

Samen aan de slag in Brunssum



Jaarschijf prestatieafspraken 2024

Inleiding

In de meerjarige prestatieafspraken 2021-2025 hebben we onze doelen en ambities voor 2025 beschreven. In deze jaarschijf benoemen we welke resultaten we in 2024 willen behalen om bij te dragen aan de realisatie van onze meerjarige doelen en ambities. Een belangrijk deel benoemen we langs vaste acties en indicatoren (aantal nieuwbouw, sloop, renovatie, aantal betaalbare woningen, energielabelstappen, ontruiming, het huisvesten vergunninghouders et cetera). Daarnaast is er ruimte voor nieuw beleid dat inspeelt op actuele ontwikkelingen en opgaven. We formuleren realistisch en meetbaar. We spreken af wat we in een jaar kunnen realiseren en we zorgen daarbij voor capaciteit en middelen. Gedurende het jaar zien we actief toe op de uitvoering van de afspraken en begin volgend jaar toetsen we of we gerealiseerd hebben wat we hebben afgesproken. Tot slot gaan gemeente Brunssum, de woningcorporaties en huurdersorganisaties in 2024 voortvarend aan de slag met de meerjarige prestatieafspraken voor de periode 2025-2029, mede met het oog op de inwerkingtreding van de wet Regie op de Volkshuisvesting.

Landelijke prestatieafspraken

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.

Woondeal

In de Woondeal zijn Rijk, provincie, regio, gemeenten en corporaties onder meer met elkaar overeengekomen hoeveel tot 2030 gebouwd gaat worden en het aandeel in de sociale huur, de middenhuur en de betaalbare koop. Brunssum staat aan de lat voor de bouw van minimaal 900 woningen in de periode 2022-2030 en de herstructurering van 488 woningen met geldige steun vanuit het volkshuisvestingsfonds.

Een thuis voor iedereen

Onderdeel van de landelijke prestatieafspraken is "Een thuis voor iedereen". Binnen dit programma brengen gemeenten (in samenspraak met corporaties en huurdersorganisaties) aandachtsgroepen in beeld die zelfstandig minder kansen op de woningmarkt hebben dan reguliere woningzoekenden. Gemeenten stellen hiervoor beleid op. De gemeente Heerlen neemt in de ontwikkeling van dit programma een koplopersrol. De door de gemeente op te stellen WoonZorgvisie maakt samen met de woonvisie onderdeel uit van het volkshuisvestingsprogramma in het kader van de Omgevingsvisie. Onderdeel hiervan maakt uit het behoud en de versterking van het voorzieningenniveau.

Inleiding

Woonvisie Brunssum

Mede op basis van het Regionaal Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2022-2032 is in 2023 de Woonvisie Brunssum vastgesteld die het uitgangspunt vormt voor de prestatieafspraken. In dit regionaal afgestemd beleidskader wordt beschreven wat de gemeente voor ogen heeft op het gebied van wonen en hoe ze daar samen met bewoners en andere partners aan wil gaan werken. Eén van de streepunten betreft meer variatie en balans in het woningaanbod. In het verlengde daarvan gaat het ook om evenwicht tussen draagkrachtige en minderdraagkrachtige mensen. En tussen mensen in een kwetsbare positie die ondersteuning nodig hebben en mensen die de ruimte hebben om ondersteuning te bieden. Die balans kan worden verbeterd door in te zetten op de samenredzaamheid van bewoners en met de woningbouw bij te dragen aan een variatie aan woningen. De gemeente Brunssum zet daarom in op het middeldure huursegment in wijken met weinig veerkracht. De visie is ook dat goede en evenwichtige woonruimteverdeling kan bijdragen aan de leefbaarheid en veerkracht van de wijken. Met het streven naar een kansrijke woonomgeving is een goede woonsituatie voor bewoners en een harmonieuze samenstelling van bewoners essentieel. De concretisering van de Woonvisie zal in 2024 landen in een gezamenlijk op te stellen Volkshuisvestingsprogramma in de zin van de Ontwerpwet regie Volkshuisvesting.

Samen voor een leefbaar Brunssum

Alle woningcorporaties hechten grote waarde aan het bevorderen van leefbaarheid en het definiëren van de identiteit van de wijken waarin we actief zijn. Graag werken we samen met de gemeente aan het ontwikkelen van een gebiedsvisie en het verkennen van de identiteit van de wijk. De fysieke kwaliteit van de woning en de woonomgeving hebben invloed op het woongenot. We zetten ons in voor het op peil houden van de kwaliteit van de woningen in een schone, aantrekkelijke en veilige omgeving. Wonen doen we immers samen! Echter zal sociale veiligheid ook bijdragen aan een acceptabele leefomgeving.

Gemeente Brunssum en de corporaties delen veel maatschappelijke opgaven waarvan de scope breder is dan enkel wonen. Onze opgaven overlappen en liggen in het verlengde van elkaar. Daarom lijkt het ons wenselijk om te kijken hoe wij onze kennis en kunde gezamenlijk kunnen inzetten om opgaven die breder zijn dan wonen en ruimte aan te pakken. Denk daarbij onder andere aan sociaal domein, veiligheid en onderwijs. In 2024 willen wij verkennen hoe wij die domeinverbindingen verder vorm kunnen geven, bijvoorbeeld door middel van een maatschappelijk convenant.

Wonen in:

Gemeente Brunssum

2024

We werken aan

186



NIEUWE WONINGEN

Duurzaamheid



We zetten ongeveer

318

Labelstappen

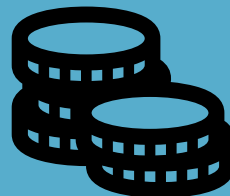
Betaalbaarheid

Inzet op betaalbaar houden van sociale huurwoningen

Huursomstijging

0,5%

onder de CAO-loonstijging



Huisvesten bijzondere doelgroepen

- Vergunninghouders
- Vluchtelingen Oekraïne
- Maatschappelijke opvang
- Beschermd Wonen



Volkshuisvestingsfonds 2.0

€3,38 miljoen

Rijkssubsidie + cofinanciering



106 Nieuwe toegankelijke woningen



69 rolstoelgeschikt

Leefbaarheid

Gebiedsgericht samenwerken:

