



Uitvoeringsprogramma 2022 Prestatieafspraken 2021-2022

Tussen:

- Stichting Wonen Limburg
- Woningvereniging Woonik
- Stichting Huurdersbelangen Midden-Limburg
- Huurders Adviesgroep
- Gemeente Weert

Inhoud

1	Inleiding.....	3
2	Activiteiten jaarschijf 2022	4
2.1	Betaalbaarheid	4
2.2	Wonen, zorg en bijzondere bewonersgroepen.....	5
2.3	Leefbaarheid.....	6
2.4	Duurzaamheid.....	7
2.5	Vastgoedontwikkelingen	7
3	Evaluatie uitvoeringsprogramma prestatieafspraken 2020	10
3.1	Betaalbaarheid en beschikbaarheid	10
3.2	Wonen, zorg en bijzondere bewonersgroepen.....	10
3.3	Leefbaarheid: samenredzaamheid maakt de wijk.....	11
3.4	Duurzaamheid: klaar voor morgen.....	14
3.5	Vastgoedontwikkelingen	15
4	Ondertekening	18

1 Inleiding

Artikel 42 van de Woningwet bepaalt dat een corporatie met haar werkzaamheden naar redelijkheid moet bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Deze regel is niet van toepassing als de gemeente geen volkshuisvestelijk beleid heeft neergelegd in een document (bijvoorbeeld een 'woonvisie'). Daarnaast ligt er voor de gemeente de verplichting om bij het ontwikkelen van een woonvisie met betrekking tot onderwerpen waarbij andere gemeenten een rechtstreeks belang hebben overleg te voeren met die gemeenten (regionale afstemming).

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Weert, Roerdalen en Roermond) hebben de structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 opgesteld. De structuurvisie is medio 2019 door alle gemeenteraden vastgesteld. De structuurvisie bevat onder andere de koers en de kaders voor het regionale woonbeleid en kan daarmee gelijk gesteld worden aan een woonvisie als bedoeld in de Woningwet. Bij het bod hebben de corporaties met deze structuurvisie rekening gehouden. Daarnaast worden ook het in 2018 vastgestelde Aanvalsplan Armoede, het beleidsplan Sociaal Domein 2020-2023 en het beleidskader Duurzame Ontwikkeling Weert 2014-2020 als kader gebruikt.

Op regionaal niveau wordt themagericht gewerkt aan regionale opgaven in relatie tot de prestatieafspraken. Op dit moment is het thema 'statushouders' actueel. Het gaat hierbij vooral om het benutten van kansen vanuit de nieuwe Wet inburgering, die op 1 januari 2022 in werking treedt, het versterken van regionale samenwerking en afstemming bij het realiseren van de taakstelling en het ontwikkelen van een aanpak om meer proactief in te spelen op (toekomstige) instroom.

Het voornemen van de corporaties actief in Midden-Limburg is via het regionaal strategisch voorraadbeleid (regio-SVB) jaarlijks de woningvoorraadgegevens met de gemeenten en de huurdersorganisaties te delen en dit instrument door te ontwikkelen tot monitoringsinstrument.

Vanwege de opgave op het gebied van wonen met zorg is het voornemen om Stichting Land van Horne, zorgaanbieder, te betrekken bij het maken van prestatieafspraken zodat zij de prestatieafspraken vanaf 2023 mee ondertekenen.

In 2020 zijn prestatieafspraken aangegaan voor een periode van 2 jaar, 2021 en 2022. Dat is de reden dat in 2021 enkel een uitvoeringsprogramma 2022 wordt vastgesteld, alsmede de evaluatie van de prestatieafspraken 2020.

Het voornemen is om vanaf 2022 steeds voor een periode van 4 jaar prestatieafspraken aan te gaan. De termijnen matchen zodoende met de coalitieperiode van het gemeentebestuur.

2 Activiteiten jaarschijf 2022

Wonen Limburg is een organisatie die maatschappelijke vraagstukken signaleert en helpt oplossen.

Het belangrijkste instrument daarbij is het vastgoed. Het is in de eerste plaats de verantwoordelijkheid dat er voldoende, betaalbare woningen beschikbaar zijn. Maar er wordt nooit gekeken met de verkokerde blik van een vastgoedorganisatie. Het belangrijkste is dat bewoners kansen wordt geboden zodat ze zich thuis voelen in hun huis en in hun buurt. Daarom organiseert Wonen Limburg nieuwe verbindingen met bewoners, gemeenten en maatschappelijke partners die de kloof tussen kansrijk en kansarm verkleinen. Uitgangspunt moet altijd de behoefte van bewoners zijn. Die worden daarom intensief en vroegtijdig bij alle plannen betrokken.

Wonen Limburg is bereid om zich over elk maatschappelijk vraagstuk in de wijken en buurten te buigen, op voorwaarde dat het:

- geen risico vormt voor de continuïteit van de dienstverlening;
- gebeurt in verbinding en in samenwerking met bewoners en relevante maatschappelijke partners, waaronder de gemeente.

Die verbinding is voor Wonen Limburg van het grootste belang. Als Wonen Limburg daarom één onderwerp wil agenderen voor het overleg met de gemeente dit jaar, dan is het integraliteit.

2.1 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

De afgelopen jaren heeft Wonen Limburg veel geïnvesteerd in betaalbaarheidsmaatregelen. Zó veel, dat vrijwel het maximale effect binnen de mogelijkheden is bereikt. In de figuren hieronder is te zien hoe die maatregelen zich vertalen naar een betaalbaar woningaanbod in Weert.

BETAALBAARHEID

Aantal
woningen met
tweehurenbeleid
(31-12-2020)

238

Kosten (per jaar)
tweehurenbeleid

€ 112.648

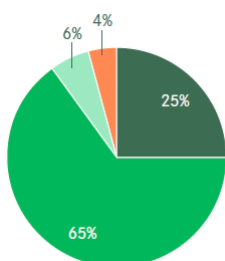


	2019	2020
Totale huurachterstand gemeente	€ 339.372	€ 312.237
Aantal huurachterstanden gemeente	376 (7,5%)	330 (6,7%)
Aantal huurachterstanden t.o.v. aantal woningen WL-breed	6,97%	5,7%
Aantal ontruiming (gemeente)	9	6
Aantal ontruiming (WL-breed)	34	44

Ook de komende jaren zet Wonen Limburg bewezen initiatieven als het tweehurenbeleid en de inzet van budgetcoaches voort. Daarnaast zet Wonen Limburg beperkt in op aanvullende maatregelen. Beperkt, want de investeringsruimte wordt beïnvloed door twee overheidsmaatregelen gericht op betaalbaarheid: de bevrozing van de huurprijs in 2021/2022 en de eenmalige huurverlaging voor huurders met een laag inkomen.

