

Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Arts, Marian	BW-009054
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Zaaknummer JOIN:
		Z/15/011509
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Activiteitenoverzicht 2016 Woningstichting Sint Joseph Stramproy.

Voorstel

1. Met bijgaande reactie in te stemmen.

Inleiding

Sinds 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht. Een van de gevolgen hiervan is dat de corporaties jaarlijks een 'bod' dienen te doen op het woonbeleid van de gemeente. Dit jaar is een overgangsjaar. Het 'bod' diende dit jaar voor 1 november te zijn uitgebracht. Gemeenten dienen voor 15 december 2015 te reageren. De corporatie moet vervolgens op 15 december een overzicht aan de minister sturen van haar voorgenomen meerjarige werkzaamheden (vergezeld van een afschrift van de gemaakte prestatieafspraken). Gemeenten krijgen hiervan een afschrift.

Vanaf 2016 dient het bod jaarlijks vóór 1 juli te zijn uitgebracht.

Beoogd effect/doel

Doel is het jaarlijks maken van meetbare afspraken met de corporaties. Het 'bod' wordt tesamen met de reactie van de gemeente gezien als prestatieafpraak voor 2016.

Argumenten

1.1 De nieuwbouwplannen zijn gerealiseerd

De Woningstichting heeft de afgelopen jaren enorme investeringen gedaan in Stramproy en haar areaal flink uitgebreid. Met de recente oplevering van het project Willibrordushof heeft afronding van een aantal grote projecten plaatsgevonden. Voor 2016 staan geen nieuwe projecten gepland. De Woningstichting onderzoekt wel de mogelijkheden voor 8 tijdelijke woningen op een perceel aan de Horsterweg.

Weert, 28-11-2015 De directeur	S		B	W	W	W	W
				HL	FVE	PS	GG
	akkoord						
	bespreken						
Soort besluit: Besluit college		Vergadering B&W van 08-12-2015					

In te vullen door het B&W secretariaat:

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

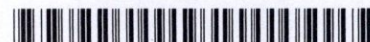
- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

Akkoord met adviesnummer:
 08 DEC. 2015

7

De secretaris,
 Totaal aantal pagina's: 2
 Pagina 1



1.2 Woningstichting Sint Joseph Stramproy voert haar kerntaken uit

Kerntaak is het verhuren van woningen. Het bezit concentreert zich volledig op DAEB-taken. Per 1 januari 2016 bezit de Woningstichting 467 woningen. Ruim 70% bevindt zich in het goedkope en betaalbare segment (< € 576,87). Er worden in 2016 geen woningen verkocht. Ongeveer 50% is senioren geschikt en/of levensloopbestendig. Huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals vergunninghouders, vindt plaats naar rato van het aantal woningen (ca. 10%). Het gemiddelde energielabel is B. Specifieke investeringen op het vlak van verduurzaming worden derhalve niet voorzien. Wel wordt de mogelijkheid voor een zonneweide op een perceel aan de Horsterweg onderzocht. De activiteiten op het gebied van de leefbaarheid richten zich vooral op oplossen van overlastsituaties. Overleg met huurders vindt plaats via bewonerscommissies en VVE's. Een huurdersbelangenorganisatie is er niet. Het voornemen bestaat toe te groeien naar een overlegvorm die voldoet aan de Overlegwet.

Kanttekeningen

1.1.1 In 2016 worden regionale prestatieafspraken gemaakt

In het Activiteitenoverzicht 2016 wordt geen melding gemaakt van de regionale prestatieafspraken die in voorbereiding zijn. De komende tijd vindt in breder verband hierover overleg plaats met de Woningstichting. In 2016 worden deze regionale prestatieafspraken opgesteld. Hierin participeren de 7 Midden-Limburgse gemeenten, 7 corporaties en de betrokken huurdersbelangenverenigingen.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Niet van toepassing.

Uitvoering/evaluatie

Jaarlijks ontvangt de gemeente een jaarverslag en jaarrekening van de Woningstichting.

Communicatie/participatie

De Woningstichting organiseert 'woontafels' waarbij op thema overleg gevoerd wordt met de huurders.

Overleg gevoerd met

Intern:

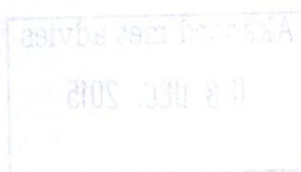
Niet van toepassing.

