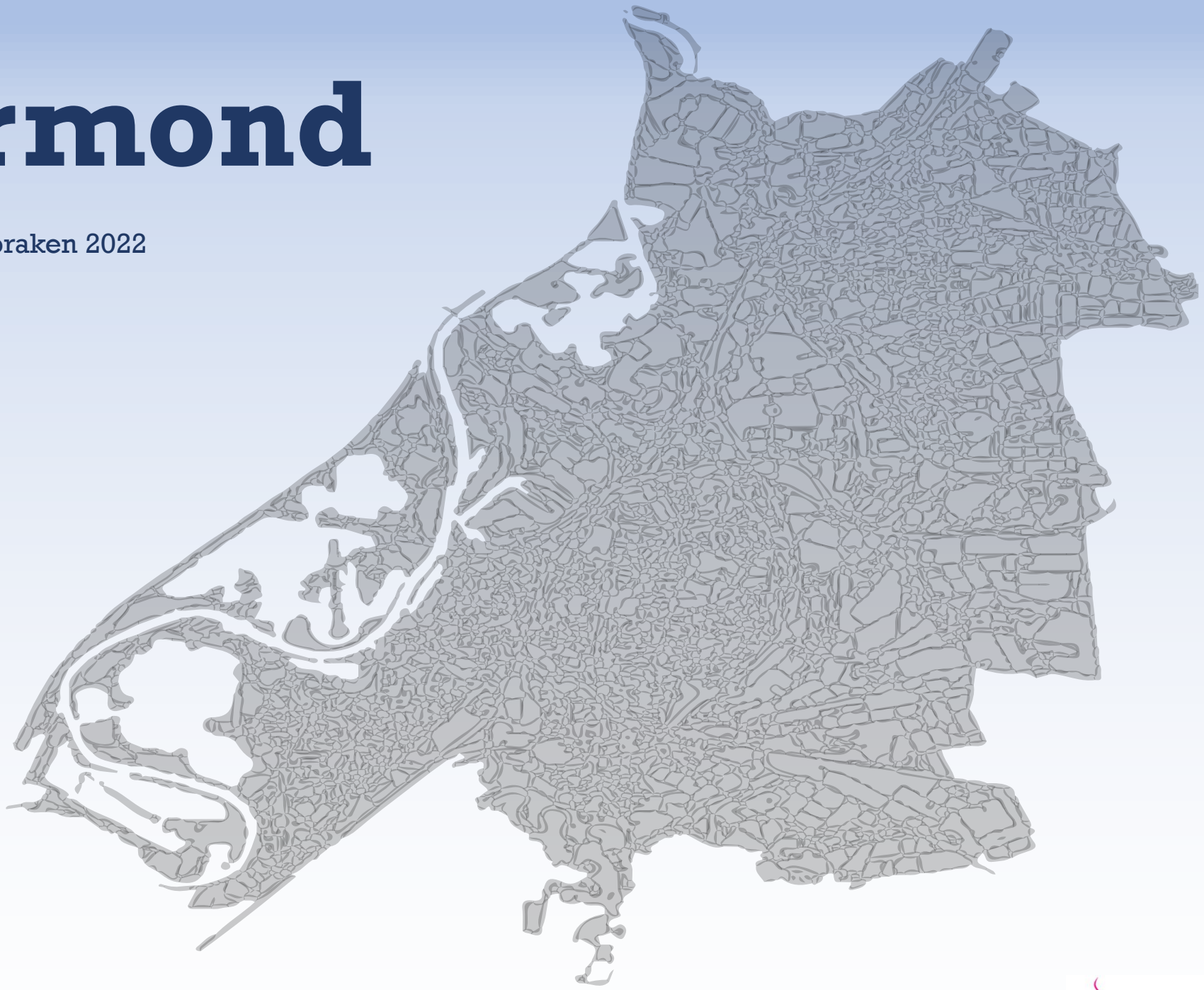
Roermond

Jaarschijf prestatieafspraken 2022



nester daar ben je thuis

WONEN ZUID

wonen limburg

gemeente Roermond

HWZ Huurdersraad Wonen Zuid Op het Zuiden

Huurders Belangen Vereniging BRES

SHMR stichting huurdersbelangen Maas & Roer

Inleiding

In deze jaarschijf benoemen we welke resultaten we in 2022 willen behalen om bij te dragen aan de realisatie van onze meerjarige doelen en ambities. Een belangrijk deel benoemen we langs vaste acties en indicatoren (aantal nieuwbouw, sloop, renovatie, aantal betaalbare woningen, energielabelstappen, ontruimingen, het huisvesten vergunninghouders etcetera). Daarnaast is er ruimte voor nieuw beleid dat inspeelt op actuele ontwikkelingen en opgaven. We formuleren realistisch en meetbaar. We spreken af wat we in een jaar kunnen realiseren en we zorgen daarbij voor capaciteit en middelen. Gedurende het jaar zien we actief toe op de uitvoering van de afspraken en aan het einde van het jaar toetsen we of we gerealiseerd hebben wat we hebben afgesproken.

