



## Prestatieafspraken 2021-2022

Tussen:

- Stichting Wonen Limburg
- Woningstichting St. Joseph
- Stichting Huurdersbelangen Midden-Limburg
- Huurders Adviesgroep
- Gemeente Weert

# Inhoud

1	Inleiding.....	3
2	Meerjarig kader.....	4
2.1	Betaalbaarheid.....	4
2.2	Wonen, zorg en bijzondere bewonersgroepen.....	6
2.3	Leefbaarheid.....	8
2.4	Duurzaamheid.....	9
2.5	Vastgoedontwikkelingen.....	11
3	Jaarschijf 2021.....	13
3.1	Betaalbaarheid.....	13
3.2	Wonen, zorg en bijzondere bewonersgroepen.....	13
3.3	Leefbaarheid.....	14
3.4	Duurzaamheid.....	15
3.5	Vastgoedontwikkelingen.....	15
4	Evaluatie 2019.....	17
4.1	Nieuwbouwopgave.....	17
4.2	Betaalbaarheid en bereikbaarheid.....	18
4.3	Duurzaamheid en kwaliteit.....	18
4.4	Wonen, zorg en bijzondere bewonersgroepen.....	19
4.5	Leefbaarheid: welkom thuis!.....	20
5	Ondertekening.....	23

# 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). 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 gemeente kan in haar woonvisie of volkshuisvestingsbeleid, waarvan zij vindt dat de corporaties daarop dienen te presteren. Daarbij kan de gemeente prioriteiten vaststellen, zowel naar thema als naar wijk/buurt/stadsdeel. De gemeente kan thema's die tot het gebied van de volkshuisvesting behoren.

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 zijn ook het in 2018 vastgestelde Aanvalsplan Armoede, het beleidsplan Sociaal Domein 2020-2023 en het beleidskader Duurzame Ontwikkeling Weert 2014-2020 als kader gebruikt.

Naast de lokale prestatieafspraken zijn in 2017 regionale prestatieafspraken overeen gekomen. Die prestatieafspraken zijn uitgewerkt in een werkagenda. De corporaties geven samen met de gemeenten en de huurdersbelangenorganisaties uitvoering aan de gemaakte afspraken.

De corporaties actief in Midden-Limburg delen via het regionaal strategisch voorraadbeleid (regio-SVB) jaarlijks de woningvoorraadgegevens met elkaar, de gemeenten en de huurdersorganisaties. Partijen hebben samen afgesproken om dit regio-SVB door te ontwikkelen tot een monitoringsinstrument. Een instrument dat wordt gekoppeld aan meerjarige lokale prestatieafspraken.

Voorliggende prestatieafspraken worden aangegaan voor een periode van 2 jaar, 2021 en 2022. Het voornemen is om daarna steeds voor een periode van 4 jaar prestatieafspraken aan te gaan. De termijnen matchen zodoende met de coalitieperiode van het gemeentebestuur. In 2021 worden afspraken gemaakt met betrekking tot de jaarschijf 2022 en worden de prestatieafspraken 2020 geëvalueerd.

## 2 Meerjarig kader 2020-2021

De corporaties bieden een helpende hand aan die mensen die er niet in slagen om zelfstandig hun thuis te organiseren. Waarbij de corporaties goed beseffen dat thuis niet meer is dan een dak boven het hoofd. Die hoofdgedachte uit de strategische koers van Wonen Limburg wordt vertaald naar acties voor de interne organisatie en ook naar het aanbod aan de gemeente Weert.

De doelgroep groeit door de toenemende vergrijzing en instroom van (arbeids-)migranten. Daarnaast zien de corporaties dat een steeds groter deel van de mensen die zij huisvesten om uiteenlopende redenen extra zorg en aandacht nodig heeft. Mede daardoor komt de samenredzaamheid in de kwetsbare delen van de wijken en buurten steeds verder onder druk te staan. Want wie zelf moeite heeft om volwaardig aan het maatschappelijk verkeer deel te nemen, kan en wil zijn buurtgenoot niet altijd een helpende hand bieden. Het aantal mensen per huishouden neemt verder af. De corona crisis heeft een grote impact, waar we nog langere tijd de gevolgen van zullen ondervinden.

Al deze ontwikkelingen zorgen voor stevige uitdagingen op de woningmarkt. Om hier echt het verschil in te kunnen maken, is samenwerking over organisatiegrenzen hard nodig. De corporaties willen samen met de gemeente en andere professionele partijen antwoorden vinden op deze vraagstukken. Altijd in samenspraak met bewoners en burgers. Bij de gemeente specifiek wordt bovendien aandacht gevraagd voor de samenwerking tussen de verschillende beleidsvelden; wonen, sociaal domein en duurzaamheid zijn in het werk namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Woningstichting St. Joseph ziet over de periode 2020-2021 dat de volgende trends zich doorzetten.

1. Een toenemende vraag naar betaalbare huurwoningen met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens.
2. Een licht toenemende vraag naar senioren geschikte/levensloopbestendige woningen.
3. Een toenemende vraag naar woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens.
4. Toename van de vraag van starters op de woningmarkt zowel naar huur- als koopwoningen.
5. Toename van de vraag van ouderen die een koopwoning achterlaten en alleen in aanmerking komen voor woningen boven de huurtoeslaggrens/liberalisatiegrens.
6. Toenemende vraag van ouderen die een koopwoning achterlaten en op grond van hun inkomen (veelal alleen AOW) alleen in aanmerking komen voor een woning tot de eerste aftoppingsgrens terwijl zij wel bereid en in staat zijn (vanwege vermogen) meer te betalen voor een wat luxere woning.
7. Huurverlagingen bij huurderswisseling: onder invloed van de regels voor passend toewijzen komen steeds minder woningzoekenden in aanmerking voor woningen boven de eerste aftoppingsgrens. Deze trend constateerde de Woningstichting reeds in 2017 en zij zet zich nog steeds door.
8. Het overgrote deel van actieve woningzoekenden is, mede vanwege de regels rond passend toewijzen, aangewezen op woningen met een kleine

### 2.1 Betaalbaarheid

Wonen Limburg wil de zelf- en samenredzaamheid van de bewoners bevorderen. Wonen Limburg wil dat mensen zelf de regie nemen daar waar dat reëel is. De basis daarvoor is dat mensen een huis hebben waar ze zich thuis voelen. Wonen Limburg wil daarom zorgen voor voldoende en kwalitatief goede woningen. Een andere basis is dat mensen zich geen zorgen hoeven te maken over hun financiën. Wonen Limburg vindt betaalbaar wonen daarom een heel belangrijk maatschappelijk thema. Graag maakt Wonen Limburg samen afspraken om de betaalrisico's en daarmee gepaard gaande zorgen te beperken.

Woonlasten is meer dan huur.

De betaalbaarheid van woningen wordt slechts gedeeltelijk bepaald door de huurprijs. Lokale lasten en energiekosten beïnvloeden de betaalbaarheid eveneens. Een betaalbare huur met hoge energiekosten tast de betaalbaarheid aan. In lijn met de Weerter Routekaart Energietransitie zetten de corporaties zich in de woningen energiezuinig te maken, met als punt op de p h o o f z 30 hier de bedoeling is v r i j

corporaties dat woonlasten nu én in de toekomst dragelijk blijven. Bovendien wordt zo bijgedragen aan de energietransitie in Weert.

## Betaalbaarheid Wonen Limburg

### Geldzorgen werken verlamdend.

Als je de eindjes aan elkaar moet knopen, kun je je niet bekommeren om je buren of je woonomgeving. Mede daarom vinden de corporaties de betaalbaarheid van wonen heel belangrijk. Daarbij kijkt Wonen Limburg naar de totale woonlasten, dus behalve de huur ook bijvoorbeeld energielasten.

### Door de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens en de instroom van kwetsbare mensen, neemt het besteedbaar inkomen van onze huurders af.

Tegelijkertijd nemen de bouw- en renovatiekosten toe. Corporaties moeten dus goed kijken hoe mensen en middelen zo goed mogelijk ingezet worden om de betaalbaarheid van wonen te garanderen.

### Wonen Limburg kiest voor een integraal pakket van betaalbaarheidsmaatregelen.

Dit gebeurt met voldoende betaalbare woningen, een passend huurbeleid en preventie enerzijds, en vroegsignalering en schuldhulpverlening anderzijds. Daarbij steekt Wonen Limburg zijn nek uit met vernieuwende, vergaande maatregelen. Via het driepartijenoverleg krijgen die maatregelen een plek in de prestatieafspraken.

### De corporaties zorgen allereerst voor voldoende betaalbare woningen.

Op dit moment is 90% van het bezit van Wonen Limburg in Weert betaalbaar, met een huurprijs ~~o 668,40~~ (aftoppingsgrens huurtoeslag 2020). 71% van het bezit van St. Joseph is goedkoop en betaalbaar.

### De corporaties zetten samen met de huurdersorganisaties in op een rechtvaardig huurbeleid.

De corporaties volgen met het huurbeleid het Sociaal Huurakkoord. Afwijkingen ten opzichte van het Sociaal Huurakkoord vinden alleen plaats als het in het voordeel is van de huurder. Zo informeert Wonen Limburg huurders in 2020 actief over de in 2020 gecreëerde mogelijkheid tot huurbevrozing of huurverlaging als de huur te hoog is in verhouding tot het inkomen. Anderzijds wil Wonen Limburg de bandbreedte van de huurverhoging graag aanpassen, zodat de lasten zo eerlijk mogelijk kunnen worden verdeeld. Met de huurdersorganisaties wil Wonen Limburg ~~procentpunt~~ **Daar kunnen de lasten voor de meest kwetsbaren betaalbaar worden gehouden zonder eerder gemaakte afspraken te hoeven openbreken.**

De huurdersorganisaties vinden het belangrijk dat Wonen Limburg en St. Joseph zich hebben gecommitteerd aan het sociaal huurakkoord.