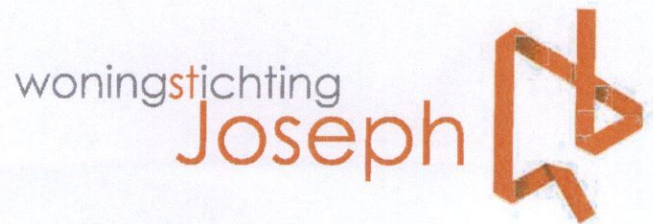
Extern:

Niet van toepassing.

Bijlagen

Ingekomen brief, antwoordbrief.





Gemeente Weert
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 950
6000 AZ Weert

Datum: 17 november 2015
Onderwerp: Activiteitenoverzicht 2015

Geacht College,

Hierbij biedt Woningstichting St. Joseph u het vanuit de Woningwet vereiste overzicht van voorgenomen werkzaamheden aan met betrekking tot de verhuureenheden die wij als woningcorporatie in uw gemeente in bezit hebben.

Nieuwe Woningwet en St. Joseph

Vanaf 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet in werking getreden. In deze wet en bijbehorende regelgeving is onder andere een nieuwe standaardopzet van de jaarlijkse overlegstructuur tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties opgenomen. Vooralsnog kan St. Joseph hieraan niet voldoen, vooral omdat onze huurders niet op een zodanige manier zijn georganiseerd dat overleg over beleidsvoornemens/prestatieafspraken aan de orde kan zijn.

De nieuwe overlegcyclus in 2015

Hoewel de nieuwe Woningwet al per 1 juli 2015 is ingegaan, is voor wat betreft de activiteitenoverzichten dit jaar nog nadrukkelijk een overgangsjaar. St. Joseph sluit dit jaar inhoudelijk al zoveel als mogelijk aan op de onderwerpen die in de nieuwe opzet voor activiteitenoverzichten vanuit de Woningwet worden benoemd. Ook betrekken we de zogenaamde rijksprioriteiten van de volkshuisvesting. De overlegcyclus die vanuit de Woningwet verplicht is om na het toesturen van de activiteitenoverzichten in te gaan, is pas verplicht vanaf 2016. In de meest recente Q&A Woningwet die beschikbaar is via www.aedes.nl wordt deze lijn ook vanuit het ministerie bevestigd.

Inhoudelijk is ons overzicht nog niet vormgegeven als een bod op de lokale woonvisie. In verband met de onduidelijkheid die lange tijd heerste over de vormvereisten aan de activiteitenoverzichten in dit overgangsjaar, is het overzicht dit keer nog ingericht als een meer traditioneel activiteitenoverzicht. We verwachten in 2016 wel een bod op de woonvisie te kunnen leveren, passend bij onze rol en aanwezigheid in uw gemeente.

Hierna volgt het overzicht met meer informatie over ons woningbezit en de voorgenomen activiteiten voor 2016 met betrekking tot ons bezit in uw gemeente:

5/12/2015



1. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep

Het verhuren van woningen is onze kerntaak. Daarbij gaat er veel aandacht uit naar het betaalbaar en toegankelijk houden van onze woningvoorraad. Dit is ook als rijksprioriteit voor de volkshuisvesting benoemd. Per 1 december 2015 heeft 71% van onze woningen een huurprijs die valt onder de categorieën goedkoop en betaalbaar (huur per maand tot €596,75 per maand). St. Joseph heeft in de gemeente Weert geen woningen met een huur boven de huurtoeslaggrens.

Onze verhuureenheden in uw gemeente zijn per 1 december 2015 (inclusief de nieuwbouw aan de Willibrordushof) onder te verdelen in de volgende prijs categorieën:

Huurgrenzen 2015 t/m:	Huurprijs t/m	Aantal 2015	Percentage
t/m Kwaliteitskortingsgrens (goedkoop)	€ 403,23	11	2%
t/m 1e aftoppingsgrens (betaalbaar)	€ 576,87	320	69%
t/m 2e aftoppingsgrens (bereikbaar)	€ 618,24	75	16%
t/m huurtoeslaggrens (DAEB-duur)	€ 710,68	61	13%
Geliberaliseerd	>€710,68	0	0%
Totaal		467	100%

In de meeste gevallen verhuren we een vrijgekomen woning zelf aan de hand van ons eigen woonruimte-verdeelsysteem. In een beperkt aantal gevallen worden woningen direct toegewezen, bijvoorbeeld bij urgente situaties of aan statushouders. In specifieke gevallen, zoals bij de woningen in de voormalige 'Duizendpoot' wordt toewijzing door derden zoals zorginstellingen gedaan.

