



HUURDERSBELANGEN
WEERT



PRESTATIEAFSPRAKEN 2023 TOT EN MET 2026

GEMEENTE

Weert

WONINGCORPORATIES

Stichting Wonen Limburg

Woningvereniging Woonik

Wonen Limburg Accent

HUURDERSORGANISATIES

Huurders Adviesgroep

Stichting Huurdersbelangen Midden-Limburg

Inhoud

Inleiding.....	3
1. Beschikbaarheid.....	7
1.1 Beschikbaarheid van sociale huurwoningen.....	7
1.2 Transformatie van de woningvoorraad: toevoegingen en onttrekkingen	8
1.3 Woonruimteverdeling.....	9
2 Betaalbaarheid.....	10
3 Duurzaamheid.....	13
4 Wonen, zorg en bijzondere bewonersgroepen	15
4.1 Wonen en zorg/ ouderen.....	15
4.2 Van beschermd wonen naar beschermd thuis	16
4.3 Huisvesting bijzondere doelgroepen	17
5 Leefbaarheid	20
5.1 Inzet van middelen voor leefbaarheid	20
5.2 Veiligheid van de woonomgeving	21
6 Organisatie en samenwerking	22
6.1 Overlegstructuur	22
6.2 Samenwerking bij onderzoek en beleid.....	23
6.3 Werkwijze jaarschijven	23
6.4 Looptijd, evaluatie en actualisering van de afspraken	23
6.5 Bijzondere omstandigheden	23
Bijlage 1. Belangrijkste kaders uit wet en regelgeving	25

Inleiding

In dit document, Prestatieafspraken 2023 tot en met 2026, zijn de afspraken vastgelegd die de Gemeente Weert, woningcorporaties en huurdersorganisaties met elkaar hebben gemaakt. De afspraken gelden vanaf 1 januari 2023 voor een periode van 4 jaar, tot en met 31 december 2026.

Thema's en opzet van de prestatieafspraken

Deze prestatieafspraken bevatten tussen partijen gemaakte afspraken over de volgende thema's:

1. Beschikbaarheid (van huurwoningen in de sociale sector)
2. Betaalbaarheid
3. Duurzaamheid
4. Wonen en zorg
5. Leefbaarheid
6. Organisatie en samenwerking

Nationale prestatieafspraken

Om het huidige tekort aan sociale huurwoningen en de wachtlijsten aan te pakken moet het bouwtempo van de corporaties flink omhoog de komende jaren: van ca. 15.000 per jaar naar bijna 30.000 in 2030. Doel is dat corporaties 250.000 sociale huurwoningen bouwen in de periode 2022 t/m 2030.

Daarnaast is afgesproken dat corporaties tot en met 2030 50.000 midden huurwoningen gaan bouwen, waarbij de evenwichtige mix moet worden gevonden van woningen met een prijs tussen € 850 euro en € 1.000. De provincies en gemeenten stellen voor het einde van het jaar samen met corporaties en huurders regionale woondeals op. Zo wordt per gemeente duidelijk hoeveel sociale huurwoningen corporaties gaan bouwen tot en met 2030, en hoeveel midden huurwoningen corporaties per gemeente gaan realiseren.

De gemeenten zullen eind 2022 duidelijk maken waar deze woningen gaan komen. Per gemeente streven we naar minstens 30% sociale huur. Ook komt er een duidelijke definitie in de wet van wat sociale huur is.

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025

Belangrijke onderlegger van deze prestatieafspraken is de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025. In deze herijkte structuurvisie worden de opgaven op het gebied van wonen geformuleerd waarvoor de zeven gemeenten in Midden-Limburg zich naar aanleiding van de huidige demografische ontwikkelingen gesteld zien. Deze opgaven zijn per gemeente samen gevat in een afzonderlijke bijlage bij de visie. Daarnaast fungeert het bod (de voorgenomen activiteiten) dat iedere corporatie vóór 1 juli bij de gemeente Weert heeft ingediend als onderlegger voor de prestatieafspraken. De huurdersorganisaties zijn betrokken bij de totstandkoming van de prestatieafspraken.

Kaderafspraken voor vier jaar

Er is voor gekozen om te werken met kaderafspraken, geldend voor vier jaar (voor de periode van 2023 tot en met 2026) en een uitvoeringsprogramma, geldend voor één jaar. Jaarlijks wordt een uitvoeringsprogramma voor het volgende jaar opgesteld, waarin afspraken over concrete werkzaamheden en activiteiten, die in het betreffende jaar plaatsvinden zijn opgenomen. De

jaarschijven maken onderdeel uit van deze prestatieafspraken. Jaarlijks wordt een evaluatie gemaakt van de prestatieafspraken van het voorgaande jaar.

De positie van en ontwikkelingen bij de drie partijen

Gemeente Weert

De gemeente Weert werkt samen met de andere gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen en Roermond) aan het woonbeleid in de regio. Om de regio Midden-Limburg aantrekkelijk te houden, moet duurzaam worden geïnvesteerd in de toekomst. Deels betekent dit het behouden van het goede, deels betekent dit inzetten op verandering en verbetering. De samenwerkende Midden-Limburgse gemeenten hebben in 2022 de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 vastgesteld. De structuurvisie geeft richting aan de opgaven op het gebied van woningbouw waar de Midden-Limburgse gemeenten de komende jaren voor staan.

De opgave op het gebied van wonen richt zich zowel op kwantitatieve groei als op kwalitatieve groei. Er zijn echter onderlinge verschillen tussen de gemeenten die gevolgen hebben voor de lokale opgave. De gemeente Weert zet in op het bouwen/toevoegen van 250 woningen per jaar (netto 200-225), in de periode vanaf 1-1-2022 tot en met 31-12-2025. Daarnaast wordt kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad (verduurzaming, toegankelijkheid) gestimuleerd alsmede transformatie van commercieel vastgoed naar wonen dan wel herontwikkeling van (voormalige) bedrijfsbebouwing op kwaliteitsarme plekken in woonwijken naar wonen. Er is een opgave om het aandeel sociale huurwoningen te vergroten. Ook ligt er een opgave op het gebied van wonen met zorg, hiervoor wordt een woonzorgvisie opgesteld. De gemeente Weert faciliteert initiatieven gericht op nieuwe woonvormen. Samen met Wonen Limburg loopt de opgave voor uitbreiding van de woonwagenlocaties in Weert. Tot slot ligt er een opgave om de capaciteit voor short stay internationale werknemers uit te breiden. Aanvullend hieraan wil de gemeente met de uitvraag op basis van de notitie 'Klein Wonen in Weert' initiatieven voor tijdelijke woningen faciliteren.

Voor de opgaven in de sociale huursector werkt de gemeente samen met de corporaties aan voldoende en betaalbare woningen.

Corporaties

Het beroep op corporaties groeit. Corporaties willen investeren en bieden daarmee stabiliteit. Zij staan voor betaalbaar wonen in wijken en kernen, zij staan midden in een maatschappij die snel verandert en waarin ontwikkelingen elkaar razendsnel opvolgen. We constateren dat de toekomst zich niet meer laat vangen in een vaste stip op de horizon. Om daar goed mee om te gaan, blijft een open en initiatiefrijke houding nodig. We schetsen in dat licht vanuit welke waarden we het onkenbare tegemoet treden: wendbaar, dienstbaar, verantwoordelijk en als goed rentmeester. Voor onze bewoners nu en morgen.

De kerntaak van de corporaties blijft het bieden van huisvesting aan mensen die dat nodig hebben. De corporaties spelen met de ketenpartners actief in op trends als tweedeling, langer thuis wonen, extramuralisering en de huisvesting van statushouders. Samen met de partners worden vroegtijdig knelpunten gesignaleerd en opgepakt. Er worden zo steeds meer mensen geholpen die tussen wal en schip dreigen te vallen. Het werk wordt gedaan vanuit de huisvestingstaak en de verantwoordelijkheid van anderen wordt niet overgenomen. Het gaat om samenwerking.