Uitrol pilot
wijkgerichte
aanpak
Brunssum-noord
over alle wijken
in Brunssum



Legenda

Betekenis pictogrammen in tabellen:



Locatie/projectnaam



Toegankelijkheid



Verantwoordelijke



Aantal woningen



Huurprijsklasse



Monitoring



Type woningen



Welke afspraak



Ondertekening

Kleurcodering monitoring:



Gereed

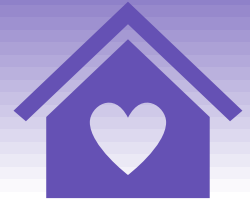


In uitvoering



Stagneert

Beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie



Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties werken samen aan de beschikbaarheid van passende en betaalbare woningen. Samen zorgen ze ervoor 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 periodiek of ons woningaanbod blijft passen bij de vraag van de (toekomstige) huurders en passen onze strategie daarop aan. De geactualiseerde Woonvisie die medio 2023 is vastgesteld, is daarbij een belangrijk hulpmiddel. In deze visie legt de gemeente de gewenste omvang sociale huurwoningen vast. De woonzorgvisie die hierna volgt gaat onder meer in op huisvesting van doelgroepen met een hulpvraag.

1.1 Nieuwbouw



| Locatie | Aantal woningen | Woningtype | Toegankelijkheid | Betaalbaarheid | Woningcorporatie / Start |
|----------------------------|-----------------|--|--|-------------------------------------|--|
| Entree Dorpstraat Brunssum | 39 | 39 gestapeld met lift | 39 BAT Rolstoelgeschikt | 39 Betaalbaar 2 | Wonen Limburg Start Q2 2024 |
| Raadhuisstraat Brunssum | 52 | 22 Grondgebonden gelijkvloers 30 Gestapeld met lift | 22 BAT 2 Rollatorgeschikt 30 BAT 3 Rolstoelgeschikt | 52 Geliberaliseerd | Wonen Limburg Start Q4 2023 Oplevering Q2 2025 |
| Emmapark Brunssum | 80 | 80 gestapeld | Nog niet bekend | 49 betaalbaar 31 geliberaliseerd | Wonen Limburg Start 2024 Oplevering Q3 2026 |
| Prinses Margrietstraat | 15 | 15 levensloopbestendige patiowoningen | 15 BAT 1 Wandelstokgeschikt | 15 betaalbaar | Weller |
| Componistenbuurt | 63 | 63 meergezinswoningen | 63 BAT 1 Wandelstokgeschikt | 63 betaalbaar | Weller Start bouw 2024 |

1.2 Sloop



| Brunssum | | | | | Wonen Limburg heeft geen sloopplannen in 2024 |
|-------------------------|----|---------------------------|---|------------|---|
| Brunssum | | | | | Wonen Zuid heeft geen sloopplannen in 2024 |
| Brunssum | | | | | Vincio Wonen heeft geen sloopplannen in 2024 |
| Brunssum, Schuttersveld | 30 | 30 grondgebonden woningen | 30 BAT 0 Géén bijzondere toegankelijkheid | Betaalbaar | Weller |

1.3 Renovatie



| | | | | | |
|----------------------------------|----|---------------------------|---|------------|---|
| Brunssum | | | | | Wonen Limburg heeft geen renovatieplannen in 2024 |
| Brunssum | | | | | Wonen Zuid heeft geen renovatieplannen in 2024 |
| Brunssum | | | | | Vincio Wonen heeft geen renovatieplannen in 2024 |
| Brunssum, Albert Schweizerstraat | 80 | 80 hoogbouwoningen | 80 BAT 0 Géén bijzondere toegankelijkheid | Betaalbaar | Weller |
| Brunssum, Jacinthahof | 27 | 27 meergezinswoningen | 27 BAT 0 Géén bijzondere toegankelijkheid | Betaalbaar | Weller |
| Brunssum, Schuttersveld | 10 | 10 grondgebonden woningen | 10 BAT 0 Géén bijzondere toegankelijkheid | Betaalbaar | Weller |

1.4 Verkoop



| | | |
|----------|---|---------------|
| Brunssum | Wonen Limburg heeft in 2024 organisatie-breed 50 woningen op de planning voor verkoop. Maar op dit moment dus niet specifiek voor Brunssum. | Wonen Limburg |
| Brunssum | Wonen Zuid heeft in 2024 organisatie-breed 7 woningen op de planning voor verkoop. Maar op dit moment dus niet specifiek voor Brunssum. | Wonen Zuid |
| Brunssum | Weller heeft in 2024 4 (van de 16) woningen op de planning voor verkoop in Brunssum. | Weller |

1.5 Aankoop



| | | |
|-------------------------|--|---------------|
| Brunssum | Wonen Limburg heeft nog geen concrete aankoopprojecten in Brunssum. Wel hebben ze een duidelijke groei ambitie in Zuid-Limburg, dus ook in Brunssum. | Wonen Limburg |
| Brunssum, Schuttersveld | Weller is voornemens 7 grondgebonden gezinswoningen aan te kopen. | Weller |

1.6 Onderzoek nieuwbouw



| | | | | | |
|--|------------------|---------------------------------------|------------------|---------------------------|------------|
| Treebeek, Locatie Schildstraat/ Zonstraat (optie 1) | 7-8 | Gestapelde appartementen met lift | Nader te bepalen | Betaalbaar 1 | Wonen Zuid |
| Treebeek, Locatie Schildstraat/ Zonstraat (optie 2) | 6-8 | Grondgebonden gezinswoningen | Nader te bepalen | Betaalbaar 2 | Wonen Zuid |
| Allee 13 flexwoningen | 20-50 | Grondgebonden + gestapeld zonder lift | BAT 0 | Nader te bepalen | Wonen Zuid |
| Gebiedsontwikkeling Oude Spar / Gregoriushuis en omgeving | Nader te bepalen | Mogelijk gestapelde bouw | Nader te bepalen | Mogelijk deels middenhuur | Weller |