HUURPRIJSKLASSE

- Goedkoop
< € 432,51
- Betaalbaar
€ 432,52 - € 663,40
- Sociale hogere huur
€ 663,41 - € 737,14
- Vrije huur
> € 737,14



VOLKSHUISVESTELIJKE OPGAVE PER REGIO TOT 2030

Gemeenten	Weert	
Huurprijsklassen		
Goedkoop	18%	
Betaalbaar	56%	
Sociale hogere huur	18%	
Vrije huur	8%	
Woningen (aantallen)	WL	Accent
Nieuw te bouwen	600	100
Aan te kopen	50	50

Verder wil Wonen Limburg samen met de gemeente kijken wat er nog beter kan op het gebied van preventie, vroegsignalering en schuldhelpverlening, mede vanuit het Woonlastenpact dat Wonen Limburg eind 2020 met de acht grootste corporaties in

Limburg ondertekende. Wonen Limburg is ervan overtuigd dat op dit vlak nog winst te behalen is. In dat kader hoopt Wonen Limburg dat de gemeente kritisch wil kijken naar de gemeentelijke lasten voor de inwoners. Ook hier geldt dat Wonen Limburg in een brede coalitie wil werken. Met de gemeente, in het kader van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening, in een regierol.

Woningcorporaties en huurdersorganisaties vinden dat de twee thema's 'woonlasten' en 'statushouders' in Midden-Limburg hoog op de agenda horen. Samen met alle gemeenten willen de corporaties en huurdersorganisaties deze twee thema's via concrete bestuurlijke opdrachten goed in beeld krijgen. Waar nodig nemen partijen de verantwoordelijkheid om de aspecten die voor verbetering vatbaar zijn, aan te pakken. Dit wordt regionaal opgepakt.

Wonen Limburg sluit aan bij de wettelijke toewijzingsnormen. Voor 2022 betekent dit, onder voorbehoud van definitieve wettelijke vaststelling, dat tenminste 85% van de vrijkomende woningen aan de zogenaamde primaire doelgroep wordt verhuurd. Maximaal 15% van de vrijkomende woningen worden verhuurd aan woningzoekenden afkomstig uit de secundaire doelgroep en hogere inkomens. Dit geldt ook voor Woonik.

2.2 Wonen, zorg en bijzondere bewonersgroepen

A. Integrale aanpak sociaal domein

De toenemende vraag naar zorg aan huis – zowel van ouderen en zieken als mensen met psychische problemen – komt steeds vaker op het bord van de corporatie terecht. Wonen Limburg wil niet op de stoel van de zorgpartijen gaan zitten, maar voelt wel een sterke verantwoordelijkheid. Vanuit de eigen professionele, signalerende rol, maar ook vanuit de overtuiging dat huurders niet de dupe moeten worden van gaten die vallen in het sociale weefsel. Het is daarom van belang dat we integraal het gesprek blijven voeren over wonen en het sociaal domein. In Weert staat het overleg met gemeente en zorgpartners op casusniveau gelukkig prima op de rit, en slagen we er meestal ook in om samen goed werkende collectieve oplossingen te realiseren. Om ervoor te blijven zorgen dat mensen met complexe hulpvragen niet tussen wal en schip vallen, is het nodig dat we:

- werk blijven maken van evenwichtige wijken;
- de consistentie van de aanpak samen borgen.

Het kwaliteitskader dat Wonen Limburg samen met een aantal gemeenten ontwikkelde aan de hand van casussen uit de regio helpt hierbij.

A. Wonen Plus

In Weert startte Wonen Limburg en gemeente in 2021 onder de naam Wonen Plus een pilot voor vijftien zorgwekkende zorgmijders. Zij zijn niet plaatsbaar binnen het huidige aanbod beschermd wonen (BW) én niet te handhaven binnen de maatschappelijke opvang (MO) én er zijn geen andere (voorliggende) voorzieningen voor hen. Na een positieve evaluatie zetten Wonen Limburg en de gemeente deze aanpak graag structureel voort.

B. Samenwerking op één plek

Samen met de gemeente wordt gewerkt aan een plan om fysiek te gaan samenwerken op het sociaal domein. Wonen Limburg zoekt met gemeente en andere partners, waaronder Punt Welzijn, naar een geschikte locatie. Wonen Limburg en gemeente gaan samen met Punt Welzijn op zoek naar subsidiemogelijkheden om de kosten te dekken.

C. Woonwagendplaatsen

In Weert is behoefte aan uitbreiding van het aantal woonwagendplaatsen. De realisatie van woonwagendwoningen is maatwerk en vergt een forse desinvestering ten opzichte van reguliere sociale huurwoningen, zeker gelet op de actuele duurzaamheidswetgeving. Gemeente en Wonen Limburg gaan samen op zoek naar subsidiemogelijkheden om de desinvestering tot een acceptabel niveau terug te brengen.

D. Corona: bevestigd in werkwijze

Toen corona ons in de greep kreeg, bleef Wonen Limburg bewust aanwezig in de wijk. Onze aanwezigheid bleek cruciaal om excessen te voorkomen. Die signaleringsrol is waardevol, in combinatie met een sluitend netwerk van zorg eromheen. Gesterkt door ervaring in coronatijd wil Wonen Limburg dat netwerk samen met de gemeente nog beter organiseren. Wonen Limburg heeft op dit moment geen aanwijzingen dat de coronacrisis negatieve invloed heeft op de beschikbaarheid van woningen, de

investeringsmogelijkheden en de uitvoering van sociale taken. Mocht dit beeld wijzigingen, dan komt Wonen Limburg hier op terug.

E. Huisvesting statushouders

Wonen Limburg helpt de gemeente Weert bij het realiseren van de taakstelling voor het huisvesting van statushouders, door het beschikbaar stellen van vrijkomende huurwoningen. In een aantal gemeenten is Wonen Limburg gestart met een andere vorm van woningtoewijzing bij de huisvesting van statushouders. Deze andere manier van werken levert een aantal voordelen op. Het voornemen is om deze werkwijze ook in Weert te implementeren. De huidige werkwijze is dat de gemeente woningen aangeboden krijgt voor de huisvesting van statushouders, bij elke woning dient een statushouder gezocht te worden, die aan Weert gekoppeld is. De nieuwe werkwijze is dat de gemeente geen woningen meer aangeboden krijgt maar reageert op woningen die beschikbaar zijn op www.thuisinlimburg.nl, hierbij wordt rekening gehouden met de samenstelling van het huishouden van de statushouder, die aan Weert gekoppeld is. Zodoende ontstaat er eerder een match en kan de doorlooptijd versneld worden. De gemeente schrijft zich hiertoe in als woningzoekende en krijgt een urgentiestatus. Gemeente spant zich in om de leegstand zoveel mogelijk te beperken zodat huurderfing wordt voorkomen. Mocht er toch leegstand ontstaan dan gaan gemeente en Wonen Limburg in overleg over een vergoeding van de huurderfing.

F. Ervaringsdeskundige en overwegingsgroepen

Sinds 2020 zet Wonen Limburg ook in Weert een ervaringsdeskundige in. Die slaagt erin op een constructieve manier in contact te komen met bewoners met complexe meervoudige problematiek. Hierdoor wordt overlast opgelost en worden ontruimingen voorkomen. Vanaf 2021 wordt deze aanpak uitgebreid: onder leiding van de ervaringsdeskundige worden overwegingsgroepen opgestart, waarin bewoners weer in hun kracht worden gezet en elkaar helpen. Zo wordt een terugval in complexe meervoudige problemen voorkomen. In Weert start een overwegingsgroep.

G. Stramproy

Woonik wijst maximaal 10% van de woningen die vrij komen als gevolg van een mutatie toe aan statushouders en maximaal 15% aan woonurgente.

