



gemeente **Roermond**



**WONEN
ZUID**

nester
daar ben je **thuis**



HWZ
Huurdersraad
Wonen Zuid
Op het Zuiden

Huurders Belangen Vereniging
BRES

OVEREENKOMST PRESTATIEAFSPRAKEN 2022

GEMEENTE

Roermond

WONINGCORPORATIES

Nester

Wonen Zuid

Wonen Limburg

HUURDERSORGANISATIES

Op het Zuiden

HBV BRES

Stichting Huurdersbelangen Maas & Roer

Inhoud

Inleiding	3
1 Organisatie en samenwerking	6
1.1 Overlegstructuur	6
1.2 Samenwerking bij onderzoek en beleid.....	7
1.3 Werkwijze jaarschijven	8
1.4 Looptijd, evaluatie en actualisering van de afspraken	8
1.5 Bijzondere omstandigheden	8
2 Beschikbaarheid	9
2.1 Beschikbaarheid van sociale huurwoningen	9
2.2 Transformatie van de woningvoorraad: toevoegingen en onttrekkingen	10
Transformatie van de woningvoorraad: toevoegingen en onttrekkingen	10
2.3 Woonruimteverdeling.....	11
3 Betaalbaarheid	11
4 Duurzaamheid	14
5 Wonen en zorg en bijzondere doelgroepen	15
5.1 Wonen en zorg/ouderen	15
5.2 Van beschermd wonen naar beschermd thuis	15
5.3 Huisvesting bijzondere doelgroepen	16
6 Leefbaarheid en Veiligheid	18
6.1 Wijkvisie de Donderberg.....	18
6.2 Inzet voor leefbaarheid	18
6.3 Veiligheid van de woonomgeving	19
Ondertekening	20
BIJLAGE 1: Jaarschijf 2022	21
BIJLAGE 2: Belangrijkste kaders uit wet en regelgeving en doelgroepen	21

Inleiding

In dit document, Overeenkomst prestatieafspraken Gemeente Roermond 2022, wordt o.a. toelichting gegeven op de onderdelen waarover de prestatieafspraken 2022 gemaakt zijn tussen Gemeente Roermond, corporaties en huurdersorganisaties. Daarnaast wordt beschreven op welke wijze samengewerkt wordt om tot prestatieafspraken te komen. De afspraken gelden van 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022 en zijn opgenomen in de jaarschijf 2022. *De jaarschijf 2022 is in een aparte bijlage, maar maakt integraal onderdeel uit van deze overeenkomst.*

Thema's en opzet van de prestatieafspraken

De prestatieafspraken bevatten tussen partijen gemaakte afspraken over de volgende thema's:

1. Organisatie en samenwerking
2. Beschikbaarheid, Kwaliteit en Vastgoedtransitie
3. Betaalbaarheid
4. Duurzame sociale huurwoningen
5. Wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen
6. Leefbaarheid en integrale veiligheid

Belangrijke onderlegger van de prestatieafspraken is de Regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021. In deze herijkte Regionale Structuurvisie worden de opgaven op het gebied van wonen geformuleerd waarvoor de zeven gemeenten zich naar aanleiding van de huidige demografische ontwikkelingen gesteld zien. Deze opgaven zijn uitgewerkt in lokale kwaliteitsenveloppen per gemeente. Daarnaast vormt het bod (de voorgenomen activiteiten) dat iedere corporatie vóór 1 juli bij Gemeente Roermond heeft ingediend als onderlegger. De huurdersorganisaties zijn betrokken bij de totstandkoming van de biedingen.

Op 22 april jl. heeft er een bestuurlijk overleg plaatsgevonden met de corporaties Nester, Wonen Zuid en Wonen Limburg, vertegenwoordigers van de huurdersorganisatie en het College van B&W inzake de prestatieafspraken 2022. Tijdens deze bijeenkomst zijn de ontwikkelingen per thema benoemd.

Op 29 april jl. heeft er een werksessie plaatsgevonden met de commissies, corporaties Nester, Wonen Zuid en Wonen Limburg en vertegenwoordigers van de huurdersorganisatie waarin er naast het delen van algemene informatie en conclusies ten aanzien van de prestatieafspraken, betrokkenheid gevraagd is van de commissieleden op de prioritering van deze prestatieafspraken.

Kaderafspraken voor vier jaar

De corporaties en huurderorganisaties streven naar kaderafspraken, geldend voor 4 jaar. In meerjaren-kaderafspraken, spreken partijen hun gezamenlijke ambitie uit voor de langere termijn. In jaarlijks op te stellen jaarschijven worden concrete werkzaamheden en activiteiten benoemd.

De gemeente Roermond onderschrijft de wens van meerjaren-kaderafspraken en wil op basis van de vast te stellen lokale woonvisie in 2022 hier invulling aan gaan geven. Concrete afspraken worden dus nu enkel voor 2022 gemaakt, maar voorliggende prestatieafspraken geven wel een doorkijk naar een mogelijke gezamenlijke ambitie voor de komende jaren.

De positie van en ontwikkelingen bij de drie partijen

Gemeente Roermond

Naast de in de Structuurvisie wonen Midden-Limburg 2018-2021 opgenomen afspraken over de planvoorraad (aantallen en kwaliteit) liggen er op basis van het woningmarktonderzoek uit 2018, de

Structuurvisie wonen en de gemeentelijke duurzaamheidsvisie opgaven met betrekking tot de behoefte aan sociale huurwoningen duurzaamheid, wonen en zorg, leefbaarheid en wijkontwikkeling, kwetsbare burgers en andere specifieke doelgroepen. In 2022 starten we met het opstellen van de lokale woonvisie en doelstelling is dat deze dat jaar voor besluitvorming wordt aangeboden aan de raad. Hierin zal uitwerking worden gegeven aan deze onderwerpen. Een belangrijk onderwerp is hierbij het meerjarig vastleggen van de wijze waarop de aanvullende behoefte aan sociale huurwoningen wordt gerealiseerd.

Corporaties

De kerntaak van corporaties blijft het bieden van huisvesting aan mensen die dat nodig hebben. Samen met de ketenpartners spelen zij actief in op trends als tweedeling, langer thuis wonen, extramuralisering en de toestroom van vluchtelingen. Samen met partners signaleren corporaties vroegtijdig knelpunten en pakken deze op. Zo zien zij steeds meer mensen die tussen wal en schip dreigen te vallen. Corporaties doen hun werk vanuit de huisvestingstaak en nemen de verantwoordelijkheid van anderen niet over; we doen het samen. Corporaties zetten zich in voor:

- Het huisvesten van een brede groep bewoners - vanaf lage inkomens tot en met lagere middeninkomens inclusief bijzondere groepen - in betaalbare woningen in gemengde, gedifferentieerde wijken en buurten;
- Wijken waar door krapte of krimp wijkontwikkeling en herstructurering noodzakelijk is, daarin pakken corporaties een actieve rol met oog voor het maatschappelijk belang;
- Een CO2 neutrale voorraad in onze duurzaamheidsopgave.

