

INLEIDING:

# WELKOM THUIS!

Van een vastgoedgestuurde organisatie heeft Wonen Limburg zich de afgelopen jaren ontwikkeld tot een vraaggestuurde organisatie, waarin de mens centraal staat. We zijn er altijd al geweest voor die mensen die op eigen kracht niet voor hun huisvesting kunnen zorgen. Die taakstelling hebben we verbreed en verdiept. Onze doelgroep is verruimd en omvat nu ook de lage middeninkomens, die in toenemende mate worden geconfronteerd met te hoge woonlasten en kosten voor het levensonderhoud. We bieden die vergrote doelgroep bovendien niet alleen een huis, maar een 'thuis'. Dat scheelt maar één letter, maar het is een wereld van verschil. Een huis is een dak boven je hoofd, 'thuis' is veel meer dan dat: dat is ook een fijne, veilige woonomgeving. "Welkom thuis!" is en blijft ons DNA, de meetlat waarlangs wij onze keuzes leggen.

## NATUURLIJKE ONTWIKKELING

Woningcorporaties zijn een eeuw geleden ontstaan om aan de meest basale woonbehoeften te voldoen: een dak en vier muren, om arbeiders warm en droog te houden. Toen ze het bouwen van goede, betaalbare woningen onder de knie hadden, verlegden corporaties hun aandacht. Het besef drong door dat prettig wonen niet alleen te maken heeft met een huis, maar ook met een prettige straat en buurt. De taakopvatting van de corporatie verbreedde zich dus naar het zorgen voor een prettige woonomgeving. Die ambitie staat bij Wonen Limburg nog steeds centraal. We slagen er samen met onze partners in om goede en betaalbare huizen te bouwen en te beheren voor onze doelgroepen. We luisteren naar onze bewoners, weten daardoor wat er speelt in de buurten en handelen daarnaar. We helpen zo de sociale samenhang te vergroten en de leefbaarheid te verbeteren.

## BEWONERS AAN ZET

Dit werken aan buurten is nooit af. Huizen moeten we onderhouden, verduurzamen en soms slopen en opnieuw bouwen. Woonbehoeften veranderen. En de sociale ontwikkelingen in een buurt staan nooit stil. De processen om daarmee om te gaan, hebben we goed onder controle. Daarom is de tijd rijp voor een volgende stap: van zorgen voor naar zorgen dat. In plaats van zorgen voor een fijne woonomgeving voor mensen, willen we zorgen dat mensen hun huis en woonomgeving zelf fijn maken. We willen bewoners daar de komende jaren de juiste middelen voor in handen geven. Dat past bij de wensen en behoeften van deze tijd. Mensen willen meer en meer een stem in hun eigen leven en toekomst. In deze strategische koers zetten we uiteen welke diensten we daarvoor gaan ontwikkelen. Met een doorkijkje naar ons uiteindelijke doel: het loslaten en overdragen van beheer en vastgoedbezit aan onze bewoners.

# 5 STRATEGISCHE THEMA'S

**Wonen Limburg heeft vijf strategische thema's benoemd. Deze thema's beschrijven onze werkwijze: hóé werken we toe naar de doelen die we onszelf hebben gesteld? In al onze drie doelstellingen (op de volgende pagina's) komen deze vijf strategische thema's terug.**

## **WEDERKERIGHEID**

Wij hebben met al onze bewoners en professionele partners een zakelijke relatie. Bij een gezonde relatie hoort nemen én geven en andersom. We streven daarom naar een samenwerking waarin iedereen een steentje bijdraagt. Niet per se in harde euro's, maar bijvoorbeeld in tijd, energie of ideeën die kunnen leiden tot een maatschappelijke meerwaarde voor bewoners en hun omgeving. Bewoners dagen we uit om hun tijd en talenten in ons gezamenlijk belang in te zetten. We zijn altijd nieuwsgierig en luisteren goed naar onze bewoners, om erachter te komen wie wat kan en wil doen.

## **VASTGOED ALS MIDDEL**

Een huis is niets meer of minder dan lucht met een muur en een dak eromheen. Totdat mensen erin leven, leren en werken. Onze doelstellingen hebben daarom altijd te maken met de mensen die ons vastgoed leven inblazen; het vastgoed zelf is een middel om die doelstellingen te bereiken.

## **EEN BETERE SAMENLEVING**

In de waan van de dag blijft het soms onderbelicht, en het klinkt misschien hoogdravend, maar: we staan als organisatie ook stil bij waartoe we eigenlijk op aarde zijn. Dit thema geeft uitdrukking aan het verlangen om de wereld – dat deel althans waarin wij werkzaam zijn – net wat mooier en beter te maken. Daarom deinzen we er niet voor terug om brede maatschappelijke opgaven op te pakken, van eenzaamheid en

armoede tot bevolkingskrimp en milieu. Als maatschappelijke organisatie rekenen we dat nadrukkelijk tot onze taken.

## **TEVREDEN BEWONERS**

We zijn een organisatie met een maatschappelijke taak. Het is dus logisch dat we ons succes in eerste instantie afmeten aan het maatschappelijk rendement dat onze inspanningen opleveren. Een belangrijke graadmeter daarvoor is de tevredenheid van onze bewoners. 'Bewoners' vatten we daarbij breed op: het gaat niet alleen om huurders, maar om alle bewoners van een buurt waarin Wonen Limburg bezit heeft. Of om omwonenden die op wat voor manier dan ook bijdragen aan de zelfredzaamheid van huurders. Daarbij is het uitgangspunt steeds: iedere bewoner is uniek en verdient dus dienstverlening op maat.

## **ZAKELIJK EN PROFESSIONEEL**

Onze bedrijfsvoering, onze mensen, en de manier waarop we omgaan met onze relaties zijn zakelijk en professioneel. Daardoor kunnen we onze mensen en middelen maximaal inzetten om onze maatschappelijke doelstellingen te behalen. Soms gaat maatschappelijke winst ten koste van financieel gewin. We moeten ons verdienmodel dus goed op orde hebben, om onze maatschappelijke investeringen mogelijk te maken. Het betekent ook dat we scherpe keuzes moeten maken; het moet uit de lengte of uit de breedte komen. We zijn daarom duidelijk over wat mensen van ons kunnen verwachten, en maken die verwachtingen ook waar.