2.3 Leefbaarheid

A. Integrale aanpak, evenwichtige wijken

In de wijken en buurten stuurt Wonen Limburg op het leefgeluk van de bewoners. Bij alle nieuwbouw- en herstructureringsopgaven wordt de maatschappelijke opgave daarom altijd en vroegtijdig betrokken. Het liefst op initiatief van bewoners, maar in elk geval altijd met hun medewerking en vanuit hun behoefte. Natuurlijk spelen ook de huurdersorganisaties een belangrijke rol in de verbinding met bewoners. Het gesprek met bewoners en met de gemeente moet wat Wonen Limburg betreft gaan over hoe we gezamenlijk de leefkwaliteit in wijken en buurten kunnen verbeteren. Nog vóór we het hebben over de vastgoedopgave.

Het mooiste voorbeeld in Weert is Keent/Moesel, waar Wonen Limburg en gemeente voorafgaand aan de fysieke ingreep samen met bewoners en anderen een open dialoog voert over de leefkwaliteit van de wijken. Verder moedigt Wonen Limburg de oprichting van een kindervijraad in Groenewoud aan. Wonen Limburg hoopt dat de gemeente zich achter dit initiatief schaart. Tot slot zijn er in coronatijd verschillende sportinitiatieven voor ouderen ontstaan. Het zou mooi zijn als deze activiteiten een structureel karakter krijgen, bijvoorbeeld door de inzet van beweegconsulenten van de gemeente. Zowel vanuit gezondheidsoogpunt als voor de sociale contacten lijkt Wonen Limburg dat een goede ontwikkeling.

B. Integraal samenwerken

Integrale samenwerking kan het best geïllustreerd worden aan de hand van drie voorbeelden van een gebiedsontwikkeling: in Keent/Moesel in Weert, in Eggelshoven en in Horst-West. Op deze plekken ligt een grote herstructureringsopgave. Die pakken we op in een projectorganisatie met alle partijen die in het gebied actief zijn. Samen met bewoners en andere belanghebbenden wordt de brede maatschappelijke opgave in de wijken in kaart gebracht. Pas daarna wordt bepaald welke partij welk instrument inzet om het beste resultaat te bereiken. Dat is dus een andere manier van kijken dan vanuit de smalle blik van de eigen organisatie.

C. Stramproy


In Stramproy speelt de parkeerproblematiek in plan West nog altijd. Woonik gaat hierover het overleg met de gemeente aan.

2.4 Duurzaamheid

A. Van energiebesparing naar energietransitie

De CO₂-uitstoot van de woningvoorraad terugdringen is een heel grote maatschappelijke opgave. Als eerste stap heeft Wonen Limburg de afgelopen jaren daarom veel geïnvesteerd in de verduurzaming van het bezit. Sinds december 2020 heeft het hele bezit gemiddeld energielabel B. In 2021 en 2022 verduurzaamt Wonen Limburg nog eens 2.000 bestaande woningen in het hele woningbezit. Die maatregelen zijn vooral gericht op het terugdringen van energieverbruik. Voorafgaand aan de maatregelen gaat Wonen Limburg altijd met bewoners in gesprek. Dat moment wordt aangegrepen om het ook te hebben over hoe zij hun huis en woonomgeving ervaren. Zo worden duurzaamheidsmaatregelen onderdeel van een bredere dialoog over leefbaarheid en woonkwaliteit. De volgende belangrijke stap is de transitie naar een duurzame warmtebron. Daarvoor vraagt Wonen Limburg twee dingen:

- het op korte termijn beschikbaar maken van de warmtevisie, zodat daarop ingespeeld kan worden. Het liefst ziet Wonen Limburg dat de gemeente aanstuurt op betaalbare collectieve oplossingen;
- investeren in het draagvlak onder bewoners. Als Wonen Limburg gaat investeren in alternatieve technieken, moet Wonen Limburg zeker weten dat bewoners daarin meegekregen worden.

DUURZAAMHEID			 Gemiddelde investering per woning € 29.582	WONINGEN MET ZONNEPANELEN	
ENERGIEPROJECTEN				Aantal huishoudens met profijt van stroomopwek	% van woningen WL
	Woningen gedaan 2010-2020	Woningen gepland 2021-2022			
Gemeente	1.268	429	Gemeente	1.168	23%
WL	7.816	1.874	WL	7.979	30%

Daarnaast heeft Wonen Limburg de ambitie en de bereidheid om te investeren in zaken als klimaatadaptatie en biodiversiteit. Maatregelen daarvoor staan meestal niet op zichzelf, maar zijn onderdeel van de ontwikkeling of herontwikkeling van een gebouw of buurt. In voorkomende gevallen gaat Wonen Limburg het gesprek graag aan met de gemeente.

B. Stramproy

Woonik verduurzaamt 10 woningen in 2022. Het gemiddeld energielabel bedraagt B. Er zijn in 2022 nog 6 woningen met een energielabel van D of lager.

2.5 Vastgoedontwikkelingen

A. Oplopende wachttijden

Wonen Limburg ziet dat de wachttijd voor sociale huurwoningen in Weert oploopt. Samen met de gemeente wil Wonen Limburg onderzoeken wat kan worden gedaan om deze wachttijden op een acceptabel niveau te krijgen. De opgave is groot, het gaat om ruim 400 woningen. Hierbij heeft de gemeente een rol in het actief sturen op sociale huurwoningen, zowel bij initiatieven van derden als bij mogelijkheden die zich op gemeentelijke gronden/gebouwen voordoen.

B. Een prettig en betaalbaar (t)huis voor iedereen

In de Actieagenda Wonen hebben de Nederlandse corporaties toegezegd de komende tien jaar flink in te zetten op bouwen. Die woningen zijn nodig om iedereen een prettig en betaalbaar huis te bieden. Maar: volgens het rapport Opgaven en middelen (opgesteld door drie ministeries en Aedes) zijn de corporaties in het huidige stelsel niet in staat om

aan hun maatschappelijke taak te voldoen. Wonen Limburg heeft dus hulp nodig. Van de regering – door afschaffing van de verhuurderheffing – maar ook van de gemeente. Ruimtelijke procedures nemen vaak veel – te veel – tijd in beslag. En zaken die hard worden vastgelegd in de prestatieafspraken blijken vaak vloeibaar onder druk van de markt. Zowel gemeente als Wonen Limburg spannen zich in om binnen wettelijke termijnen procedures te doorlopen en vergunningen te verlenen en hierbij zo mogelijk te versnellen. Om aan de opgave in de sociale woningbouw te kunnen voldoen, dan moet er ruimte komen voor sociale huurwoningen.

