

# Prestatieafspraken 2018

tussen gemeente Weert, Wonen Limburg, Woningstichting St. Joseph en Stichting Huurdersbelangen-vereniging Midden-Limburg.

## 1. Doorkijk volkshuisvestelijke opgave 2018 en verder..

### *Wonen Limburg*

Ruim honderd jaar geleden zijn woningcorporaties in het leven geroepen. Dit omdat er behoefte was aan adequate huisvesting waarmee problematieken rondom gezondheid, hygiëne en veiligheid van vooral de arbeidersgezinnen beter het hoofd konden worden geboden. En nog steeds is 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 regie over hun leven teruggeven. Mensen willen meer en meer een stem in hun eigen leven en toekomst. Met de juiste sociale investeringen wil Wonen Limburg bijdragen aan dat zetje om onze bewoners weer zeggenschap terug te geven.

Natuurlijk, de woningen zijn ook belangrijk. Maar uiteindelijk is Wonen Limburg er voor de mensen in die woningen. Het aantal mensen dat aangewezen is op hun 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 omgaan wordt met zorg, samenredzaamheid en integratie. Ook betaalbaarheid, duurzaamheid en milieu hebben de aandacht. Allemaal maatschappelijke vraagstukken die Wonen Limburg niet alleen kan aanpakken. Dat doet Wonen Limburg samen met gemeente en andere (bekende en nu nog onbekende) maatschappelijke partners. En nadrukkelijk ook samen met onze bewoners.

'Wederkerigheid' is daarbij het streven: Wonen Limburg helpt de bewoners, de bewoners helpen Wonen Limburg en elkaar. Maar die wederkerigheid geldt ook in de relatie met de partners. Dat betekent dat de partners samen tijd en geld investeren in het realiseren van de maatschappelijke opgaven. Daarom zal Wonen Limburg bij hun activiteiten niet alleen vermelden wat zij doen in Weert, maar waar van toepassing ook nadrukkelijk vermelden wat Wonen Limburg van de gemeente en van de huurdersorganisaties verwacht. Hoe Wonen Limburg hun verhaal in de praktijk gaat brengen, kan worden gelezen in de strategische koers die in mei 2017 is vastgesteld. Deze koers is als bijlage bij dit activiteitenoverzicht gevoegd.

### WONEN LIMBURG EN DE REGIO

Weert maakt deel uit van de regio Midden-Limburg. Samen met zes andere gemeenten in deze regio heeft Weert 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 geeft Wonen Limburg samen met Weert en de huurdersorganisaties uitvoering.

### *Woningstichting St. Joseph*

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, Leudal, 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 gaat St. Joseph 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 pakt St. Joseph op in nauw overleg met betrokken partijen en de gemeente Weert op het moment dat kansen zich voordoen.

Het woningbezit van St. Joseph ligt grotendeels in de kern Stramproy (464 VHE). Daarnaast heeft de woningstichting nog 6 woningen in Haler, gemeente Leudal. Er wordt verder ingegaan op de ontwikkelingen die St. Joseph waarneemt in Stramproy.

Over de periode 2018-2019 ziet St. Joseph 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 senioren geschikte 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. Woningen met een huurprijs boven de tweede aftoppingsgrens (€ 635,--) zijn nauwelijks verhuurbaar.
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.

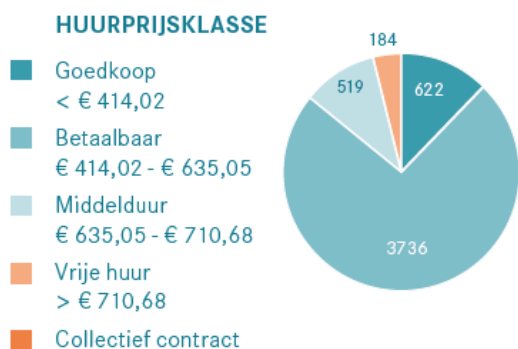
## 2. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep

### Wonen Limburg

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

Wonen Limburg vindt het van groot belang dat er voldoende (passende) betaalbare woningen beschikbaar zijn voor de doelgroep van beleid. Daarom is 86% van het bezit in Weert ook betaalbaar met een huurprijs onder € 635,05 (peildatum 2017). Daarnaast heeft Wonen Limburg de ambitie om in 2025 14% van het huuraanbod in heel Limburg aan te bieden voor een huurprijs onder € 414,02 per maand (peildatum 2017). Op basis van het aandeel in de totale sociale voorraad in Weert en de

typologie van het bezit, streeft Wonen Limburg in Weert naar 18% van deze goedkope huurwoningen in 2025. Met de gemeente is afgesproken dat samen gekeken wordt of dat streven eerder gerealiseerd kan worden. Daarbij heeft Wonen Limburg de jaarlijkse huurverhoging voor al haar huurders ook dit jaar weer beperkt (+0,3%).