### Daarnaast wordt ingezet op een aantal beproefde middelen in om de betaalbaarheid te verbeteren.

Vroegsignalering moet er bijvoorbeeld voor zorgen dat huurschulden niet oplopen – of zelfs niet ontstaan. Wonen Limburg zet budgetcoaches in om huurders te helpen met hun huishoudboekje (in heel Limburg 79 keer in 2019). Met energiemaatregelen (voor de hele provincie 6000 woningen in 2017-2022) worden de energielasten en daarmee de totale woonlasten gedrukt. Met de Voorzieningenwijzer worden huishoudens geholpen beter gebruik te maken van regelingen, belastingvoordelen en toeslagen. Uit de eerste ervaringen blijkt dat huishoudens daarmee gemiddeld jaarlijks ruim 600 euro kunnen besparen. Het liefst wordt zo vroeg mogelijk het gesprek aangegaan over mogelijke geldzorgen en/of schuldensituaties. Nu wordt dat gesprek al aangegaan op het moment dat mensen verhuizen. Maar alertheid is ook geboden voor 'life events' zoals een s c of het verlies van werk.

## WONINGTOEWIJZING

Gemiddelde gecorrigeerde inschrijfduur (2019) ..... 2,1 jaar

Gem. aantal opnieuw verhuurde woningen per jaar (2016-2019) .. 376

Gemiddelde mutatiegraad (2016-2019).....8%

Aantal toegewezen woningen aan statushouders (2019) ..... 8

## BETAALBAARHEID

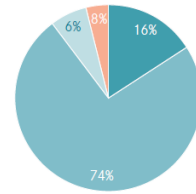


Gemiddelde netto huurprijs  
**€ 542**

Gemiddelde huurprijs nieuwe verhueringen  
**€ 588**

## HUURPRIJSKLASSE

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



## Uniek aan Wonen Limburg is het twee-hurenbeleid

Sinds januari 2016 hanteert Wonen Limburg in het kader van het passend toewijzen het twee-hurenbeleid. Het tweehurenbeleid houdt in dat aan een vrijkomende woning twee prijskaartjes hangen. Een met de geadverteerde huur en een met een lagere inkomensafhankelijke prijs, die alleen geldt voor huurtoeslaggerechtigden. Door die afprijzing konden 380 huishoudens in 2019 toch het huis van hun keuze huren. Mede daardoor konden in 2019 95,5 procent van de verhuurde woningen passend worden toegewezen.

	2018	2019
Totale huurachterstand gemeente	€ 426.375	€ 339.372
Aantal huurachterstanden gemeente	483 (9,6%)	376 (7,5%)
Aantal huurachterstanden t.o.v. aantal woningen WL-breed	7,5%	7,0%
Aantal ontruiming (gemeente)	5	9
Aantal ontruiming (WL-breed)	45	34

## Met Wonen Limburg Accent zet Wonen Limburg in op het huisvesten van middeninkomens

Wonen Limburg richt zich ook op de huisvesting van middeninkomens. Volgens de Woningwet is dit niet direct een taak voor een woningcorporatie. Maar we zien toch een flink aantal mensen die tussen wal en schip dreigen te belanden: een te hoog inkomen voor een sociale huurwoning, een te laag inkomen voor een hypotheek. Met 1838 woningen in de portefeuille (begin 2020) in heel Limburg, is Wonen Limburg Accent een belangrijke speler op de markt voor het middensegment.

## Betaalbaarheid Woningstichting St. Joseph

Het verhuren van betaalbare woningen is de kerntaak. Daarbij gaat er veel aandacht uit naar het betaalbaar en toegankelijk houden van de woningvoorraad. Dit is ook als rijksprioriteit voor de volkshuisvesting benoemd. Per 1 januari 2020 heeft circa 71% van de woningen een huurprijs die valt onder de categorieën goedkoop en betaalbaar. De overige woningen hebben een huur tussen € 619,01 en € 737,15. St. Joseph heeft in de gemeente Weert geen woningen met een huur boven de huurtoeslaggrens.

Bij eventuele nieuwe (her)ontwikkelingen realiseert St. Joseph bij voorkeur woningen met een huur ~~737,14~~ waarbij in de exploitatieberekeningen wordt uitgegaan van maximaal de tweede aftoppingsgrens. Hiermee ontstaat flexibiliteit om in te spelen op de werkelijke vraag vanuit de verschillende doelgroepen.

Vanaf 1 januari 2016 zijn corporaties verplicht woningen passend toe te wijzen. Dit houdt onder meer in dat aan de laagste inkomensgroepen, de primaire doelgroep van de corporatie, geen woningen toegewezen kunnen worden met een huur boven de tweede aftoppingsgrens (€ 619,01, prijspeil 2020).

Woningcorporaties kunnen hun huren in 2020 gemiddeld met maximaal 2,6 % verhogen. Dit volgt uit het Sociaal Huurakkoord. Per 1 juli 2020 is de gemiddelde huuraanpassing bij St. Joseph 2%.

## 2.2 Wonen, zorg en bijzondere bewonersgroepen

De Limburgse wijken zijn gedurende de laatste decennia wezenlijk veranderd. Rijtjeshuizen met alleen maar huurders die in Nederland geboren zijn en die interesses en leefgewoontes delen, zien we minder en minder. Het beeld van vandaag wordt gevormd door straten en complexen waar veel mensen met andere achtergronden, culturen en

gewoontes bij elkaar wonen. En door mensen met een GGZ-achtergrond en andersoortige problematieken die soms ook nog eens meerdere zorgvragen tegelijkertijd hebben. Doordat al die zorgvragen samenkomen in het geconcentreerde bezit zien we dat meerdere van de wijken en buurten hierdoor aan de grens zitten van wat ze aankunnen; sommige zitten er misschien al over heen. De draagkracht van deze vaak kwetsbare wijken is namelijk beperkt. De corporaties willen er samen met de gemeente voor zorgen dat de wijken en buurten leefbaar en veilig blijven. Er voor zorgen dat deze verscheidenheid aan mensen zich thuis voelt in hun woning en in de woonomgeving. Dit vraagt om een intensieve samenwerking met de gemeente, de maatschappelijke partners, ervaringsdeskundigen en vooral met de bewoner. En soms om een aanpak die anders is dan vandaag gebruikelijk. Met de gemeente als regisseur. Afhankelijk van de problematiek kan ook een ander de rol van regisseur overnemen.

#### De kwetsbaarheid van wijken en buurten neemt toe.

In de woningen komen steeds meer mensen met verschillende achtergronden en gewoonten te wonen. Langer thuiswonende ouderen hebben meer en complexere zorg aan huis nodig. Instroom van mensen met een GGZ-achtergrond of andere zorgbehoeften verandert het karakter van een wijk. Wonen Limburg ziet dat in een aantal van hun kwetsbaarste wijken, te weten Keent, Moesel en Graswinkel, de rek er echt uit is. Samen met andere corporaties, zorgorganisaties en de gemeente wil Wonen Limburg deze wijken leefbaar en veilig houden.

#### Wonen en zorg kan alleen georganiseerd worden in een netwerk van professionele partijen.

De corporaties zijn geen zorgverlener en willen dat ook niet zijn. Wel stelt Wonen Limburg vast dat de problematiek in wijken en buurten te complex is geworden om binnen het eigen domein op te lossen. Binnen de regio Weert wordt geëxperimenteerd met data om zo een beeld te krijgen van de zorg- en vastgoedopgave en de impact daarvan op de leefbaarheid van de wijk. In de samenwerking in het Matchingspunt Huisvesting Kwetsbare Burgers worden goede ervaringen opgedaan met een nauwe samenwerking binnen de regio tussen gemeenten, zorgaanbieders en woningcorporaties.

#### Wonen Limburg brengt in kaart of het vastgoed past bij de zorgopgave.

Wonen Limburg ziet toenemende concentraties van minder zelfredzame mensen in de woongebouwen. Dat betekent dat er aanpassingen nodig zijn op het gebied van toegankelijkheid, brandveiligheid, ruimte voor scootmobielen en sleutelkastjes.

#### Bewoners worden benaderd vanuit het idee van positieve gezondheid.

Dat houdt in dat zo veel mogelijk wordt gekeken naar wat mensen wél kunnen, en niet naar wat ze allemaal niet kunnen. In het kernteam Limburg Positief Gezond (met vertegenwoordiging vanuit de provincie Limburg, Maastricht UMC, Wonen Limburg, Burgerkracht Limburg, Syntein, Veiligheidsregio Limburg-Noord, Radar jeugdzorg, Fontys hogeschool/Zuyd Hogeschool) wordt samen gewerkt met de partners aan de praktische toepassing van positieve gezondheid.

#### We moeten ons ook realiseren dat sommige mensen (tijdelijk) niet in een reguliere woonomgeving kunnen verblijven.

In de regio Weert spelen veel complexe casussen. De leefbaarheidsmedewerkers besteden hier veel tijd aan. In Midden-Limburg wordt, met de andere gemeenten en het Veiligheidshuis, het gesprek gevoerd over woonconcepten buiten de reguliere woonomgeving waar mensen een tussenstop kunnen maken of – als dat echt nodig is vanwege bijvoorbeeld voortdurende ernstige overlast – om er definitief te gaan wonen. Daarnaast wordt gezamenlijk gewerkt aan een plan om de meest extreme gevallen methodisch aan te pakken.

#### Huisvesting van urgente doelgroepen en statushouders Woningstichting St. Joseph

Diverse maatschappelijke en politieke ontwikkelingen en keuzes zijn er de oorzaak van dat en toenemend aantal zogenoemde woonurgenten een beroep doen op de sociale huursector. Dit zijn vaak mensen die uitstromen uit maatschappelijke opvang en cliënten van zorgverleners in het GGZ-domein. Woningstichting St. Joseph neemt, in overleg met maatschappelijke partners, een deel van deze groepen voor haar rekening.