Dat betekent dat we:

- gezamenlijk serieus werk moeten maken van evenwichtige wijken. Vaste percentages van 30% sociale huur en 10% middenhuur bij nieuwbouw en herstructurering moeten dus meer worden dan een papieren werkelijkheid. De gemeente spant zich in om, samen met Wonen Limburg, voldoende locaties te vinden om de opgave te realiseren en dit ook beleidsmatig te verankeren. Het behalen van de gewenste percentages is echter afhankelijk van meer factoren, waaronder de financiële haalbaarheid, stedenbouwkundige en ruimtelijke aspecten en de juridische mogelijkheden.
- in lijn met het Sociaal Huurakkoord beperken de corporaties de huurstijging, kunnen er specifieke afspraken gemaakt omtrent een (maximale) extra verhoging van 1% boven inflatie bij impactvolle beperkingen van de investeringsruimte en bieden corporaties specifiek maatwerk in de vorm van huurbevriezing of huurverlaging. Wonen Limburg en de Huurdersraad bespreken in het 1e kwartaal (middels de jaarlijkse adviesaanvraag) het huurbeleid en daarmee ook of de noodzaak er is om daadwerkelijk een huurverhoging te hanteren van meer dan inflatievolgend.
- een beroep doen om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van grondposities te verbeteren en de procedures te versnellen. Ook met het oog op de benodigde snelle productie – denk aan conceptueel bouwen.

Samen met gemeente en de initiatiefnemer onderzoekt Wonen Limburg de mogelijkheden om op korte termijn (tijdelijke) woningbouw te realiseren.

Hieronder een overzicht van de vastgoedprojecten waarmee Wonen Limburg en de gemeente in Weert aan de slag zijn.

Nieuwbouw/verbouw:

- 25 grondgebonden sociale huurwoningen Laarveld fase 3
- 11 grondgebonden hofjeswoningen Beekpoort-Noord
- 30 appartementen Beemdenstraat 38
- 11 appartementen plint Maria Wijngaard

In onderzoek:

- Sloop 102 appartementen Sint Jozefslaan 25-119 en 205-311
- 50-60 appartementen locatie Zevensprong
- 35-40 appartementen hoek Laurenburg - J.W. Frisolaan
- 25-35 appartementen Nassaulaan

C. Stramproy

De vastgoedprojecten die Woonik in ontwikkeling heeft zijn:

- 11 woningen Burgemeester Smeijersweg
- 10 appartementen Mgr. Nolensstraat

Grondprijs

Sociale huurwoningen die op gronden worden gebouwd die door de gemeente Weert zijn verkocht tegen de grondprijs voor sociale huurwoningen (er zijn twee categorieën), blijven in principe 15 jaar beschikbaar in de sociale huursector. Mochten deze huurwoningen binnen 15 jaar aan de sociale huurwoningvoorraad worden onttrokken, dan vindt hierover overleg plaats met de gemeente en dan vindt een vooraf afgesproken bijbetaling plaats op basis van het geldende Grondprijsbeleid.

Voor tijdelijke woningen worden de gronden om niet beschikbaar gesteld door de gemeente.

Gemeente overlegt met Wonen Limburg en Woonik over de grondprijs, voordat deze door de raad wordt vastgesteld en onderbouwt het voorstel voor de grondprijs. Wonen Limburg

ziet risico's voor een te grote onrendabele investering. Hier ligt een relatie met de oppervlakte van de percelen.

3 Evaluatie uitvoeringsprogramma prestatieafspraken 2020

3.1 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

- A. Samen met de huurdersorganisaties en de andere corporaties heeft Wonen Limburg – mede in het kader van betaalbaarheid en beschikbaarheid - afgesproken elkaar inzicht te geven in de woningvoorraadgegevens (huurprijsklasse, energielabel etc.) en woonruimteverdelingsgegevens (onder andere inschrijfduur en wachttijden). Van belang is dat er voldoende beschikbare woningen zijn voor de doelgroep in de gemeente Weert. Zo nodig vindt er aanvullend onderzoek plaats op het regionale woningbehoefteonderzoek.
Resultaat: De huurdersorganisaties en gemeente zijn geïnformeerd over de woningvoorraadgegevens via de gemeentekaart, die bij het activiteitenoverzicht is meegestuurd.
- B. Het huurbeleid van de corporaties sluit aan bij het sociaal huurakkoord wanneer de wet- en regelgeving hierop is aangepast.
Resultaat: Wonen Limburg heeft conform het sociaal huurakkoord verhoogd met 2,6% (inflatievolgend).
- C. Wonen Limburg continueert het twee-hurenbeleid.
Resultaat: Wonen Limburg heeft het twee-hurenbeleid gecontinueerd. In 2020 is dit 236 maal toegepast. Goed voor een bedrag van € 113.000.
- D. Met de gemeente Weert hebben de corporaties al afspraken gemaakt over vroegsignalering (huur)schulden door middel van een convenant. Die afspraken willen de corporaties graag continueren. Een evaluatie staat gepland voor eind 2020.
Resultaat: Vanwege Corona heeft er nog geen evaluatie plaatsgevonden.
- E. Wonen Limburg en de gemeente blijven budgetcoaches inzetten.
Resultaat: De inzet van budgetcoaches is gecontinueerd.

3.2 Wonen, zorg en bijzondere bewonersgroepen

- A. In Weert blijft Wonen Limburg Participeren in het netwerk Gezond Samen Leven. Doel van het netwerk is om met een eerste focus op drie thema's te bereiken dat toekomstige ouderen op een gezonde manier oud kunnen worden. Hiervoor is eerder dit jaar een programmaplan opgesteld met gezamenlijke geformuleerde interventies. 2020 staat wat Wonen Limburg betreft in het teken van het formuleren en uitvoeren van concreet benoemde interventies in projectvorm. De thema's eenzaamheid, multi-complexiteit, zorg en ondersteuning worden verder uitgediept. Dit wordt vertaald in projecten.
Resultaat: Voor het thema zorg en ondersteuning is het meergeneratie wonen project Het Genietschap verder uitgewerkt. Start realisatie van deze hofjeswoningen is 3^e kwartaal 2021. De Hogeschool Arnhem-Nijmegen gaat onderzoek doen naar de effecten van welzijn en gezondheid van de bewoners in het hofje.
- B. In Midden-Limburg zijn gemeenten, corporaties, huurdersorganisaties en zorgorganisaties al ver gevorderd in het opzetten van het 'matchingspunt vraag en aanbod passende huisvesting en begeleiding'. Echter, op dit moment kan hiermee niet gestart worden in verband met vraagstukken op het gebied van privacy. Gehoopt wordt dat daarvoor zo snel mogelijk een oplossing komt die werkbaar is, geredeneerd vanuit het perspectief van de cliënt/ bewoner. Graag zou Wonen Limburg dit matchingspunt op termijn willen door ontwikkelen zodat het ook ingezet kan worden voor mensen die al in haar woningen wonen, maar voor wie het vanwege hun begeleidingsvraag beter is om in een andere woning/woonomgeving te wonen.
Resultaat: Met behulp van een privacy expert is een privacy proof werkproces ontwikkeld. Er is een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen alle Midden-Limburgse gemeenten, woningcorporaties en een groot aantal aanbieders van zorg. Op basis van deze overeenkomst is het mogelijk om kwetsbare burgers met een zorgvraag die niet voor regulier huren in aanmerking komen, toch te bemiddelen naar een woning van de woningcorporatie. Zorgaanbieders kunnen cliënten die klaar zijn om zelfstandig(er) te gaan wonen, aanmelden bij het

Matchingspunt. Op basis van een 'matchingsprofiel' wordt via de woningcorporaties bemiddeld naar een passende woning, mét zorg. Inmiddels zijn via het Matchingspunt in de periode tot 1 december 2020 43 kwetsbare burgers gehuisvest, die anders niet voor een sociale huurwoning in aanmerking waren gekomen. De partners zijn tevreden over de samenwerking, het vertrouwen tussen partners is gegroeid.

