



# Samen aan de slag in Valkenburg aan de Geul

Meerjarig kader prestatieafspraken  
2021-2025

# Inleiding

De gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties zijn er voor iedereen die in de gemeente Valkenburg aan de Geul niet zelfstandig een eigen thuis kan organiseren. Een 'thuis' staat voor meer dan vier muren en een dak. Net zo belangrijk zijn een prettige, toekomstbestendige leefomgeving, een dag invulling die voldoende zingeving biedt en een netwerk dat voorziet in de benodigde hulp en ondersteuning. Samen werken we aan het bieden van dat thuisgevoel. Over onze ambities en doelen en de bijdrage die we hier elk aan leveren maken we prestatieafspraken. Dat doen we nadrukkelijk in gemeenschappelijkheid en in gelijkwaardigheid. Alleen zo kunnen we er samen voor zorgen dat er voldoende passende, betaalbare én duurzame woningen zijn voor die mensen die dat nodig hebben. En dat mensen kunnen wonen in leefbare buurten met de ondersteuning die ze nodig hebben.

De gemeente richt zich op de huisvesting van al haar burgers en weegt naast wonen ook andere belangen mee, bijvoorbeeld die voor zorg en welzijn, veiligheid, infrastructuur, economische en sociaal culturele voorzieningen. Corporaties en huurdersorganisatie richten zich primair op goede en betaalbare huisvesting en een goede leefomgeving voor de doelgroep die is aangewezen op een sociale huurwoning. Huurdersorganisaties behartigen de belangen van hun achterban rond visie- en beleidsontwikkeling en programmering van activiteiten. Daarbij leggen zij verantwoording af aan hun achterban.

De afgelopen jaren heeft de gemeente prestatieafspraken gesloten met de corporaties en huurdersorganisaties die actief zijn binnen de gemeente Valkenburg aan de Geul. Vanaf dit jaar heeft de gemeente ook een corporatie die nog geen bezit heeft in onze gemeente uitgenodigd om aan te sluiten als partij bij de prestatieafspraken. Het gaat om woningcorporatie Vanhier Wonen uit Voerendaal, die de uitnodiging heeft aangenomen, omdat ze denkt mee te kunnen helpen aan het verkrijgen van meer ontspanning op de Valkenburgse woningmarkt.

Wat nog meer nieuw is, is dat we dit jaar voor het eerst onze prestatieafspraken baseren op de lokale woonvisie: 'Wonen op maat door maatwerk', die in december 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld. En ook dat we vanaf dit jaar overgaan naar afspraken die zijn verdeeld in een meerjarig, meer beleidsmatig deel en een jaarschijf waarin de concrete bijdrage van alle partijen elk jaar worden vastgelegd. Voorgaande jaren maakten wij telkens prestatieafspraken voor één jaar.

# Afspraken meerjarig

Voor u ligt het nieuwe 'meerjarig kader prestatieafspraken 2021-2025'. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties in Valkenburg aan de Geul spreken hierin af aan hoe zij de komende jaren in de gemeente in gezamenlijkheid gaan bijdragen aan de opgaven zoals eerder genoemd. Daarbij staan inhoudelijk vijf thema's centraal:

1. beschikbaarheid
2. betaalbaarheid
3. duurzaamheid
4. wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen
5. leefbaarheid

Zo hebben we gezamenlijke en richtinggevende doelen en ambities waar we over 5 jaar willen staan. En veranderen opgaven in de tijd, dan is er in deze prestatieafspraken ruimte om daarop bij te stellen.

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

De prestatieafspraken in Valkenburg aan de Geul zijn o.a. gebaseerd op:

- De lokale woonvisie 'Wonen op maat door maatwerk - Een visie op Wonen in Valkenburg aan de Geul voor nu en de toekomst';
- De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) en de evaluatie daarvan die eind dit jaar is afgerond en waarschijnlijk zal leiden tot aanpassingen van de SVWZL en de bijbehorende compensatiesystematiek;
- De biedingen van de woningcorporaties en de gesprekken tussen de corporaties, de huurdersbelangenverenigingen en de gemeente die daarop volgden en nog niet afgeronde of doorlopende afspraken uit het verleden;
- Het rapport 'Wonen en Zorg in balans' dat in 2020 is opgesteld in opdracht van Wonen Zuid.

Deze prestatieafspraken zijn voorbereid en vastgesteld, terwijl we nog midden in de Coronacrisis zitten. We weten nu nog niet welke invloed en gevolgen dit gaat hebben voor de uitvoerbaarheid van de afspraken. Bij de evaluatie zullen we aan dit onderwerp aandacht besteden en inzichtelijk maken, voor zover dat mogelijk is, wat de gevolgen hiervan zijn voor onze afspraken.

Samen maken wij het verschil!

# Wonen in:

## Gemeente Valkenburg aan de Geul

2021-2025

Het voornemen is om beperkt woningen te verkopen om hiermee investeringsvolume vrij te maken



Er is meer aandacht voor kwetsbare doelgroepen

We gaan samen een visie ontwikkelen op gebied van Wonen en Zorg

## Leefbaarheid

Gebiedsgericht samenwerken ter voorkoming van:

- Woonoverlast
- Afvaldumping
- huisuitzetting



De woningmarkt wordt toegankelijker voor de middeninkomens doordat we de inkomensgrens verhogen.



## Duurzaamheid

### Verbeteren Energie labels

Samen op weg naar een duurzame, CO2-neutrale woningvoorraad

## Betaalbaarheid

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



## Wonen



**We renoveren en vernieuwen**

## Sociaal maatschappelijk

Het zorgvuldig bijstaan van woningzoekenden - ondermeer via thuisinlimburg.nl - zorgt voor een betere matching en spreiding van het aantal woningzoekenden.



## Zorgbehoeften



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



# Beschikbaarheid en vastgoedtransitie



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

We zorgen er samen voor dat aanbod aan sociale huurwoningen aan blijft sluiten bij wat de markt vraagt.

## 1. Aanbod sociale huurwoningvoorraad

Hoewel de vraagdruk naar woningen in Zuid-Limburg niet zo extreem is als in de Randstad, vinden bepaalde doelgroepen hier momenteel toch niet hun gewenste woning. Dit belemmert de doorstroming op de woningmarkt. Om hiervoor een oplossing te bieden is behoefte aan nieuwe betaalbare woningen die flexibel inzetbaar zijn en bij voorkeur liggen in de buurt van voorzieningen. Op basis van de ontwikkelingen in de woningmarkt en de aanbevelingen uit de evaluatie van de structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is het belangrijk dat wordt ingezet op kwalitatieve sturing en maatwerk per subregio (en gemeente). De bouw van en transformatie naar de juiste woningen wordt aangemoedigd. Om dit mogelijk te maken is in regionaal verband een proces gestart om de huidige SVWZL op onderdelen aan te passen en te vertalen in een nieuwe regionale visie op wonen, 'bouwen naar behoefte' die naar verwachting uiterlijk in het eerste kwartaal van 2021 door de verschillende gemeenteraden in Zuid-Limburg, dus ook in Valkenburg aan de Geul, wordt vastgesteld.

Op de korte en middellange termijn wordt de (sociale) woningmarkt in Valkenburg aan de Geul o.a. beïnvloedt door de volgende ontwikkelingen:

- de overspannen (regionale) woningmarkt waardoor ook voor huurstarters weinig tot geen geschikt aanbod voorhanden is. Koopstarters uit Valkenburg aan de Geul ondervinden daarnaast ook nog eens concurrentie van woningzoekenden uit onder meer de centrumgemeenten van Zuid-Limburg. In deze overspannen woningmarkt dreigt ook de groep middeninkomens die is aangewezen op huurwoningen tussen wal en schip te vallen omdat er geen geschikt of betaalbaar aanbod voorhanden is;
- voortschrijdende dubbele vergrijzing: dubbele vergrijzing is het verschijnsel dat niet alleen de groep ouderen een relatief groter aandeel vormt van de bevolking in onze gemeente (o.a. gevolg van de babyboom na de Tweede Wereldoorlog), maar dat tevens de gemiddelde leeftijd steeds hoger komt te liggen. Daardoor neemt de vergrijzing op twee manieren toe. Deze ontwikkeling van dubbele vergrijzing hangt nauw samen met het risico op tweeledig 'zorg-scheefwonen': dat wil zeggen dat sprake is van enerzijds zorgvragers die in een niet-zorggeschikte woning wonen en anderzijds van niet-zorgvragers die wonen in zorggeschikte woonruimte;
- een vergrijzende bevolking die deels honkvast is en graag wil blijven wonen in de bestaande woning (met alle gevolgen van dien) en deels wenst te verhuizen van grondgebonden koopwoningen naar huurwoningen (nultreden en/of appartement);
- een toename van het verwachte aantal spoedzoekers mede als gevolg van de economische recessie (in combinatie met COVID-19 o.a. toename echtscheidingen, huiselijk geweld). Met name de doelgroepen met haast en weinig middelen (met eventueel nog bijkomende problematiek zoals huiselijk geweld) zijn een bijzonder punt van aandacht.

In de onderstaande tabel is zichtbaar dat het corporatiebezit 18% vertegenwoordigt van de woningen in Valkenburg aan de Geul en dat het merendeel van de woningen (bijna 57%) zich bevindt in de particuliere koopsector.

Woningvoorraad gemeente Valkenburg aan de Geul per corporatie peildatum januari 2020			Gemiddelde mutatiegraad
Totaal woningen Valkenburg aan de Geul	8.200	100%	
Woningstichting Wonen Zuid	1.128	13,8%	8%
Woningstichting Berg en Terblijt	294	3,6%	6-7%
Woningstichting Woonpunt	81	1,0%	10,5%
Vanhier Wonen	0	0%	n.v.t.
Particuliere en overige verhuurders	2027	24,7%	
Particulier eigendom (koopsector)	4.668	56,9%	

Naast het feit dat het corporatiebezit slechts een beperkt deel uitmaakt van de totale woningvoorraad, blijkt uit de lokale woonvisie ook dat het corporatiebezit niet evenredig is verspreid over de gemeente, want twee derde van het bezit is gesitueerd in de stadskern Valkenburg. Ook in de kern Berg en Terblijt is het corporatiebezit goed vertegenwoordigd. In de overige kernen is het corporatiebezit beperkt. De onevenredige verspreiding over de gemeente is iets dat opvalt, maar waarover geen oordeel kan worden geveld zonder hier nader (behoefte)onderzoek naar te doen.

Onze ambitie voor de komende jaren is om het aanbod aan sociale huurwoningen in iedere kern af te stemmen op de veranderende vraag, zowel kwalitatief als kwantitatief. In kwantitatieve zin sturen we op de beschikbaarheid van voldoende woningen voor de doelgroepen van beleid. In kwalitatieve zin werken we aan technisch goede, veilige en duurzame woningen, die passen bij de vraag van verschillende doelgroepen.

