



# Samen aan de slag in Valkenburg aan de Geul

Prestatieafspraken  
Jaarschijf 2022

# Inleiding

In dit document benoemen we wat we in 2022 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 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.

# Wonen in:

Gemeente Valkenburg  
aan de Geul

2022

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

**4**



Er is meer aandacht voor kwetsbare doelgroepen

We ontwikkelen samen een visie voor Wonen en Zorg

## 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

**223**

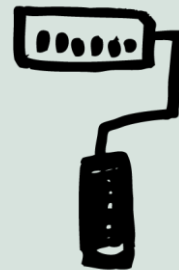
Verduurzaming:  
223 labelstappen in 2022

## Betaalbaarheid

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



## Wonen



**23**  
woningen  
renovatie  
**11**  
nieuwbouw

## Sociaal maatschappelijk

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



## Zorgbehoeften



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

# Beschikbaarheid en vastgoedtransitie



We zorgen ervoor dat we voldoende sociale huurwoningen hebben voor mensen 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 de volgende nieuwe woningen

Locatie/projectnaam	Aantal	Type	Prijsklasse	Planning	Corporatie
Geen					Wonen Zuid
Locatie 'Bergervliet' Langen Akker 9	11	MGz	Duur	2022/2023	Berg en Terblijt
Geen					Woonpunt
Geen					Vanhier Wonen

## 1.2 We slopen om de kwaliteit van ons woningaanbod te verbeteren

Project / Kern	Aantal	Type	Prijsklasse	Planning	Corporatie
Broekhem, Henri Hermansstraat e.o. fase 1	14	4 GG>1 10 MGz (duplex)	2 duur 12 betaalbaar 1	2022	Wonen Zuid
Geen					Berg en Terblijt
Geen					Woonpunt
Niet van toepassing					Van hier Wonen

## 1.3 We verwachten het volgende aantal woningen te verkopen

Postcodegebied	Aantal	Type	Prijsklasse	Corporatie
6301	5	onbekend	DAEB	Wonen Zuid
Geen				Berg en Terblijt
Geen				Woonpunt
Niet van toepassing				Vanhier Wonen

## 1.4 We verwachten het volgende aantal bestaande woningen aan te kopen

Kern	Aantal	Type	Prijsklasse	Corporatie
Niet bekend	30 per jaar in totaal werkgebied			Wonen Zuid
Geen				Berg en Terblijt
Geen				Woonpunt
Geen				Vanhier Wonen

## 1.5 In 2022 gaan we deze woningen renoveren

Project / Kern	Aantal	Type	Prijsklasse	Planning	Corporatie
Geen					Wonen Zuid
Berg + Vilt	23	EGW	Gem. € 572	Real. 2022	Berg en Terblijt
Geen					Woonpunt
Niet van toepassing					Vanhier Wonen

## 1.6 Bij deze complexen doen we onderzoek naar de gewenste toekomststrategie:

Locatie/projectnaam	Aantal	Type	Prijsklasse	Corporatie
Berkelplein Schoollocatie Stella Maris Schoollocatie Sint Jozef	138 n.n.b. n.n.b.	App zl	Betaalbaar 1	Wonen Zuid
Schoollocatie Vilt	15	App en EGW	Betaalbaar tot 1e aftoppingsgrens	Berg en Terblijt
Geen				Woonpunt
Schoollocatie Houthem	11 of 13	LLB	Sociaal	Vanhier Wonen

### Onderzoeken

De gemeente heeft Wonen Zuid gevraagd om de mogelijkheden te onderzoeken om de schoollocaties Stella Maris en St. Jozef te herontwikkelen tot woningen. Voor Vanhier wonen en Berg en Terblijt geldt dat zij gevraagd zijn en inmiddels bezig zijn met de plannen voor de voormalige schoollocaties in Houthem en Vilt. De drie corporaties willen hier graag aan voldoen en zullen hiertoe nadere afspraken maken met de gemeente om kaders en voorwaarden waaronder deze onderzoeken zullen plaatsvinden vooraf vast te leggen.

### Doorkijk vastgoedtransitie 2023-2026

Voor de periode 2023-2026 geven wij een indicatieve doorkijk. Voor deze projecten is de planontwikkeling en/of besluitvorming nog niet afgerond. Voor de realisatie van projecten starten de voorbereidingen al in 2021 of 2022. Waar nodig vragen wij daarvoor uw medewerking. Alle projecten zijn van Wonen Zuid.