De huisvesting van urgente doelgroepen mag echter niet teveel ten koste gaan van de kansen van de groeiende groep reguliere woningzoekenden op een sociale huurwoning. St. Joseph houdt er bovendien rekening mee dat een deel van de woningen direct wordt

verhuurd aan mensen die op grond van het urgentiebeleid van St. Joseph met voorrang voor een woning in aanmerkingen komen.

### Wonen met zorg Woningstichting St. Joseph

Op enkele locaties in Stramproy heeft St. Joseph woningen/appartementen waar wonen en zorg worden gecombineerd in het kader van het langer zelfstandig wonen van met name ouderen. Er is door de Woningstichting vooralsnog geen uitbreiding van deze woonvormen voorzien. Dit kan veranderen wanneer Land van Horne concrete plannen ontwikkelt voor de modernisering van Rust in Roy. De Woningstichting zal hierover dan tijdig met de gemeente in overleg treden.

## 2.3 Leefbaarheid

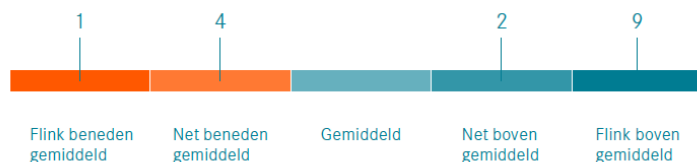
Jezelf prettig voelen in je woning en woonomgeving vraagt niet alleen om een schone, hele en veilige buurt, maar zeker ook om het zijn met name ertoe te doen saamhorigheid en de inzet van ieders talenten die het verschil maken tussen ergens wonen en jezelf ergens thuis voelen. Wonen Limburg gelooft erin dat wijken pas succesvol kunnen zijn wanneer er sprake is van samenredzaamheid. Wanneer iedereen ertoe doet en sterke schouders de zwakkere schouders ondersteunen. De basis voor 'wat is ergens nodig' wordt Wonen Limburg enerzijds uit door de duiding van objectief vastgestelde wijkprofielen; anderzijds door zowel geplande als ongeplande aanwezigheid in wijken en buurten. Tegelijkertijd maakt Wonen Limburg in 2021 nog meer de stap om bewoners(groepen) zelf te laten bepalen wat er in hun buurt of wijk nodig is. Dit vraagt om over de grenzen van de eigen organisatie heen te kijken. Dat geldt voor Wonen Limburg, maar Wonen Limburg vraagt dit ook van geijkte - en minder geijkte - partners. Daarom zet Wonen Limburg ook in 2021 fors in op leefbaarheid in wijken en kernen. Samen met gemeente, bewoners en andere partners werkt Wonen Limburg graag aan het 'van elk huis Wonen Limburg zet komende jaar extra in op het organiseren van de sociaal-maatschappelijke keten. Geredeneerd vanuit wat de bewoners nodig hebben, gaat Wonen Limburg nadrukkelijk focus aanbrengen in wat Wonen Limburg gaat doen, hoe Wonen Limburg het gaan doen en met wie. Met daarbij in het achterhoofd dat steeds meer van de wijken en buurten aan de grens zitten van wat ze aankunnen op het gebied van leefbaarheid.

### Betaalbaarheid en goed georganiseerde zorg voor mensen die dat nodig hebben, zijn randvoorwaarden voor het bieden van een thuis.

Ze vormen de basis voor de zelfredzaamheid van bewoners. Op de gemeentekaart bij het bod (buurtprofielen Wonen Limburg, Rigo Research en advies, stand per 1-1-2019) staat hoe de wijken en buurten in de gemeente scoren op zelfredzaamheid. Flink beneden gemiddeld scoort Weert-Centrum, net beneden gemiddeld scoren Groenewoud, Fatima, Keent en Stramproy, net boven gemiddeld scoren Moesel en Graswinkel, de overige wijken en dorpen scoren flink boven gemiddeld op zelfredzaamheid. Voor leefbare buurten en wijken is meer nodig: samenredzaamheid. Dat betekent dat mensen naar elkaar omkijken, een goede buur zijn voor elkaar. Op plekken waar het aantal kwetsbare mensen toeneemt en de meer draagkrachtigen vertrekken, verdwijnt de samenredzaamheid. Samen met de gemeente wil Wonen Limburg die juist behouden en versterken.

### LEEFBAARHEID

Mate van zelfredzaamheid in de wijken. De gemeente Weert bestaat uit 16 wijken.



Bron: buurtprofielen Wonen Limburg (Rigo Research en advies) - stand per 1-1-2019

### Samenredzaamheid begint met ontmoeting.

Op complex- of straatniveau ziet Wonen Limburg dat mensen graag wonen tussen burens met gelijke leefstijlen. Dat versterkt de onderlinge band en geeft zekerheid en rust. Tegelijkertijd weet Wonen Limburg dat ontmoeting tussen verschillende doelgroepen zorgt



voor onderling begrip en een veerkrachtigere samenleving. Die twee constateringenvragen om een sturing op de evenwichtige verdeling van koop, middenhuur en sociale huurwoningen in de wijken. Door inmenging van het vastgoed in wijken waar het percentage daarvan laag is, zoals het realiseren van koop en middenhuur in herstructureringswijken, en het inmengen van sociale huur en middenhuur op nieuwbouwlocaties. Ook betaalbaarheidsmaatregelen en projecten gericht op specifieke bewonersgroepen kunnen bijdragen aan een evenwichtigere verdeling. Daarnaast is voor ontmoeting tussen buurtgenoten een aantrekkelijke, schone en veilige publieke ruimte nodig. Hieraan levert Wonen Limburg een wezenlijke bijdrage met de inzet van wijk- en complexbeheerders en leefbaarheidsmedewerkers, en door leefbaarheidsinitiatieven aan te jagen en te ondersteunen.

#### Bewoners voelen zich meer betrokken bij hun leefomgeving als ze die zelf mede vormgeven.

Daarom laat Wonen Limburg een kwart van de leefbaarheidsbudgetten direct terugvloeien naar de huurders. Wonen Limburg werkt onder meer met vormen van zelfbeheer. Huurders zijn dan zelf opdrachtgever voor bijvoorbeeld schoonmaak of groenbeheer. Wonen Limburg faciliteert ook vergroeningsprojecten voor en door bewoners. Steeds vaker betreft Wonen Limburg toekomstige bewoners al in de planfase bij de projectontwikkeling. Bijkomend voordeel is dat toekomstige bewoners elkaar al vroegtijdig leren kennen. Zij maken afspraken over wie wat voor een ander kan betekenen. Wonen Limburg ziet duidelijk dat dit de samenredzaamheid positief beïnvloedt. Op verschillende plekken ondersteunt Wonen Limburg bewoners die het heft helemaal in eigen hand willen nemen bij de ontwikkeling van coöperatieve woonvormen met onze kennis en kunde.

#### Leefbaarheid Woningstichting St. Joseph

Leefbaarheid mag vaak een stedelijk thema lijken te zijn maar ook in een kern als Stramproy kan sprake zijn van leefbaarheidsproblemen. In grote lijnen komt St. Joseph de volgende zaken tegen die de leefbaarheid c.q. het samenleven in een wijk of complex negatief beïnvloeden:

- Overlast van burens en buurtgenoten (burenruzie, botsende leefstijlen, geluidsoverlast).
- Parkeerproblemen, met name in het westelijk deel van Stramproy.
- Vervuiling van achterpaden, onderhoud openbaar en gemeenschappelijk groen.
- Afname van betrokkenheid bij de buurt en toename van intolerantie naar elkaar.

Aangezien leefbaarheid niet uitsluitend een thema is voor de woningcorporatie gaat St. Joseph hierover in overleg met de HAG, de Dorpsraad en eventuele andere partijen, waaronder de gemeente.

In de meerjarenbegroting is, op basis van ervaringscijfers, voor activiteiten in het kader van Leefbaarheid 4500 per jaar gereserveerd. Personeelskosten (uren) die aan leefbaarheid worden besteed zijn hierbij niet aan leefbaarheid toegerekend omdat leefbaarheid onderdeel is van het integrale takenpakket van één van de medewerkers. Afhankelijk van de op leefbaarheid benodigde inzet wil St. Joseph overeenkomstig de afgelopen jaren in 2020 maximaal 25 per woning inzetten voor leefbaarheidsactiviteiten.

Het project van St. Joseph aan de Burg. Smeijersweg -doelgroep voornamelijk alleenstaande ouderen- houdt rekening met zorgverlening door mantelzorgers. In het kader daarvan wordt een studio gerealiseerd die in het kader van mantelzorg tijdelijk kan worden gehuurd door mantelzorgers die verder weg wonen.

## 2.4 Duurzaamheid

Het klimaat en ook onze eigen leefomgeving veranderen snel. Een van de oorzaken van negatieve klimaatverandering op lange termijn is de CO<sub>2</sub>-uitstoot van woningen. De veranderingen op korte termijn zijn helaas nu al zichtbaar. Water dat niet weg kan in voor- en achtertuinen. Riolen die overstromen bij hevige regenbuien. Drastische afname van insecten en andersoortige fauna. Dit alles heeft een effect op de leefomgeving, nu en in de toekomst. Tot de grootste opgaven van onze tijd behoren daarom de transitie naar andere, hernieuwbare energiebronnen, circulariteit van materialen en geschikt maken van de fysieke omgeving voor het veranderende klimaat. Wonen Limburg neemt in die opgaven een grote verantwoordelijkheid en heeft deze vertaald in een visie op 4 thema's: energie, mobiliteit, duurzaam samenleven van mensen centraal staat.

Op basis van twee van deze thema's beschrijft Wonen Limburg onderstaand de activiteiten voor 2021. Waarbij Wonen Limburg pas echt grote slagen maakt in optimale samenwerking met bewoners, gemeenten en andere belanghebbenden. Een eerste stap daarin is dat Wonen Limburg en de huurdersorganisaties nadrukkelijk betrokken worden bij de ontwikkeling van de gemeentelijke warmteplannen.