We spreken af dat we in het begin van volgend jaar (Q1):

- Alle beschikbare onderzoeken en rapporten die relevant zijn voor het beter afstemmen van vraag en aanbod op de Valkenburgse woningmarkt met elkaar delen (zoals evaluatie SVWZL, nieuwe visie op wonen 'bouwen naar behoefte en woonbehoefteonderzoeken);
- Een gezamenlijke bijeenkomst plannen om de gedeelde informatie te bespreken en op basis daarvan tot conclusies te komen waarmee rekening kan worden gehouden in de biedingen van de corporaties van het opvolgend jaar.

In het kader van de beschikbaarheid van woningen en de slaagkans voor woningzoekenden is het belangrijk om inzichtelijk te krijgen welke woningen wel en niet beschikbaar zijn voor de reguliere sociale woningmarkt. De woningcorporaties stellen hiervoor over het voorafgaande jaar een rapportage op. Bepaalde woningen komen niet beschikbaar voor de reguliere markt omdat daarop claims worden gelegd in het kader van bemiddeling voor specifieke doelgroepen (denk aan statushouders, projecten Housing etc.).

We spreken af dat we, op basis van de afzonderlijke rapportages, begin volgend jaar inzichtelijk maken hoeveel woningen wel en niet beschikbaar zijn voor de reguliere sociale woningmarkt. Dan hebben we een overzicht van hoeveel woningen regulier worden verhuurd en hoeveel woningen beschikbaar zijn voor bijzondere doelgroepen via een claim. Afhankelijk van de resultaten bekijken we de noodzaak om daarin al dan niet te gaan reguleren.

## 2. Transitie sociale huurwoningvoorraad

We stemmen het aanbod sociale huurwoningen af op de toekomstige vraag. Dit doen we door uitvoering van de strategieën sloop, nieuwbouw, renovatie, verkoop, aankoop en herbestemming. Maatregelen als sloop en verkoop moeten worden gezien in het licht van het op orde houden van de totale woningvoorraad. Om de toekomstige woningbehoefte in te kunnen vullen is het, naast het uitvoeren van woonbehoefteonderzoeken per kern, van belang om het potentieel van vastgoed met transformatie potentieel te onderzoeken. Dit vastgoed betreft bijvoorbeeld monumentale panden, vrijkomend agrarisch vastgoed en scholen die niet meer worden gebruikt voor onderwijsdoeleinden, hotels die geen toekomstperspectief voor het toerisme meer hebben en eventueel maatschappelijk vastgoed van de gemeente. Naast vastgoed met bouwpotentieel dient ook te worden gekeken naar potentiële bouwkvelds.

De transformatieopgave heeft dus zowel betrekking op bestaande bebouwing als nieuwbouw (eventueel voorafgegaan door sloop). Omdat we bij de transformatieopgave rekening moeten houden met de demografische ontwikkelingen in de gemeente (verwachte krimp op termijn, niet alleen op personenniveau, maar ook op huishoudensniveau, waarbij ook aanzienlijke verschillende bestaan per kern) kan transformatie ook deels betrekking hebben op het invullen van een locatie of bestaand vastgoed met tijdelijke woningen. Om dit goed in beeld te krijgen zijn de eerder aangehaalde woonbehoefteonderzoeken noodzakelijk.

Naast het beter afstemmen van het aanbod sociale huurwoningen op de toekomstige vraag, werken wij ook aan de verbetering van de energetische kwaliteit van de sociale woningvoorraad. We sturen ook op een goede technische kwaliteit door onderhoud uit te voeren.

We zorgen er, door het maken van projectafspraken, samen voor, dat we komen tot een haalbare planontwikkeling en faciliteren elkaar hierin. We maken bijvoorbeeld afspraken rondom programmering (aan de hand van specifieke woonbehoefteonderzoeken per kern), kwalitatieve eisen, stedenbouwkundige kaders, te doorlopen onderzoeken, planologische procedures en het verlenen van omgevingsvergunningen.

Voor de periode 2022-2025 wordt hierna een indicatieve doorkijk gegeven van de voorgenomen transitie van de sociale woningvoorraad omdat voor deze projecten de planontwikkeling en besluitvorming nog niet is afgerond. De voorbereidingen voor de realisatie van deze projecten starten wel al in 2020 of 2021. Om bij te dragen aan de gewenste transitieopgave benoemen we de volgende indicatieve ambities voor de komende 5 jaar.

### Sloop

Voldoen woningen binnen ons aanbod vanuit kwalitatief oogpunt niet meer aan de wensen en eisen van deze tijd, dan sturen wij op sloop. Daarmee maken wij ruimte om kwalitatief passende woningen terug te bouwen. De komende 5 jaar verwachten we in de gemeente 32 woningen te slopen, waarvan 8 grondgebonden gezinswoningen en 24 appartementen zonder lift (duplex woningen) met energielabels E-F-G, waarvan 4 woningen in de prijsklasse 'duur' (€663,40 - €737,12 en 28 woningen in de prijsklasse 'betaalbaar 1' (€432,52-€619,01).

### Nieuwbouw

Met nieuwbouw sturen we op het toevoegen van woningen die aansluiten bij de huidige en toekomstige marktvraag. Daarbij gaat onze aandacht ook uit naar de behoefte aan nieuwe en andere woonvormen. Bijvoorbeeld op gebied van toe- en doorgankelijkheid, zorggeschiktheid of de vraag naar extra (tijdelijke) of andere woningen vanuit bijzondere doelgroepen. Daarnaast heeft de verduurzaming van het woningaanbod door middel van nieuwbouw blijvend aandacht, mede gericht op het verlagen van de totale woonlasten voor de huurders. Daar waar de andere, reeds in onze gemeente actieve woningcorporaties, niet willen of kunnen, wil woningstichting Vanhier Wonen de nieuwbouw en/of transformatie graag oppakken in de kernen buiten de kern Valkenburg. Daartoe gaat Vanhier Wonen de komende jaren concrete afspraken maken met de andere partijen om te kijken of projecten samen kunnen worden opgepakt. Woningstichting Vanhier Wonen bouwt uitsluitend woningen in het DAEB-segment, dus geen geliberaliseerde woningen. Woningbouw in de kleinere kernen is noodzakelijk om de leefbaarheid op peil te houden en de doorstroming op gang te krijgen, met name ook omdat uit de woonvisie blijkt dat de kerngebondenheid van de verschillende doelgroepen erg groot is. De kern Valkenburg heeft voor Vanhier Wonen geen prioriteit tenzij één van de andere partijen hen daar specifiek bij wil betrekken. Omdat de woningmarkt op dit moment en de komende jaren nog erg gespannen is, zoeken we samen naar mogelijkheden om de doorstroming op de woningmarkt op gang te brengen. De gemeente heeft opdrachten verstrekt voor het opstellen van gebiedsvisies voor Valkenburg-Oost, Valkenburg-West en een deel van Berg en Terblijt. In het kader van het beter afstemmen van het aanbod sociale huurwoningen op de toekomstige vraag en een evenwichtiger spreiding van sociale huurwoningen over de gemeente, betreft de gemeente de woningcorporaties bij het opstellen van deze (en eventueel toekomstige) gebiedsvisies en deelt de resultaten hiervan met de corporaties.

De ambitie is om volgend jaar in te zetten op het uitvoeren van woonbehoefteonderzoeken per kern en dit de komende 5 jaar te vertalen in concrete opgaven en indien nodig in uitvoeringsprogramma's. Op basis van de behoefte per doelgroep per kern kan een overzicht worden gemaakt van de woningbouwopgave per kern. Als de opgave eenmaal in beeld is, kan deze worden vertaald in een woningbouwprogrammering per kern die dan moet worden gekoppeld aan geschikte locaties (bestaand vastgoed of onbebouwde terreinen). In de op te stellen gebiedsvisies zal hier ook rekening mee worden gehouden. In de jaarschijven van de prestatieafspraken van de volgende jaren kunnen dan concrete afspraken worden gemaakt tussen partijen over het oppakken en uitvoeren van deze woningbouwprogrammering per kern voor wat betreft de sociale woningbouw. De planning van dit hele proces is mede afhankelijk van de voortvarendheid waarmee de nog te analyseren en te inventariseren zaken kunnen worden opgepakt en afgerond (o.a. behoefteonderzoeken, gebiedsvisies, vinden geschikte locaties, participatietraject met de buurt en andere belanghebbenden). Dit hangt natuurlijk nauw samen met de beschikbare capaciteit en middelen bij de partijen.

### **Verkoop**

Onze verkoopdoelstelling richt zich op het invullen van de transitieopgave, waarmee wij ons aanbod afstemmen op de toekomstige vraag. Verkoop is geen doel op zich, maar staat in dienst van het bereiken van de gewenste vastgoedtransitie. Zowel in aanbod van woningen naar type en prijssegment, als door het genereren van middelen voor investeringen in (nieuwe) duurzame en betaalbare woningen. Verkoop wordt gezien in relatie tot aankoop en transformatie van de woningvoorraad.

### **Renovatie**

Door te renoveren brengen we woningen kwalitatief weer bij de tijd en verbeteren we de duurzaamheid en daarmee de betaalbaarheid. De komende 5 jaar verwachten we in totaal ongeveer 236 woningen te renoveren (Wonen Zuid en WS Berg en Terblijt). Hierbij gaat ook aandacht uit naar het voldoen aan geldende wet- en regelgeving rond brandveiligheid en asbest en tevens naar het verbeteren van de energetische kwaliteit.

### **Onderhoud**

Als woningen nog aansluiten bij de woonwensen van onze doelgroepen, zorgen we dat de kwaliteit van deze woningen goed blijft. We monitoren de kwaliteit van onze woningen volgens de conditiemeting (NEN 2767-methodiek). De komende 5 jaar sturen de corporaties op een score van 3 of beter of op de equivalent van dit kwaliteitsniveau. Dit stelt hen in staat onderhoud gericht uit te voeren en te sturen op de technische kwaliteit van hun woningen.

### **Inponden**

Inponden van woningen betekent dat woningen uit andere sectoren worden omgezet naar de corporatiesector. Partijen spreken af dat inponden van woningen enkel gebeurt op basis van een sluitende businesscase, waarbij geen volkshuisvestelijk vermogen van de sociale sector wegvloeit om problemen van andere sectoren op te lossen. De komende 5 jaar verwachten de corporaties geen woningen in te ponden.

## **3. Tijdelijke woonvormen**

Boven op de reguliere sociale huurwoningvoorraad onderzoeken we de mogelijkheid tot het toevoegen van flexibele (tijdelijke) woningen aan de woningvoorraad. Hiermee spelen wij in op de verwachte demografische ontwikkelingen op de langere termijn en bieden wij meer ruimte aan bepaalde groepen woningzoekenden die nu geen geschikte woning vinden zoals spoedzoekers, jongeren en andere woonurgenden. Op basis van het uitvoeringsprogramma van de lokale woonvisie onderzoekt de gemeente de komende 5 jaar, samen met corporaties en overige stakeholders, welke mogelijkheden er zijn in de verschillende kernen voor het realiseren van flexibele woonvormen (zoals bijvoorbeeld tiny houses) uitgaande van de lokale behoefte.

