



Bod op de Woonvisie 2018-2019



Woningstichting St. Joseph
Sint Willibrordusstraat 2A
6039 CA Stramproy

Inhoud

Inhoud	1
1. Inleiding	2
2. Trends	3
3. Nieuwbouwpoging en kleine kernen.....	3
4. Gewenste ontwikkeling van de voorraad.....	3
5. Betaalbaarheid en bereikbaarheid	4
6. Energiezuinige voorraad.....	5
7. Huisvesting van urgente doelgroepen en statushouders	5
8. Wonen met zorg.....	6

19 juni 2017

Woningstichting St. Joseph
Sint Willibrordusstraat 2A
6039 CA Stramproy
(31) 0495 562284

1. Inleiding

Artikel 42 van de Woningwet bepaalt dat een corporatie met haar werkzaamheden naar redelijkheid moet bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Deze regel is niet van toepassing als de gemeente geen volkshuisvestelijk beleid heeft neergelegd in een document (bijvoorbeeld een 'woonvisie'). Daarnaast ligt er voor de gemeente de verplichting om bij het ontwikkelen van een woonvisie met betrekking tot onderwerpen waarbij andere gemeenten een rechtstreeks belang hebben overleg te voeren met die gemeenten (regionale afstemming).

De gemeente kan in haar woonvisie of volkshuisvestingsbeleid thema's aandragen waarvan zij vindt dat de corporaties daarop dienen te presteren. Daarbij kan de gemeente prioriteiten vaststellen, zowel naar thema als naar wijk/buurt/stadsdeel. De gemeente kan thema's die tot het gebied van de volkshuisvesting behoren aan de orde stellen.

Naast de prioriteiten die kunnen blijken uit de woonvisie kennen we de **Rijksprioriteiten**. De minister benoemt periodiek prioriteiten binnen de sociale huisvesting (BTIV art. 39), waarvan corporaties worden geacht deze in hun bod op de woonvisie te betrekken. In de Staat van de Volkshuisvesting zal de Tweede Kamer jaarlijks worden geïnformeerd over het functioneren van het stelsel en over de prioriteiten in het bijzonder. Voor de periode 2016-2019 zijn dit:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep;
- Realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector;
- Huisvesten van urgente doelgroepen;
- Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting in verband met langer zelfstandig wonen.

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Maasgouw, Nederweert, Weert, Roerdalen en Roermond) en de Provincie Limburg hebben samen het initiatief genomen tot het opstellen van een Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving. Deze regionale visie, die door de afzonderlijke gemeenteraden in 2014 is vastgesteld, bevat o.a. de koers en de kaders voor het regionale woonbeleid en kan daarmee gelijk gesteld worden aan een woonvisie als bedoeld in de Woningwet. De (lokale) opgave van woningstichting St. Joseph wordt mede van deze kaders afgeleid en vormt samen met de Rijksprioriteiten en de eigen strategie van St. Joseph de basis voor dit "bod op de woonvisie".

In het bod gaan we achtereenvolgens in op gesignaleerde trends en de thema's en prioriteiten voor de komende jaren. Gezien de omvang van St. Joseph is het bod beperkt van omvang en vanwege de zeer beperkte mogelijkheden tot (her)ontwikkeling van vastgoed is het bod in grote lijnen gelijk aan het bod op de woonvisie dat in 2016 is geformuleerd.

Eventuele voorbereiding en realisatie van projecten pakken we op in nauw overleg met betrokken partijen en de gemeente Weert op het moment dat kansen zich voordoen.

2. Trends

Het woningbezit van St. Joseph ligt grotendeels in de kern Stramproy (464 VHE). Daarnaast heeft de woningstichting nog 6 woningen in Haler, gemeente Leudal. We beperken hier ons tot de ontwikkelingen die we waarnemen in Stramproy.

Over de periode 2018-2019 zien we dat de volgende trends zich doorzetten.

1. Een toenemende vraag naar betaalbare huurwoningen met een huurprijs onder €592,55 (peil 2017). Meer mensen melden zich als nieuwe woningzoekende en meer mensen reageren op vrijkomende (sociale) huurwoningen. Het aantal reacties per vrijkomende woningen is bijna verdrievoudigd;
2. Een toenemende vraag naar seniorengeschikte woningen;
3. Een toenemende vraag naar woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens;
4. Toename van de vraag van starters op de woningmarkt;
5. Toename van de vraag van ouderen die een koopwoning achterlaten;
6. Toewijzingen zijn steeds vaker aan specifieke doelgroepen en urgenten waardoor de kansen voor de 'reguliere' woningzoekenden afnemen;
7. Huurverlagingen bij huurderswisseling: onder invloed van de regels voor passend toewijzen komen nog nauwelijks woningzoekenden in aanmerking voor woningen boven €592,55;
8. Het overgrote deel van actieve woningzoekenden is, mede vanwege de regels rond passend toewijzen, aangewezen op woningen met een kale huurprijs tot €592,55;

