

Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	B&W-voorstel: BW-010033
Naam opsteller voorstel	: Arts, Marian (575 221)	Zaaknummer JOIN: Z/16/029706
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Regionaal kader prestatieafspraken Midden-Limburg 2017 t/m 2020

Voorstel

1. Met het Regionaal kader prestatieafspraken Midden-Limburg 2017 t/m 2020 in te stemmen.
2. Wethouder Frans van Eersel te machtigen de prestatieafspraken namens uw college te tekenen.

Inleiding

In de regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg ligt het regionaal woonbeleid vast. In de structuurvisie is aangegeven dat verschillende gemeenten lokale afspraken gemaakt hebben met de corporatie(s). Voor een herziening hiervan is het zowel vanuit corporaties als gemeenten wenselijk te komen tot een regionaal afsprakenkader. Streven is om in de 2e helft van de looptijd van de Structuurvisie (2014 tot en met 2017) te komen tot regionale prestatieafspraken.

Met het voorliggende Regionaal kader prestatieafspraken Midden-Limburg 2017 t/m 2020 wordt hieraan uitvoering gegeven.

Beoogd effect/doel

Het Regionaal kader prestatieafspraken Midden-Limburg 2017 t/m 2020 is een van de instrumenten waarmee uiting wordt gegeven aan de samenwerking tussen gemeenten, corporaties en huurdersbelangenverenigingen. Dit is een eerste stap in deze vorm van samenwerking. Uiteindelijk doel is te voorzien in voldoende en passende huisvesting voor de sociale huurder. De regionale afspraken worden jaarlijks lokaal uitgewerkt, mede op

Weert, 13-10-2016 De directeur, 	S		B	W	W	W	W
				HL	FYE	PS	GG
	akkoord						
	bespreken						
Soort besluit: Besluit college		Vergadering B&W van 01-11-2016					

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:

- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

Beslissing d.d.:

Akkoord met advies
01 NOV. 2016

Nummer: 6

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 3
Pagina 1



basis van het bod dat de corporaties jaarlijks doen op het woonbeleid. U wordt hierover op korte termijn afzonderlijk geadviseerd.

Argumenten

1.1 Het regionaal afsprakenkader prestatieafspraken is het eerste resultaat van een nieuwe vorm van samenwerking.

In Midden-Limburg zijn 7 gemeenten, 7 corporaties en 6 huurdersbelangenverenigingen actief. Een gevolg van de nieuwe Woningwet, die op 1 juli 2015 is ingegaan, is een nieuwe verhouding tussen gemeente, corporaties en huurdersbelangenverenigingen. De rijksoverheid heeft bepaald dat de huurdersbelangenverenigingen een partij vormen in het aangaan van prestatieafspraken. Het is daarmee voor de eerste keer dat dergelijke afspraken op regionaal niveau gemaakt worden. Vanwege het regionale karakter en de eerste keer dat dergelijke afspraken in deze vorm plaatsvinden, zijn ze nog redelijk abstract gebleven.

1.2 Met deze afspraken wordt ingezet op de thema's Beschikbaarheid, Betaalbaarheid, Huisvesting bijzondere doelgroepen en Zorg, welzijn en woonomgeving.

Door regionaal te werken wordt informatie uitgewisseld en kennis gedeeld. Kort samengevat wordt in de regionale afspraken o.a. ingegaan op:

Beschikbaarheid

Belangrijk item is, evenals in de structuurvisie, het afstemmen van de planvoorraad op de behoefte. Uitwisseling van informatie over de demografische ontwikkelingen en de prognoses is belangrijk om de gevolgen hiervan voor de omvang van de sociale huurwoningvoorraad te bepalen. Belangrijk is ook dat de corporaties hun gezamenlijke bezit inzichtelijk hebben gemaakt, waardoor een compleet beeld ontstaat. Tevens wordt getracht het toewijzingsstelsel op elkaar af te stemmen, zodat de verschillen vervagen. Tevens zijn afspraken gemaakt over verduurzaming.

Betalbaarheid

Om beter zicht te krijgen op de woonlastenproblematiek is afgesproken dat hier onderzoek naar gaat plaatsvinden. Verder zijn alle sociale huurwoningen in één systeem ondergebracht, zodat duidelijk wordt of er voldoende woningen zijn in relatie tot het passend toewijzen, zoals per 1 januari 2016 verplicht is.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

Afgesproken is dat over de huisvesting van kwetsbare burgers nadere afspraken dienen te worden gemaakt. De huisvesting van vergunninghouders blijft een aandachtspunt.

Zorg, welzijn en woonomgeving

De dubbele vergoeding heeft grote gevolgen voor het wonen en de zorg. Er zullen concepten ontwikkeld moeten worden waarbij de zorgbehoevende uit hun eigen netwerk en omgeving hulp krijgen. Afspraken over de inzet van WMO middelen, middels een convenant, worden lokaal gemaakt. Aan initiatieven in de woonomgeving, gericht op het stimuleren van activiteiten, wordt ruimte gegeven.

Kanttekeningen en risico's

Geen.

Financiële, personele en juridische gevolgen

In de ambtelijke werkgroep om te komen tot deze prestatieafspraken waren de gemeenten Echt-Susteren en Roermond afgevaardigd. In de bestuurlijke werkgroep waren de gemeenten Echt-Susteren en Leudal vertegenwoordigd namens de regio.

Er heeft externe ondersteuning plaatsgevonden om te komen tot deze prestatieafspraken. De gezamenlijke corporaties en de gezamenlijke gemeenten dragen elk de helft van de kosten. Voor de 7 gemeenten gezamenlijk zal het om ca. € 10.000,- gaan. Voor Weert zullen de kosten ca. € 1.500,- bedragen. Deze kosten worden betaald uit het budget Herziening bestemmingsplannen/visies (grootboeknummer 8100000, economische categorie 6343100). De factuur wordt naar verwachting in 2017 ontvangen vanuit de gemeente Roerdalen (als trekker van SML Wonen).