## **4. Woonruimteverdeling**

We vinden het belangrijk dat woningzoekenden die aangewezen zijn op een sociale huurwoning, eenvoudig toegang hebben tot het gezamenlijk woningaanbod. Daarom bieden bijna alle corporaties in Valkenburg aan de Geul (met uitzondering van 1 corporatie die daar weloverwogen niet voor kiest) hun woningen te huur aan via het provinciaal woonruimteverdelingsstelsel Thuis in Limburg. Woningzoekenden hebben hiermee via één model toegang tot het grootste deel van het woningaanbod van corporaties in Limburg. Met een combinatie van verschillende aanbiedingsmodellen (aanbod, bemiddeling, direct te huur en loting) spelen corporaties in op de behoeften van verschillende woningzoekenden: reguliere zoekers en spoedzoekers.

Elk jaar stellen de corporaties een rapport op van de woonruimteverdeling en bespreken dit met de gemeente en de huurdersorganisaties. Het rapport brengt de vraag van verschillende doelgroepen en het (vrijkomend) aanbod van passende woningen in beeld. Geconstateerde discrepanties kunnen aanleiding zijn tot bijstelling van beleid.



# Betaalbaarheid



Sociale huurwoningen zijn er voor mensen die niet zelfstandig terecht kunnen op de woningmarkt. Die qua inkomen geen woning kunnen kopen en geen toegang hebben tot het commerciële huursegment (lage en middeninkomens). Woningcorporaties werken samen met de huurdersorganisaties structureel aan de betaalbaarheid van het wonen en de beschikbaarheid van voldoende betaalbare huurwoningen. Daarbij leggen zij ook een relatie met duurzaamheid. De energielasten vormen immers een substantieel deel van de totale woonlasten.

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

Ook de komende jaren blijven betaalbare huren voor de in de lokale woonvisie onderscheiden doelgroepen van beleid van belang, aangezien verwacht kan worden dat behoefte aan goedkope sociale woningen zal toenemen als gevolg van de economische crisis in combinatie met de geringe doorstroming in de goedkoopste woningen. Daarnaast komt de betaalbaarheid mogelijk onder druk te staan door de noodzakelijke transformatie (bijvoorbeeld verduurzaming) van de deels verouderde woningvoorraad. Op het gebied van betaalbaarheid stellen we ons de komende 5 jaren de volgende doelen:

## 1. Betaalbare huren

Corporaties houden de huurprijzen betaalbaar voor huishoudens met een laag of middeninkomen en zorgen dat er voor deze huishoudens voldoende woningen beschikbaar zijn. Zij doen dit door te sturen op voldoende woningaanbod met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens, aftoppingsgrenzen en liberaliseringsgrens en daarbij niet de maximale huurprijs te hanteren (door streefhuren af te toppen op deze grenzen).

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

De opgave die in Valkenburg aan de Geul aanwezig is op het vlak van betaalbaarheid, kan niet worden afgeleid uit de lokale woonvisie omdat dit een visie op hoofdlijnen betreft. Op basis van de behoefteonderzoeken op kernniveau (die nog worden uitgevoerd) kan een woningbouwopgave per kern worden opgesteld, waarin ook het aspect betaalbaarheid wordt meegenomen. Naast het in kaart brengen van de nieuwbouw- of transformatieopgave voor betaalbare woningen gaan we op zoek naar instrumenten die de betaalbaarheid van bestaande woningen vergroten.

## 2. Passend toewijzen

De toewijzing van een woning is een belangrijk moment om invloed uit te oefenen op de betaalbaarheid voor de doelgroep. Corporaties zorgen er voor dat woningen die opnieuw verhuurd worden, passend worden toegewezen aan huishoudens naar inkomensklasse. Daarbij voldoen ze tenminste aan de eisen van passend en DAEB-toewijzen, maar blijven ze samen ook oog houden voor wat nodig is in buurten en wijken en voor kwetsbare doelgroepen. Daarnaast sturen zij op voldoende slaagkansen voor woningzoekenden met een huurtoeslaggerechtigd inkomen:

- DAEB-norm: corporaties wijzen ten minste 80% van voor nieuwe verhuur vrijgekomen woningen met een huurprijs tot de liberaliseringsgrens toe aan huishoudens met een inkomen tot aan de DAEB-inkomensgrens;
- Passendheidsnorm: tenminste 95% van de woningen die zij verhuren aan huishoudens met een huurtoeslaggerechtigd inkomen heeft een huurprijs onder de geldende aftoppingsgrens;

**Wettelijke huur- en inkomensgrenzen per 01-01-2020:**

<b>Huurtoeslaggerechtigd inkomen:</b>	1-persoons huishouden max. € 23.225 en 2- en meerpersoons huishouden max. € 31.550
<b>Aftoppingsgrens voor huurtoeslag:</b>	1 en 2- persoons huishoudens € 619,01 en 3- en meerpersoons huishoudens € 663,40.
<b>DAEB-inkomensgrens:</b>	1 <sup>e</sup> DAEB inkomensgrens: € 39.055,- 2 <sup>e</sup> DAEB inkomensgrens: € 43.574,-

### 3. Woonlasten beheersen

We vinden betaalbaarheid voor de doelgroep van beleid belangrijk. De verschillende corporaties voeren een andere huurbeleid en voeren over de invulling daarvan overleg met hun huurdersorganisaties. Zo zoekt woningstichting Berg en Terblijt binnen de gestelde huur-inkomensgrenzen naar mogelijkheden om op financieel gezonde basis, voldoende goede en betaalbare huisvesting voor de doelgroep van beleid, alsmede voldoende investeringscapaciteit voor de voorliggende transformatieopgaven, beschikbaar te houden. Hun bewonersraad vraagt daarbij specifiek aandacht voor het monitoren van de beschikbaarheid van betaalbare woningen en de slaagkansen voor huurtoeslaggerechtigden. Wonen Zuid zet in haar huurbeleid in op het realiseren van de gewenste beschikbaarheid van woningen naar huurprijscategorie. Binnen de financiële toetsingskaders en rekening houdend met de voorliggende volkshuisvestelijke opgaven, spant zij zich in om de huurverhoging te beperken. Wonen Zuid streeft een gemiddeld inflatievolgend huurbeleid na. Dit wordt verantwoord via jaarverslag. De huurdersraad Wonen Zuid zal in 2021 het debat agenderen met de corporaties over het segment middenhuur. Daarnaast neemt de huurdersraad van Wonen Zuid in 2021 het initiatief om met de corporaties te praten over de slaagkans van doelgroepen.

#### Sociaal huurakkoord

Eind december 2018 hebben de Woonbond en Aedes een akkoord bereikt over het huurbeleid voor de komende jaren en dit vastgelegd in het Sociaal Huurakkoord 2019 – 2021. De Woonbond en Aedes hebben de minister opgeroepen het sociaal huurakkoord integraal te verwerken in het huur(prijs)beleid van het Rijk. Dat is gebeurd in januari 2020, met de kanttekening dat het sociaal huurakkoord niet integraal (dus helemaal) in de wetgeving is overgenomen. De passages over bijvoorbeeld huurbevrozing en huurverlaging zijn nog niet in de wetgeving verankerd. Het voornemen van de regering voor het jaar 2021 is om een beperk deel van het Sociaal Huurakkoord te gebruiken voor nieuwe wetgeving op dit gebied. Het voornemen van de regering voor de nieuwe wetgeving gaat overigens aanzienlijk verder dan de huurbevrozing/ huurverlaging zoals overeengekomen in het Sociaal Huurakkoord tussen de Woonbond en Aedes.

Het wettelijk kader voor de huuraanpassing wordt jaarlijks (omstreeks januari) vastgesteld door de Rijksoverheid. Onze gezamenlijke ambitie is om huren betaalbaar te houden. De verschillende corporaties voeren een eigen beleid voor wat betreft huuraanpassing. Hierbij geldt dat alle corporaties de huurprijzen aanpassen binnen de door de rijksoverheid vastgestelde wettelijke kaders en sommige corporaties hier al verder in gaan door het Sociaal Huurakkoord onverkort toe te passen. Daarbij geldt ook dat indien het wetsvoorstel 'eenmalige huurverlaging huurders met een laag inkomen 2021' door de Tweede Kamer wordt aangenomen, de corporaties dit zullen uitvoeren. Inzet van alle corporaties is om, in lijn met het Sociaal Huurakkoord, de huurstijging te beperken en tegelijk voldoende investeringsruimte beschikbaar te houden om de volkshuisvestelijke opgaven in te kunnen vullen. Corporaties en huurdersorganisaties overleggen in het 1e kwartaal van elk jaar over het voorgenomen huurbeleid. De uiteindelijke huurstijging is afhankelijk van de afstemming tussen corporaties en huurdersorganisaties. Vooralnog houden de corporaties in 2021 in hun begroting rekening met een (concernbrede) huursomstijging van maximaal inflatie.

De huurdersorganisaties zijn van mening dat alle corporaties het Sociaal Huurakkoord integraal moeten toepassen en niet moeten wachten (v.w.b. huurverlaging en huurbevrozing) tot het moment dat de wetgeving op dit punt is aangepast. Wachten op wetgeving is volgens de huurdersorganisaties niet in het belang van de huurders en sluit niet aan bij het belang dat partijen toekennen aan het beperken en voorkomen van betaalrisico's bij huurders.

Daarom zullen zij zich (blijven) inspannen om deze besluiten/ dit beleid van de corporaties ongedaan te maken.

Corporaties informeren de gemeente jaarlijks over de op basis van het vastgestelde huurbeleid te realiseren gemiddelde huursomstijging (concernniveau) in relatie tot de wettelijk maximale huursomstijging.

### **Vroegsignalering en voorkomen betalingsproblematiek en uithuiszetting**

Partijen constateren dat de betaalbaarheid mede als gevolg van o.a. economische ontwikkelingen (Covid 19) onder druk staat. Partijen werken daarom samen bij de preventie en het ondersteunen van huurders met betalingsproblemen en het bieden van oplossingen die bijdragen aan het structureel oplossen hiervan en het voorkomen van uithuiszettingen als gevolg van betalingsachterstanden. De corporaties voeren allen een eigen (incasso)beleid dat is gericht op het voorkomen en zo nodig structureel oplossen van betaalbaarheidsproblemen bij huurders.

We stemmen onze instrumenten op elkaar af en nemen waar mogelijk beleidsregels weg die belemmerend werken bij het oplossen van betalingsachterstand. Vanuit onze samenwerking houden we ook intensief contact met andere hulpverlenende instanties en verwijzen huurders waar nodig en mogelijk door. Ook maken wij inzichtelijk op welke voorzieningen een huurder beroep kan doen. Wij ondersteunen, indien nodig, huurders actief met het aanvragen van huurtoeslag of het leggen van contact met andere instanties. Ook zetten we in op vroege signalering van betalingsachterstand. We ondersteunen huurders in het oplossen van betalingsproblemen en bieden daarbij maatwerk, maar nemen verantwoordelijkheden niet over. Een uithuiszetting wegens huurachterstand lost meestal geen probleem op. Uithuiszettingen voeren we uit als het echt niet anders kan. In 2019 voerden de corporaties in Valkenburg aan de Geul géén uithuiszettingen op grond van huurachterstand uit. We zetten de komende jaren in op het -door samenwerking en vernieuwing- voorkomen van uithuiszetting op grond van huurachterstand. De komende jaren maken we concrete afspraken over onze samenwerking en deze leggen we vast.

