waar mogelijk bouwen corporaties nieuwe woningen volgens het Nul-Op-de-Meter principe en/of gasloos;
- Het terugdringen van de allerslechtste energielabels (E, F, G). Wonen Zuid doet dit voor 2028. Wonen Limburg en Nester streven ernaar dit nog sneller te doen, voor 2026. Daarbij worden de woningen met de laagste energielabels uitgesloten van huurverhoging;
- Het (versneld) plaatsen van zonnepanelen op woningen.

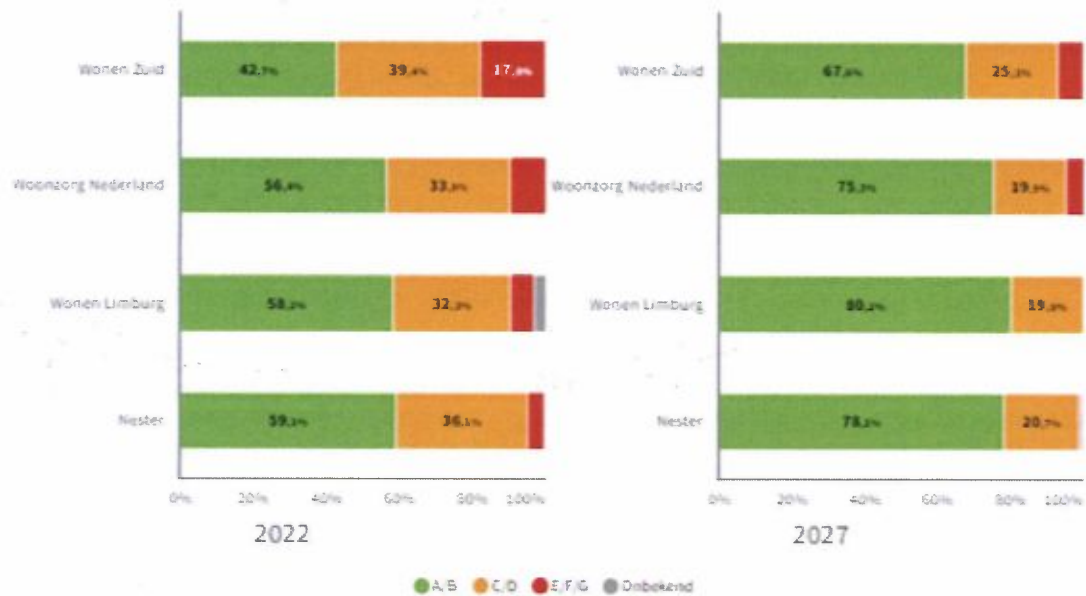


## Bijlage 1: prestaties corporaties en gemeente 2024

- Beïnvloeding via gedrag, zoals de inzet van energiecoaches/energieverkenners en duurzaamheidscommunicatie;
- Toenemende aandacht voor klimaatadaptieve maatregelen, natuurinclusiviteit / biodiversiteit en circulariteit. Bijvoorbeeld door opnieuw te kijken naar groenonderhoudsbeleid, bewoners te ondersteunen of stimuleren bij vergroenen van tuinen. Wonen Limburg heeft de ambitie in hun plannen opgenomen om 25% circulaire materialen te gebruiken bij nieuwbouw;
- Corporaties en gemeenten willen hun inzet vergroten om investeringen in woningen, de leefomgeving, het welzijn van huurders en de sociale samenhang in de wijk te verbeteren. Corporaties investeren daarom tot en met 2030 jaarlijks in woningverbetering, met een focus op een versnelde aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid. Vanaf 2026 mogen er geen woningen meer zijn met een slechte staat van onderhoud (met uitzondering van woningen die door nieuwbouw vervangen worden).

\*Wonen Zuid experimenteert ook met innovatieve oplossingen. Bijvoorbeeld batterij-opslag van zonnestroom, verticale toepassing van zonnepanelen en kunstmatige intelligentie toepassingen.

Ontwikkeling energielabels van de totale DAEB-voorraad van de corporaties werkzaam in de gemeente gemeente Roermond



IBW 2023

Bovenstaand figuur geeft een globaal beeld van de verschuiving in energielabels de komende jaren bij de in Roermond werkzame corporaties. Hierbij moet worden opgemerkt dat dit niet het meest actuele beeld is, omdat dit op informatie uit 2021 of 2022 is gebaseerd. Ondertussen hebben de corporaties de ambities verhoogd, omdat het uitgangspunt is dat er vanaf 2028 geen E F G labels meer in de voorraad zitten. De verschuiving zal naar verwachting groter zijn dan hierboven afgebeeld.