Wonen is lokaal. De maatschappelijke opgave komt voort uit de lokale context. Die pakken de corporaties passend bij de individuele vermogenspositie op en steunen elkaar regionaal in de volkshuisvestelijke opgaven. De corporaties gaan samen met de maatschappelijke partners het gesprek met de huurdersorganisaties en gemeente aan over een toekomstbestendigere woningmarkt met als inzet een woon- en huurbeleid op het juiste schaalniveau. De betaalbaarheid blijft een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de corporatie (betaalbare woningen), de rijksoverheid (huurtoeslag) en de gemeente (faciliteren sociale woningbouw).

Huurdersorganisaties

De huurdersorganisaties vertegenwoordigen de huurders van de corporaties die de prestatieafspraken ondertekenen. Zij werken specifiek samen met corporaties door het geven van gevraagd en ongevraagd advies over het beleid en de activiteiten die corporaties ontwikkelen en uitvoeren. De basis hiervoor ligt vast in de Wet op het Overleg huurders verhuurders. Door uitbreiding van taken en verantwoordelijkheden in de Woningwet zijn de huurdersorganisaties ook betrokken bij het maken van prestatieafspraken. De rol van de huurdersorganisatie is het aanbrengen en behartigen van belangen van huurders in het krachtenveld van de beleidsvorming en uitvoering van gemeenten en corporaties. In de uitvoering is de rol van de huurdersorganisaties beperkt omdat het hen ontbreekt aan capaciteit en middelen. Dit wil overigens niet zeggen dat er geen bijdrage wordt geleverd in de uitvoering, maar wel beperkt.

De huurdersorganisaties hebben op basis van een ledenraadpleging punten ingebracht. Partijen hebben deze punten betrokken bij het opstellen van de prestatieafspraken en hebben afspraken gemaakt over de vervolgstapen waar zij gezamenlijk invulling aan geven.

De ondertekening

De volgende partijen onderschrijven de prestatieafspraken, lopende vanaf 01-01-2022 tot en met 31-12-2022:

De gemeente, verder te noemen “de gemeente”

Gemeente Roermond, verder te noemen “de gemeente”
Vertegenwoordigd door mevrouw A. Waajen, wethouder,

Woningcorporaties, verder te noemen “de corporaties”

- Woningstichting Wonen Zuid, verder te noemen “Wonen Zuid”
Vertegenwoordigd door de heer Drs. H. Lardinois, directeur-bestuurder
- Stichting Wonen Limburg, verder te noemen “Wonen Limburg”
Vertegenwoordigd door de heer G.G.M.P. Peeters, bestuurder
- Stichting Nester verder te noemen “Nester”
Vertegenwoordigd door de heer A.A. Oosterlee, directeur-bestuurder

De huurdersorganisaties, verder te noemen “de huurdersorganisaties”

- Huurdersvereniging Op het Zuiden, verder te noemen “Op het Zuiden”,
Vertegenwoordigd door de heer W. Dings
- Huurdersbelangenvereniging BRES, verder te noemen “Bres”,
Vertegenwoordigd door de heer B. Schmitz
- Stichting Huurdersbelangen Maas & Roer, verder te noemen “SHMR”,
Vertegenwoordigd door mevrouw W. Hoedjes

1 Organisatie en samenwerking

AMBITIE/DOEL

De gemeente Roermond, corporaties en de huurdersorganisaties willen met elkaar samenwerken in een partnerschap. De drie partijen zijn voor huurders in gemeente Roermond de belangrijkste partijen en hebben als gezamenlijk streven dat het goed wonen is in de gemeente Roermond voor huishoudens met een beperkt inkomen. Iedere partij geeft hier binnen de eigen verantwoordelijkheden en mogelijkheden richting aan. Het samenwerken in een partnerschap heeft tot doel om gezamenlijk in een verander(en)de context waarin sprake is van afnemende middelen, het maximale te bereiken op het terrein van het wonen in Roermond.

Bij een partnerschap is er sprake van wederzijdse inspanning, vertrouwen en aanspreekbaarheid. Dat houdt ook in dat partijen zich kwetsbaar willen opstellen en bepaalde marges van onzekerheid aanvaarden.

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

- Transparant en open zijn naar elkaar toe, ook voor ieders mogelijkheden qua menskracht en financiële middelen;
- Het gemeenschappelijke doel in het oog houden en binnen de kaders van de eigen organisatie toewerken naar het bereiken van dit gemeenschappelijke doel;
- Elkaars positie en inbreng in het partnerschap respecteren;
- In een vroegtijdig stadium informatie met elkaar delen die betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken;
- Onderzoek dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken zoveel mogelijk gezamenlijk uitvoeren;
- Elkaar aanspreken op het moment dat er knelpunten in de uitvoering van deze prestatieafspraken of in de samenwerking optreden;
- Elkaar aanspreken op het niet nakomen van gemaakte afspraken.

1.1 Overlegstructuur

1.1.1 Vóór 1 juli brengen de corporaties hun bieding (voorgenomen activiteiten) voor het opvolgende jaar uit.

Partijen stellen een ambtelijke regiegroep in die belast is met de volgende werkzaamheden:

- Stelt jaarlijks voor 1 oktober de jaarschijf op voor de uitvoering van de meerjarige prestatieafspraken;
- Monitort periodiek de voortgang van de realisatie van de prestatieafspraken en voert daar regie op;
- Adviseert over eventuele aanpassingen meerjarig kader lokale prestatieafspraken;
- Evalueert jaarlijks in het 1e kwartaal de realisatie van gemaakte afspraken;
- Bereidt de bestuurlijke overleggen voor;
- De ambtelijke regiegroep voert hiertoe ten minste twee keer per jaar overleg. De gemeente initieert het periodieke overleg.

Per 1 januari 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.