Uitvoering/evaluatie

De prestatieafspraken worden tijdens het eerstvolgende Regionale bestuurlijk overleg Wonen SML op 1 december 2016 ondertekend.

Tweemaal per jaar vindt regionaal bestuurlijk overleg plaats over de voortgang van de prestatieafspraken.

Jaarlijks wordt een werkgenda gemaakt van deze afspraken. Jaarlijks vindt monitoring plaats.

Communicatie/participatie

Geadviseerd wordt de raadsleden te informeren door dit besluit op de TILS-lijst te plaatsen.

Overleg gevoerd met

Intern:

OCSW, Ingrid Willems

OCSW, Saskia Doek

De financiële paragraaf is afgestemd met Financiën, Tamara Dullens

Extern:

Gemeenten in Midden-Limburg via de ambtelijke werkgroep Wonen Midden-Limburg en het bestuurlijke overleg Wonen Midden-Limburg.

Zeven in Midden-Limburg actieve corporaties.

Zes in Midden-Limburg actieve huurdersbelangenverenigingen.

Bijlagen

- Regionaal kader prestatieafspraken Midden-Limburg 2017 t/m 2020

**Regionaal kader prestatieafspraken
Midden-Limburg
2017 t/m 2020**

Gemeente Echt-Susteren, Gemeente Leudal,
Gemeente Maasgouw, Gemeente Nederweert, Gemeente Roerdalen,
Gemeente Roermond, Gemeente Weert
Hbv BRES, Hbv op het Zuiden, Hbv Roer je mond,
Hbv Susteren, Stichting Huurdersbelangen Maas en Roer,
Stichting Huurdersbelangen Midden Limburg,
Wonen Limburg, Wonen Zuid, Woningbouwvereniging Nederweert,
Woningstichting Domus, Woningstichting St. Joseph,
Woongoed 2-duizend, ZOwonen

Inhoudsopgave

Leeswijzer	3
Inleiding	4
1 Samenwerking	5
1.1 Uitgangspunten	5
1.2 Overlegstructuur en werkwijze	6
1.3 Looptijd, monitoring en evaluatie van de afspraken	6
1.4 Transparantie, informatie, communicatie en overige randvoorwaarden	6
1.5 Bijzondere omstandigheden	7
2 Beschikbaarheid	8
2.1 Visie op wonen in Midden-Limburg	8
2.2 Ontwikkeling sociale woningvoorraad	8
2.3 Afstemming en transparantie toewijzing van woningen	9
2.4 Duurzaamheid	9
3 Betaalbaarheid	11
3.1 Inzicht in betaalbaarheidsproblematiek	11
3.2 Betaalbare sociale huurwoningen	11
4 Huisvesting bijzondere doelgroepen	12
4.1 Huisvesting kwetsbare doelgroepen	12
4.2 Huisvesting vergunninghouders	12
5 Zorg, welzijn en woonomgeving	14
5.1 Samenwerking wonen, zorg en welzijn	14
5.2 Gewenste kwaliteit woningen voor ouderen en zorgbehoevenden	14
5.3 Woonomgeving en leefbaarheid	15
Ondertekening	16
BIJLAGE	19

Leeswijzer

In dit 'Regionaal kader prestatieafspraken Midden-Limburg 2017 t/m 2020' leggen we afspraken vast tussen de gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties in Midden-Limburg.

Daar waar er in dit document gesproken wordt over 'de gemeenten', wordt bedoeld:
Gemeente Echt-Susteren, Gemeente Leudal, Gemeente Maasgouw, Gemeente Nederweert,
Gemeente Roerdalen, Gemeente Roermond, Gemeente Weert

Daar waar er gesproken wordt over 'de woningcorporaties', wordt bedoeld:
Wonen Limburg, Wonen Zuid, Woningbouwvereniging Nederweert, Woningstichting Domus,
Woningstichting St. Joseph, Woongoed 2-duizend, ZOWonen

Daar waar er gesproken wordt over 'de huurdersorganisaties', wordt bedoeld:
Huurdersbelangenvereniging BRES, Huurdersbelangenvereniging op het Zuiden,
Huurdersbelangenvereniging Roer je mond, Huurdersbelangenvereniging Susteren, Stichting
Huurdersbelangen Maas en Roer, Stichting Huurdersbelangen Midden Limburg

Daar waar er in dit document gesproken wordt over 'we' of 'partijen' wordt bedoeld alle hierboven genoemde gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties.

Inleiding

Wij, de gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties in Midden Limburg, willen onze samenwerking rond wonen in de regio versterken. We zijn van mening dat de opgaven in de sociale huisvesting in buurten en dorpen nóg beter aangepakt worden als we onze kennis en ervaring beter delen en onze inzet afstemmen. Daarom hebben we dit 'Regionaal kader prestatieafspraken Midden-Limburg 2017 t/m 2020' met elkaar gemaakt. Deze afspraken zien we als een eerste stap in onze samenwerking. Uiteindelijk is ons doel om ervoor te zorgen dat er voldoende en passende woningen zijn voor de huidige en toekomstige sociale huurder ('doelgroep van beleid'). We maken daarnaast ook lokale prestatieafspraken om concreter invulling te geven aan de daadwerkelijke opgaven in elke gemeente. Deze regionale samenwerking helpt daarbij.

Met deze afspraken zetten we ons in op een viertal thema's:

- Beschikbaarheid
- Betaalbaarheid
- Huisvesting bijzondere doelgroepen
- Zorg, welzijn en woonomgeving

We gaan onze kennis en ervaring op deze thema's delen en willen zo opgaven tijdig signaleren, leren van elkaars goede voorbeelden en een voedingsbodemp creëren voor nieuwe, slimme oplossingen. Door de regionale koppeling van de gegevens van gemeenten en woningcorporaties kunnen we met de investeringsmogelijkheden straks veel beter aansluiten op de werkelijke vraag. Daarnaast krijgen we door een verkenning van betaalbaarheidsproblemen onder de sociale doelgroep beter zicht op deze problematiek en kunnen we onze instrumenten gericht inzetten. En op het gebied van duurzaamheid en zorg en welzijn, gaan we nog beter samenwerken om zo in te spelen op de uitdagingen in onze samenleving.

