

Samen aan de slag in Echt-Susteren



Prestatieafspraken 2023

Inleiding

In deze jaarschijf benoemen we welke resultaten we in 2023 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 etcetera). Daarnaast is er ruimte voor nieuw beleid dat inspeelt op actuele ontwikkelingen en opgaven. We formuleren realistisch en meetbaar. We spreken af wat we in een jaar kunnen realiseren en we zorgen daarbij voor capaciteit en middelen. Gedurende het jaar zien we actief toe op de uitvoering van de afspraken en aan het einde van het jaar toetsen we of we gerealiseerd hebben wat we hebben afgesproken.

Wonen in:

Gemeente **Echt-Susteren**

2023

Het voornemen is om ± 7 woningen per jaar te verkopen om investerings-volume vrij te maken

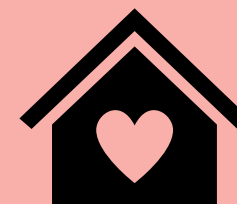


Betaalbaarheid

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



Zorgbehoeften

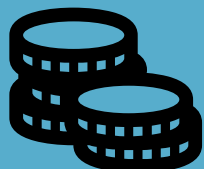


Het BAT resultaat geeft input voor het actualiseren en uitvoeren van programma's die gericht zijn op zorggeschikt wonen.



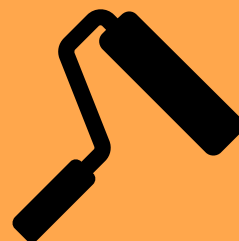
Duurzaamheid

**Verbeteren 235
Energie labels**



De ruimte op de woningmarkt wordt toegankelijker voor de middeninkomens.

Wonen



**68 woningen
Renovatie**

Leefbaarheid

Gebiedsgericht samenwerken ter voorkoming van:

- Vergroenen
- Perspectief verbeteren



Legenda

Betekenis pictogrammen in tabellen:



Locatie/projectnaam



Toegankelijkheid



Welke afspraak



Aantal woningen



Huurprijsklasse



Type woningen



Beschrijving context

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, sloop, renovatie, verkoop

						
1.1	Susteren (Beatrixlaan, Bernhardlaan, Oranjelaan)	68	Eengezinswoningen	BAT 1	1-ste aftoppingsgrens	Oplevering 68 gerenoveerde woningen. De gemeente heeft bijgedragen door passend bij de planning van ZOWonen eventuele vergunningen te verlenen. Planning is iets opgeschoven en oplevering vindt plaats in januari 2024.
1.2	Susteren, Nieuwstad, Roosteren	Circa 7 woningen	Afhankelijk van mutaties	Afhankelijk van mutaties	Afhankelijk van mutaties	In totaal verkoopt ZOWonen in 2023 voor een bedrag van 8 mln aan woningen uit haar gehele portefeuille. Hiervan is circa 1,1 mln afkomstig uit de gemeente Echt-Susteren. De woningen worden met voorrang verkocht aan starters op de koopmarkt (huishoudens die een huurwoning achterlaten of die nu nog inwonen bij ouders). In 2023 zijn 7 woningen verkocht in Echt-Susteren.

1.2 Overige afspraken



1.3

Susteren, Middenveld

De gemeente is van plan het gebied Middenveld in Susteren te ontwikkelen tot een gevarieerde woonwijk.

De gemeente stelt uiterlijk einde Q2 de programmering voor dit uitbreidingsgebied vast. Vervolgens maken gemeente en ZOwonen afspraken over de realisatie van aantal en type sociale huurwoningen die ZOwonen zal realiseren in dit gebied, uitgaande van een sociale grondprijs.

De invulling nieuwbouwplan Louersveld (projectnaam is gewijzigd) is gereed. Informatiebijeenkomst heeft plaatsgevonden op 25 april 2023. ZOwonen is door de projectleider betrokken wat betreft de vervolgstappen.

ZOwonen is bereid om mee te praten in de verdere ontwikkeling van dit programma, waarbij gekeken wordt naar de ontwikkeling van 26 sociale huurwoningen. Dit alles onder voorbehoud van definitieve besluitvorming. Tevens opgenomen in de prestatieafspraken 2024.