Corporaties zetten zich in voor:

- Het huisvesten van een brede groep bewoners – vanaf lage inkomens tot en met lagere middeninkomens inclusief bijzondere bewonersgroepen – in betaalbare woningen in gemengde, gedifferentieerde wijken en kernen.
- In wijken waar wijkontwikkeling en herstructurering noodzakelijk is, pakken de corporaties een actieve rol met oog voor het maatschappelijk belang.
- Een CO₂ neutrale woningvoorraad in de duurzaamheidsopgave.

Wonen is lokaal. De maatschappelijke opgave komt voort uit de lokale context. Die pakken de corporaties passend bij de individuele vermogenspositie op. Corporaties steunen elkaar regionaal in de volkshuisvestelijke opgaven.

Corporaties gaan het gesprek aan met de maatschappelijke partners, de huurdersorganisaties en gemeente, over een toekomstbestendige woningvoorraad met als inzet woon- en huurbeleid op het juiste schaalniveau. De betaalbaarheid blijft een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de corporatie (betaalbare woningen) en de rijksoverheid (huurtoeslag). Een rol voor de gemeente ligt in locaties om voldoende sociale huurwoningen te realiseren (faciliteren sociale woningbouw, zowel op eigen grondexploitaties als via initiatieven van derden).

Huurdersorganisaties

De huurdersorganisaties vertegenwoordigen de huurders van de corporaties die deze prestatieafspraken ondertekenen. Zij werken specifiek samen met corporaties door het geven van gevraagd en ongevraagd advies over het beleid en de activiteiten die corporaties ontwikkelen en uitvoeren. De basis hiervoor ligt vast in de Wet op het Overleg huurders verhuurders. Door uitbreiding van taken en verantwoordelijkheden in de Woningwet zijn de huurdersorganisaties ook betrokken bij het maken van prestatieafspraken. De rol van de huurdersorganisatie is het aanbrenge en behartigen van belangen van huurders in het krachtenveld van de beleidsvorming en uitvoering door gemeenten en corporaties. In de uitvoering is de rol van de huurdersorganisaties beperkt omdat het hen ontbreekt aan capaciteit en middelen. Dit wil overigens niet zeggen dat er geen bijdrage wordt geleverd in de uitvoering, die wordt wel geleverd, zij het dat de mogelijkheden beperkt zijn.

De huurdersorganisaties hebben via de WoonlastenWakers punten ingebracht. Partijen hebben deze punten betrokken bij het opstellen van deze prestatieafspraken en hebben afspraken gemaakt over de vervolgtacties waar zij gezamenlijk invulling aan geven.

Ondertekening

De volgende partijen onderschrijven deze prestatieafspraken, lopende vanaf 01-01-2023 tot en met 31-12-2026:

De gemeente, verder te noemen 'de gemeente'

Gemeente Weert, verder te noemen 'de gemeente'

Vertegenwoordigd door mevrouw W. van Eijk, wethouder.

Woningcorporaties, verder te noemen 'de corporaties'

- Stichting Wonen Limburg, verder te noemen 'Wonen Limburg' en 'Wonen Limburg Accent B.V.', verder te noemen 'Wonen Limburg'

Vertegenwoordigd door de heer G. Peeters, bestuurder.

- Woningvereniging Woonik, verder te noemen 'Woonik'

Vertegenwoordigd door de heer P. Sebregts, directeur bestuurder.

De huurdersorganisaties, verder te noemen 'de huurdersorganisaties'

- Huurders Adviesgroep, verder te noemen 'HAG'

Vertegenwoordigd door de heer W. Hendriks, voorzitter.

- Stichting Huurdersbelangen Midden-Limburg, verder te noemen 'SHML'

Vertegenwoordigd door de heer A. Doensen, voorzitter.

1. Beschikbaarheid

AMBITIE/DOEL

De gemeente Weert, de corporaties en de huurderorganisaties streven ernaar dat het aanbod aan huurwoningen in de sociale sector aansluit bij wat de markt vraagt. De ambitie voor de looptijd van deze prestatieafspraken is om de totale voorraad huurwoningen in de sociale sector in gemeente Weert te vergroten om in te kunnen spelen op de druk op deze voorraad.

1.1 Beschikbaarheid van sociale huurwoningen

Woningcorporaties hebben als taak te zorgen voor voldoende passende en kwalitatief goede woningen voor de doelgroep van beleid. Corporaties zetten zich daarom in voor een evenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod in het sociale huursegment, zowel kwantitatief als kwalitatief.

De groep woningzoekenden groeit. Als gevolg van demografische, economische en maatschappelijke ontwikkelingen en door veranderingen in wet en regelgeving, is de vraag vanuit de doelgroep van beleid voortdurend in ontwikkeling. Niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief. Deels is dit een autonome ontwikkeling. De taakstelling voor de huisvesting van statushouders neemt toe. Ook kan een langere verblijfsduur van Oekraïense ontheemden tot gevolg hebben dat de druk op de sociale huurwoningen verder toeneemt. Door vergrijzing en het langer zelfstandig blijven wonen van huishoudens met een extramurale zorgvraag, neemt de vraag van 1- en 2 persoons (ouderen)huishoudens toe. Dat vraagt om andere woningtypen, eigendomsvorm en huurprijscategorie en een ligging dicht bij voorzieningen.

Corporaties verdelen betaalbare woningen over de verschillende doelgroepen. De druk op de bijzondere bewonersgroepen is groot. In 2021 werd 37% van de vrijkomende woningen toegewezen vanwege afspraken met zorgaanbieders, taakstelling huisvesting statushouders, woningruil, sturen op leefbaarheid, matchingspunt en urgentie.

In onderstaande tabel is het totale woningbezit in gemeente Weert opgenomen, verdeeld naar soort en eigenaar.

Woningvoorraad gemeente Weert	aantal	percentage
Totaal aantal woningen	23.340	100%
Totaal aantal koopwoningen	15.297	65%
Wonen Limburg	4.589	20%
Wonen Limburg Accent	404	2%
Woonik	470	2%
Overige verhuurders	2.495	11%

Tabel: woningvoorraad gemeente Weert, peildatum 1-1-2022, bron: CBS en corporaties

	Meerjarenafspraken 2023 tot en met 2026	Initiatiefnemer
1.1.1	De gemeente Weert, de corporaties en de huurdersorganisaties zoeken gezamenlijk naar de mogelijkheden om doorstroming te bevorderen. Uitgangspunt hierbij is dat doorstroming wordt bevorderd door het bieden van maatwerk aan huurders.	Corporaties
1.1.2	Jaarlijks bespreken de gemeente Weert, de corporaties en de huurdersorganisaties de omvang van de voorraad huurwoningen in de sociale sector, naar huurprijsklasse.	Gemeente en corporaties
1.1.3	Voor tijdelijke woningen worden de gronden om niet beschikbaar gesteld door de gemeente.	Gemeente

1.2 Transformatie van de woningvoorraad: toevoegingen en onttrekkingen

Er worden prestatieafspraken gemaakt tussen het rijk en de provincies. Achtergrond is het woningtekort, het rijk wil tot 2030 900.000 woningen bouwen. Hiervan moet een derde in sociale huursector worden gebouwd. Er is ook in Weert ruimte nodig voor meer sociale huurwoningen. Hiervoor zijn grondposities nodig. Transformatie van leegstaand vastgoed geeft ook de mogelijkheid om sociale huurwoningen toe te voegen. Ook herontwikkeling van bestaande locaties geeft de mogelijkheid om extra sociale huurwoningen te bouwen. Daarbij horen afspraken over de kwaliteit van de woningen, de beschikbaarheid voor iedereen en de termijn dat de woningen beschikbaar blijven in de sociale huursector.

Partijen streven naar een evenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod in het sociale huursegment, zowel kwantitatief als kwalitatief. De corporaties dragen hieraan bij door transformatie van hun woningvoorraad (sloop, nieuwbouw, verkoop, herbestemming, renovatie en onderhoud). De gemeente heeft hierin een kaderstellende en faciliterende rol. De huurdersorganisaties behartigen bij de vastgoedtransities de belangen van de huurders.

Het kader voor vastgoedtransities is vastgelegd in de regionale Structuurvisie. De ontwikkelingen in de bevolkingsomvang vragen om extra aandacht van partijen in enerzijds het afstemmen van de woningbouwprogrammering en anderzijds het door transformatie afstemmen van de woningvoorraad op de toekomstige vraag.