Covid-19

De gevolgen en effecten van COVID-19 zijn nog steeds onvoorspelbaar. Cijfers en feiten die ontwikkelingsrichtingen (definitief) kunnen onderbouwen zijn er nog niet en effecten van een (economische) crisis op de woningmarkt treden altijd met enige vertraging op. Voor nu wijzen de beschikbare cijfers niet op acute negatieve gevolgen voor de woningmarkt. De prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen blijft in ieder geval nog steeds op een (historisch) hoog niveau liggen. De lage hypotheekrente en de gemiddelde besteedbare inkomens spelen daarbij een hoofdrol.

Lokale woonvisie

In 2022 gaat gemeente Roermond aan de slag met het opstellen van een lokale woonvisie. Een woonvisie is een beleidsdocument van in dit geval de gemeente, waarin het beleid op het gebied van de hele woningmarkt of een deel daarvan wordt uitgewerkt. Het begrip ‘woonvisie’ is niet opgenomen in de Woningwet, maar een woonvisie is wel de meest gangbare vorm waarin woonbeleid is opgenomen. De woonvisie is vormvrij en ook het proces en de invulling zijn vrij te bepalen. Een woonvisie kan geformuleerd zijn als stip op de horizon, maar ook ingaan op de problemen die op de korte termijn spelen. Onder andere de corporaties en huurdersorganisaties worden betrokken bij de ontwikkeling van deze lokale woonvisie voor Roermond.

De corporaties, huurderorganisaties en gemeente streven vanaf 2023 naar kaderafspraken, geldend voor 4 jaar. In meerjaren-kaderafspraken, spreken partijen hun gezamenlijke ambitie uit voor de langere termijn. In de jaarlijks op te stellen jaarschijven worden concrete werkzaamheden en activiteiten benoemd. De gemeente Roermond wil op basis van de vast te stellen lokale woonvisie in 2022 hier invulling aan gaan geven.

Wonen in:

Gemeente Roermond 2022

284

Nieuwbouw 2022 Roermond

Duurzaamheid

Verbeteren Energie labels

1468

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

Betaalbaarheid

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

Er is meer aandacht voor kwetsbare doelgroepen

De dienstverlening is verhoogt naar een 8!

Wonen

151 woningen Renovatie

Verdeeld over 4 buurten / complexen

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.

Leefbaarheid

Gebiedsgericht samenwerken ter voorkoming van:

- Woonoverlast
- Afvaldumping
- huisuitzetting

Legenda

Betekenis pictogrammen in tabellen:

Locatie/projectnaam

Toegankelijkheid

Verantwoordelijke

Aantal woningen

Huurprijsklasse

Monitoring

Type woningen

Welke afspraak

Ondertekening

Kleurcodering monitoring:

Gereed

In uitvoering

Stagneert

Organisatie en Samenwerking

De gemeente Roermond, corporaties en de huurdersorganisaties willen met elkaar samenwerken in een partnerschap. De drie partijen zijn voor huurders in gemeente Roermond de belangrijkste partijen en hebben als gezamenlijk streven dat het goed wonen is in de gemeente Roermond voor huishoudens met een beperkt inkomen. Iedere partij geeft hier binnen de eigen verantwoordelijkheden en mogelijkheden richting aan. Het samenwerken in een partnerschap heeft tot doel om gezamenlijk in een verander(en)de context waarin sprake is van afnemende middelen, het maximale te bereiken op het terrein van het wonen in Roermond.
Bij een partnerschap is er sprake van wederzijdse inspanning, vertrouwen en aanspreekbaarheid. Dat houdt ook in dat partijen zich kwetsbaar willen opstellen en bepaalde marges van onzekerheid aanvaarden.

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

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

1.1	→	In 2022 stelt gemeente Roermond een lokale woonvisie op, waarbij corporaties en huurdersorganisaties bij de ontwikkeling worden betrokken. Doelstelling is dat de woonvisie eind 2022 wordt vastgesteld door de gemeenteraad.	Gemeente Roermond	

Beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie

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

Nieuwbouw

Van Heutszstraat, Kitskensberg 8 BENG Gasloos PV panelen	8 woningen	8 Grondgebonden gelijkvloers	08 BAT 4 Zorggeschikt	8 Duur	Wonen Zuid
Bredeweg, Roermondse Veld 45 BENG of NOM Gasloos PV panelen	45 woningen	12 Grondgebonden gelijkvloers 33 Grondgebonden gezins	33 BAT 0 Drempels en trappen 12 BAT 4 Zorggeschikt	45 Duur	Wonen Zuid
Emmalaan e.o. Roermondse Veld 28 BENG 16 NOM Gasloos PV panelen	44 woningen	10 Grondgebonden gelijkvloers 6 Grondgebonden gezins 28 Gestapeld met lift	10 BAT 4 Zorggeschikt 06 BAT 0 Drempels en trappen 28 BAT 4 Zorggeschikt	10 Betaalbaar 1 06 Betaalbaar 2 28 Duur	Wonen Zuid