Tweemaal per jaar, in het voorjaar (voor 1 april) en in het najaar, vindt er bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente Roermond (wethouder wonen, duurzaamheid en sociaal domein), corporaties en de huurdersorganisaties over de (uitvoering van) de prestatieafspraken. In het bestuurlijk overleg in het voorjaar wordt tevens de evaluatie van de jaarschijf van het voorgaand kalenderjaar vastgesteld. Daarnaast worden de belangrijkste speerpunten voor de prestatieafspraken voor het komende jaar gedeeld en wordt besproken of er bijstelling nodig is op de lopende prestatieafspraken. Bij aanleiding voeren betreffende partijen additioneel bestuurlijk overleg.

1.1.2 De overlegdata voor de bestuurlijke en de ambtelijke overleggen worden aan het begin van het jaar voor het gehele jaar gepland.

1.1.3 De corporaties en de gemeente Roermond informeren elkaar reeds in de begrotingsfase van de nieuwbouw-, renovatie- en herstructureringsprojecten (verantwoordelijkheid corporaties) en projecten in de openbare ruimte (verantwoordelijkheid gemeente) om efficiënt te kunnen werken en de overlast voor bewoners zo mogelijk te kunnen beperken. De huurdersorganisaties worden hierover geïnformeerd. Dit onderwerp wordt besproken in het eerste bestuurlijk overleg van het kalenderjaar. De afgestemde werkzaamheden en projecten worden jaarlijks opgenomen in de prestatieafspraken van het volgende jaar (zie paragraaf 1.3).

1.2 Samenwerking bij onderzoek en beleid

1.2.0 Partijen geven elkaar voorafgaand aan opdrachtverstrekking voor onderzoek dat betrekking heeft op de onderwerpen die voortkomen uit de prestatieafspraken, de gelegenheid om eventueel gezamenlijk de opdracht te formuleren, te verstrekken en de kosten te delen.

1.2.1 Partijen informeren elkaar bij beleidsontwikkeling waar dat betrekking heeft op de onderwerpen in de prestatieafspraken.

- 1.2.2 Partijen delen met elkaar relevante (landelijke of regionale) onderzoeken, artikelen en dergelijke waar deze betrekking hebben op de onderwerpen van de prestatieafspraken.
- 1.2.3 Partijen zorgen in geval van onderzoek in een bepaalde jaar dat van dit onderzoek een verslag wordt opgesteld, waarin antwoord gegeven wordt op de onderzoeksvraag, conclusies worden getrokken en waarin wanneer aan de orde vervolgstappen opgenomen zijn.

1.3 Werkwijze jaarschijven

Jaarlijks worden in de jaarschijf voor het volgende kalenderjaar concrete activiteiten en werkzaamheden opgenomen waar de partijen in het betreffende jaar (gezamenlijk) aan werken. Zowel corporaties, als de gemeente en eventueel de huurdersorganisaties, houden vervolgens in de begroting voor het betreffende jaar qua budget en capaciteit rekening met de activiteiten genoemd in de jaarschijf.

- 1.3.1 Na afloop van een jaarschijf, stelt de ambtelijke regiegroep een evaluatie op. Deze evaluatie wordt bestuurlijk vastgesteld. De evaluatie vormt tevens input voor de afspraken voor de nieuwe jaarschijf.
- 1.3.2 In het bestuurlijk overleg in het najaar wordt de jaarschijf voor het opvolgende jaar vastgesteld. De prestatieafspraken worden uiterlijk 15 december door alle partijen ondertekend.

1.4 Looptijd, evaluatie en actualisering van de afspraken

- 1.4.1 De prestatieafspraken zoals opgenomen in de jaarschijf gelden vanaf 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022. In 2022 bepalen partijen gezamenlijk of het streven van de corporaties en huurdersorganisaties om toe te werken naar meerjaren kaderafspraken mogelijk is.
- 1.4.2 Tussentijdse bijstelling van de afspraken is mogelijk als alle partijen hiermee instemmen.

1.5 Bijzondere omstandigheden

- 1.5.0 De publiekrechtelijke omgeving van de prestatieafspraken leidt tot het voorbehoud dat als de Rijksoverheid of de provinciale overheid haar beleid verandert of ten gevolge van veranderende marktomstandigheden en andere nieuwe inzichten als gevolg van bijvoorbeeld demografische, economische of sociale ontwikkelingen, dit ook kan betekenen dat de afspraken moeten worden bijgesteld.
- 1.5.1 Gemaakte afspraken zijn tot stand gekomen binnen de kaders van de geldende wetgeving. Alle in de prestatieafspraken opgenomen afspraken worden daarmee gemaakt met inachtneming van de geldende privacywetgeving. De door de corporaties genoemde begrote bedragen zijn onder voorbehoud van goedkeuring door hun Raden van Commissarissen.
- 1.5.2 Uitgangspunt bij de afspraken is redelijkheid en billijkheid jegens elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als één van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere partijen om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van één van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar in redelijkheid en billijkheid niet aan deze werkafspraken kunnen houden.

- 1.5.4 Bij een eventueel geschil vindt er eerst ambtelijk overleg plaats om tot een oplossing te komen. Mocht dit ambtelijk overleg niet tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leiden, dan kan bestuurlijk overleg plaatsvinden tussen de gemeente Roermond, de corporaties en de huurdersorganisaties. Op het moment dat ook bestuurlijk geen overeenstemming kan worden gevonden, zal een traject van mediation worden gestart.

2 Beschikbaarheid

AMBITIE/DOEL

De gemeente Roermond, de corporaties en de huurderorganisaties vinden het van belang dat in de kernen en wijken voldoende aanbod aan huurwoningen voor de doelgroep van beleid is, dit aanbod passend is bij de vraag vanuit de markt en qua huurprijs passend zijn bij de doelgroep. Partijen constateren dat er een uitbreidingsbehoefte is en leggen in de nog op te stellen lokale woonvisie vast welke wijze de aanvullende behoefte aan sociale huurwoningen in gemeente Roermond de komende jaren wordt gerealiseerd. Corporaties willen met een gevarieerd woningaanbod dat past bij de vraag een toekomstbestendige woningportefeuille ontwikkelen.

2.1 Beschikbaarheid van sociale huurwoningen

Woningcorporaties hebben als taak te zorgen voor voldoende passende en kwalitatief goede woningen voor de doelgroep van beleid. Corporaties zetten zich daarom in voor een evenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod in het sociale huursegment, zowel kwantitatief als kwalitatief.

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. Door vergrijzing, krimp en het langer zelfstandig blijven wonen van huishoudens met een extramurale zorgvraag, neemt bijvoorbeeld de vraag van 1- en 2 persoons (ouderen)huishoudens toe. Dat vraagt om andere woningtypen, eigendomsvorm en huurprijscategorie.