# STRATEGISCHE DOELSTELLING 1

We bieden service op maat, op basis van samenredzaamheid

De doelgroep van Wonen Limburg wordt steeds gevarieerder. Het aantal mensen met een migratieachtergrond neemt toe, en hun herkomst verandert, afhankelijk van allerlei mondiale gebeurtenissen. De samenleving vergrijsst en ouderen blijven vaak langer zelfstandig in hun huis wonen. Deze mensen hebben uiteindelijk ook zorg aan huis nodig. De gemiddelde grootte van huishoudens neemt af. Mensen wonen om allerlei redenen vaak korter op één plek. En we hebben te maken met meer bewoners die meerdere complexe problemen hebben. We kunnen dus al lang niet meer volstaan met een doorsnee sociale huurwoning. Dat laten onze huurders ons ook steeds duidelijker weten: zij willen graag een stem bij de realisatie van nieuwe woonconcepten. We hebben daarom een flexibel aanbod van vastgoed op maat.

## ALGEMEEN BELANG

We blijven onszelf de taak stellen om een thuis te bieden aan die mensen die daar zelf niet voor kunnen zorgen – om wat voor reden dan ook. We vinden wel dat daar iets tegenover mag staan. Iedereen heeft een talent dat hij op een of andere manier kan inzetten in het algemeen belang. Bijvoorbeeld door de buurvrouw in de tuin te helpen, of eten te koken voor de buurman. Die wederkerigheid kan ook verder gaan. Denk maar aan bewoners die zelf het technisch beheer van hun gebouw uitvoeren. En als bewoners gezamenlijk de wil en financiële slagkracht hebben om zelf stapsgewijs eigenaar te worden van hun woning, bijvoorbeeld in een coöperatie? Dan ondersteunen we ze graag bij die stap.

## AANGEPAST DIENSTENPAKKET

Waar het uiteindelijk op neerkomt, is dat we ons dienstenpakket aanpassen aan ieders financiële situatie,

wensen, leefstijl, talent en eigen inzet. Het nadeel van standaarddienstverlening is namelijk dat de een meer krijgt dan hij echt nodig heeft, en de ander elke maand tekortkomt. Om iedere bewoner een prettig leven te garanderen, moeten we dus goed kijken wanneer, waar en hoe we onze middelen inzetten. Dat doen we meer en meer op basis van de strategische inzet van informatie. Er zijn binnen en rond onze organisatie ontzettend veel data beschikbaar over onze buurten, huizen en bewoners. Die willen we ontsluiten en analyseren, om op basis van de zo ontstane kennis beter, gericht en dus efficiënter te kunnen handelen.

## CONCRETE BELOFTEN

- Bewoners kennen elkaar en weten elkaar te vinden bij het oppakken van vraagstukken in de wijk/buurt. Om ervoor te zorgen dat deze vraagstukken aangepakt kunnen worden en we samen veilige, prettige leefomgeving creëren, reserveren we €28 miljoen.
- Service op maat betekent ook woningen aanbieden waar vraag naar is. Dus ook woningen beschikbaar hebben voor het middensegment. We groeien de komende jaren naar een aandeel van 7% geliberaliseerde huurwoningen binnen ons totale woningbezit.
- We ontwikkelen vastgoed op basis van de vraag. We kiezen in sommige regio's bewust ervoor om geen woningen toe te voegen, omdat de voorraad al groter is dan de woningbehoefte. Om een tijdelijke vraagpiek op te kunnen vangen stellen we €6,5 miljoen beschikbaar voor investeringen in circa 80 tijdelijke woningen, zoals de Kompaswoning.

- Bij nieuwbouw willen we stapsgewijs af van het traditionele ontwikkel- en bouwproces. Wonen Limburg wil de komende jaren groeien naar 50% aankoop van woonproducten die geen bouwactiviteiten kennen op locatie.
- Onze dienstverlening is afgestemd op ieders financiële situatie, wensen, talent, leefstijl én mate van eigen inzet!
- Alternatieve woon- en eigenaarsvormen zijn een standaard onderdeel van ons aanbod. Zo realiseren we ook voor bewoners met een laag inkomen meer zeggenschap over hun woning en hun directe woonomgeving. We zijn pas tevreden als bewoners ons een vanzelfsprekende partner vinden bij de opstart van coöperatieve vormen inclusief zelfbeheer

# STRATEGISCHE DOELSTELLING 2

Onze dienstverlening heeft een sociale inslag en een zakelijk karakter, waarbij we uitblinken in de uitvoering

Wonen Limburg wil een dienstverlener zijn met een sociale inslag en een zakelijk karakter. Kan dit samen? Want is een zakelijke partij niet vooral gericht op financieel rendement? En botst dat niet met de maatschappelijke doelstellingen van een woningcorporatie? Wij vinden van niet. In onze bedrijfsvoering zetten we in op minimalisering van de kosten en maximalisering van de opbrengsten – kortom: het behalen van rendement. Dat is een economische gedachte. Het betekent dat we onze middelen maximaal kunnen inzetten voor onze sociale doelstelling: een thuis bieden aan die groepen die daarvoor van ons afhankelijk zijn.

## DE JUISTE MENSEN OP DE JUISTE PLEK

Wat betekent dit nu in de praktijk? We kijken net als ieder bedrijf wat de behoeften en wensen van de markt zijn. In ons geval zijn dat volkshuisvestelijke vraagstukken. Met het oog op die vraagstukken beheren we onze vastgoedportefeuille rationeel en efficiënt. Verder investeren we in tevreden bewoners. Daarvoor moeten we uitblinken in onze dienstverlening. Dus is het nodig dat onze organisatie werkt met de juiste mensen op de juiste plek. De betrokkenheid van onze medewerkers bij hun dagelijkse werkzaamheden en bewoners is groot. Om optimaal op de behoeften van de huurder te kunnen inspelen, krijgen medewerkers de ruimte en kansen om zijn verantwoordelijkheid te nemen. Hun slagvaardigheid, lef, ondernemerschap en creativiteit bepalen uiteindelijk of we ons financiële én maatschappelijke rendement behalen

## CONCRETE BELOFTEN

- We zorgen ervoor dat ons vastgoed continue in goede staat verkeert. De komende jaren investeren we maximaal

€170 miljoen in onze woningportefeuille door middel van grootschalig onderhoud en energetische verbeteringen als ook in projecten de Stroomversnelling en Zonnig Limburg.