- C. Ook in 2020 doen de corporaties hun best om in samenspraak met de gemeente de taakstelling in het huisvesten van statushouders naar rato van het woningbezit in te vullen. Daarnaast werken de corporaties samen met de gemeente en de huurdersorganisaties verder aan het bieden van een duurzame start voor deze nieuwkomers, zodat ook zij zich thuis voelen in de buurten. Bij voorkeur wordt een gezamenlijk plan gemaakt om de nieuwkomers een duurzame start te geven (gemeente, corporaties en huurdersorganisaties). De gemeente vindt dit een goed idee.

Resultaat: In 2020 zijn 14 statushouders gehuisvest. Wonen Limburg heeft hiervoor 8 woningen beschikbaar gesteld. Ten aanzien van de duurzame start vindt er op regionaal niveau overleg plaats met de verantwoordelijke bestuurders en zal in dat kader een opdracht geformuleerd worden.

De Woningstichting heeft in 2020 2 woningen beschikbaar gesteld voor de huisvesting van statushouders.

- D. In samenwerking met de provincie zijn de Limburgse gemeenten nu bezig om de behoefte aan standplaatsen en woonwagens in beeld te brengen. Zodra de opgave helder is, gaat Wonen Limburg graag het gesprek met de gemeente aan over de invulling hiervan. Dan kan Wonen Limburg - voor die mensen die binnen de doelgroep vallen - hun rol pakken in die wijken en buurten waar zij woningen hebben.

Resultaat: het behoefteonderzoek is in 2020 opgeleverd, dit onderzoek is met de doelgroep gecommuniceerd. Er is een plan van aanpak gemaakt en er hebben keukentafelgesprekken plaatsgevonden. Dit heeft geresulteerd in concreet zicht op de behoefte. Op basis daarvan is een principe uitspraak gevraagd aan de gemeenteraad. Besluitvorming hierover heeft niet in 2020 maar in februari 2021 plaats gevonden.

- E. Wonen Limburg wil met gemeente, de huurdersorganisaties en andere corporaties het gesprek aangaan over wat nu 'reguliere' woningzoekenden zijn. Wonen Limburg zien namelijk dat de bijzondere bewonersgroepen een steeds groter deel uitmaakt van de bewoners en dus ook reguliere huurders zijn. Dit betreft de woningzoekenden die buiten het matchingspunt vallen.

Resultaat: Dit gesprek heeft niet plaatsgevonden vanwege corona. Alle mensen die aangewezen zijn op een sociale huurwoning moeten de mogelijkheid voor huisvesting kunnen krijgen. Het doel is tenslotte om mensen te huisvesten die niet in staat zijn zelf in woonruimte te voorzien. Het plakken van etiketjes op mensen is niet wenselijk. Het is wel van belang zicht te houden op de woningverdeling en de beschikbaarheid om inzicht te krijgen in de effecten. Het leveren van maatwerk voor bepaalde situaties blijft nodig.

Huurdersorganisaties hebben zich ten doel gesteld dat er beleid dient te komen voor senioren en chronisch gehandicapten, zodat zij kunnen verhuizen zonder harmonisatie (woonlastengarantie). De huurdersorganisaties komen met een voorstel.

Resultaat: Dit is onderzocht door Wonen Zuid. Het blijkt dat dit niet veel brengt. Het blijkt dat een hogere huur wordt gecompenseerd door lagere energielasten en meet huurtoeslag.

3.3 Leefbaarheid: samenredzaamheid maakt de wijk

De leefbaarheid in de wijken staat onder druk omdat er steeds meer mensen met een rugzakje in de wijk wonen. Partijen constateren gezamenlijk dat er een aantal mensen zijn die gezien de ernst van de problemen niet handhaafbaar zijn in de woonwijken. Hiervoor dient een oplossing te komen. Partijen zetten hier gezamenlijk de schouders onder.

Vanwege Corona zijn veel activiteiten niet of maar beperkt uitgevoerd. Dit komt terug bij de evaluatie 2021, voor zover de Corona beperkingen zijn opgeheven.

- A. Wonen Limburg komt vaker achter de voordeur, in Weert doet Wonen Limburg het volgende:
- Daar waar wijkbewoners dat op prijs stellen sluit Wonen Limburg structureel aan bij reeds bestaande ontmoetingsplekken in de wijk zodat wijkbewoners laagdrempelig met Wonen Limburg in contact komen.

Resultaat: Vanwege de beperkende maatregelen in het kader van Corona is deze afspraak niet uitgevoerd.

- Wonen Limburg biedt bewoners de mogelijkheid om workshops te volgen op het gebied van dementie en andere veel voorkomende psychische aandoeningen. Dit geeft bewoners meer handvatten in de omgang met bewoners met een rugzakje. Wonen Limburg verwachten van de gemeente dat de gemeente zorgpartijen ook de ruimte geeft om niet alleen tijd in de cliënt maar ook in de omgeving van de cliënt te besteden.

Resultaat: Vanwege de beperkende maatregelen in het kader van Corona is deze niet uitgevoerd.

- Bij de (senioren)complexen Dr. Kuyperstraat en Oranjeplein werft Wonen Limburg bij mutatie van de kleine appartementen actief jongere en/of vitalere bewoners die een bijdrage willen leveren aan het zo lang mogelijk zelfstandig laten wonen van de oudere bewoners in beide flats.

Resultaat: In de Dr. Kuyperflat heeft het laatste jaar geen toewijzing meer plaatsgevonden op basis van motivatie. Na corona wil de bewonerscommissie weer actiever worden en o.a. de samenwerking opzoeken met het WBC Kuyperhof. Bij de Oranjeflat hebben er samen met de voorzitter van de bewonerscommissie diverse gesprekken met bewoners plaatsgevonden en hebben zich 4 nieuwe leden aangemeld. Hieruit zijn 4 nieuwe bewoners geselecteerd. 3 bewoners zetten zich actief in. Zij doen boodschappen voor bewoners en zoeken elkaar op om eenzaamheid te beperken.

- Bij complexen waar de leefbaarheid onder druk staat, vraagt Wonen Limburg toekomstige bewoners expliciet om een actieve bijdrage te leveren aan de leefbaarheid in het wooncomplex. In 2019 is Wonen Limburg hiermee gestart in de Serviliusstraat en in 2020 wil Wonen Limburg dit voortzetten in andere complexen.

Resultaat: Vanwege de beperkende maatregelen in het kader van Corona is deze afspraak onder druk komen te staan.

- B. Met een prettige woonomgeving nodigt Wonen Limburg uit, in Weert betekent dit voor 2020 het volgende:

- Wonen Limburg faciliteert het cleanteam van het zelfregiecentrum. Hiermee hebben bezoekers van het zelfregiecentrum een stukje daginvulling en wordt zwerfvuil opgeruimd. Wonen Limburg verwacht van de gemeente dat de gemeente net als in 2019 (financieel) bijdraagt aan het cleanteam. Wonen Limburg stimuleert huurders om de gemeenschappelijke buitenruimte te vergroenen en faciliteert daarin door het ter beschikking stellen van greentiles (plantenbakjes die een tegel vervangen).

