

Samen aan de slag in Brunssum



Jaarschijf prestatieafspraken 2022

Inleiding

In deze jaarschijf benoemen we welke resultaten we in 2022 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.

Volkshuisvestingsfonds

Op 14 juli 2021 heeft het Ministerie van BZK schriftelijk bericht dat de aanvraag in het kader van de Regeling Specifieke Uitkering Herstructurering Volkshuisvesting ("Volkshuisvestingsfonds") voor het deelplan Brunssum volledig is toegekend. De bijdrage van ca. 11 mln. euro die toegekend is voor het deelplan Brunssum wordt ingezet voor de aanpak van particuliere woningen en de openbare ruimte in (delen van) de wijken Schuttersveld en de Lemmender. In het project Schuttersveld zal Weller als aanjager fungeren voor de integrale wijkvernieuwing. De gemeente heeft een co-financiering geregeld van ca. 5 mln. euro om de bijdrage veilig te kunnen stellen. Het project moet binnen twee jaar starten en binnen tien jaar afgerond zijn. De komende tijd wordt dit project in nauwe samenwerking met de bewoners uitgewerkt. De resultaten worden dan in de (meerjaren)prestatieafspraken opgenomen.

Wonen in:

Gemeente Brunssum
2022

We werken aan

224



NIEUWE WONINGEN

Duurzaamheid



We zetten

493

Labelstappen



127

WONINGEN
SLOPEN

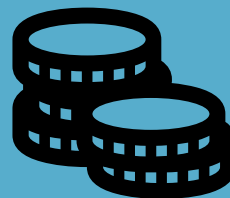
RUIMTE VOOR NIEUWE KWALITEIT

Betaalbaarheid

Inzet op betaalbaar houden van
sociale huurwoningen

0%

boven inflatie



Volkshuisvestingsfonds

€ 11 + 5 miljoen

Rijkssubsidie + cofinanciering
o.a. Schuttersveld



Nieuwe toegankelijke woningen



24 wandelstokgeschikt
24 rolstoelgeschikt
11 zorggeschikt

Huisvesten bijzondere doelgroepen

- Vergunninghouders
- Maatschappelijke opvang
- Beschermd Wonen



Wonen



176 woningen Renovatie

Verdeeld over
6 complexen

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 er voor dat er voldoende sociale huurwoningen zijn voor mensen die daarop zijn aangewezen. We zorgen ervoor dat dit technische goede, veilige en duurzame woningen zijn, die passen bij de wensen van verschillende doelgroepen. We toetsen of ons woningaanbod blijft passen bij de vraag van de (toekomstige) huurders en passen onze strategie daar op aan. Corporaties houden vraag en aanbod in balans en verbeteren hun woningaanbod door Sloop, Nieuwbouw, Verkoop, Aankoop, Onderhoud en Renovatie. Als we het nog niet weten doen we Onderzoek naar de gewenste toekomststrategie.

1.1 Nieuwbouw

					
De Egge fase 2 en 3	78 woningen	54 Grondgebonden gezins 24 Levensloopbestendig	54 BAT 0 Drempels en trappen 24 BAT 1 Wandelstokgeschikt	78 Betaalbaar 1	Weller Oplevering 2022
Poorterstraat	27 woningen	16 Grondgebonden gezins 11 Grondgebonden patio's	16 BAT 0 Drempels en trappen 11 BAT 4 Zorggeschikt	27 Betaalbaar 1	Weller Oplevering 2022
De Egge	4 woningen	4 Grondgebonden gezins	4 BAT 0 Drempels en trappen	4 Duur	Weller Oplevering 2022
Dr. Meijweg (Holikiday)	24 woningen	24 Gestapeld met lift	24 BAT 3 Rolstoelgeschikt	24 Betaalbaar 2	Wonen Limburg Oplevering 2022
Dorpstraat	39 woningen	39 Gestapeld met lift	39 BAT 3 Rolstoelgeschikt	24 Duur	Wonen Limburg Start 2022. Oplevering 2023
Raadhuisstraat	52 woningen	22 Grondgebonden gelijkvloers 30 Gestapeld met lift	22 BAT 2 Rollatorgeschikt 30 BAT 3 Rolstoelgeschikt	52 Geliberaliseerd	Wonen Limburg Start 2022. Oplevering 2023