Wonen Limburg bouwt 25% van de nieuwe woningen met circulaire materialen. Wonen Limburg werkt met conceptuele bouwproducten die snel te realiseren en minder duur zijn. Woonik formuleert nog beleid over de toepassing van circulaire materialen.

Corporaties houden de voorraad sociale huurwoningen in goede en verhuurbare staat door periodiek onderhoud aan de woningen uit te voeren. Het uitvoeren van onderhoud gaat waar mogelijk gepaard met verbetering van de energetische kwaliteit.

	Meerjarenafspraken 2023 tot en met 2026	Initiatiefnemer
1.2.1	In de periode 2023 tot en met 2026 zal de voorraad huurwoningen in de sociale sector in bezit van de corporaties in de gemeente Weert (per 1 januari 2023) toenemen. De gemeente streeft ook naar groei van de voorraad. Om dit te realiseren stuurt de gemeente Weert actief op de realisatie van sociale huurwoningen.	Gemeente en corporaties

	Meerjarenafspraken 2023 tot en met 2026	Initiatiefnemer
1.2.2	Om de groei van de voorraad huurwoningen te kunnen realiseren spannen de gemeente Weert en de corporaties zich gezamenlijk in om in de periode 2023 tot en met 2026 te komen tot afspraken over verkoop van vastgoed/grond aan corporaties. Tevens zoeken partijen de samenwerking op als het gaat om het verkrijgen van gronden voor de ontwikkeling van nieuwbouw, herontwikkeling of functiewijziging en door te sturen op sociale huurwoningen bij ontwikkelingen van derden. Het streefpercentage is minimaal 30% sociale huur en 10% middenhuur.	Gemeente en corporaties
1.2.3	De gemeente wil de planvoorraad van sociale huurwoningen vergroten door het toevoegen van woningbouwplannen aan de planvoorraad.	Gemeente
1.2.4	De gemeente Weert en de corporaties spannen zich in om in het geval van leegstaande gebouwen die mogelijk interessant zijn voor transformatie van het betreffende gebouw naar woonruimte in de sociale sector een vooronderzoek uit te voeren naar de technische en financiële haalbaarheid hiervan.	Gemeente en corporaties
1.2.5	Jaarlijks rapporteren de corporaties over het totaal aantal onttrekkingen en toevoegingen naar locatie en huurprijsklasse.	Corporaties
1.2.6	Als bij sloop met vervangende nieuwbouw meer woningen worden gesloopt dan nieuw teruggebouwd, maken corporaties en de gemeente afspraken over de inzet van het surplus aan onttrekkingen voor andere ontwikkellocaties.	Gemeente en corporaties
1.2.7	Nieuwe sociale huurwoningen blijven minimaal 25 jaar in de sociale huursector beschikbaar. Afsproken wordt dat bij verkoop van een sociale huurwoning na 25 jaar er een nieuwe sociale huurwoning wordt toegevoegd, zodat het areaal sociale huurwoningen per saldo niet afneemt.	Corporaties

1.3 Woonruimteverdeling

Wonen Limburg biedt hun woningen aan via de website www.thuisinlimburg.nl. Met een combinatie van verschillende aanbiedingsmodellen (aanbod, bemiddeling, direct te huur en loting) spelen zij in op de behoeften van verschillende woningzoekenden: reguliere zoekers en spoedzoekers. De woningzoekende heeft op de website de beschikking over een woonlastenmodel, waarmee hij of zij een goede inschatting kan maken van de (toekomstige) totale woonlasten.

	Meerjarenafspraken 2023 tot en met 2026	Initiatiefnemer
1.3.1	Gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken worden woningen in de gemeente Weert verhuurd via het woonruimteverdeelsysteem Thuis in Limburg (TIL).	Wonen Limburg
1.3.2	Jaarlijks vóór 1 april verstrekken de corporaties aan de gemeente en de huurdersorganisaties de marktinformatie uit het woningzoekendensysteem. De rapportage wordt ambtelijk en bestuurlijk besproken.	Corporaties
1.3.3	Partijen brengen elkaar op de hoogte als er zich wijzigingen voordoen in het woonruimteverdeelbeleid.	Corporaties

2 Betaalbaarheid

AMBITIE/DOEL

De gemeente Weert, de corporaties en de huurdersorganisaties willen de woonlasten van huurders met een laag inkomen beheersbaar houden. De focus ligt hierbij op de groep huurders, die afhankelijk zijn van een sociale huurwoning. De gemeente Weert, de corporaties en de huurdersorganisaties willen de invloed die zij hebben om woonlasten beheersbaar te houden zo doelmatig mogelijk benutten. Hierbij wordt generiek beleid gehanteerd waar dat kan en maatwerk geboden waar nodig op het moment dat een huishouden in de knel dreigt te komen.

De kerntaak van corporaties is het voorzien in goede en betaalbare woningen voor huishoudens die aangewezen zijn op sociale huisvesting. Partijen vinden het van groot belang dat er voldoende (passende) betaalbare woningen beschikbaar zijn voor de verschillende doelgroepen.

Wettelijke kaders

Door de Rijksoverheid is regelgeving ingesteld die de betaalbaarheid van wonen beïnvloedt, zoals de actieve aanpassing huurprijs bij wijziging maximale huurprijs, DAEB-toewijzingsnorm, passendheidsnorm, slaagkans en de huursombenadering. Corporaties wijzen woningen toe conform de wettelijke normen. Daarnaast hanteren corporaties elk eigen beleid en instrumenten om de betaalbaarheid van het wonen en beschikbaarheid van woningen te behouden en waar nodig te verbeteren.

De wettelijke kaders voor het huurbeleid worden aan het begin van een jaar door de Rijksoverheid vastgesteld en gepubliceerd. Corporaties stellen hun huurbeleid voor het betreffende jaar in overleg met hun huurdersorganisatie(s) op. Gemeenten worden door de corporaties over de inhoud van het beleid geïnformeerd.

Nationale Prestatieafspraken

In de Nationale Prestatieafspraken zijn verantwoorde huurstijgingen en huurverlaging voor lagere inkomens vastgelegd. In de afspraken over betaalbaarheid is een balans gevonden tussen generieke maatregelen waarvan alle huurders profiteren en specifieke maatregelen waarvan mensen met lagere inkomens en mensen in niet-duurzame woningen profiteren. Corporaties gaan de komende 3 jaar voor alle huurders de huren matigen. Daarbij wordt de koppeling met de inflatie losgelaten en wordt de maximale huursomstijging 0,5% lager dan de CAO-loonontwikkeling. Daardoor stijgen de huren minder hard dan de lonen. Om de huur voor huurders met een laag inkomen te verbeteren krijgen huurders met een inkomen op of onder 120% van het sociaal minimum in 2023 een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot € 550,- (prijspeil 2020, afhankelijk van het jaar waarin deze maatregel precies wordt ingevoerd wordt dit bedrag geïndexeerd).

Circa 510.000 huishoudens komen hiervoor in aanmerking. Zij krijgen een gemiddelde huurverlaging van gemiddeld € 57,- per maand. Dit komt in de plaats van een generieke huurbevriezing in 2024. Tot slot gaan corporaties met voorrang een deel van hun (nieuwe) midden huurwoningen toewijzen aan doorstromers uit de sociale huursector.

Preventie en vroegsignalering van (huur)schulden

Het ultieme doel van partijen is het voorkomen van schulden bij huishoudens die door de corporaties gehuisvest worden. Corporaties voeren een actief incassobeleid. Partijen werken samen bij de preventie en het ondersteunen van huurders met betalingsproblemen. Zij bieden de huurders oplossingen die bijdragen aan het voorkomen én oplossen van betalingsachterstanden. En dat gaat verder dan alleen huurachterstanden.

Om zo goed mogelijk te kunnen (blijven) aansluiten bij ontwikkelingen zullen de (huur)achterstanden en de aanpak bij (huur)achterstanden door de partijen worden geëvalueerd. Verbetermogelijkheden die ontstaan uit deze evaluatie zullen worden opgenomen in een of meer jaarschijven die voortvloeien uit deze meerjarenafspraken. Hierbij wordt ook in overweging genomen of doorbetaling van uitkering in geval van huurachterstand bijdraagt aan het beheersen van de woonlasten van huurders.