Corporaties hebben de mogelijkheid om de betaalbare woningen beter te verdelen naar de doelgroep. Hiervoor is er een percentage vrije toewijzingsruimte beschikbaar.

In onderstaande tabel is het totale woningbezit in gemeente Roermond opgenomen, verdeeld naar soort en eigenaar.

Woningaanbod gemeente Roermond per corporatie		
Bron: 11imburg en opgave corporaties (peildatum 1-7-2021)		
Totaal woningen gemeente Roermond per 1 juli 2021	28.977	100%
Totaal koopwoningen gemeente Roermond	15.937	55%
Woningstichting Wonen Zuid	5581	19,3%
Stichting Wonen Limburg	914	3,2%
Wonen Limburg Accent B.V.	150	0,5%
Stichting Nester	1537	5,3%
Particuliere verhuurders en overige	4.822	16,7%

- 2.1.1 De gemeente Roermond, de corporaties en de huurdersorganisaties zoeken gezamenlijk naar de mogelijkheden om doorstroming te bevorderen. Uitgangspunt hierbij is dat doorstroming niet wordt bevorderd door het hanteren van inkomensafhankelijke huurverhogingen, maar door het bieden van maatwerk aan huurders.
- 2.1.2 Jaarlijks bespreken de gemeente Roermond, de corporaties en de huurdersorganisaties de omvang van de voorraad huurwoningen in de sociale sector, naar kern en naar huurprijsklasse. Dat gebeurt aan de hand van het regio SVB. Voordat dat structureel kan worden ingezet zorgen de corporaties allereerst dat het model continuïteit krijgt en bij meerdere partijen is geborgd.

2.2 Transformatie van de woningvoorraad: toevoegingen en onttrekkingen

Transformatie van de woningvoorraad: toevoegingen en onttrekkingen

Partijen streven naar een evenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod in het sociale huursegment, zowel kwantitatief als kwalitatief. De corporaties dragen hieraan bij door transformatie van haar woningvoorraad (sloop, nieuwbouw, verkoop, herbestemming, renovatie en onderhoud). De gemeente heeft hierin een kaderstellende en faciliterende rol. De huurdersorganisaties behartigen bij de vastgoedtransities de belangen van de huurders.

In de regionale Structuurvisie wonen 2018-2021 is aangegeven dat in de gemeente Roermond in de periode 2018-2030 behoefte bestaat aan (netto) uitbreiding van de sociale woningvoorraad (huur en koop) met maximaal 280 woningen, waarbij de behoefte zich met name in het stedelijk gebied Roermond manifesteert.

Voor het stedelijk gebied van Roermond geldt dat behoefte bestaat aan (netto) uitbreiding van de sociale woningvoorraad (huur en koop) met maximaal ca. 350 woningen in de periode 2018-2030. Het voornemen bestaat in een lokale woonvisie meerjarig vast te leggen hoe deze opgave wordt vertaald in aantallen, concrete projecten voor huur en koopwoningen en de typologie van deze woningen.

Doel is in de lokale woonvisie deze opgave voor meerdere jaren vast te leggen en te vertalen naar aantallen, concrete projecten voor huur en koopwoningen en de typologie van deze woningen.

Het kader voor vastgoedtransities is vastgelegd in de Regionale Structuurvisie. De ontwikkelingen in de bevolkingsomvang vragen om extra aandacht van partijen in enerzijds het afstemmen van de woningbouwprogrammering en anderzijds het door transformatie afstemmen van de woningvoorraad op de toekomstige vraag.

Partijen erkennen knelpunten in de realisatie van nieuwbouwprojecten en renovatieprojecten m.b.t. betaalbaarheid totale bouwkosten en snelheid vergunningprocedures. Juist omdat er druk is op de sociale huurmarkt en gemeente een groei wenst van sociale woningvoorraad, is van belang dat nieuwbouw en renovatieprojecten tot uitvoering komen. Aan de voorkant vindt overleg plaats tussen de gemeente Roermond en de corporaties inzake de voorraad en benodigde capaciteit vanuit de gemeente ten behoeve van realisering.

Corporaties houden de voorraad sociale huurwoningen in goede en verhuurbare staat door periodiek onderhoud aan de woningen uit te voeren. Het uitvoeren van onderhoud gaat waar mogelijk gepaard met verbetering van de energetische kwaliteit.

- 2.2.1 Jaarlijks rapporteren de corporaties over het totaal aantal onttrekkingen en toevoegingen naar kern, locatie en huurprijsklasse.
- 2.2.2 Als bij sloop met vervangende nieuwbouw meer woningen worden gesloopt dan nieuw teruggebouwd, maken corporaties en de gemeente afspraken over de inzet van het surplus aan onttrekkingen voor andere ontwikkellocaties.

2.3 Woonruimteverdeling

- 2.3.1 Gedurende de looptijd van de prestatieafspraken worden woningen in de gemeente Roermond verhuurd via het woonruimteverdeelsysteem 'Thuis in Limburg'.
- 2.3.2 Jaarlijks vóór 1 april verstrekken de corporaties aan de gemeente en de huurdersorganisaties de Monitor Woonruimteverdeling. De rapportage wordt ambtelijk en bestuurlijk besproken.
- 2.3.4 Partijen brengen elkaar op de hoogte als er zich wijzigingen voordoen in het woonruimteverdeelsysteem.

3 Betaalbaarheid

AMBITIE/DOEL

De gemeente Roermond, de corporaties en de huurdersorganisaties willen de woonlasten van huurders met een laag inkomen beheersbaar houden. De focus ligt hierbij op de groep huurders, die afhankelijk zijn van een sociale huurwoning. De gemeente Roermond, de corporaties en de huurdersorganisaties willen de invloed die zij hebben om woonlasten beheersbaar te houden zo doelmatig mogelijk benutten. Hierbij wordt generiek beleid gehanteerd waar dat kan en maatwerk geboden waar nodig, zeker ook voor de gevolgen van de huidige coronacrisis. Op het moment dat een huishouden in de knel dreigt te komen vanwege te hoge woonlasten is die inzet gericht op het voorkomen van huisuitzetting.

De kerntaak van corporaties is het voorzien in goede en betaalbare woningen voor huishoudens die aangewezen zijn op sociale huisvesting. Partijen vinden het van groot belang dat er voldoende (passende) betaalbare woningen beschikbaar zijn voor de verschillende doelgroepen.

