Prestatieafspraken 2020

Tussen:

- Stichting Wonen Limburg
- Woningstichting St. Joseph
- Stichting Huurdersbelangenvereniging Midden-Limburg
- Huurders Adviesgroep
- Gemeente Weert

Inhoud

1 Inleiding 3
2 Meerjarig kader 5
2.1 Betaalbaarheid en beschikbaarheid 5
2.2 Wonen, zorg en bijzondere bewonersgroepen 9
2.3 Leefbaarheid: samenredzaamheid maakt de wijk 11
2.4 Duurzaamheid: klaar voor morgen 14
2.5 Vastgoedontwikkelingen 16
3 Jaarschijf 2020 19
3.1 Betaalbaarheid en beschikbaarheid 19
3.2 Wonen, zorg en bijzondere bewonersgroepen 19
3.3 Leefbaarheid: samenredzaamheid maakt de wijk 20
3.4 Duurzaamheid: klaar voor morgen 21
3.5 Vastgoedontwikkelingen 22
4 Evaluatie 2018 25
4.1 Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep 25
4.2 Huisvesting van bijzondere doelgroepen 25
4.3 Kwaliteit en duurzaamheid 26
4.4 Leefbaarheid 26
4.5 Vastgoedontwikkelingen 27
5 Ondertekening 28

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 (Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, art. 39), waarvan corporaties worden geacht deze in hun bod op de woonvisie te betrekken. In de Staat van de Volkshuisvesting wordt de Tweede Kamer jaarlijks geïnformeerd over het functioneren van het stelsel. In de Staat van de Volkshuisvesting Jaarrapportage 2019 wordt ten aanzien van de gereguleerde sociale huurwoningen kort samengevat het volgende geconcludeerd:

- De gemiddelde stichtingskosten van een sociale huurwoning zijn gestegen van € 164.000 in 2018 naar € 182.000 in 2019 (+11%).
- De gereguleerde huursector wordt in toenemende mate bewoond door de doelgroep (25% scheefwoners in 2012, 17% scheefwoners in 2018).
- Corporatiewoningen worden steeds vaker bewoond door alleenstaanden (58%).
- Corporaties huisvesten steeds minder mensen die inkomen uit arbeid verkrijgen (39%), ruim een kwart heeft een uitkering en ruim een derde heeft AOW/pensioen.
- In 2018 is ruim de helft van de verhuizers die in de 2 jaar daarvoor in een gereguleerde sociale huurwoning heeft gewoond een doorstromer, ongeveer een derde betreft starters op de woningmarkt, het overige aandeel betreft doorstromers uit een koopwoning.
- Ruim de helft van de uitstroom van jongeren uit de gereguleerde sociale huursector verhuisde naar de koopsector.
- Het aantal actief woningzoekenden is de afgelopen jaren toegenomen. Daarnaast wordt een steeds groter beroep gedaan op corporatiewoningen door (ex-)cliënten van instellingen voor maatschappelijke opvang. De gemiddelde wachtduur voor actief woningzoekenden bedraagt 2 jaar.
- In de prestatieafspraken lijkt verduurzaming van de woningvoorraad prioriteit te krijgen ten opzichte van uitbreiding daar van.
- De leefbaarheid loopt in wijken met een bovengemiddeld aandeel sociale huurwoningen terug. Dit is mede ingegeven door een relatieve toename van huurders met een laag inkomen in combinatie met de extramuralisering van de GGZ.

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Weert, Roerdalen en Roermond) hebben de structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 opgesteld. De structuurvisie is medio 2019 door alle gemeenteraden vastgesteld. De structuurvisie 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. Bij het bod is met deze structuurvisie rekening gehouden. Daarnaast zijn ook het in 2018 vastgestelde Aanvalsplan Armoede en het beleidskader Duurzame Ontwikkeling Weert 2014-2020 als kader gebruikt.

Naast de lokale prestatieafspraken zijn in 2017 regionale prestatieafspraken overeen gekomen. Die prestatieafspraken zijn uitgewerkt in een werkagenda. Aan de gemaakte afspraken geven de corporaties samen met de gemeenten en de huurdersorganisaties uitvoering.

De corporaties actief in Midden-Limburg delen via het regionaal strategisch voorraadbeleid (regio-SVB) jaarlijks de woningvoorraadgegevens met elkaar, de gemeenten en de huurdersorganisaties. Partijen hebben samen afgesproken om dit regio-SVB door te ontwikkelen tot een monitoringsinstrument. Een instrument dat wordt gekoppeld aan meerjarige lokale prestatieafspraken. Daarvoor wordt een format ontwikkeld. Het is de

bedoeling dat dit format gebruikt kan worden voor de prestatieafspraken 2020 in alle Midden-Limburgse gemeenten. Het format is echter niet tijdig gereed voor deze prestatieafspraken. In de opbouw van deze prestatieafspraken is wel al geanticipeerd op de format.

2 Meerjarig kader

De corporaties bieden een helpende hand aan die mensen die er niet in slagen om zelfstandig hun thuis te organiseren. Waarbij de corporaties goed beseffen dat zo'n thuis meer is dan een dak boven het hoofd. Die hoofdgedachte uit de strategische koers wordt vertaald naar acties voor de interne organisatie en ook naar het aanbod aan de gemeente Weert.

De doelgroep groeit door de toenemende vergrijzing en instroom van (arbeids)migranten. Daarnaast zien de corporaties dat een steeds groter deel van de mensen die zij huisvesten om uiteenlopende redenen extra zorg en aandacht nodig heeft. Mede daardoor komt de samenredzaamheid in de kwetsbare delen van de wijken en buurten steeds verder onder druk te staan. Want wie zelf moeite heeft om volwaardig aan het maatschappelijk verkeer deel te nemen, kan en wil zijn buurtgenoot niet altijd een helpende hand bieden. Vooralsnog houdt de economische groei in Limburg aan en neemt het aantal mensen per huishouden verder af.

Al deze ontwikkelingen zorgen voor stevige uitdagingen op de woningmarkt. Om hier echt het verschil in te kunnen maken, is samenwerking over organisatiegrenzen hard nodig. De corporaties nodigen de gemeente en andere professionele partijen uit om gezamenlijk antwoorden te vinden op deze vraagstukken. Altijd in samenspraak met bewoners en burgers. Bij de gemeente specifiek wordt bovendien aandacht gevraagd voor de samenwerking tussen de verschillende beleidsvelden; wonen, sociaal domein en duurzaamheid zijn in het werk namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Woningstichting St. Joseph ziet over de periode 2019-2020 dat de volgende trends zich doorzetten.

1. Een toenemende vraag naar betaalbare huurwoningen met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens.
2. Een licht toenemende vraag naar seniorengeschikte / levensloopbestendige woningen.
3. Een toenemende vraag naar woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens.
4. Toename van de vraag van starters op de woningmarkt zowel naar huur- als koopwoningen.
5. Toename van de vraag van ouderen die een koopwoning achterlaten en alleen in aanmerking komen voor woningen boven de huurtoeslaggrens/liberalisatiegrens.
6. Toenemende vraag van ouderen die een koopwoning achterlaten en op grond van hun inkomen (veelal alleen AOW) alleen in aanmerking komen voor een woning tot de eerste aftoppingsgrens terwijl zij wel bereid en in staat zijn meer te betalen voor een wat luxere woning.
7. Huurverlagingen bij huurderswisseling: onder invloed van de regels voor passend toewijzen komen steeds minder woningzoekenden in aanmerking voor woningen boven de eerste aftoppingsgrens. Deze trend constateerde de Woningstichting reeds in 2017 en zij zet zich nog steeds door.
8. Het overgrote deel van actieve woningzoekenden is, mede vanwege de regels rond passend toewijzen, aangewezen op woningen met een kale huurprijs tot € 607.

2.1 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Wonen Limburg wil de zelf- en samenredzaamheid van de bewoners bevorderen. Wonen Limburg wil dat mensen zelf de regie nemen daar waar dat reëel is. De basis daarvoor is dat mensen een huis hebben waar ze zich thuis voelen. Wonen Limburg wil daarom zorgen voor voldoende en kwalitatief goede woningen. Een andere basis is dat mensen zich geen zorgen hoeven te maken over hun financiën. Wonen Limburg vindt betaalbaar wonen daarom een heel belangrijk maatschappelijk thema. Graag maakt Wonen Limburg samen afspraken om de betaalrisico's en daarmee gepaard gaande zorgen zoveel mogelijk te beperken.