Met de stijgende energielasten en de kosten van voedingsmiddelen neemt het risico op betalingsachterstanden toe. Het is belangrijk huurders te blijven wijzen op de Voorzieningenwijzer en regelingen die de gemeente heeft. Naast budgetcoaches zet Wonen Limburg energiecoaches in. Wonen Limburg denkt graag mee over de inzet van de middelen die de gemeente ontvangt voor aanpak van energiearmoede.

Partijen benadrukken huisuitzettingen te willen voorkomen; een dak boven het hoofd is een randvoorwaarde voor bewoners om de stap naar zelfredzaamheid te zetten. En als een huisuitzetting helaas toch onvermijdbaar is, dan is de achtervang door de samenwerkende partijen geborgd. Een sluitende aanpak van partijen in het netwerk rondom de bewoner is in beide gevallen noodzakelijk.

Betaalbaarheid en duurzaamheid

Corporaties leggen nadrukkelijk een relatie tussen betaalbaarheid en duurzaamheid. De energielasten vormen immers een aanmerkelijk (en toenemend) deel van de totale woonlasten. Corporaties sturen daarom naast het betaalbaar houden van woningen naar netto huurprijsklasse, ook op het verlagen van de totale woonlasten middels verduurzaming van het woningaanbod.

Beschikbaarheid woningvoorraad naar huurprijscategorie Wonen Limburg				
>85% (sociale doelgroep)	>95% (DAEB)	Voorraad	Huurprijscategorie	Indicatie doelgroep
		15%	< € 442,46	Jongeren 18-23 jaar en laagste inkomen
		79%	€ 442,46 - € 633,25	1-2 pers. h.h. huurtoeslaggerechtigd
			€ 633,25 - € 678,66	>3 pers. h.h. huurtoeslaggerechtigd
		4%	€ 678,66 - € 763,47	Inkomen huurtoeslaggrens tot DAEB grens
		6%	>€ 763,47	Inkomen boven DAEB grens
Bron: bod 2022 Wonen Limburg				

Beschikbaarheid woningvoorraad naar huurprijscategorie Wonen Limburg				
>85% (sociale doelgroep)	>95% (DAEB)	Voorraad	Huurprijscategorie	Indicatie doelgroep
		3,0%	< € 442,46	Jongeren 18-23 jaar en laagste inkomen
		78,7%	€ 442,46 - € 633,25	1-2 pers. h.h. huurtoeslaggerechtigd
		11,2%	€ 633,25 - € 678,66	>3 pers. h.h. huurtoeslaggerechtigd
		6,7%	€ 678,66 - € 763,47	Inkomen huurtoeslaggrens tot DAEB grens
		0,4%	>€ 763,47	Inkomen boven DAEB grens
Bron: Woonik				

Vrije ruimte

Vanaf 2022 mogen corporaties wettelijk 7,5 procent van de woningen vrij toewijzen. In de prestatieafspraken mag die vrije ruimte verhoogd worden naar het 'oude' niveau van 15 procent. Als dit wordt gedaan, dan zorgt dat ervoor dat er net als voorheen geen inkomenseisen hoeven te worden gesteld. Zo vallen er geen woningzoekenden tussen wal en schip, hebben de corporaties extra ruimte om de keuzevrijheid van de huurder te borgen en met gevarieerde buurten de leefbaarheid te blijven versterken. Daarbij hoort dat partijen zich samen blijven inzetten om daar waar nodig woningen toe te voegen, zodat iedere woningzoekende uitzicht houdt op een betaalbare woning.

	Meerjarenafspraken 2023 tot en met 2026	Initiatiefnemer
2.1.1	Jaarlijks wordt in de jaarschijf behorende bij deze prestatieafspraken ter informatie het huurprijsbeleid van de corporaties opgenomen zoals dat geldt voor het betreffende jaar.	Corporaties
2.1.2	In de periode 2023 tot en met 2026 werken Gemeente Weert en de corporaties samen op basis van een convenant waarin werkafspraken zijn vastgesteld met als doel het voorkomen van ontruiming en als gevolg van huurbetaling- en schuldenproblematiek.	Gemeente
2.1.3	Alle inzet is gericht op het voorkomen van huisuitzettingen. In het geval er toch sprake is van een huisuitzetting, vindt er vooraf altijd contact plaats tussen de gemeente en corporaties. Jaarlijks wordt het aantal huisuitzettingen en de achterliggende redenen hiervoor door partijen gemonitord.	Corporaties
2.1.4	Partijen zetten gezamenlijk in op de bewustwording van inwoners van de gemeente Weert, op het gebied van energiebesparing, door de inzet van energiecoaches. Bewustwording kan een bijdrage leveren aan een reductie van energielasten.	Gemeente en corporaties
2.1.5	De vrije ruimte, zoals wettelijk is vastgesteld op 7,5%, wordt verhoogd naar 15%. Corporaties monitoren jaarlijks welke percentage de vrije ruimte werkelijk bedraagt.	Corporaties.
2.1.6	Gemeente ontvangt middelen van het rijk inzake energiearmoede. Corporaties denken graag mee over de inzet van deze middelen.	Gemeente

3 Duurzaamheid

AMBITIE/DOEL

Partijen willen bereiken dat alle huurwoningen in 2050 CO₂-neutraal zijn. De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties willen als het gaat om het thema wonen een zo duurzaam mogelijke woningvoorraad. Vanwege het oogpunt van betaalbaarheid van de woning en het voorkomen van te hoge woonlasten van bewoners wordt per project (bij zowel renovatie, onderhoud, nieuwbouw als verbouw) bezien welk ambitieniveau haalbaar en betaalbaar is.

De Regionale Energie Strategie (RES), de Routekaart en de Transitievisie Warmte zijn gereed. De Transitievisie Warmte wordt nader uitgewerkt. Corporaties willen hierbij betrokken worden, om hier rekening mee te houden bij eigen investeringen.

Om in 2050 CO₂-neutraal te zijn, hebben de corporaties in 2018 de CO₂- routekaart ingevuld om de route voor de verduurzamingsopgave in kaart te brengen. Een tussenstap daarin is de ambitie dat in 2021 de corporatiewoningen een gemiddeld B-label hebben. Corporaties hebben dit gerealiseerd middels renovatie, sloop en nieuwbouw en woningverbetering.

Corporaties geven elk op hun eigen wijze invulling aan hun duurzaamheidsambities, bijvoorbeeld door concrete vastgoedprojecten, het plaatsen van zonnepanelen en het kiezen voor duurzame materialen bij nieuwbouw en renovatie, volledige eliminatie van E, F en G labels in 2025 (Wonen Limburg en in 2026 (Woonik), het kosteloos inzetten van energiecoaches (Wonen Limburg) en vrijkomende geschikte grondgebonden huurwoningen voorzien van zonnepanelen (Wonen Limburg). Daarnaast zetten partijen in op bewustwording en gedragsverandering bij de huurders. Corporaties hebben de ambitie om bij nieuwbouw 25% circulaire materialen te gebruiken. Corporaties werken graag samen met de gemeente bij ingrepen in de openbare ruimte in verband met het klimaatadaptief maken van de woonomgeving.

Partijen hechten belang aan het verduurzamen van de woningvoorraad, energiebesparing en reductie van de CO₂-uitstoot met als doel dat huurders kunnen wonen in duurzame woningen van goede kwaliteit en zonder hoge woonlasten. De drijfveer achter deze duurzaamheidsmaatregelen is aan de ene kant de beheersing van de woonlasten en aan de andere kant de reductie van de belasting op het milieu. Partijen erkennen dat de energiebesparing in de woningvoorraad noodzakelijk is en een gezamenlijke inspanning vergt.

Voor huurdersorganisaties is het belangrijk dat het doorbelasten van duurzaamheidsinvesteringen in balans is met de besparing op energielasten.

