8-12-2020 21140

Samen aan de slag in BRUNSSUM

Meerjarig kader prestatieafspraken 2021-2025

8-12-2020 2140

8-12-2020 2140

Inleiding

De gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties zijn er voor iedereen die in de gemeente Brunssum niet zelfstandig een eigen thuis kan organiseren. Een 'thuis' staat voor meer dan vier muren en een dak. Net zo belangrijk zijn een prettige, toekomstbestendige leefomgeving, een daginvulling die voldoende zingeving biedt en een netwerk dat voorziet in benodigde hulp en ondersteuning.

Samen werken we aan het bieden van dat thuisgevoel. Over onze ambities en doelen en de bijdrage die we hier elk aan leveren maken we prestatieafspraken. Dat doen we nadrukkelijk in gemeenschappelijk- en in gelijkwaardigheid. Alleen zo kunnen we er samen voor zorgen dat er voldoende passende, betaalbare én duurzame woningen zijn voor die mensen die dat nodig hebben. En dat mensen kunnen wonen in leefbare buurten met de ondersteuning die ze nodig hebben.

Voor u ligt het nieuwe 'lokaal meerjarig kader prestatieafspraken'. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties in Brunssum spreken hierin af aan hoe zij de komende jaren in de gemeente in gezamenlijkheid gaan bijdragen aan de opgaven zoals eerder genoemd. Daarbij staan vijf thema's centraal: (1) beschikbaarheid en vastgoedtransitie, (2) betaalbaarheid, (3) duurzaamheid en kwaliteit (4) wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen, (5) leefbaarheid. Zo hebben we gezamenlijke en richtinggevende doelen en ambities waar we over 5 jaar willen staan. En veranderen opgaven in de tijd, dan is er in deze prestatieafspraken ruimte om daarop bij te stellen.

De concrete bijdrage van alle partijen wordt elk jaar vastgelegd in de jaarschijf. Wat gaan we komend jaar doen om de meerjarige doelen en ambities te bereiken? Wat zijn volgens ons op dit moment de belangrijkste vraagstukken in de gemeente? Hoe kunnen we elkaar versterken in de aanpak van die vraagstukken? En wat is ieders rol daarin? Aan het einde van elk jaar maken we in een evaluatie inzichtelijk wat we gerealiseerd hebben en hoe we daarmee hebben bijgedragen aan onze meerjarige doelen en ambities. De jaarschijf en de evaluatie zijn afzonderlijke documenten die elk jaar opnieuw worden vastgesteld.

Basis voor de prestatieafspraken in Brunssum is de Woonvisie Brunssum 2017-2021 en de vastgestelde Stadsdeelvisies in Brunssum. Voor de transitieopgave is de vastgestelde regionale Woningprogrammering Parkstad (deel Brunssum) maatgevend. Daarnaast hebben gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties in de stadsregio Parkstad de Regionale Prestatieafspraken Parkstad Limburg 2019-2024 ondertekend. Deze afspraken worden in dit lokale kader niet herhaald. Voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving is Palet 3.0, Parkstad Energietransitie Duurzaamheid een belangrijke onderlegger. Rond het thema leefbaarheid en veiligheid zijn in de vastgestelde "Kadernota Integrale Veiligheid SVBBL 2020-2023 (SVBBL= Simpelveld, Voerendaal, Beekdaelen, Brunssum, Landgraaf) de ambities op het terrein van leefbaarheid en veiligheid benoemd.

Elk vanuit onze eigen rol en verantwoordelijkheid dragen we bij aan onze zorg voor goede en betaalbare huisvesting in leefbare buurten voor iedereen die dat nodig heeft.

Samen maken wij het verschil!

8-12-2020 2140

Inhoudsopgave

Infographics p. 5
Beschikbaarheid en vastgoedtransitie p. 7
Betaalbaarheid p. 11
Duurzaamheid en kwaliteit p. 13
Wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen p. 15
Leefbaarheid p. 17
Samenwerking en informatie uitwisseling p. 19
Ondertekening p. 23
Bijlage p. 25

8-12-2020 2140

Wonen in:

Gemeente Brunssum

2021-2025

Wonen

We bouwen 655 nieuwe woningen

Samenwerking uitvoering WMO-beleid

Leefbaarheid

Gebiedsgericht samenwerken ter voorkoming van:

- Woonoverlast
- Hoarding en woningvervuiling
- Damoclesbeleid

Betaalbare woningen

We sturen op het beschikbaar houden van voldoende betaalbare woningen per huurprijsklasse.

Duurzaamheid

Transitievisie Warmte
Voorlichting en gedragsverandering

49% **CO2-reductie in 2030**

Betaalbaarheid

Samenwerken om de totale woonlasten betaalbaar te houden voor de doelgroep door o.a.:

- Gematigd huurbeleid
- Uitvoering wet huurverlaging lage inkomens
- Verlaging energielasten door verduurzamen
- Aandacht voor ontwikkeling overige woonlasten
- Keuzevrijheid woningaanbod naar huurklassen
- Hulp bij betalingsproblemen

Woonkwaliteit

794 woningen renovatie

We brengen 794 woningen kwalitatief en energetisch weer bij de tijd

Sociaal maatschappelijk

Aandacht voor doelgroepen waaronder:

- Ouderen
- Vergunninghouders
- Woonwagenbewoners
- Doorstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen

Zorgwoningen

Met de BAT-labelling van woningen maken we de geschiktheid van het sociale huurwoningaanbod voor mensen met een zorgvraag en/of mobiliteitsbeperking inzichtelijk.

8-12-2020 2140

8-12-2020 2140

Beschikbaarheid en vastgoedtransitie

Als gevolg van demografische, economische en maatschappelijke ontwikkelingen en door veranderingen in wet en regelgeving, is de vraag vanuit de doelgroep van beleid voortdurend in ontwikkeling. Niet alleen kwantitatief, maar vooral ook kwalitatief. Dit betekent dat de vraag naar woningtypen, eigendomsvorm en huurprijscategorie voortdurend verandert.

We zorgen er samen voor dat aanbod aan sociale huurwoningen aan blijft sluiten bij wat de markt vraagt. De woningtypen en de huurprijzen van deze woningen passen bij de doelgroepen. Voor Brunssum geldt dat door krimp naar 2030 minder woningen nodig zijn. De ambitie voor de looptijd van deze prestatieafspraken is om de totale voorraad in Brunssum in omvang verantwoord te laten krimpen. Voor de sociale woningvoorraad geldt dat ook deze in omvang meebeweegt met de vraag vanuit de doelgroep. Daarbij houden we rekening met verandering van de vraag door o.a. economische en demografische ontwikkelingen.

1. Aanbod sociale huurwoningvoorraad

Wij stemmen het aanbod aan sociale huurwoningen af op de veranderende vraag, zowel kwalitatief als kwantitatief. In kwantitatieve zin sturen we op de beschikbaarheid van voldoende woningen voor de doelgroep van beleid. In kwalitatieve zin werken we aan technisch goede, veilige en duurzame (levensloopbestendige) woningen, die passen bij de vraag van verschillende doelgroepen.