3. Nieuwbouwopgave en kleine kernen

Voor de toenemende vraag naar sociale huurwoningen is de huidige woningvoorraad in Stramproy niet voldoende. Er is onderzoek nodig naar welke uitbreiding van de woningvoorraad noodzakelijk is en hoe deze kan worden ingevuld. De mogelijkheden voor permanente uitbreiding van de voorraad in Stramproy zijn vanwege het huidige (provinciaal) beleid vooralsnog beperkt. We merken echter dat het tekort toeneemt. De spanning op de huurmarkt in de kern Stramproy is groeiend.

Naast Stramproy, het oorspronkelijke werkgebied, richt St. Joseph zich ook op de overige kernen rond Weert. We onderzoeken de mogelijkheden voor nieuwbouw en herbestemming van bestaand (leegstaand) vastgoed. Dat we hier succesvol in kunnen zijn blijkt uit de herontwikkeling van de voormalige basisschool "de Duizendpoot" in Stramproy. Indien vergelijkbare kansen zich voordoen gaan we hierover graag met de gemeente in overleg

4. Gewenste ontwikkeling van de voorraad

De woningvoorraad van St. Joseph is over het algemeen in samenstelling en kwaliteit in balans met de huidige en de te verwachten behoefte. Een belangrijke uitzondering hierop is de voorraad kleine betaalbare woningen die geschikt zijn voor jonge starters en groepen als alleenstaande vergunninghouders. Doelstelling is om het aandeel van dit segment te vergroten, o.a. middels herbestemming van vastgoed en de realisatie van tijdelijke/verplaatsbare woningen. Dit laatste ook met het oog op de verwachte piek in het aantal huishoudens in 2028. Hierbij merken we op dat de voorspellende waarde van de bevolkingsprognoses relatief is en dat St. Joseph er rekening mee houdt dat t.z.t op basis van feitelijke ontwikkelingen andere strategieën nodig kunnen zijn. In ieder

geval zetten we in op verplaatsbaar bouwen om flexibeler in te kunnen spelen op de dynamiek in de woningbehoefte.

5. Betaalbaarheid en bereikbaarheid

Het verhuren van betaalbare woningen is onze kerntaak. Daarbij gaat er veel aandacht uit naar het betaalbaar en toegankelijk houden van onze woningvoorraad. Dit is ook als rijksprioriteit voor de volkshuisvesting benoemd. Per 1 januari 2016 heeft circa 71% van onze woningen een huurprijs die valt onder de categorieën goedkoop en betaalbaar. De overige woningen hebben een huur tussen €592,-- en €710,--. St. Joseph heeft in de gemeente Weert geen woningen met een huur boven de huurtoeslaggrens.

Bij eventuele nieuwe (her)ontwikkelingen realiseren we uitsluitend woningen met een huur onder €710,-- waarbij in de exploitatieberekeningen wordt uitgegaan van maximaal de tweede aftoppingsgrens. Hiermee ontstaat flexibiliteit om in te spelen op de werkelijke vraag vanuit de verschillende doelgroepen.

Vanaf 1 januari 2016 zijn corporaties verplicht woningen passend toe te wijzen. Dit houdt onder meer in dat aan de laagste inkomensgroepen, de primaire doelgroep van de corporatie, geen woningen toegewezen mogen worden met een huur boven de tweede aftoppingsgrens (€586,68, prijspeil 2016).

Met ingang van 1 januari 2017 geldt naast het passend toewijzen de huursombenadering. Dit houdt in dat het verschil tussen de gemiddelde huurprijs op twee peildata (dit jaar 1-1-2017 en 1-1-2018) niet groter mag zijn dan een door de ministere vastgesteld percentage. In 2017 is dat 1,3%. Hiermee wordt de ruimte voor huurharmonisaties en jaarlijkse huurverhoging verder beperkt.