Sweelinckstraat/ Terbaanseweg Componistenbuurt (na sloop 10 woningen) 8 BENG of NOM Gasloos PV panelen	8 woningen	4 Grondgebonden gelijkvloers 4 Grondgebonden gezins	04 BAT 0 Drempels en trappen 04 BAT 3 Rolstoelgeschikt	8 Duur	Wonen Zuid
Schoollocatie Schepen van Hertefeltstraat Tegelarijeveld (aankoop grond en herontwikkeling) 8 BENG 12 NOM Gasloos PV panelen	20 woningen	12 Grondgebonden gelijkvloers 8 Grondgebonden woning	08 BAT 0 Drempels en trappen 12 BAT 4 Zorggeschikt	14 Betaalbaar 1 06 Duur	Wonen Zuid
Min Bongaertsstraat en Dr. Philipslaan Vrijveld 74 NOM Gasloos PV panelen	74 woningen	33 Grondgebonden gelijkvloers 36 Grondgebonden gezins 5 bovenwoningen	41 BAT 0 Drempels en trappen 02 BAT 1 Wandelstokgeschikt 05 BAT 2 Rollatorgeschikt 26 BAT 3 Rolstoelgeschikt	28 Betaalbaar 1 29 Betaalbaar 2 17 Duur	Wonen Zuid
Donderhof Zorg BENG	30 woningen	30 Grondgebonden gelijkvloers	30 BAT 4 Zorggeschikt	30 Betaalbaar	Wonen Limburg
Donderhof Wonen BENG	16 woningen	16 Gestapeld met lift	16 BAT 1 Wandelstokgeschikt	16 Betaalbaar	Wonen Limburg
Bredeweg Wonen BENG Gasloos	59 woningen 10 PSW 10 Proteion 39 Nester	59 Gestapeld met lift	59 BAT 4 Zorggeschikt	Betaalbaar 1 en 2	Nester

Onderzoek 2022

ABC buurt De Kemp Label D-E-F	126 woningen	122 Grondgebonden gezins 4 beneden/ bovenwoningen	126 BAT 0 Drempels en trappen	Betaalbaar 1 Betaalbaar 2	Wonen Zuid
Herstructureringsonderzoek de Kemp; Borneostraat, Floresstraat, Celebesstraat e.o. Label D-E-F	119 woningen (inclusief 2 reeds aangekochte woningen)	105 Grondgebonden gezins 28 beneden/ bovenwoningen (in 14 gezinswoningen)	119 BAT 0 Drempels en trappen	28 goedkoop 51 Betaalbaar 1 38 Betaalbaar 2	Wonen Zuid
Eiermijn Roermondse Veld Prins Bernhardstraat Beng	N.t.b.	N.t.b.	N.t.b.	N.t.b. combinatie Betaalbaar Geliberaliseerd	Wonen Zuid
Sterrenberg Donderbergweg, Luna- en Venusstraat	30 woningen	30 Grondgebonden gezins	30 BAT 0 Drempels en trappen	30 Betaalbaar 1	Wonen Zuid
Tubalocatie	20 woningen	N.t.b.	N.t.b.	20 Betaalbaar 1	Wonen Zuid

Sterrenberg Terra-Titania-, Komeet, Pluto- en Marsstraat (onderdeel kwaliteitsatlas). Nu Label C-D-E	68 woningen	68 Grondgebonden gezins	68 BAT 0 Drempels en trappen	62 Betaalbaar 1	Wonen Zuid
Drive-in woningen Tegelarijeveld Label C-D-E	32 woningen	32 Grondgebonden gezins (Type Drive-in)	32 BAT 0 Drempels en trappen	27 Betaalbaar 1 05 Betaalbaar 2	Wonen Zuid
Integrale visie ontwikkelen op 96 appartementen Tegelarijeveld Label E-F	96 appartementen	96 appartementen zonder lift	96 BAT 0 Drempels en trappen	24 Goedkoop 72 Betaalbaar	Wonen Zuid
Melickerveld BENG of NOM	+/-90 woningen	N.t.b.	N.t.b.	(Middel)duur	Wonen Zuid/ Wonen Limburg
“Nedam Locatie” Sterrenberg. (Onderdeel kwaliteitsatlas) Label C-D-E naar min. B	82 woningen	82 Grondgebonden gezins	82 BAT 0 Drempels en trappen	78 Betaalbaar 1 04 Betaalbaar 2	Wonen Zuid

Beukenlaan Maasniel (nieuwbouw na sloop) BENG of NOM	16 woningen	8 Grondgebonden nultreden 8 Grondgebonden gezins	08 BAT 0 Drempels en trappen 08 BAT 4 Zorggeschikt	16 Duur	Wonen Zuid
Blok W. Bayerstraat 2 t/m 76, onderdeel 307 Vrijveld (nieuwbouw na sloop)	45 Appartementen	45 appartementen met lift	45 BAT 4 Zorggeschikt	45 Duur	Wonen Zuid
Schepen van Portenstraat (nieuwbouw na sloop)	24 Appartementen	24 Appartementen met lift	24 BAT 4 Zorggeschikt	24 Duur	Wonen Zuid
Godsweerdersingel 18 Centrum	11 kamers	11 Onzelfstandige kamers	BAT 0	11 Goedkoop	Wonen Zuid
Complex Tegelarijeveld (ambitie aardgasvrije woonwijk)	N.t.b.	N.t.b.	N.t.b.	N.t.b.	Nester

