



Samen aan de slag in Valkenburg aan de Geul

Prestatieafspraken
Jaarschijf 2023

Inleiding

In dit document benoemen we wat we in 2023 concreet gaan doen voor de realisatie van onze meerjarige doelen en ambities. Een belangrijk deel benoemen we langs vaste acties en indicatoren (bijvoorbeeld het aantal nieuw te bouwen, sloop, renovatie, het aantal betaalbare woningen, energielabelstappen, ontruiming en huisvesten vergunninghouders etc.). Daarnaast is er ruimte om afspraken over onderzoeksvragen en/of beleidsontwikkeling op te nemen, afgestemd op actuele ontwikkelingen en opgaven.

We formuleren realistisch en meetbaar. We spreken af wat we in een jaar kunnen realiseren. Daarbij zorgen we dat we capaciteit en middelen beschikbaar hebben. Aan het einde van het jaar toetsen we of we gerealiseerd hebben wat we hebben afgesproken. We zetten ons samen in en ondersteunen elkaar om de gemaakte afspraken te realiseren.

Samen maken we het verschil.

Veranderende landelijke context

Afgelopen jaar is de nationale bouw- en woonagenda vastgesteld, daaruit komen verschillende programma's. Een aantal van deze programma's is al uit, sommige delen moeten nog (nader) uitgewerkt worden. Voor nu zijn de volgende relevante zaken bekend:

- Op nationaal niveau hebben het Rijk, VNG, Woonbond en Aedes prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2022-2030. Hierin zijn concrete doelstellingen geformuleerd en samenwerkingsafspraken gemaakt.
- Provincies hebben eind oktober 2022 bij het Rijk een bod neergelegd voor de prestatieafspraken wonen 2022 Provincie Limburg – Rijk. Het betreft een gedetailleerde woningbouwopgave met bijbehorende locaties. Dit heet de 'realitycheck'.
- Deze reality checks zijn de basis voor de regionale woondeals. De regionale woondeals vinden plaats per provincie in overleg met gemeenten en woningcorporaties. Daarin worden ook de realisatie van het aantal en aandeel sociale huurwoningen aangescherpt.
- Het programma 'een thuis voor iedereen' richt zich op woningzoekenden met een sociale of medische urgentie, uitstromers uit zorgvoorzieningen, statushouders, dak- en thuislozen, arbeidsmigranten, studenten en woonwagenbewoners.
- Dit jaar hebben we voor het eerste te maken met deze nieuwe werkwijze vanuit het Rijk. Gedurende komend jaar zullen we deze ontwikkelingen volgen en ons daartoe verhouden.

Wonen in:

Gemeente Valkenburg
aan de Geul

2023

Op voormalige schoollocaties wordt onderzocht of het realiseren van sociale huurwoningen mogelijk is



Er is meer aandacht voor kwetsbare doelgroepen
Dit jaar ronden we de visie voor Wonen en Zorg af

Leefbaarheid

Gebiedsgericht samenwerken ter voorkoming van:

- Woonoverlast
- Afvaldumping
- Huisuitzetting



De woningmarkt wordt toegankelijker voor de middeninkomens doordat we ook woningen verhuren aan (lage) middeninkomens.



Duurzaamheid

Verbeteren
Energie labels

620

Verduurzaming:
620 labelstappen in 2023

Betaalbaarheid

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



Wonen



97
woningen
renovatie
35
nieuwbouw

Sociaal maatschappelijk

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



Zorgbehoeften



Alle woningen hebben een BAT-score. Dit jaar worden er 37 woningen opgeleverd of opgewaarderd met een hogere score.

Beschikbaarheid en vastgoedtransitie



We zorgen ervoor dat we voldoende sociale huurwoningen hebben voor inwoners die daarop aangewezen zijn. We zorgen ook dat dit technische goede, veilige en duurzame woningen zijn, die passen bij de wensen van verschillende doelgroepen. En dat het woningaanbod blijft passen bij de vraag. Dit doen we door sloop, nieuwbouw, verkoop, aankoop, onderhoud en renovatie van onze woningen. Als we het nog niet weten doen we onderzoek naar wat er in de toekomst nodig is. Bij de transitie van ons woningaanbod werken we ook aan het verduurzamen van ons woningaanbod. Afspraken hierover benoemen we onder het thema 'Duurzaamheid'. Voor de realisatie van de transitieplannen hebben we elkaar nodig. We werken daarom samen bij bijvoorbeeld het formuleren van haalbare uitgangspunten en (kwalitatieve) eisen, het betrekken van bewoners en de communicatie, het opstellen van stedenbouwkundige kaders, het verlenen van vergunningen et cetera. Een toelichting op de realisatie en afkortingen in de gebruikte tabellen staat in de bijlage.

1.1 We bouwen komend jaar volgende nieuwe woningen

Locatie/projectnaam	Aantal	Type	Prijsklasse	Planning	Corporatie
Valkenburg -Weth. Paulssenlaan Locatie A	5	Grondgebonden gezinswoning NOM	Geliberaliseerd	2023	Wonen Zuid
Broekhem Noord - H.Hermansstraat eo	30	24 EWG (BAT 0) 6 LLB (BAT 4) NOM	Duur en Betaalbaar 2	2023	Wonen Zuid
Geen					Berg en Terblijt
Geen					Woonpunt
Geen					Vanhier Wonen

1.2 We bouwen de volgende nieuwe woningen op de langere termijn

Locatie/projectnaam	Aantal	Type	Prijsklasse	Planning	Corporatie
Locatie 'Bergervliet' Langen Akker 9	11	MGz	Duur	2024	Berg en Terblijt
Schoollocatie Houthem	13	LLB	Sociaal	2024	Vanhier Wonen
Locatie 'Basischool Vilt'	15	Divers	Betaalbaar	2025	Berg en Terblijt

1.3 We slopen om de kwaliteit van ons woningaanbod te verbeteren

Project / Kern	Aantal	Type	Prijsklasse	Planning	Corporatie
Valkenburg -Weth. Paulssenlaan Locatie A	8	Duplex (BAT0)	Goedkoop + betaalbaar	2023	Wonen Zuid
Geen					Berg en Terblijt
Niet van toepassing					Woonpunt
Niet van toepassing					Vanhier Wonen