Binnen de regelgeving van de Woningwet heeft Wonen Limburg verder de volgende prioriteiten voor betaalbaarheid en beschikbaarheid van huurwoningen voor de doelgroep:

A. Wonen Limburg continueert het twee-hurenbeleid  
Sinds januari 2016 hanteert Wonen Limburg 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.



Gemiddelde netto huurprijs

€ 500

Gemiddelde huurprijs bij nieuwe verhuur

€ 527

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

In combinatie met de grote betaalbare voorraad levert Wonen Limburg door het twee-hurenbeleid een forse bijdrage aan de betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningen voor de doelgroep. Voor 2018 investeert Wonen Limburg 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. Wonen Limburg maakt afspraken over vroegsignalering huurschulden

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

Een convenant vroegsignalering huurschulden is aangegaan met de gemeente. Dit wordt regelmatig geëvalueerd. Wonen Limburg wil dit uitrollen naar de andere gemeenten in haar werkgebied. In Weert wordt deze aanpak voortgezet en waar nodig verbeterd (bijv. als dit uit een evaluatie blijkt).

C. Wonen Limburg zet 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 huurders kosteloos over de mogelijkheden voor energie- (en daarmee ook geld) besparing.

D. Wonen Limburg zet in op het huisvesten van middeninkomens  
Wonen Limburg constateert 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 het voorstel van Wonen Limburg aan de minister om per 1 januari 2018 de organisatie juridisch te splitsen in een daeb en een niet-daeb gedeelte wordt gehonoreerd, zullen de geliberaliseerde woningen onderdeel worden van de woningvereniging.

#### E. Energetische verbeteringen

Daarnaast levert Wonen Limburg een bijdrage aan de betaalbaarheid van de woningen door verschillende energetische maatregelen (zie 'Kwaliteit en Duurzaamheid'). Dit levert 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, levert Wonen Limburg nog een extra bijdrage aan de betaalbaarheid.

#### *Woningstichting St. Joseph*

Het verhuren van betaalbare woningen is de kerntaak van de St. Joseph. Daarbij gaat er veel aandacht uit naar het betaalbaar en toegankelijk houden van de woningvoorraad. Dit is ook als rijksprioriteit voor de volkshuisvesting benoemd. Per 1 januari 2016 heeft circa 71% van de 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 realiseert St. Joseph 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 (€ 592,-, prijspeil 2017).

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 doorgerekend om de effecten hiervan in beeld te brengen. Wanneer rekening gehouden wordt 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 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

### **3. Huisvesting van bijzondere doelgroepen**

#### *Wonen Limburg*

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 de woningen van Wonen Limburg en in de woonomgeving dus steeds meer samen. Hierdoor huisvest Wonen Limburg ook steeds meer bijzondere doelgroepen. Deze doelgroep vraagt om maatwerk. Vaak heeft de gemeente daar de regierol in. En Wonen Limburg verwacht dat de gemeente die ook pakt. Dan kan Wonen Limburg samen met gemeente en andere partners zorgen voor goede begeleiding en huisvesting van deze doelgroep. Het beleid is om maximaal 15% van de vrijkomende huurwoningen aan bijzondere doelgroepen (exclusief statushouders) toe te wijzen. Dat zijn dus toewijzingen die buiten het aanbodsysteem 'Thuis in Limburg' om gaan. Wonen Limburg monitort dit nadrukkelijk zodat voldoende van de woningen beschikbaar blijven voor reguliere woningzoekenden.

Voor 2018 zijn de volgende doelgroepen prioriteit voor Wonen Limburg:

#### A. Statushouders

De afgelopen jaren heeft Wonen Limburg in de hele provincie diverse statushouders gehuisvest. In 2016 heeft Wonen Limburg bijvoorbeeld 608 statushouders gehuisvest in 258 woningen (waarvan 62 woningen in Weert). Wonen Limburg constateert bijvoorbeeld dat statushouders in verhouding vaker een huurachterstand hebben. Wonen Limburg ziet ook dat statushouders niet altijd weten hoe ze een woning moeten gebruiken. Behalve dat dit leidt tot soms hoge mutatiekosten voor Wonen Limburg, is dat vooral niet veilig voor de bewoner zelf.