1.6 Onderzoek nieuwbouw (vervolg)



| | | | | | |
|-------------------------------------|----|---|------------------|----------------------------|-------------|
| Hoofdbroekerweg | 6 | NOM en levensloopbestendige ecowoningen | BAT 3 | Tot huurtoeslaggrens | Weller 2025 |
| Leenheerstraat (fase 1) | 30 | Meergezinswoningen | BAT 1 | Tot eerste aftoppingsgrens | Weller 2025 |
| Leenheerstraat (fase 2) | 28 | Meergezinswoningen | BAT 1 | Tot eerste aftoppingsgrens | Weller 2025 |
| Schuttersveld (fase 1) | 30 | Grondgebonden woningen | BAT 0 | Tot tweede aftoppingsgrens | Weller 2025 |
| Schuttersveld (fase 2) | 20 | Grondgebonden woningen | BAT 0 | Tot tweede aftoppingsgrens | Weller 2027 |
| Europalaan/Regentessestraat | 45 | Meergezinswoningen | BAT 1 | Tot eerste aftoppingsgrens | Weller 2027 |
| Terborchstraat (voormalige gymzaal) | 30 | Nader te bepalen | Nader te bepalen | Nader te bepalen | Weller 2024 |

1.6 Onderzoek renovatie



| | | | | | |
|-----------------------|-----|------------------------|-------|----------------------------------|-------------|
| Eindstraat | 3 | Grondgebonden woningen | BAT 0 | Betaalbaar/ tot huurtoeslaggrens | Weller 2025 |
| Kasteelstraat | 6 | Grondgebonden woningen | BAT 0 | Betaalbaar | Weller 2025 |
| Schuttersveld | 10 | Grondgebonden woningen | BAT 0 | Betaalbaar | Weller 2025 |
| Ridder Hoenstraat | 49 | Grondgebonden woningen | BAT 0 | Betaalbaar | Weller 2026 |
| Bexdelle/Heufkestraat | 33 | Grondgebonden woningen | BAT 0 | Betaalbaar | Weller 2026 |
| Hoofdbroekerweg | 4 | Grondgebonden woningen | BAT 0 | Betaalbaar/middelduur | Weller 2027 |
| Prins Bernhardstraat | 119 | Grondgebonden woningen | BAT 0 | Betaalbaar/middelduur | Weller 2027 |
| Heidestraat | 3 | Meergezinswoningen | BAT 0 | Betaalbaar | Weller 2027 |

1.6 Onderzoek sloop en herontwikkeling



| | | | | | |
|-----------------------------|-----|---|------------------|----------------------------------|----------------|
| Pastoor Savelbergstraat | 13 | Partiële sloop 13 appartementen | Nader te bepalen | Nader te bepalen | Weller 2024 |
| Europalaan/Regentessestraat | 108 | Sloop 108 meergezinswoningen | BAT 0 | Betaalbaar | Weller 2025 |
| Schuttersveld | 20 | Sloop 20 grondgebonden woningen | BAT 0 | Betaalbaar/ tot huurtoeslaggrens | Weller 2026 |
| Rooseveltstraat/Kennedylaan | 24 | Herontwikkeling 24 grondgebonden woningen | BAT 0 | Betaalbaar | Weller 2026 |
| Keizerstraat/Kennedylaan | 40 | Herontwikkeling 40 meergezinswoningen | BAT 0 | Betaalbaar | Weller 2027 |

Vervolg afspraken beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie



| | | | |
|-----|---|-------------------------|--|
| 1.7 | → Aan kandidaten uit slooppanden worden bij herhuisvesting voorrang verleend. Deze groep woningzoekenden wordt direct bemiddeld zonder dat ze hoeven reageren op advertenties in TIL. | Corporaties & Gemeenten | |
| 1.8 | → De woningcorporaties stellen in 2024 voor de stadsregio Parkstad een wensportefeuille op waarin ook de opgave voor Brunssum zichtbaar wordt gemaakt in relatie tot de beschikbare middelen. | Corporaties & Gemeenten | |



Betaalbaarheid

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



| | | | |
|-----|--|---|--|
| 2.1 | <p>→ Woningcorporaties wijzen woningen toe conform de eisen van Passend Toewijzen en Europees (DAEB) Toewijzen. [Definities zie bijlage]. Voor Europees toewijzen geldt dat maximaal 7,5% van de vrijgekomen woningen mag worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens. De wet biedt ruimte om dit percentage te verhogen naar 15%. Gemeente, huurdersorganisaties en corporaties spreken af dat corporaties in 2024 in Brunssum gebruik kunnen maken van de verruiming naar 15% gezien de opgaven rond het huisvesten van bijzondere doelgroepen.</p> | Woningcorporaties Gemeente Huurdersorganisaties | |
| 2.2 | <p>→ Corporaties spannen zich in om woningen betaalbaar te houden voor de doelgroep van beleid en zetten zich in om de huurstijging zoveel mogelijk te beperken. In de landelijke prestatieafspraken is de huursomstijging in 2024 begrenst op 0,5% beneden de CAO-loonontwikkeling. Op woningniveau bedraagt de maximale jaarlijkse huurstijging de CAO-loonontwikkeling + 0,5%. Corporaties en huurdersorganisaties maken definitieve afspraken over het huurbeleid voor 2024 zodra de wettelijke kaders bekend zijn. Corporaties houden in hun begroting vooralsnog rekening met een (concernbrede) huurstijging van:</p> <p>Corporaties kunnen per 01-7-2024 een inkomensafhankelijke huurverhoging voor huishoudens met een hoger inkomen doorvoeren. Wonen Zuid, Weller, Wonen Limburg en Vincio maken in 2024 géén gebruik van deze mogelijkheid.</p> | Wonen Zuid Weller Wonen Limburg Vincio Wonen | CAOstijging – 0,5% CAOstijging – 0,5% CAOstijging – 0,5% CAOstijging – 0,5% |
| 2.3 | <p>→ Zodra het Rijk de huurverhogingsuitgangspunten bekend heeft gemaakt, zullen de huurdersorganisaties -als voorbereiding op de individuele adviestrajecten rondom huurbeleid (corporatie/eigen huurdersorganisatie)- het initiatief nemen om met ondersteuning van externen (o.a. de Woonbond) een analyse te (laten) maken van de consequenties van de nieuwe huurverhogingsuitgangspunten voor de betaalbaarheid van het wonen in Brunssum.</p> <p>Die analyse zal (waar mogelijk) gebaseerd worden op het voorgenomen, aanstaand huurverhogingsbeleid van de verschillende corporaties, de aanpassingen in de huurtoeslagsystematiek, in breder verband een woonlastenbenadering en de investeringscapaciteit van de corporaties.</p> | Corporaties Gemeente Huurdersorganisaties | |