- Ook blijven we onze woningvoorraad vernieuwen en uitbreiden. We verwachten de komende jaren toe te groeien naar een portefeuille van circa 30.000 woningen.
- We brengen onze investeringen rondom energetische verbetering niet in rekening bij onze bewoners. Hierdoor realiseren zij een extra besparing op de totale woonlasten. Hiermee brengen we €3 miljoen niet in rekening bij onze bewoners tot 2020.
- Keuzevrijheid vinden we erg belangrijk. Een woningzoekende kan door het toepassen van het tweehurenbeleid een woning zoeken die past bij zijn of haar woonwensen. Indien de woningzoekende recht heeft op huurtoeslag wordt de huurprijs naar beneden bijgesteld. Het werken met dit tweehurenbeleid zorgt ervoor dat we over een periode tot en met 2030 in totaal maximaal €30 miljoen aan huur niet in rekening brengen bij onze bewoners.
- Bij de jaarlijkse huurverhoging passen we een inflatievolgend huurbeleid toe voor de komende 4 jaar. Als gevolg daarvan dalen de huurinkomsten van Wonen Limburg met €4,5 miljoen.

## 2018: Splitsing in ons vastgoed

Vanaf 2018 brengen we organisatorisch een duidelijke scheiding aan tussen ons sociaal bezit en ons overig vastgoed. Al onze sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed brengen we dan onder in één bedrijf, en alle vrijesectorwoningen en overige activiteiten in een ander bedrijf. Daarmee geven we invulling aan de eisen die de Woningwet uit 2015 aan woningcorporaties stelt. In de praktijk is hier weinig van te merken: onze mensen en onze dienstverlening blijven hetzelfde, en beide bedrijven heten gewoon Wonen Limburg. Het wordt voor ons wel gemakkelijker om onze doelstellingen te bereiken. We kunnen ons op die manier hard maken voor de lage middeninkomens, een groep die nu te vaak vergeten wordt. Het geld dat we zo verdienen, kunnen we vervolgens inzetten om onze sociale doelstellingen te financieren.

## Geïntegreerde wijken

Wonen Limburg gelooft in het inzetten op geïntegreerde wijken. Wijken die zowel sociale huurwoningen als woningen boven de huurtoeslaggrens kennen. Een variatie aan woningen en aan de mensen die er wonen, een oprechte dwarsdoorsnede van onze samenleving. Daardoor blijven wijken leefbaar en kleurrijk.

Bij het realiseren van onze ambitie zullen we woningen aan de markt toevoegen, bestemd voor de lage middeninkomens. We zien dat commerciële partijen hier niet of nauwelijks werk van maken op provinciale schaal. En dat terwijl de markt voor vrije sector huurwoningen in Limburg krap blijft. De instroom van middeninkomens naar corporatiewoningen is sterk verminderd en de financiering van koopwoningen is voor een aantal groepen een blijvend probleem. Dit alles zorgt voor een nieuwe vraag, naar met name vrije sector huurwoningen.

# STRATEGISCHE DOELSTELLING 3

We pakken maatschappelijke vraagstukken aan door partijen te verbinden en innovatie te realiseren

Woningcorporaties hebben lange tijd precies gedaan waarvoor ze meer dan anderhalve eeuw geleden zijn bedacht: fatsoenlijke woningen bouwen voor mensen met een smalle beurs. Een overzichtelijke taakopvatting. Die totaal niet meer past bij de onoverzichtelijke tijd waarin we leven. Een dak boven het hoofd is allang niet meer toereikend voor onze doelgroepen, want die te maken hebben met allerlei nieuwe maatschappelijke en economische omstandigheden. Dat brengt ze soms in de problemen, bijvoorbeeld als ze te weinig financiële kennis hebben en te veel verleidingen tegenkomen. Of ze verliezen het contact met hun omgeving en vereenzamen. Misschien wonen ze in een deel van Limburg waar de bevolking krimpt. Zodat er niets overblijft van de sociale omgeving die zij kenden. En ook als mensen het wel goed voor elkaar lijken te hebben, kunnen ze tussen wal en schip vallen. Met een middeninkomen komen ze niet in aanmerking voor sociale huur, terwijl een koopwoning financieel buiten bereik blijft.

## **BREDE MAATSCHAPPELIJKE OPGAVE**

Deze doelgroepen een thuis bieden, betekent ook: ze hun plek in de maatschappij laten vinden. Dat is een brede maatschappelijke opgave waar wij ons voor inzetten. Het thuisgevoel van onze bewoners heeft te maken met gezondheidsvraagstukken en maatschappelijke participatie. Met onderwijs en met werk. Met integratie, veiligheid en met de transitie naar een duurzame samenleving. Allemaal vraagstukken die we alleen kunnen aanpakken als we samenwerken met bewoners en allerlei maatschappelijke partners. Echte innovatie bereik je alleen in coöperatie. Daarom werken we met onze partners samen in experimentele omgevingen aan de woonervaring van deze én volgende generaties.

## **VOORUITKIJKEN IS NOODZAKELIJK**

We zien een dienstenpakket voor ons waarmee bewoners in hun hele leefstijl worden ondersteund. Denk aan kluswoningen waarin starters dankzij hun eigen inzet een deel van hun woonlasten kunnen uitsparen. Aan diensten als online applicaties waarmee bewoners, ontwikkelaars en woningcorporaties in overleg kunnen bepalen hoe een woning eruit komt te zien. Of aan een zorgcoöperatie waarin bewoners en zorgverleners zelf hun budget en zorgvraag afstemmen. Aan grote, slimme postbussen voor het ontvangen van boodschappen en online bestelde producten. Wie weet komt de hele dienstverlening rond wonen en welzijn wel bij één organisatie te liggen. Met sommige ideeën lopen we nu misschien nog voor de troepen uit. Maar in een wereld die zo snel verandert als de onze, moet je simpelweg vooruitkijken. Wij zijn bereid om onze nek uit te steken voor het woongenot van de komende generaties.

## **EEN TOEKOMSTBESTENDIGE ORGANISATIE**

Een thema dat we zo belangrijk vinden dat we het apart benoemen is duurzaamheid. Het hardnekkig vasthouden aan fossiele brandstoffen is een aanslag op onze aarde. Daarom passen we in samenwerking met onze partners en bewoners onze woningen op energetisch vlak aan. Dat doen we door duurzaamheidsmaatregelen te nemen tijdens renovaties, zonnepanelen aan te bieden via Zonnig-Limburg en bij nieuwbouw te kiezen voor nul-op-de-meter woningen. Bij nieuwbouw en renovatie kiezen we voor duurzame materialen en toepassingen. Ons doel is om onze woningen in 2030 onafhankelijk te laten functioneren van aardgas. Daarmee sparen we de planeet én de portemonnee van bewoners. Daarnaast leggen we duurzaamheid ook in brede zin uit als 'toekomstbestendig'. Dat heeft niet alleen te maken met het behoud van de aarde, maar ook met het gezond houden van onze organisatie, zodat we onze taken ook in de toekomst goed kunnen blijven uitvoeren. We investeren daarom in het op peil

houden van de waarde van ons vastgoed En in een langdurige en wederzijds voordelige relatie met onze bewoners en professionele partners.