## Bijlage 1: prestaties corporaties en gemeente 2024

### Prestaties 'Wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen'

Enkele jaren geleden hebben de corporaties het onderzoek wonen en zorg in balans laten uitvoeren. Dit was een onderzoek om de toe- en doorgankelijkheid van woningbezit van de corporaties tegen het licht te houden. Hieruit vloeide de conclusie dat er een klein tekort is op BAT 3 en 4 woningen. De afgelopen jaren hebben corporaties middels aanpassing bestaand bezit en nieuwbouw al een deel van deze opgave vervuld. De komende jaren worden er nog meer BAT 3 en 4 woningen toegevoegd. Echter, verwacht wordt dat de opgave nog groter zal worden. Vanuit de Woonzorganalyse zal de opgave herijkt worden en worden er nieuwe afspraken gemaakt vanaf 2025 en verder.

Het wonen in een geschikte woning is een gedeelde verantwoordelijkheid van de bewoner, de gemeenten en de corporaties. Als een bewoner door een ontstane beperking een specifieke woonbehoefte heeft, wordt er door partijen gekeken welke (maatwerk)oplossing mogelijk is. De afspraken tussen gemeenten en corporaties over bijvoorbeeld woningaanpassingen, collectieve voorzieningen en woningtoewijzing zijn vastgelegd in het WMO convenant.

Gemeente Roermond initieert diverse programma's en projecten, bijvoorbeeld samen met welzijnsorganisaties om de sociale basis te verstevigen.

### Prestaties 'Leefbaarheid en Integrale veiligheid'

Wijken en aandachtslocaties:

- Bij leefbaarheid en integrale veiligheid gaat het vaak om specifieke plekken of complexen. Gemeente en corporaties werken op enkele plekken waar leefbaarheidsproblemen zijn samen. Een voorbeeld hiervan is complex 307. Daarnaast is er ook een groot programma voor de wijk de Donderberg; het Wijk Ontwikkelingsplan Donderberg. Hiertoe is een twaalfjarig programma ontwikkeld dat in 3 fases is opgedeeld. Het programma voor fase 3 zal in de jaren 2022-2027 worden uitgevoerd. Dit programma wordt geïnitieerd en begeleid vanuit de gemeente. Een ander voorbeeld van een aandachtslocatie waar samen aan gewerkt wordt is Tegelarijeveld. Corporaties, gemeente en huurders werken samen in deze en andere samenwerkingen rondom aandachtslocaties. Ook hebben corporaties zelf wijkplannen of soortgelijk beleid, waarbij een integrale aanpak in de wijk centraal staat;
- Corporaties hebben in de afgelopen jaren geïnvesteerd in uitbreiding op de fte leefbaarheidsmedewerkers.

Ondermijning en bestrijden van drugshandel en hennepteelt:

In 2024 blijft de gemeente inzetten op bewustwording over ondermijning. O.a. corporatiesmedewerkers kunnen hier een signalerende rol in vervullen. Gemeente Roermond zoekt de samenwerking op dit thema op met corporaties rekening houdend met ieders rol binnen dit thema. Om drugshandel te voorkomen en bestrijden zetten corporaties in op vrijwillige huuropzegging dan wel vorderen zij –binnen de wettelijke mogelijkheden - ontruiming van de woning en ontbinding van de huurovereenkomst.

Leefbaarheidsfonds:

Om vitale, gemengde en leefbare wijken te creëren, faciliteert Wonen Zuid bewonersinitiatieven middels een leefbaarheidsfonds.

Buurtbemiddeling:

Partijen hebben afspraken gemaakt rond de inzet en samenwerking voor buurtbemiddeling. Hierin brengen getrainde buurtbemiddelaars bewoners met een conflict weer in gesprek en zetten in op het herstellen van sociale banden. Deze samenwerking wordt gecontinueerd.

Wet Goed Verhuurderschap:

De gemeente onderzoekt in 2024 of er naast de wettelijke vereisten, het instellen van een meldpunt, gebruik zal worden gemaakt van de mogelijkheid om vergunningsplicht in te stellen. Het instrumentaria wordt onderzocht in termen van haalbaarheid, effectiviteit en wenselijkheid.