Als vertrekpunt voor de formulering van onze ambities is in onderstaande tabel het totale woningbezit van de corporaties in Brunssum opgenomen, verdeeld naar woningtype en huurprijsklasse.

Sociale huurwoningaanbod corporaties Brunssum per peildatum 01-01-2020						
	Goedkoop	Betaalbaar 1	Betaalbaar 2	Duur	Geliberaliseerd	**TOTAAL**
Grondgebonden =1	0	0	0	0	0	**0**
Grondgebonden >1	152	807	346	190	85	**1.580**
Gestapeld zonder Lift	212	706	31	22	7	**978**
Gestapeld met Lift	89	1.033	19	106	39	**1.286**
Anders	0	0	0	0	0	**0**
TOTAAL	**453**	**2.513**	**396**	**302**	**93**	**3.845**

2. Transitie sociale huurwoningvoorraad

We stemmen het aanbod sociale huurwoningen af op de toekomstige vraag. Dit doen we door uitvoering van de strategieën sloop, nieuwbouw, renovatie, verkoop, aankoop en herbestemming. Met de strategie onderzoek bereiden wij de besluitvorming voor de toekomstige transitiestrategie voor. Ook sturen wij op een goede technische kwaliteit door onderhoud uit te voeren. We zorgen er ook samen voor dat we voor de uitvoering van de transitiestrategieën komen tot een haalbare planontwikkeling en faciliteren elkaar hierin. De transitierichting voor Brunssum is uitgewerkt in de vastgestelde Woningbouwprogrammering Parkstad Limburg 2019-2022 Brunssum.

De Woningbouwprogrammering gaat voor Brunssum uit van een afname met 300 huishoudens tot 2028. Het aantal een- en tweepersoons huishoudens neemt toe terwijl vooral de een- en tweepersoon huishoudens van 34 tot 65 jaar en de gezinnen in aantal afnemen. Rekening houdend met de huidige leegstand boven 2% geldt voor Brunssum een totale verdunningsopgave van ca. 460 woningen in 2028. Dit is exclusief de reeds bestaande netto plancapaciteit van 201 woningen.

8-12-2020 2140

We beschouwen de verdunningsopgave als een richting, waarbij we de werkelijke behoefte als resultante van (o.a.) demografische en economische ontwikkelingen, blijven volgen. De verdunningsopgave ligt voor nu vooral bij kwetsbare grondgebonden en niet levensloopgeschikte koopwoningen tot 250K. In de sociale huursector blijft de vraag vooralsnog hoog. Hier is een additionele vraag naar levensloopgeschikte woningen tot de aftoppingsgrens en tot de liberaliseringsgrens. Ook levensloopbestendige woningen in het sociale koopsegment (<150K) zijn kansrijk en ter bevordering van de doorstroming is er behoefte aan middenhuurwoningen (tot ca. € 900,-). De vraag naar niet-levensloopbestendige huurwoningen tot de liberaliseringsgrens neemt juist af.

Als bijdrage aan de gewenste transitierichting benoemen we de volgende ambities voor de komende 5 jaar*:

Sloop

Voldoen woningen binnen het sociale huur aanbod vanuit kwalitatief oogpunt niet meer aan de wensen en eisen van deze tijd, dan sturen we op sloop. Daarmee maken we ruimte om kwalitatief passende woningen terug te bouwen. De komende 5 jaar verwachten de corporaties 408* woningen te slopen.

Nieuwbouw

Met nieuwbouw sturen we op het toevoegen van woningen die aansluiten bij de huidige en toekomstige marktvraag. Daarbij gaat onze aandacht ook uit naar de behoefte aan nieuwe en andere woonvormen. Bijvoorbeeld op gebied van toe- en doorgankelijkheid, zorggeschiktheid of de vraag naar extra (tijdelijke) of andere woningen vanuit bijzondere doelgroepen. Daarnaast heeft de verduurzaming van het woningaanbod middels nieuwbouw blijvend aandacht, mede gericht op het verlagen van de totale woonlasten voor de huurders. De komende 5 jaar zetten we in op het bouwen van 655* nieuwe woningen (grotendeels ter vervanging van bestaande woningen).

Verkoop

Onze verkoopdoelstelling richt zich op het invullen van de transitieopgave, waarmee wij ons aanbod afstemmen op de toekomstige vraag. Verkoop is geen doel op zich, maar staat in dienst van het bereiken van de gewenste vastgoedtransitie. Zowel in aanbod van woningen naar type, prijssegment en gemengde eigendomsverhoudingen in buurten, als door het genereren van middelen voor investeringen in (nieuwe) duurzame en betaalbare woningen. Corporaties zijn terughoudend in verkoop met het oog op behoud van voldoende aanbod in het sociale huursegment. De komende 5 jaar verwachten de corporaties 21* woningen uit de bestaande voorraad te verkopen. Het gaat dan vooral om woningen in het sociale koopsegment.

Aankoop

Naast verkoop zien we ook mogelijkheden voor aankoop van woningen. Onze aankoopdoelstelling richt zich op het invullen van de transformatieopgave in wijken en buurten, zowel fysiek als sociaal. Woningen kunnen worden aangekocht om ze weer in huurexploitatie te nemen of om ze (op termijn) te slopen en te vervangen door (minder) nieuw courant woningaanbod. Ook aankoop is geen doel op zich maar staat in dienst van de wensportefeuille en de kwaliteit en leefbaarheid van de buurten en de wijken. Daarbij is het van belang dat er sprake is van een sluitende business case. Corporatiemiddelen kunnen niet wegvloeien naar het koopsegment. De komende 5 jaar verwachten de corporaties 0 bestaande koopwoningen aan te kopen.

Renovatie

Door te renoveren brengen we woningen kwalitatief weer bij de tijd en verbeteren we de duurzaamheid en daarmee en betaalbaarheid. De komende 5 jaar verwachten we 794* woningen te renoveren.

** Genoemd aantal betreft het t/m 2025 door de gezamenlijke corporaties te realiseren aantal woningen. Dit aantal is gebaseerd op de huidige inzichten conform de lopende begroting voor 2020. Projecten en beleidsuitgangspunten kunnen in de tijd worden aangevuld of gewijzigd op basis van veranderende en nieuwe opgaven en inzichten. Wijzigingen in projecten of beleid worden dan benoemd in de jaarschijf.*

8-12-2020 2140

Onderzoek

Soms moeten woningen bij de tijd worden gebracht, maar weten we nog niet welke transitiestrategie we het beste kunnen toepassen. In dat geval doen we eerst onderzoek. De komende 5 jaar verwachten de corporaties voor 205* woningen een onderzoek naar de gewenste transitiestrategie te doen.