#### Verwachte nieuwbouwwontwikkeling corporaties gemeente Valkenburg 2023-2026

Locatie	Aantal	Type	Toegankelijk	Prijsklasse	Energielabel
Valkenburg -Weth. Paulssenlaan Locatie A	5	Grondgebonden gezinswoning	0	Geliberaliseerd	A
Stoepert - H.Hermansstraat eo	14	Grondgebonden gezinswoning	0	Betaalbaar 1 en Duur	A

Benoemd zijn projecten waarvan de bouw naar verwachting start in de periode 2023-2026.

#### Sloopprojecten Valkenburg 2023-2026

Locatie	Aantal	Type	Toegankelijk	Prijsklasse	Energielabel
Stoepert - H.Hermansstraat eo	16	Grondgebonden gezinswoningen en duplex	0	N.v.t.	
Valkenburg -Weth. Paulssenlaan Locatie A	8	Duplex	0	N.v.t.	

Benoemd zijn projecten waarvan de sloop naar verwachting in de periode 2023-2026 start. Sloop wordt pas uitgevoerd nadat de bewonersparticipatie is afgerond en nadat de omgevingsvergunning voor nieuwbouw is verstrekt.

#### Renovatieprojecten Valkenburg 2023-2026

Locatie	Aantal	Type	Toegankelijk	Prijsklasse	Energielabel
Broekhem - Kersenhofje	20	Geen wijzigingen		Geen wijzigingen	

Benoemd zijn projecten waarvan de renovatie in de periode 2023-2026 is gepland. De renovatie start nadat het participatietraject met bewoners is afgerond.

Onderzoeksprojecten Valkenburg 2023-2026					
Locatie	Aantal	Type	Toegankelijk	Prijsklasse	Energielabel
Valkenburg -Berkeplein eo	138				
Benoemd zijn woningen of complexen waarvoor wij onderzoek starten naar de gewenste toekomststrategie.					

## 1.7 Woningmarkt

<p><i>We spreken af dat in 2022:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>doorlopend: 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);</i></li> <li>- <i>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.</i></li> <li>- <i>Q1: door de corporaties inzichtelijk wordt gemaakt hoeveel woningen wel en niet beschikbaar zijn voor de reguliere sociale woningmarkt.</i></li> <li>- <i>Q1-2: Voor de gevolgen van de coronacrisis houden we vinger aan de pols. Als er consequenties zijn voor de sociale huursector dan bespreken we dat gezamenlijk.</i></li> </ul>	Allen
---	-------

## 1.8 We verhuren woningen aan nieuwe woningzoekenden

De corporaties verwachten in 2022 bij een mutatiegraad van..	Corporaties
8% en een totaal van 1123 woningen om 90 woningen opnieuw te verhuren	Wonen Zuid
6% om 18 woningen opnieuw te verhuren	Berg en Terblijt
10,5% om 10 woningen opnieuw te verhuren	Woonpunt
Niet van toepassing (oplevering Houthem nog niet in 2022 verwacht)	Vanhier Wonen

## 1.9 We evalueren elk jaar de woonruimteverdeling

De corporaties maken jaarlijks in de evaluatie de leegstand en woonruimte-verdelingscijfers 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.	Corporaties
Berg en Terblijt kijkt of zij ook kunnen aansluiten bij het format van de andere corporaties. Zal haar informatie op vergelijkbare wijze aanleveren.	Berg en Terblijt

# Betaalbaarheid



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

## 2.1 We verhuren woningen aan mensen 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

Woningcorporaties wijzen woningen toe conform de eisen van Passend Toewijzen en Europees (DAEB) Toewijzen (voor definities zie bijlage). Voor Europees toewijzen geldt dat de regels per 01-01-2022 worden aangepast. Maximaal 7,5% van de vrijgekomen woningen mag dan worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens. De wet biedt ruimte om dit percentage te verhogen naar 15%. Gemeente, huurdersorganisaties en corporaties spreken af dat Wonen Zuid in 2022 in Valkenburg gebruik kan maken van de verruiming naar 15%.