## Bijlage 2: Onderzoeksprojecten en projectenlijst 2025-2028



### Onderzoeksprojecten\* 2024

Corporatie	Naam/locatie	Typologie	Netto toevoeging of vermindering sociaal
Wonen Zuid	Donderbergweg, Neptunusstraat, Marsstraat, Plutolaan, Komeetlaan, Titaniastraat (Sterrenberg)	150 Grondgebonden Gezinswoningen	n.n.b. Voor dit project moet strategie nog bepaald worden
Wonen Zuid	Godsweedersingel 16 (Centrum)	Uitbreiding 10 zelfstandige eenheden (24 uurs-zorg) naar 12 zelfstandige eenheden	+2
Wonen Zuid	Voormalig Eiermijn, Prins Bernhardstraat (Roermondse Veld)	32 + 8 appartementen met lift + commerciële plint	+40
Wonen Zuid	Godsweedersingel 18 (Centrum)	Transformatie van 12 onzelfstandige kamers naar 10 kleine appartementen	+10
Wonen Zuid	Weerstand (herontwikkeling voormalig Philipsterrein)	52 appartementen met lift	+52
Wonen Zuid	Lief-Vrouweveld (Kapel-Muggenbroek)	30 Grondgebonden gezinswoningen	+30
Wonen Zuid	Mathilde de Haanstraat (De Kemp)	8 Grondgebonden nultreden woningen	+8
Wonen Zuid	Rooswinkel (Roermondse Veld)	28 appartementen met lift	+28
Nester	Spoorlaan Noord	Sloop 53, nieuwbouw 100 appartementen met lift	+47 (afhankelijk van type woning)
Nester	Locatie Jan Linders Swalmen	BAT 3 woningen	n.n.b.
Wonen Limburg	Roertoren	18 appartementen sociaal 92 middenhuur	+18
Wonen Limburg	Bredeweg Nassaustraat	n.n.b.	+86
Wonen Zuid	Schouwberg Leeuwen	6 grondgebonden nultreden BAT 4	+6
Wonen Zuid	Beukenlaan (Maasniel)	Grondgebonden woningen	+0

\* Onderzoeksprojecten zijn projecten waarover nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden bij de corporatie en in veel gevallen ook nog niet bij de gemeente. Daarbij moet vaak ook nog een participatieproces doorlopen worden. Het zijn ofwel nieuwbouwprojecten waarvan de haalbaarheid en invulling nog onderzocht moet worden, of het gaat om bestaande woningen waarvoor onderzoek plaats vindt naar de toekomstige transitie strategie (Sloop-nieuwbouw, renovatie, onderhoud-doorexploiteren, verkoop etc.) Dit kan ook onderzoek zijn naar een integrale buurt- of wijkaanpak. Bovenstaand overzicht geeft daarmee een overzicht van waar aan gewerkt wordt en mogelijke toekomstige ontwikkeling in de voorraad



## Sloop/Nieuwbouw 2025-2028

Projecten waarover besluitvorming heeft plaatsgevonden

Corporatie	Naam/locatie	Typologie	Netto toevoeging of vermindering
Wonen Zuid	Borneostraat e.o. (De Kemp)	Sloop: 65 grondgebonden gezinswoningen 2 beneden/ bovenwoningen Nieuwbouw 22 grondgebonden nultreden woningen 61 grondgebonden gezinswoningen	+16
Wonen Zuid Gemeente Roermond, JPO, LPM, Wonen Limburg.	Aan de Vallei (Roermond Zuid)	n.n.b.	+92 Realisatie in afwachting van uitspraak onherroepelijke bestemmingsplan procedure.
Wonen Zuid	Schouwberg (Leeuwen)	Sloop: 2 grondgebonden gezinswoningen 2 boven en 2 benedenwoningen. Nieuwbouw: 6 grondgebonden nultreden BAT 4	0
Wonen Zuid	Beukenlaan (Maasniel)	Sloop 16 grondgebonden gezinswoningen. Nieuwbouw 10 grondgebonden gezins en 6 grondgebonden nultreden	0
Nester	Spoorlaan Noord	53 meergezinswoningen	+47
Wonen Limburg	Roertoren	18 appartementen sociaal 92 middenhuur	+18