Wettelijke kaders

Door de Rijksoverheid is regelgeving ingesteld die de betaalbaarheid van wonen beïnvloedt, zoals de actieve aanpassing huurprijs bij wijziging maximale huurprijs, DAEB-toewijzingsnorm, passendheidsnorm, slaagkans en de huursombenadering (zie bijlage 2 voor toelichting). Corporaties wijzen woningen toe conform de wettelijke normen. Daarnaast hanteren corporaties elk eigen beleid en instrumenten om de betaalbaarheid van het wonen en beschikbaarheid van woningen te behouden en waar nodig te verbeteren.

De wettelijke kaders voor het huurbeleid worden aan het begin van een jaar door de Rijksoverheid vastgesteld en gepubliceerd. Corporaties stellen hun huurbeleid voor het betreffende jaar in overleg met hun huurdersorganisatie(s) op. Gemeenten worden door de corporaties over de inhoud van het beleid geïnformeerd.

Preventie en vroegsignalering van (huur)schulden

Het ultieme doel van partijen is het voorkomen van schulden bij huishoudens die door de corporaties gehuisvest worden. Corporaties voeren een actief incassobeleid. Partijen werken samen bij de preventie en het ondersteunen van huurders met betalingsproblemen. Zij bieden de huurders oplossingen die bijdragen aan het voorkomen én oplossen van betalingsachterstanden. En dat gaat verder dan alleen huurachterstanden. Gemeente Roermond heeft via de BSGW afspraken rond het automatisch kwijtschelden van gemeentelijke belastingen.

Partijen willen geen huisuitzettingen; een dak boven het hoofd is een randvoorwaarde voor bewoners om de stap naar zelfredzaamheid te zetten. En als een huisuitzetting helaas toch onvermijdbaar is, dan is de achtervang door de samenwerkende partijen geborgd. Een sluitende aanpak van partijen in het netwerk rondom de bewoner is in beide gevallen noodzakelijk.

Gemeente, de corporaties en het Loket Schuldhulp hebben afspraken gemaakt over de samenwerking bij schuldhulpverlening en deze afspraken vastgelegd in het convenant Voorkoming Huisuitzetting. Partijen geven uitvoering aan het convenant Voorkomen Huisuitzetting en evalueren de samenwerking één keer per jaar.

Betaalbaarheid en duurzaamheid

Corporaties leggen nadrukkelijk een relatie tussen betaalbaarheid en duurzaamheid. De energielasten vormen immers een aanmerkelijk (en toenemend) deel van de totale woonlasten.

Corporaties sturen daarom naast het betaalbaar houden van woningen naar netto huurprijsklasse, ook op het verlagen van de totale woonlasten middels verduurzaming van het woningaanbod.

- 3.1.1 Jaarlijks wordt in de prestatieafspraken ter informatie het huurprijsbeleid van de corporaties opgenomen zoals dat geldt voor het betreffende jaar.
- 3.1.2 Corporaties houden per huurprijsklasse voldoende woningen beschikbaar waaronder woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens voor jongeren van 18 t/m 23 jaar.
- 3.1.3 De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties spannen zich in om te voorkomen dat huishouders in de knel komen vanwege te hoge woonlasten. Op het moment dat een van de partijen een signaal krijgt dat erop wijst dat een huishouden in de knel komt vanwege te hoge woonlasten, wordt dit met de gemeente en/of corporaties gedeeld.
- 3.1.4 Alle inzet is gericht op het voorkomen van huisuitzettingen. In het geval er toch sprake is van een huisuitzetting, vindt er vooraf altijd contact plaats tussen de gemeente en corporaties. Jaarlijks wordt het aantal huisuitzettingen en de achterliggende redenen hiervoor door partijen gemonitord.
- 3.1.5 Partijen zetten gezamenlijk in op de bewustwording van inwoners van gemeente Roermond, op het gebied van energiebesparing. Bewustwording kan een bijdrage leveren aan een reductie van energielasten.

4 Duurzaamheid

AMBITIE/DOEL

Partijen willen bereiken dat alle huurwoningen in 2050 CO2-neutraal zijn. De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties willen als het gaat om het thema wonen een zo duurzaam mogelijke woningvoorraad. In gemeente Roermond worden alleen nog bouwplannen ontwikkeld die energieneutraal zijn en bij voorkeur Nul op de Meter, materiaalgebruik en groen in relatie tot elkaar. Partijen werken binnen hun mogelijkheden samen aan een transitieplan om op termijn tot een gasloze woningvoorraad te komen. In 2040 is de Roermondse woningvoorraad verduurzaamd, wat onder meer inhoudt dat de woningvoorraad minimaal energielabel C (of) B heeft. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties streven ernaar dat duurzaamheidsmaatregelen een gunstig effect op de betaalbaarheid hebben.

Gemeente Roermond heeft in samenwerking met de andere gemeenten in Noord- en Midden-Limburg de Regionale Energie Strategieën (RES) 1.0 opgesteld en moet eind 2021 haar transitievisie warmte gereed hebben. Corporaties en de huurdersorganisaties worden door Gemeente Roermond betrokken bij het opstellen van de RES en de transitievisie warmte. In 2022 wordt gestart met een of meerdere wijkuitvoeringsplannen. Woningcorporaties worden ook bij dit vervolg, net als bij de visievorming, betrokken. Afhankelijk van de wijk(en) waar gestart wordt met wijkuitvoeringsplannen en het bezit van de corporaties daar, zal de samenwerking in deze buurt(en) met de woningcorporaties intensiever worden. Tevens onderzoekt de gemeente samen met partners (waaronder Wonen Zuid) de mogelijkheid van een Slim Energie Net (warmtenet) in Roermond.

Corporaties geven elk op hun eigen wijze invulling aan hun duurzaamheidsambities, bijvoorbeeld door concrete vastgoedprojecten, het plaatsen van zonnepanelen en het kiezen voor duurzame materialen bij nieuwbouw en renovatie, volledige eliminatie van F en G labels binnen 4 jaar (Wonen Zuid en Nester (ook de E labels), het kosteloos inzetten van energiecoaches (Wonen Limburg en Wonen Zuid) en vrijkomende geschikte grondgebonden huurwoningen voorzien van zonnepanelen (Wonen Limburg). Daarnaast zetten partijen in op bewustwording en gedragsverandering bij de huurders.

Partijen 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 deze duurzaamheidsmaatregelen is aan de ene kant de beheersing van de woonlasten en aan de andere kant de reductie van de belasting op het milieu. Partijen erkennen dat de energiebesparing in de woningvoorraad noodzakelijk is en een gezamenlijke inspanning vergt.

Voor huurdersorganisaties is het belangrijk dat het doorbelasten van duurzaamheidsinvesteringen in balans is met de besparing op energielasten.

