

# Bod op de woonvisie jaarschijf 2024

*Definitief 13-06-2023*

**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. Corporaties dienen het overzicht van voorgenomen activiteiten (ook wel "het bod" genoemd) uit te werken en jaarlijks aan gemeente(n) en huurdersorganisatie(s) te sturen.

## Relevante kaders

### *Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025*

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Maasgouw, Nederweert, Weert, Roerdalen en Roermond) en de Provincie Limburg hebben samen de "Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025" vastgesteld. 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.

### *Nationale Prestatieafspraken*

Medio 2022 hebben de Rijksoverheid, Aedes, Woonbond en de VNG afspraken gemaakt ten aanzien van een groot aantal volkshuisvestelijke opgaven. Deze dienen uiteindelijk vertaald te worden naar lokaal niveau.

### *Woondeal Limburg*

De ambities in de Nationale Prestatieafspraken worden op regionaal niveau verder uitgewerkt in provinciale Woondeals. Hierin maken Rijksoverheid, Provincie, gemeenten, Waterschap en woningcorporaties wederkerige afspraken over o.a. woningbouw, betaalbaarheid, verwerven van locaties en versnellingsmogelijkheden.

### *Meerjarig Kader Prestatieafspraken 2023-2026*

Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties hebben samen een meerjarig kader prestatieafspraken 2023-2026 afgesproken. Deze zijn leidend voor de jaarschijven die binnen deze periode vallen.

## Ons bod

De (lokale) kwantitatieve en kwalitatieve opgave van Woonik wordt mede op basis van deze kaders afgeleid en vormt, samen met onze eigen strategie en actuele trends, de basis voor dit "bod op de woonvisie".

Het bod is het startpunt voor het maken van de prestatieafspraken. Hierin staan onze voorgenomen activiteiten voor het jaar 2024 opgenomen. Aan de hand van dit bod kan verder invulling worden gegeven aan verdiepend overleg ter voorbereiding op de prestatieafspraken voor de aankomende jaarschijf.

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. Verder is het overzicht van activiteiten voor het jaar 2024 als bijlage bij dit bod gevoegd.

### **Leeswijzer**

Dit bod richt zich op de vijf thema's die zijn benoemd in de meerjarige prestatieafspraken, te kennen:

- Beschikbaarheid
- Betaalbaarheid
- Duurzaamheid
- Wonen, Zorg en bijzondere doelgroepen;
- Leefbaarheid;

Daarbij worden eerst de gezamenlijke ambities en doelen beschreven zoals deze in de meerjarenafspraken staan vermeld. Vervolgens wordt ingegaan op de activiteiten die Woonik in 2024 hiervoor wil ondernemen. Tot slot worden een aantal speerpunten aangegeven waar wij graag nader over in gesprek willen met gemeente en huurdersorganisatie(s).

Hierbij dient aanmerkt te worden dat we de "going concern" niet in dit bod opnemen, en ons met name richten op onderdelen waarvoor we anderen nodig hebben. Dit is conform de werkwijze zoals deze ook bij de uiteindelijke prestatieafspraken geldt.

# 1. Beschikbaarheid

## *Gezamenlijke 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.

## *Wat gaat Woonik in 2024 doen?*

### *Nieuwbouw en herstructurering*

In de periode 2022-2023 heeft Woonik 21 woningen gebouwd in Stramproy. We hebben ambitie om in Stramproy ook de komende jaren woningen te realiseren, maar daarbij zijn we afhankelijk van de verwerving van grondposities. Tot die tijd zal het voor ons niet mogelijk zijn nieuwe woningen te bouwen.

### *Slaagkansen jongeren verbeteren*

Woonik wijst woningen in principe toe op basis van de opgebouwde inschrijftijd. Dit vinden we in beginsel het meest eerlijke systeem, in combinatie met een maximale inschrijfduur van vier jaar om te voorkomen dat het systeem dichtslibt en zichzelf gaat tegenwerken.

Omdat alleen volwassenen (18+) zich op dit moment in kunnen schrijven, heeft dit systeem als consequentie dat jongere woningzoekenden minder kans hebben op een woning. Terwijl de nood onder hen ook vaak hoog is.

Daarom zet Woonik in om de slaagkans van jongeren op een woning te verbeteren. Onder andere door een aantal woningen per jaar, geschikt voor jongeren (zoals HAT-appartementen), toe te wijzen op basis van loting in combinatie met een leeftijdsgrens. Hierdoor maakt iedereen die reageert evenveel kans op een woning.