Vervolg afspraken betaalbaarheid







| | | | |
|-----|--|--|--|
| 2.4 | <p>De woningcorporaties in Brunssum verhuren in beginsel hun woningen via het gezamenlijke provinciale woonruimtebemiddelingsmodel Thuis in Limburg. Over de woonruimtebemiddeling stellen de corporaties elk jaar een rapport op dat inzicht geeft in de vraag van verschillende doelgroepen en de match met het (vrijkomend) aanbod van passende woningen. De corporaties bespreken het rapport met de gemeente en de huurdersorganisaties.</p> | <p>Corporaties Gemeente Huurdersorganisaties</p> | |
| 2.5 | <p>In de gemeente Heerlen is in 2023 de pilot sociale urgentie geëvalueerd. Partijen in Brunssum volgen deze pilot en evaluatie en bespreken in 2024 de wenselijkheid en inzetbaarheid van sociale urgentie in Brunssum, ook in relatie tot het programma "Een thuis voor iedereen", Wet Regie volkshuisvesting en de nieuw op te stellen woonzorgvisie.</p> | <p>Corporaties Gemeente Huurdersorganisaties</p> | |
| 2.6 | <p>Gemeente en corporaties hebben in regionaal verband reeds afspraken gemaakt over de inzet van het instrument de Voorzieningenwijzer. De eerste ervaringen op basis van een uitgevoerde evaluatie met de voorzieningenwijzer zijn positief. Partijen zetten ook in 2024 de voorzieningenwijzer in, waarbij aandacht uitgaat naar het verlagen van de drempel voor bewoners om aan de voorzieningenwijzer deel te nemen.</p> | <p>Gemeente Corporaties Huurdersorganisaties</p> | |
| 2.7 | <p>Het lokaliseren, bespreekbaar maken en aanpakken van energiearmoede als onderdeel van de grotere problematiek van sociale achterstand, schulden, woonlasten en inkomen is een belangrijk aandachtspunt. Corporaties, gemeente en huurdersorganisaties kunnen een belangrijke rol vervullen in de bestrijding van energiearmoede. Partijen spannen zich gezamenlijk in om energiearmoede terug te dringen en zetten daar de beschikbare instrumenten voor in. Denk bijvoorbeeld aan: inzet van de SPUK-gelden en compensatiemiddelen energierekening lagere inkomens, het verder verduurzamen van het corporatiebezit, de inzet van de VoorzieningenWijzer of de inzet van energiecoaches. Voor de inzet van SPUK-gelden en het opleiden en inzetten van energiecoaches is op Parkstadniveau reeds een gezamenlijke projectaanpak opgezet waarbij wordt samengewerkt met de WoonWijzerWinkel.</p> | <p>Gemeente Corporaties Huurdersorganisaties</p> | |

Duurzame sociale huurwoningen



We werken voortdurend aan het verbeteren van de duurzaamheid van sociale huurwoningen. Niet alleen in het verlagen van het energieverbruik en daarmee de energielasten, maar ook in het toepassen van duurzame materialen en bouwtechnieken. Nieuwbouw voeren we zonder gasaansluiting uit. Daarnaast passen we energetische concepten toe als All-electric, Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) of Nul Op de Meter (NOM). Ook onderzoeken we de mogelijkheid voor aansluiting op warmtenetten en brengen we zonnepanelen aan op bestaande en nieuwe woningen. We verstrekken informatie gericht op bewustwording en gedragsverandering bij bewoners. We realiseren ons dat de verduurzamingsopgave omvangrijk is en dat we het samen moeten doen. We richten ons daarbij op de realisatie van landelijke doelen, waaronder 0% CO2-uitstoot in onze woningen en alle woningen gasloos in 2050.

| |  |  |  |  |
|--------------|--|--|---|---|
| 3.1 → | Nieuwe woningen bouwen we tenminste volgens de BENG-normen (Bijna Energie Neutraal). Waar mogelijk voeren we ook renovaties volgens de BENG-normen uit. In het prestatiejaar verwachten we het volgende aantal BENG woningen toe te voegen. | Aantal BENG-woningen 0 woningen 0 woningen 0 woningen 0 woningen | Wonen Zuid Weller Wonen Limburg Vincio Wonen | |
| 3.2 → | Als we kunnen leggen we de lat nog hoger en bouwen we nieuwe woningen volgens het Nul-Op-de-Meter (NOM)-principe. In het prestatiejaar verwachten we het volgende aantal NOM-woningen toe te voegen. | Aantal NOM-woningen 0 woningen 0 woningen 0 woningen 0 woningen | Wonen Zuid Weller Wonen Limburg Vincio Wonen | |
| 3.3 → | Door sloop-nieuwbouw, renovatie en onderhoud werken we voortdurend aan het verbeteren van de energetische kwaliteit van ons woningaanbod. De energetische verbetering drukken we uit in het aantal labelstappen. In het prestatiejaar verwachten we het volgende aantal labelstappen te maken. <i>NOOT: berekening labelstappen telkens t.o.v. gemiddeld label B. Bijv. sloop van een woning met label F is 4 labelstappen. Nieuwbouw van een woning met label A is één labelstap. Renovatie van label G naar label B zijn 5 labelstappen</i> <i>** Woningaanbod in Treebeek reeds vernieuwd of verduurzaamd. Resterende 69 woningen zijn in onderzoek. Bij mutatie en onderhoud kunnen wel nog labelstappen worden gemaakt. Dit is klantgestuurd.</i> | Aantal labelstappen pm labelstappen** 298 labelstappen 20 labelstappen 0 labelstappen | Wonen Zuid Weller Wonen Limburg Vincio Wonen | |