A. Wonen Limburg zorgt voor voldoende betaalbare woningen
   Op dit moment is 89% van het bezit in Weert betaalbaar met een huurprijs onder de € 651,03 (aftoppingsgrens huurtoeslag 2019 3- en meerpersoons huishoudens). Belangrijk daarbij is dat Wonen Limburg streeft naar zoveel mogelijk gemengde wijken en de betaalbare voorraad zoveel mogelijk verspreiden. Samen met de huurdersorganisaties en de andere corporaties heeft Wonen

Limburg – mede in het kader van betaalbaarheid en beschikbaarheid - afgesproken elkaar inzicht te geven in de woningvoorraadgegevens (huurprijsklasse, energielabel etc.) en woonruimteverdelingsgegevens (onder andere inschrijfduur en wachttijden). Wonen Limburg vraagt de gemeenten op termijn ook aan te sluiten bij het delen van gegevens, zodat inzicht verkregen wordt in dezelfde informatie en daarover met elkaar het gesprek aan gegaan kan worden.

WONINGTOEWIJZING

Gemiddelde gecorrigeerde inschrijfduur (2018) ..... 1,9 jaar

Gemiddeld aantal mutaties per jaar (2015-2018).....382

Gemiddelde mutatiegraad (2015-2018).....8%

Aantal toegewezen woningen aan statushouders (2018) 8

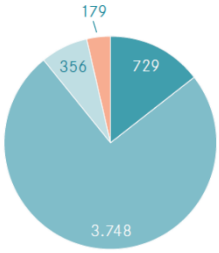
BETAALBAARHEID

Gemiddelde netto huurprijs (1-1-2019) .....€ 531

Gemiddelde huurprijs bij nieuwe verhuringen (1-1-2019) .....€ 497

HUURPRIJSKLASSE

- Goedkoop < € 424,24
- Betaalbaar € 424,44 - € 651,03
- Sociale hogere huur € 651,03 - € 720,42
- Vrije huur > € 720,42



B. Het huurbeleid sluit aan bij het Sociaal Huurakkoord

In december 2018 is er een Sociaal Huurakkoord gesloten tussen de Woonbond en Aedes. Dit akkoord betreft een landelijk kader voor het huurbeleid waarbinnen enige ruimte is om lokaal te variëren. Het akkoord zal nog eerst moeten worden omgezet in wet- en regelgeving. Dit betekent dat het Sociaal Huurakkoord pas in 2020 daadwerkelijk in zijn volledigheid ingaat. De belangrijkste onderdelen zijn:

- de huurprijzen kunnen gemiddeld maximaal met inflatie stijgen, of hier moeten lokaal andere afspraken over worden gemaakt;
- huurbevriezing op jaarlijks verzoek van de huurder is mogelijk, indien de huurder een huur heeft die relatief te hoog is in relatie tot zijn of haar inkomen;
- huurverlaging naar liberalisatiegrens voor huurtoeslaggerechtigde huishoudens met een huur boven de liberalisatiegrens (2019: € 720,42). De strategische koers en het huurbeleid van Wonen Limburg passen al grotendeels in deze uitgangspunten. Dit betekent bijvoorbeeld dat Wonen Limburg in 2019 - net zoals in 2018 - een gematigde inflatievolgende huurverhoging van 1,6% doorvoert. Het huurbeleid in 2020 zal geheel conform het akkoord zijn, mits de wet- en regelgeving tijdig gereed is. Afwijkingen ten opzichte van het Sociaal Huurakkoord vinden alleen plaats als het in het voordeel is van de huurder.

De huurdersorganisaties vinden het belangrijk dat Wonen Limburg en St. Joseph zich hebben gecommitteerd aan het sociaal huurakkoord.

C. Het twee-hurenbeleid wordt gecontinueerd door Wonen Limburg

Sinds januari 2016 hanteert Wonen Limburg in het kader van het passend toewijzen het twee-hurenbeleid. Dit wil zeggen dat bij woningen die worden toegewezen twee huurprijzen gelden: de geadverteerde huurprijs en een inkomensafhankelijke lagere huurprijs. De lagere huurprijs geldt alleen als het huishouden dat de woning toegewezen krijgt huurtoeslaggerechtigd is. Zo kan Wonen Limburg mensen die dat anders niet zouden kunnen betalen toch een goed thuis bieden. Bovendien behouden woningzoekenden maximale keuzevrijheid in het woningaanbod. Zo bevordert Wonen Limburg ook de diversiteit in de wijk. Mede door dit beleid heeft Wonen Limburg in 2018 97,4% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een passende woning toegewezen. Wonen Limburg investeerde in 2018 voor het tweehurenbeleid € 660.000 in het hele werkgebied, waarvan ruim € 76.000 in Weert. Omdat deze lagere huurprijs voor onbepaalde tijd geldt, loopt deze investering de komende jaren nog op. In combinatie met de grote betaalbare voorraad levert Wonen Limburg door het twee-hurenbeleid een forse bijdrage aan de bereikbaarheid van hun woningen voor mensen met lagere inkomens.

D. Wonen Limburg wil (huur)schulden voorkomen

	2017	2018
Aantal huurachterstanden (buurtwinkel Weert)	1.640	1.855
Totale huurachterstand (buurtwinkel Weert)	€ 371.842	€ 664.179
Aantal ontruimingen (WL-breed)	23	40

Het ultieme doel is het voorkomen van schulden bij bewoners. Door schulden zien mensen kansen niet meer; ze verdoven creatie en verbinding. Het signaleren van en helpen bij schulden ziet Wonen Limburg dan ook als één van onze kerntaken. En dat gaat wat Wonen Limburg betreft verder dan alleen huurachterstanden. De eerste stap daarin is om bewoners die kampen met betalingsachterstanden in een vroeg stadium persoonlijk te benaderen om te voorkomen dat schulden oplopen. Want Wonen Limburg wil geen huisuitzettingen: een dak boven het hoofd is een randvoorwaarde voor bewoners om de stap naar zelfredzaamheid te zetten. En als een huisuitzetting helaas toch onvermijdbaar is, dan is de achtervang door Wonen Limburg geborgd. Een sluitende aanpak van partijen in het netwerk rondom de bewoner is in beide gevallen noodzakelijk. De inzet van ervaringsdeskundigheid kan daarvan een onderdeel zijn. Een aanpak die Wonen Limburg door intensieve samenwerking met partners in verschillende gemeenten al succesvol heeft ingezet en in 2020 graag een daadkrachtig vervolg geven. Met Weert heeft Wonen Limburg ook al afspraken gemaakt over vroegsignalering (huur)schulden door middel van een convenant. Die afspraken wil Wonen Limburg graag continueren. Daarnaast ziet Wonen Limburg voor het hierboven genoemde netwerk een belangrijke taak in de preventie van schulden. Wonen Limburg wil een nadrukkelijkere rol gaan nemen in het voorkomen van schaarste bij bewoners. Wonen Limburg kijkt graag met de gemeente hoe hierin kan worden samengewerkt.

E. Wonen Limburg blijft budgetcoaches inzetten

Alle huurders met betaalproblemen kunnen op kosten van Wonen Limburg gebruik maken van een budgetcoach om hun financiële situatie op orde te krijgen. Door vroegtijdig huurders ondersteuning te bieden bij hun administratie kunnen (grotere) schulden voorkomen worden. In 2020 zet Wonen Limburg de inzet van de budgetcoaches voort. Daarnaast verkent Wonen Limburg de inzet van andere middelen om schulden en armoede te voorkomen. In 2019 is Wonen Limburg bijvoorbeeld gestart met een proef met de inzet van de Voorzieningenwijzer in de gemeenten Roerdalen en Weert en neemt Wonen Limburg ook deel aan de Voorzieningenwijzer in Horst aan de Maas. Het doel is om bewoners zicht te geven op alle lokale en landelijke voorzieningen waar ze recht op hebben, en waar nodig de aanvraag ook te regelen voor de bewoner. Dit levert hem of haar jaarlijks vaak een groot financieel voordeel op. Bij de proeven heeft dat geleid tot een jaarlijkse besparing per huishouden van € 740 in Roerdalen, € 480 in Weert en € 635 in Horst aan de Maas.

F. Met energiemaatregelen draagt Wonen Limburg bij aan de betaalbaarheid

In de periode 2019 en 2020 voert Wonen Limburg nog bij circa 2.300 woningen door heel Limburg energiemaatregelen uit. Voor deze woningen vraagt Wonen Limburg geen huurverhoging waarmee het netto resultaat op de vermindering van de woonlasten hoog is voor deze bewoners. In 2019 bekijkt Wonen Limburg of het mogelijk is om na 2020 de maatregel door te kunnen zetten om geen huurverhoging te vragen bij de energieprojecten. Dit raakt immers 2 belangrijke doelen: behalve dat Wonen Limburg hiermee onze energetische doelstellingen willen realiseren (vermindering CO_2-uitstoot), levert Wonen Limburg hiermee een extra bijdrage aan de betaalbaarheid voor de huurders.