Onderhoud

We zorgen ervoor dat de woningen kwalitatief goed en veilig blijven. We monitoren de kwaliteit van onze woningen volgens de conditiemeting (NEN-methodiek) en sturen op een conditiescore van 3 of hoger. We laten elk jaar zien welke score onze woningen hebben. Ook zorgen we ervoor dat onze woningen voldoen aan de veiligheidseisen volgens de geldende wet en regelgeving.

3. Tijdelijke woonvormen

Boven op de reguliere sociale huurwoningvoorraad zetten we in op een groter aandeel flexibele (tijdelijke) woningen. Voor Brunssum ligt de opgave vooral in het transformeren van bestaand leegstand vastgoed (winkels) naar woningen. Deze transitie vindt nu met name plaats vanuit particuliere initiatieven. Hiermee wordt ruimte geboden aan bepaalde groepen woningzoekenden zoals spoedzoekers; gescheiden mensen en zwangere vrouwen, maar ook jongeren.

4.Woonruimteverdeling

Gemiddeld komen elk jaar circa 8% van onze woningen vrij voor nieuwe verhuur. We vinden het belangrijk dat woningzoekenden die aangewezen zijn op een sociale huurwoning, eenvoudig toegang hebben tot het gezamenlijk woningaanbod. Daarom bieden de corporaties in Brunssum hun woningen te huur aan via de website www.thuisinlimburg.nl. Met een combinatie van verschillende aanbiedingsmodellen (aanbod, bemiddeling, direct te huur en loting) spelen wij in op de behoeften van verschillende woningzoekenden: reguliere zoekers, spoedzoekers en specifieke doelgroepen. De corporaties maken jaarlijks in de evaluatie de leegstand en woonruimteverdelingscijfers over het afgelopen jaar inzichtelijk volgens een afgesproken format.
Gemeente, huurdersorganisaties en woningcorporaties bespreken dit rapport met betrekking tot de ontwikkeling van de vraag in relatie tot het aanbod en de sturingsmogelijkheden. Op basis van de conclusies en aanbevelingen kan een woonbegroting voor het opvolgend jaar worden opgesteld. Hierin worden afspraken gemaakt over de toewijzing/slaagkans van bijzondere doelgroepen.

** Genoemd aantal betreft het t/m 2025 door de gezamenlijke corporaties te realiseren aantal woningen. Dit aantal is gebaseerd op de huidige inzichten conform de lopende begroting voor 2020. Projecten en beleidsuitgangspunten kunnen in de tijd worden aangevuld of gewijzigd op basis van veranderende en nieuwe opgaven en inzichten. Wijzigingen in projecten of beleid worden dan benoemd in de jaarschijf.*

8-12-2020 2140

8-12-2020 21:40

Betaalbaarheid

Sociale huurwoningen zijn er voor mensen die niet zelfstandig terecht kunnen op de woningmarkt. Die qua inkomen geen woning kunnen kopen en geen toegang hebben tot het commerciële huursegment. Van huishoudens met recht op huurtoeslag tot (lage) middeninkomens. We zorgen er samen voor dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn en dat de huurprijzen passen bij het inkomen van mensen die we huisvesten. Daarbij kijken we ook naar de totale woonlasten. En we informeren mensen over de woonlasten in relatie tot het inkomen. Daarmee vergroten we het bewustzijn over de betaalbaarheid van een woning.

Ook als de huurprijs past kunnen huurders betalingsproblemen krijgen. Omdat er iets onverwachts gebeurt, het even tegenzit en de financiële buffer klein is. Betalingsachterstanden en schulden leiden tot stress en houden mensen weg van de oplossing. Daarom helpen we mensen met die oplossing. We nemen de verantwoordelijkheid niet over, maar wijzen wel de weg, bijvoorbeeld naar ondersteunende voorzieningen die nog niet zijn aangesproken. Ook helpen we de oplossing haalbaar te maken, door even lucht te geven en een betaalachterstand in overzichtelijke stukjes op te delen. We willen mensen hun huis niet afnemen, dat lost maatschappelijk gezien niets op. Een uithuiszetting op grond van huurachterstand proberen we altijd te voorkomen.

Op het gebied van betaalbaarheid stellen we ons de komende 5 jaren de volgende doelen:

1. Betaalbare huren

We houden de huurprijzen betaalbaar voor huishoudens met een laag of middeninkomen en zorgen dat er voor deze huishoudens voldoende woningen beschikbaar zijn. Op hoofdlijnen maken we de onderstaande verdeling naar huurprijsklasse en inkomensklasse.

Beschikbaarheid woningvoorraad naar huurprijscategorie gezamenlijke corporaties		
Voorraad	**Huurprijscategorie**	**Indicatie Doelgroep**
11%	< € 432,52	Jongeren 18 tot 23 jaar en laagste inkomens
65%	€ 432,53 t/m € 619,01	1-2 pers huishoudens huurtoeslaggerechtigd
12%	€ 619,02 t/m € 663,40	3> pers huishoudens huurtoeslaggerechtigd
9%	€ 663,41 t/m € 737,14	Inkomen huurtoeslaggrens tot DAEB-grens
4%	> € 737,14	Inkomen boven DAEB-grens

Corporaties zetten in op beperking van de stijging van netto huur, bij voorkeur gemiddeld niet meer dan inflatievolgend. Huurdersorganisaties en corporaties maken over de invulling van het huurbeleid elk jaar afspraken. Daarbij houden we ook rekening met de andere volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente (kwaliteit, leefbaarheid, wonen met zorg en duurzaamheid) en de investeringen die daarvoor nodig zijn. Op lokaal niveau kunnen we daarom maatwerk afspreken.

2. Middeldure huurwoningen

Naast sociale huurwoningen neemt de vraag naar middeldure huurwoningen (tot ca. € 900,-, peil 2020) toe. De realisatie van middeldure huurwoningen wordt door de markt vooralsnog niet opgepakt. Door het tijdelijk vervallen van de markttoets voor dit segment (2021-2023) ontstaat voor corporaties meer ruimte om middeldure huurwoningen te realiseren. Dit vraagt tegelijk om een gezamenlijke visie op de opgave en behoefte van verschillende doelgroepen.

8-12-2020 21:40

3. Passend toewijzen

We sturen op het behoud van voldoende woningen per huurprijsklasse zodat we voldoende betaalbare woningen beschikbaar houden voor onze verschillende inkomensdoelgroepen. Corporaties zijn er in eerste instantie voor huishoudens met een inkomen tot de DAEB-inkomensgrenzen. We zorgen er voor dat woningen die opnieuw verhuurd worden, passend worden toegewezen aan huishoudens naar inkomensklasse. Daarbij voldoen we tenminste aan de eisen van passend en DAEB-toewijzen, maar blijven we samen ook oog houden wat nodig is in buurten en wijken en voor kwetsbare doelgroepen. Elk jaar maken we de realisatiecijfers inzichtelijk en bespreken de uitkomsten. Binnen de gegeven ruimte verhuren we ook woningen aan huishoudens met een middeninkomen.