Evenals in 2017 zal Wonen Limburg ook in 2018 hun uiterste best doen om de taakstelling ten aanzien van de statushouders naar rato van het bezit in Weert binnen de woningvoorraad waar te maken. Maar daar wil Wonen Limburg wel een voorwaarde aan verbinden. Samen met gemeente en onze huurdersorganisaties wil Wonen Limburg 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 wil Wonen Limburg graag nadere afspraken met gemeente en de huurdersorganisaties maken. Partijen maken afspraken over het voorsorteren op een mogelijke extra toestroom van vergunninghouders in de toekomst.

Over het geven van een duurzame (financiële en maatschappelijke) start aan statushouders zijn in de regionale prestatieafspraken afspraken vastgelegd. Corporaties en huurdersorganisaties bekijken hoe dit verbeterd kan worden. Een startnotitie hiervoor is opgesteld. De startnotitie is besproken in het regionaal Bestuurlijk Overleg van 28 september 2017 en als bijlage 1 toegevoegd. De notitie is nog in ontwikkeling.

#### 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 Wonen Limburg ziet dat het aantal mensen met één of meerdere problematieken in de woningen toeneemt. Denk daarbij bijvoorbeeld aan schulden, psychische problemen en/of eenzaamheid. Deze kwetsbare burgers hebben begeleiding nodig. In samenwerking met gemeente en maatschappelijke partners wil Wonen Limburg op zoek naar maatwerkoplossingen. Maar die samenwerking moet beter! De gemeente heeft daar de regierol in. Wonen Limburg wil concrete afspraken met gemeente en de huurdersorganisaties maken over de begeleiding van kwetsbare burgers.

Het maken van afspraken over de begeleiding van kwetsbare burgers wordt verder opgepakt door Wonen Limburg en de gemeente, de huurdersorganisatie wordt hierbij betrokken. Een startnotitie hierover is besproken in het regionaal Bestuurlijk Overleg van 28 september 2017 en als bijlage 2 toegevoegd. De notitie is nog in ontwikkeling.

Voor het huisvesten van kwetsbare burgers ziet Wonen Limburg 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. Wonen Limburg neemt samen met gemeente 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.

Uitrol van de pilot Housing in Midden-Limburg betekent dat er één onafhankelijke organisatie komt die gaat beoordelen of mensen die uitstromen uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang in aanmerking komen voor een woning. Gemeente, corporaties en zorgorganisaties werken hierin samen. De corporaties zorgen voor de woningen en De onafhankelijke organisatie bewaakt dat de zorgorganisaties de begeleiding van de uitgestroomde cliënten goed organiseren. Nu vragen verschillende organisaties om woningen en loopt de toewijzing niet gestroomlijnd. Dit wordt regionaal opgepakt.

Ook wil Wonen Limburg graag met gemeente – in navolging van andere gemeenten in Midden-Limburg - concrete afspraken maken rondom het thema WMO. Het is immers belangrijk dat er over voldoende geschikte woningen beschikt wordt om mensen met een zorgvraag zolang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Wonen Limburg verwacht dat gemeente het initiatief daartoe neemt.

Het maken van afspraken over de WMO wordt opgepakt.

#### C. Woonurgenten

Bij woonurgenten denkt Wonen Limburg 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. Wonen Limburg zet zich in voor deze mensen. Bij gebleken behoefte kan Wonen Limburg in Weert tijdelijke woningen – de zogenaamde Kompaswoningen - voor onder andere deze doelgroep inzetten. Mocht Wonen Limburg in Weert aan de slag gaan met tijdelijke woningen dan vraagt Wonen Limburg ook van de gemeente een bijdrage, door bijvoorbeeld flexibiliteit in procedures of het beschikbaar stellen van gronden.

De locatie van de voormalige sporthal in Leuken is in beeld voor tijdelijke woningen. De gemeente zal de grond om niet beschikbaar stellen. De gemeente kijkt samen met Wonen Limburg hoe de procedure voorspoedig kan verlopen.

#### *Woningstichting St. Joseph*

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. St. Joseph houdt 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 aanmerkingen komen.