G. Met Wonen Limburg Accent zet Wonen Limburg in op het huisvesten van middeninkomens

Wonen Limburg wil zich hard maken voor de (lage) middeninkomens om ook hiervoor betaalbare woningen beschikbaar te hebben voor nu en de langere termijn. Vanuit Wonen Limburg Accent kan volop worden gefocust op deze groep woningzoekenden voor wie een sociale huurwoning noch een koopwoning een

realistisch beeld lijkt: in principe zijn dat huurders met een huishoudensinkomen van € 36.000 tot € 55.000 bruto per jaar en de categorie woningen met een huurprijs van € 720 tot € 950 per maand. Deze focus helpt Wonen Limburg bij het streven naar gemengde wijken waarin kansrijk en kansarm elkaar ontmoeten. Het woningaanbod van Wonen Limburg Accent wordt vanaf de zomer 2019 gepubliceerd via een speciaal daarvoor opgezet online platform.

Betaalbaarheid en bereikbaarheid Woningstichting St. Joseph

Het verhuren van betaalbare woningen is de kerntaak. 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 2019 heeft circa 71% van de woningen een huurprijs die valt onder de categorieën goedkoop en betaalbaar. De overige woningen hebben een huur tussen € 607 en € 720. St. Joseph heeft in de gemeente Weert geen woningen met een huur boven de huurtoeslaggrens.

Bij eventuele nieuwe (her)ontwikkelingen realiseert St. Joseph bij voorkeur woningen met een huur onder € 720 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 kunnen worden met een huur boven de tweede aftoppingsgrens (€ 607,46, prijspeil 2019).

Woningcorporaties mogen hun huren in 2019 gemiddeld met maximaal 2,6 procent verhogen. Sinds 2017 geldt de huursombenadering. Dat betekent dat de gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen van corporaties slechts met een beperkt percentage mag stijgen: de inflatie + 1 procent. In 2019 is dat 2,6 procent (1,6 procent inflatie + 1 procent). Het optrekken van de huur na een verhuizing telt daarin mee. De maximale gemiddelde huurprijs voor St. Joseph bedraagt € 573,50 op 31-12-2018. Passend toewijzen heeft gevolgen voor de huurprijzen. Bij huurderswisseling worden in een aantal gevallen de huren verlaagd worden om bereikbaarheid voor de doelgroep te garanderen. Anderzijds leidt passend toewijzen tot huurverhoging bij mutatie bij woningen die een relatief lage huurprijs hebben.

Naar aanleiding van het Sociaal Huurakkoord komt de minister van BZK met een wetsvoorstel. Dit voorstel heeft macro gezien gevolgen voor burgers die een woning in het gereguleerde segment van een woningcorporatie huren:

- De gemiddelde huurverhoging bij corporaties wordt beperkt tot inflatievolgend.
- Lokaal worden huurders erbij betrokken wanneer in de prestatieafspraken wordt afgeweken van de jaarlijkse maximale huursomstijging in het kader van lokaal maatwerk.
- De maximale huurverhoging per woning blijft gehandhaafd op inflatie +2,5%. Woningcorporaties moeten huurverhogingen van inflatie +2,5% voor bepaalde woningen compenseren met lagere huurverhogingen voor andere woningen.
- De jaarlijkse maximale huursomstijging geldt voor woningcorporaties (inclusief lokaal afwijken). De jaarlijkse maximale huursomstijging wordt inhoudelijk gewijzigd door huurharmonisatie en woningverbetering (verduurzaming) buiten de berekening te brengen.
- Woningcorporaties krijgen de mogelijkheid om in de prestatieafspraken lokaal een hogere huursomstijging af te spreken (maximaal 1 procentpunt hoger).

In 2019 voert St. Joseph overleg met de Huurders Adviesgroep met als doel te komen tot meerjarenafspraken over de huuraanpassing (jaarlijks per 1 juli) en het huurbeleid voor de periode 2020-2022. In de prestatieafspraken van 2020 wordt geen afspraak opgenomen over een lokaal hogere huurstijging dan wettelijk zal zijn toegestaan.

Betaalbaarheid-bereikbaarheid (peildatum 1-5-2019)	
Gemiddeld aantal WWS-punten (1-1-2019)	162,5
Gemiddeld maximale huurprijs	€ 817,34
Gemiddeld actuele huurprijs	€ 574,43
Gemiddelde huuraanpassing per 1-7-2019	1,4%
Gemiddelde huur bij passend toewijzen	€ 592,00
Gemiddelde verlaging bij mutatie	€ 30,95 -/-
Gemiddelde verhoging bij mutatie	€ 42,55

2.2 Wonen, zorg en bijzondere bewonersgroepen

De Limburgse wijken zijn gedurende de laatste decennia wezenlijk veranderd. Rijtjeshuizen met alleen maar huurders die in Nederland geboren zijn en die interesses en leefgewoontes delen, ziet Wonen Limburg minder en minder. Het beeld van vandaag wordt gevormd door straten en complexen waar veel mensen met andere achtergronden, culturen en gewoontes bij elkaar wonen. En door mensen met een GGZ-achtergrond en andersoortige rugzakjes die soms ook nog eens meerdere zorgvragen tegelijkertijd hebben. Doordat al die zorgvragen samenkomen in het geconcentreerde bezit ziet Wonen Limburg dat meerdere van hun wijken en buurten hierdoor aan de grens zitten van wat ze aankunnen; sommige zitten er misschien al over heen. De draagkracht van deze vaak kwetsbare wijken is namelijk beperkt. Wonen Limburg wil er samen met de gemeente voor zorgen dat de wijken en buurten leefbaar en veilig blijven. Er voor zorgen dat deze verscheidenheid aan mensen zich thuis voelt in hun woning en in de woonomgeving. Dit vraagt om een intensieve samenwerking met de gemeente, de maatschappelijke partners, ervaringsdeskundigen en vooral met de bewoner. En soms om een aanpak die anders is dan vandaag. Met de gemeente als regisseur. Afhankelijk van de problematiek kan ook een ander de rol van regisseur overnemen.

A. Wonen Limburg faciliteert het langer zelfstandig thuis wonen met behoud van een leefbare buurt

   Wonen Limburg huisvest tienduizenden mensen in 26.000 woningen. Door de vergrijzing zijn dat steeds vaker ouderen die een fysieke beperking krijgen en daardoor minder mobiel zijn. Vanuit dat perspectief maakt Wonen Limburg met de gemeenten afspraken over woningaanpassingen in het kader van de Wmo. Ook verkent Wonen Limburg met partners welke rol technologie kan spelen in het langer zelfstandig thuis wonen. Dat laat Wonen Limburg onder andere zien in het Huis van Morgen in Panningen. Daarnaast raken bewoners steeds vaker even tijdelijk in de knoop. Vaak zijn dit bewoners die te maken hebben met meerdere zorg- en begeleidingsvragen tegelijkertijd. Denk bijvoorbeeld aan een combinatie van schulden, psychische problemen en eenzaamheid. 'Personen met verward gedrag' worden ze tegenwoordig vaker genoemd. Omdat deze mensen blijven wonen in de eigen woonomgeving en zorg/begeleiding thuis krijgen, leidt dit (tijdelijk) verlies van regie over het eigen leven in een toenemend aantal casussen tot risico's voor de leefbaarheid en gevaar voor de omgeving. Dat wil Wonen Limburg voorkomen. Want zoals eerder al is gemeld, zitten meerdere wijken aan de grenzen van hun draagkracht. In samenwerking met de gemeente en de maatschappelijke partners zet Wonen Limburg daarom het professionele netwerk in om deze bewoners en hun omgeving met een integrale aanpak te ondersteunen. In Weert blijft Wonen Limburg participeren in het netwerk Gezond Samen Leven. Doel van het netwerk is om met een eerste focus op drie thema's te bereiken dat toekomstige ouderen op een gezonde manier oud kunnen worden. Hiervoor is eerder dit jaar een programmaplan opgesteld met gezamenlijke geformuleerde interventies. 2020 staat wat Wonen Limburg betreft in het teken van het formuleren en uitvoeren van concreet benoemde interventies in projectvorm.

   De huurdersorganisaties hebben zich ten doel gesteld dat er beleid dient te komen voor senioren en chronisch gehandicapten, zodat zij kunnen verhuizen zonder harmonisatie (woonlastengarantie).

B. Wonen Limburg biedt een thuis aan mensen die nu nog intramuraal wonen of niet wonen

   Wonen Limburg wil een thuis bieden aan mensen die nu nog verblijven in beschermd wonen of de maatschappelijke opvang. Gezamenlijk met gemeente en andere partners zorgt Wonen Limburg voor een zelfstandige woning, de noodzakelijke begeleiding én – heel belangrijk vanuit ons perspectief - voor een zachte landing in de juiste buurt. Passend bij de draagkracht van de wijk. Met gemeenten en zorgorganisaties maken wij daarom duidelijke afspraken over ieders rol in en de voorwaarden voor het faciliteren van deze uitstroom. In Midden-Limburg zijn gemeenten, corporaties, huurdersorganisaties en zorgorganisaties al ver gevorderd in het opzetten van het 'matchingspunt vraag en aanbod passende huisvesting en begeleiding'. Echter, op dit moment kan hiermee niet gestart

worden in verband met vraagstukken op het gebied van privacy. Gehoopt wordt dat daarvoor zo snel mogelijk een oplossing komt die werkbaar is, geredeneerd vanuit het perspectief van de cliënt/bewoner. Graag zou Wonen Limburg dit matchingspunt op termijn willen doorontwikkelen zodat het ook ingezet kan worden voor mensen die al in haar woningen wonen, maar voor wie het vanwege hun begeleidingsvraag beter is om in een andere woning/woonomgeving te wonen.