Het is voor het eerst dat we in deze samenstelling op regionaal niveau om tafel zitten. Niet eerder hebben de huurdersorganisaties zich ook regionaal als gesprekspartner georganiseerd. Daarmee praten we niet alleen 'over' de huurder, maar ook mét de huurder! Natuurlijk is dat wettelijk, want de onderwerpen zijn vrij abstract. We hebben deze samenwerking als een waardevolle eerste stap ervaren. Juist omdat we als partijen kritisch kunnen en mógen zijn over de aanpak van de sociale huisvesting. Zo houden we elkaar scherp!

De gemeenten:

Gemeente Echt-Susteren, Gemeente Leudal, Gemeente Maasgouw, Gemeente Nederweert, Gemeente Roerdalen, Gemeente Roermond, Gemeente Weert

De woningcorporaties:

Wonen Limburg, Wonen Zuid, Woningbouwvereniging Nederweert, Woningstichting Domus, Woningstichting St. Joseph, Woongood 2-duizend, ZOWonen

De huurdersorganisaties:

Hbv BRES, Hbv op het Zuiden, Hbv Roer je mond, Hbv Susteren, Stichting Huurdersbelangen Maas en Roer, Stichting Huurdersbelangen Midden Limburg

1 Samenwerking

1.1 Uitgangspunten

De samenwerking tussen gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties krijgt in Midden-Limburg met dit regionaal kader prestatieafspraken voor het eerst vorm, met als aanleiding onder andere de nieuwe Woningwet. De samenwerking staat nog in de kinderschoenen. Partijen hebben met elkaar de wens uitgesproken om door samenwerking meer zicht te krijgen op de regionale volkshuisvestelijke opgaven en de inzet van partijen daarbij beter te kunnen afstemmen. Dit moet er uiteindelijk toe leiden dat de inzet van elk van de partijen zowel regionaal als lokaal nog beter bijdraagt aan de opgaven. Het belang van passende huisvesting van de huidige én toekomstige huurder staat daarbij centraal.

Gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties leggen met dit document afspraken vast over de wijze waarop zij zich inzetten om de regionale volkshuisvestelijke opgaven aan te pakken. Deze afspraken hebben verschillende kaders als vertrekpunt, waarvan de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg (verder te noemen de Structuurvisie) het geldende regionale beleidskader is. Daarnaast hebben gemeenten divers lokaal beleid dat van toepassing is, net als dat woningcorporaties en de huurdersorganisaties hun eigen beleid hanteren. Deze afspraken hebben vooral betrekking op het zicht krijgen en samenwerken aan de regionale opgaven, waarvan omgaan met en anticiperen op de demografische ontwikkeling de belangrijkste is. Deze regionale afspraken komen naast de lokale prestatieafspraken die in elk van de gemeente gemaakt worden tussen de gemeente, woningcorporatie en de huurdersorganisatie.

Partijen hanteren de volgende uitgangspunten bij hun regionale samenwerking:

- De samenwerking is gericht op het realiseren van doelen die ten goede komen aan inwoners van Midden-Limburg, waarbij de aandacht uitgaat naar de doelgroep van beleid zoals neergelegd in de Woningwet;
- De regionale opgaven zijn het vertrekpunt voor deze afspraken. De regionale samenwerking moet een duidelijke toegevoegde waarde hebben bovenop de lokale samenwerking.
- Partijen staan open voor elkaars ideeën en vernieuwing;
- De afspraken zijn wederkerig. Alle partijen dragen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid bij aan de realisatie van de maatschappelijke opgaven in de regio;
- Partijen respecteren elkaars inzet en de (on)mogelijkheden van partijen daarbij;
- Partijen zijn aanspreekbaar. De uitvoering van deze afspraken gebeurt in goed overleg met elkaar, waarbij ruimte aanwezig is om elkaar aan te spreken op de gedeelde verantwoordelijkheid en het nakomen van afspraken.

Afspraken:

- 1.1.1 Partijen leggen met deze afspraken hun samenwerking vast rond de regionale volkshuisvestelijke opgaven. Deze samenwerking is vooral gericht in het zicht krijgen op de regionale opgaven en afstemmen van ieders inzet daarbij.

1.1.2 Deze afspraken komen naast de lokale prestatieafspraken die gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties met elkaar maken. De lokale prestatieafspraken mogen niet conflicteren met dit Regionaal kader prestatieafspraken.

1.1.3 Deze afspraken worden gemaakt onder voorbehoud van de financiële mogelijkheden van elk van de partijen. Het borgen van de lange termijn financiële continuïteit is een belangrijke voorwaarde én zelfstandige verantwoordelijkheid van elke partij.

1.2 Overlegstructuur en werkwijze

1.2.1 Partijen hebben tweemaal per jaar een regionaal bestuurlijk overleg. In dit overleg zit een bestuurlijke vertegenwoordiging van de gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties. Dit overleg heeft tot doel om de uitvoering van de afspraken te bewaken.

1.2.2 Partijen werken jaarlijks deze dit regionaal kader uit in een werkagenda voor het opvolgende jaar. Deze werkagenda bevat de inzet van partijen om uitvoering te geven aan de afspraken en sluit qua indeling aan bij de opzet en thema's van deze afspraken.

1.2.3 Partijen spreken af dat zij éénmaal in de twee jaar een gezamenlijke regionale bijeenkomst organiseren tussen alle gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties. Deze bijeenkomst heeft tot doel om de regionale samenwerking te bevorderen en de regionale opgaven met elkaar verder uit te diepen.

1.2.4 Partijen hebben de intentie om elkaar te betrekken als zij onderzoeken uitvoeren die relevant zijn voor dit Regionaal kader prestatieafspraken. Partijen delen, voor zover mogelijk, onderzoeksresultaten met de overige partijen. Daarnaast delen partijen met elkaar relevante kennis, documentatie en/of informatie van derden (bijvoorbeeld landelijke rapportages en onderzoek) waar deze betrekking hebben op de onderwerpen van deze afspraken. Dit heeft tot doel om de kennisontwikkeling en transparantie van alle partijen te bevorderen en daarnaast onderzoeken zo efficiënt mogelijk uit te voeren.

