

Bod op de woonvisie 2023 -2026

Gemeente Weert



Inleiding

Artikel 42 van de Woningwet bepaalt dat een corporatie met haar werkzaamheden naar redelijkheid moet bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestelijke beleid. De gemeente kan in haar woonvisie of volkshuisvestingsbeleid thema's aandragen waarvan zij vindt dat de corporaties daarop hun plannen dienen te presteren. Daarbij kan de gemeente prioriteiten vaststellen.

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Maasgouw, Nederweert, Weert, Roerdalen en Roermond) en de Provincie Limburg hebben samen de ontwerp-structuurvisie Wonen Midden Limburg 2022-2025 opgesteld, en alhoewel de gemeenteraad van Weert deze reeds heeft vastgesteld, is deze nog niet door iedere gemeente in de regio vastgesteld. Ondanks dat deze als zodanig nog geen definitief karakter heeft, baseert Woonik zich ten tijden van het bod op de voornoemde structuurvisie. Deze regionale visie bevat de kaders voor het regionale woonbeleid en wordt door de gemeente Weert gelijkgesteld aan een woonvisie als bedoeld in de Woningwet.

De (lokale) kwantitatieve opgave van Woonik wordt mede op basis van deze kaders afgeleid en vormt samen met onze eigen strategie de basis voor dit "bod op de woonvisie". Onze missie luidt dat Woonik voorziet in een eerste levensbehoefte: goed en betaalbaar wonen in plezierige wijken en betaalbare duurzame woningen. Met de menselijke maat dragen we bij aan plezierig wonen in onze woningen én in de straten en dorpen waarin deze staan.

Het bod is het startpunt voor het maken van de prestatieafspraken. Hierin staan onze voorgenomen activiteiten voor de jaren 2023 tot en met 2026 opgenomen, om zo aan te sluiten bij de meerjarenafspraken die over een periode van vier jaar worden gesloten. Aan de hand van dit bod kan verder invulling worden gegeven aan verdiepend overleg ter voorbereiding op de prestatieafspraken.

Prestatieafspraken zijn in onze visie vooral een middel om gezamenlijk de opgave in beeld te brengen en van daaruit de beoogde bijdrage aan het volkshuisvestelijke beleid te benoemen. In het bod gaan we eerst in op gesignaleerde trends. Vervolgens worden de thema's en prioriteiten voor het komend jaar, met een doorkijk naar de komende jaren.

Verder is het overzicht van activiteiten voor het jaar 2023 als bijlage bij dit bod gevoegd.

Trends

Het woningbezit van Woonik in de gemeente Weert ligt uitsluitend in de kern Stramproy. We focussen ons daarom op trends die wij met name in Stramproy merken.

Huurders

- Als gevolg van de regels voor passend toewijzen komen steeds minder woningzoekenden in aanmerking voor woningen boven de eerste en tweede aftoppingsgrens. De doelgroep die wij huisvesten bestaat daardoor in toenemende mate uit huurders met beperkte financiële mogelijkheden en/of huurders met financiële problemen.
- Het aantal eenpersoonshuishoudens neemt sterk toe.
- Huurders hebben minder sociale binding met hun straat, wijk, dorp en/of regio. Alhoewel dit in Stramproy wellicht minder het geval is dan elders in het land, merken we wel dat de sociale cohesie afneemt. Dit heeft als gevolg dat bijvoorbeeld het aantal overlastcasussen toeneemt, minder huurders bereid of krachtens zijn om hun buren te helpen bij eventuele problemen en het onderling zorg dragen voor elkaar afneemt.
- De mogelijkheden om bepaalde doelgroepen met een zorg- en/of begeleidingsvraag te spreiden over ons bezit wordt beperkter.
- Huurders hebben minder mogelijkheden door te stromen naar koop of middenhuur
- Ouderen stromen slechts beperkt door naar senioren-/levensloopbestendige woningen.
- Het aantal arbeidsmigranten dat van ons huurt neemt toe.