### **CONCRETE BELOFTEN**

- Betalingsachterstanden van huurders kennen wij niet door onze set aan preventieve maatregelen op gesteld binnen een netwerk van betrokken partijen.
- Om de woonlasten voor onze bewoners verder te drukken, streven we naar zoveel mogelijk woningen die in 2030 niet afhankelijk zijn van aardgas.
- Particuliere eengezinswoningen die langdurig leegstaan worden veelal slecht onderhouden. Door hier in te investeren en de woningen te zijner tijd weer te verkopen geven we ook in kwalitatieve zin een impuls aan de bestaande voorraad. We reserveren hiervoor maximaal €20 miljoen tot en met 2021.
- Partijen binnen en buiten de branche zien ons als voordehand liggende partner bij het oppakken van vraagstukken op het gebied van onderwijs, gezondheid, armoede en milieu.
- We realiseren in coöperatie een aantal fondsen waarbij maatschappelijk kapitaal ingezet wordt in wijken en buurten. Daarnaast is er een podium ontstaan waar bewoners en medewerkers een innovatief idee kunnen pitchen.
- Sector overstijgend denken en innoveren is de maat. Tijdelijke en structurele samenwerkingsvormen met nieuwe en bestaande partners zijn geïnitieerd om deze denkkraft ook om te zetten naar resultaat.



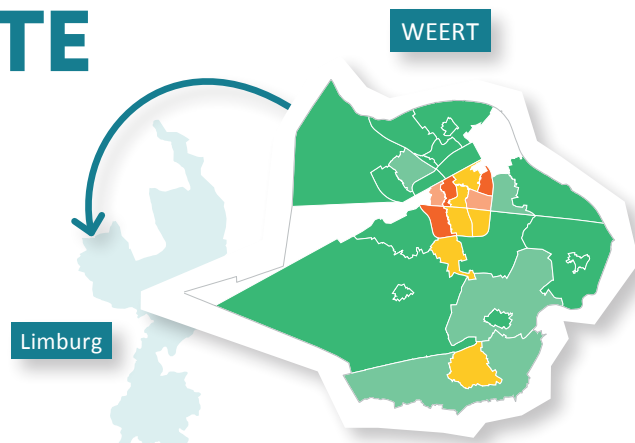
NAWOORD:

# DE VOLGENDE STAP

Aan het begin van deze strategische koers is te lezen dat we in de komende periode een nieuwe stap zetten: we verleggen de regie over de woning en woonomgeving naar bewoners. We voeren daarover voortdurend het gesprek met onze bewoners. Op basis van die dialoog geven we mensen zo veel mogelijk passende middelen in handen. Hier en daar maken ze daar al dankbaar gebruik van. Bijvoorbeeld als het gaat om zelfbeheer, of nieuwe eigendomsvormen zoals een coöperatie van bewoners. Daarom kijken we ook al met een schuin oog naar ons volgende doel: Het loslaten en overdragen van beheer en vastgoedbezit. Daarbij hebben we duidelijk voor ogen welk type organisatie we in de toekomst willen zijn:

Een woonbedrijf dat bewoners zich **welkom thuis** laat voelen, door ze zoveel mogelijk zeggenschap te geven over hun thuis en hun woonomgeving.

# GEMEENTE WEERT



## 1. Wijken en buurten

Op basis van de RIGO wijk- en buurtprofielen bepaalt Wonen Limburg haar prioritering voor de inzet op leefbaarheid en maatschappelijke opgaven. Het wijkprofiel is opgebouwd uit verschillende indicatoren die leiden tot een score op vier hoofddimensies: Competenties, Leefomgeving, Participatie en Binding. Alle objectieve gegevens worden uitgedrukt in een wijk-/buurtscore met een daarmee samenhangende (stoplicht)kleur. Een rode score betekent dat de wijk minder dan gemiddeld scoort ten opzichte van de andere wijken in Limburg. Een groene score betekent dat de wijk beter scoort dan gemiddeld.

De gemeente Weert heeft met haar wijkprofielen een mix van scores, met een concentratie van rood/oranje wijken nabij het centrum; een duidelijk kenmerk van een stad. Op dit moment wordt samen met de gemeente en andere maatschappelijke partijen gewerkt aan de Stadsdeelvisie Weert-Midden. Hieronder vallen de wijken Biest, Fatima, Groenewoud, Leuken en Weert-Centrum. In 2017 moet die worden vastgesteld. Begin 2016 is de Stadsdeelvisie Weert-Zuid vastgesteld. De interventies benoemd in deze stadsdeelvisies worden in samenwerking met gemeente, bewoners en partners in de wijk opgepakt. Op basis van een evaluatie bekijken gemeente en Wonen Limburg samen of en hoe verder met de stadsdeelvisies in Weert.

## 2. Wonen en leven

**1**

### LEEFBAARHEIDSTHEMA'S

- Sociaal beheer
- Huurachterstand en betaalbaarheid
- Burenhulp op basis van wederkerigheid
- Zelfbeheer
- Wooncoöperatie
- Huisvesting en aanpak verwarde personen
- Dementievriendelijke gemeenschappen
- Integratie statushouders
- Vergroening
- Eenzaamheid

**2**

### LEEFBAARHEIDSPROJECTEN

- Go4it!
- Housing First
- Wanneer aan de Woning
- Rooftop Revolution
- Leefbaarheidsfonds
- Bewonersbudget
- Energie- en budgetcoaching
- Meet & Greet bewoners
- Activering bewoners Keent
- Wijkpark Fatima
- Wijkpark Leuken
- Fatima aan Zet

## 3. Vastgoed

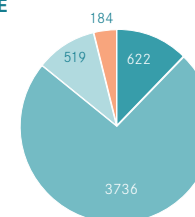
### FACTS & FIGURES

Aantal woningen	5.061 (100%*)	Gemiddelde woonduur	13 jaar
Appartementen met lift	1.946	Gemiddelde WOZ-waarde	€ 126.872
Appartementen zonder lift	1.068	Gemiddelde leegwaarde	€ 124.604
Eengezinswoningen levensloopbestendig	183	Gemiddelde gecorrigeerde wachttijd	1,9 jaar
Eengezinswoningen	1.864	Overig vastgoed	572
Toegankelijkheid 55+	1076		
Wandelstok	792		
Rollator	543		
Rolstoel	589		