5 Wonen en zorg en bijzondere doelgroepen

AMBITIE/DOEL

Naast de groeiende groep ouderenuishoudens groeit ook de groep kwetsbare inwoners, onder andere door extramuralisering en de behoefte om langer thuis te wonen. Voor wat betreft de huisvesting zijn deze groepen vaak aangewezen op een sociale huurwoning. Het doel is voldoende en passend aanbod te bieden voor deze groepen. Naast woningaanbod zijn ook het voorzieningenniveau, zorginfrastructuur en begeleiding van belang, waarbij voldoende spreiding van voorzieningen wordt nagestreefd. Samenwerking tussen partijen is daarbij noodzakelijk.

De vraag naar wonen met zorg neemt toe. Dat komt onder andere door de extramuralisering, de vergrijzing en het beleid 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 corporaties ook steeds meer kwetsbare burgers. Daarnaast zijn er bewoners die net iets meer ondersteuning nodig hebben of bijzondere behoeften hebben. Die groepen willen corporaties ook een thuis bieden; denk bijvoorbeeld aan de vergunninghouders en woonwagenbewoners.

5.1 Wonen en zorg/ouderen

De gezamenlijke corporaties huisvesten huurders in ruim 8.000 woningen in Roermond. Door de vergrijzing zijn dat steeds vaker ouderen die een fysieke beperking krijgen en daardoor minder mobiel zijn. De gemeente faciliteert vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) woningaanpassingen die ertoe bijdragen dat mensen met een functiebeperking langer zelfstandig kunnen wonen. Het opstellen van het Wmo-beleid is een verantwoordelijkheid van de gemeente. Per 1 januari 2022 zijn de Wmo taken regionaal ondergebracht, het betreft hier de maatschappelijke opvang, beschermd wonen en preventie & bemoeizorg.

Gemeente en corporaties erkennen dat een goede samenwerking bij de uitvoering van het gemeentelijk Wmo-beleid in het belang is van huurders in het sociale huursegment. Om het 'langer thuis wonen' te faciliteren, erkennen partijen het belang van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen voor deze huishoudens (vaak senioren) met een zorgbehoefte. De corporaties spannen zich in om mede invulling te geven aan de vraag naar deze woningen. Dit doen zij door een deel van het bestaande woningaanbod geschikt te maken voor wonen met een zorgbehoefte en door in samenwerking met zorgpartners specifieke zorgwoningen te realiseren.

5.2 Van beschermd wonen naar beschermd thuis

Corporaties willen een thuis bieden aan nieuwe huurders die uitstromen vanuit onder andere beschermd wonen en maatschappelijke opvang naar een zelfstandige woning. Denk daarbij aan intramuraal verblijvende doelgroepen en diverse doelgroepen met een begeleidingsvraag, waaronder Zeer Moeilijk Plaatsbaren (ZMP'ers), kandidaten vanuit het tweede kans beleid, ex-gedetineerden, ex-psiatrie patiënten, ex-verslaafden en dak- en thuislozen, (jong) gehandicapten, jongeren met een begeleidingsvraag of verstandelijk gehandicapten.

Gemeente, corporaties en andere partners zorgen voor een zelfstandige woning, de noodzakelijke begeleiding én – heel belangrijk – voor een zachte landing in de juiste buurt. Passend bij de draagkracht van de wijk, zodat het prettig wonen is voor de persoon zelf en dat het ook past in de woonomgeving. Gemeente, corporaties en zorgorganisaties maken duidelijke afspraken over ieders rol in het faciliteren van deze uitstroom. De gemeente heeft hier de regierol in.

Daarnaast zien partijen dat sommige mensen niet in staat zijn om in de wijken een thuis te vinden. Vaak bewoners die niet één probleem hebben, maar te maken hebben met meerdere zorg- en begeleidingsvragen tegelijkertijd. Denk daarbij bijvoorbeeld aan een combinatie van schulden, psychische problemen en eenzaamheid. 'Personen met verward gedrag' worden ze tegenwoordig vaker genoemd. En omdat deze mensen blijven wonen in de eigen woonomgeving en zorg/begeleiding thuis krijgen, leidt dit (tijdelijk) verlies van regie over het eigen leven in een toenemend aantal casussen tot risico's voor de leefbaarheid en gevaar voor de omgeving. Dat willen partijen voorkomen. Zeker ook omdat zij merken dat meerdere van de wijken met een concentratie van sociale woningen aan de grenzen van hun draagkracht zitten.

Partijen werken samen aan een sluitende aanpak van (multi)problematiek afgestemd op de zwaarte van de cases en met inzet van de benodigde expertise van diverse instanties en organen. Uitgangspunt van deze samenwerking is een gezamenlijke aanpak, waarbij iedere partij haar verantwoordelijkheid neemt. De kansen zitten in de combinatie van de signaleringsfunctie en de leefbaarheidsopgave van de corporatie, de expertise van de zorg- en welzijnspartijen en de regiefunctie van de gemeente.

De gemeente en corporaties participeren in het matchingspunt passende huisvesting en ondersteuning Midden-Limburg.

5.3 Huisvesting bijzondere doelgroepen

Vergunninghouders

De gemeente is eindverantwoordelijk voor het realiseren van de taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders en het organiseren van de begeleiding voorafgaand, bij en na het betrekken van de woningen. Daarvoor coördineert de gemeente de samenwerking tussen COA, Vluchtelingenwerk, de corporaties en andere betrokken partijen.

Het huisvesten van (grote aantallen) vergunninghouders legt druk op het sociale huursegment, de maatschappelijke acceptatie rond het huisvesten van vergunninghouders, de leefbaarheid en de beschikbaarheid van woningen voor reguliere doelgroepen. Partijen streven naar een evenwichtige spreiding van vergunninghouders binnen het bezit van de corporaties.

- 5.3.1 Gemeente stelt voldoende capaciteit en middelen beschikbaar voor de coördinatie van het realiseren van de taakstelling huisvesting vergunninghouders en het organiseren van de begeleiding voorafgaand, bij en na het betrekken van de woningen.
- 5.3.2 Corporaties leveren jaarlijks een bijdrage aan het realiseren van de taakstelling door onder andere het beschikbaar stellen van woningen. De gemeente informeert corporaties in januari en juli over de taakstelling en de verdeling van aantallen naar rato van het woningbezit. Wanneer aan de orde bespreken partijen tijdig specifieke opgaven rond de taakstelling of stagnatie in de realisatie van de taakstelling.