Vervolg afspraken duurzaamheid



| | | | | |
|-----|--|--|--|--|
| 3.4 | <p>Door sloop-nieuwbouw, renovatie en onderhoud brengen we ook het aantal woningen met de aller slechtste energielabels (E, F of G) terug. In het prestatiejaar verminderen we het aantal woningen met een E, F of G label met:</p> <p>NB: een stand van zaken/voortgang m.b.t verduurzaming wordt geleverd in het jaarlijkse Regio-SVB (zie ook afspraak 6.1)</p> | <p>Afname E-F-G labels 0 woningen 67 woningen 4 woningen 0 woningen</p> | <p>Wonen Zuid Weller Wonen Limburg Vincio Wonen</p> | |
| 3.5 | <p>We plaatsen Zonnepanelen op onze woningen en wekken daarmee hernieuwbare energie op. In het prestatiejaar verwachten we het volgend aantal PV-panelen te plaatsen:</p> <p>** Indien nog geen panelen kunnen deze klantgestuurd worden aangebracht (mits mogelijk binnen beschermd stads en dorpsgezicht)</p> | <p>Aantal PV-panelen pm panelen ** 161 panelen 0 panelen 0 panelen</p> | <p>Wonen Zuid Weller Wonen Limburg Vincio Wonen</p> | |
| 3.6 | <p>We halen woningen van het gas af. In het prestatiejaar verwachten we het volgend aantal (nieuwe of bestaande) woningen zonder gasaansluiting op te leveren.</p> | <p>Gasloze woningen: 0 woningen 15 woningen 0 woningen 0 woningen</p> | <p>Wonen Zuid Weller Wonen Limburg Vincio Wonen</p> | |
| 3.7 | <p>In 2023 is de Transitievisie Warmte 2.0 door de gemeente Brunssum vastgesteld. In deze Transitievisie Warmte 2.0 wordt beschreven hoe de gemeente de komende jaren stappen wil zetten naar energiezuinige en aardgasvrije woningen en hoe zij daar samen met bewoners en andere partners aan wil gaan werken. De prioritaire wijken voor 2024 waarvoor een uitvoeringsplan wordt gemaakt zijn Brunssum Noord en Schuttersveld</p> | <p>Gemeente Corporaties Huurdersorganisaties</p> | | |
| 3.8 | <p>Weller en de gemeente Brunssum participeren in het haalbaarheidsonderzoek t.b.v. de Proeftuin Aardgasloze Wijk (Brunssum-Noord).</p> | <p>Weller Gemeente</p> | | |

Vervolg afspraken duurzaamheid



| | | | |
|------|---|--------------------------|--|
| 3.9 | <p>→ Corporaties passen nieuwe installatietechnieken toe om woningen van het gas te halen. Eén van die technieken is de industriële warmtepomp op blok/complexniveau. Voor zo'n industriële warmtepomp (tot formaat van een kleine zeecontainer) is een opstelplaats nodig. Vaak zijn de om een complex liggende gronden in eigendom van de gemeente. Gemeente is beginsel bereid de plaatsing van een warmtepomp te faciliteren. Gemeente en corporatie spreken af in voorkomende gevallen de mogelijkheid tot grondoverdracht of opstalrecht voor het plaatsen van een industriële warmtepomp en eventuele bijhorende installaties.</p> | Gemeente Corporaties | |
| 3.10 | <p>→ Leeftijd van betreffende bouw is relatief jong. Hierdoor is verduurzaming niet nodig, behalve investering in zonnepanelen voor het complex in wijk de Eggen. Welke afstemming en participatietrajecten kunnen we gezamenlijk afspreken t.b.v. de transitievisie warmte. Aangrijpen van wisselingen tussen huurders (mutatie van woningen) als kansen voor verduurzaming met simpele ingrepen te verzilveren, maar ook bijvoorbeeld om de nieuwe huurder goed te informeren over energiehuishouding van het huis (o.a. door energiecoaches).</p> | Vincio Wonen Gemeente | |
| 3.11 | <p>→ Weller ondersteunt het beleid van de gemeente met ook aandacht voor klimaatadaptatie, gezondheid en natuurinclusiviteit. Weller hanteert daarbij de visie van De Nieuwe wAarde. Dat is een aanpak gericht op het anders inrichten en beheren van de groene ruimte om klimaatadaptatie, het versterken van de biodiversiteit en het verbeteren van de lichamelijke en psychische gezondheid van mensen tegelijkertijd aan te pakken. Op diverse plekken in Brunssum gaat Weller dit beleid toepassen in de praktijk.</p> | Gemeente Weller | |

Wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen



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



| | | | | | | | |
|-----|---|---|--|--------|---------------|--------------|--|
| 4.1 | → | Door nieuwbouw en renovatie voegen we toegankelijke woningen toe aan het woningaanbod. In het prestatiejaar verwachten we het volgend aantal woningen naar | Wonen Zuid | Weller | Wonen Limburg | Vincio Wonen | |
| | | BAT-score 1: Wandelstokgeschikt. Gelijkvloerse woning. | 0 | 15 | 0 | 0 | |
| | | BAT-score 2: Rollator bewoonbaar | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | BAT-score 3: Rolstoel bewoonbaar | 0 | 0 | 24 | 0 | |
| | | BAT-score 4: Verpleegzorg thuis. Extra ruime rolstoelwoning. | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 4.2 | → | Vanaf 2023 is de gemeente Brunssum aan de slag met het opstellen van een regionaal afgestemde woonzorgvisie voor aandachtsgroepen en ouderen. Met de woonzorgvisie wordt de basis gelegd voor verdere prestatieafspraken en/of een toekomstbestendig uitvoeringsprogramma waarin concreet is vastgelegd welke plannen wanneer worden uitgevoerd om te voorzien in wonen, zorg en welzijn voor kwetsbare doelgroepen. Op basis van de Regionale WoonZorgVisie met een lokale vertaling naar Brunssum zal in 2026 een Uitvoeringsprogramma Wonen en Zorg voor Brunssum worden opgesteld in samenspraak met de partijen. | Gemeente Corporatie Huurdersorganisaties | | | | |