	Meerjarenafspraken 2023 tot en met 2026	Initiatiefnemer
3.1.1	De ambitie is om bij elk nieuwbouw project 25% circulaire materialen te gebruiken.	Wonen Limburg
3.1.2	Corporaties maken de (ontwikkeling in) energetische prestaties (uitgedrukt in labels) van hun woningbezit jaarlijks inzichtelijk.	Corporaties
3.1.3	Corporaties willen betrokken worden bij de uitwerking van het warmteplan.	Gemeente

	Meerjarenafspraken 2023 tot en met 2026	Initiatiefnemer
3.1.4	Het streven is uiterlijk in 2025 (Wonen Limburg en 2026 (Woonik) geen woningen meer met een E, F of G label te hebben.	Corporaties
3.1.5	Bij ingrepen in de openbare ruimte samenwerking met corporaties opzoeken in verband met een klimaatadaptieve inrichting.	Corporaties
3.1.6	Inzetten op bewustwording en gedragsverandering bij huurders (energieverbruik, klimaatadaptieve inrichting tuin)	Gemeente en corporaties

4 Wonen, zorg en bijzondere bewonersgroepen

AMBITIE/DOEL

De kern van de visie op het sociaal domein is dat we ervoor zorgen dat iedereen kan meedoen in de maatschappij waarbij het van belang is dat de behoefte van de inwoner centraal staat en de aanpak integraal en domeinoverstijgend is. Dit is nodig omdat de vraag naar wonen met zorg toeneemt door onder andere extramuralisering en de behoefte (en noodzaak) om langer thuis te wonen. Hierdoor huisvesten corporaties ook steeds meer bijzondere bewonersgroepen. Wij willen een thuis bieden aan bestaande en nieuwe inwoners en door het maken van verbindingen en het inzetten van bestaande netwerken komen tot nieuwe en slimmere oplossingen voor de opgaven waar we voor staan.

Het vitaal houden van onze samenleving is cruciaal voor het bouwen aan een solide toekomst voor onze inwoners. Het sociaal domein ondergaat een grote verandering: van een verzorgingsstaat (voor iemand zorgen) naar een samenleving waarin mensen mee kunnen doen (zelf- en samenredzaamheid).

Deze samenleving is erop gericht zoveel mogelijk de eigen mogelijkheden van inwoners en hun gemeenschap te benutten en bevorderen. We streven naar een situatie waarin de samenleving als geheel en mensen individueel keuzes maken die bijdragen aan hun gelukkig, gezond, veilig en participerend bestaan. Hiervoor is een gemeenschap die een stevig sociaal fundament biedt cruciaal. Dit betekent dat inwoners naar elkaar om kijken en dat mensen terug kunnen vallen op een eigen netwerk of professionele ondersteuning. Dit vraagt zelfredzame inwoners die zelf en samen verantwoordelijkheid nemen voor hun leven en de regie nemen om eventuele problemen zelf op te lossen. De overheid is erop gericht om (vanuit vertrouwen) inwoners daartoe in staat te stellen. Het is realiteit dat niet iedereen op elk moment in staat is zelfredzaam te zijn, gebruik te maken van zijn eigen mogelijkheden en om hulp te vragen als dat nodig is. Dit betekent dat we actief kwetsbare inwoners benaderen en ondersteunen. De inwoner kan erop vertrouwen dat de gemeente voorziet in deze ondersteuning.

De opgave in het sociaal domein is complex. Denk aan hardnekkige problemen en vraagstukken op het terrein van armoede, eenzaamheid, participatie en sociale acceptatie. Maar er zijn zeker ook kansen om de leefbaarheid te verbeteren. De problemen in het sociaal domein zijn niet eenvoudig op te lossen, omdat er verschillende, vaak onderling afhankelijke oorzaken zijn. Deze vraagstukken zijn te complex om met één beleidsmaatregel of door één betrokken partij op te lossen. Daarvoor zijn meerdere betrokkenen met verschillende niveaus van kennis, kunde, verantwoordelijkheid en belangen nodig.

Het is van belang dat we bij het aanpakken van deze uitdagingen onder andere inzetten op het verbeteren van de samenwerking tussen de verschillende betrokkenen en maatschappelijke partners. We hebben elkaar nodig om het vraagstuk aan te pakken.

4.1 Wonen en zorg/ ouderen

Om het langer thuis wonen te (blijven) faciliteren, erkennen partijen het belang van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen voor deze huishoudens (vaak senioren) met een zorgbehoefte of een mobiliteitsbeperking. De corporaties spannen zich in om mede invulling te

geven aan de vraag naar deze woningen.

De gemeente faciliteert hierbij vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) woningaanpassingen, die ertoe bijdragen dat inwoners met een functiebeperking langer zelfstandig kunnen wonen.

	Meerjarenafspraken 2023 tot en met 2026	Initiatiefnemer
4.1.1	De gemeente stelt in samenwerking met corporaties en zorgaanbieders een woonzorgvisie op.	Gemeente
4.1.2	Corporaties onderzoeken in de periode 2023 tot en met 2026 de passendheid van de bestaande woningvoorraad voor senioren huishoudens en huishoudens met een zorgvraag of mobiliteitsbeperking. Hierbij maken zij desgewenst gebruik van de methodiek van het Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT) ter beoordeling van hun woningbezit. Deze BAT score is voor een gedeelte van het bezit bekend, maar nog niet van het gehele bezit.	Corporaties
4.1.3	Naast inzicht in de passendheid van het huidige aanbod voor huishoudens met een mobiliteitsbeperking of zorgvraag, is inzicht gewenst in de ontwikkeling van de omvang van deze doelgroepen. In het kader van de woonzorgvisie doet de gemeente onderzoek naar deze vraagontwikkeling in relatie tot de beschikbaarheid van passende woningen binnen hun werkgebied. Dit onderzoek loopt mee in het regionale woningbehoefteonderzoek Midden-Limburg, dat in 2023 is voorzien.	Gemeente
4.1.4	Corporaties maken een inventarisatie van complexen waar veiligheidsissues spelen ten aanzien van het stallen van scootmobielen. Tevens brengen zij in beeld waar uitbreidingsbehoefte bestaat voor het stallen van scootmobielen. Gemeente onderzoekt of zij bij kan dragen aan de investering om de stallingsmogelijkheden voor scootmobielen te realiseren cq uit te breiden.	Corporaties en gemeente

4.2 Van beschermd wonen naar beschermd thuis

Corporaties willen een thuis bieden aan nieuwe huurders die uitstromen vanuit onder andere beschermd wonen en maatschappelijke opvang naar een zelfstandige woning. Denk daarbij aan intramuraal verblijvende doelgroepen en diverse doelgroepen met een begeleidingsvraag, waaronder Zeer Moeilijk Plaatsbaren (ZMP ers), kandidaten vanuit het tweede kans beleid, ex-gedetineerden, ex-psychiatrische patiënten, ex-verslaafden en dak- en thuislozen, (jong) gehandicapten, jongeren met een begeleidingsvraag of verstandelijk gehandicapten.

Gemeente, corporaties en andere partners zorgen voor een zelfstandige woning, de noodzakelijke begeleiding én - heel belangrijk - voor een zachte landing in de juiste buurt. Passend bij de draagkracht van de wijk, zodat het prettig wonen is voor de persoon zelf en dat het ook past in de woonomgeving. Gemeente, corporaties en zorgorganisaties maken duidelijke afspraken over ieders rol in het faciliteren van deze uitstroom. De gemeente heeft hier de regierol in.

Daarnaast zien partijen dat sommige mensen niet in staat zijn om in de wijken een thuis te vinden.

Vaak bewoners die niet één probleem hebben, maar te maken hebben met meerdere zorg- en begeleidingsvragen tegelijkertijd. Denk daarbij bijvoorbeeld aan een combinatie van schulden, psychische problemen en eenzaamheid. Personen met verward gedrag worden ze tegenwoordig vaker genoemd.

En omdat deze mensen blijven wonen in de eigen woonomgeving en zorg/begeleiding thuis krijgen, leidt dit (tijdelijk) verlies van regie over het eigen leven in een toenemend aantal casussen tot risico's voor de leefbaarheid en gevaar voor de omgeving. Dat willen partijen voorkomen. Zeker ook omdat zij merken dat meerdere van de wijken met een concentratie van sociale woningen aan de grenzen van hun draagkracht zitten. Partijen willen voor deze groepen kwetsbare mensen voor wie opvang en/of regulier wonen niet (meer) mogelijk of moeilijk is, toch een perspectief bieden.