1.3 Looptijd, monitoring en evaluatie van de afspraken

1.3.1 Deze afspraken zijn geldig vanaf het moment van ondertekening tot en met 31 december 2020. Partijen zien deze afspraken als een dynamisch document. Partijen zullen jaarlijks met elkaar de voortgang van deze afspraken monitoren. De gemeenten nemen hiervoor het initiatief. Naar aanleiding van de monitoring bespreken partijen of verdere concretisering of uitbreiding van de afspraken gewenst is. Dit kan bijvoorbeeld gewenst zijn als er op basis van nieuwe inzichten meer concrete afspraken mogelijk zijn over in te zetten instrumenten.

1.3.2 Tussentijdse bijstelling van de afspraken uit deze overeenkomst is mogelijk als alle partijen hiermee instemmen. Deze overeenkomst wordt tussentijds beëindigd als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen.

1.4 Transparantie, informatie, communicatie en overige randvoorwaarden

1.4.1 Als basis voor de samenwerking geldt dat partijen bestuurlijk, beleidsmatig en financieel transparant zijn naar elkaar. Dat betekent dat:

- partijen elkaar informeren over hun visie en daarbij behorende voornemens en plannen, met inbegrip van plannen van derden die van betekenis zijn voor partijen;
- een ieder open is over zijn belangen en standpunten;

- partijen waar mogelijk (financieel) kwantificeren welke inzet zij plegen op de benoemde afspraken;
- partijen elkaar actief informeren over relevante ontwikkelingen in de organisatie of omgeving die van invloed zijn op de realisatie van deze afspraken.

1.4.2 De prospectieve en verantwoordingsinformatie (dPi en dVi) die corporaties aanleveren aan de Autoriteit Woningcorporaties vormen mede de input voor de kwantificering van de inzet van corporaties in dit Regionaal kader prestatieafspraken. Hiermee wordt consistentie en eenduidigheid van gegevens bewerkstelligd.

1.5 Bijzondere omstandigheden

1.5.1 De publiekrechtelijke omgeving van deze overeenkomst leidt tot het voorbehoud dat als de Rijksoverheid of de provinciale overheid haar beleid verandert, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld.

1.5.2 Uitgangspunt bij deze afspraken is dat partijen redelijk en billijk zijn naar elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als één van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere twee partijen om dit te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van één van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar in redelijkheid en billijkheid niet aan deze werkafspraken kunnen houden.

1.5.3 Bij een eventueel geschil vindt er eerst ambtelijk overleg plaats om tot een oplossing te komen. Mocht dit ambtelijke overleg niet tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leiden, dan kan bestuurlijk overleg plaatsvinden tussen de betrokken partijen. Op het moment dat ook bestuurlijk geen overeenstemming kan worden gevonden, zal een traject van mediation worden gestart. Kosten hiervan worden gelijkelijk verdeeld over de partijen waartussen het geschil bestaat.

2 Beschikbaarheid

2.1 Visie op wonen in Midden-Limburg

De vastgestelde Structuurvisie biedt de gemeenten onder meer een uniforme werkwijze voor het kwantitatief opnieuw in balans brengen van hun plancapaciteit met de geprognoseerde woningbehoefte, die als gevolg van demografische ontwikkelingen (bevolkingsafname, vergrijzing, ontgroening) verandert. De Structuurvisie biedt bovendien handvatten voor het inspelen op de kwalitatieve behoeften van de woningbouwmarkt. De gemeenten hebben taakopdrachten afgesproken over aantallen te schrappen wooneenheden uit de bestaande plancapaciteit. Op basis van de ingeschatte regionale woningbehoefte is er tevens een gemaximeerd woningbouwwolume per gemeente afgesproken. Lokaal geven gemeenten een kwalitatieve invulling aan het toegestane bouwwolume.

De planperiode van de Structuurvisie is 2014 tot en met 2017. De visie is tevens een basis voor afspraken op middellange termijn (2018 tot en met 2023). De Structuurvisie wordt geactualiseerd in 2017 voor de planperiode 2018 tot en met 2021.

Afspraken:

- 2.1.1 De gemeenten zullen de sturing op de planvoorraad conform de Structuurvisie voortzetten en verder ontwikkelen. Naast nieuwbouw en transformatie zal daarbij ook aandacht geschonken worden aan de particuliere woningvoorraad (koop-huur), de voorraad sociale huurwoningen en leegstand. Waar deze aanpak gericht is op het (sociale) huursegment worden corporaties en huurdersgroeperingen betrokken bij het proces.
- 2.1.2 De gemeenten betrekken de woningcorporaties en huurdersorganisaties in het geval de Structuurvisie wordt geactualiseerd.

2.2 Ontwikkeling sociale woningvoorraad

Gemeenten en woningcorporaties baseren hun beleid op recente en toekomstige prognoses van de demografische ontwikkeling. Volgens verschillende prognoses zal de vraag naar sociale huurwoningen op termijn afnemen in Midden-Limburg. Daarnaast is er een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod, onder andere door de vergrijzing. Dit vraagt om een kwalitatieve aanpassing in de woningvoorraad. De woningcorporaties spelen in op deze ontwikkelingen met hun strategisch voorraadbeleid. Hierin geven corporaties aan hoe zij de ontwikkeling van de woningvoorraad tot stand willen brengen met diverse instrumenten, waaronder nieuwbouw, sloop en verkoop.

Afspraken:

- 2.2.1 Partijen bespreken jaarlijks de demografische ontwikkelingen en situatie op de woningmarkt, zo veel mogelijk gebruik makend van reeds beschikbare gegevens en onderzoeken, waaronder demografische prognoses, gegevens van de woningcorporaties betreffende de verhuur en ontwikkeling van de doelgroep en gegevens van gemeenten over leegstand en verkoop van woningen en kavels in woningbouwprojecten. Als belangrijkste bron voor deze bespreking geldt de provinciale woonmonitor Midden Limburg. Woningcorporaties en gemeenten houden rekening met deze ontwikkelingen bij het opstellen van hun beleid en activiteiten.