Wonen Zuid

## 2.3 We houden de huren betaalbaar

Corporaties en huurdersorganisaties overleggen in het 1e kwartaal over het voorgenomen huurbeleid. De uiteindelijke huurstijging is afhankelijk van de afstemming tussen corporatie en huurdersorganisatie. Vooralsnog houden de corporaties in 2022 in hun begroting rekening met een (concernbrede) huursomstijging van:

- Wonen Zuid: maximaal inflatie + 0%
- Berg en Terblijt: maximaal 1,5%
- Vanhier Wonen: inflatie + 0%

- Woonpunt, gemeente en huurderorganisatie spreken af dat het voor 2022 een optie is dat Woonpunt een huurverhoging doorvoert ter hoogte van de inflatie en onderzoekt of ze daar bovenop gebruik maakt van de maximaal +1%. Momenteel zijn er immers een aantal onzekere factoren die van invloed zijn op de jaarlijkse huurverhoging. Daarnaast wordt ook nog gewerkt aan de actualisatie van het portefeuilleplan. Of de noodzaak er is om daadwerkelijk een huurverhoging te hanteren van meer dan inflatievolgend wordt in een later stadium met de Huurdersorganisatie besproken middels de jaarlijkse adviesaanvraag en een bijbehorende toelichting.

Corporatie

Wonen Zuid  
Berg en Terblijt  
Vanhier Wonen  
Woonpunt

De Huurdersraad Wonen Zuid presenteert de resultaten van het onderzoek naar Woonlasten dat zich richt op de betaalbaarheid en de betaalrisico's die huurders lopen. De resultaten hiervan wordt in 2022 met partijen besproken.

Over het (eventueel) vrijvallen van gelden door het (gedeeltelijk) afschaffen van de verhuurderheffing maken we in goed overleg keuzes. Hoe de middelen het beste besteed kunnen worden en prioritering daarvan bespreken we met alle partijen als het zover is.

HWZ

Allen

## 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. Berg en Terblijt heeft een eigen toewijzingssysteem

Wonen Zuid

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 middels het grondprijsbeleid, beperken van legeskosten 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.	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. Berg en Terblijt en Vanhier Wonen informeren woningzoekenden bij de intakegesprekken.	Alle corporaties
--	------------------

## 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) wordt vroegsignalering van schulden een wettelijke verplichting voor de gemeente. Dit betekent dat vaste lasten partners signalen mogen – en moeten – uitwisselen over bewoners die betalingsachterstanden hebben en als het hen niet lukt de huurachterstand te incasseren. De gemeente gaat met corporaties in overleg om een convenant vroegsignalering en schuldhulpverlening af te sluiten.	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. Dit jaar is de wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening ingegaan. De gevolgen van deze wet voor onze samenwerking nemen we graag mee in ons periodiek overleg. Elk jaar evalueren we onze samenwerking, benoemen we verbeterpunten en maken we vervolgspraken. De voorzieningenwijzer is een instrument dat gemeenten, woningcorporaties en welzijnsorganisaties kunnen gebruiken om mensen informeren over de faciliteiten die ze kunnen aanspreken. In de eerste helft van 2022 gaan we samen bekijken of het mogelijk is om de Voorzieningenwijzer ook in Valkenburg aan de Geul te gaan toepassen.	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. 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 mensen met een achterstand beginnen.	Gemeente
---	----------



# 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	0	Wonen Zuid
	0	11	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
	108	Wonen Zuid
	115	Berg en Terblijt
	0	Woonpunt

Wonen Zuid doet dit jaar mee aan de Routekaart 2.0 van Aedes. Hiermee maken we inzichtelijk wat er nodig is om in 2050 een CO2-neutrale woningvoorraad te hebben. De uitkomsten verwachten we in de tweede helft van dit jaar en bespreken we graag met partijen. Zeker is dat afstemming van ambities, planning en samenwerking tussen corporaties, gemeenten, huurdersorganisaties en andere partijen van groot belang is.

## 3.3 We willen géén woningen meer met energielabels E, F of G

In het prestatiejaar verminderen we het aantal woningen met een E, F of G-label	Huidig	Afname E-F-G	Corporatie
	199	16	Wonen Zuid
	30	23	Berg en Terblijt
	0	0	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
	onbekend	108	Wonen Zuid
	0	345	Berg en Terblijt
	0	0	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	Gasloze woningen	Corporatie
	onbekend	19 woningen	Wonen Zuid
	0	11 woningen	Berg en Terblijt
	0	0 woningen	Woonpunt

# Duurzaamheid en kwaliteit



## 3.6 We slopen duurzaam

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

## 3.6 Minder energieverbruik door bewustwording en gedragsverandering

Naast het terugdringen van het energieverbruik door het verbeteren van woningen zetten we ook in op bewustwording en gedragsverandering bij de huurder. Dat doen we 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. We informeren elkaar over initiatieven en stellen elkaar in de gelegenheid hierin samen op te trekken. In de jaarlijkse evaluatie bespreken we onze geleverde inzet.