### **Informatievoorziening**

We zetten gezamenlijk in op het voorlichten van huurders en woningzoekenden over hun totale woonlasten (huurlasten, energielasten en lokale heffingen) in relatie tot het besteedbaar inkomen en over de beschikbare voorzieningen en faciliteiten waarvan zij gebruik kunnen maken. Een goed beeld van de totale woonlasten in relatie tot het besteedbaar inkomen aan de voorkant, helpt betaalbaarheidsproblemen achteraf te voorkomen. Corporaties die gebruik maken van het woonruimteverdelingssysteem (Thuis in Limburg, TiL) bieden daarom de Woonlastentool aan, waarmee inzicht wordt gegeven in een gezonde verhouding tussen inkomen en de woonlasten. Degene die gebruik maakt van een ander woonruimteverdelingssysteem, maakt op een vergelijkbare wijze voor de toekomstige huurders inzichtelijk van de totale woonlasten in relatie tot het besteedbaar inkomen. Gezamenlijk bevorderen we het benutten van beschikbare voorzieningen en daarmee het verbeteren van het besteedbaar inkomen van onze doelgroepen. Hiermee dragen we bij aan het maken van een bewuste keuze over de betaalbaarheid van een woning.

### **Problemen als gevolg van de coronacrisis**

In de loop van volgend jaar kunnen we pas onderzoeken wat de gevolgen zijn van de coronacrisis en aangeven wat dit betekent voor de corporaties en de huurders, dit gaat breder dan enkel betaalbaarheid (ook bijv. gevolgen op het gebied van investeringen, verduurzaming). In de loop van volgend jaar, zodra de gevolgen van de coronacrisis inzichtelijk zijn, gaan we evalueren wat de consequenties van de coronacrisis zijn voor de sociale verhuursector en plannen we een gezamenlijk overleg hierover in.

# Duurzaamheid en kwaliteit



Wij hechten belang aan het verduurzamen van de woningvoorraad, energiebesparing en reductie van de CO<sub>2</sub>-uitstoot met als doel dat huurders kunnen wonen in duurzame woningen van goede kwaliteit en zonder hoge woonlasten. De drijfveer achter onze duurzaamheidsmaatregelen is aan de ene kant de beheersing van de woonlasten en aan de andere kant de reductie van de belasting op het milieu. Wij erkennen dat de energiebesparing in de woningvoorraad noodzakelijk is en een gezamenlijke inspanning vergt.

Wij willen bereiken dat woningen in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal zijn. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties willen als het gaat om het thema wonen een zo duurzaam mogelijke woningvoorraad met een gezond en prettig binnenklimaat. Vanuit het oogpunt van betaalbaarheid van de woning en het voorkomen van te hoge woonlasten voor bewoners wordt per project (bij zowel renovatie, onderhoud, nieuwbouw als verbouw) bezien welk ambitieniveau qua woningkwaliteit haalbaar en betaalbaar is.



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

## 1. Fysieke omgeving: CO<sub>2</sub>-reductie

De doelstellingen in het Klimaatakkoord hebben betrekking op CO<sub>2</sub>-reductie; 49% reductie in 2030 en 95% reductie in 2050. Corporaties hebben met de "Routekaart CO<sub>2</sub>-neutraal in 2050" (AEDES) inzichtelijk gemaakt wat er nodig zou zijn om in 2050 een CO<sub>2</sub>-neutrale woningvoorraad te hebben. Uit deze inventarisatie blijkt dat de opgave zeer omvangrijk is en de (financiële) haalbaarheid onzeker (kosten voor verduurzaming bedragen gemiddeld ruim €50.000 per woning). Zeker is dat afstemming van ambities en samenwerking tussen corporaties, gemeenten en andere partijen van essentieel belang is. Samen kijken we hoe we invulling geven aan de hogere doelstellingen van CO<sub>2</sub>-reductie.

## 2. Regionale Energiestrategie en Transitie Visie Warmte

Om het doel van CO<sub>2</sub>-reductie te halen, zijn alternatieven voor fossiele brandstoffen nodig. De gemeente werkt op Zuid-Limburgse schaal samen aan de Regionale Energiestrategie (RES). Hierin wordt enerzijds onderzocht hoe Zuid-Limburg kan komen tot de opwek van hernieuwbare elektriciteit. Anderzijds wordt in dit kader gezien of er bovenlokale warmtebronnen zijn, die een alternatief vormen voor (verwarming met) aardgas. Op gemeentelijke schaal wordt bovendien gewerkt aan de Transitievisie Warmte. Hierin wordt onderzocht hoe de gemeente uiteindelijk, in 2050 volledig aardgasvrij kan worden, met een tussenstap in 2030. Deze visie dient vervolgens te worden uitgewerkt in uitvoeringsplannen. De gemeente heeft hierin een regierol en zoekt daarbij een goede afstemming met de corporaties als gebouw eigenaren. Op het moment dat de concretere uitwerking plaatsvindt, worden ook de huurdersorganisaties (per gebied/locatie) betrokken.

## 3. Duurzaamheidsambities Corporatiewoningen

Corporaties geven op diverse wijze invulling aan hun duurzaamheidsambities; door concrete vastgoedprojecten, het plaatsen van zonnepanelen en het kiezen voor duurzame materialen bij nieuwbouw en renovatie en volledige eliminatie van de slechtste labels. Ze zoeken naar een optimale verhouding tussen investeren in duurzaamheid en besparen op woonlasten voor de huurder. Bij duurzaamheidsinvesteringen wordt rekening gehouden met de betaalbaarheid van wonen.

Ook werken zij waar mogelijk mee aan initiatieven van individuele huurders voor woningverbetering – indien aan de orde op basis van geldend corporatiebeleid- of via woningverbetering op verzoek van de huurder. Daarnaast zetten partijen in op bewustwording en gedragsverandering bij de huurders, bijvoorbeeld door het kosteloos inzetten van energiecoaches, door voorlichtingsmateriaal te ontwikkelen gericht op juist en effectief gebruik van nieuwe (innovatieve) installaties en door de versnelde invoering van slimme meters om gebruikers online inzicht te bieden van de effecten van hun gedrag op het energieverbruik. Er moet meer onderzoek plaatsvinden naar de beste manier om de huurder te informeren en hem te ondersteunen in het maken van een keuze die in zijn eigen belang is.

# Duurzaamheid en kwaliteit



Omdat per corporatie ook deels sprake is van verschillend beleid en maatwerk zijn onderstaand de specifieke duurzaamheidsambities per woningcorporatie weergegeven.

## Wonen Zuid

### Verbeteren woningen bij renovatie tot minimaal label C (voorkeur B)

Woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens zijn bedoeld voor huishoudens met een huurtoeslaggerechtigd inkomen. De energetische kwaliteit van deze woningen is gemiddeld juist lager en de energielasten hoger. In de lagere huurprijsklassen voeren zij energiebesparende maatregelen daarom zonder of met slechts een beperkte huurverhoging door. Gemiddeld berekenen zij circa 25% van de duurzaamheidsinvestering door. Huurders kunnen zo circa € 55,- tot € 70,- per maand op hun energielasten besparen.

### Eliminatie laagste energielabels

Onder het motto “E, F en G, weg ermee” zet Wonen Zuid voor haar totale woningvoorraad de komende 6 jaar in op vrijwel volledige eliminatie van E, F en G labels. Het betreft ca. 1400 woningen die zij door renovatie, onderhoud of sloop met vervangende nieuwbouw verbeteren naar minimaal label D. De besparing van deze maatregel voor de huurder bedraagt gemiddeld circa € 30,- per maand. Woningen met een E, F of G label die vrij komen voor nieuwe verhuur, verbeteren zij waar mogelijk eerst naar tenminste label D voordat ze de woning opnieuw verhuren.

### Innovaties toepassen in nieuwbouw

Het energieneutraal en onafhankelijk van aardgas maken van de bebouwde omgeving vraagt om nieuwe en innovatieve bouw-, installatie- en distributietechnieken. Denk aan het gebruik van restwarmte, all-electric woningen, NOM-woningen of het recyclen van bouwmaterialen. Voor de komende 5 jaar zetten zij bij 45% van hun nieuwbouw in op innovatieve bouw- of installatieconcepten die verder gaan dan de eisen in het bouwbesluit. Bij nieuwbouw passen zij waar mogelijk het principe van nul-op-de-meter toe.

### Zonnepanelen

Toepassing van zonnepanelen is een duurzame manier van energieopwekking. Circa 3800 van hun gezinswoningen zijn geschikt voor het plaatsen van Zonnepanelen. Als zo'n woning vrij komt voor nieuwe verhuur plaatsen zij standaard 6 zonnepanelen. Natuurlijk kunnen ook zittende huurders vragen om tegen gunstige condities zonnepanelen te plaatsen. Uitgangspunt is dat het voor de huurder leidt tot een besparing op de woonlasten.

### Structureel overleg met huurdersorganisaties over betaalbaarheid en duurzaamheid

In de werkgroep Betaalbaarheid en Duurzaamheid bespreken ze periodiek met hun huurdersorganisaties hoe ze de betaalbaarheid van wonen kunnen verbeteren en hoe de verduurzaming van hun voorraad bijdraagt aan lagere woonlasten. Samen zoeken ze slimme oplossingen en naar een optimale verhouding tussen investeren in duurzaamheid en besparen op woonlasten voor de huurder. De werkgroep formuleert daarvoor concrete verbeter- en/of beleidsvoorstellen. De huurdersvereniging Wonen Zuid is van mening dat betaalbaarheid voor duurzaamheid gaat.





## Woningstichting Berg en Terblijt

Woningstichting Berg en Terblijt zoekt naar een optimale verhouding tussen investeren in duurzaamheid en besparen op woonlasten voor de huurder.

Hun afwegingskader is vastgelegd in een zestal guidelines:

- Bij het nemen van duurzaamheids- en energiebesparende maatregelen is betaalbaarheid altijd de (belangrijkste) randvoorwaarde. De huurverhoging voor investeringen in energetische verbeteringen moet in verhouding staan tot de besparing op energielasten. De huurder heeft in de afweging voor het pakket aan verbetermaatregelen een belangrijke stem.
- In het op het vastgestelde Strategisch Voorraad Beleid gebaseerde actuele 5- tot 10-jaren investeringsplan is als uitgangspunt verwerkt dat alle verbeterings- en verduurzamings-investeringen zonder huurverhoging voor de bestaande bewoners worden gerealiseerd.
- Bij renovatie- en planmatig onderhoud projecten ligt hun focus op het beperken van de energievraag in relatie tot de woonlasten. Investeren in duurzaamheid is een middel om energielasten te beperken, geen doel op zich.
- Bij renovatie is het doel om minimaal een B-label en bij voorkeur een A-label te realiseren. Is dit financieel-technisch niet mogelijk, dan geldt de ambitie voor ten minste 2 labelstappen.
- Concrete renovatie- en verduurzamingsprojecten leiden ertoe dat na 2023 geen woningen meer een lager energielabel hebben dan D.
- Ze zetten primair in op minimalisering van energieverbruik middels isolatie van de gebouwschil. Daarna op gebruik van duurzame energieopwekking (bijvoorbeeld zonnepanelen) en ten slotte op efficiënt gebruik van fossiele brandstof (bijv. installaties).
- Kwantiteit gaat voor (excellente) kwaliteit. Ze laten liever veel woningen een beperkte labelstap maken dan enkele woningen een grote.
- Voorgaand laat onverlet dat er op kleine schaal ruimte is voor toepassing van innovatieve technieken, mits deze bijdragen aan de doelstellingen uit hun ondernemingsplan.