Tegelijkertijd constateren we ook dat de jongeren ons niet altijd goed weten te vinden, en bijvoorbeeld niet staan ingeschreven als zij zich melden bij interesse in een woning. We gaan inventariseren hoe we ons bekendheid onder deze doelgroep kunnen vergroten. Ook zijn we voornemens om de minimumleeftijd waarop een woningzoekende zich bij ons kan inschrijven te verlagen naar 17 jaar.

## *Waar willen we samen nog over in gesprek?*

### *Ambities (nationaal, regionaal en lokaal) nieuwbouwopgave uitwerken*

De afgelopen periode zijn er vanuit verschillende gremia een groot aantal ambities uitgesproken ten aanzien van nieuwbouw van sociale huurwoningen. Zo is het landelijke streven om in iedere gemeente 30% sociale huur te realiseren.

We zien echter dat het aandeel sociale huurwoningen in de gemeente Weert met circa 26% relatief laag is. In de kernen rond Weert, waaronder Stramproy, is dit percentage nog lager. En dat mede hierdoor 30% sociale huur in veel opzichten niet realistisch is. In regionaal verband (Woondeal Limburg) is desondanks aangegeven dat gemeenten

waarvoor die 30% niet realistisch is, geacht worden meer sociale huurwoningen toe te voegen dan op dit moment het geval is.

Op dit moment worden alle huurwoningen met een aanvangshuur onder de destijds geldende liberalisatiegrens als sociale huur gezien. Met de aangekondigde Wet Versterking Volksregie wordt echter een nieuwe definitie van sociale huur beoogd waardoor het daadwerkelijke percentage sociale huur in de gemeente waarschijnlijk nog lager zal liggen. Tegelijkertijd verwachten we dat mede deze wet het voor particulieren minder aantrekkelijk is om sociale huurwoningen te realiseren.

Dit maakt het waarschijnlijk dat een groot gedeelte van de nieuwbouwpoging voor sociale huurwoningen in handen ligt van woningcorporaties. Woonik is weliswaar niet de grootste aanbieder van sociale huurwoningen in de gemeente Weert, wij zien in de kern Stramproy wel een belangrijke rol voor ons weggelegd.

De (markt)omstandigheden zijn zodanig dat we dit niet alleen kunnen doen; er dient bijvoorbeeld voldoende (betaalbare) bouwgrond, stikstofruimte, mankracht, etc. aanwezig te zijn. Corporaties zijn hiervoor een groot deel afhankelijk van gemeenten. We gaan graag in gesprek om invulling te geven aan de lokale opgave voor wat betreft de bouw van sociale huurwoningen, in het bijzonder over de mogelijkheden om gezamenlijk op te trekken voor voldoende bouwgrond met een voldoende rendabele businesscase. Met het oog op de opgave sociale huur zijn woningcorporaties immers grotendeels afhankelijk van bouwlocaties die de gemeenten ter beschikking stellen tegen (doorgaans) lagere grondprijzen.

#### *Gevolgen Wet Kwaliteitsborging (Wkb)*

De nieuwe Wet kwaliteitsborging voor het bouwen treedt op 1 januari 2024 gefaseerd in werking. Hierdoor verdwijnt de toetsing van gemeente in het kader van de bouwtechnische voorschriften van het Besluit bouwwerken leefomgeving, en neemt een onafhankelijk bedrijf deze rol over. De verstrekking van de omgevingsvergunning door de gemeente blijft wel gehandhaafd.

De gevolgen van deze wet zijn nog niet concreet in beeld. Wel bestaat de vrees voor een tekort aan de functionarissen die deze kwaliteitsborging moeten uitvoeren, waardoor er (verdere) vertraging kan ontstaan bij nieuwbouwtrajecten. Wij zouden graag met de gemeente nadere afstemming zoeken over de uitvoering van processen aanvraag omgevingsvergunning. Bijvoorbeeld ten aanzien van termijnen, wijze van toelichting, etc., alsmede de consequenties voor de reeds bestaande nieuwbouwpoging.

## 2. Betaalbaarheid

### *Gezamenlijke 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.

### *Wat gaat Woonik in 2024 doen?*

#### *Gematigd huurbeleid & huurbevriezing slechte labels*

Op nationaal niveau zijn afspraken gemaakt over de jaarlijkse huuraanpassingen. De maximale huurstijging bedraagt de CAO-loonontwikkeling met een kleine afslag (-0,5%). Verder blijven de huren voor woningen met een energielabel van D of slechter bevroren, alsmede de huren van sloopwoningen. Daarnaast worden woningen met een slecht label met prioriteit gerenoveerd.