1.2 Sloop



Margrietstraat	18 woningen	18 Gestapeld zonder lift	18 BAT 0 Drempels en trappen	18 Betaalbaar 1	Weller
Muziekbuurt	102 woningen	102 Gestapeld zonder lift	102 BAT 0 Drempels en trappen	102 Betaalbaar 1	Weller
Hoofdbroekerweg	7 woningen	7 Gestapeld zonder lift	7 BAT 0 Drempels en trappen	7 Betaalbaar 1	Weller

1.3 Renovatie



Albert Schweitzerstraat	80 woningen	80 Gestapeld met lift	80 BAT 0 Drempels en trappen	80 Goedkoop	Weller Start 2022 Duurzame renovatie
Bexdelle	60 woningen	60 Gestapeld zonder lift	60 BAT 0 Drempels en trappen	60 Betaalbaar 1	Weller Start 2022 Duurzame renovatie
Beekstraat	19 woningen	19 Grondgebonden gelijkvloers	19 BAT 0 Drempels en trappen	19 Betaalbaar 1	Weller Start 2022 Duurzame renovatie
Parkstraat	6 woningen	6 Gestapeld zonder lift	6 BAT 0 Drempels en trappen	6 Betaalbaar 1	Weller Start 2022 Duurzame renovatie
Venweg	11 woningen	11 Grondgebonden gezins	11 BAT 0 Drempels en trappen	11 Betaalbaar 1	Weller Start 2022 Duurzame renovatie

1.4 Verkoop



Brunssum, Treebeek	3 woningen	Voor heel Wonen Zuid verwachten we in 2022 circa 25 woningen te verkopen. Op basis van een rekenkundige benadering (t.b.v. begroting) verwachten we in 2022 in Brunssum circa 3 woningen te verkopen. Het werkelijk aantal te verkopen woningen is o.a. afhankelijk van vrijkomend aanbod, de marktvraag en de lokale volkshuisvestelijke situatie.	Wonen Zuid
Brunssum	7 woningen	In 2022 verwacht Weller maximaal 7 woningen in Brunssum te verkopen gericht op wegnemen sterk versnipperd bezit.	Weller
Brunssum	geen woningen	Wonen Limburg en Vincio Wonen verwachten in 2022 géén woningen in Brunssum te verkopen.	Wonen Limburg Vincio Wonen

1.5 Aankoop



Brunssum, Schuttersveld	11 woningen	Weller verwacht in 2022 11 woningen aan te kopen waarvan 7 gelegen in Schuttersveld in het kader van het Volkshuisvestingsfonds.	Weller
Brunssum	geen woningen	Wonen Limburg, Wonen Zuid en Vincio Wonen hebben voor 2022 géén concrete aankoopprojecten benoemd en verwachten daarom in 2022 géén woningen in Brunssum aan te kopen.	Wonen Zuid Wonen Limburg Vincio Wonen

1.6 Onderzoek

					
Treebeek. Sterrenstraat e.o.	69 woningen	69 Gestapeld zonder lift	50 BAT 0 Drempels en trappen 19 BAT 1 Wandelstokgeschikt	23 Goedkoop 46 Betaalbaar 1	Wonen Zuid Start onderzoek 2022
Dorpstraat	39 woningen	39 Gestapeld met lift	39 BAT 2 Rollatorgeschikt	39 Duur	Wonen Limburg Einde onderzoek 2022
Raadhuisstraat	22 woningen	22 Grondgebonden gelijkvloers	22 BAT 2 Rollatorgeschikt	22 Geliberaliseerd	Wonen Limburg Einde onderzoek 2022
Raadhuisstraat	30 woningen	30 Gestapeld met lift	30 BAT 2 Rollatorgeschikt	30 Geliberaliseerd	Wonen Limburg Einde onderzoek 2022

Vervolg afspraken beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie

		
1.7 → Beng-normen omgevingswet: Naar verwachting treedt de Omgevingswet per 01-07-2022 in werking. Binnen de kaders van deze nieuwe wet kan de gemeente aan het verlenen van een omgevingsvergunning aanvullende eisen stellen aan de geldende BENG-normen. Het aanscherpen van de BENG-normen kan grote impact hebben op de technische uitvoering van de bouw en tot hoge kostenstijgingen leiden, waarmee de betaalbaarheid van sociale huurwoningen onder druk komt. Gemeente en corporaties spreken af dat de gemeente géén aanvullende eisen stelt aan de BENG-normen bij het verstrekken van een omgevingsvergunning voor projecten in de sociale woningbouw, dan wel hierover op projectniveau eerst overleg voert met de betreffende woningcorporatie, om de gevolgen van de aanvullende eisen inzichtelijk te maken. Gemeente spant zich ook in dit signaal richting andere overheden af te geven (bijvoorbeeld provincie i.r.t. een omgevingsverordening).	Gemeente Corporaties	
1.8 → Aan kandidaten uit slooppanden van Weller wordt bij herhuisvesting voorrang verleend. Deze groep woningzoekenden wordt via het bemiddelingsmodel van TIL bemiddeld.	Weller	