Gezamenlijk houden we voortdurend de vinger aan de pols hoe de omvang van inkomensdoelgroepen zich ontwikkelen in verhouding tot het aanbod.

4. Woonlasten beheersen

Bij het betaalbaar houden van woningen kijken we naar de totale woonlasten en zien de ontwikkeling daarvan als een gezamenlijke verantwoordelijkheid. We zetten ons in om de gemiddelde woonquote van huishoudens met een huurtoeslaggerechtigd inkomen verder te verlagen.

5. Woonlasten verlagen door duurzaamheidsinvesteringen

We leggen in de woonlastenbenadering een belangrijke relatie tussen de netto huur en de energielasten van een woning. Bij het verbeteren van de duurzaamheid van woningen zetten we tegelijk in op het verlagen van de totale woonlasten voor de huurder. Voor de huurdersorganisaties is het een belangrijk aandachtspunt dat de verduurzaming van woningen niet leidt tot een verhoging van de totale woonlasten. Op projectniveau stemmen we de gevolgen van verduurzamingsmaatregelen voor de totale woonlasten af met huurders en huurdersorganisaties.

We investeren in innovatie en vernieuwing om met minder geld, duurzame woningen te bouwen zodat de woonlasten betaalbaar blijven. We werken samen rond de ontwikkeling van (goedkoper te realiseren) conceptuele nieuwbouw, bijvoorbeeld via de bouwstroom. De gemeente faciliteert binnen haar mogelijkheden de corporatie om kosten bij nieuwbouw of renovatie te beperken, bijvoorbeeld middels het grondprijsbeleid, beperken van legeskosten of het niet stellen van aanvullende eisen.

6. Informatievoorziening

We zetten gezamenlijk in op het voorlichten van huurders en woningzoekenden over woonlasten in relatie tot het inkomen en over de beschikbare voorzieningen en faciliteiten waarvan zij gebruik kunnen maken. Corporaties bieden binnen hun woonruimteverdelingssysteem Thuis in Limburg de Woonlastentool aan, waarmee inzicht wordt gegeven in een gezonde verhouding tussen inkomen en woonlasten. Gezamenlijk bevorderen we het benutten van beschikbare voorzieningen en daarmee het verbeteren van het besteedbaar inkomen van onze doelgroepen. Vanuit de regiodeal Parkstad Limburg wordt de Voorzieningenwijzer Parkstadbreed ingezet. We vertalen de regionale inzet van de Voorzieningenwijzer door naar een gerichte toepassing in Brunssum.

7. Vroegsignalering en voorkomen betalingsproblematiek en uithuiszetting

We willen mensen hun woning niet afnemen omdat ze de huur niet konden betalen. Daarom werken we samen als het gaat om betalingsproblematiek en dreigende uithuiszetting. We stemmen onze instrumenten op elkaar af en nemen waar mogelijk beleidsregels weg die belemmerend werken bij het oplossen van betalingsachterstand. Ook zetten we in op vroegsignalering van betalingsachterstand. Afspraken over onze samenwerking leggen we bij voorkeur vast. We ondersteunen huurders in het oplossen van betalingsproblemen en bieden daarbij maatwerk, maar nemen verantwoordelijkheden niet over. Uithuiszettingen voeren we uit als het echt niet anders kan. We zetten de komende jaren in op het -door samenwerking en vernieuwing- verder verlagen van het aantal uithuiszettingen. Corporaties maken in de evaluatie het aantal ontruimingen op grond van huurachterstand inzichtelijk.

8-12-2020 2140

Duurzaamheid en kwaliteit

Wij hechten belang aan het verduurzamen van de woningvoorraad, energiebesparing en reductie van de CO2-uitstoot met als doel dat huurders kunnen wonen in duurzame woningen van goede kwaliteit en zonder hoge woonlasten. De drijfveer achter onze duurzaamheidsmaatregelen is aan de ene kant de beheersing van de woonlasten en aan de andere kant de reductie van de belasting op het milieu. Wij erkennen dat de energiebesparing in de woningvoorraad noodzakelijk is en een gezamenlijke inspanning vergt.

Wij willen bereiken dat woningen in 2050 CO2-neutraal zijn. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties willen als het gaat om het thema wonen een zo duurzaam mogelijke woningvoorraad met een gezond en prettig binnenklimaat. Vanuit het oogpunt van betaalbaarheid van de woning en het voorkomen van te hoge woonlasten voor bewoners wordt per project (bij zowel renovatie, onderhoud, nieuwbouw als verbouw) bezien welk ambitieniveau qua woningkwaliteit haalbaar en betaalbaar is.

Op het gebied van duurzaamheid stellen we ons de komende 5 jaren de volgende doelen:

1. Fysieke omgeving: CO2-reductie

De doelstellingen in het Klimaatakkoord hebben betrekking op CO2-reductie; 49% reductie in 2030 en 95% reductie in 2050. Met de "Routekaart CO2-neutraal 2050" (Aedes) is inzichtelijk gemaakt dat de opgave in de corporatiesector zeer omvangrijk is en er een grote financiële opgave ligt om alle corporatiewoningen in Nederland te verduurzamen (gemiddeld ruim €50.000 per woning). Samen kijken we hoe we invulling gegeven aan de hogere doelstellingen van CO2-reductie.

2. Regionale Energiestrategie en Transitie Visie Warmte

Momenteel wordt gewerkt aan Regionale Energie Strategie (RES). Deze vormt het kader voor de gemeentelijke Transitievisie Warmte en de Warmteplannen per wijk. De gemeente neemt de regierol in het opstellen van de Transitievisie visie en plannen en zoekt hierin een goede afstemming met de corporaties en huurdersorganisaties. De Regionale Energie Strategie en de lokale Transitie Visie Warme vormen na vaststelling de onderleggers voor de transitie naar enerzijds toepassing van herwinbare energiebronnen en anderzijds een gasloze woningvoorraad.

3. Duurzaamheidsambities Corporatiewoningen

Corporaties geven op diverse wijze invulling aan hun duurzaamheidsambities; door concrete vastgoedprojecten, het plaatsen van zonnepanelen en het kiezen voor duurzame materialen bij nieuwbouw en renovatie, volledige eliminatie van de slechtste labels. Daarnaast zetten partijen in op bewustwording en gedragsverandering bij de huurders. Dat doen we door bijvoorbeeld voorlichting te geven over het gebruik van (nieuwe) installaties, tips te geven over energiebesparing thuis, inzet van onze energiecoaches of het organiseren van bijeenkomsten. We informeren elkaar over initiatieven en stellen elkaar in de gelegenheid hierin samen op te trekken.