Daarnaast heeft Wonen Zuid een fulltime energiecoach beschikbaar voor haar huurders.

Allen

## 3.7 De gemeente stelt een Transitie Visie Warmte op en betreft Huurdersorganisaties en corporaties bij nadere uitvoeringsplannen

De gemeente rond momenteel de Transitievisies Warmte af gemeente-breed, daarin staat geen invulling voor specifieke wijken/kernen. Voor de uitvoeringsplannen die naar aanleiding van de visie worden opgesteld in 2022, geldt dat er samen wordt opgetrokken met huurders en corporaties.

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.

Allen

## 3.8 Nieuwe ambities verduurzaming

We spreken af dat in 2022 ( Q1) de corporaties de exacte gevolgen van de nieuwe regelgeving (BENG/ NTA 8800 ) voor het bestaand bezit inzichtelijk is. De resultaten bespreken we samen zodat de gezamenlijke ambitie voor de komende jaren voor de verduurzaming van het corporatiebezit in de gemeente Valkenburg aan de Geul kan worden opgenomen in een addendum op het meerjarig kader.

Allen

# Wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen



We huisvesten mensen met een zorgvraag, maatschappelijke doelgroepen en mensen met een specifieke huisvestingsvraag. We zorgen dat er voldoende geschikte woningen zijn voor mensen met een mobiliteitsbeperking of extramurale zorgbehoefte en bieden daarbij een passende en toegankelijke woonomgeving. We werken samen bij de uitvoering van de Wmo. Met zorgpartners zorgen we voor beschutte woonvormen, groepswooningen 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 woonwageneigenaren. Extra aandacht gaat uit naar mensen 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-score 0: Ongeschikt voor wonen met mobiliteitsbeperking,	629 (56%)	176 (60%)	0
BAT-score 1: Wandelstokgeschikt. Gelijkvloerse woning.	436 (39%)	0	81 (100%)
BAT-score 2: Rollator bewoonbaar.	17 (2%)	57 (19%)	0
BAT-score 3: Rolstoel bewoonbaar.	42 (4%)	3 (1%)	0
BAT-score 4: Geschikt voor verpleegzorg thuis. Extra ruime rolstoelwoning	0	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-score 1: Wandelstokgeschikt. Gelijkvloerse woning.	0	0	0
BAT-score 2: Rollator bewoonbaar.	10	0	0
BAT-score 3: Rolstoel bewoonbaar.	4	0	0
BAT-score 4 Verpleegzorg thuis. Extra ruime rolstoelwoning	0	11	0

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

Komend jaar wordt een visie ontwikkeld om de behoefte op het gebied van wonen en zorg concreet in te kunnen vullen. In deze visie wordt de kwantitatieve en kwalitatieve vraag vastgesteld en wordt de richting bepaald op het gebied van wonen en zorg. Het opstellen van deze visie wordt afgestemd in een aparte projectgroep waarin zorgorganisaties, woningcorporaties, huurdersorganisaties en de gemeente deelnemen.

Allen

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

Komend jaar spreken we 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.

Gemeente  
Corporaties

# Wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen



## 4.5 We hebben aandacht voor toegankelijkheid van de openbare ruimte

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.

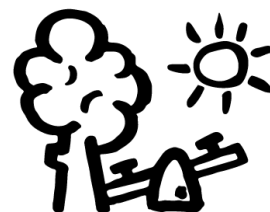
Gemeente  
Corporaties

## 4.6 Huisvesting vergunninghouders

De corporaties realiseren de taakstelling huisvesting vergunninghouders binnen de afgesproken uitgangspunten (bijlage). Daarbij wordt rekening gehouden met een goede verdeling over de verschillende wijken. Daarbij dient rekening worden gehouden met het feit dat de taakstelling afgelopen jaar is toegenomen en naar verwachting in 2022 hoog zal blijven. Maximaal 10% van de voor nieuwe verhuur vrijkomende woningen wordt toegekend aan vergunninghouders met een minimum van 1 woning per corporatie.