1.4 We verwachten het volgende aantal woningen te verkopen

Kern	Aantal	Type	Prijsklasse	Corporatie
Valkenburg	1-3	onbekend	DAEB	Wonen Zuid
Geen				Berg en Terblijt
Geen				Woonpunt
Niet van toepassing				Vanhier Wonen

1.5 We verwachten het volgend aantal bestaande woningen aan te kopen

Kern	Aantal	Type	Prijsklasse	Corporatie
Geen				Wonen Zuid
Geen				Berg en Terblijt
Geen				Woonpunt
Geen				Vanhier Wonen

1.6 In 2023 gaan we deze woningen renoveren

Project / Kern	Aantal	Type	Prijsklasse	Planning	Corporatie
Kersenhofje, Valkenburg (BAT 1 -> 2, label C/D/E ->A)	20	Senior- woningen	Goedkoop	2023	Wonen Zuid
Centrum, Valkenburg (label E/F/G ->A)	60	Senior- woningen	Betaalbaar 1 en 2	2023	Wonen Zuid
Berg + Vilt	17	EGW	Gem. € 610	Real. 2023	Berg en Terblijt
Niet van toepassing					Woonpunt
Niet van toepassing					Vanhier Wonen

1.7 Bij deze complexen doen we onderzoek naar de gewenste toekomststrategie

Project / Kern	Aantal	Type	Prijsklasse	Corporatie
Berkelplein	138	App zonder lift	Betaalbaar 1	Wonen Zuid
Schoollocatie Stella Maris	n.t.b.			
Schoollocatie Sint Jozef	n.t.b.			
Geen				Berg en Terblijt
Geen				Woonpunt
Schoollocatie Houthem	13	LLB	Sociaal	Vanhier Wonen

Daarnaast onderzoekt Wonen Zuid de volgende plannen voor de toekomst:

- Wonen Zuid wil op het Berkelplein graag aan de slag. Om dit te kunnen doen zijn ze afhankelijk van het tempo van de gemeente. In 2023 zal de gemeente daarom het stedenbouwkundig kader vaststellen en daarna werken aan de uitvoeringsprogramma's. Wonen Zuid wordt hierbij betrokken.
- Wonen Zuid wil voor de locatie Stella Maris kijken of er flexwoningen kunnen worden gerealiseerd. Dit vooruitlopend op een definitieve bestemming en ontwikkeling. De gemeente staat hier zeker voor open en gaat graag het gesprek aan over een tijdelijke oplossing.

1.8 Woningmarkt

We spreken af dat in 2023 - Q1: alle beschikbare onderzoeken en rapporten die relevant zijn voor het beter afstemmen van vraag en aanbod op de Valkenburgse woningmarkt met elkaar worden gedeeld (zoals woonbehoefteonderzoeken); - Q1: indien nodig een gezamenlijke bijeenkomst wordt gepland 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. - Q1: door de corporaties inzichtelijk wordt gemaakt hoeveel woningen wel en niet beschikbaar zijn voor de reguliere sociale woningmarkt.	Allen
---	-------

1.9 We verhuren woningen aan nieuwe woningzoekenden

De corporaties verwachten in 2023 een mutatiegraad zoals hieronder opgenomen	
8% en een totaal van 1123 woningen om 90 woningen opnieuw te verhuren	Wonen Zuid
6% en 294 woningen verwachten we om 18 woningen opnieuw te verhuren	Berg en Terblijt
8,6% om 7 woningen opnieuw te verhuren	Woonpunt
Niet van toepassing	Vanhier Wonen

1.10 We evalueren elk jaar de woonruimteverdeling

De corporaties maken jaarlijks in de evaluatie de leegstand en woonruimteverdelingscijfers over het afgelopen jaar inzichtelijk volgens de afgesproken format. We bespreken deze cijfers in het eerste kwartaal. Een beknopt verslag met conclusies en aanbevelingen agenderen we voor het bestuurlijk overleg. Berg en Terblijt zal dit jaar de informatie ook op vergelijkbare wijze aanleveren.	Corporaties
--	-------------

1.11 We voeren het gesprek met elkaar om wellicht aan te sluiten bij de SVB Woonatlas

In Parkstad nemen Wonen Zuid en de andere corporaties de SVB projecten uit hun meerjarenbegroting of biedingen op in de SVB woonatlas. Hiermee wordt een beter gezamenlijk inzicht, ook op kaartniveau, van de effecten van de gezamenlijke SVB ingrepen. We voeren hier graag komend jaar het gesprek over of we daar in Valkenburg ook aan deel willen nemen.	Corporaties
---	-------------

Betaalbaarheid



We zorgen ervoor dat de woonlasten betaalbaar blijven voor de inwoners die bij ons (komen) huren. Dat doen we onder andere door woningen toe te wijzen die passen bij het inkomen. We informeren inwoners over welke woonlasten passend zijn. Inwoners die het moeilijk hebben om de huur te betalen bieden we ondersteuning. Daarbij werken we met elkaar samen. Uithuiszetting op basis van huurachterstand proberen we zoveel mogelijk te voorkomen.

2.1 We verhuren woningen aan inwoners met een huurtoeslaggerechtigd inkomen

We wijzen woningen toe volgens de regels voor Passend Toewijzen en DAEB-toewijzen. Elk jaar maken we in de evaluatie de toewijzingen inzichtelijk en bespreken de uitkomsten met elkaar.	Corporaties
--	-------------

2.2 We zijn er ook voor (lage) middeninkomens

We zijn er in eerste instantie voor huishoudens met een huurtoeslaggerechtigd inkomen of een inkomen tot de eerste DAEB-inkomensgrens. Daarnaast verhuren we ook woningen aan huishoudens met (lage) middeninkomens. Hiervoor gebruiken we in eerste instantie onze woningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrenzen.	Corporaties
--	-------------