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	De middeninkomens met een inkomen tot €54.000 (prijspeil 2022) zijn ook een belangrijke doelgroep in de sociale woningvoorraad. Het huisvesten van deze doelgroep in wijken met een grote sociale woningvoorraad draagt bij aan gemêleerde wijken en buurten.	ZOwonen verhuurt woningen tot aan de eerste aftoppingsgrens met voorrang aan de primaire doelgroep. ZOwonen verhuurt maximaal 10% van de sociale huurwoningen die in 2023 vrij komen aan huishoudens met een inkomen boven de EU-grens tot aan €54.000. Dit doet ZOwonen alleen bij sociale huurwoningen met een huur tussen de tweede aftoppingsgrens en liberalisatiegrens.
2.2	Jaarlijkse in juli worden huren binnen wettelijke kaders verhoogd. ZOwonen heeft in het meerjarenhuurbeleid (opgesteld met advies van de huurdersorganisaties) bepaald dat zij een gematigde huurverhoging kent.	Gemiddeld bedraagt de jaarlijkse huurstijging in 2023 voor de bewoners van ZOwonen inflatie -0,5% en de woningen die per 1 juli 2022 een E, F of G energielabel hebben, krijgen géén huurverhoging. Per saldo -1,09% verlaging van de totale huursom.
2.3	De duurzaamheid van woningen is een belangrijke maatregel om de energiearmoede te bestrijden.	ZOwonen pakt in 2023 en 2024 alle duurzaam door te exploiteren woningen die nog een E/F/G label hebben aan, vooruitlopend op renovatie. De specifieke aanpak per woning betreft maatwerk vanwege het feit dat er mogelijk op middellange termijn gerenoveerd wordt en de balans gezocht moet worden tussen aanpak energiearmoede en kapitaalvernietiging. Concrete afspraak zie thema duurzaamheid in deze afspraken.
2.4	Naast de aanpak van het vastgoed is het creëren van bewustwording van het gedrag van bewoners een middel om het energieverbruik te beperken.	De gemeente en ZOwonen maken de afspraak dat uiterlijk in Q2 onderzocht is of er in de gemeente Echt-Susteren een energiecoach-project (met toepassing van energievouchers) gestart kan worden. Hierbij gaat het om de haalbaarheid en de verdeling van verantwoordelijkheden en kosten tussen partijen. Beide partijen hebben ingezet op de 'Groene Bon'. Met deze bon konden inwoners met de laagste inkomens energiezuinig witgoed en energiebesparende producten kopen. Resterende middelen worden in 2024 verder ingezet t.b.v. de 'ontzorging' van de inwoners. Hierin zullen zowel de gemeente als corporaties een actieve rol aannemen.

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	Hele gemeente, diverse adressen projectmatige aanpak	2 woningen	ZOwonen voert bij 2 woningen in de gemeente Echt-Susteren projectmatig op complexniveau een verduurzamingsproject zonder huurverhoging (m.u.v. bijdrage voor zonepanelen via servicekosten) uit. Deze projecten worden voor 31-12-2023 opgeleverd. Verduurzaming is bij 2 woningen uitgevoerd. (In de prestatieafspraken 2023 is per abuis het getal van 27 opgenomen i.p.v. 2)
3.2	Hele gemeente, diverse adressen individuele aanpak tbv E/F/G labels-aanpak	50 woningen	ZOwonen neemt bij in totaal 50 woningen in de gemeente Echt-Susteren maatregelen ter verbetering van het energielabel. Dit zijn woningen die (nu) niet voor projectmatige aanpak in aanmerking komen. Door de individuele aanpak wordt de energiearmoede bestreden. Voor 31-12-2024 worden de werkzaamheden bij 50 woningen maatwerk-ingrepen opgeleverd. 1 woning opgeleverd in Roosteren en 4 woningen in Susteren. De overige 45 woningen hebben al een beter energielabel, wijziging komt door nieuwe meetmethode energielabels per 1-7 en vallen hierdoor buiten de aanpak. (In de prestatieafspraken 2023 is per abuis het getal van 25 opgenomen i.p.v. 50)
3.3	We plaatsen Zonnepanelen op onze woningen en wekken daarmee hernieuwbare energie op. In het prestatiejaar verwachten we het volgende aantal PV-panelen te plaatsen:	183 woningen	Zowonen heeft 199 woningen voorzien van zonnepanelen.
3.4	Susteren, Roosteren, Nieuwstad, uitvoeringsprogramma transitievisie warmte		De gemeente stelt in december 2022 het uitvoeringsprogramma transitievisie warmte vast. Uiterlijk in Q2 neemt de gemeente het initiatief om met ZOwonen te overleggen hoe de plannen van ZOwonen in het uitvoeringsprogramma passen, en stellen gemeente en ZOwonen samen een memo op waarin gezamenlijke kansen benoemd worden. De concrete uitvoeringsplannen worden door de gemeente Echt-Susteren uitgewerkt in 2024. Een onderzoek van ZOwonen naar een centrale warmtepomp voor één van haar complexen is onrendabel gebleken en hierdoor niet verder tot uitvoering gebracht.