Wonen Limburg ziet dat sommige mensen niet in staat zijn om in de wijken een thuis te vinden. Het risico voor omwonenden als het gaat om overlast wordt te groot gevonden. Daarnaast is er een deel dat 'onder de radar' blijft: mensen die buiten de scope van de maatschappelijke organisaties zijn gebleven of niets met instanties te maken willen hebben. Wonen Limburg wil voor deze groepen kwetsbare mensen voor wie opvang en/of regulier wonen niet (meer) mogelijk of moeilijk is, toch een perspectief bieden. Daarvoor gaat Wonen Limburg op een aantal plaatsen in Limburg experimenteren met een alternatieve woonvorm op een passende locatie inclusief bijbehorende woonbegeleiding. Ten slotte ziet Wonen Limburg een toenemende vraag naar huisvesting voor specifieke doelgroepen met een zorgbehoefte, zoals dementerenden, (jong) gehandicapten of verstandelijk gehandicapten. Ook deze doelgroepen gaan – met begeleiding - steeds meer zelfstandig wonen in de huizen van Wonen Limburg. Wonen Limburg werkt proactief samen met zorgpartijen om huisvesting voor deze doelgroepen te realiseren, zowel door transformatie van bestaand bezit als met nieuwbouw en overname van vastgoed van zorgpartners.

C. Een duurzame start voor statushouders

De gemeenten waarin Wonen Limburg actief is, hebben allemaal een opgave in het huisvesten van statushouders. De corporaties hebben afgesproken met de gemeenten dat zij woningen beschikbaar stellen voor het realiseren van deze taakstelling. In 2018 werd door Wonen Limburg aan 241 statushouders verspreid over 91 woningen door heel Limburg een nieuw thuis geboden, waarvan 8 woningen in Weert. Ook in 2020 doet Wonen Limburg haar best om in samenspraak met de gemeente de taakstelling in het huisvesten van statushouders naar rato van het woningbezit in te vullen. Daarnaast werkt Wonen Limburg samen met de gemeente en de huurdersorganisaties verder aan het bieden van een duurzame start voor deze nieuwkomers, zodat ook zij zich thuis voelen in de buurten.

D. Wonen Limburg denkt graag mee over duurzame huisvesting voor arbeidsmigranten

In Limburg kunnen we niet zonder arbeidsmigranten. Een steeds groter deel van de arbeidsmigranten vindt inmiddels zijn weg naar Thuis in Limburg en huisvesten we via het reguliere proces. Aanvullend kijkt Wonen Limburg graag met gemeenten en bedrijven naar de ontwikkeling van woonwerkconcepten. Wonen Limburg ziet voor zichzelf geen rol in de piekopvang, maar – in gezamenlijkheid met Wonen Limburg Accent - zeker wel in de duurzame huisvesting van deze groep. Wonen Limburg ziet voor zichzelf geen rol in de piekopvang voor de huisvesting van arbeidsmigranten, maar – in gezamenlijkheid met Wonen Limburg Accent - zeker wel in de duurzame huisvesting van deze groep.

E. Woonwagenbewoners hebben een thuis bij Wonen Limburg

Sinds een aantal jaren heeft Wonen Limburg in Weert woonwagens en standplaatsen in eigendom die worden verhuurd aan woonwagenbewoners. Natuurlijk wil Wonen Limburg voor deze groep ook een echt 'thuis' realiseren. Woonwagenbewoners hebben daarin een bijzondere positie, zoals bevestigd door het College voor de Rechten van de Mens. Wonen Limburg wil samen met de gemeente en de huurdersorganisaties invulling geven aan deze positie. Als gevolg van het uitbrengen van het beleidskader woonwagen- en standplaatsenbeleid door het Ministerie van Binnenlandse Zaken in 2018 melden (voormalige) woonwagenbewoners zich bij Wonen Limburg met de vraag of Wonen Limburg een nieuwe standplaats wil realiseren. Conform beleidskader verwijst Wonen Limburg deze mensen door naar de gemeente vanuit haar verantwoordelijkheid om de behoefte aan standplaatsen in beeld te brengen en in beleid vast te stellen hoe hier invulling aan te geven. In samenwerking met de provincie zijn de Limburgse gemeenten nu bezig om die behoeften in beeld te brengen. Zodra de opgave helder is, gaat Wonen Limburg graag het gesprek met de gemeente aan over de

invulling hiervan. Dan kan Wonen Limburg - voor die mensen die binnen de doelgroep vallen - hun rol pakken in die wijken en buurten waar zij woningen hebben. Het is daarbij volgens ons belangrijk om de opgave gebiedsgericht op te pakken en niet elke individuele aanvraag van (potentiële) woonwagenbewoners apart te behandelen.

F. Wonen Limburg wijst woningen toe aan bijzondere bewonersgroepen
Zoals eerder is aangegeven, huisvest Wonen Limburg steeds meer verschillende 'bijzondere bewonersgroepen'. De woonruimteverdeling loopt via het samenwerkingsverband van Limburgse corporaties 'Thuis in Limburg'. De toewijzing van huurwoningen aan bijzondere bewonersgroepen vindt hierbinnen vaak plaats via rechtstreekse bemiddeling in overleg met gemeenten en/of zorginstanties. Dit kunnen bijvoorbeeld statushouders zijn, maar ook bewoners die gaan huren vanuit de uitstroom beschermd wonen of maatschappelijke opvang. In samenspraak met de huurdersorganisaties monitoren wij daarbij om welke aantallen dat gaat en of er voldoende woningen beschikbaar blijven voor de andere 'reguliere' woningzoekenden.

Tegelijkertijd wil Wonen Limburg met gemeente, de huurdersorganisaties en andere corporaties het gesprek aangaan over wat nu 'reguliere' woningzoekenden zijn. Wonen Limburg zien namelijk dat de doelgroep zoals in dit hoofdstuk beschreven een steeds groter deel uitmaakt van de bewoners en dus ook reguliere huurders zijn.

Huisvesting van urgente doelgroepen en statushouders 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.

Wonen met zorg Woningstichting St. Joseph
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. Er is door de Woningstichting vooralsnog geen uitbreiding van deze woonvormen voorzien. Dit kan veranderen wanneer Land van Horne concrete plannen ontwikkelt voor de modernisering van Rust in Roy. De Woningstichting zal hierover dan tijdig met de gemeente in overleg treden.

2.3 Leefbaarheid: samenredzaamheid maakt de wijk

Jezelf prettig voelen in je woning en woonomgeving vraagt niet alleen om een schone, hele en veilige buurt, maar zeker ook om het gevoel 'ertoe te doen'. Het zijn met name saamhorigheid en de inzet van ieders talenten die het verschil maken tussen ergens wonen en jezelf ergens thuis voelen. Wonen Limburg gelooft erin dat wijken pas succesvol kunnen zijn wanneer er sprake is van samenredzaamheid. Wanneer iedereen ertoe doet en sterke schouders de zwakkere schouders ondersteunen. De basis voor 'wat is ergens nodig' legt Wonen Limburg enerzijds uit door de duiding van objectief vastgestelde wijkprofielen; anderzijds door zowel geplande als ongeplande aanwezigheid in wijken en buurten. Tegelijkertijd maakt Wonen Limburg in 2020 nog meer de stap om bewoners(groepen) zelf te laten bepalen wat er in hun buurt of wijk nodig is. Dit vraagt

om over de grenzen van de eigen organisatie heen te kijken. Dat geldt voor Wonen Limburg, maar Wonen Limburg vraagt dit ook van geijkte – en minder geijkte – partners. Daarom zet Wonen Limburg ook in 2020 fors in op leefbaarheid in wijken en kernen. Samen met gemeente, bewoners en andere partners werkt Wonen Limburg graag aan het 'van elk huis een thuis maken'. Wonen Limburg zet komend jaar extra in op het organiseren van de sociaal-maatschappelijke keten. Geredeneerd vanuit wat de bewoners nodig hebben, gaat Wonen Limburg nadrukkelijk focus aanbrengen in wat Wonen Limburg gaat doen, hoe Wonen Limburg het gaan doen en met wie. Met daarbij in het achterhoofd dat steeds meer van de wijken en buurten aan de grens zitten van wat ze aankunnen op het gebied van leefbaarheid. Verder wordt dit thema vorm gegeven op drie niveaus:

A. Wonen Limburg komen vaker achter de voordeur

Waarom doet Wonen Limburg dit?
Het lukt niet elke bewoner vanzelf om een rol te spelen in de samenredzaamheid van een buurt. Sommigen zijn in grote mate bezig met 'overleven'. Soms om financiële redenen, maar veel vaker nog door gebrek aan eigenwaarde en het gevoel ertoe te doen. Als gevolg van deze problematieken loopt Wonen Limburg soms tegen complexe casussen aan die leiden tot overlast voor de buurt. Toch gelooft Wonen Limburg erin dat iedereen talenten heeft die een verschil kunnen maken.