Woningzoekenden

- Het aantal woningzoekenden neemt toe, over alle doelgroepen.
- Het aandeel vermogende ouderen (die bijvoorbeeld recent hun huis hebben verkocht) die bij Woonik staan ingeschreven stijgt. Ondanks hun vermogende positie behoren ze vaak door hun inkomen wel formeel tot onze doelgroep.
- We merken dat het voor met name jongeren lastig is om een betaalbare woning te vinden.

Overig

- Energieprijzen en inflatie stijgen sterk. Zowel voor huurders (bijvoorbeeld duurdere boodschappen) als voor Woonik (bijvoorbeeld stijgende bouwkosten) heeft dit negatieve gevolgen.
- Omwonenden procederen steeds vaker bij bestemmingsplanwijzigingen etc.
- Als gevolg van de energietransitie worden installaties steeds geavanceerder en complexer.
- In bijna alle sectoren is sprake van personeelstekort, waardoor veel zaken vertraging oplopen.

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Wat gaat Woonik de komende jaren doen?

Huurbeleid

Woonik richt zich op het Sociaal Huurakkoord, en we kijken alleen ten gunste van de huurders af. Bij het afsluiten van een huurovereenkomst voor een sociale huurwoning geldt dat de kale huurprijs niet hoger mag zijn dan de voor de betreffende huurder(s) van toepassing zijnde aftoppingsgrenzen.

De kale huurprijs van de aangeboden woningen wordt vastgesteld op basis van het huishoudensinkomen en kan afwijken van de geadverteerde huurprijs. Dit noemen we een meerhurenbeleid. Concreet betekent dat een huurder met een hoger inkomen voor dezelfde woning een hogere huur betaalt dan een huurder met een lager inkomen en vice versa. Dit komt erop neer dat Woonik werkt met een afslag op de referentiehuis voor mensen met recht op huurtoeslag.

Per 1 juli 2022 verhoogt Woonik de huren met maximaal 2,3%, met een gemiddelde van 1,9% (exclusief harmonisatie bij mutatie en woningverbetering). Voor 2023 wachten we de parameters van het Rijk af. Verder maakt Woonik geen gebruik van inkomensafhankelijke huurverhoging.

Huurbevrozing slechte labels

De energieprijzen zijn hard gestegen. Vooral huurders in woningen die slecht zijn geïsoleerd hebben hierdoor hogere maandlasten dan voorheen. Daarom heeft Woonik de huren voor woningen met een slecht label (D, E, F of G) bevroren. Dit continueren we in 2023.

Experimenteren met toewijzing op basis van loting

Vanuit het woningzoekendenbestand van de voormalige Woningvereniging Nederweert, dat geen maximale inschrijftijd kende, hebben oudere woningzoekenden in de loop van tijd een lange inschrijfduur opgebouwd. Alhoewel Woonik de overgang maakt naar een systeem waarbij woningzoekenden maximaal 4 jaar ingeschreven kunnen staan, duurt het nog een aantal jaar voordat dit beleid volledig geëffectueerd is. Op korte termijn hebben jonge woningzoekenden dus minder mogelijkheden om een woning te kunnen vinden. Dit speelt minder in Stramproy, maar ook daar zijn 'spillover-effecten' zichtbaar.

Om jongere woningzoekenden een betere kans te geven op een woning, wil Woonik in 2023 een experiment opzetten rond het toewijzen van woningen middels loting. Iedere woningzoekende, passend binnen het gewenste profiel van de woning, maakt dan evenveel kans om de woning toegewezen te krijgen. In eerste lijn willen we hier met name kleine eengezinswoningen en woningen voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens (HAT-eenheden) voor inzetten.

Toewijzingsbeleid

Voorheen dienden woningcorporaties minimaal 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot de zogenaamde 'Europagrens': €40.024 (prijspeil 2021). 10% mocht toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen vanaf €40.024 tot €44.655. De overige 10% mocht vrij worden toegewezen.

Op 1 januari 2022 zijn als gevolg van een wetwijziging de inkomensgrenzen voor het passend toewijzen van sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens veranderd. Nu mogen woningcorporaties slechts 7,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een laag inkomen; waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens (met respectievelijk €40.786 en €45.014 als inkomensgrens). Wel mogen woningcorporaties in de prestatieafspraken met gemeente en huurdersorganisatie(s) deze 7,5%-grens verruimen tot maximaal 15%.