- 2.2.2 Partijen spreken af om op lokaal niveau prestatieafspraken te maken, waarbij er meer ruimte is om in te spelen op de lokale situatie rond demografische ontwikkeling en ontwikkeling van de (sociale) woningvoorraad. Afspraken over nieuwbouw, verkoop en sloop zijn daar onderdeel van. Omdat er binnen de regio verschillen zijn, kunnen gemeenten door middel van lokaal beleid invulling geven aan lokale omstandigheden. Dit lokaal beleid dient als basis voor lokale prestatieafspraken. De corporaties dragen bij aan het realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven zoals vastgelegd in gemeentelijk en regionaal beleid en visies. Partijen spreken af dat de lokale prestatieafspraken niet conflicteren met dit Regionaal kader prestatieafspraken.
- 2.2.3 De corporaties hebben hun bezit samengebracht in één regionaal overzicht zodat duidelijk is welk aandeel de corporaties nu en in de toekomst hebben binnen de regio als het gaat om de woningvoorraad en welke bijdrage woningcorporaties kunnen leveren aan de uitwerking van de Structuurvisie. Het betreft hier een overzicht van het bestaand bezit uitgesplitst naar aantallen en type woningen, de betaalbaarheid en duurzaamheid alsmede de transformaties in de (nabije) toekomst. De woningcorporaties zullen de transformatie van hun bezit, evenals het splitsen van DAEB en niet-DAEB activiteiten, afstemmen. Op regionaal niveau zullen de corporaties deze informatie delen met de gemeenten en de huurdersorganisaties.
- 2.2.4 Gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties hebben de ambitie om de tussenliggende periode tussen heden en krimp de woningbehoefte en met name de kwalitatieve mismatch zo goed mogelijk te bedienen. Welke instrumenten partijen hiervoor inzetten blijft jaarlijks onderwerp van gesprek. Partijen zetten zich in ieder geval in om een deel van de behoefte in de sociale huur in deze periode waar mogelijk en noodzakelijk op te vangen met innovatieve of tijdelijke concepten.
- 2.2.5 Het bieden van huisvesting in de vorm van woonwagens behoort, voor zover dit voldoet aan de kaders voor DAEB-activiteiten van woningcorporaties, tot het werkkerrein van de woningcorporaties. Overdracht van bestaande woonwagencentra en eventuele aanleg van nieuwe centra behoort daarmee ook tot de onderwerpen van overleg tussen gemeenten en woningcorporaties.

2.3 Afstemming en transparantie toewijzing van woningen

Er is binnen Midden-Limburg geen sprake van een regionaal kwantitatief woningtekort. Op lokaal niveau zijn er wel duidelijke verschillen. Er is wel sprake van een kwalitatief woningtekort. Door de veranderende huishoudensamenstelling neemt dit tekort bij ongewijzigd beleid de komende jaren toe.

Afspraak:

- 2.3.1 Om de woningzoekenden zo goed mogelijk van dienst te zijn is transparantie in het woonruimteverdelingsbeleid van de verschillende corporaties gewenst. Indien mogelijk wordt het woonruimteverdelingssystematiek op elkaar afgestemd.

2.4 Duurzaamheid

Gemeenten, woningcorporaties zetten zich allen in voor verduurzaming, ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid.

Landelijk zijn normen vastgelegd in het Bouwbesluit. In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014 zijn de ambities van het nationale energieakkoord opgenomen:

- Energiebesparing: 1,5% per jaar
- Energieopwekking: 14% uit hernieuwbare bronnen in 2020.

De gemeenten hebben binnen SML uitgesproken deze ambitie zo veel mogelijk na te streven. In 2016 wordt een aanzet gemaakt voor een programmaplan ‘Energie Midden Limburg’ met daarin programmalijnen die samen met stakeholders worden besproken. Gemeenten betrekken woningcorporaties en huurdersorganisaties hierbij. Elke gemeente afzonderlijk heeft in dit kader zijn speerpunten, pilots en ambities, variërend van beperking van energieverbruik tot energieneutraliteit. Woningcorporaties zetten zich in voor de verduurzaming van hun woningvoorraad, zowel vanuit de verbetering van woonlasten voor huurders, als vanuit de kwaliteit van de woningen, als ook vanwege het effect op het milieu. Deze belangen spelen ook een rol voor de huurdersorganisaties. Duurzaamheid is breder dan energie alleen. Duurzaamheid kan ook betrekking hebben op een toekomstbestendige woningvoorraad (levensloopbestendig). Dit is opgenomen onder H5.

Afspraak:

- 2.4.1 Gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties zetten zich in om de mogelijkheden en kansen voor verduurzaming zo efficiënt mogelijk te benutten. Partijen sluiten onder andere aan bij lopende initiatieven. Partijen organiseren jaarlijks een bijeenkomst voor de uitwisseling van ervaringen rond verduurzaming in de sociale huurvoorraad en om nieuwe initiatieven en kansen te verkennen. De organisatie van deze bijeenkomst wordt gezamenlijk opgepakt door de gemeenten vanuit het werkveld energie van SML en door de woningcorporaties. Partijen streven bij het oppakken van nieuwe initiatieven en kansen naar flexibele samenwerkingsverbanden, waarbij partijen al naargelang hun ambitie kunnen aanhaken.

3 Betaalbaarheid

3.1 Inzicht in betaalbaarheidsproblematiek

Uit divers landelijk onderzoek en uit onderzoek in andere regio's is gebleken dat woonlasten¹ van huurders aanzienlijk zijn gestegen en de betaalbaarheid voor sommige doelgroepen daardoor onder druk is komen te staan. Binnen de regio Midden-Limburg is er onvoldoende zicht op de ontwikkeling van de woonlasten van de afgelopen periode in relatie tot de betaalbaarheid van woonlasten voor huurders. Betaalbaarheid van het wonen is één van de prioriteiten in de volkshuisvesting die Minister Blok heeft genoemd voor 2016.