Partijen werken samen aan een sluitende aanpak van (multi)problematiek afgestemd op de zwaarte van de cases en met inzet van de benodigde expertise van diverse instanties en organen. Uitgangspunt van deze samenwerking is een gezamenlijke aanpak, waarbij iedere partij haar verantwoordelijkheid neemt. De kansen zitten in de combinatie van de signaleringsfunctie en de leefbaarheidsopgave van de corporatie, de expertise van de zorg- en welzijnspartijen en de regiefunctie van de gemeente.

	Meerjarenafspraken 2023 tot en met 2026	Initiatiefnemer
4.2.1	De gemeente en corporaties participeren in het Matchingspunt passende huisvesting en ondersteuning Midden-Limburg.	Gemeente en corporaties
4.2.2	De gemeente en corporaties evalueren de ervaring m.b.t. de begeleiding van de groep kwetsbare mensen voor wie opvang en/of regulier wonen niet (meer) mogelijk of moeilijk is.	Gemeente en corporaties

4.3 Huisvesting bijzondere doelgroepen

Vergunninghouders

De gemeente is eindverantwoordelijk voor het realiseren van de taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders en het organiseren van de begeleiding voorafgaand, bij en na het betrekken van de woningen. Daarvoor coördineert de gemeente de samenwerking tussen COA, Vluchtelingenwerk, de corporaties en andere betrokken partijen. Partijen erkennen het belang van samenwerking bij het huisvesten, maar ook bij de integratie van vergunninghouders.

Het huisvesten van (grote aantallen) vergunninghouders legt druk op het sociale huursegment, de maatschappelijke acceptatie rond het huisvesten van vergunninghouders, de leefbaarheid en de beschikbaarheid van woningen voor reguliere doelgroepen.

	Meerjarenafspraken 2023 tot en met 2026	Initiatiefnemer
4.3.1	Gemeente stelt voldoende capaciteit en middelen beschikbaar voor de coördinatie van het realiseren van de taakstelling huisvesting vergunninghouders en het organiseren van de begeleiding voorafgaand, bij en na het betrekken van de woningen. De gemeente informeert corporaties tijdig over de taakstelling en verdeling van aantallen naar rato van het woningbezit en bespreekt specifieke opgaven rond de taakstelling (bijv. enkel grote gezinnen)	Gemeente

	Meerjarenafspraken 2023 tot en met 2026	Initiatiefnemer
	of stagnatie in de realisatie van de taakstelling, per omgaande met de corporaties.	
4.3.2	Corporaties stellen voldoende woningen beschikbaar ten behoeve van het realiseren van de taakstelling door het beschikbaar stellen van woningen.	Corporaties
4.3.3	Corporaties en de gemeente spannen zich gezamenlijk in om te voldoen aan de halfjaarlijks vastgestelde taakstelling tot het huisvesten van vergunninghouders.	Corporaties

Internationale werknemers

Om economisch vitaal te blijven hebbende bedrijven in Weert extra én nieuwe werknemers nodig. Door de verwachte economische groei en de hoge mate van vergrijzing, die een grote uitstroom van arbeidskrachten tot gevolg heeft, moeten nieuwe werknemers de arbeidsmarkt in Weert betreden. Zonder hulp van tijdelijke werknemers is dit niet mogelijk.

Het aantrekken van goede tijdelijke werknemers wordt steeds moeilijker. De concurrentie van deze werknemers wordt steeds groter omdat de behoefte niet alleen in Weert, maar in heel Nederland speelt én ook in onze omliggende landen. Om deze werknemers aan te kunnen trekken én aan onze bedrijven te kunnen binden, is het aanbieden van goede en voldoende huisvesting een vereiste. De urgentie voor het kunnen realiseren van goede en voldoende huisvesting is groot!

Het huisvesten van tijdelijke werknemers dient met zorg te gebeuren.

	Meerjarenafspraken 2023 tot en met 2026	Initiatiefnemer
4.3.4	De gemeente heeft het beleid inzake de huisvesting van internationale werknemers in 2021 geactualiseerd, in 2023 wordt beoordeeld of herijking nodig is.	Gemeente

Woonwagenbewoners

In de gemeente Weert zijn 16 woonwagenlocaties en een totaal van 105 standplaatsen verspreid over de diverse kernen. Sommige standplaatsen zijn in bezit van de gemeente, sommige standplaatsen zijn in bezit bij particulieren en de meeste standplaatsen zijn in bezit van de corporaties. Natuurlijk willen partijen voor deze groep ook een echt 'thuis' realiseren.

Woonwagenbewoners hebben daarin een bijzondere positie, zoals bevestigd door het College voor de Rechten van de Mens. Met het door het rijk gepubliceerde beleidskader 'Gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid' wordt aandacht gevraagd voor de woonwagenbewoners en hun cultuur. Uitgangspunt hierbij blijft dat huisvestingsbeleid een primaire verantwoordelijkheid van de gemeente is.

In samenwerking met de provincie zijn de behoeften aan woonwagens en standplaatsen in de Limburgse gemeenten in beeld gebracht. Vervolgens is een plan van aanpak opgesteld. Op basis van de uitkomsten hebben keukentafelgesprekken plaats gevonden en is een principebesluit genomen over de uitbreiding van een aantal locaties.

	Meerjarenafspraken 2023 tot en met 2026	Initiatiefnemer
4.3.5	Gemeente en Wonen Limburg bereiden de voorgenomen uitbreiding van een aantal locaties verder voor. Dit gebeurt met maximaal 2 locaties tegelijk.	Gemeente en Wonen Limburg
4.3.6	De gemeente wil de woonwagenlocatie Savelveld in Stramproy overdragen aan Woonik. De gesprekken hierover starten in 2023 op. Wonen Limburg sluit hierbij aan vanwege hun expertise.	Gemeente en Woonik

5 Leefbaarheid

AMBITIE/DOEL

Leefbare wijken en kernen zijn van groot belang voor het welzijn, woongenot en de veiligheid van bewoners alsmede voor de verhuurbaarheid van woningen. Leefbaarheid gaat over hoe mensen de samenstelling en de omgang van de bevolking met elkaar in hun kern waarderen, over hoe veilig men de wijk/kern vindt, over hoeveel overlast en hinder men ervaart, over de kwaliteit van de woningvoorraad, over voorzieningen in de wijk/kern en over de kwaliteit van de publieke ruimte. Het bevorderen van de leefbaarheid in wijken en kernen draagt bij aan een prettig woonklimaat.

Gebieden die kwetsbaar zijn verdienen extra aandacht en inzet en een op maat gesneden gebiedsgerichte aanpak. De gemeente voert de regierol op dit belangrijke thema. In co-creatie met corporaties, huurdersorganisaties en onder andere politie, zorginstanties en natuurlijk dorps/wijkbewoners willen we de komende jaren de leefbaarheid goed houden waar de leefbaarheid voldoende is, en versterken waar dat nodig is.

5.1 Inzet van middelen voor leefbaarheid

De corporaties dragen bij aan het verbeteren van en het bevorderen van activiteiten op het gebied van leefbaarheid en reserveren hiervoor middelen. Investerings- en activiteiten met betrekking tot leefbaarheid moeten zich op het woningbezit en de directe omgeving daarvan richten en hebben als doel de leefomgeving schoon, heel en veilig te houden, een prettig woonklimaat te realiseren alsook huurders rond de leefbaarheid van hun eigen woonomgeving te activeren.

Binnen de kaders van de woningwet mochten corporaties maximaal een wettelijk vastgesteld bedrag per daeb-woning per jaar besteden aan leefbaarheid. Dit maximale bedrag is losgelaten. Corporaties zijn zodoende vrij om middelen te besteden ten behoeve van leefbaarheid. Over een overschrijding van het maximum bedrag hoeven geen prestatieafspraken meer te worden gemaakt.