4. Waar mogelijk extra verduurzamen

Bij elk nieuwbouwproject onderzoeken wij of er meer mogelijk is in het kader van duurzaamheid dan de eisen vanuit het Bouwbesluit. Ambitie is dit zo optimaal mogelijk te blijven doen en tot haalbare uitgangspunten te komen om deze plusambities te kunnen realiseren. Met de recente eis van gasloos bouwen (1 juli 2018) en de BENG-eisen per 1 januari 2021 zijn de aanvankelijke plusambities al voor een belangrijk deel ingevuld.

8-12-2020 2140

5. Duurzaam materiaalgebruik

Bij nieuwbouw, renovatie, verbouw en reparatie passen wij zoveel mogelijk materialen toe met een milieukeurmerk.

6. Inzicht in voortgang verduurzaming

Corporaties maken de (ontwikkeling in) energetische prestaties (uitgedrukt in labels) van hun woningbezit jaarlijks inzichtelijk. Daarnaast bekijken we gezamenlijk de mogelijkheden voor het benoemen en monitoren van de aanvullende energetische prestatie in termen van CO2-reductie. Bijvoorbeeld via gegevens van de netbeheerder.

7. Betrekken van particuliere woningeigenaren

De gemeente neemt, bij concrete duurzaamheidsprojecten van de corporaties, haar rol in het ondersteunen van de particuliere woningeigenaren (zodat ook die woningen verbeterd kunnen worden). Daarnaast is de ambitie om voor buurten waarin corporaties sterk vertegenwoordigd zijn te komen tot een zogenaamd 'legplan', zodat er meer zonnepanelen kunnen worden geplaatst.

8. Proeftuinen Aardgasvrije Wijken

Weller neemt met haar woningbezit in Brunssum-Noord deel het aan rijksproject Proeftuinen Aardgasvrije Wijken met als doel te leren een bestaande wijk succesvol gasloos te maken samen met bewoners, gebouweigenaren, netwerkbeheerders en energieleveranciers. In de komende tijd gaan Weller, Mijnwater BV en gemeente Brunssum aan de slag om, samen met onder andere bewoners, gebouweigenaren en andere organisaties, te komen tot een plan van aanpak.

8-12-2020 2140

Wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen

De vraag naar wonen met zorg neemt toe. Dat komt onder andere door de extramuralisering, de vergrijzing en de behoefte om langer thuis te wonen. 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 en woonwagenbewoners. Al deze mensen zijn vaak aangewezen op een sociale huurwoning. Ons doel is voldoende en passend aanbod te bieden voor deze groepen. 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.

Als vertrekpunt voor onze ambities voor de beschikbaarheid van voldoende woningen voor mensen met een zorgvraag of mobiliteitsbeperking, is in onderstaande tabel het totale woningbezit van de corporaties in Brunssum naar geschiktheid weergegeven, volgens de methodiek van het Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT). Een toelichting op deze methodiek is opgenomen in de bijlage.

Toegankelijkheid sociale huurwoningaanbod corporaties Brunssum per peildatum 01-01-2020*

	Goedkoop	Betaalbaar 1	Betaalbaar 2	Duur	Geliberaliseerd	TOTAAL
BAT 1: Wandelstok geschikt	2	27	0	0	0	**29**
BAT 2: Rollator geschikt	11	166	8	9	38	**232**
BAT 3: Rolstoelgeschikt	0	51	31	75	9	**166**
BAT 4: Zorggeschikt	0	0	1	7	0	**8**
TOTAAL	**13**	**244**	**40**	**91**	**47**	**435**

* Weller heeft de BAT scores nog niet beschikbaar. Deze zijn dan ook niet meegenomen in de telling.

1. Opgave wonen en zorg in beeld

Door vergrijzing en extramuralisering wordt de vraag van minder mobiele klanten naar geschikte toe- en doorgankelijke woningen groter. Om het 'langer thuis wonen' voor minder mobiele klanten te faciliteren zorgen we voor voldoende passende woningen voor deze huishoudens. We bouwen hiervoor nieuwe woningen en maken bestaande woningen geschikt. Ook werken we samen met zorgpartners om specifieke zorgwoningen te realiseren.

We vinden het belangrijk goed zicht te hebben op de opgave die rond wonen met een mobiliteitsbeperking of zorgvraag op ons af komt. Corporaties beoordelen daarom hun woningaanbod op geschiktheid volgens de (op maat gemaakte) methodiek van het Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT). Hiermee ontstaat een beter en gezamenlijk beeld van de passendheid van de bestaande woningvoorraad voor huishoudens met een mobiliteitsbeperking of zorgvraag.

Naast inzicht in de passendheid van het huidige aanbod voor huishoudens met een mobiliteitsbeperking of zorgvraag, willen we (gedifferentieerd) inzicht in de vraagontwikkeling van deze doelgroepen. We onderzoeken daarom de ontwikkeling van deze vraag, en zetten dit af tegen de beschikbaarheid van passende woningen binnen ons werkgebied. Zo ontstaat beeld bij (het ontstaan van) tekorten. Met deze inzichten maken we afspraken over het vaststellen en gezamenlijk oppakken van de opgaven. Deze afspraken leggen we in een aanvulling vast in dit meerjarig kader.

8-12-2020 2140

2. Samenwerking ouderenhuisvesting en wonen met zorg

Ouderen wonen langer zelfstandig en steeds vaker alleen. Het aantal eenzame ouderen stijgt hierdoor en de zorgvraag neemt toe. Het zorgpersoneel en de mantelzorgers die beschikbaar zijn, nemen in de toekomst af. Ouderen hebben een woning en woonomgeving nodig waar zij goed kunnen wonen, zorg kunnen ontvangen, voorzieningen in de buurt hebben met een toegankelijke openbare ruimte en waar zij onder de mensen kunnen zijn. De (woon)behoefte van ouderen verandert en de vraag naar passende woonvormen tussen regulier wonen en het verpleeghuis, neemt toe. Diverse partijen hebben in dit alles een rol; gemeenten, zorgorganisaties, woningcorporaties, verzekeraars en maatschappelijke organisaties. Om tot effectieve oplossingen te komen, werken we samen en stemmen we onze bijdragen op elkaar af, elk vanuit onze eigen verantwoordelijkheid. We zetten samen met onze partners in de zorg in op toekomstbestendige en inclusieve buurten en wijken.

3. Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)

In het belang van de huurders en uit oogpunt van efficiency, werken we constructief samen bij de uitvoering van het Wmo-beleid. Denk daarbij aan afspraken over het matchen van vrijkomend geschikt aanbod van toe-en doorgankelijke en aangepaste woningen met woningzoekenden met een Wmo-indicatie of het (mee-)financieren van (collectieve) woningaanpassingen. Samenwerkingsafspraken hierover leggen we bij voorkeur vast in een gezamenlijke WMO-convenant.

4. Doelgroepen met een specifieke zorgvraag

Naast ouderen is er vraag naar huisvesting voor doelgroepen met een specifieke zorgbehoefte, zoals dementerenden, (jong) gehandicapten, jongeren met een begeleidingsvraag, verstandelijk gehandicapten en GGZ-cliënten. We zetten in op samenwerking met zorgpartners om huisvesting voor deze doelgroepen vraaggestuurd te realiseren, zowel door transformatie van bestaande woningen als door nieuwbouw en overname van vastgoed van zorgpartners.

5. Uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang

We zetten in op de uitstroom van bijzondere doelgroepen uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen (waaronder Zeer Moeilijk Plaatsbare (ZMP'ers), ex-gedetineerden, ex-psychiatrische patiënten, ex-verslaafden en dak- en thuislozen). Inzet is om mensen die het willen en aan kunnen, weer volwaardig en zelfstandig te laten participeren in onze samenleving. Naast een eigen zelfstandige woning, is daarbij vaak ook zorgondersteuning en/of woonbegeleiding nodig. We zorgen samen met zorg- en welzijnspartners dat die ondersteuning geboden wordt en kansen op volwaardige participatie gezien en benut worden. Ook zetten we in op een zachte landing in de juiste buurt, passend bij de draagkracht van de wijk, zodat het prettig wonen is voor de persoon zelf en het past in de woonomgeving.

6. Huisvesting en begeleiding vergunninghouders

Wij erkennen dat huisvesting van vergunninghouders en daarmee het realiseren van de taakstelling prioritair is en vergunninghouders daarom met voorrang gehuisvest worden. Hiervoor stellen wij maximaal 10% van het opnieuw te verhuren woningaanbod beschikbaar. We verdelen de opgave naar rato van het woningbezit per corporatie. Als in enig jaar de opgave zo groot is dat dit knelt voor reguliere doelgroepen, dan stellen we samen de gewenste prioriteiten en oplossingsrichtingen vast. Behalve het bieden van een huis vinden we het belangrijk om vergunninghouders begeleiding en ondersteuning te bieden bij het deelnemen aan onze samenleving. Bijvoorbeeld door te zorgen dat niet al in het begin betalingsproblemen ontstaan, door het perspectief op werk te vergroten en door te informeren over mogelijke deelname aan sociale netwerken. We maken met elkaar afspraken hoe we dit beter kunnen ondersteunen en wie daarin welke rol en verantwoordelijkheid neemt.

8-12-2020 21:40

Leefbaarheid

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

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

1. Fysieke omgeving

Leefbaarheid gaat enerzijds om de fysieke kwaliteit van de woning en woonomgeving, maar vooral over de invloed die bewoners zelf uitoefenen op hun woongenot. We zetten ons op de eerste plaats in voor het op peil houden van de kwaliteit van de woningen in een schone, hele en veilige omgeving. Hierin heeft ook het onderhoud van tuinen een belangrijk aandeel. We vinden het wenselijk hierop beleid te voeren, met aandacht voor het fysieke én sociale aspect. Ook differentiatie in woningaanbod en samenstelling van de bevolking heeft een positief effect op de leefbaarheid van wijken. Daar waar dit wenselijk en mogelijk is (transformatie en/of sloop-nieuwbouw) houden we hiermee in de planontwikkeling rekening. In wijken waar de leefbaarheid onder druk staat door een te sterke concentratie van kwetsbare en minder zelfredzame huishoudens, zetten we in op het aanbrengen van differentiatie door toepassing van de beschikbare beleidsinstrumenten.

2. Sociale omgeving

Onze aandacht gaat uit naar de integrale samenhang tussen de kwaliteit van fysieke woonomgeving en invloed die bewoners uitoefenen op de leefbaarheid, met name in de gebieden met veel corporatiewoningen. Wij zetten in om samen met ketenpartners in de wijk (politie, zorg, welzijn, huurdersorganisaties, e.a.) maar vooral ook met de huurders/bewoners zelf, te komen tot een integrale benadering van de leefbaarheid, waarin initiatieven en projecten gefaciliteerd worden die door hun worteling met de wijk een positieve impact hebben op de leefbaarheid. Wij zetten actief in op overleg met bewoners en bewonerscommissies, gericht op het vergroten van de betrokkenheid bij en de bijdrage aan de eigen leefomgeving.

Medewerkers van gemeenten, corporaties, zorg- en welzijnsinstellingen zijn dagelijks aanwezig in de wijken en buurten. Zij nemen waar en spreken met bewoners en bewonersgroepen. Zij weten wat er leeft en speelt in een buurt. Zij lossen conflict- of overlastsituaties op, zetten in wat nodig is (schoonmaken, veiligheidsvoorzieningen, groenonderhoud etc.) en faciliteren –naar initiatief en behoefte van bewoners- (wijk)activiteiten die het woonplezier vergroten.

8-12-2020 2140

Door de extramuralisering en toewijzingseisen is er een toename ontstaan van de instroom van kwetsbare huishoudens in de sociale huursector. Parallel hieraan zien we ook een toename van de overlast en de verslechtering van de leefbaarheid. Samenwerking met partijen uit het sociale domein is nodig om deze kwetsbare mensen goed te kunnen helpen. We maken daarom concrete afspraken over de bijdrage van alle partijen: corporatie, bewoners, gemeente, zorg, welzijn en veiligheid. Ons doel is om onze samenwerking vanuit ieders eigen verantwoordelijkheid verder op elkaar af te stemmen en door onze gezamenlijke inspanning de sociale duurzaamheid in de wijken en buurten verder te verbeteren.

3. Veiligheid

Een veilige woonomgeving gaat o.a. over het voorkomen en opheffen van onrechtmatig en hinderlijk gedrag. Denk aan het veroorzaken van (ernstige) overlast, hennepteelt of drugshandel. Woningcorporaties nemen verantwoordelijkheid voor de aanpak hiervan binnen het eigen woningbezit. Ze reageren actief op overlastmeldingen en geconstateerde overlast met betrekking tot het woningbezit en spannen zich in om –samen met betrokken partijen- tot beëindiging van de overlastsituatie te komen. Een ontbinding van de huurovereenkomst op grond van overlast zien we als een uiterst middel. Een uithuiszetting is meestal geen oplossing, maar een verplaatsing van het probleem. We stellen ons daarom tot doel om – samen met met organisaties in het sociale domein en met inzet van de beschikbare middelen en instrumenten, de juiste ondersteuning te bieden en daarmee de overlast te stoppen en ontruiming te voorkomen. We maken afspraken over de toepassing van het gemeentelijk Damoclesbeleid. De gemeente zal bij de uitvoering van het Damoclesbeleid, de sociale huurwoningen zoveel mogelijk beschikbaar houden voor onze doelgroepen.

4. Inzet van middelen

We dragen bij aan het verbeteren en het bevorderen van activiteiten op het gebied van leefbaarheid en reserveren hiervoor middelen. Investeringen en activiteiten van corporaties met betrekking tot leefbaarheid moeten zich op het woningbezit en de directe omgeving daarvan richten en hebben als doel de leefomgeving schoon, heel en veilig te houden, een prettig woonklimaat te realiseren en huurders rond de leefbaarheid van hun eigen woonomgeving te activeren.