Partijen willen vooral oog hebben voor die doelgroepen die in een kwetsbare situatie zitten en zij zetten zich daarvoor (reeds) in.

Afspraak:

- 3.1.1 Partijen erkennen dat betaalbaarheid van woonlasten een aandachtspunt is. Vertrekpunt is dat partijen zich, waar relevant met partners uit het sociaal domein, richten op het zo goed mogelijk benutten van de samenwerking en sturingsmogelijkheden rondom betaalbaarheidsproblematiek van (kwetsbare) doelgroepen van beleid. Partijen voeren een eerste verkennend onderzoek uit naar de aard, omvang en huidige aanpak van woonlastenproblemen in Midden Limburg op basis van de ervaringen en beschikbare informatie vanuit de woningcorporaties, de gemeenten (sociaal domein) en de huurdersorganisaties. Zij maken daarbij tevens gebruik van inzichten uit landelijke onderzoeken omtrent woonlastenproblematiek. Daarna gaan partijen met elkaar in overleg over de bevindingen.

3.2 Betaalbare sociale huurwoningen

Afspraken:

- 3.2.1 Woningcorporaties dragen zorg voor voldoende sociale huurwoningen voor de doelgroep van beleid. Zij zorgen voor een passende verdeling van de woningen naar huurprijs, woningtype en doelgroepen. Daartoe hebben de corporaties hun woningbezit samengebracht in één gezamenlijk bestand in het kader van het strategisch voorraadbeleid. Daardoor wordt duidelijk welke huurwoningen er zijn binnen de regio, binnen een gemeente en binnen een cbs-wijk onderverdeeld naar bouwjaar, type woningen, betaalbaarheidsklassen en zorgwoningen. Op deze manier wordt duidelijk of er voldoende woningen zijn in het kader van het passend toewijzen wat corporaties moeten toepassen sinds 1 januari 2016.
- 3.2.2 Partijen willen inzicht krijgen in de beschikbaarheid van woningen voor verschillende doelgroepen, zowel in de sociale huurvoorraad als ook in de particuliere woningvoorraad. Dit wordt meegenomen in de jaarlijkse bespreking van de voortgang van deze afspraken (zie 2.2.1).

¹ Woonlasten bestaan uit huur of hypotheek, energielasten en gemeentelijke heffingen.

4 Huisvesting bijzondere doelgroepen

4.1 Huisvesting kwetsbare doelgroepen

Door het scheiden van wonen en zorg en andere transities in het sociaal domein zullen kwetsbare burgers, mensen die hulp nodig hebben om goed zelfstandig te kunnen wonen of die uit jeugdzorg of instellingen komen, steeds meer in de reguliere woningvoorraad gehuisvest zijn. Dit kan tot kwetsbare situaties leiden voor de bewoner en zijn omgeving als de bewoner onvoldoende begeleid wordt bij het zelfstandig wonen. Gemeenten en corporaties bevorderen actief de mogelijkheden voor zelfstandige woonvormen van mensen die moeite hebben met het zelfstandig verwerven/bewonen van een woning.

Afspraak:

- 4.1.1 De corporaties en individuele gemeenten stellen een samenwerkingsovereenkomst kwetsbare burgers op teneinde te komen tot afspraken over huisvesting en begeleiding van kwetsbare burgers².

4.2 Huisvesting vergunninghouders

Door de huidige instroom van vluchtelingen zal het aantal vergunninghouders de komende tijd toenemen. Gemeenten hebben een taakstelling voor het huisvesten van deze vergunninghouders. Vrijwel elke gemeente in Midden-Limburg is er nog steeds in geslaagd aan de lokale taakstelling te voldoen. Door de verwachte groei van de taakstelling zou lokaal het vinden van voldoende huisvesting voor de vergunninghouders onder druk kunnen komen te staan. Regionale afstemming in Midden-Limburg kan daarbij tot oplossingen leiden. Opschaling van de afstemming over meerdere regio's wordt niet uitgesloten.

Tot nog toe werden vergunninghouders hoofdzakelijk gehuisvest in vastgoed van de woningcorporaties. Met het verder stijgen van de taakstellingen is het noodzakelijk om ook andere mogelijkheden optimaal te benutten, waaronder particuliere huurwoningen.

Het beleid ten aanzien van vergunninghouders beperkt zich niet alleen tot huisvesting. Het leren van de Nederlandse taal, begeleiding bij de integratie in de Nederlandse samenleving, financiële bijstand en integratie in de arbeidsmarkt behoren tot de integrale aanpak van de taakstelling vergunninghouders. De gemeenten hebben hierin een verantwoordelijkheid.

² Partijen benutten hiervoor bestaande ervaringen, zoals de verschillende afspraken die hierover per gemeente zijn en deelname van Echt-Susteren aan Housing Westelijke Mijnstreek. Housing is een samenwerking van gemeenten, woningcorporaties en zorgorganisaties gericht op een betere doorstroom van mensen in een intramurale instelling naar zelfstandig wonen.

Afspraken:

- 4.2.1 De regierol voor de huisvesting van vergunninghouders ligt bij de gemeenten. Gemeenten hebben de verantwoordelijkheid voor het realiseren van de halfjaarlijkse taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders. Woningcorporaties faciliteren de gemeenten hierbij. Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties realiseren zich dat deze taakstelling de beschikbaarheid van woningen voor regulier woningzoekenden onder druk kan zetten. Zeker wanneer de taakstelling op een dergelijk hoog niveau blijft als in 2016. Partijen streven ernaar om regionaal gemiddeld niet meer dan 10% van de verhuringen plaats te laten vinden aan vergunninghouders. Dit percentage is in enkele gemeenten niet toereikend op het moment van het maken van deze afspraken. Daarom verkennen partijen ook alternatieve mogelijkheden voor huisvesting van vergunninghouders. De gemeenten maken met de woningcorporaties lokaal jaarlijkse afspraken over de huisvesting van vergunninghouders en de instrumenten die daarvoor worden ingezet. De huurdersorganisaties worden daarbij betrokken.
- 4.2.2 De urgentieregeling voor vergunninghouders gaat verdwijnen. Partijen houden de mogelijkheid open deze groep met voorrang te huisvesten binnen de mogelijkheden die de wet biedt, zulks om de wettelijk verplichte taakstelling te kunnen realiseren.
- 4.2.3 Gemeenten gaan met elkaar in overleg over de huisvesting van vergunninghouders en de effectieve verdeling daarvan.
- 4.2.4 De gemeenten spreken ook particuliere verhuurders en eigenaren van leegstaand vastgoed aan op de huisvesting van vergunninghouders. De corporaties kunnen deze initiatieven faciliteren in het kader van het zogenaamde 'ontzorgarrangement', dat momenteel in samenwerking met de Provincie Limburg wordt uitgevoerd.
- 4.2.5 Partijen streven ernaar om vergunninghouders een duurzame start te geven. Gemeenten en corporaties maken aanvullende afspraken omtrent de financiële en juridische aspecten.

5 Zorg, welzijn en woonomgeving

5.1 Samenwerking wonen, zorg en welzijn

Door de transities in het sociaal domein is er veel veranderd op het terrein van wonen, zorg en welzijn. Mensen met een zorgvraag zullen langer zelfstandig blijven wonen. Daardoor ligt er een opgave bij de kwaliteit van woningen voor deze doelgroep, maar ook bij het bieden van zorg en welzijn aan deze doelgroep. Leefbare wijken en dorpen is een belangrijke voorwaarde voor mensen om langer en prettig thuis te kunnen wonen. Wonen, zorg en welzijn is daarom een opgave voor gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties én voor zorg- en welzijnsorganisaties.

Afspraak:

- 5.1.1 Partijen willen met elkaar passende antwoorden vinden voor de veranderende zorgbehoeften en de daaruit voortvloeiende noodzakelijke aanpassingen in de woonomstandigheden van zorgvragers. Gemeenten en woningcorporaties werken primair lokaal samen met zorginstellingen en welzijnsorganisaties aan het thema Wonen, Zorg en Welzijn. Gemeenten en woningcorporaties leggen lokaal afspraken vast over de uitvoering van de Wmo, en dan vooral het onderdeel woningaanpassing. De gemeenten en woningcorporaties betrekken de huurdersorganisaties hierbij op lokaal niveau. Deze afspraken worden regionaal afgestemd. Daarnaast willen gemeenten en woningcorporaties kansen benutten met zorginstellingen en woningcorporaties om slimme oplossingen te bieden die aansluiten bij de behoefte van de zorgvrager. Goede voorbeelden en ervaringen vanuit de verschillende lokale situaties worden regionaal gedeeld, ter inspiratie van de overige partijen.

5.2 Gewenste kwaliteit woningen voor ouderen en zorgbehoevenden

De ontwikkelingen in het sociaal domein en de zorg veroorzaken een stijgende vraag naar kwalitatief geschikte woningen voor ouderen en zorgbehoevenden, die aansluiten bij de financiële draagkracht van de doelgroep. De prognoses van de demografische ontwikkelingen voorspellen een verdere groei van het aantal ouderen in de komende decennia.

Ontwikkelingen in de zorg maken het noodzakelijk dat nieuwe zorgconcepten ontwikkeld worden, waarbij ouderen meer en langer zijn aangewezen op zorg in de eigen omgeving en uit hun eigen netwerk (kinderen, burens, eigen leefgemeenschap, zorgcoöperaties). Om dorpen, wijken en buurten leefbaar te houden stimuleren en faciliteren gemeenten bewoners en bewonersgroepen bij het zelf inrichten en vormgeven van de woonomgeving, zorg en welzijn. Op het gebied van Wonen zullen innovatieve concepten ontwikkeld moeten worden. De gevolgen van de geschetste ontwikkelingen voor het bestaand zorgvastgoed zijn nog onvoldoende inzichtelijk en moeten in kaart gebracht te worden. Gemeenten, Corporaties en Zorginstellingen zullen een intensieve samenwerking moeten aangaan om passende antwoorden te vinden voor de veranderende zorgbehoeften en de daaruit voortvloeiende noodzakelijke aanpassingen in de woonomstandigheden van zorgvragers.

Afspraken:

- 5.2.1 Gemeenten, huurdersorganisatie en woningcorporaties vinden het belangrijk dat bewoners en bewonersgroepen zelf een rol nemen bij het vorm geven aan een zorgzame buurt. Partijen stimuleren en ondersteunen initiatieven waar nodig, ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid.

- 5.2.2 Partijen bevorderen samen met zorg- en welzijnsinstellingen het ontwikkelen van nieuwe concepten om invulling te geven aan een zorgzaam buurt.
- 5.2.3 Partijen brengen met zorg- en welzijnsorganisaties de gevolgen voor het bestaand zorgvastgoed in kaart.
- 5.2.4 Gemeenten, woningcorporaties en zorg- en welzijnsorganisaties zullen een intensieve samenwerking moeten aangaan om passende antwoorden te vinden voor de veranderende zorgbehoeften en de daaruit voortvloeiende noodzakelijke aanpassingen in de woonomstandigheden van zorgvragers.

5.3 Woonomgeving en leefbaarheid

Zorgdragen voor een prettige woonomgeving is allereerst een verantwoordelijkheid van de bewoners zelf. De drie partijen, bewoners, corporaties en gemeenten werken op het gebied van woonomgeving en leefbaarheid nauw samen. Ook ander maatschappelijke organisaties hebben vanuit hun eigen specifieke verantwoordelijkheid hierin een belangrijke rol.

De bewoners van wijken en dorpen hebben nadrukkelijk een (zelf-) sturende en initiërende rol. Organisaties hebben vooral een rol, daar waar leefbaarheid onder druk staat en bewoners er met elkaar niet uitkomen. Bijvoorbeeld bij zware overlast, kwaliteit van de woonomgeving of door het wegvallen van voorzieningen als gevolg van bevolkingsdaling. Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties hebben hierin elk een eigen verantwoordelijkheid. De inzet van partijen is onderwerp van de lokale prestatieafspraken.