	Meerjarenafspraken 2023 tot en met 2026	Initiatiefnemer
5.1.1	Partijen delen data over de actuele stand van zaken met betrekking tot de leefbaarheid in de wijken en dorpen van de gemeente Weert met elkaar. Ze streven naar een meer gemeenschappelijke aanpak daarin.	Gemeente
5.1.2	Corporaties zetten middelen voor leefbaarheid daar in waar het nodig of wenselijk is.	Corporaties
5.1.3	De corporaties leveren een extra bijdrage aan het bevorderen van de leefbaarheid door de ondersteuning van bewonersinitiatieven in de wijken en kernen waar de corporaties bezit hebben. Het uitgangspunt hierbij is dat het initiatief of de vraag van de bewoners komt. De corporaties worden belast met de beoordeling van deze initiatieven en het beschikbaar stellen van budget voor de ondersteuning hiervoor.	Corporaties
5.1.4	Corporaties nemen jaarlijks in het bod op welke uitgaven er voor het betreffende jaar verwacht worden.	Corporaties

5.2 Veiligheid van de woonomgeving

Een veilige woonomgeving gaat ook om het voorkomen en opheffen van onrechtmatig en hinderlijk gedrag. Te denken valt aan het veroorzaken van (ernstige) overlast, hennepsteelt of drugshandel.

Woningcorporaties nemen verantwoordelijkheid voor de aanpak hiervan binnen het eigen woningbezit. Zij reageren actief op overlastmeldingen en geconstateerde overlast met betrekking tot haar woningbezit en spannen zich in om -samen met betrokken partijen- tot beëindiging van de overlastsituatie te komen. In het uiterste geval voeren zij een procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst. Maar een uithuiszetting is doorgaans geen echte oplossing. Vaak is het niet meer dan het verplaatsen van een probleem. Gemeenten, corporaties en zorg- en welzijnspartners spannen zich in om middels inzet van de beschikbare middelen en instrumenten, de juiste ondersteuning aan de overlastveroorzaker te bieden en daarmee de overlast te doen stoppen en ontruiming te voorkomen.

	Meerjarenafspraken 2023 tot en met 2026	Initiatiefnemer
5.2.1	Gemeente neemt de regie in ernstige overlastsituaties waarbij vaak sprake is van een multidisciplinaire problematiek en waarbij al meerdere partijen (gemeente, politie, woningcorporatie, zorg en welzijnsinstellingen) betrokken zijn. In die situaties is het wenselijk de overlastproblematiek integraal te benaderen.	Gemeente
5.2.2	Corporaties voeren een zero tolerance beleid bij hennepsteelt of drugshandel vanuit corporatiewoningen. Bij geconstateerde drugshandel of hennepsteelt zetten corporaties actief in op vrijwillige huuropzegging of ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning.	Corporaties
5.2.3	De gemeente kan (aanvullend) in het kader van het Damoclesbeleid, een woning voor een vastgestelde periode sluiten. Een gesloten woning is in de periode van sluiting niet beschikbaar voor huisvesting van de doelgroep van beleid. Per casus kan afwijking van dit beleid besproken worden met als doel om in de woning werkzaamheden te verrichten om deze weer verhuur klaar te maken.	Corporaties

De gemeente Weert is verantwoordelijk voor het onderhoud van de gemeentelijke openbare ruimte en het gemeentelijk openbaar groen. De corporaties zijn verantwoordelijk voor onderhoud van woningen en complexen in haar bezit en in veel gevallen de directe omgeving daarvan. Gezamenlijk zetten de gemeente en de corporaties in op het bevorderen van de sociale leefbaarheid.

	Meerjarenafspraken 2023 tot en met 2026	Initiatiefnemer
5.2.5	De gemeente onderzoekt de mogelijkheid om in nader te bepalen wijken/kernen periodiek een opschoonactie te organiseren in samenwerking met de bewoners.	Gemeente

6 Organisatie en samenwerking

AMBITIE/DOEL

De gemeente Weert, corporaties en de huurdersorganisaties willen met elkaar samenwerken in een partnerschap. De drie partijen zijn voor huurders van sociale huurwoningen in gemeente Weert de belangrijkste partijen en hebben als gezamenlijk streven dat het goed wonen is in de gemeente Weert voor huishoudens met een beperkt inkomen. Iedere partij geeft hier binnen de eigen verantwoordelijkheden en mogelijkheden richting aan. Het samenwerken in een partnerschap heeft tot doel om gezamenlijk in een verander(en)de context waarin sprake is van afnemende middelen, het maximale te bereiken op het terrein van het wonen in Weert.

Bij een partnerschap is er sprake van wederzijdse inspanning, vertrouwen en aanspreekbaarheid. Dat houdt ook in dat partijen zich kwetsbaar willen opstellen en bepaalde marges van onzekerheid aanvaarden.

Het samenwerken in een partnerschap betekent concreet dat de gemeente Weert, corporaties en de huurdersorganisaties:

- Transparant en open zijn naar elkaar toe, ook voor ieders mogelijkheden qua menskracht en financiële middelen.
- Het gemeenschappelijke doel in het oog houden en binnen de kaders van de eigen organisatie toewerken naar het bereiken van dit gemeenschappelijke doel.
- Elkaars positie en inbreng in het partnerschap respecteren.
- In een vroegtijdig stadium informatie met elkaar delen die betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken.
- Onderzoek dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken zoveel mogelijk gezamenlijk uitvoeren.
- Elkaar aanspreken op het moment dat er knelpunten in de uitvoering van deze prestatieafspraken of in de samenwerking optreden.
- Elkaar aanspreken op het niet nakomen van gemaakte afspraken.

6.1 Overlegstructuur

1. Jaarlijks brengen de corporaties voor 1 juli hun bod (voorgenomen activiteiten) voor het opvolgend jaar uit. Als er sprake is van meerjarige prestatieafspraken worden de corporaties niet aan deze verplichting gehouden en komt hiervoor de afspraak onder 6.1.2. in de plaats.
2. Partijen stellen jaarlijks voor 15 september de jaarschijf op voor de uitvoering van de meerjarige prestatieafspraken.
Partijen evalueren jaarlijks in het eerste kwartaal de voortgang van de realisatie van de prestatieafspraken.
Partijen adviseren over eventuele aanpassingen van het meerjarig kader lokale prestatieafspraken.
Ambtelijk wordt hiertoe ten minste eenmaal per jaar overleg. De gemeente initieert het periodieke overleg.
3. Eenmaal per jaar, in het voorjaar, vindt er bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente Weert (wethouder wonen), corporaties en de huurdersorganisaties over de (uitvoering van) deze prestatieafspraken. Dan wordt de evaluatie van de jaarschijf van het voorgaand kalenderjaar vastgesteld. Daarnaast worden de belangrijkste speerpunten voor de

prestatieafspraken voor het komende jaar gedeeld. Indien nodig voeren betreffende partijen additioneel bestuurlijk overleg.

4. De corporaties en de gemeente Weert informeren elkaar steeds over de nieuwbouw-, renovatie- en herstructureringsprojecten (verantwoordelijkheid corporaties) en projecten in de openbare ruimte (verantwoordelijkheid gemeente) om efficiënt te kunnen werken en de overlast voor bewoners zo mogelijk te kunnen beperken. De huurdersorganisaties worden hierover geïnformeerd. Dit onderwerp wordt besproken in het eerste bestuurlijk overleg van het kalenderjaar. De afgestemde werkzaamheden en projecten worden jaarlijks opgenomen in de prestatieafspraken van het volgende jaar.

6.2 Samenwerking bij onderzoek en beleid

1. Partijen geven elkaar voorafgaand aan opdrachtverstrekking voor onderzoek dat betrekking heeft op de onderwerpen die voortkomen uit deze prestatieafspraken, de gelegenheid om eventueel gezamenlijk de opdracht te formuleren, te verstrekken en de kosten te delen.
2. Partijen betrekken elkaar bij beleidsontwikkeling waar dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken.
3. Partijen delen met elkaar relevante (landelijke of regionale) onderzoeken, artikelen en dergelijke waar deze betrekking hebben op de onderwerpen van deze prestatieafspraken.