\*percentage corporatiebezit  
bron: thuis in Limburg

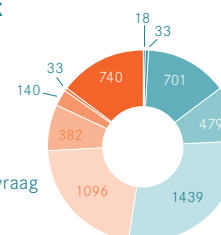
### HUURPRIJSKLASSE

- Goedkoop < € 414,02
- Betaalbaar € 414,02 - € 635,05
- Middelduur € 635,05 - € 710,68
- Vrije huur > € 710,68
- Collectief contract



### ENERGIE-INDEX

- A++
- A+
- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G
- In aanvraag



### VOLKSHUISVESTELIJKE OPGAVE PER REGIO

#### Weert stedelijk

Gemeente	Weert
Goedkoop	18%
Betaalbaar	56%
Middelduur	18%
Vrije huur	8%

#### Toevoeging 2017-2025 Weert stedelijk

Eengezinswoning	18
Eengezinswoning levensloopbestendig	62
Appartement met lift	111
Appartement zonder lift	0
Wonen Limburg-breed	+98 Kompaswoningen
Vastgoedprojecten	SGL, Plint Maria Wijngaard, Meergezinswoningen zonder lift



Gemiddelde netto huurprijs

**€ 500**

Gemiddelde huurprijs bij nieuwe verhuuring

**€ 527**

aanpassingen in woningen en woonomgeving. Denk hierbij aan investeringen in deurdrangers, scootmobieloptimalisatie, verlichting en camera's.

#### E. Projecten/thema's

Naast de bovenstaande voorbeelden, zetten wij samen met gemeente en huurders ook nog in op andere leefbaarheidsprojecten en specifieke thema's. In navolging van onze strategische koers streven wij er naar dat dit zoveel mogelijk projecten/thema's zijn die kunnen leiden tot coöperatieve vormen of die bijdragen aan grote maatschappelijke opgaven. Voorbeelden hiervan zijn zelfbeheer, vergroening, eenzaamheid en integratie en specifiek voor uw gemeente bijvoorbeeld het activeren van bewoners in Keent en Fatima aan Zet. Voor andere voorbeelden verwijzen we u naar de gemeentekaart.

#### 4.1 UITGAVEN LEEFBAARHEID

De uitgaven die Wonen Limburg doet aan het verbeteren van de leefbaarheid zijn soms toe te wijzen aan een specifieke gemeente, omdat het project enkel in deze gemeente wordt geïmplementeerd. Soms zijn ze ook (nog) niet te toe wijzen aan een gemeente, omdat we nog niet weten waar we het project gaan implementeren of omdat de implementatie alle gemeenten raakt. Daarom hebben wij de totale leefbaarheidskosten onderverdeeld in drie categorieën:

- Leefbaarheidsprojecten: middelen en projecten die -in samenspraak met bewoners- ingezet worden in een specifieke gemeente. Wij schatten in dat wij in 2018 in uw gemeente ruim € 290.000 investeren in leefbaarheidsprojecten.
- Personeelslasten: voor onder andere de inzet van leefbaarheidsmedewerkers en wijk- en complexbeheerders. De geschatte personeelslasten ten behoeve van leefbaarheid in uw gemeente zijn bijna € 600.000 in 2018.
- Algemene leefbaarheidsmiddelen: middelen en projecten die we Wonen Limburg-breed inzetten of waarvan de uitgaven afhankelijk zijn van de bewonersvragen of leefbaarheidsincidenten. Deze kosten worden op basis van het aantal verhuureenheden aan uw gemeente toegewezen. Wij schatten in dat wij in uw gemeente in 2018 ruim € 150.000 uitgeven aan algemene leefbaarheidsmiddelen.

Bij het opstellen van de prestatieafspraken kunnen wij u gedetailleerder informeren over onze investeringen in leefbaarheid. Wel kunnen wij nu al aangeven dat het totaal aan leefbaarheidsuitgaven van Wonen Limburg het in de wet genoemde basisbedrag van € 126,25 per daeb-woning zal overstijgen. Voor uw gemeente schatten wij namelijk in dat wij in 2018 op ongeveer € 210 per daeb-woning uitkomen. Omdat u en de huurdersorganisaties de leefbaarheid van onze wijken net zo belangrijk vinden als wij, gaan wij er vanuit dat u ook in 2018 hiermee weer kunt instemmen.

#### 5. VASTGOEDONTWIKKELINGEN

Het doel van Wonen Limburg is om te groeien naar een bezit van 30.000 woningen. Dat willen we onder andere bereiken door nieuwbouw en aankoop. Die doelstelling is opgenomen in de wensportefeuille. Daarin wordt per woonmarkt beschreven welke vastgoedontwikkelingen door ons worden nagestreefd. In het najaar wordt onze

wensportefeuille herijkt. Bij deze herijking houden wij rekening met de laatste demografische en economische ontwikkelingen van de gemeente Weert.

Hieronder worden onze plannen voor wat betreft nieuwbouw, transformatie, sloop, aankoop en verkoop op hoofdlijnen weergegeven. Bij het opstellen van de prestatieafspraken kunnen wij u gedetailleerder informeren over onze plannen met ons vastgoed.

#### A. Nieuwbouw, transformatie en sloop

Samen met Stichting Gehandicaptenzorg Limburg ontwikkelen wij op dit moment een voorziening met 28 zorgstudio's. Wij verwachten dat wij hiervoor nog dit jaar een investeringsbesluit kunnen nemen, zodat in 2018 gestart kan worden met de realisatie van de plannen. De plaatsing van 30 Kompaswoningen in Keent en Leuken hebben bewezen dat zij in een behoefte kunnen voorzien. U heeft ons gevraagd om samen met u de behoefte voor plaatsing van meer van dergelijke tijdelijke woningen te onderzoeken. Mocht uit onderzoek blijken dat die behoefte er is, dan verwachten wij net als bij de plaatsing van de woningen in Keent en Leuken weer een bijdrage van de gemeente om dit financieel mogelijk te maken.

Door de beëindiging van de huur voor de voormalige keuken van Land van Horne aan Maria Wijngaard, is hier een grote ruimte vrijgekomen. Wij gaan de mogelijkheden van transformatie van deze ruimte onderzoeken. Indien de ruimte geschikt blijkt voor transformatie zullen wij hiervoor in 2018 een investeringsbesluit nemen en dan tot realisatie overgaan.