Woonwagenbewoners

De gemeente Roermond kent 4 woonwagenlocaties. Drie locaties in Roermond zijn in bezit van de gemeente. De locatie in Swalmen is eigendom van Nester. Met het door het rijk gepubliceerde beleidskader 'Gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid' wordt aandacht gevraagd voor de woonwagenbewoners en hun cultuur. Uitgangspunt hierbij blijft dat huisvestingsbeleid een primaire verantwoordelijkheid van de gemeente is.

In samenwerking met de provincie is in 2020 een behoeftepeiling naar woonwagenstandplaatsen in Limburg uitgevoerd. De bepaalde behoefte van 6 tot 9 woonwagenstandplaatsen (gemeente Roermond, exclusief natuurlijk verloop) vormt de basis voor de beoordeling van plannen en vervolg stappen. De gemeente zal met de corporaties in overleg gaan over het vervolg.

6 Leefbaarheid en Veiligheid

AMBITIE/DOEL

Leefbare kernen en wijken zijn van groot belang voor het welzijn, woongenot en de veiligheid van bewoners alsmede voor de verhuurbaarheid van woningen. Leefbaarheid gaat over hoe mensen de samenstelling en de omgang van de bevolking met elkaar 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. De gemeente voert de regierol op dit belangrijke thema. In co-creatie met corporaties, huurdersorganisaties en onder andere politie, zorginstanties en natuurlijk dorps/wijkbewoners willen we de komende jaren de leefbaarheid goed houden waar de leefbaarheid voldoende is, en versterken waar dat nodig is.

6.1 Wijkvisie de Donderberg

De Donderberg is een van de Roermondse wijken die ook de komende jaren extra inzet krijgt op gebied van integrale wijkontwikkeling. Om de Donderberg weer positief op de kaart te zetten hebben gemeente Roermond, Provincie Limburg, Wonen Limburg en Wonen Zuid in 2012 de samenwerkingsovereenkomst WOP ondertekend. Daarmee hebben partijen afgesproken om samen te werken aan de realisatie van de wijkvisie Donderberg, waarbij sprake is van ingrepen op fysiek, sociaal en economisch gebied. De afgelopen jaren is in de Donderberg al veel geïnvesteerd in de fysieke leefomgeving, leefbaarheid en ontmoeting. Een belangrijk speerpunt voor 2022 is de uitwerking en vaststelling van de kwaliteitsatlas, zodat er samenhang ontstaat tussen de woningbouw en het openbare gebied om de gewenste wijktransformatie te realiseren.

Het realiseren van bovenstaande doelen vraagt de nodige aandacht en extra inzet van partijen. Voor een optimaal resultaat vergt dit mogelijk ook een andere inzet van organisaties en middelen, ruimte voor vernieuwende methoden en beleidskaders op fysiek, sociaal en economisch gebied.

- 6.1.1 Wonen Zuid, Wonen Limburg en Gemeente Roermond participeren in het WOP Donderberg. Hierin zijn ook afspraken gemaakt over onze (financiële) bijdrage aan leefbaarheid Donderberg. Conform de samenwerkingsovereenkomst WOP Donderberg geven partijen hier uitvoering aan.

6.2 Inzet voor leefbaarheid

De corporaties dragen bij aan het verbeteren van en het bevorderen van activiteiten op het gebied van leefbaarheid en reserveren hiervoor middelen. Investerings- en activiteiten 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 alsook huurders rond de leefbaarheid van hun eigen woonomgeving te activeren.

- 6.2.1 De corporaties leveren een extra bijdrage aan het bevorderen van de leefbaarheid door de ondersteuning van bewonersinitiatieven in de kernen waar de corporaties bezit hebben. Het uitgangspunt hierbij is dat het initiatief of de vraag van de bewoners komt. De corporaties dragen echter actief uit dat zij voor bewonersinitiatieven budget beschikbaar hebben.

6.3 Veiligheid van de woonomgeving

Een veilige woonomgeving gaat ook over het voorkomen en opheffen van onrechtmatig en hinderlijk gedrag. Te denken valt aan het veroorzaken van (ernstige) overlast, hennepcultuur of drugshandel. Woningcorporaties nemen verantwoordelijkheid voor de aanpak hiervan binnen het eigen woningbezit. Zij reageren actief op overlastmeldingen en geconstateerde overlast met betrekking tot haar woningbezit en spannen zich in om –samen met betrokken partijen- tot beëindiging van de overlastsituatie te komen. In het uiterste geval voeren zij een procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst. Maar een uithuiszetting is doorgaans geen echte oplossing. Vaak is het niet meer dan het verplaatsen van een probleem. Gemeenten, corporaties en zorg- en welzijnspartners spannen zich in om middels inzet van de beschikbare middelen en instrumenten, de juiste ondersteuning aan de overlastveroorzaker te bieden en daarmee de overlast te doen stoppen en ontruiming te voorkomen.

- 6.3.1 Gemeente neemt de regie in ernstige overlastsituaties waarbij vaak sprake is van een multidisciplinaire problematiek en waarbij al meerdere partijen (gemeente, politie, woningcorporatie, zorg- en welzijnsinstellingen) betrokken zijn. In die situaties is het wenselijk de overlastproblematiek integraal te benaderen.
- 6.3.2 Gemeente en corporaties hebben samen met andere belanghebbenden samenwerkingsafspraken op het terrein van de aanpak/behandeling van woonoverlast.
- 6.3.3 Corporaties voeren een zero tolerance beleid bij hennepcultuur of drugshandel vanuit corporatiewoningen. Bij geconstateerde drugshandel of hennepcultuur zetten corporaties actief in op vrijwillige huuropzegging of ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning.
- 6.3.4 Gemeente en corporaties werken samen om bewustwording op het gebied van ondermijning onder de medewerkers te vergroten. In bijeenkomsten wordt input opgehaald om de problematiek te duiden en samen te brainstormen over mogelijke vervolgstappen.

7 Jaarschijf 2022

Zoals is vastgesteld in paragraaf 1.3 worden in de jaarschijf voor het volgende jaar concrete activiteiten en werkzaamheden opgenomen waar de partijen in dat jaar waarop de jaarschijf betrekking heeft (gezamenlijk) aan zullen werken. Dat kunnen zowel nieuwbouwprojecten of renovatieprojecten betreffen, als het gezamenlijk uitvoeren van een onderzoek of opstellen van werkafspraken. Zowel de corporaties als de gemeente, en eventueel de huurdersorganisaties, houden vervolgens in de begroting voor het betreffende jaar qua budget en capaciteit rekening met de activiteiten genoemd in de jaarschijf.

