

Bod op de woonvisie jaarschijf 2025

Definitief 25-06-2024

Gemeente Weert



Inleiding

In de Woningwet is bepaald dat een corporatie met haar werkzaamheden moet bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestelijke beleid. De gemeente kan in haar woonvisie thema's aandragen waarvan zij vindt dat corporaties daarop in hun plannen rekening mee dienen te houden. Corporaties dienen hiervoor het bod uit te werken en jaarlijks aan gemeente en huurdersorganisatie(s) te sturen.

Relevante kaders

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg en de Provincie Limburg hebben samen de "Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025" vastgesteld. Deze regionale visie bevat 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.

Woondeal Limburg

De ambities in de Nationale Prestatieafspraken zijn op regionaal niveau verder uitgewerkt in de Limburgse Woondeal. Hierin hebben Rijksoverheid, Provincie, gemeenten, Waterschap en woningcorporaties wederkerige afspraken over o.a. woningbouw, betaalbaarheid, verwerven van locaties en versnellingsmogelijkheden gemaakt.

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 wordt mede op basis van deze kaders afgeleid en vormt, samen met onze eigen koers en actuele trends, de basis voor dit bod.

Het bod is het startpunt voor het maken van de prestatieafspraken. Hierin staan onze voorgenomen activiteiten voor het jaar 2025 opgenomen. Mede aan de hand hiervan kan verder invulling worden gegeven aan verdiepend overleg ter voorbereiding op de prestatieafspraken voor de aankomende jaarschijf.

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. In dit bod gaan we per thema in op de activiteiten die Woonik in 2025 wil oppakken. Daarbij worden een aantal speerpunten aangegeven waar wij graag nader over van gedachte willen wisselen met onze gesprekspartners.

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 2025 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 in Stramproy.

Waar willen we samen nog over in gesprek?

Ambities (nationaal, regionaal en lokaal) nieuwbouwopgave uitwerken

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

Het aandeel sociale huurwoningen in de gemeente Weert is met circa 26% relatief laag. In de kernen rond Weert, waaronder Stramproy, is dit percentage nog lager. In de Woondeal Limburg is aangegeven dat gemeenten die minder dan 30% sociale huur kennen, geacht worden meer sociale huurwoningen toe te voegen dan op dit moment het geval is.

Een groot gedeelte van de nieuwbouwopgave voor sociale huurwoningen ligt in handen van woningcorporaties. Woonik ziet in de kern Stramproy een belangrijke rol voor ons weggelegd.

De (markt)omstandigheden zijn zodanig dat we dit niet alleen kunnen doen; er dient bijvoorbeeld voldoende (betaalbare) bouwgrond en stikstofruimte aanwezig te zijn. Corporaties zijn hiervoor een groot deel afhankelijk van gemeenten. We gaan graag samen met onze partners 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 haalbare businesscase.

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 2025 doen?

Gematigd huurbeleid & huurbevriezing slechte labels

Op nationaal niveau zijn afspraken gemaakt over de jaarlijkse huuraanpassingen. De maximale huurstijging (huursom) bedraagt de CAO-loonontwikkeling met een kleine afslag (-0,5%). Voor 2024 bedroeg het percentage huurverhoging $5,8\% - 0,5\% = 5,3\%$.

In voorgaande jaren heeft Woonik de huurprijzen bevroren voor woningen met een energielabel van D of slechter. Daarnaast is door ons in het verleden geen inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd. Wij staan in principe nog steeds achter deze beleidskeuzes. We zullen echter de effecten van deze maatregelen evalueren in het licht van de totale volkshuisvestelijke opgave.

Betalingsachterstand

Op het moment van het indienen van dit bod geen sprake van groeiende betaalachterstanden onder onze huurders. Sterker nog, de huurachterstand laat een dalende lijn zien en bevindt zich op een historisch laag niveau. 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.

3. Duurzaamheid

Gezamenlijke 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.

Wat gaat Woonik in 2025 doen?

Renovatie nieuwe stijl

Woonik heeft inmiddels een aantal projecten op basis van het concept 'renovatie nieuwe stijl' afgerond, 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 blijven de energieprijzen op een hoog niveau. 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. In 2025 willen we ons verder inzetten omtrent dit vraagstuk.

Waar willen we samen nog over in gesprek?

We willen graag een slag slaan in het verduurzamen van onze woningen. In de voorbereiding voor het nemen van de daarvoor benodigde maatregelen dienen we in het kader van de Wet Natuurbescherming rekening te houden met beschermde diersoorten. Dit betekent dat we vaak ecologisch onderzoek moeten uitvoeren en passende maatregelen moeten nemen om deze dieren te beschermen op de locatie waar we de werkzaamheden willen uitvoeren. Echter, vanwege de beperkte beschikbaarheid van deze bureaus en de inefficiëntie om dit bij elk project afzonderlijk project uit te laten voeren, lopen we in de praktijk tegen problemen aan bij het realiseren van onze duurzaamheidsdoelen volgens onze planning.