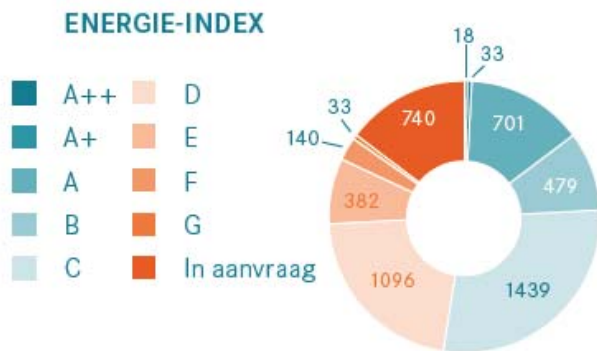
Afgezet tegen het aantal mutaties (de huidige mutatiegraad is circa 7-8%) hanteert St. Joseph de volgende verdeling als uitgangspunt voor de huisvesting van woonurgenten en statushouders:

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

Vergunninghouders: maximaal 10% van het aantal mutaties

## **4. Kwaliteit en duurzaamheid**

### *Wonen Limburg*



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

Wonen Limburg zet 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 doet Wonen Limburg dat bij 70 woningen in Weert. In 2019 volgen nog eens 460 woningen. Deze maatregelen voert Wonen Limburg uit zonder daarvoor een huurverhoging te vragen. In de strategische koers heeft Wonen Limburg de ambitie uitgesproken om de woningen in 2030 onafhankelijk te laten functioneren van aardgas.

#### B. Stroomversnelling

In het project 'Stroomversnelling' werkt Wonen Limburg intensief samen met bewoners, bouwers, toeleveranciers, gemeenten en netbeheerders om Nul-op-de-Meter-renovaties te realiseren. Daarnaast realiseert Wonen Limburg de nieuwbouw altijd zeer energiezuinig, tenzij dit vanwege afspraken uit het verleden niet mogelijk is.

Het project 'Stroomversnelling' bestaat inmiddels niet meer. De woningen die onderdeel waren van 'Stroomversnelling' worden nu opgepakt bij de hierboven genoemde energetische maatregelen en vallen ook onder de aantallen die daar zijn genoemd. De ambitie om de nieuwbouw altijd zeer energiezuinig te doen, blijft overeind.

#### C. Zonnig-Limburg

Overeenkomstig het kader van Zonnig-Limburg (project is inmiddels beëindigd) voorziet Wonen Limburg elke vrijkomende geschikte grondgebonden huurwoning van zonnepanelen. Ook zittende bewoners van grondgebonden huurwoningen kunnen de plaatsing van zonnepanelen aanvragen. Daarnaast doet Wonen Limburg onderzoek naar de mogelijkheden voor het plaatsen van zonnepanelen op appartementencomplexen.

#### D. Planmatig, niet-planmatig en mutatieonderhoud

Per woning geeft Wonen Limburg gemiddeld per jaar ongeveer € 1.230,- aan planmatig, niet-planmatig en mutatieonderhoud per woning.

#### *Woningstichting St. Joseph*

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%
	<b>474</b>	<b>100%</b>

Bij de tijdelijke woningen aan de Horsterweg wordt de benodigde energie bijna volledig, of in ieder geval grotendeels opgewekt middels een zonneweide, 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 onderzoekt St. Joseph in 2017 de mogelijkheden om ook appartementencomplexen van zonnepanelen te voorzien. Hierbij richt St. Joseph zich op het gemeenschappelijk verbruik van liften, verlichting en installaties.

## 5. Leefbaarheid

### *Wonen Limburg*

Wonen Limburg wil dat de bewoners zich prettig voelen in de 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 de 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 van Wonen Limburg in de wijk. De investeringen zijn echter niet vrijblijvend: Wonen Limburg vraagt aan de gemeente, de huurdersorganisaties, de bewoners en andere belanghebbenden ook een bijdrage in menskracht en/of geld.

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

Voor 2018 geeft Wonen Limburg inhoud aan het verbeteren van de leefbaarheid via:

A. Inzet leefbaarheidsmedewerkers en wijk- en complexbeheerders

De leefbaarheidsmedewerkers en wijk- en complexbeheerders vervullen voor het 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 '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.

#### B. Bewonersbudget en Leefbaarheidsfonds

Wonen Limburg stimuleert bewonersinitiatieven door het inzetten van een Bewonersbudget en een Leefbaarheidsfonds. Behalve een financiële investering, zet Wonen Limburg daarbij ook 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 wil Wonen Limburg met de 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 gemeente en de huurdersorganisaties wil Wonen Limburg graag dit soort bewonersinitiatieven in Weert ondersteunen.