Hoe pakt Wonen Limburg het aan?
Wonen Limburg komt waar nodig achter de voordeur en gaat het gesprek aan. De wijk- en complexbeheerders doen dat gepland en ongepland, en zeker niet slechts daar waar overlast aan de orde is. Wonen Limburg legt verbindingen met een diversiteit aan partners in de wijk om vanuit een gedeelde verantwoordelijkheid en een sluitend netwerk bewoners soms net dat kleine duwtje in de rug te geven dat nodig is.

Is er wél sprake van overlast, dan werken de leefbaarheidsmedewerkers ook graag samen met gemeente en anderen. Alleen kan Wonen Limburg dit niet. Samen met de gemeente zoekt Wonen Limburg naar mogelijkheden voor het delen van gegevens rondom casuïstiek in het belang van de bewoner en zijn omgeving.

B. Met een prettige woonomgeving nodigt Wonen Limburg uit

Waarom doet Wonen Limburg dit?
Jezelf prettig voelen in een wijk vraagt om een woonomgeving die uitnodigt om de openbare ruimte te gebruiken en elkaar op een informele wijze te ontmoeten. Daarvoor is een basisvoorwaarde dat die woonomgeving schoon, heel, veilig en toegankelijk is. Wonen Limburg gelooft erin dat het overbruggen van verschillen tussen mensen start met het ontmoeten van elkaar in de openbare ruimte.

Hoe pakt Wonen Limburg het aan?
Samen met bewoners(groepen) en andere partners werkt Wonen Limburg aan fijne en inspirerende wijken. De wijk- en complexbeheerders zijn zichtbaar en aanspreekbaar, dagen uit tot eigen verantwoordelijkheid voor de woonomgeving en ondersteunen bewonersinitiatieven. De gemeente heeft hierin een belangrijke rol. Van de gemeente vraagt Wonen Limburg daarom om daarin zowel creatief als waar nodig in middelen bij te dragen.

HUURDERSBELEVING

	2018	Afwijking*
Tevreden huurders over kwaliteit woning	85%	-1%
Tevreden huurders over buurt	88%	-1%
Rapportcijfer beleving huurder mate van thuisvoelen	7,7	-0,2
Rapportcijfer beleving huurder dienstverlening (WL-breed)	7,7	

*t.o.v. gemiddelde Wonen Limburg 2018 (bron: KWH)

De huurdersorganisaties zien verwaarlozing en verrommeling van de tuin als indicator voor problematieken. Dit leidt tot ergernis. Dit geldt tevens voor rommel op het balkon, het plaatsen van vuil bij afvalcontainers en 'hoarding'. Hiervoor

dient beleid opgesteld te worden. De gemeente herkent zich hierin. Met name het plaatsen van vuil bij afvalcontainers blijft een terugkerend verschijnsel.

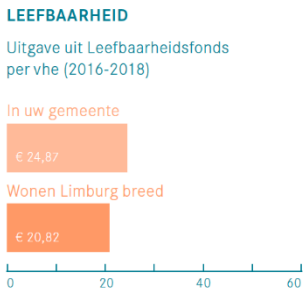
C. Wonen Limburg stimuleert eigen beheer en eigenaarschap

Waarom doet Wonen Limburg dit?
Wonen Limburg vindt het van belang dat bewoners zich verbonden voelen met hun wijk of buurt. In hun beleid heeft Wonen Limburg daarom verankerd dat de besteding van ongeveer een kwart van het leefbaarheidsbudget teruggegeven wordt aan buurten en wijken. Door hen aan het stuur te zetten van deze budgetten, vergroot Wonen Limburg het eigen beheer en stimuleert Wonen Limburg eigenaarschap. Dat vergroot de samenredzaamheid en binding met de woonomgeving.

Hoe pakt Wonen Limburg het aan?

- Wonen Limburg stimuleert bewoners- en flatcommissies om zelf opdrachtgever te worden voor bijvoorbeeld de schoonmaakwerkzaamheden of het groenonderhoud. De ervaringen die Wonen Limburg daarin in de afgelopen jaren heeft opgedaan hebben een positieve uitwerking op de trots en het eigenaarschap binnen woongebouwen. In 2020 zet Wonen Limburg deze lijn daarom graag voort.
- Wonen Limburg ondersteunt initiatieven op het gebied van coöperatieve woonvormen en verbindt initiatieven zodat bewonersgroepen gemakkelijker van elkaar kunnen leren, zonder dat Wonen Limburg het overneemt.
- Op diverse plaatsen experimenteert Wonen Limburg ermee dat huurders Wonen Limburg vertegenwoordigen in Verenigingen van Eigenaren.
- Met het concept 'Thuis in' wil Wonen Limburg op een creatieve manier eigenaarschap onder de bewoners stimuleren. Wonen Limburg start hiermee in Venray en Heerlen en in 2020 hoopt Wonen Limburg hiermee in meer gemeenten actief te zijn.

D. De uitgaven van Wonen Limburg aan leefbaarheid



De mate waarin Wonen Limburg erin slaagt om samenredzaamheid te vergroten is steeds minder afhankelijk van het gereserveerde leefbaarheidsbudget. Wonen Limburg is pas succesvol wanneer bewoners elkaar ontmoeten, hun zelforganiserend vermogen is gegroeid, niemand aan de zijlijn staat en de basis is gelegd voor een nieuwe wijkverbondenheid. Deels betekent dit het reserveren van een budget in euro's. Nog belangrijker dan dat is echter het voeren van de juiste gesprekken, gepland en ongepland, om de kracht van het individu en de wijk te ontdekken. Tegelijkertijd kan Wonen Limburg nu al aangeven dat het totaal aan leefbaarheidsuitgaven van Wonen Limburg het in de wet genoemde basisbedrag van € 127,39 (prijspeil 2018) per daeb-woning gaat overstijgen. Omdat de gemeente en de huurdersorganisaties de leefbaarheid van de wijken net zo belangrijk vinden als Wonen Limburg, gaat Wonen Limburg er vanuit dat de gemeente ook voor 2020 hiermee weer kunt instemmen.

Leefbaarheid Woningstichting St. Joseph

Leefbaarheid mag vaak een stedelijk thema lijken te zijn maar ook in een kern als Stramproy kan sprake zijn van leefbaarheidsproblemen. In grote lijnen komt St. Joseph de volgende zaken tegen die de leefbaarheid c.q. het samenleven in een wijk of complex negatief beïnvloeden:

- Overlast van buren en buurtgenoten (burenruzie, botsende leefstijlen, geluidsoverlast).

- Parkeerproblemen, met name in het westelijk deel van Stramproy.
- Vervuiling van achterpaden, onderhoud openbaar en gemeenschappelijk groen.
- Afname van betrokkenheid bij de buurt en toename van intolerantie naar elkaar.

Aangezien leefbaarheid niet uitsluitend een thema is voor de woningcorporatie gaat St. Joseph hierover in overleg met de HAG, de Dorpsraad en eventuele andere partijen, waaronder de gemeente.

In de meerjarenbegroting is, op basis van ervaringscijfers, voor activiteiten in het kader van leefbaarheid ca. € 4.500 per jaar gereserveerd. Personeelskosten (uren) die aan leefbaarheid worden besteed zijn hierbij niet aan leefbaarheid toegerekend omdat leefbaarheid onderdeel is van het integrale takenpakket van één van de medewerkers. Afhankelijk van de op leefbaarheid benodigde inzet wil St. Joseph in 2020 maximaal € 25 per woning inzetten voor leefbaarheidsactiviteiten.