Wanneer een huurwoning in uw gemeente vrij komt, zullen wij deze bij een nieuwe verhuring, afhankelijk van de woningkwaliteit passend toewijzen. Per 1 januari 2016 zullen we voldoen aan de nieuwe verplichting om minimaal 95% van de vrijkomende sociale huurwoningen passend toe te wijzen op basis van het (huurtoeslag)inkomen van de nieuwe huurder(s), ook rekening houdend met de lokale situatie. Verder gaan wij in onze meerjarenbegroting voor 2016 e.v. uit van een gemiddelde jaarlijkse huurverhoging van 2%.

Passend toewijzen zal gevolgen hebben voor de samenstelling van de woningvoorraad. We verwachten dat op langere termijn circa 2/3 van de woningen bij mutatie een hogere huur kan krijgen terwijl de huur bij circa 1/3 van de woningen bij mutatie verlaagd zal worden. De gemiddelde huur na verhoging ligt dan rond €560,-, dat is ca. 72% van de maximaal toegestane huurprijs (peil 1-10-2015). Dit betekent dat de betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningen verzekerd is, ook op lange termijn.

2. Liberalisatie en verkoop

Wij voorzien in het komende jaar geen individuele verkopen van sociale huurwoningen in uw gemeente. Daarnaast richten wij ons in onze huidige strategie nadrukkelijk op de DAEB-taken, wat betekent dat het aantal geliberaliseerde woningen niet meer of slechts in zeer geringe mate toeneemt. Voor de toekomst voorzien we een afname. Indien in uw gemeente nu woningen



geliberaliseerd worden verhuurd, kunnen deze woningen opnieuw voor een huurprijs boven de liberalisatiegrens worden verhuurd. Dit in verband met de kwaliteit van deze woningen.

3. Nieuwbouw en aankoop van woningen

Wij hebben in de komende jaren in uw gemeente geen concrete nieuwe nieuwbouwplannen of voornemens tot aankoop van woningen.

We onderzoeken de mogelijkheden voor verplaatsbare huisvesting op het perceel aan de Horsterweg te Stramproy. Voor de periode 2016-2017 voorzien we de realisatie van 8 verplaatsbare woningen voor jongeren, alleenstaanden en statushouders. Hierover zijn we reeds in overleg met de gemeente Weert en de Provincie Limburg.

Voorts staat St. Joseph open voor overleg over uitbreiding van zijn activiteiten in de stadsregio Weert.

4. Huisvesting van specifieke doelgroepen

Veel van onze complexen zijn in het bijzonder geschikt voor de doelgroep van mensen ouder dan 50 of 55. Circa 50% van de woningen is senioren geschikt en/of levensloopbestendig. In enkele van deze wooncomplexen werken we samen met zorgpartijen of dienstverleners. Indien woningen in deze complexen vrij komen, worden deze in de regel ook alleen aan de seniorendoelgroep verhuurd. Hiermee levert St. Joseph in verhouding tot de lokale schaalgrootte een significante bijdrage aan de rijksprioriteit 'wonen met zorg & ouderenhuisvesting'.

Naast het huisvesten van ouderen is het huisvesten van kwetsbare urgente groepen benoemd als rijksprioriteit. Hierbij is vooral de toegenomen vraag aan huisvesting voor verblijfsgerechtigden een actueel probleem in veel gemeenten. Met betrekking tot huisvesting aan verblijfsgerechtigden is onze algemene lijn dat wij bereid zijn naar rato van het totaal aan huurwoningen in een gemeente bij te dragen aan de huisvesting van statushouders. Daarbij hanteren we wel als belangrijke randvoorwaarde dat ook deze verhuringen moeten passen binnen de verhuurregels van het betreffende wooncomplex (bijv. specifieke (leeftijds)doelgroepen).

5. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen

Onze verhuureenheden zijn goed, veilig en functioneel volgens de geldende basiskwaliteitseisen die we daarvoor vaststellen. Voor de goede kwaliteit van onze woningen is het van belang dat er regelmatig onderhoud wordt uitgevoerd. Hoewel onze begroting om planningtechnische redenen op het moment van schrijven nog niet definitief is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen, gaan wij voor wat betreft het komende jaar op basis van deze begroting uit van een gemiddelde onderhoudsnorm van € 990,-- per woning (inclusief mutatie- en klachtenonderhoud). Dit betekent dat we in 2016 in uw gemeente uit gaan van een totale investering in de kwaliteit van de woningen van €460.350,--

Een groot deel van de onderhoudsuitgaven zit in het planmatig onderhoud. Deze bestedingen hebben betrekking op onderhoud dat periodiek aan de woningen wordt uitgevoerd, van te voren

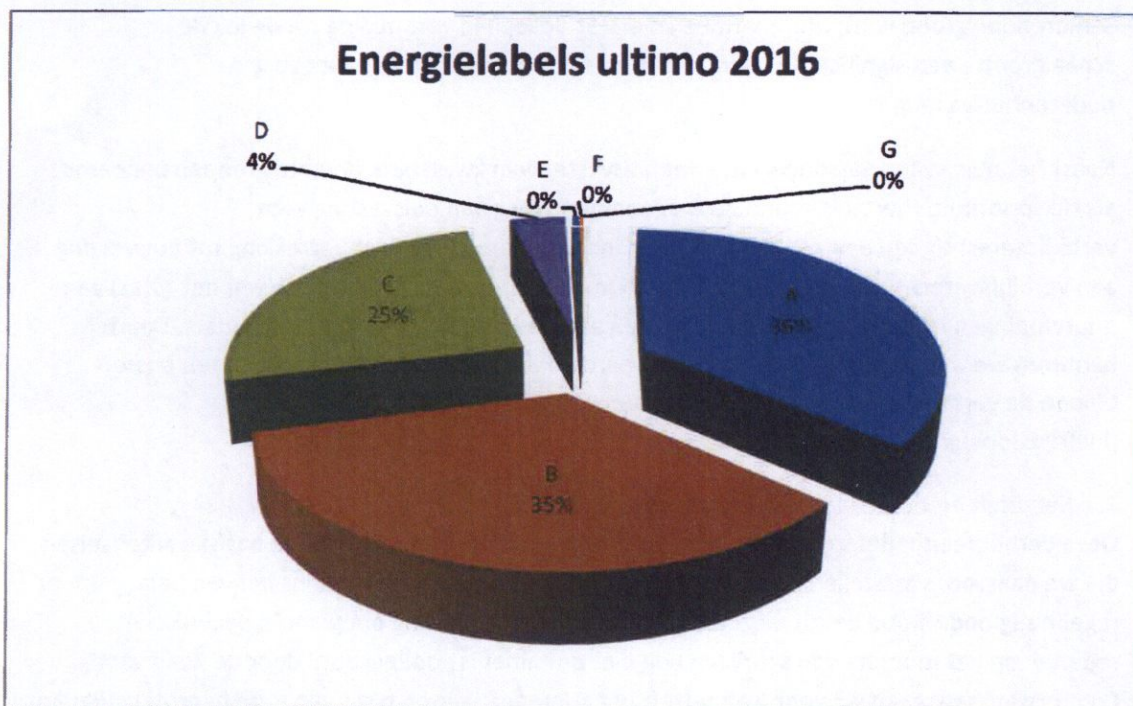


is gepland en in een meerjaren onderhoudsschema is gezet. Bij andere vormen van onderhoud gaat het voornamelijk over onderhoudskosten als gevolg van klachten, mutatieonderhoud en reguliere onderhoudskosten aan bijvoorbeeld CV-ketels en liften.

Het realiseren van een energiezuinige sociale woningvoorraad is eveneens als rijksprioriteit voor de volkshuisvesting benoemd. Een energiezuinige en duurzame woning is goed voor het milieu, goed voor de huurder omdat zijn wooncomfort toeneemt en energielasten lager worden en goed voor de woningstichting omdat de waarde van de woning toeneemt. We richten ons de laatste jaren daarom steeds meer op verduurzaming van woningen. Momenteel is het gemiddelde energielabel van onze woningen label B. Dit is een uitstekend resultaat en een goed uitgangspunt voor nadere studie met betrekking tot de verduurzaming van onze voorraad.