#### D. Technische leefbaarheid

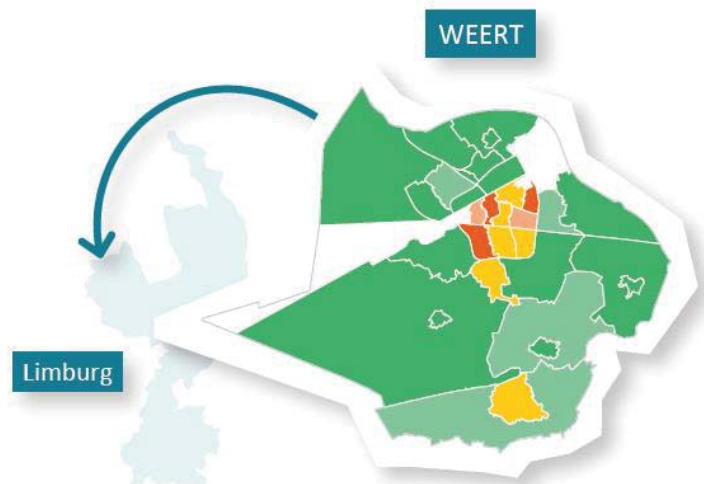
Wonen Limburg reserveert ook in 2018 een fors bedrag voor technische en bouwkundige leefbaarheidsaanpassingen in woningen en woonomgeving. Denk hierbij aan investeringen in deurdrangers, scootmobieloptimalisatie, verlichting en camera's.

#### E. Projecten/thema's

Naast de bovenstaande voorbeelden, zet Wonen Limburg samen met gemeente en huurders ook nog in op andere leefbaarheidsprojecten en specifieke thema's. In navolging van de strategische koers streeft Wonen Limburg 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 Weert bijvoorbeeld het activeren van bewoners in Keent en Fatima aan Zet. Voor andere voorbeelden verwijst Wonen Limburg naar de gemeentekaart (zie hieronder).

Twee jaar geleden heeft Wonen Limburg op verzoek van enkele huurders, die ook het zelfregiecentrum bezoeken, het oude Clean Team weer opgestart. Het Clean Team loopt op verzoek van de Wijk- en Complexbeheerders de complexen af, daar waar het noodzakelijk is om het zwerfvuil middels een prikker te verwijderen. En dit doen ze met succes. De eerste 2 jaar waren er, uit schaamte voor het werk, maar enkelen die gingen prikken. Dit is nu anders. Nu heeft Wonen Limburg complexen te kort (net zoals financiële middelen) om de grote groep te kunnen laten prikken. Wonen Limburg zou graag zien dat de gemeente mee doet in dit project, zodat het Clean Team door de hele gemeente gaat kan gaan prikken en gemeente en Wonen Limburg gezamenlijk de kosten kunnen delen. Wonen Limburg heeft nu per jaar 3.000 euro begroot, en verwacht de komende jaren het dubbele nodig te hebben. Graag zou Wonen Limburg daarover afspraken maken met de gemeente.

De gemeente en Wonen Limburg onderzoeken de mogelijkheid voor het uitrollen van het Clean Team over de gemeente.
--



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.

#### 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 wijzen aan een gemeente, omdat Wonen Limburg nog niet weet waar het project wordt geïmplementeerd of omdat de implementatie alle gemeenten raakt. Daarom heeft Wonen Limburg de totale leefbaarheidskosten onderverdeeld in drie categorieën:

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

Bij het opstellen van de prestatieafspraken kan Wonen Limburg de gemeente gedetailleerder informeren over de investeringen in leefbaarheid. De begroting is ten tijde van het opstellen van deze prestatieafspraken echter nog niet rond. De specificatie kan nog niet gegeven worden. Wel kan Wonen Limburg 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 Weert schat Wonen Limburg namelijk in

De gemeente juicht deze hogere investeringen in leefbaarheid dan het in de wet genoemde basisbedrag toe. De gemeente stemt in met deze hogere investering.

dat zij in 2018 op ongeveer € 210,- per daeb-woning uitkomen. De genoemde bedragen zijn nog een inschatting. Omdat de gemeente en de huurdersorganisaties de leefbaarheid van de wijken net zo belangrijk vindt als Wonen Limburg, gaat Wonen Limburg er vanuit dat de gemeente ook in 2018 hiermee weer kan instemmen.