Zoals bekend, onderzoeken we de mogelijkheden om een deel van het leegkomende Muntcomplex te transformeren naar betaalbare woonruimten. Realisatie van deze transformatie zal voor een belangrijk deel afhangen van financiële ondersteuning van gemeente of provincie in dit project. Wij verwachten hierover nog dit jaar duidelijkheid te krijgen, zodat er in 2018 definitieve besluitvorming kan plaatsvinden.

Van een ontwikkelaar ontvingen wij een aanbieding om een aantal woningen af te nemen uit het nog te realiseren plan aan de Werthaboulevard. Op dit moment zijn wij tot de conclusie gekomen dat deze aanbieding niet past binnen onze financiële kaders.

Uit een samen met u opgestelde stadsdeelvisie is de afspraak voortgekomen, dat wij een onderzoek doen naar de toekomst van de portieketagewoningen in Weert. Naar verwachting zal dit onderzoek rond de zomer van 2017 afgerond worden en kunnen concrete plannen voor deze woningtypes gemaakt worden. In 2018 zullen wij tot realisatie van deze plannen overgaan. Wellicht zijn ook hier subsidiemogelijkheden die de uitvoering financieel mede mogelijk kunnen maken. Wij willen dat graag met u onderzoeken en hier afspraken over maken.

#### B. Aankoop en verkoop

Om de liquiditeit van onze investeringen te optimaliseren en zeker ook om aan de vraag vanuit de woningmarkt te voldoen, verkopen wij een gering aantal woningen. In 2018 zijn wij voornemens van onze 26.000 woningen in totaal 150 woningen te verkopen, verspreid over ons hele werkgebied. Bij de verkoop van woningen letten wij er op dat wijken een gezonde diversiteit behouden.

# ACTIVITEITENOVERZICHT 2018 EN VERDER

## Gemeente Weert



#### HET VERHAAL VAN WONEN LIMBURG

Ruim honderd jaar geleden zijn woningcorporaties in het leven geroepen. Dit omdat er behoefte was aan adequate huisvesting waarmee we problematieken rondom gezondheid, hygiëne en veiligheid van vooral de arbeidersgezinnen beter het hoofd konden bieden. En nog steeds zijn we als Wonen Limburg druk met nieuwbouw, transformatie en sloop. Tegelijkertijd is het tijd voor de volgende stap: meer mensen, met het juiste zetje in de rug, de regio over hun leven teruggeven. Mensen willen meer en meer een stem in hun eigen leven en toekomst. Met de juiste sociale investeringen willen we bijdragen aan dat zetje om onze bewoners weer zeggenschap terug te geven.

Natuurlijk, onze woningen zijn ook belangrijk. Maar uiteindelijk is Wonen Limburg er voor de mensen in die woningen. Het aantal mensen dat aangewezen is op onze woningen groeit: bijvoorbeeld ouderen die niet meer naar een verzorgingshuis gaan, mensen met een specifieke zorgvraag die niet meer begeleid kunnen wonen, starters die in het middensegment niet terecht kunnen en de groep statushouders. Dit betekent iets voor hoe we omgaan met zorg, samenredzaamheid en integratie. Ook betaalbaarheid, duurzaamheid en milieu hebben onze aandacht. Allemaal maatschappelijke vraagstukken die we niet alleen kunnen aanpakken. Dat doen we samen met u en andere (bekende en nu nog onbekende) maatschappelijke partners. En nadrukkelijk ook samen met onze bewoners.

'Wederkerigheid' is daarbij ons streven: Wonen Limburg helpt de bewoners, de bewoners helpen ons en elkaar. Maar die wederkerigheid geldt ook in de relatie met onze partners. Dat betekent dat we samen tijd en geld investeren in het realiseren van de maatschappelijke opgaven. Daarom zullen wij bij onze activiteiten niet alleen vermelden wat wij doen in uw gemeente, maar waar van toepassing ook nadrukkelijk vermelden wat wij van u als gemeente en van de huurdersorganisaties verwachten.

Hoe wij ons verhaal in de praktijk gaan brengen, leest u in onze strategische koers die afgelopen mei is vastgesteld. U vindt de koers als bijlage bij dit activiteitenoverzicht.

#### WONEN LIMBURG EN DE REGIO

Uw gemeente maakt deel uit van de regio Midden-Limburg. Samen met zes andere gemeenten in deze regio heeft u een Regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving opgesteld. Deze visie is een van de kaders geweest waarop gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties in Midden-Limburg de regionale prestatieafspraken hebben gebaseerd. Die prestatieafspraken zijn uitgewerkt in een werkagenda die in maart 2017 is vastgesteld. Aan de gemaakte afspraken geven wij samen met u en de huurdersorganisaties uitvoering.

#### WONEN LIMBURG EN DE GEMEENTE WEERT

##### 1. BETAALBAARHEID EN BEREIKBAARHEID

Wij vinden het van groot belang dat er voldoende (passende) betaalbare woningen beschikbaar zijn voor de doelgroep van beleid. Daarom is 86% van ons bezit in uw gemeente ook betaalbaar met een huurprijs onder € 635,05 (peildatum 2017). Daarnaast hebben wij de ambitie om in 2025 14% van ons huur aanbod in heel Limburg aan te bieden voor een huurprijs onder € 414,02 per maand (peildatum 2017). Op basis van ons aandeel in de totale sociale voorraad in uw gemeente en de typologie van ons bezit, streven wij in Weert naar 18% van deze goedkope huurwoningen in 2015. Met u hebben we afgesproken dat we samen kijken of we dat streven eerder kunnen realiseren. Daarbij heeft Wonen Limburg de jaarlijkse huurverhoging voor al haar huurders ook dit jaar weer beperkt (+0,3%).

Binnen de regelgeving van de Woningwet hebben wij verder de volgende prioriteiten voor betaalbaarheid en beschikbaarheid van huurwoningen voor onze doelgroep:

##### A. We continueren het twee-hurenbeleid

Sinds januari 2016 hanteren wij in het kader van het passend toewijzen het twee-huren beleid. Dit wil zeggen dat bij woningen die worden toegewezen twee huurprijzen gelden: de marktprijs en een lagere huurprijs. De lagere huurprijs geldt alleen als het huishouden dat de woning toegewezen krijgt huurtoeslaggerechtigd is.