Vervolg afspraken wonen, zorg en maatschappelijke doelgroepen



| | | | | |
|-----|---|---|--|--|
| 4.3 | → | In projecten waar corporaties woningen realiseren met een BAT-score van 2 of hoger, treden gemeente en corporaties in overleg over de wenselijkheid en mogelijkheden voor de gemeente om ook de openbare ruimte aan te passen op toegankelijkheid. | Gemeente Corporatie | |
| 4.3 | → | Onderdeel van de landelijke prestatieafspraken is "Een thuis voor iedereen". Binnen dit programma brengen gemeenten (in samenspraak met corporaties en huurdersorganisaties) aandachtsgroepen in beeld die zelfstandig minder kansen op de woningmarkt hebben dan reguliere woningzoekenden. Gemeenten stellen hiervoor beleid op. De gemeente Heerlen neemt in de ontwikkeling van dit programma een koplopersrol. In Brunssum volgen we de ontwikkelingen hierin en sorteren we in 2024 verder voor op de invulling van dit programma. Actueel zijn de doelgroepen statushouders en vluchtelingen uit Oekraïne. | Gemeente Corporatie Huurdersorganisaties | |
| 4.4 | → | In Parkstad wordt de huisvesting en begeleiding van woningzoekenden vanuit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen gecoördineerd vanuit het Housing Parkstad Loket. Deelnemende partijen hebben hun samenwerking vastgelegd in het convenant Housing Parkstad 2023. Jaarlijks wordt op basis van behoefte door het ROW de taakstelling in het aantal te huisvesten kandidaten vastgesteld. Voor 2024 is de huisvesting van 120 kandidaten via het Loket Housing begroot voor de regio Parkstad Limburg. De corporaties geven naar rato van het woningbezit in de totale voorraad corporatiewoningen in Parkstad invulling aan de vastgestelde taakstelling. | Corporaties | |
| 4.5 | → | 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. Corporaties dragen binnen hun mogelijkheden bij aan de realisatie van de taakstelling. Hiervoor stellen corporaties in beginsel maximaal 10% van de voor verhuur vrijkomende woningen met een huurprijs tot de 2 ^e aftoppingsgrens beschikbaar. De kwaliteit en het effect van begeleiding wordt gemonitord en ook in 2024 gecontinueerd. | Gemeente Corporaties | Taakstelling en verdeling Brunssum: Eerste helft 2024: Tweede helft 2024: Verdeling corporaties naar rato bezit: Weller: 78% Vincio: 2% Wonen Limburg: 7% Wonen Zuid: 13% |
| 4.6 | → | De woningcorporaties en gemeente erkennen dat er steeds meer herstructurerings-urgenten komen, maar ook steeds meer speciale doelgroepen waardoor de druk op de beschikbaarheid van woningen voor reguliere woningzoekenden toeneemt. We onderzoeken in 2024 de mogelijkheid om een nader te bepalen percentage van de voor verhuur vrijkomende woningen vast te stellen dat voor reguliere woningzoekenden bestemd is en dit vast te leggen in de meerjarige prestatieafspraken voor 2025-2029. | Corporaties Gemeente | |

Vervolg afspraken wonen, zorg en maatschappelijke doelgroepen



| | | | |
|------|--|--|--|
| 4.7 | <p>Als de leefbaarheid en sociale draagkracht in een complex onder druk staan, kan het wenselijk zijn vrijkomende sociale huurwoningen tijdelijk gerichter toe te wijzen. De woningcorporaties in Parkstad hebben hiervoor een beleidskader 'Maatwerktoewijzen' opgesteld. Dit beleidskader wordt in 2024 met de gemeente en HO's besproken ter gezamenlijke vaststelling alvorens tot implementatie overgegaan wordt. Criteria om complexen te benoemen die onder druk staan, dienen hierbij vanuit transparantie gezamenlijk vastgesteld te worden. Na (eventuele) implementatie van het beleidskader zijn verantwoording m.b.t. de toepassing en monitoring van de effecten op de leefbaarheid vanuit transparante legitimatie noodzakelijk. De manier waarop dit invulling gaat krijgen, moet onderdeel worden van het gezamenlijk (in de 'driehoek' corporaties, gemeente en huurdersorganisaties) vast te stellen beleidskader.</p> | <p>Corporaties Gemeente Huurdersorganisaties</p> | |
| 4.8 | <p>Weller en de gemeente Brunssum pakken samen het haalbaarheidsonderzoek naar de realisatie van standplaatsen. Bij een positief resultaat zullen de condities waaronder tot uitvoering wordt gekomen worden vastgelegd en zal onder deze condities tot realisatie worden overgegaan.</p> | <p>Weller Gemeente</p> | |
| 4.9 | <p>Weller en gemeente Brunssum hebben een WMO-uitvoeringsconvenant afgesloten. Uitvoering verloopt voor beide partijen naar tevredenheid maar verdient ook een evaluatie. In 2024 bekijken de andere corporaties of zij aan willen sluiten bij de lopende WMO-convenant.</p> | <p>Gemeente Corporaties</p> | |
| 4.10 | <p>Steeds meer huurders maken gebruik van een scootmobiel. Daarnaast wordt de regelgeving t.a.v. de inrichting van gemeenschappelijke verkeersruimten (brandveiligheid & obstakelvrije vluchtwegen) naar verwachting in 2024 aangescherpt. Daarmee ligt er een noodzaak tot de realisatie van voldoende en veilige scootmobielplekken. Op diverse vlakken ligt er een relatie met het gemeentelijk beleid. Denk hierbij aan de realisatie van plekken op gemeentegrond, de afstemming met de veiligheidsregio, het betiteln van scootmobielplekken als collectieve voorziening en het verifiëren van de beschikbaarheid van een scootmobielplek door de Wmo-consulent voor afgifte van een indicatie. Wij maken hier graag afspraken over. De opgave van het groeiend aantal scootmobielplaatsen in relatie tot het tekort aan passende en veilige oplaadplekken in bestaande bouw, zien de corporaties als een gemeenschappelijke opgave van de corporaties en de gemeente Brunssum. Specifieke afspraken kunnen komend jaar vastgelegd worden in de WMO-convenanten.</p> | <p>Gemeente Corporaties</p> | |