Gemeenten hebben in 2014 de 'Transitieatlas Voorzieningen Midden-Limburg' opgesteld (De transitie Atlas is niet door de gemeenteraden vastgesteld). Deze atlas geeft inzicht in de gevolgen van krimp op het voorzieningenniveau. Gemeenten geven op lokaal niveau uitvoering aan de transitie van voorzieningen samen met bewoners en maatschappelijke partners. Op regionaal niveau dragen zij zorg voor monitoring, samenwerking daar waar er verbanden zijn en het delen van kennis.

Afspraken:

- 5.3.1 Partijen geven ruimte aan bewoners om tot een eigen wijkvisie of specifieke plannen voor hun wijk te komen. De gemeente en woningcorporaties faciliteren en ondersteunen binnen hun mogelijkheden hierin de bewoners in hun aanpak. Voorbeelden hiervan zijn o.a. buurtbeheer, sociaal beheer, plannen op gebied van RO en het stimuleren van bewonersactiviteiten. Partijen kunnen hierover nadere afspraken maken in de lokale prestatieafspraken.
- 5.3.2 Gemeenten hebben de verantwoordelijkheid om samen met bewoners, corporaties en andere maatschappelijke partners uitvoering te geven aan de transitie van voorzieningen. Gemeenten geven op lokaal niveau uitvoering aan de transitie van voorzieningen met bewoners en maatschappelijke partners. Op regionaal niveau dragen zij zorg voor monitoring, samenwerking daar waar er verbanden zijn en het delen van kennis.
- 5.3.3 Partijen werken zo veel mogelijk samen in wijken en kernen en stemmen hun plannen en activiteiten zo veel mogelijk af. Hoe hier invulling aan wordt gegeven kan per gemeente of kern verschillen.

Ondertekening

Aldus overeengekomen op te

Namens het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Echt-Susteren,	
Namens het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Leudal,	
Namens het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Maasgouw,	
Namens het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Nederweert	
Namens het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Roerdalen,	
Namens het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Roermond,	
Namens het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Weert	

Namens Huurdersbelangenvereniging BRES,	
Namens Huurdersbelangenvereniging op het Zuiden,	
Namens Huurdersbelangenvereniging Roer je mond,	
Namens Huurdersbelangenvereniging Susteren,	
Namens Stichting Huurdersbelangen Maas en Roer,	
Namens Stichting Huurdersbelangen Midden Limburg,	
Namens Wonen Limburg,	
Namens Stichting Wonen Zuid,	
Namens Woningbouwvereniging Nederweert,	

Namens Woningstichting Domus,	
Namens Woningstichting St. Joseph,	
Namens Stichting Woongoed 2-duizend,	
Namens Stichting ZOwonen,	

BIJLAGE

Bijlage 1. Begrippen en definities

Begrip	Prijspeil 1/1/2016	Toelichting
Basishuur: <ul style="list-style-type: none"> • huishoudens jonger dan 65 jaar • oudere alleenstaanden • oudere meerpersoonshuishoudens 	€ 231,87 € 230,05 € 228,24	De huur die huurtoeslagontvangers minimaal zelf moeten betalen
Kwaliteitskortingsgrens	€ 409,92	Als de feitelijke huur lager is dan deze kwaliteitskortingsgrens, dan krijgt de toeslagontvanger het hele bedrag tussen de persoonlijke basishuur en de feitelijke huur vergoed.
Aftoppingsgrens: <ul style="list-style-type: none"> • Eerste aftoppingsgrens/ 1-2 persoonshuishoudens • Tweede aftoppingsgrens/ 3 en meer persoonshuishoudens 	€ 586,68 € 628,76	Het deel van de huur waarboven geen of nog maar weinig huurtoeslag wordt verstrekt
Liberalisatiegrens	€ 710,68	De grens voor de maximale huurprijs van sociale huurwoningen zoals vastgesteld door het Ministerie van BZK
Maximale huurverhoging: <ul style="list-style-type: none"> • huishoudens met een inkomen tot € 34.678 • huishoudens met een inkomen vanaf € 34.678 tot en met € 44.360 • inkomens boven de € 44.360 	2,1% 2,6% 4,6%	De door het Ministerie van BZK vastgestelde maximale toegestane huurverhoging voor zelfstandige woningen
Goedkope huur	huur onder € 409,92	Woningen met een huurprijs tot aan de kwaliteitskortingsgrens
Betaalbare huur	huur tussen € 409,92 en € 628,76	Woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de hoge aftoppingsgrens
Bereikbare huur	huur tussen € 618,24 en € 710,68	Woningen met een huurprijs tussen de hoge aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens
Dure huur	huur boven € 710,68	Woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens
Primaire doelgroep: <ul style="list-style-type: none"> • éénpersoonshuishouden <65 jaar • éénpersoonshuishoudens ≥ 65 jaar • meerpersoonshuishoudens < 65 jaar • meerpersoonshuishoudens ≥ 65 jaar 	Inkomensgrenzen: € 22.100 € 22.100 € 30.000 € 30.050	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen en vermogen onder de grens waarop men in aanmerking komt voor huurtoeslag

Secundaire doelgroep		Huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren met een belastbaar jaarinkomen tot € 35.739.
Doelgroep van beleid		De primaire plus de secundaire doelgroep

Begrip / afkorting	Definitie
POL	Provinciaal Omgevingsplan Limburg
SML	Samenwerking Midden Limburg – het samenwerkingsverband van de gemeenten
SVB	Strategisch Voorraad Beleid
Wmo	Wet Maatschappelijke Ondersteuning
Woningwet	Herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting zoals vastgesteld in de Eerste Kamer d.d. 17 maart 2015 en in werking tredend per 1 juli 2015
Woonlasten	Woonlasten in de ruime betekenis bestaan uit huur- of hypotheeklasten, energie, gas, water en gemeentelijke en waterschapslasten