Sloop

Emmalaan Roermondse Veld Label F	28 woningen	28 Gestapeld zonder lift 03 Garages	28 BAT 0 Drempels en trappen	28 Betaalbaar 1	Wonen Zuid
Van Heutszstraat Kitskensberg Label E-F	12 Appartementen	12 Gestapeld zonder lift	12 BAT 0 Drempels en trappen	12 Betaalbaar 1	Wonen Zuid
Min. Bongaertsstraat en Dr. Philipslaan Vrijveld Label E-F-G	76 woningen	48 grondgebonden gelijkvloers 28 gestapeld zonder lift	48 BAT 2 Rollator 28 BAT 0 Drempels en trappen	76 Betaalbaar 1	Wonen Zuid

Renovatie

Sterrenberg, Plutolaan, Meteoorstraat, Oberonstraat, Terrastraat Sterrenberg Van Label C-D-E naar Label B	60 woningen	60 Grondgebonden gezins	60 BAT 0 Drempels en trappen	44 Betaalbaar 2 16 Duur	Wonen Zuid
Kastanjelaan Maasniel Van Label D-E-F naar Label A	14 woningen	14 Grondgebonden gezins	14 BAT 0 Drempels en trappen	07 Betaalbaar 1 07 Betaalbaar 2	Wonen Zuid
Koninginnelaan/Prins Bernhardstraat, Roermondse Veld Van label E-F naar label A * Flexibele werkvoorraad, begroting 2023-2026, indien financiële ruimte ontstaat is vervroegen mogelijk.	43 woningen	24 Grondgebonden gezins	43 BAT 0 Drempels en trappen	43 Betaalbaar 2	Wonen Zuid
Schutteboom, In de Bongerd, Van Nijdeggenstraat, Van Hoensbroekstraat	34 woningen	34 Grondgebonden gezins	22 BAT 1 Wandelstokgeschikt 12 BAT 4 Zorggeschikt	Betaalbaar 1	Nester

Verkoop

Volgens Strategisch voorraadbeleid; bij mutatie en zittende huurder.	Circa 7-9 woningen kern Swalmen en 2 woningen kern Roermond.	Verkoop van voornamelijk grondgebonden gezinswoningen	Nester
Volgens Strategisch voorraadbeleid; bij mutatie en zittende huurder.	Parkeerplaats	Verkoop van parkeerplaats Laurentiuskwartier	Wonen Limburg
Volgens Strategisch voorraadbeleid; bij mutatie en zittende huurder.	Appartement	Verkoop appartement Kerkeveldlaan aan Wonen Limburg Accent	Wonen Limburg
Volgens Strategisch voorraadbeleid; bij mutatie en zittende huurder.	03 woningen	Verkoop van voornamelijk grondgebonden gezinswoningen	Wonen Limburg
Volgens Strategisch voorraadbeleid; bij mutatie en zittende huurder.	08 woningen	Verkoop max. 08 grondgebonden gezinswoningen/de Componist en duplexen	Wonen Zuid

Aankoop

Beukenlaan en Kastanjelaan Maasniel	05 woningen	Mogelijke aankoop 05 grondgebonden gezinswoningen 2022-2026 i.v.m. toekomstige herontwikkeling	Wonen Zuid
Kempweg, Borneostraat, Celebsstraat De Kemp	07 woningen	Mogelijke aankoop 07 grondgebonden gezinswoningen 2022-2026 i.v.m. toekomstige herontwikkeling	Wonen Zuid

Beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie

1.2	De woningcorporaties verhuren hun woningen via Thuis In Limburg. Over de woonruimteverdeling stellen de corporaties elk jaar een rapport op dat inzicht geeft in onder andere reacties, inschrijfduur en bemiddeling bijzondere doelgroepen. De corporaties gaan bovendien een verdiepingsslag maken in deze rapportage. Corporaties bespreken dit rapport met de gemeente en huurdersorganisaties in het voorjaar.	**Corporaties**	
1.3	Huurdersorganisaties vergelijken bestaande urgentieregelingen van de corporaties met elkaar. Huurdersorganisaties streven daarbij naar meer eenduidigheid in de verschillende regelingen bij de corporaties in Midden-Limburg.	**Huurdersorganisaties**	

Prognose aantal te verhuren woningen 2022

1.4	Prognose over 2022 van het aantal te verhuren woningen per corporatie. Met als doel monitoring of de beschikbaarheid toeneemt of afneemt: - Wonen Zuid 500 woningen - Wonen Limburg 75 woningen - Nester 99 woningen	**Corporaties**	

Betaalbaarheid

Samen zorgen we er voor dat wonen betaalbaar blijft voor de mensen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Corporaties wijzen daarvoor woningen toe die passen bij het inkomen en informeren mensen over welke woonlasten passend zijn. Gezamenlijk zijn we waakzaam op het gebied van woonlastenontwikkeling en het ontstaan van knelpunten hierin en spannen we ons in om de totale woonlasten laag te houden. Mensen die het moeilijk hebben om de huur te betalen bieden we ondersteuning. Daarbij werken we met elkaar samen. Uithuiszetting op basis van huurachterstand proberen we zoveel mogelijk te voorkomen. Corporaties koersen in 2022 op een gemiddelde huurverhoging