Leefbaarheid



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

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



| | | | | |
|-----|---|--|---------------------------------|--|
| 5.1 | → | <p>Partijen zijn voornemens om de aanpak gebiedsvisie Brunssum-Oost verder uit te rollen over de overige wijken in Brunssum waaronder Brunssum Noord in 2024. De gemeente treedt in overleg met de woningcorporaties over de aanpak (en financiering) van de verbetering van de leefbaarheid in de verschillende wijken. Een centraal (per wijk) gemeentelijk ambtelijk aanspreekpunt wordt in dit verband wenselijk geacht.</p> | <p>Gemeente Corporaties</p> | |
| 5.2 | → | <p>De gemeente past bij geconstateerde hennepsteelt of drugshandel het Damoclesbeleid toe. Corporaties treden streng op tegen drugshandel en hennepsteelt. Bij geconstateerde overtreding zetten ze actief in op ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning. Samenwerking in de toepassing van het Damoclesbeleid kan hierbij behulpzaam zijn. Corporaties en gemeente zoeken die samenwerking actief op. Gemeente en Weller hebben rond het Damoclesbeleid al samenwerkingsafspraken gemaakt. Aan het einde van het jaar maken de gemeente en de corporaties het aantal ontruiming en woningsluitingen op grond van drugshandel of hennepsteelt inzichtelijk.</p> | <p>Corporaties Gemeente</p> | |
| 5.3 | → | <p>Buurtbemiddeling: Gemeente Brunssum en corporaties onderzoeken in 2024 of en onder welke condities buurtbemiddeling in Brunssum kan worden opgestart.</p> | <p>Gemeente Corporaties</p> | |

Vervolg afspraken leefbaarheid



| | | | | |
|-----|---|--|---|--|
| 5.4 | → | <p>Op basis van een samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente Brunssum, Weller en Stadsregio Parkstad (juli 2022) worden in 2024 verder de lijnen uitgezet voor de herstructurering van Schuttersveld. Tegelijkertijd is het communicatietraject naar de bewoners opgezet dat in 2024 verder wordt vormgegeven en uitgevoerd. Dat geldt ook voor de aankoopactiviteiten van de particuliere woningen, de herhuisvesting en het leefbaar houden van leegkomende huur- en koopwoningen. De gemeente is subsidieverordening aan het voorbereiden die in 2024 operationeel wordt. Als onderdeel van de wijkvernieuwing Schuttersveld bereidt Weller samen gemeente en bewonersorganisaties drie deelprojecten voor: sloop-nieuwbouw (circa 70 woningen, waaronder 35 aangekochte particuliere woningen), transformatie (twee beeldbepalende woningblokken) en verduurzaming (circa 40-50 verspreide huurwoningen).</p> | <p>Weller Gemeente</p> | |
| 5.5 | → | <p>De gemeente Brunssum en Weller hebben in 2023 samen met bewonersorganisaties en andere stakeholders een gebiedsvisie voor Brunssum Oost opgesteld. Daarin is een meerjaren uitvoeringsprogramma met concrete werkplannen en projecten opgenomen waarvan een deel al van start is gegaan. De uitvoeringsagenda wordt in Q1 van 2024 verder geconcretiseerd. De betreffende systematiek zal in 2024 in Brunssum Noord z'n beslag krijgen.</p> | <p>Weller Gemeente</p> | |
| 5.6 | → | <p>Weller heeft samen met de bewoners en het sociaal domein een plan uitgewerkt voor de realisatie van een wijkgerichte ontmoetingsruimte in Brunssum Centrum (complex De Bosse Hook). Deze voorziening zal in 2024 worden opgeleverd in combinatie met het opstellen van een activiteitenprogramma.</p> | <p>Weller Gemeente Huurderskoepel Brunssum-Schinveld</p> | |
| 5.7 | → | <p>Huurderskoepel Brunssum-Schinveld zou graag zien dat nieuwbouwcomplexen voor senioren worden gebouwd inclusief ontmoetingsruimten, om de leefbaarheid te garanderen, zelfredzaamheid van bewoners te stimuleren en eenzaamheid tegen te gaan. Ook bij bestaande complexen zouden zij graag zien dat onderzocht wordt waar een dergelijke ontmoetingsruimte realiseerbaar is. Hiervoor zijn immers overheidssubsidies beschikbaar.</p> | <p>Corporaties Gemeente Huurderskoepel Brunssum-Schinveld</p> | |

Samenwerking en informatie uitwisseling



| | | | | |
|-----|---|--|--|--|
| 6.1 | → | <p>We informeren elkaar elk jaar over:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De corporaties delen elk jaar gegevens over hun vastgoedvoorraad en ontwikkeling langs de thema's (beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en zorg/ouderen). De corporaties brengen deze cijfers samen in de module Regio-SVB van het GIS-systeem Woonatlas Limburg (Etil) • De corporaties delen elk jaar gegevens over de woonruimteverdeling via Thuis in Limburg. Hiervoor gebruiken we de afgesproken format. • De corporaties maken elk jaar de realisatiecijfers voor passend en DAEB-toewijzen inzichtelijk en bespreken de uitkomsten. • Corporaties maken in de evaluatie het aantal ontruiming op grond van huurachterstand inzichtelijk. • Gemeente informeert de corporaties over de taakstelling en voortgang huisvesting vergunninghouders. | <p>Corporaties Gemeente</p> | |
| 6.2 | → | <p>Gemeente, corporaties en huurdersorganisatie volgen het proces voor het maken van prestatieafspraken conform de gewijzigde Woningwet. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties maken in 2024 meerjarige prestatieafspraken voor de periode 2025-2029.</p> | <p>Corporaties Gemeente Huurdersorganisaties</p> | |
| 6.3 | → | <p>We hebben tenminste 2 keer per jaar bestuurlijk plus ambtelijk overleg om kennis te delen en samen (de voortgang in) projecten te bespreken. De gemeente initieert deze overleggen en zorgt dat –voor de geagendeerde onderwerpen/projecten) de juiste portefeuillehouder aan tafel zit.</p> | <p>Gemeente (juiste portefeuillehouder) Corporaties Huurdersorganisaties</p> | |
| 6.4 | → | <p>De binding van Huurderskoepel Brunssum-Schinveld met hun achterban wordt gegarandeerd door het actieve beheer van website (met contactgegevens) en social media. Door het stimuleren en bijstaan van bewonerscommissies, activiteitencommissies en klankbordgroepen, zorgen wij voor input vanuit die achterban, waarbij bezoeken van de jaarvergadering een must is. Daarnaast bezoeken wij huurders thuis en bieden wij hulp in geval van problemen met Weller. Verder initiëren wij bijeenkomsten met actuele onderwerpen voor alle huurders.</p> | <p>Huurderskoepel Brunssum-Schinveld</p> | |