2.3 We houden de huren betaalbaar

<p>Corporaties spannen zich in om woningen betaalbaar te houden voor de doelgroep en zetten zich in om de huurstijging zoveel mogelijk te beperken. In de nationale prestatieafspraken is het inflatiecijfer losgelaten en wordt de huurstijging gekoppeld aan de loonstijging. Daarin staat dat de huursomstijging in 2023, 2024 en 2025 (elk) begrenst is op 0,5% beneden de CAO-loonontwikkeling. Op woningniveau bedraagt de maximale jaarlijkse huurstijging de CAO-loonontwikkeling + 0,5%. Corporaties en huurdersorganisaties maken definitieve afspraken over het huurbeleid voor 2023 zodra de wettelijke kaders bekend zijn.</p> <p>Aedes en Rijk hebben aanvullend afgesproken de voorgenomen eenmalige huurkorting per 01-07-2024 voor zittende huurders met een huishoudinkomen tot 120% sociaal minimum en een actuele netto huur hoger dan 550,- , met een jaar te vervroegen naar 01-07-2023. Voor deze huurders wordt de huur verlaagd naar € 550,-. Corporaties geven hieraan uitvoering. De exacte uitvoeringsregels worden door het rijk nog bekend gemaakt.</p> <p>Corporaties kunnen per 01-07-2023 een inkomensafhankelijke huurverhoging voor huishoudens met een hoger inkomen doorvoeren. Wonen Zuid, Woningstichting Berg en Terblijt en Vanhier Wonen maken in 2023 géén gebruik van deze mogelijkheid.</p>	Corporaties
--	-------------

2.4 We zorgen voor voldoende woningen per huurprijsklasse

We sturen op behoud van voldoende woningen per huurprijsklasse zodat we betaalbare woningen beschikbaar houden voor onze inkomensdoelgroepen. Een overzicht van woningen naar huurprijsklasse is opgenomen in de bijlage.	Corporaties
---	-------------

2.5 We verhuren woningen via het regionaal woonruimteverdelingsmodel Thuis in Limburg

De corporaties binnen Valkenburg aan de Geul verhuren sociale huurwoningen (DAEB-segment) via het regionaal woonruimteverdelingsmodel Thuis in Limburg. Woningzoekenden hebben hiermee via één website toegang tot ruim 85% van het sociale huurwoningaanbod in Limburg.	Wonen Zuid Woonpunt
Berg en Terblijt heeft een eigen toewijzingssysteem.	Berg en Terblijt

2.6 We zetten ons samen in voor betaalbare huurprijzen bij nieuwbouw en renovatie

Als we nieuwe woningen bouwen of woningen renoveren, zetten we in op het toevoegen van woningen in de gewenste huurprijsklasse.	Corporaties
De gemeente faciliteert binnen haar mogelijkheden de corporatie om kosten bij nieuwbouw of renovatie te beperken, bijvoorbeeld met het grondprijnsbeleid, beperken van leges of het niet stellen van aanvullende eisen.	Gemeente

2.7 We verlagen de woonlasten door te verduurzamen

Als we verduurzamingsmaatregelen aan een woning uitvoeren zetten we in op een verlaging van de totale woonlasten, zodat de huurder uiteindelijk minder betaalt. Vanaf 1 januari 2023 mogen voor isolatiemaatregelen geen huurverhogingen worden gerekend.	Wonen Zuid Woonpunt
Verduurzamingsmaatregelen in Berg en Terblijt zullen niet leiden tot een huurverhoging.	Berg en Terblijt

2.8 We informeren huurders en woningzoekenden over woonlasten

We informeren huurders en woningzoekenden over welke woonlasten passen bij hun inkomen. Dat doen we door het aanbieden van de woonlastenmodule van TIL of een vergelijkbaar instrument. Hiermee dragen we bij aan het maken van een bewuste keuze over de betaalbaarheid van een woning. We maken de totale woonlasten in relatie tot het besteedbaar inkomen jaarlijks inzichtelijk in de evaluatie.	Alle corporaties
Berg en Terblijt en Vanhier Wonen informeren woningzoekenden bij de intakegesprekken.	

2.9 We signaleren betaalachterstanden en gaan snel in gesprek

We benaderen huurders met een betaalachterstand snel om te voorkomen dat de achterstand onoverbrugbaar wordt. We bieden oplossingen en ondersteuning aan om de betalingsproblemen op te lossen. Dit resulteert in een laag huurachterstandspercentage. Corporaties maken jaarlijks in de evaluatie het gerealiseerde achterstandspercentage inzichtelijk.

Met de wijziging van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening (Wgs) is vroegsignalering van schulden een wettelijke verplichting voor de gemeente. Dit betekent dat vaste lasten partners signalen moeten uitwisselen over bewoners die betalingsachterstanden hebben en als het hen niet lukt de huurachterstand te incasseren. Onze gemeente heeft inmiddels een convenant vroegsignalering met de corporaties afgesloten. Hierdoor worden betalingsachterstanden in een vroegtijdig stadium opgepakt.

Gemeente -
Corporaties

2.10 We werken samen bij betalingsproblemen en schuldhulpverlening

We werken samen om betalingsproblemen bij huurders te voorkomen of op te lossen. Ook werken we samen als schuldhulpverlening moet worden ingezet. Dit doen we door -elk vanuit onze eigen rol en verantwoordelijkheid- ons beschikbare instrumentarium in te zetten en af te stemmen. Per 1 januari 2021 is de wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening ingegaan. Elk jaar evalueren we onze samenwerking, benoemen we verbeterpunten en maken we vervolgafspraken.

Gemeente -
Corporaties

2.11 Liever geen uithuiszettingen door huurachterstand

We willen liever niemand uit huis zetten vanwege huurachterstand. Dat doen we alleen als het echt niet anders kan. We zetten in op verdere verlaging van het aantal uithuiszettingen op grond van huurachterstand, door de huurder te ondersteunen in het oplossen van de betalingsproblematiek. Vroegsignalering helpt in de preventie. Corporaties maken in de evaluatie het aantal ontruiming op grond van huurachterstand inzichtelijk.

Gemeente -
Corporaties

2.12 Doorbetaling vanuit de uitkering en vooruitbetaling en leningen

Als en zolang er gegronde redenen zijn om aan te nemen dat een huurder met een bijstandsuitkering zonder hulp niet in staat is tot een verantwoorde besteding van zijn bestaansmiddelen, biedt de gemeente de mogelijkheid om in naam van deze persoon vaste lasten (zoals bijvoorbeeld de huur) in te houden op de uitkering. Door de gemeente wordt slechts tot inhouding overgegaan als dit echt nodig is. Voor huishoudens die voor het eerst (weer) een uitkering ontvangen en een woning betrekken (bijvoorbeeld vergunninghouders) kan de gemeente een voorschot en/of lening verstrekken ter overbrugging van de eerste betaling van de huur om te voorkomen dat inwoners met een achterstand beginnen.