### Transitievisie Warmte

In 2021 dient de gemeente Weert een Transitievisie Warmte te hebben vastgesteld. Hierin wordt omschreven op welke wijze de transitie van aardgas naar hernieuwbare energiebronnen wordt vormgegeven. In hoofdlijnen geeft de Weerter Routekaart Energietransitie hier al inzicht in. De focus ligt de komende jaren op het terugdringen van de energievraag bij woningen. Tevens gaan corporaties en gemeente gezamenlijk aan de slag om te onderzoeken en te bepalen op welke wijze de overstap van aardgas naar hernieuwbare energiebronnen op termijn (>2030) kan plaatsvinden. Uitgangspunt hierbij is dat betaalbare woonlasten gewaarborgd blijven. Het streven is ook om lokale energiebronnen te benutten. De transitievisie warmte wordt in gezamenlijke afstemming ontwikkeld

### Warm Wonen in Weert

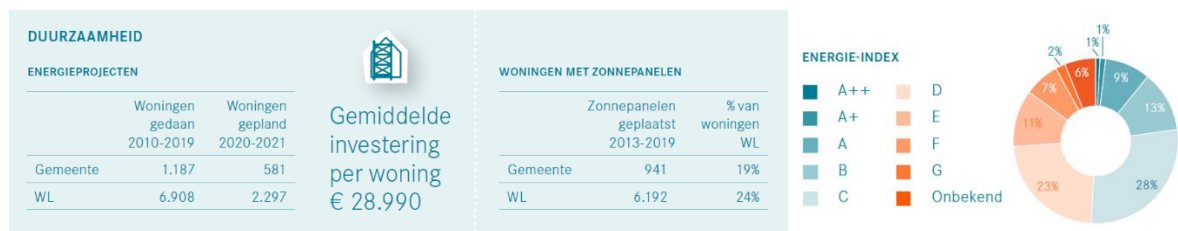
In 2020 heeft de gemeente Weert de Weerter Routekaart Energietransitie vastgesteld. De doelstellingen zijn in lijn met de duurzaamheidsambities van de corporaties. Samen met Wonen Limburg wordt invulling gegeven om de doelstellingen die hierin vermeld staan te realiseren, o.a. door het gezamenlijk dragen van het project Warm Wonen in Weert.

### Wonen Limburg wil dat de invloed van ons handelen op natuur en milieu positief of neutraal is.

De effecten van klimaatverandering en de afnemende biodiversiteit zijn ook in de bebouwde omgeving zichtbaar en voelbaar. Wonen Limburg voelt zich verantwoordelijk voor het perspectief van de huurders en daarmee voor een toekomstbestendige, duurzame leefomgeving.

### Dat houdt in de eerste plaats in dat Wonen Limburg de woningvoorraad verduurzaamt.

Nieuwbouw is zo veel mogelijk CO<sub>2</sub>-neutraal. Een mooi voorbeeld zijn de Nur Holz-woningen in Weert: geheel houten, circulair gebouwde nul-op-de-meterwoningen. Wonen Limburg neemt energetische maatregelen om de bestaande voorraad te verduurzamen. Zo investeert Wonen Limburg tussen 2017 en 2020 in heel Limburg 100 miljoen euro in betere isolatie en een zuinige installatie voor 4000 woningen – z o ' n 2 0 p e r w e e k . De komende jaren houden we deze ambitie vast. Wonen Limburg wil tot 2022 nog eens 2000 woningen verduurzamen. Slopen gebeurt zo circulair mogelijk.



### Wonen Limburg investeert in duurzame energie.

De afgelopen jaren voorzag Wonen Limburg duizenden woningen van zonnepanelen. In het kader van energieprojecten of op aanvraag van huurders. Iedere geschikte grondgebonden woning die vrijkomt, wordt voorzien van zonnepanelen. De nieuwbouwwoningen worden aardgasloos en zeer energiezuinig opgeleverd. Daarnaast wordt in het kader van de energietransitie naar alternatieve vormen van verwarming gezocht. In Midden-Limburg zijn weinig voor de hand liggende initiatieven om op aan te sluiten en all-electric installaties zijn erg kostbaar.

### Zeker zo belangrijk is het gedrag van de huurders.

Wonen Limburg geeft daarom voorlichting over efficiënt energiegebruik. In 2019 zette Wonen Limburg bijvoorbeeld 150 keer een energiecoach in om huurders voorlichting op maat te geven. Dit jaar en ook in 2021 werkt Wonen Limburg samen met de gemeente en met Weert Energie in het 'Aanvalsplan Warm Wonen Weert'. Met bewust te maken van de komst van het aardgasloze tijdperk en hun gedrag ten aanzien van het energieverbruik te beïnvloeden.

### Wonen Limburg vergroent de woonomgeving.

In samenwerking met huurders wordt werk gemaakt van groenere woonomgevingen, onder meer met de aanleg van binnentuinen, daktuinen en groene wanden in complexen.

### Wonen Limburg koppelt hemelwaterafvoer af.

Op verschillende plekken experimenteert Wonen Limburg met de afkoppeling van de hemelwaterafvoer van woningen en woongebouwen van het riool.

### Energiezuinige voorraad Woningstichting St. Joseph

St. Joseph streeft naar een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector (2012). In deze convenanten wordt er naar gestreefd dat de woningen in de corporatiesector per 2020 gemiddeld minimaal een energielabel B hebben. De (voorlopige) energie-index is gemiddeld 1,26. De ambitie is daarom bijgesteld naar een minimaal **gemiddeld** label B in 2021 in combinatie met een **minimaal** label C voor de totale woningvoorraad in 2023, met uitzondering van woningen die een verkooplabel hebben waarbij er een reële verwachting is m.b.t. verkoop binnen nu en 5 jaar.

Nederland zal de komende decennia belangrijke ontwikkelingen doormaken op het gebied van energie en duurzaamheid. Nieuwe woningen worden gasloos. Voor de bestaande woningvoorraad is afkoppeling van het gasnet nog geen optie. De kosten die dan gemoeid zijn met het tot NOM te renoveren van woningen zijn te hoog. Toekomstige nieuwbouw wordt all-electric opgeleverd.

## 2.5 Vastgoedontwikkelingen

Een huis is een dak boven je hoofd dat is een 'fijne en veilige woonomgeving. Het vastgoed zet Wonen Limburg in als een middel om dat thuis te realiseren. Dus moet de vastgoedportefeuille op orde zijn. In het portefeuilleplan omschrijft Wonen Limburg de lange termijndoelstellingen voor het vastgoed per woonmarkt. Hierin geeft Wonen Limburg aan hoeveel woningen in welke prijsklasse Wonen Limburg beschikbaar wil houden voor de bewoners. En hoe Wonen Limburg dat wil bereiken door middel van sloop, verkoop, transformatie, nieuwbouw en aankoop. In 2020 herijkt Wonen Limburg het portefeuilleplan. Zoals eerder aangegeven is duurzaamheid bij al deze vastgoedontwikkelingen voor Wonen Limburg een belangrijke randvoorwaarde. Goed onderhoud van de woningen maakt daar deel van uit.

### In Midden-Limburg ziet Wonen Limburg dat het aanbod op de woningmarkt niet goed aansluit bij de vraag.

Voor heel Midden-Limburg geldt dat het verwerven van gronden de grootste uitdaging is. Het aantal beschikbare grondposities staat niet in verhouding tot de kwantitatieve opgave zoals die onder meer is vastgelegd in de regionale meerjarige afspraken. In de toekomstige ontwikkelingen die er zijn, ligt de nadruk nog steeds sterk op koop, en niet of nauwelijks op huur.

### De kwantitatieve en kwalitatieve opgaven van Wonen Limburg moeten met elkaar in evenwicht zijn.

Uit het oogpunt van leefbaarheid is bij herstructureringsprojecten verdunning vaak wenselijk. Dat kan alleen aan de orde zijn als tegelijkertijd plannen gemaakt worden voor het op peil brengen en verder aanvullen van de voorraad in de directe omgeving. Dit is een afweging bij de plannen voor Keent & Moesel. Deze gebiedsontwikkeling is een van de grootste projecten waaraan Wonen Limburg de komende jaren werkt. Of er nu verdicht of verdund wordt; hier ligt een flinke sociale opgave, die partijen gezamenlijk, integraal moeten oppakken. In 2021 wordt de samen met de gemeente opgestelde Gebiedsvisie Keent & Moesel vastgesteld. Dan stelt Wonen Limburg op basis daarvan samen met de gemeente een uitvoeringsprogramma op voor de komende jaren. Het streven is om het eerste deel van dit uitvoeringsprogramma in 2021 op te starten.

### Om lokale en tijdelijke pieken op te vangen, zet Wonen Limburg samen met de gemeente in op tijdelijke woningen.

Dat zijn woningen die relatief snel en eenvoudig te plaatsen en verplaatsen zijn. Daarmee kan aan de vraag op de korte en middellange termijn worden voldaan, zonder te investeren in leegstand op de lange termijn.

## Wonen Limburg ziet vastgoed als een middel.

In 2020 vernieuwde Wonen Limburg het portefeuilleplan. Daarin is concreter vastgelegd hoe Wonen Limburg met het vastgoed kan bijdragen aan de organisatiedoelstellingen op het gebied van duurzaamheid, leefbaarheid en betaalbaarheid. Op basis van het portefeuilleplan wil Wonen Limburg in Weert tot en met 2030 ruim 700 woningen bouwen en nog eens 100 woningen aankopen.