## Woonpunt

Woonpunt onderzoekt of het financieel haalbaar is om in 2025 gemiddeld label B voor hun hele woningvoorraad te realiseren. Op de langere termijn richt Woonpunt zich op een CO2 neutrale woningvoorraad in 2050.

Door renovatie, sloop, nieuwbouw en planmatig onderhoud verbetert Woonpunt de energetische prestatie van het woningaanbod. Het tempo daarvan wordt daarom merendeels bepaald door de investerings- en onderhoudsplanning. Teneinde toch te kunnen versnellen onderzoekt Woonpunt de mogelijkheden tot samenwerking met commerciële partijen, en wil Woonpunt concernbreed actief meewerken aan aansluiting van woningen op collectieve systemen van energielevering (warmtenetten).

Woonpunt zet bij renovatie primair in op minimalisering van energieverbruik middels isolatie van de gebouwschil;

- Woonpunt stimuleert en wenst gebruik te maken van de lokale opwekking van duurzame energie of restwarmte (warmtenetten, zonne- en windenergie). Ook hiervoor geldt dat dit naast een CO-2 reductie ook dient te leiden tot een besparing voor de huurder;
- Woonpunt benut mogelijkheden om samen met bewoners het groen dat in hun bezit is op meer natuurlijke wijze in te richten en te onderhouden;
- Woonpunt werkt samen met corporaties en provincie Limburg binnen project 'kraamkamers' om te komen tot een versnelling van de verduurzaming van de Limburgse sociale woningvoorraad;

In de komende vijf jaren gaat Woonpunt concernbreed aan de slag met het verduurzamen van woningen. Het gemiddelde energielabel is B voor het bezit in de gemeente Valkenburg (50x label B of hoger, 30x label C en 1x label E). In de komende periode vinden geen verdere verduurzamings- of renovatiewerkzaamheden plaats.

## Vanhier Wonen

Woningstichting Vanhier Wonen heeft nog geen woningen in bezit in de gemeente Valkenburg aan de Geul, maar voornamelijk in de gemeente Voerendaal (1132 woningen) en een klein deel in de gemeente Beekdaelen (15 woningen). Sinds november 2016 heeft het woningbezit van Woningstichting Vanhier Wonen in de gemeente Voerendaal gemiddeld een energielabel B. De nieuwbouwwoningen in Schinveld hebben energielabel A++.

## Gezamenlijke ambitie

Vanaf 1 januari 2021 geldt een nieuw stelsel om de energieprestatie van gebouwen uit te drukken, gebaseerd op de Nederlandse Technische Afspraak (NTA) 8800. De NTA 8800 geldt voor alle gebouwen, woningbouw en utiliteitsbouw, bestaand en nieuw. Het nieuwe wettelijke stelsel is bekend onder de naam BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Die nieuwe regelgeving heeft ook gevolgen voor de energieprestatie (huidige energie labels) van het bestaand bezit van de corporaties. De gevolgen van deze nieuwe systematiek voor de bestaande woningvoorraad is op dit moment nog niet helemaal inzichtelijk en daarom is het lastig om lange termijnafspraken te maken over een gezamenlijke ambitie op dit gebied. Op het moment dat de exacte gevolgen van de nieuwe regelgeving voor het bestaand bezit van de corporaties inzichtelijk zijn (waarschijnlijk Q1 2021), zullen we deze samen bespreken en de gezamenlijke ambitie voor de komende jaren voor de verduurzaming van het corporatiebezit in de gemeente Valkenburg aan de Geul opschrijven. Deze gezamenlijke ambitie wordt vervolgens opgenomen in een addendum op de meerjarige afspraken.

### **4. Waar mogelijk extra verduurzamen**

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

### **5. Duurzaam materiaalgebruik**

Naast de toepassing van energiebesparende maatregelen gaat ook aandacht uit naar de keuze voor duurzame materialen en het recyclen van gebruikte materialen. Sloop voeren wij enkel nog uit volgens het concept van duurzame sloop.

### **6. Inzicht in voortgang verduurzaming**

Corporaties maken de (ontwikkeling in) energetische prestaties (uitgedrukt in labels) van hun woningbezit jaarlijks inzichtelijk. Daarnaast bekijken we gezamenlijk de mogelijkheden voor het benoemen en monitoren van de aanvullende energetische prestatie in termen van CO<sub>2</sub>-reductie.

We spreken af dat we na het 1e kwartaal van het opvolgend jaar de resultaten bespreken van het jaar ervoor en dit vervolgens vastleggen in procesafspraken. Ook maken we aan het begin van het nieuwe jaar inzichtelijk wat we hebt gerealiseerd op het gebied van CO<sub>2</sub>-reductie.

<b>Verdeling woningaanbod corporaties naar energielabel</b>	<b>Gemeente Valkenburg</b>
Energielabel A of hoger	9,9 %
Energielabel B	24,6 %
Energielabel C	28,9 %
Energielabel D	16,0 %
Energielabel E	10,6 %
Energielabel F	7,0 %
Energielabel G of label niet bekend	3,0 %

### **7. Meenemen van particuliere woningeigenaren**

De gemeente neemt, bij concrete duurzaamheidsprojecten van de corporaties, haar rol in het ondersteunen van de particuliere woningeigenaren (zodat ook die woningen verbeterd kunnen worden).

# Wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen



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

Als vertrekpunt voor onze ambities voor de beschikbaarheid van voldoende woningen voor mensen met een zorgvraag of mobiliteitsbeperking, is in onderstaande tabel het totale woningbezit van de corporaties in Valkenburg ad Geul naar zorggeschiktheid en betaalbaarheid weergegeven (Bron: lokale woonvisie).

## Corporatiebezit - zorggeschiktheid vs huurprijssegmenten

	Totaal	%	Goedkoop	Betaalbaar L	Betaalbaar H	Bereikbaar	Duur
VW - rolstoel	64	4%	-	31	3	30	-
GW - rollator	429	29%	32	336	31	25	5
<b>subtotaal</b>	<b>493</b>	<b>33%</b>	<b>32</b>	<b>367</b>	<b>34</b>	<b>55</b>	<b>5</b>
GW-wandelstok	190	13%	-	90	62	38	-
niet geschikt	771	51%	83	474	137	68	9
onbekend	50	3%	-	27	7	16	-
<b>subtotaal</b>	<b>1.011</b>	<b>67%</b>	<b>83</b>	<b>591</b>	<b>206</b>	<b>122</b>	<b>9</b>
<b>Totaal aanbod</b>	<b>1.504</b>	<b>100%</b>	<b>115</b>	<b>958</b>	<b>240</b>	<b>177</b>	<b>14</b>

Bron: Wonen Zuid 01-01-2017, Woningstichting Berg en Terblijft 01-01-2018, Woonpunt 01-01-2017

De komende jaren neemt de behoefte aan zorggeschikte huisvesting verder toe omdat de groep kwetsbare ouderen (85+) toeneemt (van 600 personen in 2020 naar 1100 personen in 2030). Zij wonen deels langer thuis in de eigen (vaak niet zorggeschikte) grondgebonden koopwoning of in een huurwoning. Het voornaamste aandachtspunt is de beschikbaarheid van voldoende (betaalbare) geclusterde zorgwoningen "verzorgd wonen"<sup>1</sup> Deze woningen zullen ook in toenemende mate worden gebruikt om de toekomstige piek in de verpleeghuisbehoefte op te vangen. Daarvoor is een verdere uitrol nodig van het Volledig Pakket Thuis (VPT). Het zijn voornamelijk zorgvragers met een zorgprofiel VV4 en VV6. Uit de analyse Wonen en Zorg (onderdeel van de lokale woonvisie) en het rapport Wonen en zorg in balans van Wonen Zuid blijkt dat op dit moment een overschot bestaat aan zorg(geschikte)woningen. Echter deze woningen worden niet gebruikt door of zijn niet bereikbaar voor de juiste doelgroep.

De belangrijkste aandachtspunten voor de komende jaren zijn o.a.:

- Verbeteren van de betaalbaarheid van de zorgwoningen;
- Verbeteren van de spreiding van zorgwoningen over de verschillende kernen;
- Uitbreiden van het aantal rolstoelgeschikte woningen;
- Vinden van een oplossing van het zorg-scheefwonen

De komende jaren dient een gezamenlijke visie te worden ontwikkeld op het gebied van wonen en zorg tussen partijen en de zorgverleners in de gemeente. Zodat sprake is van een gestructureerd beeld en oplossingsrichtingen waardoor o.a. ondoelmatige investeringen in vastgoed kunnen worden voorkomen.

# Wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen



## 1. Opgave wonen en zorg in beeld

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

We vinden het belangrijk goed zicht te hebben op de opgave die rond wonen met een mobiliteitsbeperking of zorgvraag op ons af komt. Corporaties beoordelen daarom hun woningaanbod op geschiktheid volgens de (op maat gemaakte) methodiek van het Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT). Hiermee ontstaat een beter en gezamenlijk beeld van de passendheid van de bestaande woningvoorraad voor huishoudens met een mobiliteitsbeperking of zorgvraag. In onderstaande tabel is de BAT score van de woningen aangegeven van de woningcorporaties en de grootste zorgaanbieder in Valkenburg aan de Geul.

Aanbieder	Ongeschikt (BAT0)	wandelstokgeschikt / nultreden (BAT 1)	rollator bewoonbaar (BAT2)	rolstoel bewoonbaar (BAT3)	geschikt voor verpleegzorg thuis (BAT4)	Totaal
Wonen Zuid	636	436	17	42	0	1.131
WS Berg & Terblijt	176	0	57	3	58	294
Woonpunt	31	0	50	0	0	81
Sevagram	0	0	0	0	50	50
<b>Totaal</b>	<b>893</b>	<b>436</b>	<b>74</b>	<b>45</b>	<b>108</b>	<b>1.556</b>

Aanbieder	Ongeschikt (BAT0)	wandelstokgeschikt / nultreden (BAT 1)	rollator bewoonbaar (BAT2)	rolstoel bewoonbaar (BAT3)	geschikt voor verpleegzorg thuis (BAT4)	Totaal
Wonen Zuid	56%	39%	2%	4%	0%	100%
WS Berg & Terblijt	60%	0%	19%	1%	20%	100%
Woonpunt	100%	0%	0%	0%	0%	100%
Sevagram	0%	0%	0%	0%	100%	100%
<b>Totaal</b>	<b>57%</b>	<b>28%</b>	<b>5%</b>	<b>3%</b>	<b>7%</b>	<b>100%</b>

Naast inzicht in de passendheid van het huidige aanbod voor huishoudens met een mobiliteitsbeperking of zorgvraag, willen we (gedifferentieerd) inzicht in de vraagontwikkeling van deze doelgroepen. Wonen Zuid is naast de beoordeling van haar totale woningaanbod naar toe-en doorgankelijkheid in 2019 in 'haar' gemeenten gestart met het onderzoek naar de ontwikkeling van zorgvragers per zorgzwaarteklasse. In de gemeente Valkenburg aan de Geul is het onderzoek afgerond. De collega-corporaties en de grootste zorgpartners met eigen woningaanbod zijn bij het onderzoek betrokken. De resultaten zijn inmiddels samen besproken met alle deelnemers aan het onderzoek en de gemeente gedeeld.