2.1	Corporaties sluiten aan bij de wettelijke toewijzingsnormen. Voor 2022 betekent dit dat corporaties de maximaal wettelijk mogelijke bandbreedte willen behouden om ten minste 85% van de vrijkomende woningen aan de primaire doelgroep te verhuren en dus maximaal 15% van de vrijkomende woningen verhuurd kunnen worden aan woningzoekenden afkomstig uit de secundaire doelgroep en hogere inkomens. De corporaties maken hier gebruik van om te kunnen werken aan evenwichtige, gemengde wijken.	**Corporaties**	
2.2	Het kader voor de huurprijsaanpassing wordt jaarlijks (omstreeks februari) vastgesteld door de Rijksoverheid. In samenspraak met de huurdersorganisatie(s) geven corporaties dan binnen de gestelde kaders invulling aan het huurbeleid voor 2022. De huurdersorganisatie(s) brengen advies uit op het voorgenomen beleid. Inzet is om de huren betaalbaar te houden voor onze doelgroep. Corporaties koersen in 2022 op een gemiddelde huurverhoging van inflatievolgend.	**Corporaties**	
2.3	De energieprijzen stijgen en blijven stijgen. Ondanks de bijdrage van het kabinet bestaat de mogelijkheid dat huurders in financiële problemen kunnen komen. Corporaties en huurdersbelangenorganisaties gaan in gesprek over de te nemen rol en verantwoordelijkheid hierin, een analyse hiervan biedt uitkomst over het in te nemen standpunt.	**Corporaties** **Huurdersorganisaties**	

2.4	De WoonLastenWakers hebben een onderzoek naar betaalbaarheidsrisico's uitgevoerd in de regio Midden-Limburg. Dit wordt in het eerste kwartaal van 2022 gepresenteerd waarna overleg wordt gevoerd over de aanbevelingen die de WoonLastenWakers doen om de betaalbaarheidsrisico's te verminderen.	**Huurdersorganisaties**	
2.5	Partijen hebben een start gemaakt met het verkennen of in de gemeente Roermond 'De Voorzieningenwijzer' ingezet kan worden om woonlasten van de doelgroep te beperken. Aan de hand van deze verkenning zal in 2022 een conclusie gekoppeld worden aan de haalbaarheid hiervan.	**Gemeente Roermond**	

Duurzame sociale huurwoningen

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

3.1	Waar mogelijk bouwen we nieuwe woningen volgens het Nul-Op-de-Meter (NOM)-principe. In het prestatiejaar 2022 verwachten we het volgend aantal NOM-woningen te bouwen.	**Aantal NOM-woningen** 102 woningen NOM	Wonen Zuid	
3.2	Door sloop-nieuwbouw, renovatie en onderhoud werken we voortdurend aan het verbeteren van de energetische kwaliteit van ons woningaanbod. De energetische verbetering drukken we uit in het aantal labelstappen. In het prestatiejaar 2022 verwachten we het volgend aantal labelstappen te maken.	**Aantal labelstappen** 1218 labelstappen 140 labelstappen 110 labelstappen	Wonen Zuid Wonen Limburg Nester	
3.3	Door sloop-nieuwbouw, renovatie en onderhoud brengen we ook het aantal woningen met de aller slechtste energielabels (E, F of G) terug. In het prestatiejaar 2022 verminderden we het aantal woningen met een E, F of G label met:	**Afname E-F-G labels** 235 woningen 0 woningen 15 woningen	Wonen Zuid Wonen Limburg Nester	
3.4	We plaatsen Zonnepanelen op onze woningen en wekken daarmee hernieuwbare energie op. In het prestatiejaar 2022 verwachten we het volgend aantal PV-panelen te plaatsen	**Aantal PV-panelen** 1194 panelen 300 panelen 312 panelen	Wonen Zuid Wonen Limburg Nester	
3.5	In het prestatiejaar 2022 verwachten we het volgend aantal (nieuwe of bestaande) woningen zonder gasaansluiting op te leveren.	**Gasloze woningen:** 199 woningen 46 woningen 59 woningen	Wonen Zuid Wonen Limburg Nester	