### VASTGOED IN BEELD (1-1-2020)

#### TYPE WONINGEN

	WL	Accent	Totaal
Appartementen met lift	958	115	1.073
Appartementen zonder lift	1.609	103	1.712
Eengezinswoningen levensloopbestendig	176	45	221
Eengezinswoningen	1.903	79	1.982
<b>Totaal aantal woningen</b>	<b>4.646</b>	<b>342</b>	<b>4.988</b>
Overig vastgoed	388	266	654

### VOLKSHUISVESTELIJKE OPGAVE PER REGIO TOT 2030

#### Weert-Stedelijk

Gemeenten	Weert
Huurprijsklassen	
Goedkoop	18%
Betaalbaar	56%
Sociale hogere huur	18%
Vrije huur	8%
Woningen (aantallen)	
Nieuw te bouwen	635
Aan te kopen	50

Bron: portefeuilleplan Wonen Limburg

## Nieuwbouwopgave en kleine kernen Woningstichting St. Joseph

Voor de toenemende vraag naar betaalbare huurwoningen is de huidige woningvoorraad in Stramproy niet voldoende. De spanning op de huurmarkt in de kern Stramproy is groeiend waardoor de beschikbaarheid van betaalbare woningen onder druk staat. St. Joseph ziet ruimte voor uitbreiding van de voorraad met circa 20 tot 30 huurwoningen tot 2025 waarvan een deel dient ter vervanging van te verkopen verspreid bezit. De grootste uitdaging hierbij is de beschikbaarheid van (betaalbare) locaties. Naast Stramproy, het oorspronkelijke werkgebied, richt St. Joseph zich ook op de overige kernen rond Weert. St. Joseph onderzoekt tevens de mogelijkheden voor nieuwbouw en herbestemming van bestaand (leegstaand) vastgoed.

## Gewenste ontwikkeling van de voorraad Woningstichting St. Joseph

De woningvoorraad van St. Joseph is over het algemeen in samenstelling en kwaliteit in balans met de huidige en de te verwachten behoefte, zij het dat de doelgroep groeit en een beperkte uitbreiding van de voorraad met 20-30 woningen met een huur tot de liberalisatiegrens zeer wenselijk is. Doelstelling is om het aandeel woningen voor starters en senioren te vergroten, o.a. middels herbestemming van vastgoed en nieuwbouw. Hierbij merkt St. Joseph op dat de voorspellende waarde van de bevolkingsprognoses relatief is en dat St. Joseph er rekening mee houdt dat t.z.t op basis van feitelijke ontwikkelingen andere strategieën nodig kunnen zijn.

Naast de ontwikkeling in het DAEB-segment ziet St. Joseph een toenemende vraag naar huren in het middensegment (tussen € 720 - € 850). Omdat dit segment in Stramproy door de markt wordt opgepakt is het wenselijk dat de woningstichting dit oppakt.

## Liberalisatie en verkoop Woningstichting St. Joseph

Woningstichting St. Joseph valt onder het huidige regime van "verlicht" administratieve scheiding is tussen DAEB en niet-DAEB woningen. Het verlicht regime houdt tevens in dat maximaal 5% van de omzet uit niet-DAEB activiteiten mag komen. In Stramproy c.q. de gemeente Weert heeft St. Joseph geen niet-DAEB woningen en een klein aandeel "commercieel" (daly) zijn er nog twee niet-DAEB (Le woningen. Er zijn geen plannen om woningen over te hevelen naar het duurdere, geliberaliseerde segment (boven € 237,14). Een 30-tal woningen zijn door St. Joseph gelabeld als potentieel verkoopbaar. Dit betreft grotendeels verspreid bezit, dat wil zeggen "losse" woningen en een-kapwoningen. Deze worden incidenteel verkocht (2 tot 4 per jaar) aan zittende bewoners of, bij mutatie, met voorrang aan starters op de woningmarkt. Doelstelling is om in 2019 en 2020 per jaar vier van deze woningen te verkopen met het oog op de beschikbaarheid van middelen voor toekomstige investeringen in nieuwbouw.

## 3 Jaarschijf 2021

### 3.1 Betaalbaarheid

1. De corporaties volgen met het huurbeleid het Sociaal Huurakkoord. Afwijkingen ten opzichte van het Sociaal Huurakkoord vinden alleen plaats als het in het voordeel is van de huurder. Zo informeert Wonen Limburg huurders in 2020 actief over de in 2020 gecreëerde mogelijkheid tot huurbevriezing of huurverlaging als de huur te hoog is in verhouding tot het inkomen. Anderzijds wil Wonen Limburg de bandbreedte van de huurverhoging graag aanpassen, zodat de lasten zo eerlijk mogelijk kunnen worden verdeeld. Met de huurdersorganisaties wil Wonen Limburg daarom de optie 'inflatie + 1 procentpunt' b
2. Wonen Limburg, gemeente en Huurderorganisaties spreken af dat voor 2021 het een optie is voor Wonen Limburg om een huurverhoging door te voeren van 'inflatie + maximaal 1 procentpunt'. Het is de p
3. Huurbevriezing en huurverlaging: Bij een aanvraag heeft de huurder een uittreksel uit de Basis Registratie Personen nodig. Voor deze kwetsbare groep is zelfs die uitgave een drempel. Het zou een mooi gebaar zijn als de gemeente deze groep kosteloos een uittreksel aanbiedt. Op Wonen Limburg niveau gaat het om 877 huishoudens in 2020. In Weert betreft het 139 huishoudens. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden en geeft in 1<sup>e</sup> kwartaal 2021 uitsluitsel. Vanuit de Leges (€ 13,45 per uittreksel, t) b
4. De VoorzieningenWijzer: De VoorzieningenWijzer is in Weert geïmplementeerd Medio 2021 vindt een evaluatie plaats, op basis daarvan wordt besloten of dit vanaf 2022 een vervolg krijgt.
5. (Huur)schulden: Samen met de gemeente en de partners neemt Wonen Limburg een actieve rol in het voorkomen van (huur)schulden en daarmee het voorkomen van ontruimingen. Wonen Limburg heeft met de gemeente goede afspraken gemaakt over de vroegsignalering van (huur)schulden. De samenwerking wordt eenmaal per jaar geëvalueerd.
6. Woningcorporaties hebben extra aandacht voor huurders, die door Corona met huurbetalingsproblemen geconfronteerd worden. Zo nodig worden hier maatwerkoplossingen voor aangeboden.
7. In 2021 onderzoeken we gezamenlijk de beschikbaarheid van voldoende (sociale) huurwoningen. Hiervoor gebruiken we gegevens uit de woningtoewijzingssystemen van de afgelopen jaren.

### 3.2 Wonen, zorg en bijzondere bewonersgroepen

1. Regierol gemeente: De drie decentralisaties hebben de rol van de gemeente als regievoerder versterkt. Wonen Limburg vraagt de gemeente om de regierol in het netwerk van wonen en zorg nadrukkelijk naar zich toe te blijven trekken.
2. Samenwerking met zorgpartijen: Bij aanbestedingen voor zorgpartijen wil Wonen Limburg graag aan de voorkant betrokken zijn, omdat het hier uiteindelijk om belangrijke samenwerkingspartners gaat – ook voor Wonen Limburg. Het liefst maakt Wonen Limburg relevante zorgpartijen onderdeel van de prestatieafspraken. Partijen gaan mogelijkheden verder onderzoeken.
3. Complexe zorg in de wijk: Bij de aanpak van complexe zorggevallen in de wijk werkt Wonen Limburg op casusniveau al samen. Partijen zijn op basis van casusonderzoek aan het werken aan een breed toepasbare methodiek (sociaal-maatschappelijke ketensamenwerking). Dat wil Wonen Limburg graag samen doen met de gemeente Weert, andere gemeenten en zorgpartners in de regio. Op basis van uitkomsten casusonderzoek onderzoeken partijen of er aanpassingen nodig zijn in de samenwerking.
4. Langer zelfstandig thuis wonen: Hiervoor investeert Wonen Limburg de komende jaren miljoenen in en om de complexen. Het gaat om het anticiperen op langer

thuis wonen. Samen met de gemeente wil Wonen Limburg scherp kijken hoe deze verantwoordelijkheid gedeeld kan worden. Wonen Limburg en gemeente gaan gezamenlijk kijken wat de opgave wordt en hoe we hierin samen kunnen optrekken en mogelijkheden kunnen onderzoeken. Het gaat dan concreet om woningen geschikt te maken, zodat mensen hier langer zelfstandig kunnen functioneren. Denk ook aan het realiseren van (extra) mogelijkheden om op een veilige manier scootmobielen te stallen etc.

5. Huisvesting van mensen die niet in een reguliere woonomgeving kunnen zijn: Wonen Limburg onderzoekt of hier gezamenlijk met de gemeente en andere partijen een oplossing voor gevonden kan worden.
6. Woonwagenstandplaatsen: Begin 2020 heeft de Provincie het behoeftenonderzoek onder 29 Limburgse gemeenten naar (extra) woonwagenstandplaatsen afgerond. Wonen Limburg bespreekt graag met de gemeente of de uitkomsten van dit onderzoek aanleiding zijn om te kijken naar het huidig aanbod voor deze doelgroep in Weert.
7. Huisvesting statushouders: Net als elk jaar stellen de corporaties woningen beschikbaar voor de huisvesting van statushouders. Essentieel is dat Wonen Limburg en gemeente samen ook nieuwkomers in de wijk een thuis kunnen bieden.

### Wonen, zorg en bijzondere bewonersgroepen Woningstichting St. Joseph

Afgezet tegen het aantal mutaties (de huidige mutatiegraad is circa 7-8%) hanteert St. Joseph de volgende verdeling als uitgangspunt voor de huisvesting van woonurgenten en statushouders:

- Woonurgenten: maximaal 15% van het aantal mutaties naast bestaande verhuur van woningen aan instellingen.
- Vergunninghouders: maximaal 10% van het aantal mutaties.