Afhankelijk van het inkomen wordt de exacte huurprijs bepaald voor huurtoeslaggerechtigden. Het twee-hurenbeleid is door Wonen Limburg begin 2017 geëvalueerd. Wij hebben besloten om dit beleid de komende jaren te continueren. Zo kunnen wij gezinnen blijven huisvesten die het anders niet zouden kunnen betalen.

In combinatie met onze grote betaalbare voorraad leveren wij door het twee-hurenbeleid een forse bijdrage aan de betaalbaarheid en bereikbaarheid van onze woningen voor de doelgroep. Voor 2018 investeren wij voor het twee-hurenbeleid bijna € 700.000 in het hele werkgebied van Wonen Limburg, waarvan bijna € 130.000 in de gemeente Weert. Deze kosten zullen de komende jaren nog fors oplopen.

#### B. We maken afspraken over vroegsignalering huurschulden

In februari 2017 hebben wij met u een convenant vroegsignalering huurschulden afgesloten. Het doel is om onze bewoners die kampen met betalingsachterstanden in een vroeger stadium te signaleren en te voorkomen dat schulden oplopen. Wij willen hier met u graag verder invulling aan geven. Ons streven is om op basis van de binnen uw gemeente opgedane ervaringen soortgelijke afspraken met andere gemeenten te maken. Dit past bij ons uitgangspunt om bewoners niet te ontruimen. Als blijkt dat Wonen Limburg, gemeente en zorgpartijen toch niet in staat zijn om ontruiming te voorkomen, dragen we samen zorg voor een vangnet voor de bewoners.

#### C. Wij zetten budget- en energiecoaches in

Alle huurders met betaalproblemen kunnen op kosten van Wonen Limburg gebruik maken van een budgetcoach om hun financiële situatie op orde te krijgen. En de energiecoaches adviseren onze huurders kosteloos over de mogelijkheden voor energie- (en daarmee ook geld) besparing.

#### D. We zetten in op het huisvesten van middeninkomens

Wij constateren dat er mensen zijn die tussen wal en schip dreigen te vallen. Mensen met zogenaamde (lage) middeninkomens komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning en verdienen te weinig om een woning te kunnen kopen of willen dat niet. Het aanbieden van geliberaliseerde woningen (niet-daeb) is een oplossing om ook voor deze doelgroep mogelijkheden te bieden om passend te wonen. Als ons voorstel aan de minister om per 1 januari 2018 onze organisatie juridisch te splitsen in een daeb en een niet-daeb gedeelte wordt gehonoreerd, zullen de geliberaliseerde woningen onderdeel worden van de woningvennootschap.

#### E. Energetische verbeteringen

Daarnaast leveren wij een bijdrage aan de betaalbaarheid van onze woningen door verschillende energetische maatregelen (zie 'Kwaliteit en Duurzaamheid'). Dit levert onze bewoners besparing op in de woonlasten én het is ook nog eens goed voor het klimaat. Door geen huurverhoging te vragen voor deze energetische verbeteringen, leveren wij nog een extra bijdrage aan de betaalbaarheid.

## 2. HUISVESTING BIJZONDERE DOELGROEPEN

De vraag naar wonen met begeleiding en/of zorg neemt toe. Dat komt onder andere door de extramuralisering, de

vergrijzing en het beleid en de behoefte om langer thuis te wonen. Wonen, zorg en welzijn komen in onze woningen en in de woonomgeving dus steeds meer samen. Hierdoor huisvesten wij ook steeds meer bijzondere doelgroepen. Deze doelgroep vraagt om maatwerk. Vaak heeft u als gemeente daar de regierol in. En wij verwachten dat u die ook pakt. Dan kunnen wij samen met u en andere partners zorgen voor goede begeleiding en huisvesting van deze doelgroep. Ons beleid is om maximaal 15% van de vrijkomende huurwoningen aan bijzondere doelgroepen (exclusief statushouders) toe te wijzen. Dat zijn dus toewijzingen die buiten ons aanbodsysteem 'Thuis in Limburg' om gaan. Wij monitoren dit nadrukkelijk zodat voldoende van onze woningen beschikbaar blijven voor reguliere woningzoekenden.

Voor 2018 zijn de volgende doelgroepen prioriteit voor Wonen Limburg:

#### A. Statushouders

De afgelopen jaren hebben wij in de hele provincie diverse statushouders gehuisvest. In 2016 hebben we bijvoorbeeld 608 statushouders gehuisvest in 258 woningen (waarvan 62 woningen in uw gemeente). Wij constateren bijvoorbeeld dat statushouders in verhouding vaker een huurachterstand hebben. Wij zien ook dat statushouders niet altijd weten hoe ze een woning moeten gebruiken. Behalve dat dit leidt tot soms hoge mutatiekosten voor ons, is dat vooral niet veilig voor de bewoner zelf.

Evenals in 2017 zullen wij ook in 2018 ons uiterste best doen om de taakstelling ten aanzien van de statushouders naar rato van het bezit in uw gemeente binnen onze woningvoorraad waar te maken. Maar daar willen wij wel een voorwaarde aan verbinden. Samen met u en onze huurdersorganisaties willen wij de statushouders een duurzame (financiële en maatschappelijke) start bieden. Denk daarbij aan een breed pakket aan maatregelen variërend van statushouders laten wennen aan hun woning tot het stimuleren van deelname op de arbeidsmarkt. Daarover willen wij graag nadere afspraken met u en de huurdersorganisaties maken.

#### B. Kwetsbare burgers

Naast de huisvesting van statushouders neemt Wonen Limburg haar verantwoordelijkheid bij het huisvesten van mensen die behoefte hebben aan een maatwerkoplossing. Want wij zien dat het aantal mensen met één of meerdere problematieken in onze woningen toeneemt. Denk daarbij bijvoorbeeld aan schulden, psychische problemen en/of eenzaamheid. Deze kwetsbare burgers hebben begeleiding nodig. In samenwerking met u en onze maatschappelijke partners willen wij op zoek naar maatwerkoplossingen. Maar die samenwerking moet beter! De gemeente heeft daar de regierol in. Wij willen concrete afspraken met u en de huurdersorganisaties maken over de begeleiding van kwetsbare burgers.

Voor het huisvesten van kwetsbare burgers zien wij veel potentie in het concept zoals dat in Zuid-Limburg zich al heeft bewezen onder de naam Housing Parkstad en Housing Westelijke Mijnstreek. Hierin worden kwetsbare burgers die intramuraal zitten begeleid naar een corporatiewoning. Wij nemen samen met u graag het initiatief om een vergelijkbaar concept ook in Midden-Limburg op te zetten.