## Verkoop 2025-2028

Corporatie	Naam/locatie	Typologie	Aantal verkoop	Netto toevoeging of vermindering
Wonen Zuid	Roermond (Componistenbuurt, Kemp, Roermondse Veld, Maasniel, Leeuwen)	Appartementen (hoogbouw Componistenbuurt) Gezinswoningen in Kemp, Roermondse Veld, Maasniel, Leeuwen)	16	-16
Nester	Swalmen en Roermond	grondgebonden gezinswoningen	31	-31
Wonen Limburg	Roermond		12	-12
			<b>TOTAAL</b>	<b>-47</b>



## Renovatie 2025-2028

Corporatie	Naam/locatie	Typologie	BAT-score	Huurprijscategorie	Label
Wonen Zuid	ABC-buurt (De Kemp) <i>De werkzaamheden worden uitgevoerd volgordelijk met de Celebesstraat en Karel Doormansstraat.</i>	61 Grondgebonden gezinswoningen 2 Beneden- en bovenwoningen	BAT-0	8 Goedkoop 100 Betaalbaar 1 13 Betaalbaar 2 2 Betaalbaar 3	Van label C-D-E-F naar minimaal label C.
Wonen Zuid	Karel Doormanstraat (De Kemp) <i>De werkzaamheden worden uitgevoerd volgordelijk met de Celebesstraat en ABC-buurt.</i>	24 Appartementen zonder lift	BAT-0	21 Betaalbaar 1 3 Betaalbaar 2	Van Label C-D-E-F-G naar minimaal label C.
Wonen Zuid	Wijkaccommodatie Het Trefpunt, Javastraat Roermond	1 Maatschappelijk gebouw	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Wonen Zuid	Burgemeester Gerardsstraat, Koninginnelaan (Roermondse Veld)	25 Grondgebonden gezinswoningen	BAT-0	25 Betaalbaar 1	Van label C-D-E naar minimaal label B.
Wonen Zuid	Drive-in woningen (Tegelarijeveld)	33 Grondgebonden gezinswoningen	BAT-0	27 Betaalbaar 1 5 Betaalbaar 2 1 Betaalbaar 3	Van label B-C-D naar minimaal label B.



### 3. Onderzoeksprojecten 2025-2028

Corporatie	Naam/locatie	Typologie	Netto toevoeging of vermindering sociaal
Wonen Zuid	Appartementen Sch. Tylbade- en Sch. Golsteynstraat (Tegelarijeveld)	48 appartementen zonder lift	n.n.b. strategie (sloop/ nieuwbouw of renovatie) moet nog bepaald worden

## Bijlage 3: Gewijzigde woningwet 2022

Gewijzigde Woningwet per 01-01-2022:

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

Proces prestatieafspraken

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

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

### Betaalbaarheid

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

### Vrije sector

Tot nu toe zat er in de vrije sector geen wettelijk maximum op de jaarlijkse verhogingen. Vrije-sector huurders konden te maken krijgen met grote huurverhogingen. Met de nieuwe wet wordt de jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector de komende drie jaar gemaximeerd op inflatie plus 1%. Het gaat om huurwoningen waarbij de huurprijs op de ingangsdatum van het huurcontract boven de toenmalige liberalisatiegrens lag. Bij woningverbetering mag de huurverhoging wel hoger zijn, maar moet de verhoging in verhouding staan tot de kosten van de verbetering. Bij geschillen over de huur, kunnen huurders van geliberaliseerde woningen nu ook terecht bij de Huurcommissie. Voorheen konden alleen huurders uit het sociale huursegment dat.

### Inkomensgrens DAEB-toewijzen

De inkomensgrens voor sociale huurwoningen van woningcorporaties voor meerpersoonshuishoudens bedraagt in 2023 € 48.625,-. Gezinnen met een laag middeninkomen voor wie het aanbod in de vrije sector onvoldoende aansluit bij hun financiële mogelijkheden, krijgen nu meer kansen om een betaalbare woning te vinden. De inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens is € 44.035,-(prijspeil 2023).