## 3.3 Leefbaarheid

1. Diversiteit op wijkniveau: Behalve voor sociale huur kan de gemeente ook op Wonen Limburg rekenen voor het middensegment. Omgekeerd vindt Wonen Limburg het wenselijk dat huur een substantieel deel uitmaakt van iedere ontwikkeling in de gemeente. Denk bijvoorbeeld aan een vast aandeel van 30% sociale huur en 10% middenhuur.
2. Keent & Moesel: De leefbaarheidsopgave krijgt ruim aandacht in de plannen voor Keent & Moesel. Onder meer met een evenwichtige verdeling tussen koop, sociale huur en middenhuur wil Wonen Limburg de diversiteit en daarmee de draagkracht vergroten. Dit krijgt zijn beslag in de Gebiedsvisie Keent & Moesel en de verdere uitwerking daarvan. In 2021 wordt de Gebiedsvisie vastgesteld.
3. Leefbaarheidsinitiatieven: Bewoners die hun buurt willen vergroenen of verfraaien, willen daarbij vaak gebruikmaken van de openbare ruimte. Wonen Limburg spreekt graag met de gemeente af hoe de gemeente dit wil faciliteren en medefinancieren om zo mooie initiatieven van bewoners mede mogelijk te maken. De gemeente gaat samen met Wonen Limburg de mogelijkheden verder onderzoeken.
4. Samenwerking in het sociale domein: De aanpak van leefbaarheid en leefbaarheidsproblematieken is een brede maatschappelijke opgave. In de meeste gemeenten maakt Wonen Limburg inmiddels gezamenlijke afspraken met zowel het domein wonen als ook het sociaal domein. In Weert wil Wonen Limburg graag nog meer vorm gaan geven aan deze samenwerking. Wonen Limburg en gemeente onderzoeken of er toch een Wmo-convenant gemaakt kan worden.
5. De uitgaven van Wonen Limburg aan leefbaarheid zijn hoger dan het normbedrag, dat van rijkswege is bepaald. Voor Weert schat Wonen Limburg in dat zij in 2021 op ongeveer € 2,5 miljoen uitkomen. De kosten hebben betrekking op leefbaarheidsprojecten en personeelslasten. De gemeente en de huurdersbelangenorganisaties gaan akkoord met deze hogere investering ten aanzien van leefbaarheid.

### Leefbaarheid Woningstichting St. Joseph

Voor activiteiten in het kader van per jaar gereserveerd wordt ca. Dit is exclusief personeelskosten.

### 3.4 Duurzaamheid

1. Energietransitie: Het is van belang dat Wonen Limburg zo snel mogelijk weet hoe de gemeente de RES vertaalt naar een gemeentelijke warmtevisie, zodat Wonen Limburg de inspanningen en investeringen daarop kan laten aansluiten. In Venlo heeft Wonen Limburg goede ervaringen opgedaan als deelnemer bij het opstellen van de Transitievisie gebouwde omgeving 1.0. Die omvat zowel de warmtetransitie als klimaatadaptie en circulariteit. Wonen Limburg verwijst ter inspiratie dan ook graag naar deze visie. De ervaringen die Wonen Limburg in Venlo heeft opgedaan, wil zij graag inzetten als input om in 2021 de transitievisie warmte voor Weert vorm te geven. De gemeente zet in de periode tot 2030 in op Energiebesparing en verduurzaming. Een Routekaart is vastgesteld. Wonen Limburg werkt samen met Warm Wonen in Weert. Wonen Limburg zal in periode tot 2022 in haar werkgebied 2000 woningen verduurzamen, waarvan 581 woningen in Weert.
2. Afkoppeling hemelwater: Voor vrijwel elke oplossing is Wonen Limburg afhankelijk van de wensen van de individuele bewoner. Dat maakt het soms lastig. Bovendien heeft iedere oplossing gevolgen voor ofwel de tuin van de bewoner, ofwel de openbare ruimte voor de woning. Afgesproken wordt dat de gemeente Wonen Limburg vroegtijdig informeert wanneer projecten opgestart worden, waar een gescheiden riolering wordt aangelegd, zodat Wonen Limburg daarop kan aansluiten. Wanneer Wonen Limburg voorstander is van afkoppeling dan hoort daar volgens de gemeente ook bij dat de bijbehorende verantwoordelijkheden richting huurders gedragen worden.

#### Energiezuinige voorraad Woningstichting St. Joseph

1. Bij circa 10 woningen zijn tot en met 2023 energetische maatregelen nodig. Hierbij wordt gestreefd naar minimaal 2 labelsprongen. De investering is geraamd op ca. € 3.000.000. Samenwerking met de gemeente Weert wordt geborgd dat deze inspanningen in lijn zijn met de doelstellingen uit de Weerter Routekaart Energietransitie.
2. Eind 2023 zijn tenminste 100 woningen van zonnepanelen voorzien. Dit is 20% van het woningbezit.

### 3.5 Vastgoedontwikkelingen

1. Druk op de sociale huur: De kwantitatieve opgave in de regio is groot. Wonen Limburg vraagt de gemeente daarom met hen mee te denken over te verwerven gronden in de gemeente. Wonen Limburg heeft in elk geval de locatie Beemdenstraat 38 op het oog. Dit is een locatie die aan de gezamenlijke opgave kan bijdragen (zie volgende punt). Gemeente geeft Wonen Limburg de mogelijkheid de locatie Beemdenstraat 38 te herontwikkelen, Wonen Limburg neemt hiertoe in 2021 een investeringsbesluit.
2. Toekomstige ontwikkelingen: Wonen Limburg vindt het wenselijk dat huur een substantieel deel uitmaakt van iedere ontwikkeling in de gemeente. Denk bijvoorbeeld aan een vast aandeel van 30% sociale huur en 10% middenhuur. Laarveld biedt daarvoor bijvoorbeeld ruimte. In Q1 onderzoeken Wonen Limburg en gemeente de mogelijkheden om het aantal sociale huurwoningen en middenhuur woningen in de woningbouwprogrammering uit te breiden.
3. Gebiedsvisie Keent & Moesel. In 2019 en 2020 hebben we samen met de gemeente en met hulp van Mecanoo gewerkt aan de tot standkoming van de gebiedsvisie. We spreken af dat na vaststelling van deze visie deze wordt vertaald in een uitvoeringsprogramma, waar nog in 2021 met de realisatie zal worden gestart. Uitgangspunt is dat het aantal huurwoningen in Keent & Moesel minimaal hetzelfde blijft, waarbij een evenwichtige verdeling tussen koop, sociale huur en middenhuur essentieel is. Omdat er tijdens het realiseren van het uitvoeringsprogramma een (tijdelijke) druk op de huurwoningmarkt zal ontstaan is het belangrijk dat de gemeente en Wonen Limburg samen zoeken naar zogenaamde schuifruimte, die deze druk opvangt.
4. Tijdelijke woningen: Om snel en efficiënt tijdelijke woningen te kunnen realiseren heeft Wonen Limburg de gemeente nodig. Bijvoorbeeld door flexibel te zijn in procedures en door het beschikbaar stellen van gronden. Samen met de gemeente

- heeft Wonen Limburg inmiddels een onderzoek gedaan naar mogelijke locaties voor het plaatsen van tijdelijke woningen. Wonen Limburg hoopt dat de gemeente nog dit jaar besluit over het ter beschikking stellen van een of meerdere locaties.
- Partijen houden continue aandacht voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen en ouderen, ook als het om nieuwe woonvormen gaat. Denk hierbij aan hofjeswonen en mantelzorgwoningen.

#### Vastgoedontwikkelingen Woningstichting St. Joseph

- De Woningstichting ziet ruimte voor een uitbreiding met 20-30 sociale huurwoningen in Stramproy in de periode tot 2025. De beschikbaarheid van betaalbare locaties is de grootste uitdaging. De Woningstichting heeft zelf een grondpositie verworven aan de Burg. Smeijersweg. Hier worden in 2021 elf sociale huurwoningen gebouwd.
- Aan de Mgr. Nolensstraat 5/5A vindt een herontwikkeling plaats naar 10 sociale huurwoningen. De beoogde start bouw is eind 2021.
- Woningstichting en gemeente onderzoeken de mogelijkheden voor huurwoningen in het middensegment € 740,-
- Er zijn 30 woningen gelabeld voor verkoop. Deze worden verkocht (2-4 per jaar) aan zittende huurders of bij mutatie, met voorrang voor starters.

#### 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.

De hoogte van de grondprijs maakt het voor Wonen Limburg moeilijk om verantwoord woningen te realiseren. Wonen Limburg heeft een Benchmark gedaan. Hieruit is gebleken dat de grondprijzen in Weert hoog zijn. Afgesproken is dat de gemeente de Benchmark betreft bij het nieuwe grondprijsbeleid en hierover met Wonen Limburg in overleg treedt.