Gemeente

2.13 Invoering voorzieningenwijzer

De voorzieningenwijzer is een instrument dat gemeenten, woningcorporaties en welzijnsorganisaties kunnen gebruiken om inwoners informeren over de faciliteiten die ze kunnen aanspreken. De gemeente Maastricht en de gemeenten in Parkstad werken momenteel hier mee. Afhankelijk van de ervaringen daar overweegt Valkenburg aan de Geul ook om de Voorzieningenwijzer in te zetten.	Gemeente
--	----------

2.14 Invulling vrije toewijzingsruimte

De sterke stijging van energieprijzen legt druk op de betaalbaarheid van wonen, met name voor de lage inkomens. Zowel vanuit het Rijk als door gemeenten zijn maatregelen ingezet om deze huishoudens te ondersteunen. Corporaties zetten zich in om de energielasten voor huurders te verlagen en de totale woonlasten betaalbaar te houden. Dat gebeurt door woningen energetisch te verbeteren maar ook door huurders te informeren over wat ze zelf kunnen doen om het energieverbruik te verlagen. Daarnaast zetten ze in op ondersteuning van huurders die -door hoge energielasten- moeite hebben om woonlasten te betalen. Corporaties trekken hierin samen op met de gemeente zodat huurders optimaal gebruik maken van de aangeboden maatregelen. Samenwerking rond deze opgave is van groot belang.	Allen
--	-------

Duurzaamheid en kwaliteit



We werken voortdurend aan het verbeteren van de duurzaamheid van sociale huurwoningen. Niet alleen in het verlagen van energieverbruik en daarmee de energielasten, maar ook in het toepassen van duurzame materialen en bouwtechnieken. Nieuwbouw voeren we gasloos uit. Daarnaast passen we energetische concepten als All-electric, Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) of Nul Op de Meter (NOM) toe. Ook onderzoeken we de mogelijkheid voor het aanbrengen van zonnepanelen op bestaande en nieuwe woningen. We zetten in op informatieverstrekking gericht op bewustwording en gedragsverandering bij bewoners. We realiseren ons dat de verduurzamingsopgave omvangrijk is en dat we het samen moeten doen.

3.1 We bouwen nieuwe woningen Bijna Energie Neutraal (BENG) of Nul Op de Meter (NOM)

In het prestatiejaar voegen we BENG en/of NOM woningen toe	Huidig	Toevoeging BENG	Toevoeging NOM	Corporatie
	onbekend	0	35	Wonen Zuid
	0	0	0	Berg en Terblijt
	0	0	0	Woonpunt

3.2 We verbeteren de energetische kwaliteit van onze woningen

In prestatiejaar verwacht te realiseren labelstappen door renovatie of sloop van woningen met slechte labels	Labelstappen	Corporatie
	541	Wonen Zuid
	79	Berg en Terblijt
	n.v.t.	Woonpunt

3.3 We mogen geen woningen meer met energielabels E, F of G vanaf 2030

In het prestatiejaar verminderen we het aantal woningen met een E, F of G-label	Huidig	Afname E-F-G	Corporatie
	183	78	Wonen Zuid
	17	14	Berg en Terblijt
	n.v.t.	n.v.t.	Woonpunt

3.4 We plaatsen zonnepanelen op onze woningen en wekken daarmee hernieuwbare energie op

In prestatiejaar verwacht te plaatsen PV-panelen	Huidig	PV-panelen	Corporatie
	1032	607	Wonen Zuid
	345	0	Berg en Terblijt
	n.v.t.	n.v.t.	Woonpunt

3.5 We halen woningen van het gas af

In prestatiejaar verwacht op te leveren gasloze woningen nieuw op te leveren of bestaande woningen gasloos te maken.	Huidig	Van het gas	Corporatie
	0	0	Wonen Zuid
	0	11 (oplevering)	Berg en Terblijt
	n.v.t.	n.v.t.	Woonpunt

3.6 We hergebruiken zoveel mogelijk materialen

Wonen Zuid maakt samen met zijn aannemer de afvalstroom inzichtelijk en bekijkt hoe de uitgekomen materialen hergebruikt kunnen worden. De uitkomsten daarvan worden gedeeld met partijen.

Wonen Zuid

3.7 Minder energieverbruik door bewustwording en gedragsverandering

Naast het terugdringen van het energieverbruik door het verbeteren van woningen zetten de corporaties ook in op bewustwording en gedragsverandering bij de huurder. Dat doen ze door bijvoorbeeld voorlichting te geven over het gebruik van (nieuwe) installaties, tips te geven over energiebesparing thuis, inzet van onze energiecoaches of het organiseren van bijeenkomsten. Partijen informeren elkaar over initiatieven en stellen elkaar in de gelegenheid hierin samen op te trekken. In de jaarlijkse evaluatie bespreken we onze geleverde inzet.

Allen

Voor de gemeente geldt dat zij energiecoaches inzet voor aanpak van energiearmoede. Deze worden ook naar corporatiewoningen gestuurd waar mensen onder 120% sociaal minimum wonen. Zij hebben een budget van €250,- om in te zetten voor kleine maatregelen. In schrijnende gevallen kan ook worden overgegaan tot witgoed vervanging. Woningcorporaties kunnen hiervoor ook hun eigen energiecoaches inzetten en budget ontvangen. Daarnaast heeft Wonen Zuid een fulltime energiecoach beschikbaar voor haar huurders, deze maakt ook gebruik van de gemeentelijke regeling.

3.8 De gemeente stelt een Transitie Visie Warmte op

De gemeente rondt momenteel de Transitievisies Warmte af, daarin staat geen invulling voor specifieke wijken/kernen. De verwachting is dat deze visie in december 2022 wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Na de vaststelling van de transitievisie komt er binnen de gemeente meer capaciteit binnen het domein duurzaamheid. Voor de uitvoeringsplannen die naar aanleiding van de visie worden opgesteld in 2023, geldt dat er samen wordt opgetrokken met huurders en corporaties. Voor de corporaties is het van groot belang dat de uitvoeringsplannen op wijk- / kernniveau snel tot stand komen in nauwe samenwerking. De corporaties willen werken aan verduurzaming zonder dat ze maatregelen uitvoeren die later niet goed in de transitieplannen passen.