### Maatwerk woningtoewijzing sociale huur

Woningcorporaties krijgen vanaf 2022 meer ruimte om lokaal maatwerk toe te passen bij hun woningtoewijzing op het moment dat daar behoefte aan is. Dit maakt het mogelijk om in gemeenten waar de druk op de woningmarkt groot is, alsnog een sociale huurwoning toe te wijzen aan iemand die een inkomen heeft net boven de vastgestelde inkomensgrens. De vrije toewijzingsruimte was maximaal  $2 \times 10\% = 20\%$ . Dit wordt 7,5% met de mogelijkheid in de prestatieafspraken een verruiming tot 15% overeen te komen.

### Inkomensafhankelijke huurstijging voor meer doorstroming

Verhuurders kunnen vanaf 1 juli 2022 de maanduur van mensen met een hoog middeninkomen (bv een meerpersoonshuishouden met een inkomen boven de € 55.486,-; prijspeil 2022) jaarlijks met maximaal 50 euro verhogen. Mensen met een hoog inkomen, zoals eenpersoonshuishoudens met een inkomen van meer dan € 56.527,-(prijspeil 2022), mogen jaarlijks een huurverhoging van maximaal 100 euro per maand krijgen. Daardoor kunnen verhuurders een meer bij de woningkwaliteit passende huur vragen aan huishoudens met een hoog (midden)inkomen. Zo draagt deze groep huurders bij aan nieuwbouw van woningen of betaalbaar houden van de huren voor mensen met een laag inkomen. Ze kunnen er ook voor kiezen om door te stromen naar een woning die beter bij hun inkomen past. Zo komen er eerder woningen vrij voor huizenzoekers die nu op de wachtlijst staan. Corporaties kunnen gebruik maken van een inkomensafhankelijke huurstijging. Dit is niet verplicht.

### Duurzaamheid

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

### Leefbaarheid

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



## Bijlage 4: Toelichting begrippen

### Toelichting op realisatie van transitiestrategieën (thema Beschikbaarheid en Vastgoedtransitie)

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

### Toelichting op gebruikte afkortingen voor woningtypologie (thema Beschikbaarheid):

Grondgebonden nultreden	Grondgebonden woning met volledig woonprogramma op begane grond
Grondgebonden gezinswoning	Grondgebonden woning met woonprogramma op meerdere verdiepingen
Gestapeld zonder lift	Meergezins (gestapelde) woning zonder lift
Gestapeld met lift	Meergezins (gestapelde) woning met lift

### Wettelijke eisen rond toewijzing van sociale huurwoningen (thema Betaalbaarheid):

Woningcorporaties moeten bij de woningtoewijzing voldoen aan de wettelijke eisen rond Passend en DAEB (Europees) toewijzen:

<b>DAEB-toewijzen:</b>	Momenteel gelden de volgende DAEB-toewijzingsregels: tenminste 80 % van alle (op)nieuw te verhuren woningen met een huurprijs onder de liberaliseringsgrens (DAEB-segment) moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de eerste DAEB-inkomensgrens, maximaal 10% aan huishoudens met een inkomen tot de 2e DAEB-inkomensgrens en maximaal 10% aan huishoudens met een inkomen boven de 2e DAEB-inkomensgrens. Met de wet Wijziging huur-en inkomensgrenzen worden de regels aangepast. De wet is nog niet aangenomen. Als het voorliggende wetsvoorstel ongewijzigd wordt aangenomen gaan de volgende regels gelden: Tenminste 92,5% van alle (op)nieuw te verhuren woningen met een huurprijs onder de liberaliseringsgrens (DAEB-segment) moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de eerste DAEB-inkomensgrens. Maximaal 7,5% mag worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen vanaf de DAEB-inkomensgrens. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties hebben de mogelijkheid om het percentage voor vrije toewijzing van 7,5% te verruimen naar 15%. Een afspraak over verruiming naar 15% geldt op gemeenteniveau. Op corporatieniveau blijft de maximale 7,5% van toepassing.
<b>Passend Toewijzen</b>	Van alle toewijzingen aan huishoudens met een huutoeslaggerechtigd inkomen, moet bij tenminste 95% van verhuringen een woning zijn toegewezen met een huurprijs onder de voor het betreffende huishouden geldende aftoppingsgrens.
<b>Verruiming toewijzen</b>	Vanaf 2022 mogen woningcorporaties 7,5 procent van hun woningen vrij toewijzen. Als er sprake is van een gespannen woningmarkt kunnen ze met die gemeenten afspreken om deze vrije toewijzingsruimte te vergroten naar 15 procent. Dit maakt het mogelijk om in gemeenten waar de druk op de woningmarkt groot is, een sociale huurwoning toe te wijzen aan iemand die een inkomen heeft net boven de vastgestelde inkomensgrens.