Om de behoefte op het gebied van wonen en zorg concreet te kunnen invullen, is het nodig om hiervoor een gezamenlijke visie te ontwikkelen, waarin de kwantitatieve en kwalitatieve vraag wordt vastgesteld en kansrijke gebieden worden benoemd. Bij het opstellen van deze visie dienen naast de woningcorporaties en de gemeente ook de belangrijkste zorgverleners te worden betrokken. In 2021 gaan we deze visie samen opstellen. Input daarvoor zijn o.a. de behoefte onderzoeken van de kernen die nog worden uitgevoerd en het rapport Wonen en Zorg van Wonen Zuid. Deze visie en de daaruit volgende afspraken leggen we vast in een aanvulling vast op dit meerjarig kader. In de jaarschijven vanaf 2022 maken we afspraken over het gezamenlijk oppakken van de opgaven.

## 2. Samenwerking ouderenhuisvesting en wonen met zorg

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

- Afspraken te maken tussen corporaties en gemeente om cliënten die zich in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning melden te ‘matchen’ met beschikbare geschikte woningen van corporaties. En ook afspraken maken over de verdeling van financiering, want bij deze matching zullen de Wmo-uitgaven van de gemeente dalen.
- Afspraken te maken tussen corporaties onderling over verdeling van de vraag en geschikt te maken aanbod. Wellicht is het in de toekomst zelfs mogelijk om zelfs één of meerdere verhuurmedewerkers te benoemen die vraag en aanbod optimaal afstemmen tussen corporaties (een soort verhuurmedewerker voor mensen met een acute en latente zorgvraag).

Zoals al eerder is geschetst is in Valkenburg aan de Geul sprake van ‘zorgscheefwonen’. Dit betekent dat niet-zorgvragers wonen in zorggeschikte woningen. Precieze gegevens over het zorgscheefwonen zijn niet beschikbaar, maar op basis van referentiegegevens wordt aangenomen dat het percentage zorgscheefwoners zich situeert rond de 70%. Het betreft veelal corporatiebezit verspreid in de gemeente. Positieve uitzondering zijn de aanleun/inleuncomplexen bij verpleeghuizen die nagenoeg geheel door zorgvragers worden bezet. Een belangrijk actiepoint is om de komende jaren te sturen op een doelmatiger gebruik van het aanwezig zorggeschikt vastgoed in overleg met de woningcorporaties en zorgaanbieders. Daarom moeten we samen onderzoeken welke instrumenten we kunnen gaan inzetten om het doelmatiger gebruik van zorggeschikt vastgoed te bevorderen.

In de afgelopen jaren heeft Woningstichting Vanhier wonen in de gemeente Voerendaal verschillende acties aangezet om de bewustwording van de huidige en toekomstige senioren met betrekking tot het passend wonen te vergroten. In dat kader zijn seniorenmidagen georganiseerd en is het Passende woningspel ontwikkeld en ingezet. Deze acties kunnen ook een hulpmiddel zijn om de bewustwording in de gemeente Valkenburg aan de Geul te vergroten en worden ingezet samen met de andere woningcorporaties en zorgpartijen die in de gemeente werkzaam zijn.

De ambitie voor de komende 5 jaar is om in te zetten op transformatie van de vastgoedportefeuille (sloop, renovatie, nieuwbouw) om meer aanbod in senioren, levensloopbestendige en zorggeschikte woningen te realiseren binnen de sociale huursector. Wij sluiten hierbij zoveel mogelijk aan bij de kansen die het bestaande woningbezit biedt met een focus op de (gezamenlijke) ontwikkelgebieden zoals de gebieden waarvoor gebiedsvisies worden uitgewerkt. Uitgangspunt is het realiseren van zorggeschikt betaalbaar vastgoed waar de markt om vraagt.

Om de opgave in beeld te krijgen, zijn de woonbehoefteonderzoeken per kern van belang. Op basis daarvan en de visie op het gebied van Wonen en zorg die we de komende jaren samen gaan ontwikkelen kunnen we de opgave in beeld brengen. Als de opgave op het gebied van wonen en zorg eenmaal in beeld is, kan deze concreet worden vertaald in o.a. gebiedsvisies of worden gekoppeld aan geschikte locaties (bestaand vastgoed of onbebouwde terreinen). In de prestatieafspraken van de volgende jaren kunnen dan concrete afspraken worden gemaakt tussen partijen over het oppakken en uitvoeren van deze opgave in het sociale huursegment. De planning van dit hele proces is mede afhankelijk van de voortvarendheid waarmee de nog te analyseren en te inventariseren zaken kunnen worden opgepakt en afgerond (o.a. behoefteonderzoeken, gebiedsvisies, vinden geschikte locaties, participatietraject met de buurt en andere belanghebbenden). Dit hangt natuurlijk nauw samen met de beschikbare capaciteit en middelen bij de partijen.

## 3. Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)

De Wet Maatschappelijke Ondersteuning is een belangrijke voorziening om burgers in staat te stellen langer zelfstandig te blijven wonen. De uitvoering van het WMO-beleid raakt –zeker op het vlak van woningaanpassingen– ook het corporatiebezit. In het belang van de huurders en uit oogpunt van efficiency, werken we constructief samen bij de uitvoering van het Wmo-beleid. Denk daarbij aan afspraken over het matchen van vrijkomend geschikt aanbod van toe-en doorgankelijke en aangepaste woningen met woningzoekenden met een Wmo-indicatie of het (mee-)financieren van (collectieve) woningaanpassingen. De ervaring tot nu toe leert dat als WMO-aanpassingen in corporatiebezit aan de orde zijn, wij elkaar weten te vinden en de afstemming en samenwerking goed verloopt. Hetzelfde geldt voor de toepassing van verhuisurgentie op basis van WMO-indicatie. Vanuit oogpunt van efficiency is het echter toch wenselijk om structurele afspraken te maken over de uitvoering en samenwerking en deze op te nemen in een kaderdocument.



Daarom gaan partijen volgend jaar met elkaar in gesprek over de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor met name de woningaanpassingen, de uitstroom beschermd wonen en de maatschappelijke opvang en leggen we de uitkomsten van dit gesprek vast in een meerjarig WMO-document waarin de gezamenlijke visie en afspraken worden opgenomen.

#### **4. Doelgroepen met een specifieke zorgvraag**

Naast de behoefte aan passende woningen voor ouderen met een zorgbehoefte of fysieke beperkingen is er, als gevolg van de extramuraliseringsopgave, vraag naar huisvesting voor doelgroepen met een specifieke zorgbehoefte, zoals dementerenden, (jong) gehandicapten, jongeren met een begeleidingsvraag of verstandelijk gehandicapten. Deze doelgroepen wonen steeds meer zelfstandig in woningen van woningcorporaties, waarbij zorgpartijen de zorgcomponent en begeleiding bieden. De eisen die aan deze woningen worden gesteld zijn sterk afhankelijk van de specifieke zorgvraag van de doelgroep. We zetten in op vraaggestuurde samenwerking met zorgpartners om huisvesting voor deze doelgroepen te realiseren, zowel door transformatie van bestaand bezit als door nieuwbouw en overname van vastgoed van zorgpartners. De ontwikkeling van huisvesting voor deze doelgroepen vraagt om additionele investeringen en beperkt het gebruik van het vastgoed tot specifieke doelgroepen. Dit verhoogt het exploitatierisico. Op basis van de analyse voor de lokale woonvisie is ingeschat dat in onze gemeente een vraag bestaat van 6 woningen op jaarbasis voor deze doelgroepen. Vanwege de geringe vraag en omdat sprake dient te zijn van maatwerk voor deze doelgroep, gaan we de komende jaren in beeld brengen wat de specifieke behoefte op dit vlak is. Op basis van de aantoonbare behoefte gaan we samen bekijken of we afspraken kunnen maken over:

- het ontwikkelen en realiseren door corporaties, samen met zorgpartijen, van huisvesting voor specifieke doelgroepen met een zorg- of begeleidingsvraagstuk (bij gebleken haalbaarheid).
- het creëren van de juiste randvoorwaarden door de gemeente om de ontwikkeling van huisvesting van deze doelgroepen haalbaar te maken.
- het onderzoeken van mogelijkheden door de gemeente voor het betrekken van de particuliere huursector bij de huisvesting van specifieke doelgroepen.

#### **5. Uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang**

Wij huisvesten bijzondere doelgroepen uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen, waaronder Zeer Moeilijk Plaatsbare (ZMP'ers); ex-gedetineerden, ex-psychiatrische patiënten, ex-verslaafden en dak- en thuislozen. Het bieden van huisvesting alleen is voor veel van deze doelgroepen onvoldoende. Het is nodig samen te werken met onder andere gemeenten en zorg- en welzijnsinstellingen, om deze huishoudens waar nodig woon- en reïntegratiebegeleiding te bieden om volwaardige participatie in de maatschappij te bevorderen en woongedrag dat de woonomgeving belast te voorkomen. Naast een eigen zelfstandige woning, is daarbij vaak ook zorgondersteuning en/of woonbegeleiding nodig. We werken samen met zorg- en welzijnspartners dat die ondersteuning geboden kan worden en kansen op volwaardige participatie gezien en benut kunnen worden. Ook zetten we in op een zachte landing in de juiste buurt, passend bij de draagkracht van de wijk, zodat het prettig wonen is voor de persoon zelf en het past in de woonomgeving. Om dit alles te realiseren werken we regionaal samen met ketenpartners en spreken we elkaar aan op onze rol en verantwoordelijkheid ten aanzien van het huisvesten van deze doelgroep.

#### **6. Huisvesting en begeleiding vergunninghouders**

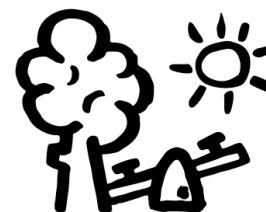
Wij erkennen dat huisvesting van vergunninghouders en daarmee het realiseren van de taakstelling prioritair is en vergunninghouders daarom met voorrang gehuisvest worden. Twee keer per jaar wordt door de rijksoverheid per gemeente de taakstelling huisvesting vergunninghouders vastgesteld. De gemeente is verantwoordelijk voor de realisatie van de taakstelling. Corporaties huisvesten naar rato van hun woningbezit in Valkenburg aan de Geul, vergunninghouders conform de taakstelling voor het daarop volgende jaar. De corporaties stellen hiervoor maximaal 10% van de voor verhuur vrijkomende woningen beschikbaar, met een minimum van 1 woning per jaar. Als dreigt dat (bijvoorbeeld door een verhoging van de taakstelling of een eenzijdige samenstelling van te huisvesten huishoudens (bijv. alleenstaanden)), de taakstelling niet gerealiseerd kan worden binnen de beschikbare 10% van de voor verhuur vrijkomende woningen, treden gemeente en corporaties met elkaar in overleg over mogelijke oplossingen. De gemeente spant zich in om voor de huisvesting van statushouders ook oplossingen te zoeken in het particuliere (huur)segment. Bij feitelijke gezinshereniging bieden corporaties binnen redelijke termijn passende reguliere huisvesting aan.