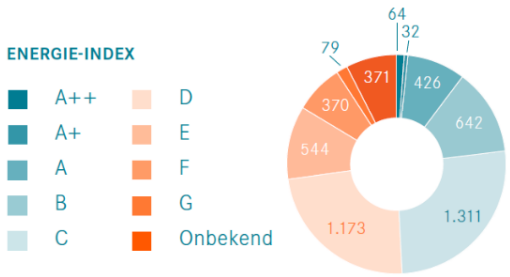
2.4 Duurzaamheid: klaar voor morgen

Het klimaat en ook onze eigen leefomgeving veranderen snel. Een van de oorzaken van negatieve klimaatverandering op lange termijn is de CO_2-uitstoot van woningen. De veranderingen op korte termijn zijn helaas nu al zichtbaar. Water dat niet weg kan in voor- en achtertuinen. Riolen die overstromen bij hevige regenbuien. Drastische afname van insecten en andersoortige fauna. Dit alles heeft een effect op de leefomgeving, nu en in de toekomst. Tot de grootste opgaven van onze tijd behoren daarom de transitie naar andere, hernieuwbare energiebronnen, circulariteit van materialen en geschikt maken van de fysieke omgeving voor het veranderende klimaat. Wonen Limburg neemt in die opgaven een grote verantwoordelijkheid en heeft deze vertaald in een visie op 4 thema's: energie, groen, materialen en mobiliteit. Waarbij duurzaam samenleven van mensen centraal staat.
Op basis van twee van deze thema's beschrijft Wonen Limburg onderstaand de activiteiten voor 2020. Waarbij Wonen Limburg pas echt grote slagen maakt in optimale samenwerking met bewoners, gemeenten en andere belanghebbenden. Een eerste stap daarin is dat Wonen Limburg en de huurdersorganisaties nadrukkelijk betrokken worden bij de ontwikkeling van de gemeentelijke warmteplannen.

Huurdersorganisaties vinden informatie verstrekking en kennisopbouw met betrekking tot duurzaamheid een thema voor uitwerking in 2020.

ENERGIE

A. Wonen Limburg voert op grote schaal energetische verbeteringen uit
In de periode 2017–2020 investeert Wonen Limburg circa € 100 miljoen om 4.000 bestaande woningen energetisch te verbeteren naar minimaal label B. In Weert heeft Wonen Limburg in 2017 en 2018 147 woningen verbeterd met een investering van € 3.200.000.



B. De nieuwbouwwoningen zijn zeer energiezuinig
De nieuwbouwprojecten worden vanaf 2017 (waar mogelijk) aardgasloos opgeleverd. Nieuwbouwwoningen worden bovendien zeer energiezuinig opgeleverd; onder andere door een hoge isolatiewaarde.

C. Wonen Limburg maakt bewoners bewust van de eigen impact
Door bewoners inzicht te geven in het energieverbruik kan er behoorlijk op energie bespaard worden. Zo zet Wonen Limburg bijvoorbeeld in op digitale hulpmiddelen om de bewoners te informeren over het eigen energieverbruik en hun duurzame woning en woonomgeving. Ook kan de bewoner een beroep doen op een van de energiecoaches van Wonen Limburg. In 2018 heeft Wonen Limburg 190 adviezen uitgegeven in hun werkgebied en dit wil Wonen Limburg in 2020 uitbreiden.

D. Wonen Limburg stimuleert het gebruik van schone warmte
Hoe de woningen in de toekomst worden verwarmd, is nog niet duidelijk. Waarschijnlijk is het aanbod in de toekomst een mix van warmtenetten, all-electric en bijvoorbeeld waterstof. Daarom gaat Wonen Limburg gefaseerd over op nieuwe manieren van verwarmen. Belangrijke voorwaarde is dat de woonlasten van de bewoners niet stijgen.

E. Wonen Limburg voorziet woningen van zonnepanelen
In 2018 heeft Wonen Limburg op 1.400 woningen zonnepanelen geplaatst. Dat gebeurde onder andere via de eerder genoemde energieprojecten. Daarnaast voorziet Wonen Limburg op dit moment elke vrijkomende geschikte grondgebonden huurwoning van zonnepanelen. Ook zittende bewoners van grondgebonden huurwoningen kunnen de plaatsing van zonnepanelen aanvragen. Wonen Limburg kijkt samen met de huurdersorganisaties hoe deze bewoners bewuster gemaakt kunnen maken van de mogelijkheden tot het plaatsen van zonnepanelen. Met zonnepanelen wordt het gebruik van schone elektriciteit gestimuleerd. Naast zonnepanelen zijn ook windmolens een schone bron van elektriciteit. Als er binnen de gemeente initiatieven zijn rondom grootschalige opwek met zonneweiden of meerdere windmolens vraagt Wonen Limburg de gemeente haar te informeren over en waar nodig te betrekken bij deze initiatieven. Ook hierbij is de voorwaarde dat de woonlasten van de bewoners niet stijgen.

ENERGIE-PROJECTEN

147
woningen verduurzaamd in 2017-2018 (€ 3.224.367)

484
woningen gepland om te verduurzamen in 2019-2020 (€ 8.948.111)

ZONNEPANELEN (WL-breed)

900
woningen in 2017

1.400
woningen in 2018

GROEN

F. Wonen Limburg koppelt hemelwaterafvoeren af
In 2018 is Wonen Limburg gestart met vier grootschalige afkoppelpilots. Waarbij Wonen Limburg letterlijk de regenpijp van de vuilwaterriolering scheidt. De pilots vinden plaats in Helden, Meterik, Leveroy en Venray. Uiteindelijk wil Wonen Limburg op basis van de resultaten hiervan zo veel woningen als nodig afkoppelen en daarbij doet Wonen Limburg nu al nadrukkelijk een beroep op medewerking van de gemeente.

G. Wonen Limburg vergroent woningen en woonomgeving
In de afgelopen jaren zijn de eerste groene daken aangelegd en heeft Wonen Limburg op verschillende plaatsen met onder andere de aanleg van binnentuinen en een groene wand een betere balans tussen verhard en groen terrein gerealiseerd. Ook werkt Wonen Limburg op verschillende manieren samen met bewoners aan bewustwording van de eigen invloed op het milieu. Eind 2019 start tevens een pilot project in Horst met een verticale regentuin. Hier wordt een waterreservoir tegen de gevel geplaatst, waarin het hemelwater van het afgekoppelde dak wordt opgevangen. Tegen de buitenzijde van het reservoir worden grondgebonden planten geplaatst. Afhankelijk van de resultaten, gaat Wonen Limburg dit op meerdere plekken toepassen.

Energiezuinige voorraad Woningstichting St. Joseph

St. Joseph 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. De (voorlopige) energie-index is gemiddeld 1,26. De ambitie is daarom bijgesteld naar een minimaal *gemiddeld* label B in 2021 in combinatie met een *minimaal* label C voor de totale woningvoorraad in 2023, met uitzondering van woningen die een verkooplabel hebben waarbij er een reële verwachting is m.b.t. verkoop binnen nu en 5 jaar.

Nederland zal de komende decennia belangrijke ontwikkelingen doormaken op het gebied van energie en duurzaamheid. Woningen worden gasloos. Voor de bestaande woningvoorraad is afkoppeling van het gasnet nog geen optie. De kosten die dan gemoeid zijn met het tot NOM te renoveren van woningen zijn te hoog. Toekomstige nieuwbouw wordt all-electric opgeleverd.

2.5 Vastgoedontwikkelingen

Een huis is een dak boven je hoofd, een 'thuis' is veel meer dan dat: dat is een fijne en veilige woonomgeving. Het vastgoed zet Wonen Limburg in als een middel om dat thuis te realiseren. Dus moet de vastgoedportefeuille op orde zijn. In het portefeuilleplan omschrijft Wonen Limburg de lange termijndoelstellingen voor het vastgoed per woonmarkt. Hierin geeft Wonen Limburg aan hoeveel woningen in welke prijsklasse Wonen Limburg beschikbaar wil houden voor de bewoners. En hoe Wonen Limburg dat wil bereiken door middel van sloop, verkoop, transformatie, nieuwbouw en aankoop. In 2020 herijkt Wonen Limburg het portefeuilleplan. Zoals eerder aangegeven is duurzaamheid bij al deze vastgoedontwikkelingen voor Wonen Limburg een belangrijke randvoorwaarde. Goed onderhoud van de woningen maakt daar deel van uit.

VASTGOED IN BEELD (1-1-2019)

TYPE WONINGEN

	WL	Accent	Totaal
Appartementen met lift	958	115	1.073
Appartementen zonder lift	1.611	103	1.714
Eengezinswoningen levensloopbestendig	169	45	214
Eengezinswoningen	1.927	84	2.011
Totaal aantal woningen	**4.665**	**347**	**5.012**
Overig vastgoed	383	271	654

VOLKSHUISVESTELIJKE OPGAVE PER REGIO TOT 2030

Weert Stedelijk		
Gemeente	Weert	
Huurprijsklasse		
Goedkoop	18%	
Betaalbaar	56%	
Sociale hogere huur	18%	
Vrije huur	8%	
Woningen (aantallen)	WL	Accent
Nieuw te bouwen (permanent)	276	30
Nieuw te bouwen (tijdelijk)	69	
Aan te kopen	0	

A. Wonen Limburg bouwt, transformeert en sloopt

In 2018 heeft Wonen Limburg door heel Limburg 8 projecten met 70 woningen opgeleverd. Op dit moment zijn er meer dan 500 woningen in uitvoering. Wonen Limburg realiseert deze woningen onder andere door nieuwbouw. Een steeds belangrijker middel - waarmee Wonen Limburg ondertussen veel ervaring heeft opgedaan – is transformatie van leegstaande of leegkomende gebouwen. Daarnaast voegt Wonen Limburg op een aantal plekken tijdelijke woningen – de zogenaamde Kompaswoningen - toe. Om snel en efficiënt deze woningen te kunnen realiseren heeft Wonen Limburg de gemeente nodig. Bijvoorbeeld door flexibel te zijn in procedures en door het beschikbaar stellen van gronden. Zeker omdat deze projecten steeds vaker op complexere 'binnenstedelijke' locaties gerealiseerd worden.