## 4 Evaluatie 2019

### 4.1 Nieuwbouwopgave

1. Wonen Limburg start met realisatie 28 zorgstudio's v Kuiperstraat.  
In 2019 is de vergunning voor het nieuwe Maartenshuis verleend en heeft de aanbesteding plaats gevonden. De start bouw is verschoven naar maart 2020. Officieel moment start bouw is uitgesteld vanwege corona.
2. Bouw Werthaboulevard waaronder 75 aardgasloze sociale huurappartementen Wonen Limburg.  
De woningen zijn in 2019 in aanbouw, oplevering heeft plaats gevonden in het 3<sup>e</sup> kwartaal 2020.
3. Realisatie extra tijdelijke huurwoningen in 2019 door Wonen Limburg.  
In 2019 is de locatie Zevensprong in beeld geweest voor tijdelijke woningen. Er is echter een pas op de plaats gemaakt in verband met de Gebiedsvisie Keent & Moesel. Met een nieuw locatieonderzoek voor tijdelijke woningen is in 2019 gestart. De uitkomsten zijn in Q3 2020 bekend geworden.
4. Start uitvoering plan van aanpak 600 portiekwoningen Weert-Zuid door Wonen Limburg.  
In 2019 is een Intentieovereenkomst overeen gekomen tussen Wonen Limburg en gemeente. Afsproken is dat partijen een visie ontwikkelen op een duurzaam en toekomstbestendig Keent en Moesel. In 2019 is opdracht gegeven aan Mecanoo om deze visie te ontwikkelen. Het proces van de visie-ontwikkeling loopt nog heel 2020 door. De totale ontwikkeling zal naar verwachting 10-15 jaar in beslag nemen.
5. Zoeken naar geschikte locatie voor een Integraal Expertise Centrum door Wonen Limburg en gemeente Weert, in samenwerking met Land van Horne.  
Vanwege gewijzigde inzichten bij de zorgorganisatie is besloten om dit proces te stoppen. De nieuwe bestuurder van Land van Horne heeft aangegeven dat dit binnen de bestaande complexen opgevangen kan worden.
6. Afronden onderzoek mogelijkheden hofjeswoningen door initiatiefnemers, samen met Wonen Limburg en gemeente Weert.  
De gemeente faciliteert hofjeswoningen. Samen met Wonen Limburg wordt een hofje gerealiseerd in Beekpoort-Noord. Verder heeft de gemeente een positief principe besluit genomen voor een initiatief van een hofje met koopwoningen aan de Begijnenhofstraat.
7. Wonen Limburg onderzoekt de mogelijkheden om volledig CO<sub>2</sub> neutraal geproduceerde woningen, die gasloos en zeer energiezuinig zijn, te realiseren.  
Een voorbeeld hiervan zijn de 16 Nur Holz woningen aan de Sportstraat, die in 2019 zijn vergund en in aanbouw zijn genomen. Oplevering in het 3<sup>e</sup> kwartaal 2020.
8. Gemeente onderzoekt met St. Joseph de mogelijkheid voor uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad met 20-30 woningen in de periode tot 2025. Hierbij gaat de voorkeur uit naar transformatie van locaties in de nabijheid van het dorpscentrum. De locatie Mgr. Nolensstraat 5/5a Stramproy is o.a. een optie.  
In beeld zijn Mgr. Nolensstraat 5/5a (10 woningen) en Burg. Smeijersweg (10-11 woningen).
9. Gemeente onderzoekt met St. Joseph de mogelijkheden voor herbesteding van bestaand (leegstaand) vastgoed naar sociale huurwoningen in de kernen Altweerterheide, Laar, Swartbroek en Tungelroy.  
Er is in 2019 geen leegstaand vastgoed geweest waar dit zou kunnen.
10. In 2019 zijn in Weert 24 woningen verkocht in Weert.

## 4.2 Betaalbaarheid en bereikbaarheid

1. Corporaties beperken huurverhoging (uitgangspunt is inflatievolgend).  
In 2019 heeft Wonen Limburg een inflatievolgend huurverhogingspercentage van 1,6% doorgevoerd.  
In 2019 was de gemiddelde huuraanpassing bij St. Joseph 1,4%.
2. Wonen Limburg continueert twee-hurenbeleid.  
Ja, dit is zo.
3. Wonen Limburg en gemeente Weert verkennen opgave in midden-huur segment.  
Uit het in het kader van de regionale structuurvisie uitgevoerde woningmarktonderzoek is gebleken dat er een opgave is in het midden-huursegment. Gemeente en Wonen Limburg maken hierover afspraken om deze opgave te kunnen invullen.
4. Partijen continueren en waar nodig concretiseren convenant vroegsignalering.  
Convenant loopt, wordt matig gebruik van gemaakt maar de effecten zijn goed.
5. Wonen Limburg en gemeente Weert bekijken of Wonen Limburg Humanitas of Punt Welzijn in kan zetten om bewoners met kleinere betalingsproblemen te helpen met hun thuisadministratie.  
Punt welzijn heeft dit overgenomen.
6. Wonen Limburg blijft mogelijkheden zoeken om betaalbaarheid te verbeteren:
  - a. Experimenteerstatus BZK bij tijdelijke huurkorting.  
Naar verwachting zal dit in 2020 doorgevoerd worden.
  - b. Verkennen inzet van devoorzieningenwijzer.nl.  
Er is inmiddels besloten dat de gemeente de Voorzieningenwijzer blijft aanbieden.
  - c. Door middel van eigen beheer, waarbij bewoners betaalde diensten zelf uitvoeren.
7. 75% van de woningen van St. Joseph blijft op lange termijn betaalbaar en bereikbaar voor de laagste inkomens.  
Bij mutatie wordt hiermee rekening gehouden. Het percentage is thans ca. 80-85%. Dit betekent dat de huurprijs lager is dan € -6 4 0 ,

## 4.3 Duurzaamheid en kwaliteit

1. Wonen Limburg wil dat haar hele bezit in 2040 aardgasloos en energieneutraal is.
2. Wonen Limburg verbeterde in 2019 256 woningen naar minimaal label B.  
Dit is gebeurd.
3. Wonen Limburg is actief in het onderzoek naar de warmtekansen van externe warmtebronnen en pakt dit actief op met de gemeente Weert.  
Er wordt op dit moment een pilot voorbereid om dit in Weert toe te passen.
4. Wonen Limburg wil al haar woningen afkoppelen van het schoon hemelwater.  
Wonen Limburg doet hiervoor een beroep op de gemeente. De gemeente stelt voor om hiervoor aan te haken bij de grote rioolvervangingsprojecten, om te beginnen in 2019 in Keent en Moesel en wellicht in Groenewoud.  
In 2019 zijn er geen projecten geweest waar hemelwaterafvoeren zijn afgekoppeld.
5. Wonen Limburg zet energiecoaches in en wil het aantal uitgebrachte adviezen in 2017 (119 adviezen) uitbreiden.  
In 2019 hebben de energiecoaches 137 energiebesparingsadviezen uitgebracht.
6. Wonen Limburg zet digitale hulpmiddelen in om bewoners bewust te maken van hun eigen energieverbruik en een duurzame woning en woonomgeving.  
Er heeft een pilot plaatsgevonden onder 100 bewoners met een app, waarbij bewoners hun energieverbruik kunnen monitoren en besparingstips krijgen. Op basis van de evaluatie van deze pilot is besloten om deze niet structureel aan te gaan bieden aan de huurders van Wonen Limburg. Er waren een aantal redenen om deze pilot niet om te zetten in structureel beleid:
  - Het installeren van de app bleek voor veel huurders lastig.
  - Er moesten teveel voorzieningen in de meterkast aangebracht worden.
  - Het gebruik van de app was direct na de installatie goed, maar nam substantieel af na verloop van tijd.
7. Wonen Limburg gaat eigen onderhoud door bewoners introduceren.  
In het bod voor 2020 kan hier verder op worden ingezoomd.

8. St. Joseph voorziet in 2018-2019 50 woningen van zonnepanelen. Dit is net niet gehaald. Reden is dat een deel van de aanpassingen naar 2020 is verschoven. Inclusief de woningen die reeds van panelen voorzien waren komt het totaal op 84 woningen.

#### 4.4 Wonen, zorg en bijzondere bewonersgroepen

1. Met gemeenten en zorgorganisaties maakt Wonen Limburg duidelijke afspraken over welke rol Wonen Limburg kan spelen in het faciliteren van deze uitstroom uit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang, zulks ten behoeve van de noodzakelijke begeleiding en een zachte landing in de wijk bij het zelfstandig wonen. De gemeente heeft de lead in het maken van die afspraken. Daarbij is het handelingskader van kracht.  
In 2019 is het matchingspunt Huisvesting kwetsbare doelgroepen Midden-Limburg voorbereid. Het matchingspunt is op 1 januari 2020 van start gegaan.
2. In samenwerking met de gemeente Weert en de maatschappelijke partners zet Wonen Limburg het professionele netwerk in om kwetsbare bewoners die al wonen bij Wonen Limburg te ondersteunen. En dat op zo'n manier dat de regio hebben en dat zij optimaal gebruik maken van hun talenten. De gemeente heeft de lead in het maken van die afspraken.  
Vanuit de Wmo en de Werkgroep Wonen wordt in overleg met Wonen Limburg ondersteuning ingezet waar nodig.
3. Corporaties werken de regionale afspraken om te komen tot een duurzame start van statushouders verder uit.  
De huurdersorganisaties hebben met de Universiteit Maastricht contact opgenomen om hier onderzoek naar te doen. Dit is nog niet opgepakt.
4. Wonen Limburg vraagt van de gemeente het werven van bedrijvigheid, de verkoop van bedrijventerreinen én de huisvesting en integratie van arbeidsmigranten in samenhang aan te pakken.  
Op basis van de in 2018 vastgestelde beleidsnota Huisvesting arbeidsmigranten zijn in 2019 twee initiatieven voor grootschalige huisvesting ingediend. Een initiatief heeft betrekking op de huisvesting van 206 internationale werknemers aan de Industrieweg 16 in Stramproy. Hiervoor is in 2019 een vergunning verleend voor maximaal 10 jaar. Het tweede initiatief heeft betrekking op de huisvesting van maximaal 108 personen aan de Dr. Schaepmanstraat 45 in Weert. Hiervoor is in 2020 een vergunning verleend voor maximaal 10 jaar. Verder zijn vergunningen voor kamerbewoning verleend. Gelet op de voorwaarden kan dit niet altijd worden gehonoreerd.

In 2019 is een conferentie over internationale werknemers georganiseerd door de Taskforce waarin de gemeente Weert namens de regio Midden-Limburg participeert. Een volgende stap is een onderzoek naar de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten met betrekking tot huisvesting. Hiervoor is in 2019 opdracht verleend aan Bureau Decisio die dit onderzoek samen met Companen heeft uitgevoerd. De resultaten zijn in 2020 opgeleverd.

Sint Joseph verhuurt 20 woningen aan internationale werknemers. Wonen Limburg ervaart onderverhuur en dat mensen zich niet uitschrijven bij vertrek.