3.6	Na vaststelling Transitievisie Warmte (dec. 2021) wordt gestart met een of meerdere wijkuitvoeringsplannen. Woningcorporaties worden bij dit vervolg, net als bij de visievorming betrokken. Afhankelijk van de wijk(en) waar gestart wordt met wijkuitvoeringsplannen en het bezit van de corporaties daar wordt in deze buurt(en) met de woningcorporaties een intensieve samenwerking gevraagd.	**Gemeente Roermond** **Corporaties**	
3.7	In 2022 zal de gemeente Roermond samen met hun partners na afronding van het onderzoek Slim Energie Net Roermond (warmtenet) een gezamenlijke conclusie opmaken inzake de haalbaarheid ten behoeve van implementatie.	**Gemeente Roermond en partners (waaronder Wonen Zuid en Nester)**	
3.8	De gemeente zal de corporaties tijdig informeren wanneer er plannen zijn voor gescheiden rioleringen zodat corporaties hierop kunnen inspelen voor het afkoppelen van hemelwater.	**Gemeente Roermond** **Corporaties**	
3.9	Er verschijnen steeds meer elektrische auto's in het straatbeeld. Ook bij huurders van de corporaties. Corporaties ontwikkelen beleid hiervoor en leren van elkaar. Corporaties werken onder voorwaarden mee aan aanvragen van huurder voor het realiseren van laadpunten op eigen terrein of parkeergelegenheden. Bij een aanvraag vindt er gezamenlijk afstemming plaats aan de voorkant. De gemeente Roermond ziet er het belang van in om een visie op laadinfra op te stellen en zal in 2022 verkennen of hier uitvoering aan gegeven kan worden.	**Gemeente Roermond** **Corporaties**	
3.10	Nester verbetert in 2022 34 woningen in gemeente Roermond naar minimaal energielabel A. Dit zijn woningen in Swalmen (Schutteboom, Van Nijdeggenstraat, In de Bongerd, Van Hoensbroekstraat). De investering die hiermee gemoeid is wordt geschat op € 1.621.065 euro.	**Nester**	
3.11	Wonen Limburg verbetert in 2022 69 woningen in Roermond naar minimaal energielabel B. Dit zijn woningen in Herten (Oudeborgstraat, Spinweggestraat en Van Mereheymstrat) en Roermond (Schout Kellenerstraat). De investering die hiermee gemoeid is wordt geschat op € 2.000.000.	**Wonen Limburg**	
3.12	Wonen Zuid wil in het kader van natuurinclusief bouwen voor haar werkgebied een Soorten Management Plan laten opstellen en in overleg met gemeenten en corporaties bekijken of dit voorbeeld navolging kan krijgen tot een SMP voor een groter deel of de totale gemeente Roermond.	**Corporaties** **Gemeente**	

Wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen

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

		Wonen Zuid	Wonen Limburg	Nester
4.1	Door nieuwbouw en renovatie voegen we toegankelijke woningen toe aan het woningaanbod. In het prestatiejaar 2022 verwachten we het volgend aantal woningen aan de hand van de volgende BAT scores toe te voegen:			
	BAT-score 1: Wandelstokgeschikt. Gelijkvloerse woning.	2	16	
	BAT-score 2: Rollator bewoonbaar	5		
	BAT-score 3: Rolstoel bewoonbaar	30		
	BAT-score 4: Verpleegzorg thuis. Extra ruime rolstoelwoning.	70	30	59
4.2	De Rijksoverheid bepaalt elk half jaar het totaal aantal vergunninghouders dat gemeenten moeten huisvesten. Gemeente Roermond zorgt voor capaciteit en middelen ten behoeve van deze taakstelling. Daarnaast onderzoekt gemeente Roermond welke inspanning er intern geleverd kan worden voor het huisvesten van grote gezinnen in 2022.	**Gemeente Roermond Corporaties**		

4.3	Steeds meer ouderen en mindervaliden zijn aangewezen op een scootmobiel maar kunnen deze niet stallen. De corporaties inventariseren bij bestaande (senioren)complexen welke knelpunten er zijn en bezien gezamenlijk casusgewijs hoe hiermee om te gaan.	**Corporaties**	
4.4	Naar aanleiding van het in 2020 uitgevoerde provinciaal onderzoek behoeftepeiling woonwagenstandplaatsen zal de gemeente samen met de corporaties in overleg treden over de vervolgstappen.	**Gemeente Roermond**	
4.5	We huisvesten via het Matchingspunt Midden Limburg mensen vanuit maatschappelijke opvang en beschermd wonen en mensen die door een zorg of ondersteuningsvraag niet op reguliere wijze aan een woning komen. Samenwerkingsafspraken zijn vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst Matchingspunt vraag & aanbod passende huisvesting & ondersteuning Midden-Limburg. De corporaties in Midden-Limburg stellen hiervoor in 2022 100 woningen beschikbaar. We volgen door monitoring binnen het Matchingspunt of er effecten naar voren komen die aanleiding geeft voor verder overleg tussen huurdersorganisaties, corporaties en gemeente.	**Corporaties** **Huurdersorganisaties** **Gemeente Roermond**	
4.6	Corporaties spannen zich in voor het beschikbaar stellen van maximaal 8 woningen voor de flexibele maatschappelijke opvang. Dit al dan niet als onderdeel van het aantal woningen binnen het Matchingspunt.	**Corporaties**	

Leefbaarheid en integrale veiligheid

Leefbare kernen en wijken zijn van groot belang voor het welzijn, woongenot en de veiligheid van bewoners. Leefbaarheid gaat over de waardering van de woonbuurt qua samenstelling van bewoners (diversiteit, integratie versus monocultureel, separatie), de omgang tussen bewoners, hoe veilig men de buurt vindt, hoeveel overlast en hinder men ervaart, over de kwaliteit van de woningvoorraad, over voorzieningen in de buurt en over de kwaliteit van de publieke ruimte.

Gebieden die kwetsbaar zijn verdienen extra aandacht en inzet en een op maat gesneden gebiedsgerichte aanpak. Samen met partijen als zorginstanties, gemeente, politie en dorps/wijkbewoners willen wij de komende jaren de leefbaarheid goed houden waar deze voldoende is en versterken waar dat nodig is.