Binnen de kaders van de woningwet mogen woningcorporaties maximaal een wettelijk vastgesteld bedrag per daeb-woning per jaar besteden aan leefbaarheid. Middelen worden daar ingezet waar dat nodig is en/of waar huurders een beroep doen op beschikbare budgetten. Soms is het nodig in een gemeente meer aan leefbaarheid te besteden dan het wettelijk toegestane bedrag per daeb-woning. Dat kan, als de gemeente en huurdersorganisaties daar vooraf afspraken over maken en mee instemmen. Als dit de verwachting is, maken we hierover afspraken in de jaarschijf.

Ook de gemeente investeert in brede zin in de leefbaarheid in hun wijken en buurten. Door (maatschappelijke) voorzieningen in stand te houden, de kwaliteit en veiligheid van de openbare ruimte op peil te houden en door bewoners te activeren zelf een bijdrage aan de leefbaarheid in hun buurt te leveren. Waar onze inzet op leefbaarheid samen valt, stemmen we onze activiteiten waar nodig op elkaar af.

8-12-2020 2140

Samenwerking en informatie uitwisseling

Om de volkshuisvestelijke doelen in Brunssum te realiseren, werken gemeente, corporaties en huurdersorganisaties op allerlei terreinen en niveaus samen met allerlei maatschappelijke partners in de wijk: bewoners, gemeenten, corporaties, ondernemers, zorgorganisaties, welzijnsorganisaties etc.

Voor dit meerjarig kader prestatieafspraken hebben we specifiek afspraken gemaakt voor de 'driehoek' gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties. Het realiseren van die afspraken vraagt om bijdragen van in ieder geval deze partijen. Daarbij geldt dat we onze bijdrage leveren vanuit onze eigen verantwoordelijkheid:

- **de gemeente stelt concrete, onderbouwde en realiseerbare doelen door middel van een volkshuisvestingsbeleid en faciliteert corporaties en huurdersorganisaties om een bijdrage te leveren aan het realiseren van die doelen;**
- **de corporatie beargumenteert welke bijdrage zij aan die doelen wil en kan leveren, overlegt dit op een transparante manier en voert dit uit;**
- **de huurdersorganisatie doet kritisch mee aan het opstellen van doelen voor korte en lange termijn, de bijdrage van de corporatie hieraan en de effecten voor de huurders. Zij communiceert over al deze zaken met haar achterban en draagt waar mogelijk bij aan het realiseren van doelen.**

Inzet is om de benoemde doelen gezamenlijk te bereiken, waarbij individuele partijen meer en minder kunnen bijdragen aan verschillende doelen. Natuurlijk vanuit de eigen identiteit en (wettelijke) mogelijkheden.

1. Samenwerkingsafspraken

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

- Transparant en open zijn naar elkaar toe
- 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;
- Elkaar steunen en faciliteren waar dat mogelijk is;
- 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.

8-12-2020 2140

2. Procesafspraken

Cyclisch proces

Vanuit de volkshuisvestelijke opgaven stellen we samen een meerjarig kader met doelen en ambities op. Daarnaast stellen we in de jaarschijf wat we komend jaar willen bereiken. Dit proces ziet er als volgt uit:

Januari - maart	Ambtelijke werkgroep stelt evaluatie over voorgaande jaarschijf op.
Maart	We hebben gezamenlijk bestuurlijk overleg over de behaalde resultaten en de (nieuwe) voorliggende opgaven. Bij dit overleg sluiten de gemeente (wethouder wonen en sociaal domein), de corporaties en de huurdersorganisaties aan. We bespreken de evaluatie van de jaarschijf van het voorgaand kalenderjaar en stellen deze vast. Daarnaast worden de belangrijkste speerpunten voor de prestatieafspraken voor het komende jaar met elkaar gedeeld.
Vóór 1 juli	Corporaties sturen het overzicht van voorgenomen bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgaven voor het opvolgende jaar ("het bod") toe aan gemeente en huurdersorganisaties. Dit sluit aan op het meerjarig kader. Corporaties bepalen elk de eigen vorm voor het bod, maar nemen tenminste de kernthema's en de kerncijfers op. Deze kernthema's sluiten aan bij de in de Woningwet benoemde onderwerpen die corporaties in hun bod moeten betrekken en de rijksprioriteiten zoals vastgelegd door de minister.
Juli-november	We voeren gezamenlijk ambtelijk overleg en stellen de concept jaarschijf voor opvolgend jaar op.
Vóór 15 december	We hebben bestuurlijk overleg over de realisatie van de jaarschijf over het huidig jaar en ondertekenen de jaarschijf voor het nieuwe jaar. Zo nodig stellen we aanpassingen of toevoegingen aan het meerjarig kader bestuurlijk vast.

Ambtelijke werkgroep

De gemeente initieert een gezamenlijk ambtelijke werkgroep prestatieafspraken waar ten minste de drie partijen in zijn vertegenwoordigd. De werkgroep:

- stelt jaarlijks voor 1 december de jaarschijf op voor de uitvoering van de meerjarige prestatieafspraken;
- voert regie op de uitvoering van de prestatieafspraken. Zo nodig kunnen voor concrete acties (bijv. onderzoek of uitwerking samenwerkingsafspraken of uitvoeringskaders) werkgroepen worden ingesteld;
- monitort periodiek de voortgang van de realisatie van de prestatieafspraken;
- volgt en bespreekt ontwikkelingen in de volkshuisvestelijke opgaven;
- adviseert over eventuele aanpassingen van het meerjarig kader lokale prestatieafspraken;
- evalueert jaarlijks in het 1e kwartaal de realisatie van gemaakte afspraken;
- bereidt de bestuurlijke overleggen voor;
- zorgt dat de overlegdata voor de bestuurlijke en de ambtelijke overleggen aan het begin van het jaar voor het gehele jaar worden gepland.

8-12-2020 21:40

Tussentijdse wijzigingen

Tussentijdse bijstelling van de afspraken in dit meerjarig kader is mogelijk als alle partijen hiermee instemmen. Bijstelling kan nodig zijn als bijvoorbeeld de Rijksoverheid haar beleid veranderd of als gevolg van demografische, economische of sociale ontwikkelingen. Bijstellingen nemen we op in een addendum op de meerjarige afspraken. We hebben deze afspraken gemaakt met kennis van en binnen de kaders van de geldende wetgeving. Als we door wijziging in wet- en regelgeving de gemaakte afspraken redelijkerwijs niet (meer) uit kunnen voeren, treden we hierover snel in overleg.