Resultaat: Het Zelfregiecentrum heeft het afgelopen jaar, op enkele maanden na door Corona, actief in de wijken zwerfvuil verzameld. De kosten hiervan worden gedeeld met de gemeente.

- Wonen Limburg en gemeente trekken samen op waar het gaat om de verwaarlozing en de verstening van voortuintjes. Dit heeft enerzijds een negatieve invloed op de uitstraling en de leefbaarheid. Het gaat anderzijds onder andere om bewustwording in het belang van het streven naar meer biodiversiteit. Zo stelt de gemeente 40 pakketten beschikbaar voor vergroening van voortuintjes bij onder andere sociale huurwoningen.

Resultaat: Uiteindelijk heeft de gemeente 50 pakketten beschikbaar gesteld.

Bewoners van sociale huurwoningen kregen voorrang in de selectie mits er sprake zou zijn van ontstening en de maatregelen in de voortuin werden toegepast. Er hebben zich weinig bewoners van huurwoningen gemeld. De bewoners van één huurwoning kwamen in aanmerking voor een pakket. Er zijn naast dit pakket nog 5 pakketten geselecteerd op adressen in straten waar zich ook huurwoningen bevinden van Wonen Limburg. In twee gevallen hiervan gaat het om directe burens van huurwoningen.

- In Weert-Zuid besteedt Wonen Limburg in 2020 extra aandacht aan de woonomgeving en de leefbaarheid van de wijk. Gemeente en Wonen Limburg werken daarin al intensief samen.

Resultaat: In 2020 is via persoonlijk contact met ongeveer 30% van de bewoners uit onze portiek-etageflats uit de wijken Keent en Moesel gesproken over hun woning en woonomgeving. De overige wijkbewoners zijn over hun wijk bevraagd via een schriftelijke enquête. Ook hierbij was een respons van ongeveer 30%. Door Corona is het aantal activiteiten in de wijk beperkt gebleven.

- De gemeente neemt het voortouw in de aanpak van zwerfvuil. Maar ook de dumping van grof vuil komt steeds vaker voor, vooral bij de complexen van Wonen Limburg. Het gaat hierbij niet alleen om grof vuil bij ondergrondse afvalcontainers. Ook het dumpen van grof vuil in portieken en bergingen in de wooncomplexen blijft hardnekkig. De gemeente en Wonen Limburg trekken samen op in de communicatie en bewustwording bij de inwoners en stemmen de aanpak met elkaar af.
Resultaat: Deze problematiek speelt met name op de Serviliusstraat en in iets mindere mate op de Laurenburg. Zowel Wonen Limburg als de Gemeente zet Kansrijk in de Wijk in om ervoor te zorgen dat grof vuil wordt afgevoerd. Door meer aanwezigheid van onze wijk- en complexbeheerders en door intensiever contact met bewoners proberen we de problematiek te verminderen. In 2020 is er regelmatig door bewoners afval geprikt en opgeruimd. Ook is er een opschoondag georganiseerd door bewoners waarbij Wonen Limburg de afvalcontainer heeft gefaciliteerd. Het probleem is echter hardnekkig en ook de inzet van bewoners en samenwerking met en door bewoners gaat met ups en downs.
- C. Wonen Limburg stimuleert eigen beheer en eigenaarschap, in Weert staan voor 2020 de volgende activiteiten op de planning:
- Samen met de vrijwilligers uit de wijk, de gemeente, Punt Welzijn en basisscholen wil Wonen Limburg een leergemeenschap vormen met als doel meer ontmoeting te creëren voor en door burgers in de wijk. In 2019 start Wonen Limburg met een driedaagse coöperatieve vakschool. In 2019 en 2020 wil Wonen Limburg de leergemeenschap vorm geven. Wonen Limburg gaat aan de slag met de wijken Keent, Groenewoud en Boshoven. Wonen Limburg verwacht van de gemeente een actieve deelname aan de leergemeenschap. De gemeente Weert neemt actief deel en financiert mee in 2020.
Resultaat: Door Corona is dit traject stil komen te liggen.
 - Wonen Limburg stelt, binnen bepaalde kaders, leefbaarheidsbudgetten ter beschikking aan bewonerscommissies/groepen. Deze burgerinitiatieven wil Wonen Limburg samen met de gemeente ondersteunen, zowel met kennis als financieel. De budgetten van Wonen Limburg, Samenfonds 0495, en de Subsidieregeling burgerinitiatieven Weert 2019 worden op elkaar afgestemd waar nodig. Initiatieven worden periodiek besproken tussen de drie partners.
Resultaat: In 2020 is periodiek overleg geweest met het Samenfonds en het fonds burgerinitiatieven. Door Corona is er minder beroep gedaan op het leefbaarheidsfonds en andere fondsen. Ook in Coronatijd zijn initiatieven (ook gerelateerd aan Corona) in samenwerking tussen de 3 lokale fondsen ruimhartig ondersteund.
 - Wonen Limburg en de gemeente ondersteunen burgerinitiatieven om te komen tot hofjeswoningen.
Resultaat: de gemeente en Wonen Limburg hebben een initiatief voor een hofje aan de Oude Suffolkweg gefaciliteerd. In 2020 is de vergunning verleend en het project wordt in het 4^e kwartaal 2021 gestart. Oplevering in het 1^e kwartaal van 2022.
- D. De uitgaven van Wonen Limburg aan leefbaarheid. Voor Weert schat Wonen Limburg in dat zij in 2020 op ongeveer € 314 per daeb-woning uitkomen. Dat bedrag is als volgt opgebouwd:
- Leefbaarheidsprojecten: middelen die op initiatief van en in samenspraak met bewoners ingezet worden. En middelen die Wonen Limburg-breed voor leefbaarheidsprojecten ingezet worden. Deze kosten worden op basis van het aantal verhuureenheden (vhe) aan de gemeente toegerekend. Wonen Limburg schat in dat zij in 2020 in Weert € 630.000 investeren in leefbaarheidsprojecten.
Resultaat: In 2020 heeft Wonen Limburg een bedrag van € 453.000 in leefbaarheid geïnvesteerd.
 - Personeelslasten: voor onder andere de inzet van leefbaarheidsmedewerkers en wijk- en complexbeheerders. Deze kosten worden op basis van het aantal vhe aan de gemeente toegerekend. De geschatte personeelslasten ten behoeve van leefbaarheid in Weert zijn € 960.000 in 2020.
Resultaat: In 2020 heeft Wonen Limburg voor een bedrag van € 721.000 uitgegeven aan personeelslasten ten behoeve van leefbaarheid.

Met betrekking tot het onderhoud van de openbare ruimte en de beschikbaarheid van parkeervoorzieningen op plaatsen waar dit knelt vraagt St. Joseph de gemeente Weert om hier concrete stappen in te zetten en zijn verantwoordelijkheid te nemen. Met name op plaatsen met te weinig parkeergelegenheid (vooral in "plan west") komen hierdoor vaker spanningen tussen bewoners voor dan op plaatsen waar dit niet speelt. De gemeente gaat samen met St. Joseph de situatie onderzoeken met als doel te komen tot een oplossing.

Resultaat: Overleg met de verkeerskundige van de gemeente heeft nog niet plaatsgevonden.