Ondertekening

Over deze prestatieafspraken hebben de volgende partijen op d.d. 1 december 2021 te Roermond overeenstemming bereikt:

Gemeente Roermond



Mevrouw A. Waajen
Wethouder

Woningstichting Wonen Zuid



De heer drs. H. Lardinois
Directeur- Bestuurder

Stichting Wonen Limburg



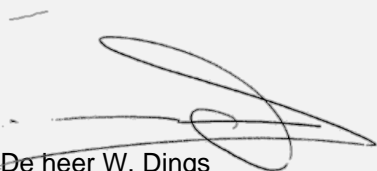
De heer G.G.M.P. Peeters
Bestuurder

Stichting Nester



De heer A.A. Oosterlee
Directeur- Bestuurder

Huurdersvereniging Op het Zuiden



De heer W. Dings
Directeur

Huurdersvereniging BRES



De heer B. Schmitz
Bestuurslid

Stg. Huurdersbelangen Maas & Roer



Mevrouw W. Hoedjes
Bestuurslid

BIJLAGE 1: Jaarschijf 2022

Zie separate bijlage.

BIJLAGE 2: Belangrijkste kaders uit wet en regelgeving en doelgroepen

Woningwet en prestatieafspraken

De Woningwet stelt dat gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties jaarlijks voor 15 december prestatieafspraken overeen dienen te komen voor het opvolgende jaar. De gemeente legt de volkshuisvestelijke opgaven vast in een (gemeentelijke) woonvisie. Deze vormt de basis voor de prestatieafspraken. In de prestatieafspraken leggen partijen vast op welke wijze zij een redelijke bijdrage leveren aan het realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente.

Huurdersorganisaties zijn een volwaardige partij bij het maken van prestatieafspraken. Dit betekent dat zij gelijk geïnformeerd worden, deelnemen aan overleg over de prestatieafspraken en de prestatieafspraken (kunnen) ondertekenen.

Regelgeving betaalbaarheid en beschikbaarheid

Actieve aanpassing huurprijs bij wijziging maximale huurprijs (WWS).

In het Woning Waardering Stelsel (WWS) bepaalt de WOZ-waarde bepaalt voor circa 25% de wettelijk toegestane maximale huurprijs. Als gevolg van deze aanpassing kan de actuele netto huur op basis van een gewijzigde WOZ-waarde, boven de maximaal toegestane huurprijs op basis van het WWS uitstijgen. Huurders kunnen dan een verzoek indienen tot verlaging van de huur.

DAEB-toewijzingsnorm (Dienst van Algemeen Economisch Belang)

Corporaties sluiten aan bij de wettelijke toewijzingsnormen. Voor 2022 betekent dit dat corporaties de maximaal wettelijk mogelijke bandbreedte willen behouden om ten minste 85% van de vrijkomende woningen aan de primaire doelgroep te verhuren en dus maximaal 15% van de vrijkomende woningen verhuurd kunnen worden aan woningzoekenden afkomstig uit de secundaire doelgroep en hogere inkomens. De corporaties maken hier gebruik van om te kunnen werken aan evenwichtige, gemengde wijken.

Passendheidsnorm (95%)

Woningcorporaties moeten extra aandacht geven aan huishoudens met de laagste inkomens die een inkomen hebben tot de inkomensgrens van de huurtoeslag. Deze moeten een betaalbare woning krijgen toegewezen onder de aftoppingsgrens die voor hen geldt. Daarom staat in de gewijzigde Woningwet een norm over passendheid. 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.

Voor een- en tweepersoonshuishoudens is dit € 633,25. Voor drie- en meerpersoonshuishoudens is dit € 678,66. Deze bedragen gelden in 2021.

De norm van passendheid geldt voor huishoudens met een inkomen binnen de maximuminkomensgrenzen van de huurtoeslag. Die grenzen zijn in 2021:

- € 23.725 voor eenpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd;
- € 32.200 voor meerpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd;
- € 23.650 voor eenpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd;
- € 32.075 voor meerpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd.

Vanaf 2022 mogen woningcorporaties 7,5 procent van hun woningen vrij toewijzen. Als er sprake is van een gespannen woningmarkt kunnen ze met die gemeenten afspreken om deze vrije toewijzingsruimte te vergroten naar 15 procent. Dit maakt het mogelijk om in gemeenten waar de druk op de woningmarkt groot is, een sociale huurwoning toe te wijzen aan iemand die een inkomen heeft net boven de vastgestelde inkomensgrens.

Huursombenadering

Voor de huurverhoging bij corporaties geldt een huursombenadering. In de huursombenadering wordt een wettelijk maximum gesteld aan de totale huurstijging voor het hele woningbezit over het gehele jaar. Het kader voor de huuraanpassing wordt jaarlijks vastgesteld door de Rijksoverheid. Voor het huuraanpassingsbeleid 2022 wordt het kader omstreeks januari 2022 verwacht.

Verhuurdersheffing

De verhuurderheffing is een belasting op de waarde van sociale huurwoningen die in 2013 werd ingevoerd. In principe vallen alle huurhuizen met een maanduur tot €752,33 onder de maatregel. Alle verhuurders die meer dan vijftig sociale woningen verhuren, moeten de jaarlijkse heffing betalen. De hoogte wordt afgeleid van de WOZ-waarde. Corporaties betalen een bepaald percentage over die WOZ-waarde. De verhuurderheffing wordt per 1 januari 2022 verlaagd naar 0,332%. De verlaging van de verhuurdersheffing is een tegemoetkoming voor het bevroren van de huren in de sociale sector in 2021.

WSW-borging en achtervang gemeente

Corporaties investeren in de volkshuisvestingsopgaven in uw gemeente. Hiervoor trekken zij leningen aan die geborgd worden door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De borgstelling is drieledig getrapd:

- Corporaties staan onderling borg;
- Gemeenten staan borg;
- Rijksoverheid staat borg.

De onderlinge borgstelling van corporaties is geregeld via het borgingsplafond van het WSW. Dit borgingsplafond wordt pas verstrekt na een strenge risicobeoordeling. De borgstelling vanuit de rijksoverheid is zeker gesteld vanuit regelgeving. Achtervang door gemeenten moet afzonderlijk overeengekomen worden met het WSW en is voorwaarde om geborgde leningen te kunnen krijgen. Gemeente Roermond heeft met het WSW een generieke achtervangovereenkomst afgesloten. Voor het aantrekken van nieuwe financiering is het van wezenlijk belang dat vooraf volstrekt helder is dat volledige garantiestelling verzekerd is middels een achtervangovereenkomst tussen de gemeente en WSW.