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	→	Woningcorporaties wijzen woningen toe conform de eisen van Passend Toewijzen en Europees (DAEB) Toewijzen. [Definities zie bijlage]. Voor Europees toewijzen geldt dat de regels per 01-01-2022 worden aangepast. Maximaal 7,5% van de vrijgekomen woningen mag dan worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomsgrens. De wet biedt ruimte om dit percentage te verhogen naar 15%. Gemeente, huurdersorganisaties en corporaties spreken af dat corporaties in 2022 in Brunssum gebruik kunnen maken van de verruiming naar 15%.	Woningcorporaties Gemeente Huurdersorganisaties		
2.2	→	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. Per 01-07-2021 heeft –als gevolg van wetgeving- in het geheel géén jaarlijkse huurverhoging plaatsgevonden. Daarmee zijn de financiële mogelijkheden om volkshuisvestelijke opgaven in te vullen verder ingeperkt. Het rijksbeleid rond de huurverhoging wordt in het eerste kwartaal van elk jaar bekend gemaakt. Wonen Limburg, gemeente en huurdersorganisatie SHZL spreken af dat voor 2022 het een optie is voor Wonen Limburg om een huurverhoging door te voeren van inflatie + maximaal 1%. Corporaties en huurdersorganisaties maken definitieve afspraken over het huurbeleid voor 2022 zodra de wettelijke kaders bekend zijn. Wonen Limburg bespreekt dan ook of een boveninflatoire huurverhoging nodig is. Corporaties houden in hun begroting voortsnog rekening met een (concernbrede) huurstijging van:	Wonen Zuid Weller Wonen Limburg Vincio Wonen	Inflatie + 0,0 % Inflatie + 0,0 % Inflatie (+ 1,0 %) Inflatie + 0,0%	
2.3	→	De woningcorporaties in Brunssum verhuren 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.	Corporaties Gemeente Huurdersorganisaties		

Vervolg afspraken betaalbaarheid



2.4	→	Enkele corporaties onderzoeken de mogelijkheid voor het toepassen van een sociale urgentieregeling binnen Thuis in Limburg. In Heerlen wordt hiertoe een eerste pilot uitgevoerd, waarbij opschaling naar andere gemeenten mogelijk is. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties bespreken de uitkomsten van de pilot in Heerlen.	Corporaties Gemeente Huurdersorganisaties	
2.5	→	De Parkstad gemeenten doen momenteel onderzoek naar de sturingsmogelijkheden rond de instroom van kwetsbare doelgroepen van buiten de regio. De gemeenten betrekken de corporaties bij dit onderzoek. Corporaties hechten eraan eerst vast te stellen of en in welke mate sprake is van overmatige instroom van kwetsbare huishoudens in het sociale huursegment. Hiertoe verstrekken de corporaties informatie vanuit het woonruimte verdelingsmodel Thuis in Limburg.	Gemeente Corporaties Huurdersorganisaties	
2.6	→	Gemeente en corporaties hebben in regionaal verband reeds afspraken gemaakt over de inzet van het instrument de Voorzieningenwijzer. In 2022 starten gemeente en woningcorporaties concreet met het aanbieden en houden van gesprekken met huurders. Bij de inzet van de Voorzieningenwijzer wordt samengewerkt met de Intergemeentelijke Sociale Dienst Brunssum-Landgraaf).	Gemeente Corporaties Huurdersorganisaties	

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.