3.4 Duurzaamheid: klaar voor morgen

- A. Wonen Limburg voert op grote schaal energetische verbeteringen uit. Voor 2019 en 2020 staan 484 woningen in Weert op de planning met een verwachte investering van € 9.000.000.
Resultaat: De geplande energetische verbeteringen zijn uitgevoerd.
- B. Nieuwbouwprojecten zijn zeer energiezuinig en aardgas loos. Wonen Limburg overstijgt qua energieprestatie coëfficiënt het Bouwbesluit.
Resultaat: Alle nieuw gerealiseerde woningen werden aardgasloos gerealiseerd met een hoger epc dan conform Bouwbesluit verplicht is.
- C. Wonen Limburg maakt bewoners bewust van hun eigen impact. Gemeente, energiecoöperatie Weert Energie en corporatie werken sinds 2019 nauw samen in de bewustwording van inwoners waar het gaat om energiebesparing en duurzame energie opwekking.
Resultaat: In 2020 hebben er verschillende (digitale) informatie bijeenkomsten plaatsgevonden voor inwoners van Weert.
- D. Wonen Limburg stimuleert het gebruik van schone warmte. Ook in 2020 verkent Wonen Limburg samen met de gemeente de mogelijkheden hiervoor in het werkgebied.
Resultaat: Er heeft een verkenning plaatsgevonden voor de toepassing van een collectieve warmtepomp bij centraal gestookte complexen. In 2021 wordt deze innovatieve vorm van schone warmte toegepast op de portiek- en etagewoningen aan de Laurenburg. Deze complexen worden daarmee aardgasloos.
- E. Wonen Limburg voorziet woningen van zonnepanelen. Naast zonnepanelen zijn ook windmolens een schone bron van elektriciteit. Als er binnen de gemeente initiatieven zijn rondom grootschalige opwek met zonneweiden of meerdere windmolens vraagt Wonen Limburg de gemeente haar te informeren over en waar nodig te betrekken bij deze initiatieven. Ook hierbij is de voorwaarde dat de woonlasten van de bewoners niet stijgen. Inmiddels is het Coöperatief zonnepark Altweerderheide gerealiseerd en zijn de procedures om te komen tot drie windturbines doorlopen. Verder zijn drie commerciële initiatieven voor zonneparken in voorbereiding.
Resultaat: De uitwisseling van informatie heeft plaatsgevonden.
- F. Wonen Limburg koppelt hemelwaterafvoeren af. Gaat de gemeente bijvoorbeeld een gescheiden riool aanleggen, informeer Wonen Limburg dan zodat tijdig op straat- of wijkniveau hierop kan worden aangehaakt. Wonen Limburg heeft de planning van het Gemeentelijk Riolerings Plan. Gemeente en corporaties trekken hierin samen op. Het gaat daarnaast ook om het voorkomen van wateroverlast.
Resultaat: Hierin is nog geen concrete actie in ondernomen.

De huurdersorganisaties vinden informatie verstrekking en kennisopbouw met betrekking tot duurzaamheid een thema voor uitwerking in 2020. Zij gaan hiermee aan de slag.

Resultaat: Vanwege Corona hebben geen thema-sessies plaats kunnen vinden. Warm Wonen Weert, waarin gemeente, Wonen Limburg en Weert Energie vertegenwoordigd zijn, heeft in 2020 wel bijeenkomsten georganiseerd.

Energiezuinige voorraad Woningstichting St. Joseph

Er zijn energetische maatregelen nodig bij circa 10 woningen tot en met 2021. Hierbij wordt gestreefd naar minimaal twee labelsprongen. De investering is geraamd op ca. € 300.000.

Resultaat: In verband met de fusie met Woningvereniging Nederweert wordt een nieuw portefeuilleplan opgesteld. De betreffende woningen worden hierin meegenomen. Een en ander ook in relatie tot de regionale ontwikkelingen op het gebied van duurzame energie.

Zonne-energie is één van de speerpunten in de verduurzamingsopgave. Eind 2023 zijn tenminste 100 woningen van zonnepanelen voorzien. Het totale aandeel van woningen die

(voor tenminste een deel van het verbruik) van zonnestroom worden voorzien is dan circa 20%.

Resultaat: De plaatsing van zonnepanelen ligt op schema.

In 2019 heeft de Woningstichting bij inspecties geconstateerd dat een drietal woningen niet voorzien waren van spouwmuurisolatie terwijl ze wel als na-geïsoleerd waren aangemerkt. **Deze woningen zijn inmiddels voorzien van spouwmuurisolatie.** De Woningstichting onderzoekt in 2019 welke woningen dit nog meer betreft en in 2019 worden de spouwen van al deze woningen geïsoleerd.

3.5 Vastgoedontwikkelingen

Uit de regionale structuurvisie blijkt dat er nog een opgave is ten aanzien van sociale en midden-huurwoningen. De corporaties hebben geen gronden in eigendom. De gemeente stuurt actief op de toevoeging van sociale- en midden-huur in ontwikkelingen, zowel op eigen gronden als waar mogelijk bij initiatieven van derden.

- A. Wonen Limburg bouwt en transformeert
Samen met Stichting Gehandicaptenzorg Limburg heeft Wonen Limburg 28 zorgstudio's ontwikkeld. Het betreft een nieuwbouwwontwikkeling waarvan Wonen Limburg eigenaar wordt en SGL dit voor 30 jaar gaat huren. De nieuwbouw wordt naast het bestaande complex van SGL aan de Doctor Kuypersstraat gerealiseerd. Naar verwachting wordt medio 2019 met de realisatie hiervan gestart. De oplevering zal ongeveer een jaar later in 2020 zijn.
Resultaat: Het nieuwe complex heeft de naam **Kuypershof** gekregen. De bouw is in 2020 gestart. De oplevering is verschoven naar 2021. Het complex is in april 2021 opgeleverd.

Aan de Werthaboulevard realiseert Wonen Limburg samen met een ontwikkelaar twee appartementenblokken. Eind 2018 is gestart met de eerste bouwwerkzaamheden van deze in totaal 75 appartementen. Wonen Limburg verwacht begin 2020 de nieuwe huurders de sleutels te kunnen overhandigen.
Resultaat:
Alle 75 sociale huurwoningen zijn conform planning in 2020 opgeleverd en verhuurd.

Wonen Limburg en de gemeente zijn voornemens om 14 tijdelijke woningen te realiseren op de locatie van de voormalige basisschool de Zevensprong. In 2019 wil Wonen Limburg hierover een definitief besluit nemen zodat de woningen in het eerste half jaar 2020 kunnen worden geplaatst.
Resultaat: In verband met de opgave in Keent & Moesel is afgezien van de bouw van tijdelijke woningen op de locatie Zevensprong. In 2020 heeft een nieuw locatieonderzoek plaats gevonden. Hieruit zijn twee voorkeurslocaties, Helmondseweg en Kesselstraat, gekomen. De raad heeft aangegeven zich niet in deze locaties te kunnen vinden en een locatie aan de Suffolkweg aangewezen. Een definitief besluit hierover heeft in 2020 niet plaats gevonden maar in 2021. De locatie Suffolkweg is afgefallen vanwege milieubelemmingen. Er zijn geen nieuwe locaties beschikbaar. Als zich nieuwe kansen voordoen wordt dit plan weer opgepakt.