Voor 2023 bedroeg het percentage huurverhoging  $3,6\% - 0,5\% = 3,1\%$ . De feitelijke huurverhoging bedroeg, inclusief de huurverlaging voor huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum,  $-1,9\%$ . In algemene zin is er dus sprake van een netto huurverlaging. Woonik paste geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe.

Verder zal het aandeel woningen met een huurprijs tot €575,03 (prijspeil 2023) niet dalen.

#### *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 onze huurders. 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?*

#### *Onderzoek inkomensopbouw op wijkniveau*

Als gevolg van landelijk beleid, bijvoorbeeld in het kader van passend toewijzen, wordt bij het moment van woningtoewijzing door ons gekeken naar het inkomen van de woningzoekende. Dit betreft een momentopname, we hebben geen beeld van de inkomensontwikkeling die sindsdien mogelijk plaatsvindt.

Na verloop van tijd ontstaat hierdoor een onduidelijk beeld hoe een bepaalde wijk is opgebouwd. We huisvesten steeds vaker mensen met een bepaalde mate van (financiële) kwetsbaarheid of met een bepaald begeleidingsvraagstuk in een wijk. Maar we hebben daarentegen geen beeld van de precieze opbouw van de wijk. Dit terwijl de opbouw van de wijk wel belangrijk is in het kader van het toewijzingsbeleid dat wij hanteren. En bijvoorbeeld het in beeld hebben in welke wijken of complexen al veel

huurders in een financieel kwetsbare positie zitten, en waar dit in mindere mate het geval is.

Omdat het inkomen een van de belangrijkste indicatoren is waar op basis van we onze woningen aan de voorkant toewijzen, vinden we het belangrijk om een beeld te krijgen van de precieze inkomensopbouw van een wijk. We zouden daarom graag in samenspraak met de gemeente nader in beeld krijgen wat dit betekent voor ons beleid in het kader van betaalbaarheid. En de vrije toewijzingsruimte hier dan ook gericht op in te kunnen zetten.

### 3. Duurzaamheid

#### *Gezamenlijke ambitie/doel*

Partijen willen bereiken dat alle huurwoningen in 2050 CO<sub>2</sub>-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

#### *Wat gaat Woonik in 2024 doen?*

##### *Renovatie nieuwe stijl*

In 2022 zijn de eerste (pilot)projecten op basis van 'renovatie nieuwe stijl' gestart, waarin binnen- en buitenrenovaties en verduurzaming worden gekoppeld. Woonik zal de komende jaren deze aanpak verder uitbouwen en hiermee de verduurzaming versnellen.

##### *Aanpak energiearmoede*

Ondanks een lichte daling t.o.v. vorig jaar blijven de energieprijzen op een hoog niveau. Dit raakt huurders in hun portemonnee. Alhoewel Woonik geen directe invloed heeft op de energierekening van onze huurders, en hierdoor energiearmoede niet kan voorkomen, voelen we wel verantwoordelijkheid om onze huurders te helpen hun energiekosten te beperken. We kunnen niet alle woningen tegelijkertijd energiezuiniger maken, maar we kunnen wel helpen met kleinschalige maatregelen voor energiebesparing.

Door middel van samenwerking met Wonen Limburg zet Woonik sinds 2023 energiecoaches in. Deze kunnen huurders tips geven hoe zij bewuster om kunnen gaan met hun energieverbruik, om zo kosten te besparen. Ook participeerden we samen met gemeenten mee in o.a. de witgoedactie. In 2024 willen we ons verder inzetten omtrent dit vraagstuk.



## 4. Wonen, Zorg en bijzondere doelgroepen

### *Gezamenlijke 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.

### *Wat gaat Woonik in 2024 doen?*

#### *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. Vaak wachten ze tot hun partner is overleden of tot (een van beiden) niet meer mobiel is voordat ze de overstap maken naar een meer geschikte woning. Daarbij wonen ze in een woning die qua grootte niet meer past bij hun huishoudensamenstelling of de manier waarop zij een woning gebruiken. Dit terwijl er juist een toenemende vraag is naar eengezinswoningen.

Om deze doorstroming te bevorderen, gaat Woonik in 2023 een actieplan opstellen om "jongere ouderen" te verleiden om eerder naar een kleinere woning te verhuizen. Hierbij wordt ook onderzocht welke instrumenten Woonik kan inzetten om deze beweging te stimuleren. Uitvoering van dit actieplan is voorzien in 2024.

#### *Diversiteit seniorencomplexen onderzoeken*

Momenteel worden seniorencomplexen veelal bewoond door oudere senioren (75+ers), die grotendeels al bij oplevering van de appartementen daar zijn gaan wonen. 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 aldaar.