De gemeente is eindverantwoordelijk voor de realisatie van de taakstelling vergunninghouders en voert regie op een goede communicatie en goede samenwerking tussen corporaties, gemeente, COA, vluchtelingenwerk en andere betrokken partijen. Vanuit deze regierol heeft de gemeente ook zicht op de omvang van de gehele taakstelling en de voortgang in de realisatie. Om de bijdrage van de corporaties aan de realisatie huisvesting vergunninghouders te kunnen monitoren, maken wij de volgende afspraken.

Minimaal twee keer per jaar is er overleg tussen gemeente en corporaties waarbij tenminste de volgende onderwerpen aan de orde komen:

- Verdelen van, informeren over en monitoren van de taakstelling;
- Coördinatie van de opgave tussen partijen (o.a. COA, Vluchtelingenwerk, corporaties, gemeente);
- (Woon)begeleiding van vergunninghouders, voorafgaand, bij, en na het betrekken van de woning;
- Tijdige beschikbaarheid van de uitkering en betaling van de huur en zo nodig bevoorschotting op de uitkering en eventuele kwijtschelding;
- Monitoren van verdringingseffecten voor reguliere doelgroepen;
- Mogelijke maatregelen bij verhoogde taakstelling of verdringing, waaronder tijdelijke woonvormen en de huisvesting in het particuliere huursegment

# Leefbaarheid



**Leefbaarheid gaat over hoe mensen de samenstelling van de bevolking in hun buurt waarderen, over hoe veilig men de buurt vindt, over hoeveel overlast en hinder men ervaart, over de kwaliteit van de woningvoorraad, over voorzieningen in de buurt en over de kwaliteit van de publieke ruimte. Leefbare kernen en wijken zijn van groot belang voor het welzijn, woongenot en de veiligheid van bewoners. Gebieden die kwetsbaar zijn verdienen extra aandacht en inzet en een op maat gesneden gebiedsgerichte aanpak. Samen met partijen als politie, zorginstanties en natuurlijk dorps/wijkbewoners willen wij de komende jaren de leefbaarheid goed houden waar deze voldoende is en versterken waar dat nodig is.**

## 1. Fysieke omgeving

Leefbaarheid gaat enerzijds om de fysieke kwaliteit van de woning en woonomgeving, maar vooral over de invloed die bewoners zelf uitoefenen op hun woongenot. We zetten ons op de eerste plaats in voor het op peil houden van de kwaliteit van de woningen in een schone, onbeschadigde en veilige omgeving zodat wordt voorzien in het ongestoord woongenot van een huurder. De gemeente geeft invulling aan de principes van schoon, heel (onbeschadigd) en veilig voor wat betreft de openbare ruimte en waar nodig stuurt zij op de leefbaarheid in het particulier bezit. De gemeente zorgt voor adequaat onderhoud van openbare groenvoorzieningen binnen de door de gemeenteraad vastgelegde kaders. Corporaties hanteren in het kader van het woonomgevingsbeleid hierbij ieder hun eigen tuinbeleid.

Ook differentiatie in woningaanbod en samenstelling van de bevolking heeft een positief effect op de leefbaarheid van wijken. Daar waar dit wenselijk en mogelijk is (transformatie en/of sloop-nieuwbouw) houden we hiermee in de planontwikkeling rekening. In wijken waar de leefbaarheid onder druk staat door een te sterke concentratie van kwetsbare en minder zelfredzame huishoudens, zetten we in op rekening houden met de veerkracht en mogelijkheden in de buurt en spannen wij ons in om concentraties van kwetsbare huishoudens te voorkomen.

## 2. Sociale omgeving

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

### Inzet van wijkbeheer

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

## 3. Veiligheid

Een veilige woonomgeving gaat o.a. over het voorkomen en opheffen van onrechtmatig en hinderlijk gedrag. Denk aan het veroorzaken van (ernstige) overlast, hennepcultuur of drugshandel. Woningcorporaties nemen verantwoordelijkheid voor de aanpak hiervan binnen het eigen woningbezit. Ze reageren actief op overlastmeldingen en geconstateerde overlast met betrekking tot het woningbezit en spannen zich in om –samen met betrokken partijen- tot beëindiging van de overlastsituatie te komen. Bij zeer ernstige overlastsituaties bouwen zij een dossier op en zetten zij zo nodig juridische stappen om de overlast te doen staken. Een ontbinding van de huurovereenkomst op grond van overlast zien ze als een uiterst middel. Een uithuiszetting is immers meestal geen oplossing, maar een verplaatsing van het probleem. We stellen ons daarom tot doel om – samen met organisaties in het sociale domein en met inzet van de beschikbare middelen en instrumenten, de juiste ondersteuning te bieden en daarmee de overlast te stoppen en ontruiming te voorkomen.

Wij zetten actief in op het voorkomen en bestrijden van hennepsteelt en handel in verdovende middelen. Bij constatering zetten wij in op vrijwillige huuropzegging dan wel vorderen wij –binnen de wettelijke mogelijkheden– ontruiming van de woning en ontbinding van de huurovereenkomst.

De gemeente heeft binnen het Damoclesbeleid de mogelijkheid een woning bij geconstateerde hennepsteelt of drugshandel voor een bepaalde periode te sluiten. In 2019 en 2020 (tot 1 oktober) sloot de gemeente 1 corporatiewoning op grond van het Damoclesbeleid. Om corporatiewoningen beschikbaar te houden voor de primaire doelgroep en leegstandserving te voorkomen, bespreken in de eerste helft van 2021 de samenwerking in de bestrijding van hennepsteelt en handel in verdovende middelen vanuit corporatiewoningen en onderzoeken wij of het mogelijk is om nadere werkafspraken te maken over het voorkomen of beperken van sluiting van sociale huurwoningen, of het (eerder) beschikbaar stellen van de woning voor mutatie- of planmatig onderhoud en het starten van de verhuurprocedure, nadat de huurovereenkomst ontbonden is.

#### **4. Inzet van middelen**

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

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

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

# Samenwerking en informatie uitwisseling



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

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

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

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

## 1. Samenwerkingsafspraken

Gemeenten, corporaties en huurdersorganisatie hebben in de realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven eigen rollen en verantwoordelijkheden. Bij het realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven is een goede samenwerking en het tonen van daadkracht in de uitvoering belangrijk. Wij streven er naar om de biedingen samen te vertalen naar eenduidige en zoveel mogelijk SMART geformuleerde prestatieafspraken. Ook vinden wij het belangrijk om de realisatie van de wederzijdse prestatieafspraken periodiek te bespreken en te monitoren.

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

- Transparant en open zijn naar elkaar toe;
- Het gemeenschappelijke doel in het oog houden en binnen de kaders van de eigen organisatie toewerken naar het bereiken van dit gemeenschappelijke doel;
- Elkaars positie en inbreng in het partnerschap respecteren;
- Elkaar steunen en faciliteren waar dat mogelijk is;
- Elkaar aanspreken op het moment dat er knelpunten in de uitvoering van deze prestatieafspraken of in de samenwerking optreden;
- Elkaar aanspreken op het niet nakomen van gemaakte afspraken.



## 2. Procesafspraken

### Cyclisch proces

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

Januari - maart	Ambtelijke werkgroep stelt evaluatie over voorgaande jaarschijf op. Indien mogelijk besteden we hier ook al aandacht aan de gevolgen van de coronacrisis
Maart	We hebben bestuurlijk overleg over de behaalde resultaten en de (nieuwe) voorliggende opgaven. Bij dit overleg sluiten de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties aan. We bespreken de evaluatie van de jaarschijf van het voorgaand kalenderjaar en stellen deze vast. Daarnaast worden de belangrijkste speerpunten voor de prestatieafspraken voor het komende jaar en belangrijke informatie met elkaar gedeeld zoals bijvoorbeeld de rapportages op het gebied van beschikbaarheid van woningen voor de reguliere sociale woningmarkt.
Vóór 1 juli	Corporaties sturen het overzicht van voorgenomen bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgaven voor het opvolgende jaar ("het bod") toe aan gemeente en huurdersorganisaties. Dit sluit aan op het meerjarig kader en is SMART geformuleerd. Corporaties bepalen elk de eigen vorm voor het bod, maar nemen tenminste de kernthema's en de kerncijfers op en laten het bod zoveel mogelijk aansluiten op het format voor de prestatieafspraken. Deze kernthema's sluiten aan bij de in de Woningwet benoemde onderwerpen die corporaties in hun bod moeten betrekken en de rijksprioriteiten zoals vastgelegd door de minister.
Juli-november	We voeren gezamenlijk ambtelijk overleg en stellen de concept jaarschijf voor opvolgend jaar op, in dit overleg besteden we ook aandacht aan de gevolgen van Coronacrisis.
Vóór 15 december	We hebben bestuurlijk overleg over de realisatie van de jaarschijf over het huidig jaar en ondertekenen de jaarschijf voor het nieuwe jaar. Zo nodig stellen we aanpassingen of toevoegingen aan het meerjarig kader bestuurlijk vast.

### Ambtelijk Overleg

De gemeente initieert structureel een periodiek ambtelijk overleg met de 3 betrokken partijen waarin het maken van prestatieafspraken voor het opvolgend jaar, de realisatie van de lopende prestatieafspraken en de evaluatie van afspraken van voorgaand jaar besproken worden met betrokken partijen. Vanuit de gemeente is minimaal het Sociale Domein en het Fysieke domein vertegenwoordigd in dit overleg. Dit overleg vindt in beginsel 1 maal per kwartaal plaats. Indien daartoe vanuit één van de partijen een specifieke aanleiding is, wordt extra overleg ingepland. Het ambtelijk overleg bereidt het bestuurlijk overleg voor. De overlegdata voor de ambtelijke overleggen worden aan het begin van het jaar voor het gehele jaar gepland.

### Bestuurlijk overleg

Gemeente en woningcorporaties bespreken de voortgang, realisatie en eventuele voorstellen tot bijstelling van de afspraken tenminste één keer per jaar bestuurlijk. Vanuit de gemeente is de wethouder Wonen en de wethouder Sociaal Domein aanwezig bij dit overleg. Bij het plannen van dit overleg zoeken partijen aansluiting bij de cyclus van prestatieafspraken en verantwoording zoals is vastgelegd in de Woningwet. De overlegdata voor de bestuurlijke overleggen worden aan het begin van het jaar voor het gehele jaar gepland.

### Rol huurdersorganisaties

De huurdersorganisaties zijn volwaardig partner bij het maken en uitvoeren van prestatieafspraken. Deze worden zowel ambtelijk als bestuurlijk betrokken. Gezamenlijk maken partijen afspraken over de wijze waarop de Bewonersraad invulling willen geven aan deze rol en hoe zij hun betrokkenheid bij het tot stand komen en vaststellen van prestatieafspraken en het hierover te voeren overleg willen organiseren.