5.1	De corporaties en de gemeente Roermond zullen samenwerken om twee bijeenkomsten te organiseren om bewustwording op het gebied van ondermijning onder medewerkers te vergroten. In deze bijeenkomsten wordt daarnaast input opgehaald om de problematiek te duidden en samen te brainstormen over mogelijke vervolgstappen.	**Gemeente Roermond** **Corporaties**	
5.2	Naar verwachting wordt in de nabije toekomst bepaald dat de werkwijze van de wijkteams verder wordt verkend, en waar nodig verder wordt geformaliseerd. De gemeente Roermond ziet de wijkteams als het beste gremium om, samen met de partners, te werken aan concrete en gedeelde leefbaarheids- en veiligheidsdoelstellingen. Wanneer de nodige voorbereidingen zijn getroffen, worden de woningcorporaties uitgenodigd om verder invulling te geven aan concrete samenwerkings- en (prestatie)afspraken.	**Gemeente Roermond**	

5.3	Wonen Zuid, Wonen Limburg en gemeente Roermond participeren gezamenlijk met de Provincie in het WOP Donderberg. Hierin zijn ook afspraken gemaakt over onze (financiële)bijdrage aan leefbaarheid Donderberg. Conform de samenwerkingsovereenkomst WOP Donderberg geven partijen hier uitvoering aan. Dit zal worden gecontinueerd in 2022 conform het Uitvoeringsprogramma voor fase III van het WOP Donderberg. Een belangrijk speerpunt voor 2022 is de uitwerking en vaststelling van de kwaliteitsatlas, zodat er samenhang ontstaat tussen de woningbouw en het openbare gebied om de gewenste wijktransformatie te realiseren.	**Gemeente Roermond** **Wonen Zuid** **Wonen Limburg**	
5.4	Gemeente Roermond verzoekt 'Vijf' in het kader van hun opdracht Toekomstbestendige Zorg en Ondersteuning Roermond om samen met haar partners te onderzoeken hoe het wijkgebouw van het Tegalerijeveld en de activiteiten die hier plaatsvinden, een impuls kunnen krijgen zodat er meer gebruik wordt gemaakt van deze accommodatie en het wijkgebouw een hogere meerwaarde kan leveren aan leefbaarheid, sociale cohesie en het welzijn van bewoners.	**Gemeente Roermond**	
5.5	Gemeente Roermond verzoekt 'Vijf' in het kader van hun opdracht Toekomstbestendige Zorg en Ondersteuning Roermond voor Wooncomplex 307 te onderzoeken waar extra inzet vanuit betrokken partijen mogelijk is op het gebied van leefbaarheid, veiligheid en het welzijn van bewoners.	**Gemeente Roermond**	
5.6	Naar aanleiding van het nieuwe afvalsysteem zullen gemeente en corporaties gezamenlijk monitoren of er meer vervuiling optreedt en zo nodig hierover in overleg gaan.	**Gemeente Roermond** **Corporaties**	
5.7	Gemeente Roermond en corporaties erkennen het belang van gemengde wijken en onderzoeken samen welke (integrale) sturingsinstrumenten hierop invloed kunnen uitoefenen, met als doel deze te laten landen in de lokale woonvisie. Denk bijvoorbeeld aan afspraken over te realiseren percentages sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en sociale koopwoningen bij elke gebiedsontwikkeling.	**Gemeente Roermond** **Corporaties**	

Samenwerking en informatie uitwisseling

6.1	**We informeren elkaar elk jaar over:** • De corporaties delen elk jaar gegevens over hun vastgoedvoorraad en ontwikkeling langs de thema's (beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en zorg/ouderen). De corporaties brengen deze cijfers samen in het Regio-SVB • De corporaties delen elk jaar gegevens over de woonruimteverdeling via Thuis in Limburg. Hiervoor gebruiken we de afgesproken format. • De corporaties maken elk jaar de realisatiecijfers voor passend en DAEB-toewijzen inzichtelijk en bespreken de uitkomsten. • Corporaties maken in de evaluatie het aantal ontruimingen op grond van huurachterstand inzichtelijk. • Gemeente informeert de corporaties over de taakstelling en voortgang huisvesting vergunninghouders.	**Corporaties** **Gemeente Roermond**
6.2	Onder aanvoering van Wonen Zuid onderzoeken corporaties hoe ze met name senioren bewust kunnen maken van het belang tot inschrijven in TIL.	**Corporaties**
6.3	Voor 1 april 2022 organiseren gemeente, corporaties en huurdersorganisaties kick-off cyclus 2023 in navolging van de wijzingen in de nieuwe Woningwet.	**Corporaties** **Gemeente Roermond** **Huurdersorganisaties**
6.4	Corporaties gaan in deze prestatieafspraken opgenomen verplichtingen aan onder het voorbehoud dat zij conveniërende financiering voor de desbetreffende verplichting heeft verkregen. Voor de in deze prestatieafspraken opgenomen DAEB-investering geldt in aanvulling op het voorgaande ook het voorbehoud dat corporaties borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de financiering van de desbetreffende DAEB- verplichting heeft gekregen. Uiteraard informeren de corporaties de andere partijen als deze situatie zich voordoet.	**Corporaties**