				
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 24 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>	Aantal labelstappen 6 labelstappen 351 labelstappen 136 Labelstappen 0 labelstappen	Wonen Zuid Weller Wonen Limburg Vincio Wonen	

Vervolg afspraken duurzaamheid



3.4	→	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 verminderden we het aantal woningen met een E, F of G label met:	Afname E-F-G labels 3 woningen 133 woningen 0 woningen 0 woningen	Wonen Zuid Weller Wonen Limburg Vincio Wonen	
3.5	→	We plaatsen Zonnepanelen op onze woningen en wekken daarmee hernieuwbare energie op. In het prestatiejaar verwachten we het volgende aantal PV-panelen te plaatsen:	Aantal PV-panelen 0 panelen 258 panelen 108 panelen 0 panelen	Wonen Zuid Weller Wonen Limburg Vincio Wonen	
3.6	→	We halen woningen van het gas af. In het prestatiejaar verwachten we het volgende aantal (nieuwe of bestaande) woningen zonder gasaansluiting op te leveren.	Gasloze woningen: 0 woningen 109 woningen 24 woningen 0 woningen	Wonen Zuid Weller Wonen Limburg Vincio Wonen	
3.7	→	In 2021 heeft de gemeente een Transitie Visie Warmte opgesteld. De corporaties zijn bij het tot stand komen van de visie geraadpleegd. In deze eerste transitievisie Warmte ligt de focus vooral op welke wijken/gebieden kansrijk zijn en hoe deze gebieden het beste in transitie kunnen worden gebracht. In 2022 bespreken de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties wat de impact van de transitieopgave voor het sociale huurwoningensegment en voor de huurders is. Hierbij gaat ook aandacht uit naar het creëren van draagvlak voor de transitie onder burgers.	Gemeente Corporaties Huurdersorganisaties		
3.8	→	Weller en de gemeente Brunssum participeren in het haalbaarheidsonderzoek t.b.v. de Proeftuin Aardgasloze Wijk (Brunssum-Noord).	Weller Gemeente		

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 volgende aantal woningen naar BAT-score 1: Wandelstokgeschikt. Gelijkvloerse woning. BAT-score 2: Rollator bewoonbaar BAT-score 3: Rolstoel bewoonbaar BAT-score 4: Verpleegzorg thuis. Extra ruime rolstoelwoning.	<table> <tr> <th>Wonen Zuid</th><th>Weller</th><th>Wonen Limburg</th><th>Vincio Wonen</th></tr> <tr> <td>0</td><td>24</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr> <td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr> <td>0</td><td>0</td><td>24</td><td>0</td></tr> <tr> <td>0</td><td>11</td><td>0</td><td>0</td></tr> </table>	Wonen Zuid	Weller	Wonen Limburg	Vincio Wonen	0	24	0	0	0	0	0	0	0	0	24	0	0	11	0	0	
Wonen Zuid	Weller	Wonen Limburg	Vincio Wonen																				
0	24	0	0																				
0	0	0	0																				
0	0	24	0																				
0	11	0	0																				
4.2	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																					

Vervolg afspraken wonen, zorg en maatschappelijke doelgroepen



4.3	→	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. Jaarlijks wordt op basis van behoefte door het ROW de taakstelling in het aantal te huisvesten kandidaten vastgesteld. Voor 2022 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	
4.4	→	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 integratie en participatie van gehuisveste vergunninghouders. Het huisvesten van vergunninghouders is één van de kerntaken van de corporaties. Corporaties dragen 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.	Gemeente Corporaties	Taakstelling en verdeling Brunssum: Eerste helft 2022: 16 vergunninghouders Tweede helft 2022: Nog niet vastgesteld Verdeling corpo's 1e helft naar rato bezit: Weller: 12 Vincio 1 Wonen Limburg: 1 Wonen Zuid: 2
4.5	→	Weller en de gemeente Brunssum voeren 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.	Weller Gemeente	
4.6	→	Weller en gemeente Brunssum hebben een WMO-uitvoeringsconvenant afgesloten. Uitvoering verloopt voor beide partijen naar tevredenheid. In 2022 bekijken de andere corporaties of zij aan willen sluiten bij de lopende WMO-convenant. Tevens bespreken zij daarbij de samenwerking rond scootmobielstallingen bij bestaande en nieuwbouw woningen.	Gemeente Corporaties	
4.7	→	De transitie naar elektrische auto's gaat steeds sneller. Ook in het sociale huursegment komen elektrische auto's steeds vaker voor. Veelal zijn de mogelijkheden voor het aanbrengen van een laadpunt beperkt. Gemeenten werken in Parkstadverband aan actualisering van de mobiliteitsnota. Het realiseren van (publieke) laadpunten krijgt hierin aandacht. Naar verwachting wordt de mobiliteitsnota in 2022 opgeleverd.	Gemeente	

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



De gemeente is voornemens de pilot wijkgerichte aanpak Brunssum-Noord verder uit te rollen over de overige wijken in Brunssum. 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 gemeentelijk aanspreekpunt wordt in dit verband wenselijk geacht.