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

De middeninkomens met een inkomen tot €54.000 (prijspeil 2022) zijn ook een belangrijke doelgroep in de sociale woningvoorraad. Het huisvesten van deze doelgroep in wijken met een grote sociale woningvoorraad draagt bij aan gemêleerde wijken en buurten.



ZOwonen verhuurt woningen tot aan de eerste aftoppingsgrens met voorrang aan de primaire doelgroep.
ZOwonen verhuurt maximaal 10% van de sociale huurwoningen die in 2023 vrij komen aan huishoudens met een inkomen boven de EU-grens tot aan €54.000. Dit doet ZOwonen alleen bij sociale huurwoningen met een huur tussen de tweede aftoppingsgrens en liberalisatiegrens.

4.2

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 volgens de 'Wet inburgering'. Corporaties dragen bij aan de realisatie van de taakstelling.

ZOwonen heeft 38 statushouders gehuisvest, de taakstelling 2023 is behaald in januari 2024.

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

Met de inzet van een 'team bewonerskrachten' wil ZOwonen extra kracht bijzetten ten aanzien van participatie van bewoners ten behoeve van de leefbaarheid en veiligheid in buurten.

5.2

Vergroening van woonomgevingen is een van de middelen die ingezet kunnen worden om de leefbaarheid in buurten te verbeteren.



ZOwonen gaat in Q2 circa 10 medebewoners opleiden, die vanaf Q4 2023 een nieuw team 'bewonerskrachten' gaan vormen, dat zich inzet voor verbetering van de leefbaarheid in haar eigen, directe, woonomgeving.

Bewonerskrachten zijn geworven, maar (nog) niet in Echt-Susteren. Aandachtspunt voor 2024.

In Susteren, Nieuwstad en Roosteren zet ZOwonen in op vergroening van de omgeving door eenvoudige eigen projecten zoals bijvoorbeeld tegelwippen. De gemeente zal pragmatisch de mogelijkheden voor medewerking verlenen.

Samenwerking en informatie uitwisseling



6.1



We informeren elkaar elk jaar over de reacties van woningzoekenden op de te huur aangeboden woningen via Thuis in Limburg (TIL)

6.2



We monitoren de voortgang van deze afspraken drie maal per jaar.



Uiterlijk Q4 2023 geeft ZOwonen een presentatie aan de gemeente en aan de huurdersorganisatie over de slaagkansen van woningzoekenden in de gemeente Echt-Susteren.

Cijfers TIL zijn toegelicht tijdens bestuurlijk overleg Gemeente en themadag huurdersorganisaties april 2023.

In de gesprekscyclys voor de nieuwe prestatieafspraken (tbv jaar 2024) wordt de voortgang van de prestatieafspraken 2023 besproken en worden indien nodig aanvullende afspraken gemaakt.

Ondertekening



zowonen





Toelichting op realisatie van transitiestrategieën (thema Beschikbaarheid en Vastgoedtransitie)

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

Toelichting op gebruikte afkortingen voor woningtypologie (thema Beschikbaarheid):

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

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

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

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

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 01-01-2023:

Per 01-01-2023 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 2023 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 krijgen vanaf 2023 meer ruimte om lokaal maatwerk toe te passen bij hun woningtoewijzing op het moment dat daar behoefte aan is. Dit maakt het mogelijk om in gemeenten waar de druk op de woningmarkt groot is, alsnog een sociale huurwoning toe te wijzen aan iemand die een inkomen heeft net boven de vastgestelde inkomensgrens. De vrije toewijzingsruimte was maximaal $2 \times 10\% = 20\%$. Dit wordt 7,5% met de mogelijkheid in de prestatieafspraken een verruiming tot 15% overeen te komen.

Inkomensafhankelijke huurstijging voor meer doorstroming

Verhuurders kunnen vanaf 1 juli 2023 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.