In het kader van de Wet Natuurbescherming is de gemeente Nederweert voornemens een Soorten Management Plan op te stellen. Dit plan zorgt ervoor dat er niet steeds voor ieder afzonderlijk project een ontheffing aangevraagd hoeft te worden, maar dat een beroep gedaan kan worden op een generieke ontheffing op gebiedsniveau.

Om ervoor te zorgen dat onze verduurzamingsplanning zo goed mogelijk aansluit bij deze ontheffing en vice versa, willen we graag betrokken worden bij het opstellen van dit plan.

4. Wonen, Zorg en bijzondere bewonersgroepen

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 2025 doen?

Doorstroming bevorderen (actieplan doorstroming)

Een relatief groot deel van de eengezinswoningen wordt bewoond door huurders van 60 jaar en ouder. Op dit moment maken zij meestal pas vrij laat in hun wooncarrière de overstap naar levensloopbestendige of seniorenwoningen. Vaak wachten ze tot na het overlijden van hun partner of tot (een van beiden) niet meer mobiel is voordat ze besluiten te verhuizen naar een meer geschikte woning. Daarbij wonen ze in een woning die qua grootte niet meer past bij hun levensfase.

Om de doorstroming te bevorderen, gaat Woonik in 2025 een actieplan opstellen om "jongere ouderen" te stimuleren om eerder naar een kleinere woning te verhuizen. Hierbij wordt ook onderzocht welke instrumenten Woonik kan inzetten om deze beweging te faciliteren. Uitvoering van dit actieplan is voorzien in 2026.

Diversiteit seniorencomplexen onderzoeken

Momenteel worden seniorencomplexen veelal bewoond door oudere senioren (75+ers), velen van hen zijn daar vanaf de oplevering van de appartementen gaan wonen. In het kader van het bevorderen van de leefbaarheid in deze complexen, is Woonik van plan om in overleg met de bewoners te onderzoeken hoe de diversiteit en menging binnen deze complexen bevorderd kan worden.

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 corporaties. Woonik spant zich desalniettemin in om huisvesting beschikbaar te stellen om zo te helpen voldoen aan deze taakstelling. De taakstelling is echter dermate groot dat deze niet meer uitsluitend in de sociale huursector opgelost kan worden. Het aantal asielzoekers dat een status krijgt blijft hoog, en hiermee ook de taakstellende opgave van de gemeente. 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 hoogte van de taakstelling zouden daarom graag samen met gemeente en andere corporaties in overleg blijven hoe de gemeente op alternatieve wijze c.q. locaties in een gedeelte van de taakstelling kan voorzien en hoe we de gemeente hier eventueel in kunnen bijstaan.

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 een opvangvraagstuk 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.

Als de opvangbehoefte verandert naar een huisvestingsbehoefte, willen we samen met de gemeente bekijken hoe we hierin kunnen voorzien en welke rol woningcorporaties hierbij kunnen spelen. 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.

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 2025 doen?

Continueren leefbaarheidsinitiatieven

Woonik ondersteunt lokale leefbaarheidsinitiatieven om onze huurders plezierig te laten wonen. Daarvoor reserveert Woonik €25,- per woning. Activiteiten die in het kader van leefbaarheid worden ontplooid door bewoners, worden ondersteund door Woonik. Dit budget is 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 statushouders 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 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 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 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.

Bijlage: Overzicht activiteiten 2024-2025

	2024	2025
Nieuwbouw		
-		
Verkoopprognose		
Gezinswoningen	0-3	0-4
Waarvan 1 ^e doelgroep lokale starters of huurders	0-3 (=)	0-4 (=)
Ontwikkeling voorraad Stramproy	481	479
Verduurzaming		
Renovatie nieuwe stijl	28	13-16
Gemiddeld Energielabel	B	B
Aantal Label D of slechter	25	13
Overig budget verduurzaming	€2.460.000	NTB
Budget zonnepanelen	€175.00 (totaal)	€0
Betaalbaarheid		
Gemiddelde huuraanpassing	~5,3%	Max. cao-loonontwikkeling -/-0,5%
Aandeel DAEB	>95%	>95%
Bijzondere doelgroepen		
Statushouders in mutaties	2	2
Woonurgenten in % mutaties (max.)	15%	15%
Leefbaarheid	€50/vhe	€50/vhe