## Toelichting corporatievoorraad naar huurprijsklassen en indicatie doelgroepen (bedragen per 01-01-2023) (thema's beschikbaarheid en betaalbaarheid)

Huurprijscategorie	Toelichting huurprijscategorie	Indicatie Doelgroep
Goedkoop	Netto huur tot kwaliteitskortingsgrens (€ 452,20)	Jongeren 18 tot 23 jaar en laagste inkomens
Betaalbaar 1	Van kwaliteitskortingsgrens tot eerste aftoppingsgrens (€ 647,19)	1 en 2 persoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
Betaalbaar 2	Van eerste aftoppingsgrens tot tweede aftoppingsgrens (€693,60)	3 en meerpersoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
Betaalbaar 3	Van tweede aftoppingsgrens tot liberaliseringsgrens (€ 808,06)	Inkomen huurtoeslaggrens tot DAEB-grens
Geliberaliseerd	Boven liberaliseringsgrens	Inkomen boven DAEB-grens

## Wettelijke inkomensgrenzen doelgroep van beleid per 01-01-2023 (thema Betaalbaarheid):

Huurtoeslaggerechtigd inkomen:	1-persoons huishouden max. € 25.475 en 2- en meerpersoons huishouden max. € 34.575
DAEB-inkomensgrens:	1e DAEB inkomensgrens: € 44.035,- 2e DAEB inkomensgrens: € 48.625,-

## Verbeteren van de energetische kwaliteit en verduurzamen van woningen (thema Duurzaamheid):

<b>Nieuwbouw BENG en ZEZ</b>	Een nieuw te bouwen woningen voldoet (volgens bouwbesluit) tenminste aan de eisen van een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). Daarnaast zijn er ZEZ woningen (Zeer Energie Zuinig). Dit zijn woningen die nog iets duurzamer zijn dan de BENG woningen (eis bij nieuwbouw), voorheen stonden deze woningen ook wel bekend als Nul Op de Meter woningen.
<b>Verbeteren van Energielabel</b>	Met sloop onttrekken we woningen met een slechte energetische kwaliteit aan de woningvoorraad. Hiervoor bouwen we Bijna Energie Neutrale (BENG) woningen of Nul Op de Meter (NOM) woningen terug. De energetische verbetering drukken we uit in labelstappen. Bijv.: Met het slopen van een woning met label F en nieuwbouw van een BENG-woning (label A en hoger), realiseren we voor die woning een verbetering van 5 labelstappen. Bij renovatie verbeteren we het huidige label van een woning (door o.a. schilisolatie en installatieverbetering), naar een hoger energielabel. Voorbeeld: Bij verbetering van een woning met label F naar label B realiseren we 4 labelstappen. Op termijn willen we helemaal géén woningen met energielabels E, F of G meer. De in de afspraak genoemde labelstappen zijn een inschatting. Naast labelverbetering bij renovatie verbeteren we ook de energetische kwaliteit van woningen bij regulier planmatig onderhoud. Te behalen labelstappen bij onderhoud zijn vooraf moeilijk te bepalen.
<b>Gasloze woningen</b>	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.
<b>PV-panelen</b>	We plaatsen PV-panelen op onze woningen. Hiermee wekken we hernieuwbare energie op. Het plaatsen van PV-panelen doen we bij nieuwbouw, renovatie, planmatig onderhoud of op verzoek van de huurder. PV-panelen worden op individuele woningen of complexgewijs aangebracht.

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

<b>BAT-systematiek</b>	Corporaties beoordelen hun woningaanbod volgens de methodiek van het Bouw Advies Toegankelijkheid Bestaande uit de volgende categorieën: BAT-score 0: Ongeschikt voor wonen met mobiliteitsbeperking, géén bijzondere toegankelijkheid BAT-score 1: Wandelstokgeschikt. Gelijkvloerse woning. BAT-score 2: Rollatorbewoonbaar. BAT-score 3: Rolstoelbewoonbaar. BAT-score 4: Geschikt voor verpleegzorg thuis. Extra ruime rolstoelwoning
------------------------	--