Corporaties

# Leefbaarheid



Leefbare kernen en wijken zijn van groot belang voor het welzijn, woongenot en de veiligheid van bewoners. Leefbaarheid gaat over hoe mensen 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 Inzet van middelen voor leefbaarheid

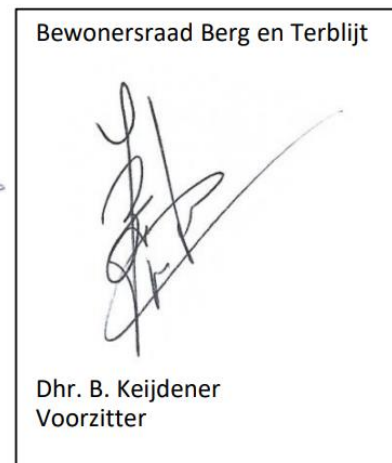
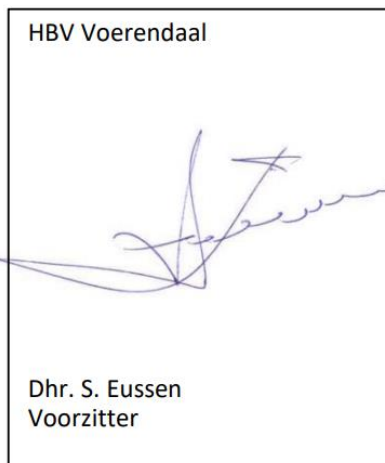
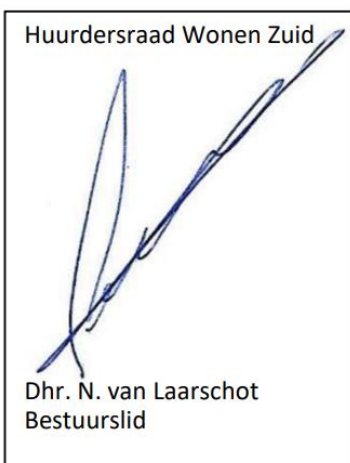
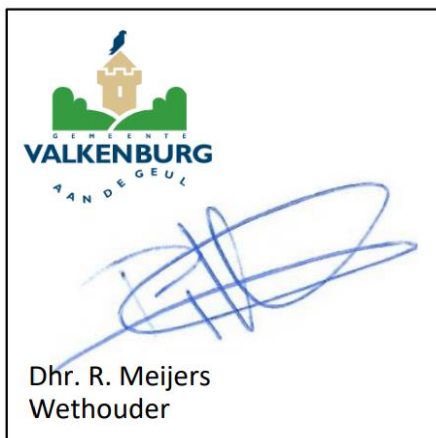
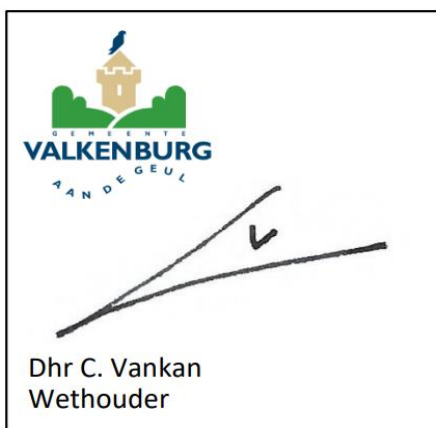
De corporaties begroten middelen voor activiteiten op het gebied van leefbaarheid. Het betreft hoofdzakelijk personeelslasten voor inzet van bijvoorbeeld leefbaarheidsmedewerkers, algemene leefbaarheidsmiddelen voor bijvoorbeeld aanpak van overlast, het schoon heel en veilig houden van de directe woonomgeving en ondersteuning van bewonersinitiatieven. In tegenstelling tot voorgaande jaren hoeven corporaties geen toestemming meer te vragen aan de gemeente om het normbedrag te overschrijven.	Inzet per woning per jaar	Corporatie
	€ 129,-	Wonen Zuid
	€ 95,-	Berg en Terblijt
	Onbekend	Woonpunt

## 5.4 Samenwerking bij aanpak drugshandel en hennepsteelt

Wij zetten samen actief in op het voorkomen en bestrijden van hennepsteelt en handel in verdoevende 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
--	-------------

# Ondertekening

Over de hierna volgende prestatieafspraken hebben d.d. 02-12-2021 te Valkenburg ad Geul overeenstemming bereikt:



# bijlage

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

Nieuwbouw	Genoemd zijn de nieuwbouwprojecten waarvan de bouw naar verwachting in de betreffende jaarschijf start of wordt opgeleverd.
Renovatie	Genoemd zijn renovatieprojecten waarvan de uitvoering naar verwachting in de betreffende jaarschijf start of wordt opgeleverd. Het gaat om voorgenomen renovatie(s). Over renovatieprojecten wordt vooraf overleg gevoerd met bewoners en huurdersorganisaties. Een renovatie wordt pas in uitvoering genomen na overleg en voldoende overeenstemming met de bewoners. De status "Renovatie" is gebonden aan wettelijke voorwaarden. De daadwerkelijke uitvoering van de in deze tabel benoemde projecten krijgt invulling na feitelijke opname van uit te voeren werkzaamheden en na overleg met bewoners en huurdersorganisaties. Aan het in deze tabel genoemde label Renovatie kan daarom op voorhand geen rechten worden ontleend.
Sloop	Genoemd zijn voorgenomen sloopplannen. Een definitief sloopbesluit wordt genomen ná overleg met bewoners en huurdersorganisaties. Alsdan wordt ook het sociaal plan van toepassing. Daadwerkelijke sloop wordt uitgevoerd nadat planvorming en RO-procedure voor de voorgenomen nieuwbouwontwikkeling genoegzaam is afgerond.
Verkoop	Genoemde aantallen te verkopen woningen betreffen een indicatieve prognose van het in de betreffende jaarschijf verwacht aantal te verkopen woningen in het DAEB-segment. Het werkelijk aantal te verkopen woningen is o.a. afhankelijk van vrijkomend aanbod en marktvrage. 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 en 2- en meerpersoons huishouden max. € 32.200

DAEB-inkomensgrens: 1e DAEB inkomensgrens: € 40.024,- 2e DAEB inkomensgrens: € 44,655,-

## Wettelijke eisen rond toewijzing van sociale huurwoningen:

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

<b>DAEB-toewijzen:</b>	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.
<b>Passend Toewijzen</b>	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 in Valkenburg per 01-01-2022

Beschikbaarheid woningvoorraad naar huurprijscategorie					
Voorraad	WZ.	B&T	WP	Huurprijscategorie	Indicatie Doelgroep
12,0%	8%	1%	14%	< € 442,46	Jongeren 18 tot 23 jaar en laagste inkomens
65,4%	47%	61%	67%	€ 442,46 t/m € 633,25	1-2 pers huishoudens huurtoeslaggerechtigd
8,6%	27%	22%	11%	€ 633,25 t/m € 678,66	3> pers huishoudens huurtoeslaggerechtigd
10,6%	10%	14%	9%	€ 678,66 t/m € 752,33	Inkomen huurtoeslaggrens tot DAEB-grens
3,4%	8%	1%	0%	> € 752,33	Inkomen boven DAEB-grens

## Verbeteren van de energetische kwaliteit en verduurzamen van woningen:

<b>Nieuwbouw BENG en NOM</b>	Een nieuw te bouwen woningen voldoet (volgens bouwbesluit) tenminste aan de eisen van een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). Een Nul Op de Meter woning (NOM) produceert over het hele jaar ten minste net zoveel energie als er verbruikt wordt en is daarmee energieneutraal.
<b>Verbeteren van Energielabel</b>	Met sloop onttrekken we woningen met een slechte energetische kwaliteit aan de woningvoorraad. Hiervoor bouwen we Bijna Energie Neutrale (BENG) woningen of Nul Op de Meter (NOM) woningen terug. De energetische verbetering drukken we uit in labelstappen. 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.
<b>Gasloze woningen</b>	De rijksoverheid heeft als doel gesteld dat Nederland in 2050 gasloos is. Corporaties fungeren als startmotor bij de transitie van gas naar andere warmtebronnen in woningen. Afspraak met AEDES is dat corporaties in 2022 100.000 sociale huurwoningen gasloos maken.
<b>PV-panelen</b>	We plaatsen PV-panelen op onze woningen. Hiermee wekken we hernieuwbare energie op. Het plaatsen van PV-panelen vindt plaats bij nieuwbouw, renovatie, planmatig onderhoudsprojecten of op verzoek van de huurder. PV-panelen worden op individuele woningen of complexgewijs aangebracht.



## Voldoende toe en doorgankelijke woningen

<b>BAT-systematiek</b>	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
<b>Wonen en Zorg in Balans</b>	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 2022 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 (prijsspeil 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.