5. Wonen Limburg wil samen met de gemeente Weert en de huurderorganisatie de dialoog aan hoe we invulling kunnen geven aan de positie van woonwagengedwongen bewoners. Wellicht kan de nieuwe handreiking voor het gemeentelijke woonwagengedwongen- en standplaatsenbeleid van het ministerie van Binnenlandse Zaken een startpunt vormen voor het gesprek. Op basis van het uitgevoerde woningbehoefte onderzoek zal de daaruit voortvloeiende opgave vertaald worden in een plan van aanpak om te komen tot een evenwichtig aanbod van huisvesting voor deze doelgroep.  
In 2019 heeft een inventarisatie van de behoefte plaats gevonden in de provincie. Het onderzoek is gecoördineerd door de Provincie Limburg. De uitkomsten zijn in maart 2020 bekend geworden. De gemeente heeft een plan van aanpak opgesteld voor de vervolgaanpak. Partijen trekken hierin gezamenlijk op.

- Uitgangspunt voor de huisvesting van woonurgente en statushouders statushouders is dat Wonen Limburg zich blijft inzetten om voor beide doelgroepen woonruimte beschikbaar te stellen.

De taakstelling voor 2019 is op 2 na gehaald. Dit is niet verwijtbaar aan de corporaties. Dit had met een koppeling van het COA te maken. In 2019 zijn in totaal 37 statushouders gehuisvest (25 in 1<sup>e</sup> half jaar en 12 in 2<sup>e</sup> half jaar). Normaliter krijgen huurders een woning via TIL (Thuis in Limburg) en wachten meestal jaren op een passende woning. Echter zijn er vaak schrijnende situaties die wachten op een woning onmogelijk maken. Zo hebben we in 2019 buiten TIL bewoners van Weert geholpen aan een woning.

Afspraken met instanties	42
Bemiddelde urgent	39
Calamiteit	2
Doelgroep complex	2
Prestatie afspraken gemeente	1
Sturing op leefbaarheid	5

Van alle verhuringen is gemiddeld 30% verhuurd aan woonurgente.

## 4.5 Leefbaarheid: welkom thuis!

- Wonen Limburg experimenteert in 2019 met een sterkere rol van huurders in VvE's, het verbinden van partijen met elkaar in de wijk en coöperatieve initiatieven. Wonen Limburg houdt oog voor bewoners die een extra steun in de rug nodig hebben.
  - De wijk- en complexbeheerders van Wonen Limburg zijn gepland en ongepland aanwezig in de wijken. Wonen Limburg helpt bewoners zelf voorstellen voor hun wijk en buurt te doen, gericht op het verbeteren van de leefbaarheid. Tevens ondersteunt Wonen Limburg initiatieven zoals het initiatief 'Wijk en Buurt'.
  - Samen met de gemeente wil Wonen Limburg woonruimte beschikbaar stellen voor moeilijk plaatsbare bewoners.
- Vanuit de werkgroep Wonen is in 2019 invulling gegeven aan deze afspraak.
- Evaluatie van het vangnetoverleg wordt door de gemeente geagendeerd. Evaluatie van het vangnetoverleg heeft nog niet plaats gevonden, dit is verschoven naar 2020.
  - Wonen Limburg investeert in de gemeente Weert in 2019:
    - € 175.000 in leefbaarheidsprojecten.
    - € 618.000 in personeelslasten van leefbaarheidsmedewerkers en wijk- en complexbeheerders.
    - € 297.000 in algemene leefbaarheidsmiddelen.

De gemiddelde uitgave in Weert per daeb-woning komt daarmee uit op ca. € 210 en overstijgt het in de wet genoemde basisbedrag van € 126,- per daeb-woning.

De gemeente Weert en de huurdersorganisatie stemmen hiermee in.

In 2019 heeft Wonen Limburg per woning een bedrag uitgegeven. Hierbij zijn de volgende projecten gerealiseerd:

- Kansrijk in de Wijk, waarbij jongeren met een afstand tot de arbeidsmarkt naar een werkplek worden begeleid. In het project verrichten de jongeren, onder deskundige leiding, werkzaamheden in grijs en groen in onze buurten.
- In een nieuw gedeelte van het kerkdorp in Tungelroy ontbrak een speelterrein/ontmoetingsplek. Samen met bewoners is een speelterrein ontworpen voor jong en oud waarbij de bewoners actief betrokken zijn bij de aanleg en het onderhoud.
- In een wooncomplex waar METggz 11 appartementen van ons huurde zijn eind vorig jaar alle 11 huurcontacten omgeklapt in verband met de overgang van beschermd wonen naar beschermd thuis. Tegelijkertijd trok METggz zich terug uit de inloopruimte in het complex. De leefbaarheid in het complex dat uit 21 appartementen bestaat ging hierdoor ernstig achteruit. Na constateren van ernstige leefbaarheidsproblemen is er een projectgroep opgericht met daarin gemeente Weert, METggz, Buro Anderom, politie, veiligheidshuis en WL. Door structureel overleg met alle bewoners, zijn een 5-tal bewoners definitief elders

- ondergebracht en heeft METggz weer een (tijdelijke) inloop op locatie georganiseerd.
- De buitenruimte bij het complex Looimolenstraat was versteend. In samenwerking met de bewoners, een Landschapsarchitect en Wonen Limburg is het voorplein vergroend. De bedoeling is dat de bewoners het groen zelf gaan beheren.
  - De buitenruimte rondom het complex Beekpoort is versteend. In samenwerking met de bewoners, een Landschapsarchitect en Wonen Limburg is het voorplein vergroend. De bedoeling is dat de bewoners het groen zelf gaan beheren.
  - Groenewoud-Noord, de bewoners zijn persoonlijk benaderd en gevraagd naar hun behoefte en wensen met betrekking tot activiteiten in de ontmoetingsruimte. Vervolgens hebben we onderzocht wat nodig is om hierbij te kunnen faciliteren. Hierin samen gewerkt met de bewoners en de opbouwwerker van Punt Welzijn.
  - Het leeghalen van mutatiewoningen door de aannemer is erg kostbaar en de kosten zijn vaak niet te verhalen op de vertrekkende huurder of de erven. Daarnaast was het zelfregiecentrum in Weert op zoek naar een daginvulling voor haar bezoekers en een manier om inkomsten te verwerven voor de activiteiten van het zelfregiecentrum. Met de ketenpartners (aannemers) is de afspraak gemaakt dat zij het zelfregiecentrum inschakelen bij het leegruimen van mutatiewoningen.
  - Door de samenstelling van bewoners komt in sommige complexen de leefbaarheid onder druk te staan. Een groot deel van de bewoners is beperkt zelfredzaam waardoor er geen sprake is van samenredzaamheid. Voor een 5-tal complexen stellen wij bij mutatie een aangepaste advertentietekst op en gaan wij een motiverend gesprek aan met de kandidaat-huurder. Hierbij vragen wij van nieuwe huurders een goede buur te zijn en iets extra's te willen doen voor hun buurtgenoten.
  - Sinds 2018 jaar hebben de bewoners in Keent de beschikking over een eigen ruimte bij het buurthuis Keenterhart. De ruimte wordt gebruikt voor allerlei door vrijwilligers georganiseerde activiteiten. Daarnaast wordt de ruimte gebruikt voor spreekuren en informatiemomenten door andere burgerinitiatieven en organisaties.
  - 18 kinderen en jeugdigen hebben zich aangemeld als STAR ambassadeurs. In 2018 hebben zij bij verschillende activiteiten in de wijk het STAR principe uitgedragen. Daarnaast delen zij elke maand een taart uit aan een bewoner die zich inzet voor de wijk. In 2019 voeren de ambassadeurs een STAR challenge uit. Hierin worden bewoners van de wijk Keent uitgedaagd om mee te doen en volgens het STAR principe samen activiteiten uit te voeren. Met de activiteiten kunnen punten worden verdiend. De teams die de meeste punten hebben verdiend worden beloond met bijvoorbeeld een buurtbarbeque en Urban Sport Tour of de pizzakar.
  - In Weert ervaren bewoners en professionals afstand tussen elkaar. Bewoners ervaren een drempel naar de professional, professional weet de bewoner niet te vinden. Professionals sluiten in aanwezigheid en aanspreekbaarheid aan bij bestaande ontmoetingsplekken, beheerd door vrijwilligers.
  - Kunstenaars van het kunstcentrum Weert hebben op Fatima verhalen opgehaald bij bewoners uit de wijk. Naar aanleiding van deze verhalen hebben de kunstenaars een kunstwerk gemaakt waarvan vervolgens weer een poster is gemaakt. Deze posters zijn samen met het verhaal van de bewoners tijdens een kunstwandeling bij de bewoners voor het raam gehangen. De bedoeling is dat het project een vervolg krijgt.
  - Door het organiseren van een interactieve middag voor ketenpartners in wonen, zorg en welzijn en wijk en dorpsraden willen we aandacht vragen voor het behoud van de balans in de wijk. Dit doen we onder andere door inzet van interactief theater.
  - Professionals vanuit de welzijnsorganisatie, gemeente Weert, lagere scholen, PSW en Wonen Limburg hebben samen twee dagen de coöperatieve vakschool bezocht. Tegelijkertijd hebben ook vrijwilligers uit de wijken Boshoven, Groenewoud en Keent ook de vakschool twee dagen bezocht. Tijdens een

derde scholingsdag werd gezamenlijk (professionals en vrijwilligers) teruggekeken op hetgeen geleerd is en worden er acties uitgezet.

- De bewonerscommissie van Hornehoof hebben de wanden van de hallen en gangen aangekleed met kunst, gemaakt door bewoners en door cliënten van PSW.

## 5 Ondertekening

Weert,

dhr. G. Peeters

Wonen Limburg  
Wonen Limburg Accent B.V.

dhr. P. Sebregts

Woningstichting  
St. Joseph

dhr. A. Doensen

Stichting Huurdersbelangen  
Midden-Limburg

dhr. W. Hendriks

Huurders Advies Groep

mw. W. van Eijk

gemeente Weert