Betalingsachterstand

Ondanks de sterk oplopende energieprijzen en inflatie, is er bij het moment van het indienen van dit bod nog geen sprake van groeiende betaalachterstanden onder huurders van Woonik. Mochten deze problemen onverhoopt toch gaan optreden, helpen wij hen in samenwerking met de gemeente en de plangroep zoeken naar mogelijke passende oplossingen. Het convenant vroegsignalering huurschulden is daarbij leidend.

Waar willen we samen nog over in gesprek?

Verruiming vrije toewijzingsruimte

In de huidige situatie mag Woonik slechts 7,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen inzetten voor middeninkomens. Op een gemiddelde jaarlijkse mutatiegraad in Stramproy van circa dertig woningen, mag Woonik dus slechts twee á drie woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven de hierboven genoemde grenzen.

Binnen de vrije toewijzingsruimte worden ook de mensen gehuisvest met een inkomen boven de gestelde grenzen, maar in het kader van urgentie wel woonruimte nodig hebben. Daardoor is de mogelijkheid voor Woonik om mensen met een middeninkomen te huisvesten in onze sociale huurwoningen buiten deze groep beperkt. Omdat Woonik in het kader van het verlicht regime nauwelijks niet-DAEB woningen heeft, heeft Woonik slechts in zeer beperkte mate mogelijkheden meer om in woonruimte voor deze groep te voorzien. Terwijl ook deze groep behoefte heeft aan betaalbaar wonen, en het aantal woningzoekenden met een middeninkomen die bij ons staan ingeschreven is toegenomen

Woonik opteert voor het toepassen van de bovengrens van de norm die vrij toegewezen mag worden aan de genoemde doelgroep, dat wil zeggen 15%. Enerzijds biedt dat huishoudens met een middeninkomen meer mogelijkheden voor het vinden van een woning, en anderzijds kan Woonik werken aan wijken die meer divers en meer veerkrachtig zijn.

2. Huisvesting urgente/kwetsbare doelgroepen

Wat gaat Woonik de komende jaren doen?

Huisvesting statushouders

Gemeenten hebben een taakstellende opgave ten aanzien van huisvesting van statushouders; deze ligt nadrukkelijk niet bij woningcorporaties. Woonik spant zich desalniettemin in om huisvesting beschikbaar te stellen om zo de gemeente te helpen voldoen aan deze taakstelling. Hiervoor stelt Woonik als uitgangspunt dat maximaal 10% van het aantal vrijkomende woningen¹ in Stramproy aan deze groep beschikbaar wordt gesteld.

Overige doelgroepen

Door diverse maatschappelijke en politieke ontwikkelingen en keuzes zijn een toenemend aantal zogenoemde woonurgente een beroep doet op de sociale huursector. Dit zijn vaak mensen die uitstromen uit maatschappelijke opvang en cliënten van zorgverleners in het GGZ- domein. Woonik neemt, in overleg met maatschappelijke partners, een deel van deze groepen voor haar rekening.

Sinds een paar jaar werkt Woonik samen met andere Midden-Limburgse woningcorporaties samen op het gebied van begeleid wonen. Voor de gemeente Weert heeft Woonik afgesproken per jaar twee cliënten via het Matchingspunt op te vangen in het kader van begeleid wonen.

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. Wat betreft de huisvesting van overige woonurgente stelt Woonik als uitgangspunt dat maximaal 15% van het aantal vrijkomende woningen in Stramproy aan hen beschikbaar wordt gesteld. Dit is naast de bestaande verhuur van woningen aan (zorg)instellingen.

Waar willen we samen nog over in gesprek?

Huisvesting Oekraïners

Door de oorlog in Oekraïne zijn er veel mensen op de vlucht, en voor een deel worden deze opgevangen in Nederland. In eerste instantie betreft het hier een opvangvraag en geen huisvestingsvraag; gemeenten zijn aan zet om aan deze opvangvraag te voldoen.