De herijkte regionale structuurvisie is in 2019 vastgesteld. Voor Weert geldt dat er een opgave ligt voor de realisatie van (sociale) huurwoningen. Wonen Limburg wil graag een actieve bijdrage leveren aan de realisatie van deze opgave. Hiervoor is het nodig dat de gemeente een sturende rol speelt bij de programmering van de locaties, die de komende jaren voor woningbouw ontwikkeld worden. Op die manier kunnen gemeente en Wonen Limburg er samen voor zorgen dat de wachttijden voor sociale huurwoningen acceptabel blijven en dat er ook meer mogelijkheden zijn voor woningzoekenden die niet in aanmerking kunnen komen voor een sociale huurwoning en onvoldoende mogelijkheden hebben voor het kopen van een woning.

B. Wonen Limburg verkoopt beperkt en koopt aan waar nodig

Wonen Limburg heeft in 2018 in totaal 113 woningen verkocht, waarvan 3 woningen van Wonen Limburg Accent zijn. Voor 2020 hanteert Wonen Limburg vooralsnog dezelfde doelstelling als voor 2019, waarbij Wonen Limburg voornemens is om in totaal 115 woningen bij mutatie te verkopen verspreid over het hele werkgebied. Als corporatie merkt Wonen Limburg ook dat de markt is aangetrokken en dat woningen sneller verkocht worden; vaak ook nog direct voor de vraagprijs. Aan de ene kant is dat een positieve ontwikkeling voor de financiële

middelen, maar Wonen Limburg merkt ook dat geborgd moet worden dat de wijken een gezonde diversiteit behouden en het aandeel sociale huurwoningen voldoende is. Tegelijkertijd leidt een opwaartse markt ertoe dat het aankopen van (bestaand) vastgoed meer concurrentie met zich meebrengt en daardoor prijsverhogend werkt. Bij iedere aankoop blijft Wonen Limburg zich dan ook afvragen of het verantwoord is om meer te bieden dan de vraagprijs. In 2018 zijn 74 woningen aangekocht door Wonen Limburg.

C. Wonen Limburg stimuleert het 'Samen Wonen'
In het activiteitenoverzicht van vorig jaar heeft Wonen Limburg informatie gegeven over het initiatief 'Samen Wonen'. Daarmee faciliteert Wonen Limburg dat bewoners zelf actief aan de slag gaan om de woning en woonomgeving van de toekomst vorm te geven. Inmiddels is Wonen Limburg concreet aan de slag met Samen Wonen. Er lopen verschillende initiatieven waarbij overal het uitgangspunt is dat buurtbewoners meer voor elkaar zorgen. Voorbeelden daarvan zijn het ontwerpen van een gezamenlijke tuin (Oude Trambaan in Thorn), samen een buurt ontwikkelen (Kruitweg in Venray en Bosweg in Montfort) tot zelfs op termijn het eigendom en eigenaarschap overdragen middels een wooncoöperatie (Ellenhof in Ell). Samen met de huurdersorganisaties blijft Wonen Limburg deze initiatieven aanjagen, stimuleren en daar waar nodig bijstaan met kennis of financiële ondersteuning.

D. Wonen Limburg onderhoudt haar woningen
In 2018 heeft Wonen Limburg haar onderhoudsnorm herijkt. De veranderende wet- en regelgeving en het ambitieniveau leiden ertoe dat Wonen Limburg meer aspecten in de norm hebben opgenomen zoals de kosten die Wonen Limburg maakt ten behoeve van duurzaamheid. Daarnaast heeft Wonen Limburg geen norm per jaar meer, maar gaat Wonen Limburg uit van een vijfjaars gemiddelde om zodoende ook flexibeler te zijn bij het opstellen van de meerjarenbegroting. Dit leidt ertoe dat de gemiddelde onderhoudsnorm voor de komende vijf jaar € 1.463 per verhuureenheid per jaar bedraagt.

Nieuwbouwopgave en kleine kernen Woningstichting St. Joseph

Voor de toenemende vraag naar betaalbare huurwoningen is de huidige woningvoorraad in Stramproy niet voldoende. De spanning op de huurmarkt in de kern Stramproy is groeiend waardoor de beschikbaarheid van betaalbare woningen onder druk staat. St. Joseph ziet ruimte voor uitbreiding van de voorraad met circa 20 tot 30 huurwoningen tot 2025 waarvan een deel dient ter vervanging van te verkopen verspreid bezit. De grootste uitdaging hierbij is de beschikbaarheid van (betaalbare) locaties. Naast Stramproy, het oorspronkelijke werkgebied, richt St. Joseph zich ook op de overige kernen rond Weert. St. Joseph onderzoekt tevens de mogelijkheden voor nieuwbouw en herbestemming van bestaand (leegstaand) vastgoed.

Gewenste ontwikkeling van de voorraad Woningstichting St. Joseph

De woningvoorraad van St. Joseph is over het algemeen in samenstelling en kwaliteit in balans met de huidige en de te verwachten behoefte, zij het dat de doelgroep groeit en een beperkte uitbreiding van de voorraad met 20-30 woningen met een huur tot de liberalisatiegrens zeer wenselijk is. Doelstelling is om het aandeel woningen voor starters en senioren te vergroten, o.a. middels herbestemming van vastgoed en nieuwbouw. Hierbij merkt St. Joseph 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.
Naast de ontwikkeling in het daeb-segment ziet St. Joseph een toenemende vraag naar huren in het middensegment (tussen €720 - € 850). Omdat dit segment in Stramproy niet door de markt wordt opgepakt is het wenselijk dat de woningstichting dit oppakt.

Liberalisatie en verkoop Woningstichting St. Joseph

Woningstichting St. Joseph valt onder het zgn. "verlicht regime". Dit houdt in dat er geen administratieve scheiding is tussen daeb en niet-daeb woningen. Het verlicht regime houdt tevens in dat maximaal 5% van de omzet uit niet-daeb activiteiten mag komen. In Stramproy c.q. de gemeente Weert heeft St. Joseph geen niet-daeb woningen en een klein aandeel "commercieel" vastgoed. In Haler (Leudal) zijn er nog twee niet-daeb woningen. Er zijn geen plannen om woningen over te hevelen naar het duurdere, geliberaliseerde segment (boven € 720).
Een 30-tal woningen zijn door St. Joseph gelabeld als potentieel verkoopbaar. Dit betreft grotendeels verspreid bezit, dat wil zeggen "losse" woningen en een aantal twee-onder-

een-kapwoningen. Deze worden incidenteel verkocht (2 tot 4 per jaar) aan zittende bewoners of, bij mutatie, met voorrang aan starters op de woningmarkt. Doelstelling is om in 2019 en 2020 per jaar vier van deze woningen te verkopen met het oog op de beschikbaarheid van middelen voor toekomstige investeringen in nieuwbouw.

3 Jaarschijf 2020

3.1 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

A. Samen met de huurdersorganisaties en de andere corporaties heeft Wonen Limburg – mede in het kader van betaalbaarheid en beschikbaarheid - afgesproken elkaar (jaarlijks) inzicht te geven in de woningvoorraadgegevens (huurprijsklasse, energielabel etc.) en woonruimteverdelingsgegevens (onder andere inschrijfduur en wachttijden). Van belang is dat er voldoende beschikbare woningen zijn voor de doelgroep in de gemeente Weert. Zo nodig vindt er aanvullend onderzoek plaats op het regionale woningbehoefteonderzoek.
B. Het huurbeleid van de corporaties sluit aan bij het sociaal huurakkoord wanneer de wet- en regelgeving hierop is aangepast.
C. Wonen Limburg continueert het twee-hurenbeleid.
D. Met de gemeente Weert hebben de corporaties al afspraken gemaakt over vroegsignalering (huur)schulden door middel van een convenant. Die afspraken willen de corporaties graag continueren. Een evaluatie staat gepland voor eind 2019.
E. Wonen Limburg en de gemeente blijven budgetcoaches inzetten.