Op basis van de uitgangspunten van het passend toewijzen zijn scenario's doorerekend om de effecten hiervan in beeld te brengen. Wanneer we rekening houden met een redelijke verhouding tussen prijs en kwaliteit, waarbij het volledige bezit in de gemeente Weert als DAEB wordt aangemerkt, blijft circa 75% van de woningen blijft op lange termijn betaalbaar en bereikbaar voor de laagste inkomens, tegen 71% in 2016. Passend toewijzen heeft gevolgen voor de huurprijzen. Bij huurderswisseling zullen in een aantal gevallen de huren verlaagd worden om bereikbaarheid voor de doelgroep te garanderen. Anderzijds leidt passend toewijzen tot verhogingen bij woningen die een relatief lage huurprijs hebben.

Effecten passend toewijzen	
Gemiddeld aantal WWS-punten	163
Gemiddelde maximale huurprijs	€ 808,27
Gemiddelde actuele huurprijs	€ 553,40
Gemiddelde Streefhuur op basis van passend toewijzen	€ 573,92
Gemiddelde ruimte harmonisatie	4%
Aantal huren gelijkblijvend	0,00
Aantal huren potentieel verlagen	136
Aantal huren potentieel verhogen	338
Gemiddelde verlaging bij mutatie	-€ 40,13
Gemiddelde verhoging bij mutatie	€ 44,92

6. Energiezuinige voorraad

De woningstichting streeft naar een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector (2012). In deze convenanten wordt er naar gestreefd dat de woningen in de corporatiesector per 2020 gemiddeld minimaal een energielabel B hebben. Deze doelstelling is door woningstichting St. Joseph in 2012 al gerealiseerd. De ambitie is daarom bijgesteld naar een minimaal *gemiddeld* label B in 2020 in combinatie met een *minimaal* label C voor de totale woningvoorraad. Concreet betekent dit dat er energetische maatregelen nodig zijn bij in totaal 16 woningen tot 2020. Hierbij wordt gestreefd naar minimaal twee labelsprongen.

Energielabels 2017 (Incl. Leudal)	aantal	aandeel
A++	37	8%
A	143	30%
B	150	32%
C	128	27%
D	13	3%
E	3	0,63%
F	0	0,00%
G	0	0,00%
	474	100%

Bij de tijdelijke woningen aan de Horsterweg wordt de benodigde energie bijna volledig, of in ieder opgewekt middels een zonnepaneel, bestaande uit ruim 270 zonnepanelen in een oost-westopstelling. De panelen voorzien ook in een deel van de elektriciteit voor de centrale voorzieningen in het appartementencomplex Veuskenshof.

Woningstichting St. Joseph is aangesloten bij Zonnig Limburg, een initiatief van 10 Limburgse woningcorporaties. Doelstelling van Zonnig Limburg is in 3 jaar tijd 3000 woningen te voorzien van zonnepanelen. In het kader van deze samenwerking onderzoeken we in 2017 de mogelijkheden om ook appartementencomplexen van zonnepanelen te voorzien. Hierbij richten we ons op het gemeenschappelijk verbruik van liften, verlichting en installaties.

7. Huisvesting van urgente doelgroepen en statushouders

Diverse maatschappelijke en politieke ontwikkelingen en keuzes zijn er de oorzaak van dat en toenemend aantal zogenoemde woonurgenten een beroep doen op de sociale huursector. Dit zijn vaak mensen die uitstromen uit maatschappelijke opvang en cliënten van zorgverleners in het GGZ-domein. Woningstichting St. Joseph neemt, in overleg met maatschappelijke partners, een deel van deze groepen voor haar rekening.

De huisvesting van urgente doelgroepen mag echter niet teveel ten koste gaan van de kansen van de groeiende groep reguliere woningzoekenden op een sociale huurwoning. We houden er bovendien rekening mee dat een deel van de woningen direct wordt verhuurd aan mensen die op grond van het urgentiebeleid van St. Joseph met voorrang voor een woning in aanmerking komen.

Afgezet tegen het aantal mutaties (de huidige mutatiegraad is circa 7-8%) hanteren we de volgende verdeling als uitgangspunt voor de huisvesting van woonurgenten en statushouders:

Woonurgenten: maximaal 15% van het aantal mutaties naast bestaande verhuur van woningen aan instellingen.

Vergunninghouders: maximaal 10% van het aantal mutaties

8. Wonen met zorg

Op enkele locaties in Stramproy heeft St. Joseph woningen/appartementen waar wonen en zorg worden gecombineerd in het kader van het langer zelfstandig wonen van met name ouderen. In de komende jaren (2018-2020) is door de woningstichting geen uitbreiding van deze woonvormen voorzien. Dit kan veranderen wanneer Land van Horne concrete plannen ontwikkelt voor de modernisering van Rust in Roy. We zullen hierover dan tijdig met de gemeente in overleg treden.

Stramproy, 19 juni 2017

Paul Sebrechts, directeur-bestuurder