Allen

Indien corporaties aan de slag willen met gebiedsontwikkeling zijn ze in een vroeg stadium welkom om met de gemeente in overleg te treden zodat samen richting kan worden bepaald.

3.9 Collectieve installaties op gemeenteground

Corporaties passen nieuwe installatietechnieken toe om woningen van het gas te halen. Eén van die technieken is de industriële warmtepomp op blok/complexniveau. Voor zo'n industriële warmtepomp (tot formaat van een kleine zeecontainer) is een opstelplaats nodig. Vaak zijn de om een complex liggende gronden in eigendom van de gemeente. Gemeente staat in beginsel positief tegenover het plaatsen van een industriële warmtepomp als het past binnen de geldende eisen en regelgeving. Gemeente en corporatie spreken af in voorkomende gevallen de mogelijkheid te onderzoeken tot grondoverdracht of opstalrecht voor het plaatsen van een industriële warmtepomp en eventuele bijhorende installaties.

Allen

3.10 We werken aan klimaatadaptatie

Gemeente werkt in klimaatadaptatie graag samen met de corporaties. Daarom gaan we in 2023 graag het gesprek aan. Vanuit de gemeente wordt in het eerste kwartaal contact opgenomen met de corporaties over de volgende punten:

- De focus ligt op mogelijkheden voor klimaatadaptatie op natuurlijke momenten in het werkproces. Het doel is om bij mutatie tuinen in te richten met minder verharding en geveltuinen aan te brengen als dat (technisch) kan. Dit wordt tevens een verplichting in nieuwe contracten.
- Bewoners worden geïnformeerd over de voordelen van groen op de binnentemperatuur van de woning en de temperatuur in de omgeving. Daarnaast krijgen zij informatie over het effect van groen op het voorkomen van wateroverlast.
- Bij complexen waar grote woningverbeteringen worden doorgevoerd of herinrichting door de gemeente waarbij de semipublieke en/of openbare ruimte wordt aangepakt, komt er minder verharding terug dan momenteel aanwezig, m.u.v. de benodigde paden.
- Bij herinrichting van de openbare ruimte worden kansen voor klimaatadaptatie en biodiversiteit meegenomen. De corporaties kunnen daarbij gebruik maken van de kennis van de gemeente en voorbeeldprojecten.

Allen

Wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen



We huisvesten inwoners met een zorgvraag, maatschappelijke doelgroepen en inwoners met een specifieke huisvestingsvraag. We zorgen dat er voldoende geschikte woningen zijn voor inwoners met een mobiliteitsbeperking of extramuraal zorgbehoefte en bieden daarbij een passende en toegankelijke woonomgeving. We werken nauw samen met Sociaal Domein. Met zorgpartners zorgen we voor beschutte woonvormen, groepswoningen en begeleide woonvormen. Samen realiseren we ook de doorstroom uit maatschappelijke opvang en intramuraal (beschermd) verblijf. We bieden passende huisvesting en een goede start aan vergunninghouders en we realiseren bij behoefte huisvesting voor woonwagenbewoners. Extra aandacht gaat uit naar inwoners met een verminderde zelfredzaamheid en onze samenwerking daar omheen.

4.1 We maken de toegankelijkheid en zorggeschiktheid van het sociale woningaanbod inzichtelijk

We beoordelen het aanbod corporatiewoningen op toegankelijkheid en zorggeschiktheid volgens de methodiek van het Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT). Hieronder geven we een overzicht van de tussenstand.

	Wonen Zuid	Berg en Terblijt	Woonpunt
BAT 0: Ongeschikt voor mobiliteitsbeperking	574 (52%)	176 (60%)	31 (38%)
BAT 1: Wandelstokgeschikt, gelijkvloerse woning	440 (40%)	0	0
BAT 2: Rollator bewoonbaar	21 (2%)	57 (19%)	50 (62%)
BAT 3: Rolstoel bewoonbaar	42 (4%)	3 (1%)	0
BAT 4: Geschikt voor verpleegzorg thuis, extra ruime rolstoelwoning	22 (2%)	58 (20%)	0
Geen BAT-score: Nog op te nemen en te beoordelen woningen	0	0	0

4.2 We verbeteren de toegankelijkheid van het woningaanbod

Door nieuwbouw en renovatie voegen we toegankelijke woningen toe aan het woningaanbod

	Wonen Zuid	Berg en Terblijt	Woonpunt
BAT 1: Wandelstokgeschikt, gelijkvloerse woning	0	0	0
BAT 2: Rollator bewoonbaar	20	0	0
BAT 3: Rolstoel bewoonbaar	0	0	0
BAT 4: Geschikt voor verpleegzorg thuis, extra ruime rolstoelwoning	6	11 (oplevering)	0

4.3 We maken een visie over de (toekomstige) vraag naar wonen en zorg

In 2023 ronden we de gemeentelijke visie af op het gebied van wonen en zorg. In deze woonzorgvisie wordt de kwantitatieve en kwalitatieve vraag vastgesteld en wordt de richting bepaald op het gebied van wonen en zorg. In goede afstemming met de betrokken partijen werken we aan de uitvoering van deze visie.

Allen

4.4 We werken samen bij de uitvoering van het gemeentelijk Wmo-beleid

<p>We spreken met elkaar over de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor met name de woningaanpassingen, de uitstroom beschermd wonen en de maatschappelijke opvang. We leggen de uitkomsten van dit gesprek vast in een meerjarig Wmo-convenant waarin de gezamenlijke visie en afspraken zijn opgenomen. Voor deze uitwerking wordt een projectgroep geformeerd waaraan de verschillende partijen deelnemen. Deze projectgroep gaat van start nadat het 'meerjarenbeleidsplan maatschappelijke ondersteuning Maastricht-Heuvelland 2023-2026' binnenkort door de Raad is vastgesteld. In dit plan staan de leidende principes en richtinggevende uitgangspunten die nodig zijn het convenant op te stellen.</p>	Gemeente Corporaties
<p>Met de vergrijzing neemt het aantal gebruikers van scootmobielen toe. Dit jaar herijkt Wonen Zuid het beleid rondom laadpunten en opstelplaatsen van scootmobielen. De relatie tussen dit beleid en het nog vast te stellen meerjarenbeleidsplan Wmo-beleid en de mogelijke vertaling in een Wmo-uitvoeringsconvenant wordt gezamenlijk besproken. Wonen Zuid stelt dit jaar ook beleid op rond laadpunten voor elektrische auto's bij sociale huurwoningen. Dit wordt in goed overleg gedaan met alle partijen.</p>	Wonen Zuid Gemeente