6.3 Werkwijze jaarschijven

1. Jaarlijks worden in een jaarschijf voor het volgende kalenderjaar concrete activiteiten en werkzaamheden opgenomen waar de partijen in het betreffende jaar (gezamenlijk) aan zullen werken. Zowel corporaties als de gemeente en eventueel de huurdersorganisaties, houden vervolgens in de begroting voor het betreffende jaar qua budget en capaciteit rekening met de activiteiten genoemd in de jaarschijf.
2. Na afloop van een jaarschijf, stellen partijen een evaluatie op. De evaluatie vormt tevens input voor de afspraken voor de nieuwe jaarschijf.
3. In het overleg in het najaar wordt de jaarschijf voor het opvolgende jaar vastgesteld. De prestatieafspraken worden uiterlijk 15 december door alle partijen ondertekend.

6.4 Looptijd, evaluatie en actualisering van de afspraken

1. Deze overeenkomst geldt vanaf 1 januari 2023.
2. Tussentijdse bijstelling van de afspraken uit deze prestatieafspraken is mogelijk als alle partijen hiermee instemmen. Deze prestatieafspraken worden tussentijds beëindigd als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen. Eventueel benodigde bijstellingen kunnen worden opgenomen in een addendum op de meerjarige afspraken.

6.5 Bijzondere omstandigheden

1. Deze prestatieafspraken worden aangegaan onder het voorbehoud dat als de Rijksoverheid of de provinciale overheid haar beleid verandert of ten gevolge van veranderende marktomstandigheden en andere nieuwe inzichten als gevolg van bijvoorbeeld demografische, economische of sociale ontwikkelingen, dit ook kan betekenen dat de

afspraken moeten worden bijgesteld. Bijstellingen kunnen worden opgenomen in een addendum op de meerjarige afspraken.

2. Gemaakte afspraken zijn tot stand gekomen binnen de kaders van de geldende wetgeving. De door de corporaties genoemde begrote bedragen zijn onder voorbehoud van goedkeuring door hun Raden van Commissarissen.
3. Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid jegens 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 partijen om deze onredelijkheid/onbillijkheid 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.
4. Bij een eventueel geschil vindt er eerst ambtelijk overleg plaats om tot een oplossing te komen. Mocht dit ambtelijk overleg niet tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leiden, dan kan bestuurlijk overleg plaatsvinden tussen de gemeente Weert, de corporaties en de huurdersorganisaties.

Bijlage 1. Belangrijkste kaders uit wet en regelgeving

Woningwet en prestatieafspraken

De Woningwet stelt dat gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties jaarlijks voor 15 december prestatieafspraken overeen dienen te komen voor het opvolgende jaar. De gemeente legt de volkshuisvestelijke opgaven vast in een (gemeentelijke) woonvisie. Deze vormt de basis voor de prestatieafspraken. In de prestatieafspraken leggen partijen vast op welke wijze zij een redelijke bijdrage leveren aan het realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente.

Huurdersorganisaties zijn een volwaardige partij bij het maken van prestatieafspraken. Dit betekent dat zij gelijk geïnformeerd worden, deelnemen aan overleg over de prestatieafspraken en de prestatieafspraken (kunnen) ondertekenen.

Regelgeving betaalbaarheid en beschikbaarheid

Actieve aanpassing huurprijs bij wijziging maximale huurprijs (WWS).

In het Woning Waardering Stelsel (WWS) bepaalt de WOZ-waarde voor circa 25% de wettelijk toegestane maximale huurprijs. Als gevolg van deze aanpassing kan de actuele netto huur op basis van een gewijzigde WOZ-waarde, boven de maximaal toegestane huurprijs op basis van het WWS uitstijgen. Huurders kunnen dan een verzoek indienen tot verlaging van de huur.

DAEB toewijzingsnorm (Dienst van Algemeen Economisch Belang)

Corporaties moeten ten minste 92,5% van hun vrijgekomen woningen met een huurprijs tot de liberaliseringsgrens toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot aan de DAEB-inkomensgrens (€ 40.024,- voor een 1-persoons huishouden en € 45.014,- voor een meerpersoons huishouden; prijspeil 01-01-2022). Daarnaast is er ruimte om 7,5 % van die woningen vrij toe te wijzen. Dit percentage van 7,5% mag worden verhoogd naar 15% wanneer de corporaties hierover afspraken maakt met de gemeente en huurdersorganisaties en dit vastleggen in prestatieafspraken.

Passendheidsnorm (95%)

Woningcorporaties moeten 95% van de nieuwe verhuringen toewijzen aan huishoudens met een inkomensgrens onder de grens voor passend toewijzen (de huurtoeslaggrens). De grens ligt voor 1-pers. huishoudens op max. € 24.075,- en voor meerpersoons huishoudens op max. € 32.675,-. Voor 1-persoons ouderenuishoudens ligt de grens op € 23.975,- en voor meerpersoons ouderenuishoudens ligt de grens op € 32.550,- (prijspeil 01-01-2022). De aftoppingsgrens voor 1- en 2- persoons huishoudens bedraagt € 633,25 en voor 3- en meerpersoons huishoudens bedraagt de aftoppingsgrens € 678,66 (prijspeil 01-01-2022). Uitgangspunt daarbij is dat de beschikbaarheid van woningen voor de doelgroep huurtoeslaggerechtigden gelijk blijft.

Daarnaast is er vanaf 2022 een uitzondering voor ouderen met vermogen. Een corporatie mag ook een woning toewijzen met een huur boven de aftoppingsgrens als het vermogen van een oudere hoger is dan € 118.479 (alleenstaanden, prijspeil 2021) of € 148.819 (meerpersoonshuishoudens, prijspeil 2021). Deze toewijzing telt dan in zijn geheel niet mee voor het passend toewijzen (en dus ook niet als een passende toewijzing voor de 95% passende toewijzingen die je moet halen als corporatie).

Huursombenadering

Voor de huurverhoging bij corporaties geldt een huursombenadering. De huursombenadering betekent dat de gemiddelde huurontwikkeling op corporatieniveau is gemaximeerd. Het gaat hierbij

om alle zelfstandige huurwoningen met een gereguleerd contract die zowel op 1 januari 2022 als op 1 januari 2023 zijn verhuurd. De huursomstijging voor 2022 is 2,3%.

Verhuurdersheffing

Vervalt per 1-1-2023.

WSW-borging en achtervang gemeente

Corporaties investeren in de volkshuisvestingsopgaven in de gemeente. Hiervoor trekken zij leningen aan die geborgd worden door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Achtervang door gemeenten moet afzonderlijk overeengekomen worden met het WSW en is voorwaarde om geborgde leningen te kunnen krijgen. Gemeenten kunnen met het WSW een generieke of naar tijd en/of bedrag gelimiteerde achtervangovereenkomst afsluiten. Voor het aantrekken van nieuwe financiering is het van wezenlijk belang dat vooraf volstrekt helder is dat volledige garantiestelling verzekerd is middels een achtervangovereenkomst tussen de gemeente en WSW.

Met de gemeenten en het Rijk (de 'achtervangers') heeft WSW de afspraak dat zij, indien nodig, kunnen beschikken over renteloze leningen.

De achtervang van de gemeenten (50%) en het Rijk (50%) is het sluitstuk van de zekerheidsstructuur binnen het borgstelsel. Pas als WSW niet aan hun betaalverplichtingen (uit de overige buffers) kunnen voldoen, verstrekken de gemeenten en het Rijk renteloze leningen aan WSW. Daarbij gelden de volgende afspraken:

- het Rijk verstrekt in alle gevallen de helft (= 50%) van de renteloze leningen;
- de schadegemeenten verstrekken samen een kwart (= 25%) van de renteloze leningen. De schadegemeenten zijn de gemeenten die vermeld staan in de leningen waarvan WSW de betaalverplichtingen overnam;
- alle gemeenten die achtervanger zijn van WSW (met inbegrip van de schadegemeenten) verstrekken samen het resterende kwart (= 25%) van de renteloze leningen.

De Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) behartigt de belangen van de gemeenten richting WSW. De afspraken zijn vastgelegd in overeenkomsten.

Het risico dat achtervanggemeenten renteloze leningen aan WSW moeten verstrekken als de andere buffers onvoldoende zijn, acht WSW zeer klein - zelfs theoretisch. Dit concludeert WSW op basis van risicomodellen en stresstesten.