## 6. Vastgoedontwikkelingen

### Wonen Limburg

Het doel van Wonen Limburg is een thuis te bieden aan mensen die dat in principe niet zelfstandig kunnen organiseren. Vastgoed is daarvoor een middel. Dus moet de vastgoedportefeuille van Wonen Limburg op orde zijn. Dat wil Wonen Limburg onder andere bereiken door nieuwbouw, transformatie, sloop, aankoop en verkoop. In de wensportefeuille van Wonen Limburg wordt per woonmarkt beschreven welke vastgoedontwikkelingen worden nagestreefd. In het najaar van 2017 wordt de wensportefeuille herijkt.

Hieronder worden de plannen voor wat betreft nieuwbouw, transformatie, sloop, aankoop en verkoop op hoofdlijnen weergegeven. Bij het opstellen van de prestatieafspraken kan Wonen Limburg de gemeente gedetailleerder informeren over de plannen met het 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		*percentage corporatiebezit bron: thuis in Limbrug	
55+	1076		
Wandelstok	792		
Rollator	543		
Rolstoel	589		

#### A. Nieuwbouw, transformatie en sloop

Samen met Stichting Gehandicaptenzorg Limburg ontwikkelt Wonen Limburg een voorziening met 28 zorgstudio's. Wonen Limburg verwacht dat zij hiervoor nog in 2017 een investeringsbesluit kan 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. De gemeente heeft Wonen Limburg gevraagd om samen de behoefte voor plaatsing van meer van dergelijke tijdelijke woningen te onderzoeken.

Mocht uit onderzoek blijken dat die behoefte er is, dan verwacht Wonen Limburg net als

#### Toevoeging 2017-2025 Weert stedelijk

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

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. Wonen Limburg gaat in samenwerking met MetGGZ de mogelijkheden van transformatie van deze ruimte onderzoeken. Indien de ruimte geschikt blijkt voor transformatie zal Wonen Limburg hiervoor in 2018 een investeringsbesluit nemen en dan tot realisatie overgaan.

Uit een samen met de gemeente opgestelde stadsdeelvisie is de afspraak voortgekomen, dat Wonen Limburg een onderzoek doet naar de toekomst van de portieketagewoningen in Weert. In 2018 zal Wonen Limburg tot realisatie van deze plannen overgaan. Wellicht zijn ook hier subsidiemogelijkheden die de uitvoering financieel mede mogelijk kunnen maken. Wonen Limburg wil dat graag met de gemeente onderzoeken en hier afspraken over maken.

De gemeente is graag bereid om in overleg met Wonen Limburg eventuele subsidiemogelijkheden te onderzoeken, zoals bij de provincie Limburg.

#### B. Aankoop en verkoop

Om de liquiditeit van de investeringen te optimaliseren en zeker ook om aan de vraag vanuit de woningmarkt te voldoen, verkoopt Wonen Limburg een gering aantal woningen. In 2018 is Wonen Limburg voornemens van de 26.000 woningen in totaal 150 woningen te verkopen, verspreid over het hele werkgebied. Bij de verkoop van woningen let Wonen Limburg er op dat wijken een gezonde diversiteit behouden.

#### *Woningstichting St. Joseph*

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 voorsnog beperkt. St. Joseph merkt 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. St. Joseph onderzoekt de mogelijkheden voor nieuwbouw en herbestemming van bestaand (leegstaand) vastgoed. Dat St. Joseph hier succesvol in kan zijn blijkt uit de herontwikkeling van de voormalige basisschool "de Duizendpoot" in Stramproy. Indien vergelijkbare kansen zich voordoen gaat St. Joseph hierover graag met de gemeente in overleg

Op enkele locaties in Stramproy heeft St. Joseph woningen/appartementen waar wonen en zorg wordt 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. St. Joseph zal hierover dan tijdig met de gemeente in overleg treden.



Foto: open dag tijdelijke woningen Horsterweg Stramproy

De Stichting Huurdersbelangen vraagt aandacht voor de woonwagenbewoners. De woonwagencultuur is tot immaterieel cultureel erfgoed benoemd. Hiervoor dient meer aandacht te zijn. Afgesproken wordt dat afspraken die Wonen Limburg maakt met woonwagenbewoners voortaan op papier gezet worden. Ook dient richting woonwagenbewoners beter gecommuniceerd te worden hoe de toewijzing van vrijkomende standplaatsen/chalets plaatsvindt. Wonen Limburg pakt dit op.

Weert, (datum)

A.A.M.M. Heijmans  
Gemeente Weert

G. Peeters  
Wonen Limburg

P. Sebregts  
Woningstichting  
St. Joseph

W. de Bakker  
Stichting Huurders-  
belangen Midden-  
Limburg