Ondertekening

- Over de hierna volgende prestatieafspraken hebben d.d. 01 december 2021 te Roermond overeenstemming bereikt:

gemeente Roermond

A. Waajen, Wethouder

WONEN ZUID

H. Lardinois, Directeur-Bestuurder

wonen limburg

G. Peeters, Bestuurder

hester
daar ben je thuis

A.A. Oosterlee, Directeur- Bestuurder

HWZ
Huurdersraad
Wonen Zuid
Op het Zuiden

W. Dings, Directeur

SHMR
stichting huurdersbelangen Maas & Roer

W. Hoedjes, Bestuurslid

Huurders Belangen Vereniging
BRES

B. Schmitz, Bestuurslid

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

Toelichting op gebruikte afkortingen voor woningtypologie (thema Beschikbaarheid):

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

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

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

DAEB-toewijzen:	Corporaties sluiten aan bij de wettelijke toewijzingsnormen. Voor 2022 betekent dit dat corporaties de maximaal wettelijk mogelijke bandbreedte willen behouden om ten minste 85% van de vrijkomende woningen aan de primaire doelgroep te verhuren en dus maximaal 15% van de vrijkomende woningen verhuurd kunnen worden aan woningzoekenden afkomstig uit de secundaire doelgroep en hogere inkomens. De corporaties maken hier gebruik van om te kunnen werken aan evenwichtige, gemengde wijken.
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.
Verruiming toewijzen	Vanaf 2022 mogen woningcorporaties 7,5 procent van hun woningen vrij toewijzen. Als er sprake is van een gespannen woningmarkt kunnen ze met die gemeenten afspreken om deze vrije toewijzingsruimte te vergroten naar 15 procent. Dit maakt het mogelijk om in gemeenten waar de druk op de woningmarkt groot is, een sociale huurwoning toe te wijzen aan iemand die een inkomen heeft net boven de vastgestelde inkomensgrens.

Toelichting corporatievoorraad naar huurprijsklassen en indicatie doelgroepen (bedragen per 01-01-2021) (thema's beschikbaarheid en betaalbaarheid)

Huurprijscategorie	Toelichting huurprijscategorie	Indicatie Doelgroep
Goedkoop	Netto huur tot kwaliteitskortingsgrens (€ 442,46)	Jongeren 18 tot 23 jaar en laagste inkomens
Betaalbaar 1	Van kwaliteitskortingsgrens tot eerste aftoppingsgrens (€ 633,25)	1 en 2 persoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
Betaalbaar 2	Van eerste aftoppingsgrens tot tweede aftoppingsgrens (€678,66)	3 en meerpersoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
Duur	Van tweede aftoppingsgrens tot liberaliseringsgrens (€ 752,33)	Inkomen huurtoeslaggrens tot DAEB-grens
Geliberaliseerd	Boven liberaliseringsgrens	Inkomen boven DAEB-grens

Wettelijke inkomensgrenzen doelgroep van beleid per 01-01-2021 (thema Betaalbaarheid):

Huurtoeslaggerechtigd inkomen:	1-persoons huishouden max. € 23.725 en 2- en meerpersoons huishouden max. € 34.200
DAEB-inkomensgrens:	1e DAEB inkomensgrens: € 40,024,- 2e DAEB inkomensgrens: € 44,655,-

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

Nieuwbouw BENG en NOM	Een nieuw te bouwen woningen voldoet (volgens bouwbesluit) tenminste aan de eisen van een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). Een Nul Op de Meter woning (NOM) produceert over het hele jaar ten minste net zoveel energie als er verbruikt wordt en is daarmee energieneutraal.
Verbeteren van Energielabel	Met sloop onttrekken we woningen met een slechte energetische kwaliteit aan de woningvoorraad. Hiervoor bouwen we Bijna Energie Neutrale (BENG) woningen of Nul Op de Meter (NOM) woningen terug. De energetische verbetering drukken we uit in labelstappen. Bijv.: Met het slopen van een woning met label F en nieuwbouw van een BENG-woning (label A en hoger), realiseren we voor die woning een verbetering van 5 labelstappen. Bij renovatie verbeteren we het huidige label van een woning (door o.a. schilisolatie en installatieverbetering), naar een hoger energielabel. Voorbeeld: Bij verbetering van een woning met label F naar label B realiseren we 4 labelstappen. Op termijn willen we helemaal géén woningen met energielabels E, F of G meer. De in de afspraak genoemde labelstappen zijn een inschatting. Naast labelverbetering bij renovatie verbeteren we ook de energetische kwaliteit van woningen bij regulier planmatig onderhoud. Te behalen labelstappen bij onderhoud zijn vooraf moeilijk te bepalen.
Gasloze woningen	De rijksoverheid heeft als doel gesteld dat Nederland in 2050 gasloos is. Corporaties fungeren als startmotor bij de transitie van gas naar andere warmtebronnen in woningen. Afspraak met AEDES is dat corporaties in 2022 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 doen we bij nieuwbouw, renovatie, planmatig onderhoud of op verzoek van de huurder. PV-panelen worden op individuele woningen of complexgewijs aangebracht.

Overzicht van toegankelijkheid woningvoorraad volgens BAT-methodiek (thema Wonen met Zorg):

BAT-systematiek	Corporaties beoordelen hun woningaanbod volgens de methodiek van het Bouw Advies Toegankelijkheid Bestaande uit de volgende categorieën: BAT-score 0: Ongeschikt voor wonen met mobitliteitsbeperking, 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

Bijlage vervolg

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

Proces prestatieafspraken

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

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

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

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

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

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

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

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

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