Wanneer blijkt dat de initiële opvangvraag veranderd in een huisvestingsvraag, inventariseren wij graag met de gemeente hoe mogelijk voorzien kan worden in deze huisvesting en wat de rol van Woonik hierbij is. Het ligt voor de hand dat de gemeente in deze de regie voert en met ons en andere partners in gesprek blijft als zich hier ontwikkelingen in voordoen.

¹ Op basis van de mutatiegraad over 2021 zou dit neerkomen op circa 3 woningen op jaarbasis.

Huisvestings-/ urgentieverordening (wet versterken regie volkshuisvesting)

Op Rijksniveau zijn er voornemens om via gemeenten de regie te versterken in het maken van afspraken in het kader van voldoende huisvesting van mensen die hier niet zelf in kunnen voorzien. De uitwerking volgt naar verwachting eind 2022, waarna gemeenten met partners in de loop van 2023 aan de slag gaan met deze opdracht.

Alhoewel deze plannen nog niet definitief zijn vastgesteld en de uitwerking nog niet concreet in beeld is, wil Woonik in samenwerking met gemeente, huurdersorganisatie(s) en andere partners meedenken in de eventuele lokale invulling van deze opgave.

3. Wonen met zorg en ouderenhuisvesting

Wat gaat Woonik de komende jaren doen?

Wonen en zorg

Woonik is geen zorgaanbieder; samenwerking met anderen, waaronder gemeente en zorgpartijen is daarom van belang om in te kunnen spelen op de vraag naar wonen met zorg. De afspraken die in het kader hiervan zijn gemaakt continueert Woonik.

Doorstroming bevorderen (actieplan doorstroming)

Een relatief groot deel van de eengezinswoningen wordt bewoond door oudere huurders (60+ers). Op dit moment maken zij meestal pas vrij laat in hun wooncarrière de overstap naar levensloopbestendige of seniorenwoningen. Regelmatig maken zij daarbij pas de overstap als de partner is overleden of (een van beiden) niet meer mobiel is of zijn. Daarbij wonen ze in een woning die qua grootte niet meer past bij de huishoudens-samenstelling. Dit terwijl er juist toenemende vraag is naar eengezinswoningen.

Om deze doorstroming te bevorderen, gaat Woonik een actieplan opstellen om "jongere ouderen" (60-70 jaar) eerder aan te sturen naar een kleinere woning te verhuizen. Hierbij wordt ook onderzocht welke instrumenten Woonik kan inzetten om deze beweging te stimuleren.

Diversiteit seniorencomplexen onderzoeken

Momenteel worden seniorencomplexen veelal bewoond door oudere senioren (75+ers), die vaak minder mobiel zijn. In het kader van leefbaarheid in deze complexen wil Woonik gaan onderzoeken hoe de diversiteit en menging bevorderd kan worden, in overleg met de bewoners(commissies) aldaar. Hierbij wordt mogelijk aansluiting gezocht bij het hierboven benoemde punt.

Waar willen we samen nog over in gesprek?

Modernisering Rust in Roy

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

Woon-zorgvisie

De gemeente Nederweert is voornemens om in aansluiting op landelijk beleid volgend jaar de woonzorgopgave in beeld te krijgen en op basis hiervan een woon-zorgvisie op te stellen. Wij zouden hiervoor graag samen met gemeente en andere partners om tafel gaan.

4. Nieuwbouw

Wat gaat Woonik de komende jaren doen?

Aanbod sociale huurwoningen uitbreiden

We merken dat de vraag naar sociale huurwoningen de afgelopen tijd sterk is toegenomen. Deze trend is over de gehele linie zichtbaar: het aantal woningzoekenden stijgt over alle leeftijdsgroepen, en ook neemt de vraag naar alle woningtypen toe. In het bijzonder bij eengezinswoningen.