3. Afspraken over informatie-uitwisseling

Een randvoorwaarde voor een succesvolle samenwerking is het delen van informatie en kennis met elkaar. Daarover spreken de partijen het volgende met elkaar af:

- We geven elkaar voorafgaand aan opdrachtverstrekking voor onderzoek dat betrekking heeft op de onderwerpen uit deze prestatieafspraken, de gelegenheid om eventueel gezamenlijk de opdracht te formuleren en/of te verstrekken en de kosten te delen.
- We delen onderzoeksrapporten en beleids- en visiedocumenten die van belang zijn voor deze afspraken en/of de volkshuisvestelijke opgaven.
- Partijen betrekken elkaar bij beleidsontwikkeling waar dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken.
- Partijen delen met elkaar relevante (landelijke of regionale) onderzoeken, artikelen en dergelijke waar deze betrekking hebben op de onderwerpen van deze prestatieafspraken.
- De corporaties delen elk jaar gegevens over hun vastgoedvoorraad en ontwikkeling langs de thema's (beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en zorg/ouderen). De corporaties brengen deze cijfers samen in het Regio-SVB
- De corporaties maken jaarlijks de conditiescores van hun woningen inzichtelijk.
- De corporaties delen elk jaar gegevens over de woonruimteverdeling via Thuis in Limburg. Hiervoor gebruiken we de afgesproken format.
- De corporaties maken elk jaar de realisatiecijfers voor passend en DAEB-toewijzen inzichtelijk en bespreken de uitkomsten.
- Corporaties maken in de evaluatie het aantal ontruimingen op grond van huurachterstand inzichtelijk.
- Bij het delen van informatie nemen we de geldende privacywetgeving in acht.

8-12-2020 2140

8-12-2020 2140

Ondertekening

Over deze prestatieafspraken hebben op 08-12-2020 te Brunssum overeenstemming bereikt:

gemeente Brunssum J.M.V.L. Mertens, wethouder	incio wonen hier ben ik thuis G. Canjels, bestuurder	Huurdersbelangen incio wonen W. Pol, bestuurslid
WONEN ZUID A. van Malde, bestuurder	wonen limburg W. Hazeu, bestuurder	weller J. Gorgels MSM, directeur-bestuurder
HWZ Huurdersraad Wonen Zuid i.o. A. de Haas ~~J. Dassen~~, bestuurslid	Stichting Huurdersbelangen Zuid Limburg samen werken aan prettig wonen en goed huren W. Tryba, bestuurslid	Huurderskoepel Brunssum-Schinveld W. Bedet-Glasbergen, voorzitter

8-12-2020 2140

8-12-2020 2140

Bijlage

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

Toelichting op betaalbaarheidsklassen en indicatie doelgroepen, prijspeil 2020 (thema Betaalbaarheid):

Goedkoop	Netto huur tot en met de kwaliteitskortingsgrens (€ 432,51,)	Doelgroep jongeren 18-23 jaar en allerlaagste inkomens
Betaalbaar 1	Van kwaliteitskortingsgrens + € 0,01 tot en met de eerste aftoppingsgrens (€ 619,01)	Doelgroep 1 en 2 persoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
Betaalbaar 2	Van eerste aftoppingsgrens + € 0,01 tot en met de tweede aftoppingsgrens (€ 663,40)	Doelgroep 3 en meerpersoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
Duur	Van tweede aftoppingsgrens + € 0,01 tot en met de liberaliseringsgrens (€ 737,14)	Doelgroep inkomen van huurtoeslaggerechtigd tot DAEB-grenzen
Geliberaliseerd	Boven de liberaliseringsgrens	Doelgroep hogere (midden)inkomens

8-12-2020 2140

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

Huurtoeslaggerechtigd inkomen:	1-persoons huishouden max. € 23.225 en 2- en meerpersoons huishouden max. € 31.550
DAEB-inkomensgrens:	1e DAEB inkomensgrens: € 39.055,- 2e DAEB inkomensgrens: € 43.574,-

Wettelijke eisen rond toewijzing van sociale huurwoningen (thema Betaalbaarheid):
Woningcorporaties moeten bij de woningtoewijzing voldoen aan de wettelijke eisen rond Passend en DAEB (Europees) toewijzen:

DAEB-toewijzen:	tenminste 80 % van alle (op)nieuw te verhuren woningen met een huurprijs onder de liberaliseringsgrens (DAEB-segment) moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de eerste DAEB-inkomensgrens, maximaal 10% aan huishoudens met een inkomen tot de 2e DAEB-inkomensgrens en maximaal 10% aan huishoudens met een inkomen boven de 2e DAEB-inkomensgrens.
Passend Toewijzen	Van alle toewijzingen aan huishoudens met een huurtoeslaggerechtigd inkomen, moet bij tenminste 95% van verhuringen een woning zijn toegewezen met een huurprijs onder de voor het betreffende huishouden geldende aftoppingsgrens.

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

Nieuwbouw BENG en NOM	Een nieuw te bouwen woningen voldoet (volgens bouwbesluit) tenminste aan de eisen van een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). Een Nul Op de Meter woning (NOM) produceert over het hele jaar ten minste net zoveel energie als er verbruikt wordt en is daarmee energieneutraal.
Verbeteren van Energielabel	Met sloop onttrekken we woningen met een slechte energetische kwaliteit aan de woningvoorraad. Hiervoor bouwen we Bijna Energie Neutrale (BENG) woningen of Nul Op de Meter (NOM) woningen terug. De energetische verbetering drukken we uit in labelstappen. Voorbeeld: Met het slopen van een woning met Label F en de nieuwbouw van een BENG-woning (label A en hoger), realiseren we voor die woning een verbetering van 5 labelstappen. 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 betreffen een inschatting. Naast labelverbetering bij renovatie verbeteren we waar mogelijk ook de energetische kwaliteit van woningen bij regulier planmatig onderhoud. Te behalen labelstappen bij onderhoud zijn vooraf moeilijk te bepalen.
Gasloze woningen	De rijksoverheid heeft als doel gesteld dat Nederland in 2050 gasloos is. Corporaties fungeren als startmotor bij de transitie van gas naar andere warmtebronnen in woningen. Afspraak met AEDES is dat corporaties in 2022 100.000 sociale huurwoningen gasloos maken.
PV-panelen	We plaatsen PV-panelen op onze woningen. Hiermee wekken we hernieuwbare energie op. Het plaatsen van PV-panelen vindt plaats bij nieuwbouw, renovatie, planmatig onderhoudsprojecten of op verzoek van de huurder. PV-panelen worden op individuele woningen of complexgewijs aangebracht.

Toelichting op toe en doorgankelijke woningen (thema Wonen met Zorg en Maatschappelijke doelgroepen)

BAT-systematiek	Corporaties beoordelen hun woningaanbod volgens de methodiek van het Bouw Advies Toegankelijkheid. Hierin worden de volgende categorieën onderscheiden: BAT-score 0: Ongeschikt voor wonen met mobiliteitsbeperking, géén bijzondere toegankelijkheid BAT-score 1: Wandelstokgeschikt. Gelijkvloerse woning. BAT-score 2: Rollator bewoonbaar. BAT-score 3: Rolstoel bewoonbaar. BAT-score 4: Geschikt voor verpleegzorg thuis. Extra ruime rolstoelwoning.

8-12-2020 2140