### Tussentijdse wijzigingen

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

### 3. Afspraken over informatie-uitwisseling

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

- We maken nadere afspraken over de te delen informatie, de definities en de periodiek. Als aandachtspunten worden genoemd de omvang en ontwikkeling van de sociale huurwoningvoorraad, de beschikbaarheid en slaagkans voor woningzoekenden, de energetische kwaliteit van de voorraad en definities rond planmatig onderhoud.
- We geven elkaar voorafgaand aan opdrachtverstrekking voor onderzoek dat betrekking heeft op de onderwerpen uit deze prestatieafspraken, de gelegenheid om eventueel gezamenlijk de opdracht te formuleren en/of te verstrekken en de kosten te delen.
- We delen onderzoeksrapporten en beleids- en visiedocumenten die van belang zijn voor deze afspraken en/of de volkshuisvestelijke opgaven. Partijen betrekken elkaar bij beleidsontwikkeling waar dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken. Partijen delen met elkaar relevante (landelijke of regionale) onderzoeken, artikelen en dergelijke waar deze betrekking hebben op de onderwerpen van deze prestatieafspraken.
- De corporaties delen elk jaar gegevens over hun woningvoorraad en -ontwikkeling (zowel kwalitatief als kwantitatief) over de thema's (beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en zorg/ouderen). De corporaties brengen deze cijfers samen in het gezamenlijke Regionaal Strategisch Voorraadbeleid (Regio-SVB) Regio-SVB.
- De corporaties delen elk jaar gegevens over de woonruimteverdeling via Thuis in Limburg of een ander woonruimteverdelingssysteem? Hiervoor gebruiken we de afgesproken format. Bij het delen van informatie nemen we de geldende privacywetgeving in acht.

### 4. Overige afspraken:

#### WSW-borging en achtervang gemeente

Corporaties investeren in de volkshuisvestingsopgaven in Valkenburg aan de Geul. Hiervoor trekken zij leningen aan die geborgd worden door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Onderdeel van de borging door WSW is dat steeds een gemeente de achtervangpositie inneemt voor de lening. De achtervang door gemeenten moet afzonderlijk overeengekomen worden met het WSW en is voorwaarde om WSW-geborgde leningen aan te kunnen trekken. Gezien de korte doorlooptijd die momenteel geldt bij het aantrekken van nieuwe financiering, is het van wezenlijk belang dat vooraf volstrekt helder is dat de volledige garantiestelling verzekerd is, middels een achtervangovereenkomst tussen de gemeente en WSW.

Afspraken:

- De gemeente en Woningstichtingen Wonen Zuid, Berg en Terblijt en Woonpunt continueren de afgesloten (generieke) achtervangovereenkomst met het WSW.
- Als Vanhier wonen gaat participeren in de gemeente Valkenburg aan de Geul dan wenst zij, net als de overige woningcorporaties, ook afspraken te maken over de WSW-borging en de achtervangpositie die de gemeente inneemt voor een lening.

#### Vooroverleg over WOZ-beschikking met BSGW

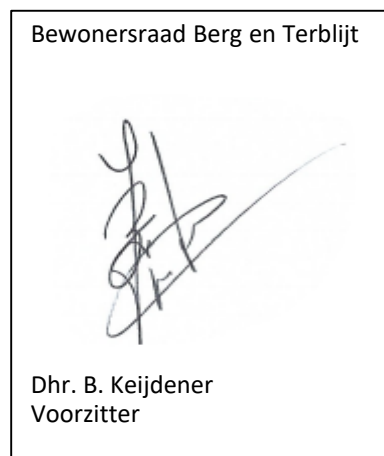
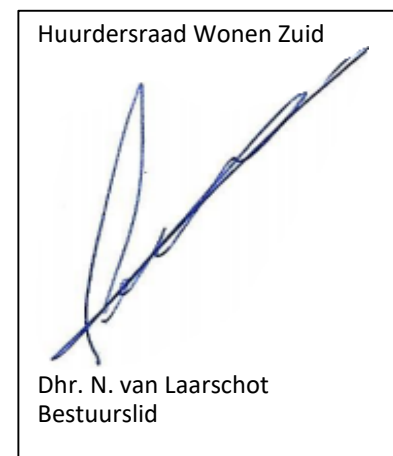
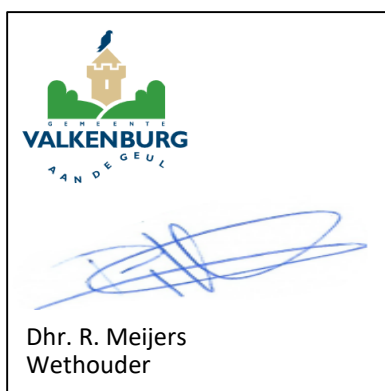
De gemeente heeft het vaststellen van de WOZ-waarde ondergebracht bij het BSGW. Om onnodige bezwaarprocedures te voorkomen voeren BSGW en de individuele corporaties –voor definitieve vaststelling- overleg over de voorlopige beschikkingen. Dit overleg verloopt naar wens. Mocht in de uitvoering van deze afspraak stagnatie optreden, dan geeft de gemeente als opdrachtgever van BSGW, sturing om de stagnatie weg te nemen.

Afspraak:

De gemeente initieert (indien nodig) jaarlijks het vooroverleg met BSGW en de individuele woningcorporaties over de voorlopige WOZ-beschikkingen.

# Ondertekening

Over de hierna volgende prestatieafspraken hebben d.d. 2 december 2020 te Valkenburg ad Geul overeenstemming bereikt:



# Bijlage

## Toelichting op realisatie van transitiestrategieën (thema Beschikbaarheid en Vastgoedtransitie)

Nieuwbouw	Genoemd zijn de nieuwbouwprojecten waarvan de bouw naar verwachting in de betreffende jaarschijf start of wordt opgeleverd.
Renovatie	Genoemd zijn renovatieprojecten waarvan de uitvoering naar verwachting in de betreffende jaarschijf start of wordt opgeleverd. Het gaat om voorgenomen renovatie(s). Over renovatieprojecten wordt vooraf overleg gevoerd met bewoners en huurdersorganisaties. Een renovatie wordt pas in uitvoering genomen na overleg en voldoende overeenstemming met de bewoners. De status "Renovatie" is gebonden aan wettelijke voorwaarden. De daadwerkelijke uitvoering van de in deze tabel benoemde projecten krijgt invulling na feitelijke opname van uit te voeren werkzaamheden en na overleg met bewoners en huurdersorganisaties. Aan het in deze tabel genoemde label Renovatie kan daarom op voorhand geen rechten worden ontleend.
Sloop	Genoemd zijn voorgenomen sloopplannen. Een definitief sloopbesluit wordt genomen ná overleg met bewoners en huurdersorganisaties. Alsdan wordt ook het sociaal plan van toepassing. Daadwerkelijke sloop wordt uitgevoerd nadat planvorming en RO-procedure voor de voorgenomen nieuwbouwontwikkeling genoegzaam is afgerond.
Verkoop	Genoemde aantallen te verkopen woningen betreffen een indicatieve prognose van het in de betreffende 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 vrijkomend aanbod en marktontwikkelingen.
Onderzoek	Grondgebonden woning met woonprogramma op meerdere verdiepingen

## Toelichting op betaalbaarheidsklassen en indicatie doelgroepen (thema Betaalbaarheid):

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

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

Huurtoeslaggerechtigd inkomen: 1-persoons huishouden max. € 23.225 en 2- en meerpersoons huishouden max. € 31.550

DAEB-inkomensgrens: 1e DAEB inkomensgrens: € 39.055,- 2e DAEB inkomensgrens: € 43.574,-

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

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

<b>DAEB-toewijzen:</b>	Bij aanneming van het wetsvoorstel 'wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet': tenminste 92,5% van alle (op)nieuw te verhuren woningen met een huurprijs tot en met de liberaliseringsgrens (DAEB-segment) moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de gedifferentieerde DAEB-inkomensgrens (€35.938 voor eenpersoonshuishoudens en €43.126 voor meerpersoonshuishoudens, prijspeil 2020) en maximaal 7,5% aan huishoudens met een inkomen boven de gedifferentieerde DAEB-inkomensgrenzen. Bij prestatieafspraken op lokaal niveau mag de 7,5% worden opgetrokken tot maximaal 15,0%.
<b>Passend Toewijzen</b>	Van alle toewijzingen aan huishoudens met een inkomen tot en met de inkomensgrenzen passend toewijzen, moet bij tenminste 95% van verhuringen een woning zijn toegewezen met een huurprijs van maximaal de voor het betreffende huishouden geldende aftoppingsgrens.

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

<b>Nieuwbouw BENG en NOM</b>	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.
<b>Verbeteren van Energielabel</b>	Met sloop onttrekken we woningen met een slechte energetische kwaliteit aan de woningvoorraad. Hiervoor bouwen we Bijna Energie Neutrale (BENG) woningen of Nul Op de Meter (NOM) woningen terug. De energetische verbetering drukken we uit in labelstappen. Voorbeeld: Met het slopen van een woning met Label F en de nieuwbouw van een BENG-woning (label A en hoger), realiseren we voor die woning een verbetering van 5 labelstappen. Bij renovatie verbeteren we het huidige label van een woning (door o.a. schilisolatie en installatieverbetering), naar een hoger energielabel. Voorbeeld: Bij verbetering van een woning met label F naar label B realiseren we 4 labelstappen. Op termijn willen we helemaal géén woningen met energielabels E, F of G meer. De in de afspraak genoemde labelstappen betreffen een inschatting. Naast labelverbetering bij renovatie verbeteren we waar mogelijk ook de energetische kwaliteit van woningen bij regulier planmatig onderhoud. Te behalen labelstappen bij onderhoud zijn vooraf moeilijk te bepalen.
<b>Gasloze woningen</b>	De rijksoverheid heeft als doel gesteld dat Nederland in 2050 gasloos is. Corporaties fungeren als startmotor bij de transitie van gas naar andere warmtebronnen in woningen. Afspraak met AEDES is dat corporaties in 2022 100.000 sociale huurwoningen gasloos maken.
<b>PV-panelen</b>	We plaatsen PV-panelen op onze woningen. Hiermee wekken we hernieuwbare energie op. Het plaatsen van PV-panelen vindt plaats bij nieuwbouw, renovatie, planmatig onderhoudsprojecten of op verzoek van de huurder. PV-panelen worden op individuele woningen of complexgewijs aangebracht.

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

<b>BAT-systematiek</b>	Corporaties hebben hun woningaanbod beoordeeld volgens de (aangepaste) methodiek van Bouw Advies Toegankelijkheid. Hierin worden de volgende categorieën onderscheiden: BAT-score 0: Ongeschikt voor wonen met mobiliteitsbeperking, géén bijzondere toegankelijkheid BAT-score 1: Wandelstokgeschikt. Gelijkvloerse woning. BAT-score 2: Rollatorbewoonbaar. BAT-score 3: Rolstoelbewoonbaar. BAT-score 4: Geschikt voor verpleegzorg thuis. Extra ruime rolstoelwoning.
------------------------	--