Daarbij moet ook expliciet aandacht zijn voor bewoners met een behoefte aan begeleiding en/of zorg die al extramuraal wonen.

Ook willen we graag met u – in navolging van andere gemeenten in Midden-Limburg - concrete afspraken maken rondom het thema Wmo. Het is immers belangrijk dat we over voldoende geschikte woningen beschikken om mensen met een zorgvraag zolang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Wij verwachten dat u het initiatief daartoe neemt.

#### C. Woonurgenten

Bij woonurgenten denken wij aan mensen die vanwege een plotselinge verandering in hun leven niet in hun huidige woning kunnen blijven en niet zelf in staat zijn om te voorzien in een andere woning. Wij zetten ons in voor deze mensen. Bij gebleken behoefte kunnen wij in uw gemeente tijdelijke woningen – de zogenaamde Kompaswoningen - voor onder andere deze doelgroep inzetten. Mochten wij in uw gemeente aan de slag gaan met tijdelijke woningen dan vragen wij ook van u een bijdrage, door bijvoorbeeld flexibiliteit in procedures of het beschikbaar stellen van gronden.

## 3. KWALITEIT EN DUURZAAMHEID

Wonen Limburg heeft kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad hoog in het vaandel staan. Het doel is (aansluitend bij het convenant Energiebesparing Huursector) dat onze woningen in 2020 gemiddeld energielabel B hebben. Bij het opstellen van de prestatieafspraken in het najaar kunnen wij u gedetailleerd informeren over onze plannen op dit thema.

Wij zetten voor wat betreft kwaliteit en duurzaamheid in 2018 in op:

#### A. Energetische maatregelen

In de periode 2017-2020 wil Wonen Limburg circa € 80 miljoen investeren om 4.000 woningen energetisch te verbeteren naar een gemiddeld label B. In 2018 doen wij dat bij 70 woningen in Weert. In 2019 volgen nog eens 460 woningen. Deze maatregelen voeren wij uit zonder daarvoor een huurverhoging te vragen. In onze strategische koers hebben wij de ambitie uitgesproken om onze woningen in 2030 onafhankelijk te laten functioneren van aardgas.

#### B. Stroomversnelling

In het project 'Stroomversnelling' werken we intensief samen met bewoners, bouwers, toeleveranciers, gemeenten en netbeheerders om Nul-op-de-Meter-renovaties te realiseren. Daarnaast realiseren wij onze nieuwbouw altijd Nul-op-de-Meter, tenzij dit vanwege afspraken uit het verleden niet mogelijk is.

#### C. Zonnig-Limburg

In het kader van Zonnig-Limburg voorziet Wonen Limburg elke vrijkomende geschikte grondgebonden huurwoning van zonnepanelen. Ook zittende bewoners van grondgebonden huurwoningen kunnen de plaatsing van zonnepanelen aanvragen. Dit project loopt tot en met 2018.

Daarnaast doen wij onderzoek naar de mogelijkheden voor het plaatsen van zonnepanelen op onze appartementencomplexen.

D. Planmatig, niet-planmatig en mutatieonderhoud  
Per woning geven wij gemiddeld per jaar ongeveer € 1.230 aan planmatig, niet-planmatig en mutatieonderhoud uit.

## 4. LEEFBAARHEID

Wij willen dat onze bewoners zich prettig voelen in onze wijken en complexen. Daarvoor is niet alleen een schone, hele en veilige woonomgeving essentieel, maar ook de saamhorigheid in een buurt. Daarom zet Wonen Limburg fors in op het verbeteren van de leefbaarheid in onze wijken. De basis voor de intensiteit van de investeringen (in menskracht en geld) van Wonen Limburg wordt bepaald door de objectief vastgestelde wijkprofielen (zie ook gemeentekaart) en de eigen ervaringen die wij hebben in de wijk. De investeringen zijn echter niet vrijblijvend: wij vragen aan u, de huurdersorganisaties, de bewoners en andere belanghebbenden ook een bijdrage in menskracht en/of geld.

Voor 2018 geven wij inhoud aan het verbeteren van de leefbaarheid via:

#### A. Inzet leefbaarheidsmedewerkers en wijk- en complexbeheerders

Onze leefbaarheidsmedewerkers en wijk- en complexbeheerders vervullen voor ons totale bezit van ruim 26.000 woningen een belangrijke taak in het schoon, heel en veilig houden van de woonomgeving. Zij zijn in dit kader voor ons 'de ogen en de oren' in de wijk. Ze kennen de huurders en hun talenten en ze stimuleren ze om deze talenten in te zetten voor hun buurt. Daarnaast lossen ze sociale problemen op tussen buurtbewoners en hebben ze een signaalfunctie voor individuele problemen van bewoners. De geschatte personeelslasten ten behoeve van leefbaarheid in uw gemeente zijn bijna € 600.000 in 2018.

#### B. Bewonersbudget en Leefbaarheidsfonds

Wij stimuleren bewonersinitiatieven door het inzetten van een Bewonersbudget en een Leefbaarheidsfonds. Behalve een financiële investering, zetten wij daarbij ook onze kennis en kunde in. Het kan daarbij gaan om kleine initiatieven, zoals bijvoorbeeld het plaatsen van een bankje. Maar ook om grotere wijkinitiatieven zoals het opzetten van een wijkpark. Belangrijk bij bewonersinitiatieven is dat het van, door en voor bewoners is en indien nodig in gezamenlijkheid met verschillende partners.

#### C. Wooncoöperaties en buurtondernemingen

Zoals toegelicht in de inleiding willen wij met onze strategische koers bewoners een grotere zeggenschap over en betrokkenheid bij hun woning en woonomgeving geven. Denk aan het opzetten van buurtondernemingen waarin buurtbewoners en professionals samen werken aan de leefbaarheid in hun buurt. Dit kan in de vorm van bijvoorbeeld een gezamenlijke (moes)tuin, een wijkrestaurant of het organiseren van buurtactiviteiten. Of het realiseren van wooncoöperaties waarin bewoners bijvoorbeeld beheer, onderhoud en toewijzingen van hun woningen zelf regelen. Met als stip aan de horizon het daadwerkelijk loslaten en overdragen van beheer en vastgoedbezit. Samen met u en de huurdersorganisaties willen wij graag dit soort bewonersinitiatieven in uw gemeente ondersteunen.

#### D. Technische leefbaarheid

Wonen Limburg reserveert ook in 2018 een fors bedrag voor technische en bouwkundige leefbaarheids-