Wonen Limburg heeft een evaluatie uitgevoerd met betrekking tot de Kompaswoningen. Op basis van deze evaluatie heeft Wonen Limburg besloten om uniforme houten erfafscheidingen te plaatsen aan de achterzijde van de terrassen, 1,40 m hoog. Hiermee wordt het zicht op de terrassen van de woningen ontnomen. Verder gaat Wonen Limburg in de puntramen van de Kompaswoningen aan de buitenzijde zonwerende folie aanbrengen en aan de binnenzijde folie waardoor men niet meer van buiten naar binnen kan kijken en wel van binnen naar buiten. Hiermee wordt de uitstraling uniform. Dit vermindert de rommelige uitstraling. Bij nieuwe tijdelijke woningen wordt dit nieuwe beleid ook doorgevoerd.

Resultaat: Bij de bestaande tijdelijke woningen zijn erfafscheidingen geplaatst en is folie op de puntramen geplakt. De uitstraling is daarmee uniformer geworden, waarmee een rustiger beeld rustiger is ontstaan.

In de stadsdeelvisie Weert-Zuid is opgenomen dat Wonen Limburg een onderzoek doet naar de toekomst van de portieketagewoningen in Weert. Nog in 2019 start Wonen Limburg samen met de gemeente en de provincie met het opstellen van een visie voor dit gebied.

Resultaat: in 2020 is de Gebiedsvisie Keent & Moesel tot stand gekomen, na een intensief traject waarbij huurders, inwoners van de wijken en stakeholders betrokken zijn. De visie is in concept gereed gekomen en heeft een inspraaktraject doorlopen. Besluitvorming heeft in februari 2021 plaats gevonden. Mede omdat de leefbaarheid en sociale cohesie in Keent en Moesel onder druk staat is in de gebiedsvisie extra aandacht besteed aan de samenhang van zowel fysieke en sociale interacties in de wijk ter verbetering van de leefbaarheid en sociale cohesie. Bij de invulling van alle locaties in de wijk zal hier ook gedurende vele jaren extra aandacht voor zijn (bij alle partners in de wijken). Voor zowel Wonen Limburg als de gemeente Weert is dit een van de grootse opgaven voor de komende jaren.

In januari 2019 heeft Wonen Limburg een definitief besluit genomen over de realisatie van 16 grondgebonden sociale houten woningen. De woningen zijn ontwikkeld en worden gebouwd met het Nur Holz systeem. Dit bouwsysteem bestaat uit volhouten elementen zonder lijmverbindingen en is nog nergens in Nederland toegepast in de sociale woningbouw. In het 4^e kwartaal start de bouw en Wonen Limburg gaan er vanuit in het tweede kwartaal 2020 op te kunnen leveren.

Resultaat: de houten woningen zijn in 2020 opgeleverd en allemaal verhuurd.

Ten slotte is Wonen Limburg bezig met een 'Samen Wonen'-initiatief dat zich kenmerkt door 'hofjeswonen'. De initiatiefnemers daarvan hebben zelf een programma van eisen geformuleerd. Gemeente, Wonen Limburg en initiatiefnemers hebben afgesproken dat we dit concept een plaats geven in de stedenbouwkundige visie van de inbreidingslocatie op Beekpoort Noord. Op deze manier helpen we de initiatiefgroep hun droom te verwezenlijken. In 2020 wil Wonen Limburg graag concrete afspraken met de gemeente maken om dit initiatief te kunnen realiseren.

Resultaat: het planvoornemen voor een hofje in Beekpoort-Noord is in 2020 nader geconcretiseerd en uitgewerkt. Het plan voorziet in 11 sociale huurwoningen, waarvan 1 woning ingezet kan worden als gemeenschappelijke ontmoetingsruimte en om activiteiten met elkaar te ontplooiën.

B. Wonen Limburg verkoopt beperkt.

Wonen Limburg is voornemens om in totaal 115 woningen te verkopen in Limburg.

Resultaat: Wonen Limburg heeft 27 woningen in Weert in 2020 verkocht.

C. Wonen Limburg onderhoudt haar woningen.

De gemiddelde onderhoudsnorm voor de komende vijf jaar bedraagt € 1.463 per verhuureenheid per jaar.

Resultaat: Het in Weert geplande planmatige onderhoud is uitgevoerd.

Vastgoedontwikkelingen Woningstichting St. Joseph

Woningstichting St. Joseph heeft in 2019 de locatie aan de Burg. Smeijersweg aangekocht. Hier worden 6 energiezuinige, levensloopbestendige woningen voorzien. Beoogde start van de bouw vindt plaats in 2020.

Resultaat: St. Joseph heeft de mogelijkheid gekregen om een aangrenzend perceel te verwerven en het planvoornemen uit te breiden naar 11 woningen. Hiervoor is in 2020 de bestemmingsplanprocedure doorlopen. In 2020 is gestart met de voorbereidingen voor de nieuwbouw. Het bestemmingsplan is gewijzigd en de omgevingsvergunning is aangevraagd.

In 2018 heeft St. Joseph overeenstemming bereikt over de aankoop van Mgr. Nolensstraat 5/5A in het centrum van Stramproy. Het huidige ontwerp gaat uit van een blok met 6 appartementen (waarvan 3 levensloopbestendig/rolstoeltoegankelijk) en 4 levensloopbestendige grondgebonden woningen. Beoogde start van de bouw is medio 2021. In 2020 wordt gestart met de planologische procedure.

Resultaat: Het bestemmingsplan is in 2020 voorbereid. Het doorlopen van de procedure is verschoven naar 2021. De voorbereidingen voor de omgevingsvergunning zijn gestart. Bouw start naar alle waarschijnlijkheid tegen eind 2021. Het betreft een divers woningbouwprogramma, met o.a. 2 loftappartementen aan de straat.

St. Joseph vraagt de gemeente om de mogelijkheden voor woningen met een huur in het middensegment (€ 720 - € 850) samen te onderzoeken. St. Joseph wil hierin investeren met inachtneming van de mogelijkheden binnen het 'verlicht regime'.

Resultaat: In het kader hiervan wordt rekening gehouden met twee wat duurdere huurwoningen in het plan Mgr. Nolensstraat.

Grondprijs

Sociale huurwoningen die op gronden worden gebouwd die door de gemeente Weert zijn verkocht tegen de grondprijs voor sociale huurwoningen (er zijn twee categorieën), blijven in principe 15 jaar beschikbaar in de sociale huursector. Mochten deze huurwoningen binnen 15 jaar aan de sociale huurwoningvoorraad worden onttrokken, dan vindt hierover overleg plaats met de gemeente en dan vindt een vooraf afgesproken bijbetaling plaats op basis van het geldende Grondprijsbeleid.

Voor tijdelijke woningen worden de gronden om niet beschikbaar gesteld door de gemeente.

Resultaat: In 2020 zijn geen gronden verkocht aan Wonen Limburg dan wel in gebruik gegeven voor tijdelijke woningen.

4 Ondertekening

Weert,

dhr. G. Peeters

Wonen Limburg
Wonen Limburg Accent B.V.

dhr. P. Sebregts

Woningvereniging
Woonik

dhr. A. Doensen

Stichting Huurdersbelangen
Midden-Limburg

dhr. W. Hendriks

Huurders Advies Groep

mw. W. van Eijk

gemeente Weert