Gemeente
Corporaties

5.2



De gemeente past bij geconstateerde hennepcultuur of drugshandel het Damoclesbeleid toe. Corporaties treden streng op tegen drugshandel en hennepcultuur. 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. De gemeente overlegt in 2022 met de andere corporaties over het maken van soortgelijke samenwerkingsafspraken. Aan het einde van het jaar maken de gemeente en de corporaties het aantal ontruiming en woningsluitingen op grond van drugshandel of hennepcultuur inzichtelijk.

Corporaties
Gemeente

Vervolg afspraken leefbaarheid



5.3



Op 14 juli 2021 heeft het Ministerie van BZK bericht dat de aanvraag in het kader van de Regeling Specifieke Uitkering Herstructurering Volkshuisvesting ("Volkshuisvestingsfonds") voor het deelplan Brunssum volledig is toekend. De bijdrage van ca. 11 mln euro wordt onder meer ingezet voor de wijk Schuttersveld. Daarbij is het de bedoeling dat Weller fungeert als aanjager voor de ontwikkeling van dit gebied. De gemeente zal een co-financiering regelen van ca. 5 mln euro om de bijdrage veilig te kunnen stellen. Het project moet binnen twee jaar starten en binnen 10 jaar afgerond zijn. De komende tijd wordt dit project in nauwe samenwerking met de bewoners uitgewerkt. De resultaten worden dan in de prestatieafspraken opgenomen.

Weller
Gemeente

5.4



Corporaties en gemeente willen de kwetsbaarheid van wijken beter in beeld brengen, zodat afspraken gemaakt kunnen worden over eventuele aanvullende maatregelen. Wonen Limburg heeft in samenwerking met verschillende partners in de Limburgse wijken een zogenaamd 'kwaliteitskader' opgesteld voor complexe bewonerscasuïstiek (Sociaal Maatschappelijke Ketensamenwerking). Dit en de koppeling met het project 'Veilig Leefbaar Brunssum' (VLB) en de pilot wijkbedrijf Brunssum, kan de basis vormen voor verbeterde en meer effectieve samenwerking tussen de betrokken partijen. In 2022 zullen we hier gezamenlijk vorm aan geven en andere zorg- en maatschappelijke partijen hier nauw bij betrekken.

Wonen Limburg
Gemeente
corporaties

5.5



Wonen Limburg zet verder in op de inzet van ervaringsdeskundigen. Deze slagen erin om op een constructieve manier in contact te komen met bewoners met complexe meervoudige problematiek. Hierdoor wordt overlast opgelost en worden ontruiming voorkomen.

Wonen Limburg

Samenwerking en informatie uitwisseling



6.1	→	We informeren elkaar elk jaar over: - 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 delen elk jaar gegevens over de woonruimteverdeling via Thuis in Limburg. Hiervoor gebruiken we de afgesproken format. - De corporaties maken elk jaar de realisatiecijfers voor passend en DAEB-toewijzen inzichtelijk en bespreken de uitkomsten. - Corporaties maken in de evaluatie het aantal ontruiming op grond van huurachterstand inzichtelijk. - Gemeente informeert de corporaties over de taakstelling en voortgang huisvesting vergunninghouders.	Corporaties Gemeente	
6.2	→	Gemeente, corporaties en huurdersorganisatie volgen vanaf 01-01-2022 het proces voor het maken van prestatieafspraken conform de gewijzigde Woningwet. Een toelichting van het nieuwe te volgen proces is opgenomen in de bijlage.	Corporaties Gemeente Huurdersorganisaties	
6.3	→	Het Regionaal Overleg Huurdersorganisaties in Parkstad (ROH) heeft onderzoek gedaan naar de woonlasten en betaalbaarheid voor huurders. Mede op basis van de conclusies van dit onderzoek en aanvullend ook langs de thema's beschikbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid en bijzondere doelgroepen, heeft het ROH in een memo een aantal onderwerpen en voorstellen voor de prestatieafspraken gedaan. Het ROH agendeert de inhoud van de memo voor bespreking in het gezamenlijk bestuurlijk overleg (tri-partite) over de prestatieafspraken in het eerste kwartaal van 2022 en kiest daarbij voor een bij het bestuurlijk overleg geschikte vorm.	ROH	

Ondertekening



Over de hierna volgende prestatieafspraken hebben d.d. 14-12-2021 te Brunssum overeenstemming bereikt:



J.M.V.L. Mertens, wethouder



M. Schroten, bestuurder



G. Peeters, bestuurder



B. Braeken, bestuurder



G. Canjels, bestuurder



Lenne Valkenburg, bestuurslid



W. Tryba, bestuurslid



W. Bedet-Glasbergen, bestuurslid



W. Pol, bestuurslid

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



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. Als na sloop een nieuwbouwontwikkeling is voorzien, vindt daadwerkelijke sloop plaats 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 80 % van alle (op)nieuw te verhuren woningen met een huurprijs onder de liberaliseringsgrens (DAEB-segment) moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de eerste DAEB-inkomensgrens, maximaal 10% aan huishoudens met een inkomen tot de 2e DAEB-inkomensgrens en maximaal 10% aan huishoudens met een inkomen boven de 2e DAEB-inkomensgrens. Met de wet Wijziging huur- en inkomensgrenzen worden de regels aangepast. De volgende regels gaan gelden: Tenminste 92,5% van alle (op)nieuw te verhuren woningen met een huurprijs onder de liberaliseringsgrens (DAEB-segment) moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de eerste DAEB-inkomensgrens. Maximaal 7,5% mag worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen vanaf de DAEB-inkomensgrens. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties hebben de mogelijkheid om het percentage voor vrije toewijzing van 7,5% te verruimen naar 15%. Een afspraak over verruiming naar 15% geldt op gemeenteniveau. Op corporatieniveau blijft de maximale 7,5% van toepassing.
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.

Bijlage vervolg

Toelichting corporatievoorraad naar huurprijsklassen en indicatie doelgroepen (bedragen per 01-01-2021) (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 (€ 752,33)	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. € 23.725 en 2- en meerpersoons huishouden max. € 34.200
DAEB-inkomensgrens :	1e DAEB inkomensgrens: € 40.024,- 2e DAEB inkomensgrens: € 44.655,-
DAEB-inkomensgrens gewijzigde woningwet:	1-persoons huishouden max. € 40.024 en 2- en meerpersoons huishouden max. € 44.196

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. Op termijn willen we helemaal géén woningen met energielabels E, F of G meer. De in de afspraak genoemde labelstappen zijn een inschatting. Naast labelverbetering bij renovatie verbeteren we ook de energetische kwaliteit van woningen bij regulier planmatig onderhoud. Te behalen labelstappen bij onderhoud zijn vooraf moeilijk te bepalen.
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.
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
------------------------	--

Gewijzigde Woningwet per 01-01-2022:

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

Proces prestatieafspraken

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

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

Betaalbaarheid

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

Vrije sector

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

Inkomensgrens DAEB-toewijzen

De inkomensgrens voor sociale huurwoningen van woningcorporaties wordt voor meerpersoonshuishoudens vanaf 2022 voor drie jaar verhoogd (prijsspeil 2021: van 40.024 euro naar 44.196 euro). Gezinnen met een laag middeninkomen voor wie het aanbod in de vrije sector onvoldoende aansluit bij hun financiële mogelijkheden, krijgen nu meer kansen om een betaalbare woning te vinden. De inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens blijft 40.024 euro (prijsspeil 2021).

Maatwerk woningtoewijzing sociale huur

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

Inkomensafhankelijke huurstijging voor meer doorstroming

Verhuurders kunnen vanaf 1 juli 2022 de maandhuur van mensen met een hoog middeninkomen (bv een meerpersoonshuishouden met een inkomen boven de 54.478 euro; prijspeil 2021) jaarlijks met maximaal 50 euro verhogen. Mensen met een hoog inkomen, zoals eenpersoonshuishoudens met meer dan 1,5x modaal inkomen, mogen jaarlijks een huurverhoging van maximaal 100 euro per maand krijgen. Daardoor kunnen verhuurders een meer bij de woningkwaliteit passende huur vragen aan huishoudens met een hoog (midden)inkomen. Zo draagt deze groep huurders bij aan nieuwbouw van woningen of betaalbaar houden van de huren voor mensen met een laag inkomen. Ze kunnen er ook voor kiezen om door te stromen naar een woning die beter bij hun inkomen past. Zo komen er eerder woningen vrij voor huizenzoekers die nu op de wachtlijst staan. Corporaties kunnen gebruik maken van een inkomensafhankelijke huurstijging. Dit is niet verplicht.

Duurzaamheid

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

Leefbaarheid

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