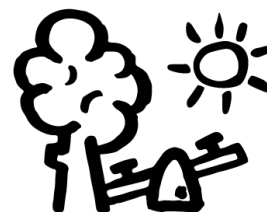
4.5 We hebben aandacht voor toegankelijkheid van de openbare ruimte

<p>Naast de beschikbaarheid van toe- en doorgankelijke woningen is het voor bewoners met een mobiliteitsbeperking van wezenlijk belang dat ook de openbare ruimte toegankelijk is en relevante voorzieningen in de directe omgeving beschikbaar zijn. Partijen gaan hierover in gesprek en kijken hoe een convenant voor toegankelijke openbare ruimte ingepast kan worden in het Wmo convenant. Gemeente kijkt hiervoor intern of Openbare Ruimte aan kan sluiten.</p>	Gemeente Corporaties
---	-------------------------

4.6 Huisvesting statushouders

<p>Naast een toegenomen taakstelling hebben we te maken met een achterstand in de huisvesting van statushouders. Deze achterstand proberen de corporaties in 2023 in te halen. Afhankelijk van de voortgang kijken we volgend jaar of deze afspraak herzien dient te worden.</p> <p>In 2023 realiseren de corporaties de taakstelling huisvesting vergunninghouders binnen de afgesproken uitgangspunten (bijlage). Daarbij wordt rekening gehouden met een goede verdeling over de verschillende wijken. Daarbij dient geanticipeerd te worden op de taakstelling die het afgelopen jaar is toegenomen en naar verwachting in 2023 hoog zal blijven. Doel is om aan de taakstelling te voldoen, met het uitgangspunt: Maximaal 10% van de voor nieuwe verhuur vrijkomende woningen wordt toegekend aan vergunninghouders met een minimum van 1 woning per corporatie.</p>	Corporaties
--	-------------

Leefbaarheid



Leefbare kernen en wijken zijn van groot belang voor het welzijn, woongenot en de veiligheid van bewoners. Leefbaarheid gaat over hoe inwoners de samenstelling en de omgang van de bevolking in hun buurt waarderen, over hoe veilig men de buurt vindt, over hoeveel overlast en hinder men ervaart, over de kwaliteit van de woningvoorraad, over voorzieningen in de buurt en over de kwaliteit van de publieke ruimte. Gebieden die kwetsbaar zijn verdienen extra aandacht en inzet en een op maat gesneden gebiedsgerichte aanpak. 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.

5.1 Werken aan leefbaarheid

De corporaties begroten middelen voor activiteiten op het gebied van leefbaarheid. Het betreft bijvoorbeeld het door Wonen Zuid ingestelde leefbaarheidsfonds, themasessies die worden georganiseerd, leegstandsbeheer, aanpak van overlast, het schoon heel en veilig houden van de directe woonomgeving en ondersteuning van bewonersinitiatieven.

Corporaties

5.2 Samenwerking bij aanpak drugshandel en hennepsteelt

Wij zetten samen actief in op het voorkomen en bestrijden van hennepsteelt en handel in verdovende middelen. Bij constatering zetten corporaties in op vrijwillige huuropzegging of vorderen zij -binnen de wettelijke mogelijkheden- ontruiming van de woning en ontbinding van de huurovereenkomst. Corporaties worden zo snel mogelijk na een ontdekking op de hoogte gesteld door de gemeente. Tijdens de sluitingsperiode kan ontheffing worden aangevraagd om toegang te krijgen tot de woning.

Corporaties

5.3 Nieuw beleid burgerkracht gemeente

Begin 2023 ontwikkelt de gemeente nieuw burgerkrachtbeleid. Als het nieuwe beleid er is, gaat de gemeente graag om tafel met de corporaties en huurders over wat we daarvanuit met elkaar kunnen betekenen.

Gemeente

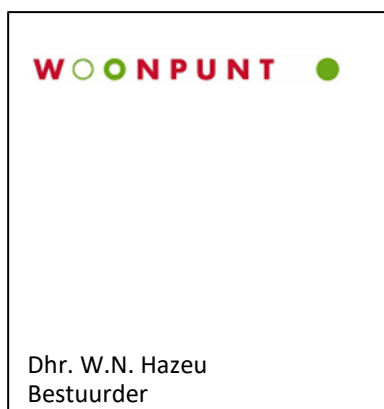
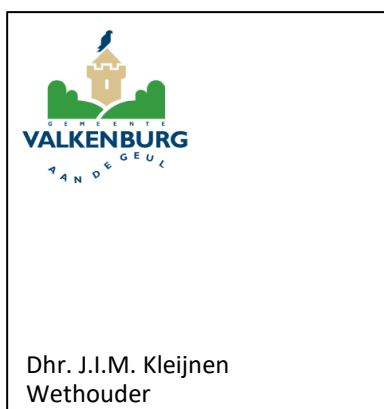
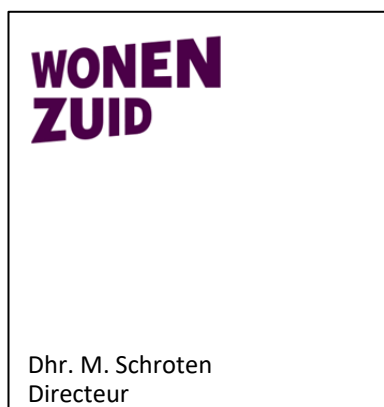
5.4 Samenwerking complexe problematiek

We weten elkaar goed te vinden rond leefbaarheidsproblemen en vaak lossen we het samen op. In geval van complexe problematiek kan de casus ingebracht worden in het wekelijks afstemmingsoverleg van het lokaal sociaal team. Dit team bestaat standaard uit maatschappelijk werk, clientondersteuning, gezins- en jongerencoaches en consultants van de toegang WMO en Jeugd. Desgewenst kunnen daarbij partners voor uitgenodigd worden, zoals de corporatie, schuldhulp of de boa/wijkagent om in samenwerking met elkaar naar een integrale passende oplossing te komen.