Ondertekening



Over de hierna volgende prestatieafspraken hebben op 24 januari 2024 te Brunssum overeenstemming bereikt:

gemeente Brunssum



Jaimy van Dijk, wethouder

WONEN ZUID




R. Testroote, Bestuurder

wonen limburg



Tirza Houben namens
G. Peeters, bestuurder

weller



B. Braeken, bestuurder

vincio wonen



G. Canjels, bestuurder

HWZ
Huurdersraad



Rene Sulmann, bestuurslid

Stichting Huurdersbelangen Zuid Limburg
samen werken aan prettig wonen en goed huizen



Marianne Plag
voorzitter

Huurdershoepel
Brunssum



Wendy Becket-Grasbergen, voorzitter

Huurdersbelangen
vincio wonen



W. Pol, bestuurslid

Door corporaties genoemde projecten en bijhorende investeringen zijn onder voorbehoud van goedkeuring door hun toezichhoudende organen en verkrijging van borging door het WSW.

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 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 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 van vrijkomend aanbod en marktontwikkelingen. |
| Onderzoek | Genoemd zijn het aantal woningen waarvoor in het prestatiejaar onderzoek plaats vindt naar de toekomstige transitiestrategie. Dit kan ook onderzoek zijn naar een integrale buurt- of wijkaanpak. Nadat onderzoek is afgerond wordt een definitieve transitiestrategie aan het complex toegekend (Sloop-nieuwbouw, renovatie, onderhoud-doorexploiteren, verkoop etc.) |

Toelichting op gebruikte afkortingen voor woningtypologie (thema Beschikbaarheid):

| | |
|----------------------------|---|
| Grondgebonden gelijkvloers | Grondgebonden woning met volledig woonprogramma op begane grond |
| Grondgebonden gezins | Grondgebonden woning met woonprogramma op meerdere verdiepingen |
| Gestapeld zonder lift | Meergezins (gestapelde) woning zonder lift |
| Gestapeld met lift | Meergezins (gestapelde) woning met lift |

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

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

| | |
|--------------------------|---|
| DAEB-toewijzen: | Momenteel gelden de volgende DAEB-toewijzingsregels: 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. |
| 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. [NOOT: Rijk-Aedes-Woonbond en VNG onderzoeken de wenselijkheid om passendheidsgrenzen te differentiëren naar energielabel] |

Bijlage vervolg

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

| Huurprijscategorie | Toelichting huurprijscategorie | Indicatie Doelgroep |
|--------------------|---|---|
| Goedkoop | Netto huur tot kwaliteitskortingsgrens (€ 442,46) | Jongeren 18 tot 23 jaar en laagste inkomens |
| Betaalbaar 1 | Van kwaliteitskortingsgrens tot eerste aftoppingsgrens (€ 633,25) | 1 en 2 persoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen |
| Betaalbaar 2 | Van eerste aftoppingsgrens tot tweede aftoppingsgrens (€ 678,66) | 3 en meerpersoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen |
| Duur | Van tweede aftoppingsgrens tot liberaliseringsgrens (€ 763,47) | Inkomen huurtoeslaggrens tot DAEB-grens |
| Geliberaliseerd | Boven liberaliseringsgrens | Inkomen boven DAEB-grens |

Wettelijke inkomensgrenzen doelgroep van beleid per 01-01-2021 (thema Betaalbaarheid):

| | |
|--|--|
| Huurtoeslaggerechtigd inkomen: | 1-persoons huishouden max. € 24.075 en 2- en meerpersoons huishouden max. € 32.675 |
| DAEB-inkomensgrens gewijzigde woningwet: | 1-persoons huishouden max. € 40.765 en 2- en meerpersoons huishouden max. € 45.014 |

Kaders Huurbeleid vanuit landelijke PA: Uitgangspunten zijn dat de voorraad huurwoningen met een huurprijs tot € 550,- tenminste gelijk blijft en dat de omvang van de sociale huursector in totaal groeit, met een streven van 30% sociale huur per gemeente. De jaarlijkse huurstijging wordt gekoppeld aan de CAO-loonstijging. Per 01-07-2023 wordt eenmalig een huurkorting toegepast voor huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum en netto huurprijs boven de € 550,-. Nadere uitvoeringsregels volgen in ministeriële circulaire.

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

| | |
|------------------------------------|---|
| Nieuwbouw BENG en NOM | Een nieuw te bouwen woningen voldoet (volgens bouwbesluit) tenminste aan de eisen van een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). Een Nul Op de Meter woning (NOM) produceert over het hele jaar ten minste net zoveel energie als er verbruikt wordt en is daarmee energieneutraal. |
| Verbeteren van Energielabel | Met sloop onttrekken we woningen met een slechte energetische kwaliteit aan de woningvoorraad. Hiervoor bouwen we Bijna Energie Neutrale (BENG) woningen of Nul Op de Meter (NOM) woningen terug. De energetische verbetering drukken we uit in labelstappen. Bijv.: Met het slopen van een woning met label F en nieuwbouw van een BENG-woning (label A en hoger), realiseren we voor die woning een verbetering van 5 labelstappen. Bij renovatie verbeteren we het huidige label van een woning (door o.a. schilisolatie en installatieverbetering), naar een hoger energielabel. Voorbeeld: Bij verbetering van een woning met label F naar label B realiseren we 4 labelstappen. In 2028 moeten alle woningen met energielabels E, F of G gesaneerd zijn, m.u.v. woningen met een monumentale status en woningen die dan minnen 5 jaar gesloopt worden. 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. Vanaf 2023 worden isolerende maatregelen zonder huurverhoging uitgevoerd. |
| Gasloze woningen | De rijksoverheid heeft als doel gesteld dat Nederland in 2050 gasloos en de CO ₂ -uitstoot nul is. Dat geldt ook voor de bebouwde omgeving, waaronder de corporatiewoningen. Corporaties fungeren als startmotor bij de transitie van gas naar andere warmtebronnen in woningen. |
| PV-panelen | We plaatsen PV-panelen op onze woningen. Hiermee wekken we hernieuwbare energie op. Het plaatsen van PV-panelen doen we bij nieuwbouw, renovatie, planmatig onderhoud of op verzoek van de huurder. PV-panelen worden op individuele woningen of complexgewijs aangebracht. |

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

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