### *Waar willen we samen nog over in gesprek?*

#### *Huisvesting statushouders*

Gemeenten hebben een taakstellende opgave ten aanzien van huisvesting van statushouders; in eerste aanleg is dit een gemeentelijke opgave en ligt deze niet (alleen) bij woningcorporaties. Woonik spant zich desalniettemin in om huisvesting beschikbaar te stellen om zo de gemeente te helpen voldoen aan deze taakstelling. De taakstelling is dermate gegroeid dat deze niet meer uitsluitend in de sociale huursector opgelost kan worden. Het aantal asielzoekers dat een status krijgt blijft toenemen, en de taakstellende opgave van gemeenten wordt hierdoor steeds groter. Dit gaat ten koste van reguliere woningzoekenden.

Woonik wil graag een thuis bieden voor kwetsbare doelgroepen zoals statushouders. We blijven daarom op zoek naar manieren om dit vraagstuk op te vangen, door hier bijvoorbeeld ook bij nieuwbouw rekening mee te houden.

Gezien de opgelopen taakstelling zouden daarom graag samen met gemeente en andere woningcorporaties nader in overleg gaan hoe de gemeente op alternatieve wijze c.q. locaties in een gedeelte van de taakstelling kan voorzien en hoe corporaties de gemeente hier eventueel in kunnen bijstaan. Met als insteek hier concrete en wederkerige afspraken over te maken.

#### *Huisvesting Oekraïners*

Door de oorlog in Oekraïne zijn er veel mensen op de vlucht, en deel wordt opgevangen in Nederland. In eerste instantie betreft het hier een opvangvraag waar gemeenten voor aan zet zijn. Er is geen zicht dat de oorlog op korte termijn wordt beëindigd, en daarmee zal de focus steeds meer op huisvesting komen te liggen.

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

#### *Huisvestingsverordening (wet versterken regie volkshuisvesting - WVRV)*

Op Rijksniveau zijn er voornemens om de regie te versterken in het maken van afspraken in het kader van voldoende huisvesting van mensen die hier niet zelf in kunnen voorzien. Middels de WVRV worden gemeenten daarnaast verplicht een huisvestingsverordening op te stellen. Besluitvorming hierover volgt naar verwachting in de loop van 2023, waarna gemeenten met partners 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 lokale invulling van deze opgave.

#### *Woon-zorgvisie*

De gemeente Weert is bezig de woonzorgvisie op te stellen. In eerste aanleg is Woonik niet direct betrokken bij de totstandkoming van deze visie en schuift Wonen Limburg aan. Alhoewel Woonik op dit domein niet de grootste speler is in de gemeente Weert, is een relatief groot gedeelte van deze doelgroep uit Stramproy aangewezen op een woning van ons. Dit betekent dat uitgangspunten die in de woon-zorgvisie worden vastgelegd direct op ons beleid en portefeuillestrategie van invloed kunnen zijn. Voor ons is samenwerking met gemeente en zorgpartijen van belang om in te kunnen spelen op de vraag naar wonen met zorg. Daarom zouden wij graag aangehaakt blijven en deelnemen aan overleggen over deze visie, zover deze ons werkveld raken.

#### *Woonwagenlocatie Savelveld*

De gemeente heeft de wens uitgesproken de mogelijkheden te verkennen om de

woonwagenlocatie Savelveld in Stramproy aan ons over te dragen. Wij zijn bereid hiertoe verder in overleg te treden, maar tegelijkertijd zijn er andere partijen die beter toegerust zijn in het beheer van woonwagenlocaties. In overleg met Wonen Limburg willen we deze afstemming verder vormgeven.

## 5. Leefbaarheid

### *Gezamenlijke 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

### *Wat gaat Woonik in 2024 doen?*

#### *Continueren leefbaarheidsinitiatieven*

Lokale activiteiten ter bevordering van de leefbaarheid zijn belangrijk om onze huurders plezierig te laten wonen. Daarvoor reserveert Woonik €25,- per woning. Activiteiten die in het kader van leefbaarheid worden ontplooid door bewoners(commisies), worden proactief ondersteund door Woonik. Dit budget is meer gericht op het bevorderen van het welzijn en het (duurzaam) bevorderen van leefbaarheid op sociaal gebied.

Daarnaast stellen we €25,- per woning beschikbaar voor leefbaarheidsactiviteiten gericht op de fysieke leefomgeving van bewoners. Te denken valt aan de bestrating van achterpaden of het aanbrengen van groen in een complex.