Alle partijen

Ondertekening

Over de hierna volgende prestatieafspraken hebben d.d. 19-12-2022 te Valkenburg ad Geul overeenstemming bereikt:



Huurdersraad Wonen Zuid

Dhr. N. van Laarschot
Bestuurslid

Huurdervereniging
Woonbelang Maastricht en
Mergelland

Dhr. J. van Geel
Voorzitter bestuur

HBV Voerendaal

Dhr. S. Eussen
Voorzitter

Bewonersraad Berg en Terblijt

Dhr. B. Keijdener
Voorzitter

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	Genoemd zijn projecten waarvan de gewenste toekomststrategie momenteel wordt onderzocht.

Toelichting op betaalbaarheidsklassen en indicatie doelgroepen:

Goedkoop	Netto huur tot kwaliteitskortingsgrens (€442,46)	Doelgroep jongeren 18-23 jaar en allerlaagste inkomens
Betaalbaar 1	Van kwaliteitskortingsgrens tot eerste aftoppingsgrens (€ 633,25)	Doelgroep 1 en 2 persoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
Betaalbaar 2	Van eerste aftoppingsgrens tot tweede aftoppingsgrens (€678,66)	Doelgroep 3 en meerpersoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
Duur	Van tweede aftoppingsgrens tot liberaliseringsgrens (€752,33)	Doelgroep inkomen van huurtoeslaggerechtigd tot DAEB-grenzen
Geliberaliseerd	Boven liberaliseringsgrens	Doelgroep hogere (midden)inkomens

Toelichting op gebruikte afkortingen voor woningtypologie en zorggeschiktheid.

GG=1	Grondgebonden woning met volledig woonprogramma op begane grond
GG>1	Grondgebonden woning met woonprogramma op meerdere verdiepingen
MGzL	Meergezins (gestapelde) woning zonder lift
MGmL	Meergezins (gestapelde) woning met lift
Nultrede	Woning met volledig woonprogramma toegankelijk zonder traptreden
Aanleun/zorg	Toegankelijke woning gebruikmakend van voorzieningen zorgcentrum of zorgwoning.

Wettelijke inkomensgrenzen doelgroep van beleid per 01-01-2021:

Huurtoeslaggerechtigd inkomen	
- 1 persoons huishouden max. € 23.725	
- 2 en meerpersoons huishouden max. € 32.200	
DAEB-inkomensgrens	
- 1e DAEB inkomensgrens: € 40.024,-	
- 2e DAEB inkomensgrens: € 44,655,-	
Woningcorporaties moeten bij de woningtoewijzing voldoen aan de wettelijke eisen rond Passend en DAEB (Europees) toewijzen	
DAEB-toewijzen	tenminste 80 % van alle (op)nieuw te verhuren woningen met een huurprijs onder de liberaliseringsgrens (DAEB-segment) moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de eerste DAEB-inkomensgrens, maximaal 10% aan huishoudens met een inkomen tot de 2e DAEB-inkomensgrens en maximaal 10% aan huishoudens met een inkomen boven de 2e DAEB-inkomensgrens.
Passend Toewijzen	Van alle toewijzingen aan huishoudens met een huurtoeslaggerechtigd inkomen, moet bij tenminste 95% van verhuringen een woning zijn toegewezen met een huurprijs onder de voor het betreffende huishouden geldende aftoppingsgrens.

Beschikbaarheid corporatievoorraad naar huurprijsklassen en bereikbaarheid per 01-01-2023

Beschikbaarheid woningvoorraad naar huurprijscategorie					
Voorraad	WZ.	B&T	WP	Huurprijscategorie	Indicatie doelgroep
103 (7%)	91 (8%)	0%	11 (14%)	< € 442,46	Jongeren 18 tot 23 jaar en laagste inkomens
976 (66%)	756 (69%)	56%	60 (74%)	€ 442,46 t/m € 633,25	1-2 pers huishoudens huurtoeslaggerechtigd
211 (14%)	138 (13%)	27%	6 (7%)	€ 633,25 t/m € 678,66	3> pers huishoudens huurtoeslaggerechtigd
142 (10%)	72 (7%)	15%	4 (5%)	€ 678,66 t/m € 752,33	Inkomen huurtoeslaggrens tot DAEB-grens
42 (3%)	42 (4%)	2%	0	> € 752,33	Inkomen boven DAEB-grens

Verbeteren van de energetische kwaliteit en verduurzamen van woningen:

Nieuwbouw BENG en NOM	Een nieuw te bouwen woningen voldoet (volgens bouwbesluit) tenminste aan de eisen van een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). Een Nul Op de Meter woning (NOM) produceert over het hele jaar ten minste net zoveel energie als er verbruikt wordt en is daarmee energieneutraal.
Verbeteren van Energielabel	Met sloop onttrekken we woningen met een slechte energetische kwaliteit aan de woningvoorraad. Hiervoor bouwen we Bijna Energie Neutrale (BENG) woningen of Nul Op de Meter (NOM) woningen terug. De energetische verbetering drukken we uit in labelstappen. We tellen de afname door, en op het moment van sloop, er van uitgaande dat in de toekomst een gelijk aantal nieuwe woningen met label A of hoger wordt teruggebouwd. Voorbeeld: Met het slopen van een woning met Label F realiseren we voor die woning een verbetering van 5 labelstappen in het jaar van sloop. 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 en zijn in de gemaakte afspraak nog niet meegeteld.
Gasloze woningen	De rijksoverheid heeft als doel gesteld dat Nederland in 2050 gasloos is. Corporaties fungeren als startmotor bij de transitie van gas naar andere warmtebronnen in woningen. Afspraak met AEDES is dat corporaties in 2023 100.000 sociale huurwoningen gasloos maken.
PV-panelen	We plaatsen PV-panelen op onze woningen. Hiermee wekken we hernieuwbare energie op. Het plaatsen van PV-panelen vindt plaats bij nieuwbouw, renovatie, planmatig onderhoudsprojecten of op verzoek van de huurder. PV-panelen worden op individuele woningen of complexgewijs aangebracht.