Om op deze ontwikkeling in te kunnen spelen, zet Woonik de ambities rondom nieuwbouw voort. In de zomer van 2022 worden tien tot elf levensloopbestendige woningen aan de Burgemeester Smeijersweg in Stramproy opgeleverd. De verwachting is verder dat in de loop van 2023 tien woningen c.q. appartementen (waarvan acht sociaal en twee commercieel) aan de Mgr. Nolenstraat in Stramproy worden opgeleverd.

Waar willen we samen nog over in gesprek?

Doelen rond sociale huurwoningen vastleggen in beleid

Het aandeel sociale huurwoningen in de gemeente Weert ligt onder de landelijke doelstelling van 30% sociale huur. Wij zien een rol voor de gemeente om zich in te spannen om ofwel via verkoop van gemeentegrond, dan wel via particuliere initiatieven, meer mogelijkheden te creëren voor sociale huur en daarbij doelen rond sociale huurwoningen vast te leggen in toekomstig beleid.

Bij gebiedsontwikkeling en woningbouwprojecten van enige omvang -waarbij een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is- zouden wij graag tot nadere afspraken komen aangaande het opnemen van het minimum aandeel sociale huurwoningen in het toekomstige bestemmings- of omgevingsplan. Hierbij in aanmerking nemende dat Woonik het wenselijk vindt door de gemeente zo snel mogelijk op de hoogte te worden gesteld van mogelijke kansen voor nieuwbouw van sociale huurwoningen in Stramproy of andere kerkdorpen in de gemeente Weert.

Bij dit thema zou ook samen verder toegewerkt kunnen worden naar een verdere invulling wat wel en wat niet wordt verstaan onder sociale huur. De vraag die voor ons hierbij leidend is, is wat gemeenten, corporaties, ontwikkelaars en beleggers kunnen doen om zorg te dragen dat (nieuwe) huurwoningen beschikbaar komen en blijven voor de doelgroep waarvoor ze zijn bedoeld. Daarbij zouden wij deze discussie breder willen trekken dan sec te kijken naar de huurprijs.

5. Kwaliteit en energiezuinigheid

Wat gaat Woonik de komende jaren doen?

Renovatie nieuwe stijl

In 2022 starten de eerste (pilot)projecten op basis van 'renovatie nieuwe stijl', waarin binnen- en buitenrenovaties en verduurzaming worden gekoppeld. Het pilotproject vindt plaats in de gemeente Nederweert, echter zullen de ervaringen die worden opgedaan worden gebruikt bij verdere ontwikkelingen in Stramproy.

Momenteel zijn we voor een 28-tal woningen in Stramproy aan het verkennen om deze in 2023 volgens deze methodiek te renoveren. De verdere uitwerking hiervan volgt in de loop van dit jaar.

Voorlichting huurders energiebesparing/ energiearmoede

Woonik voornemens in de loop van 2022 aan te sluiten bij het project inzake de energiecoaches van Wonen Limburg. Onze intentie is dit project ook in de loop van 2023 te blijven continueren.

Mogelijkerwijs volgt er vanuit de energieregio Noord- en Midden-Limburg een actie om middelen die vanuit het Rijk ter beschikking worden gesteld in te zetten in het kader van het tegengaan van energiearmoede. Het is nog niet duidelijk of de gemeente Weert hieraan deelneemt. Woonik denkt graag met de gemeente en/of energieregio mee om acties in het kader van energiearmoede op elkaar af te stemmen.

Waar willen we samen nog over in gesprek?

Uitwerking warmtevisie en verduurzamingsplannen

Eind 2021 heeft de gemeente de Transitie Visie Warmte vastgesteld. Woonik is in de voorbereiding hierop geconsulteerd, en houdt zich aanbevolen bij de verdere uitwerking hiervan in uitvoeringsplannen. Onderlinge afstemming tussen de visie van de gemeente, specifiek voor de kern Stramproy, en de plannen van Woonik is voor ons leidend.

Wij zien hierbij een uitdaging om particulieren mee te krijgen bij verduurzamingsplannen in wijken c.q. straten waar Woonik gespikkeld bezit kent. Samen met de gemeente zouden we graag willen inventariseren hoe we particulieren mogelijk mee kunnen krijgen bij het nemen van energetische maatregelen.