### *Waar willen we samen nog over in gesprek?*

#### *Gevolgen leefbaarheid door opgave doelgroepen met bijzondere aandacht*

Woonik biedt huisvesting aan de meest kwetsbaren in onze samenleving. En voor mensen die een steuntje in de rug nodig hebben of anderszins in meer of mindere mate bijzondere aandacht vragen. We onderscheiden diverse bijzondere doelgroepen zoals stathouders of mensen die via het matchingspunt worden gehuisvest. Maar ook woningzoekenden die bepaalde vraagstukken met zich mee kunnen brengen, en die via de reguliere procedure een woning toegewezen krijgen.

In wijken of complexen die daar in eerste instantie niet op ingericht zijn ontstaat hierdoor het risico op een minder prettig woonklimaat. Of waarbij (de perceptie op) ongewenste ontwikkelingen in de leefomgeving van bewoners in een wijk of complex toeneemt. Zeker wanneer de omgeving steeds eenzijdiger is opgebouwd met als gevolg dat de leefbaarheid onder druk komt te staan. Te denken valt aan de toename van het aantal overlastcasussen, het op de achtergrond raken van het 'noaberschap'-gedachtegoed en/of de uitstraling van de woonomgeving.

Dit is een vraagstuk waar Woonik niet alleen een oplossing voor kan vinden. Wij gaan graag met gemeente, huurdersorganisaties, andere corporaties en zorgpartijen in

gesprek om hier een gedeelde visie op te kunnen krijgen en gezamenlijk in op te kunnen trekken.

#### *Uitstraling wijken Stramproy*

Naast enkele meer sociale leefbaarheidsvraagstukken zien we ook dat de uitstraling van bepaalde delen van Stramproy aan negatieve verandering onderhevig is. Sommige huurders houden hun tuin niet bij, parkeren hun auto in de voortuin. Samenhangend met de mate van de uitstraling van de openbare ruimte, waar de gemeente weer eerder voor aan de lat staat.

In eerste aanleg is Woonik niet verantwoordelijk voor de wijze waarop het groen in de wijk is aangebracht of wordt onderhouden, zover het gaat om de openbare ruimte of de tuinen van bewoners. Echter merken we dat door het onderhoudsniveau van het groen door de gemeente niet bevorderlijk werkt wanneer we huurders wijzen op de status van onderhoud van hun tuin.

Daarom zouden we graag met de gemeente in gesprek willen om na te gaan op welke wijze we samen kunnen optrekken om de fysieke uitstraling van de wijken en straten waar onze (grondgebonden) woningen staan te verbeteren.

#### *Woningsluiting na toepassing Damoclesbeleid*

De gemeente heeft wettelijke middelen om gedurende een vastgestelde periode een woning te sluiten als hier in het kader van het Damoclesbeleid aanleiding toe is. Bijvoorbeeld als hier een hennepplantage wordt gevonden.

Woonik snapt dat de gemeente hard moet optreden bij zulke excessen. Echter doen zich nu situaties voor dat een woning bijna een jaar leeg staat, en hierdoor niet ingezet kan worden voor de huisvesting van onze doelgroepen of voorbereidende maatregelen genomen kunnen worden voor verhuur. Mede i.r.t. gespannen woningmarkt is dat niet wenselijk.

We zouden wij ook meer concrete afspraken willen maken met de gemeente om tot een meer gebalanceerd afwegingskader te komen i.r.t. woningsluiting, dat meer ruimte biedt voor maatwerk afhankelijk van de specifieke casus.

## Bijlage: Overzicht activiteiten 2023-2024

	2023	2024
<b>Nieuwbouw</b>		
Mgr. Nolenstraat	10	
<b>Verkoopprognose</b>		
Gezinswoningen	1-2	0-3
Waarvan 1 <sup>e</sup> doelgroep lokale starters of huurders	1-2 (=)	0-3 (=)
<b>Ontwikkeling voorraad Stramproy</b>	486	495
<b>Verduurzaming</b>		
Renovatie nieuwe stijl	28	<i>NTB</i>
Gemiddeld Energielabel	B	<i>B</i>
Aantal Label D of slechter	25	<i>13</i>
Budget zonnepanelen	€26.500	<i>€28.000</i>
Overig budget verduurzaming	€2.240.000,-	<i>Ca. €900.000</i>
<b>Betaalbaarheid</b>		
Gemiddelde huuraanpassing	-/-1,9%	<i>Cf. Nationale Prestatieafspraken</i>
Aandeel DAEB	>95%	<i>&gt;95%</i>
<b>Bijzondere doelgroepen</b>		
Statushouders in mutaties (max.)	3	<i>3</i>
Woonurgenten in % mutaties (max.)	15%	<i>15%</i>
<b>Leefbaarheid</b>	Max. €50/vhe Max. ~€25.000	<i>€25/vhe</i>