Wij voorzien het komende jaar echter geen aanvullende investering in uw gemeente op het vlak van verduurzaming van de woningvoorraad, met uitzondering van vervanging van de laatste VR-ketels en onze deelname in Zonnig Limburg.

We onderzoeken de mogelijke realisatie van een Zonneweide aan de Horsterweg ten behoeve van appartementen aan de Veuskeshoof maar hebben dit nog niet als investering opgenomen.



6. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Met betrekking tot activiteiten op het gebied van leefbaarheid is onze aandacht in de servicegebieden voornamelijk gericht op het oplossen van overlastsituaties, het vergroten van het veiligheidsgevoel onder huurders en het verhogen van de woonkwaliteit van de directe woonomgeving (in het kader van schoon, heel, veilig). Gezien de beperkte problematiek in



Stramproy zullen we ons beperken tot het reageren op vragen van bewoners en belanghebbenden.

Ons maatschappelijk vastgoed blijven wij uiteraard eveneens goed beheren en onderhouden. Wij voorzien in 2016 echter geen nieuwe investeringen in maatschappelijk vastgoed in uw gemeente.

7. Overleg met huurders

In diverse complexen werken we nauw samen met bewonerscommissies en VVE's.

Op corporatieniveau trachten we te komen tot een vorm van overleg met onze huurders. Dit is een proces dat medio 2015 concrete vormen begint aan te nemen. In overleg met de Nederlandse Woonbond organiseren we 'woontafels' waar we op thema met onze huurders in overleg gaan. De bedoeling is gaandeweg toe te werken naar een meer structurele vorm van overleg, zodat we ook aan de uit de Overlegwet voortkomende verplichtingen kunnen voldoen. In 2016 Moet duidelijk worden in welke vorm het huurdersoverleg de meeste kans van slagen heeft.

Tot slot

Wij vertrouwen erop dat wij u middels dit overzicht voldoende inzicht hebben verschaft in de stand van zaken met betrekking tot ons woningbezit in uw gemeente en onze plannen en voorgenomen investeringen voor het komende jaar. Mochten er naar aanleiding van dit overzicht echter nog vragen zijn, neem dan contact op met ondergetekende. Uiteraard gaan wij graag met u in overleg naar aanleiding van dit overzicht.

Met vriendelijke groet,

Paul Sebregts,
directeur-bestuurder



Woningstichting Sint Joseph Stramproy
t.a.v. de heer P. Sebregts
Sint Willibrordusstraat 2a
6039 CA STRAMPROY

Weert, 10 DEC. 2015

Onderwerp : Activiteitenoverzicht 2016
Ons kenmerk : Z/15/011509

Geachte heer Sebregts,

Op 17 november 2015 hebben wij een brief van u ontvangen. Hierin is opgenomen het Activiteitenoverzicht 2015. Het betreft feitelijk uw 'bod' voor 2016 op ons woonbeleid. Dit als gevolg van de nieuwe Woningwet, die op 1 juli 2015 in werking is getreden. Hieronder krijgt u onze reactie.

Uw 'bod' wordt, gecombineerd met onze reactie, gezien als prestatieafspraken voor 2016. Wij begrijpen dat u geen nieuwe grote investeringen doet in Stramproy, gelet op de grote projecten die de afgelopen jaren gerealiseerd zijn en de enorme inspanningen die dit heeft gekost. Wij juichen uw haalbaarheidsonderzoek naar 8 tijdelijke woningen en een zonneweide op een perceel aan de Horsterweg toe.

Komend jaar worden regionale prestatieafspraken gemaakt in Midden-Limburg. Hierin participeren de 7 Midden-Limburgse gemeenten, 7 corporaties en de betrokken huurdersbelangenverenigingen. De komende tijd vindt in breder verband hierover overleg plaats, ook met uw Woningstichting. In 2016 worden dit proces afgerond.

We hopen met deze brief voor nu in voldoende mate te hebben gereageerd. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Marian Arts. Ze is telefonisch bereikbaar op (0495) 575 221 en per email via m.arts@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

M.H.F. Knaapen
gemeentesecretaris

A.A.M.M. Heijmans
burgemeester