6. Verkoop en liberalisatie van huurwoningen

Wat gaat Woonik de komende jaren doen?

Verlicht regime

Woonik valt onder het zogenaamd “verlicht regime”. Dit houdt in dat er geen administratieve scheiding is tussen DAEB en niet-DAEB woningen (respectievelijke sociale huur en ‘commerciële’ huur). Het verlicht regime houdt o.a. in dat maximaal 5% van de omzet uit niet-DAEB activiteiten mag komen. In Stramproy c.q. de gemeente Weert heeft Woonik geen niet-DAEB woningen en een klein aandeel “commercieel” vastgoed.

Er zijn geen plannen om woningen over te hevelen naar het duurdere, geliberaliseerde segment boven de liberalisatiegrens van €763,47 (prijsspeil 2022). Wel worden aan de Mgr. Nolenstraat twee niet-DAEB woningen gerealiseerd. Desondanks blijft Woonik onder de gestelde normen om onder het verlicht regime te mogen blijven vallen.

Verkoop verspreid bezit

Eind 2021 heeft Woonik een nieuwe lijst van te verkopen woningen vastgesteld. Voor de gemeente Weert (Stramproy) betreffen dit 27 woningen. Deze woningen vallen allemaal onder het zogenaamd ‘gespikkeld bezit’ -dit zijn woningen die in een blok staan waarvan in het verleden er een of meerdere al van zijn verkocht- en/of woningen met een slecht energielabel. Per jaar verkoopt Woonik drie woningen, verspreid over het gehele werkgebied. Afhankelijk van mutatie kan dit in Stramproy, maar ook in de gemeente Nederweert zijn. De middelen die uit verkoop voortvloeien worden besteed in het kader van verduurzaming en nieuwbouw.

7. Inzet voor leefbaarheid

Wat gaat Woonik de komende jaren doen?

Leefbaarheidsfond

Lokale activiteiten ter bevordering van de leefbaarheid zijn belangrijk om onze huurders plezierig te laten wonen. Daarom stelt Woonik €25 per woning beschikbaar. Activiteiten die in het kader van leefbaarheid worden ontplooid door bewoners(commisies), worden proactief ondersteund door Woonik.

Hennep- en drugsconvenant

Ten aanzien van drugshandel en hennepcultuur hanteert Woonik een zero tolerance beleid. Met het regionale hennepconvenant en het daaraan gerelateerde Damoclesbeleid werken gemeenten en verhuurders al samen op het gebied van het tegengaan van deze activiteiten. In 2023 wordt dit mogelijk uitgebreid middels een regionaal Drugsconvenant.

Waar willen we samen nog over in gesprek?

Leefbaarheid als gezamenlijke opgave

Woonik wil zich verder ontwikkelen naar een netwerkorganisatie. We willen ons daarmee verder ontwikkelen op het gebied van leefbaarheid en participatie. Op basis hiervan willen we samen met onze stakeholders in het netwerk, waaronder gemeenten en huurdersorganisaties, gezamenlijk hierover in overleg.

Bijlage: Overzicht activiteiten 2022-2023

	2022	2023
Nieuwbouw		
Burg. Smeijersweg	11	
Mgr. Nolenstraat		10
Verkoopprognose		
Gezinswoningen	1-2	0-3
Waarvan 1 ^e doelgroep lokale starters of huurders	1-2 (=)	0-3 (=)
Ontwikkeling voorraad Stramproy	478	487
Verduurzaming		
Renovatie nieuwe stijl	0	28
Gemiddeld Energielabel	B	B
Aantal Label D of slechter	23	14
Budget zonnepanelen	€26.500	€28.000
Overig budget verduurzaming	€0,-	€2.300.000
Betaalbaarheid		
Gemiddelde huuraanpassing	1,9%	<i>Sociaal huurakkoord</i>
Aandeel DAEB	>95%	>95%
Bijzondere doelgroepen		
Statushouders in % mutaties (max.)	10%	10%
Woonurgenten in % mutaties (max.)	15%	15%
Leefbaarheid	€25/vhe	€25/vhe