Voldoende toe- en doorgankelijke woningen

BAT-systematiek	Corporaties beoordelen hun woningaanbod volgens de methodiek van het Bouw Advies Toegankelijkheid. Hierin worden de volgende categorieën onderscheiden: BAT-score 0: Ongeschikt voor wonen met mobiliteitsbeperking, géén bijzondere toegankelijkheid BAT-score 1: Wandelstokgeschikt. Gelijkvloerse woning BAT-score 2: Rollatorbewoonbaar BAT-score 3: Rolstoelbewoonbaar BAT-score 4: Geschikt voor verpleegzorg thuis. Extra ruime rolstoelwoning
Wonen en Zorg in Balans	Het rapport Wonen en Zorg in Balans betreft een onderzoek dat op initiatief van de corporaties is uitgevoerd. Het brengt de ontwikkeling van extramurale zorgvragers in verhouding tot het aanbod aan passende woningen conform BAT-methodiek in beeld en vormt daarmee het vertrekpunt in het vaststellen van de transitieopgave op wijkniveau.

Uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen

Corporaties huisvesten 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 gemeente 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.

In Valkenburg wordt de huisvesting en begeleiding van woningzoekenden vanuit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen gecoördineerd vanuit de gemeente Maastricht.

Leefbaarheidsprojecten

Naast de inzet van personeel en algemene leefbaarheidsmiddelen, kan worden ingezet op specifieke leefbaarheidsprojecten op complex of buurtniveau, veelal in samenwerking met en/of op verzoek van de bewoners. Voorbeelden zijn de inzet van de Voorzieningenwijzer, een gezamenlijk tuinproject of de aanleg van een jeu des boules baan. De realisatie van leefbaarheidsprojecten is onderdeel van de evaluatie van de prestatieafspraken.

Wijzigingen in de Woningwet per 01-01-2021 n.a.v. de evaluatie van de Woningwet:

Voorgenomen wijziging Woningwet:

De Woningwet is geëvalueerd. Op basis hiervan zullen naar verwachting per 01-01-2021 een aantal wijzigingen in de Woningwet worden doorgevoerd. Deze wijzigingen raken ook deze prestatieafspraken en de mogelijkheden die wij hebben om invulling te geven aan de volkshuisvestelijke opgaven. Daar waar de wijzigingen ons meer of nieuwe ruimte geven om uitvoering te geven aan de hier gemaakte afspraken, zullen we de mogelijkheden daartoe bespreken en waar gewenst inzetten. Waar de aangepaste wetgeving tot belemmeringen leidt bespreken we de gevolgen voor de uitvoering van deze afspraken. In de jaarschijf voor 2023 vertalen we de dan definitieve wetswijzigingen waar nodig en gewenst in concrete prestatieafspraken. Hierna worden de belangrijkste wijzigingen kort benoemd.

Betaalbaarheid

- Voor huurders van een sociale huurwoning, een laag inkomen en een huurprijs boven de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag voert het Rijk in 2021 een éénmalige huurverlaging door. De huurprijs wordt dan verlaagd tot voor de huishoudensgrootte de geldende aftoppingsgrens.
- De eenmalige huurverlaging telt niet mee in de gemiddeld te realiseren huursom. De werkelijk te realiseren huursom zal daardoor lager uitvallen dan door corporaties begroot (zie afspraak 2.4)
- De inkomensgrenzen en vrije toewijzingsruimte voor de DAEB toewijzing (80%-10%-10%) worden per 2021 aangepast. De 10% vrije toewijzingsruimte voor inkomens boven de € 43.547 en de 10% voor inkomens tussen € 39.055 en € 43.547 worden vervangen door een vrije toewijzingsruimte van 7,5%. De inkomensgrens wordt afhankelijk gesteld van de huishoudensgrootte. Voor éénpersoonshuishoudens geldt een inkomensgrens van € 35.938 en voor meerpersoons € 43.126 (prijsspeel 2020). In de prestatieafspraken kan worden afgesproken de vrije toewijzingsruimte met 7,5% te verruimen naar 15% (zie afspraak 2.1).
- Aanvullend op de reeds aangekondigde wijzigingen in de woningwet, worden voorbereidingen getroffen voor aanpassing van het toeslagensysteem, waaronder de huurtoeslag. De contourennota hiertoe wordt eind 2020 verwacht. Besluitvorming zal aan een volgend kabinet zijn. De eerste contouren voor de wijziging zijn:
 - Vereenvoudigen huurtoeslag door: a) harmoniseren aftoppingsgrenzen; b) lineaire eigen bijdrage; c) servicekosten uit huurtoeslag halen
 - Huurtoeslag bepalen op basis van genormeerde huren
 - Relatie leggen tussen huurtoeslag en verhuurdersheffing
 - Huurmatiging (rechtstreeks doorbetalen huurtoeslag via huur) weer mogelijk.
- Voor passend toewijzen mag de vrije toewijzingsruimte (5%) in het vervolg over meerdere jaren worden gespreid. Daarnaast gaat een uitzondering gelden voor ouderen met een laag inkomen maar met vermogen, die een duurdere woning willen huren (zie afspraak 2.1)

Leefbaarheid

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

Duurzaamheid

- Gezien de startmotorrol van corporaties in de verduurzaming mag de Woningwet corporaties hierin niet onnodig belemmeren. Corporaties mogen maatregelen aan hun gebouwen en gronden treffen die de energetische kwaliteit verbeteren, waaronder installaties die energie opwekken.
- Energieopwekinstallaties hoeven géén directe verbinding naar de individuele meter van de huurder meer te hebben. Corporaties mogen energie direct terugleveren aan het net en opbrengsten verrekenen met bewoners of inzetten voor de volkshuisvesting.
- Corporaties mogen deelnemen aan energiecoöperaties, mits ze eigen vastgoed inbrengen.
- Corporaties krijgen meer ruimte om particuliere woningeigenaren te ontzorgen bij renovatie/verduurzaming van gespikkeld bezit.
- Per 01-01-2020 geldt de nieuwe NTA8800 als norm voor het vaststellen van de energielabels. Een eerste doorrekening wijst uit dat op basis van deze nieuwe norm de energielabels gemiddeld lager worden vastgesteld dan nu het geval is. Dit heeft gevolgen voor het behalen van de beoogde doelen.

Proces prestatieafspraken

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