3.2 Wonen, zorg en bijzondere bewonersgroepen

A. In Weert blijft Wonen Limburg Participeren in het network Gezond Samen Leven. Doel van het netwerk is om met een eerste focus op drie thema's te bereiken dat toekomstige ouderen op een gezonde manier oud kunnen worden. Hiervoor is eerder dit jaar een programmaplan opgesteld met gezamenlijke geformuleerde interventies. 2020 staat wat Wonen Limburg betreft in het teken van het formuleren en uitvoeren van concreet benoemde interventies in projectvorm. De thema's eenzaamheid, multi complexiteit, zorg en ondersteuning worden verder uitgediept. Dit wordt vertaald in projecten.
B. In Midden-Limburg zijn gemeenten, corporaties, huurdersorganisaties en zorgorganisaties al ver gevorderd in het opzetten van het 'matchingspunt vraag en aanbod passende huisvesting en begeleiding'. Echter, op dit moment kan hiermee niet gestart worden in verband met vraagstukken op het gebied van privacy. Gehoopt wordt dat daarvoor zo snel mogelijk een oplossing komt die werkbaar is, geredeneerd vanuit het perspectief van de cliënt/ bewoner. Graag zou Wonen Limburg dit matchingspunt op termijn willen doorontwikkelen zodat het ook ingezet kan worden voor mensen die al in haar woningen wonen, maar voor wie het vanwege hun begeleidingsvraag beter is om in een andere woning/woonomgeving te wonen.
C. Ook in 2020 doen de corporaties hun best om in samenspraak met de gemeente de taakstelling in het huisvesten van statushouders naar rato van het woningbezit in te vullen. Daarnaast werken de corporaties samen met de gemeente en de huurdersorganisaties verder aan het bieden van een duurzame start voor deze nieuwkomers, zodat ook zij zich thuis voelen in de buurten. Bij voorkeur wordt een gezamenlijk plan gemaakt om de nieuwkomers een duurzame start te geven (gemeente, corporaties en huurdersorganisaties). De gemeente vindt dit een goed idee.
D. In samenwerking met de provincie zijn de Limburgse gemeenten nu bezig om de behoefte aan standplaatsen en woonwagens in beeld te brengen. Zodra de opgave helder is, gaat Wonen Limburg graag het gesprek met de gemeente aan over de invulling hiervan. Dan kan Wonen Limburg - voor die mensen die binnen de doelgroep vallen - hun rol pakken in die wijken en buurten waar zij woningen hebben.
E. Wonen Limburg wil met gemeente, de huurdersorganisaties en andere corporaties het gesprek aangaan over wat nu 'reguliere' woningzoekenden zijn. Wonen Limburg zien namelijk dat de bijzondere bewonersgroepen een steeds groter deel uitmaakt van de bewoners en dus ook reguliere huurders zijn. Dit betreft de woningzoekenden die buiten het matchingspunt vallen.

Huurdersorganisaties hebben zich ten doel gesteld dat er beleid dient te komen voor senioren en chronisch gehandicapten, zodat zij kunnen verhuizen zonder harmonisatie (woonlastengarantie). De huurdersorganisaties komen met een voorstel.

3.3 Leefbaarheid: samenredzaamheid maakt de wijk

De leefbaarheid in de wijken staat onder druk omdat er steeds meer mensen met een rugzakje in de wijk wonen. Partijen constateren gezamenlijk dat er een aantal mensen zijn die gezien de ernst van de problemen niet handhaafbaar zijn in de woonwijken. Hiervoor dient een oplossing te komen. Partijen zetten hier gezamenlijk de schouders onder.

A. Wonen Limburg komt vaker achter de voordeur, in Weert doet Wonen Limburg het volgende:
   - Daar waar wijkbewoners dat op prijs stellen sluit Wonen Limburg structureel aan bij reeds bestaande ontmoetingsplekken in de wijk zodat wijkbewoners laagdrempelig met Wonen Limburg in contact komen.
   - Wonen Limburg biedt bewoners de mogelijkheid om workshops te volgen op het gebied van dementie en andere veel voorkomende psychische aandoeningen. Dit geeft bewoners meer handvatten in de omgang met bewoners met een rugzakje. Wonen Limburg verwachten van de gemeente dat de gemeente zorgpartijen ook de ruimte geeft om niet alleen tijd in de cliënt maar ook in de omgeving van de cliënt te besteden.
   - Bij de (senioren)complexen Dr. Kuyperstraat en Oranjeplein werft Wonen Limburg bij mutatie van de kleine appartementen actief jongere en/of vitalere bewoners die een bijdrage willen leveren aan het zo lang mogelijk zelfstandig laten wonen van de oudere bewoners in beide flats.
   - Bij complexen waar de leefbaarheid onder druk staat, vraagt Wonen Limburg toekomstige bewoners expliciet om een actieve bijdrage te leveren aan de leefbaarheid in het wooncomplex. In 2019 is Wonen Limburg hiermee gestart in de Serviliusstraat en in 2020 wil Wonen Limburg dit voortzetten in andere complexen.

B. Met een prettige woonomgeving nodigt Wonen Limburg uit, in Weert betekent dit voor 2020 het volgende:
   - Wonen Limburg faciliteert het cleanteam van het zelfregiecentrum. Hiermee hebben bezoekers van het zelfregiecentrum een stukje daginvulling en wordt zwerfvuil opgeruimd. Wonen Limburg verwacht van de gemeente dat de gemeente net als in 2019 (financieel) bijdraagt aan het cleanteam. Wonen Limburg stimuleert huurders om de gemeenschappelijke buitenruimte te vergroenen en faciliteert daarin door het ter beschikking stellen van greentiles (plantenbakjes die een tegel vervangen).
   - Wonen Limburg en gemeente trekken samen op waar het gaat om de verwaarlozing en de verstening van voortuintjes. Dit heeft enerzijds een negatieve invloed op de uitstraling en de leefbaarheid. Het gaat anderzijds onder andere om bewustwording in het belang van het streven naar meer biodiversiteit. Zo stelt de gemeente 40 pakketten beschikbaar voor vergroening van voortuintjes bij onder andere sociale huurwoningen.
   - In Weert-Zuid besteedt Wonen Limburg in 2020 extra aandacht aan de woonomgeving en de leefbaarheid van de wijk. Gemeente en Wonen Limburg werken daarin al intensief samen.
   - De gemeente neemt het voortouw in de aanpak van zwerfvuil. Maar ook de dumping van grof vuil komt steeds vaker voor, vooral bij de complexen van Wonen Limburg. Het gaat hierbij niet alleen om grof vuil bij ondergrondse afvalcontainers. Ook het dumpen van grof vuil in portieken en bergingen in de wooncomplexen blijft hardnekkig. De gemeente en Wonen Limburg trekken samen op in de communicatie en bewustwording bij de inwoners en stemmen de aanpak met elkaar af.

C. Wonen Limburg stimuleert eigen beheer en eigenaarschap, in Weert staan voor 2020 de volgende activiteiten op de planning:
   - Samen met de vrijwilligers uit de wijk, de gemeente, Punt Welzijn en basisscholen wil Wonen Limburg een leergemeenschap vormen met als doel meer ontmoeting te creëren voor en door burgers in de wijk. In 2019 start Wonen Limburg met een driedaagse coöperatieve vakschool. In 2019 en 2020 wil Wonen Limburg de leergemeenschap vorm geven. Wonen Limburg gaat aan de slag met de wijken Keent, Groenewoud en Boshoven. Wonen Limburg

verwacht van de gemeente een actieve deelname aan de leergemeenschap. De gemeente Weert neemt actief deel en financiert mee in 2020.
- Wonen Limburg stelt, binnen bepaalde kaders, leefbaarheidsbudgetten ter beschikking aan bewonerscommissies/groepen. Deze burgerinitiatieven wil Wonen Limburg samen met de gemeente ondersteunen, zowel met kennis als financieel. De budgetten van Wonen Limburg, Samenfonds 0495,en de Subsidieregeling burgerinitiatieven Weert 2019 worden op elkaar afgestemd waar nodig. Initiatieven worden periodiek besproken tussen de drie partners.
- Wonen Limburg en de gemeente ondersteunen burgerinitiatieven om te komen tot hofjeswoningen.

D. De uitgaven van Wonen Limburg aan leefbaarheid. Voor Weert schat Wonen Limburg in dat zij in 2020 op ongeveer € 314 per daeb-woning uitkomen. Dat bedrag is als volgt opgebouwd:
   - Leefbaarheidsprojecten: middelen die op initiatief van en in samenspraak met bewoners ingezet worden. En middelen die Wonen Limburg-breed voor leefbaarheidsprojecten ingezet worden. Deze kosten worden op basis van het aantal vhe aan de gemeente toegerekend. Wonen Limburg schatten in dat zij in 2020 in Weert € 630.000 investeren in leefbaarheidsprojecten.
   - Personeelslasten: voor onder andere de inzet van leefbaarheidsmedewerkers en wijk- en complexbeheerders. Deze kosten worden op basis van het aantal vhe aan de gemeente toegerekend. De geschatte personeelslasten ten behoeve van leefbaarheid in Weert zijn € 960.000 in 2020.

De gemeente en de huurdersorganisaties gaan akkoord met deze hogere investering ten aanzien van leefbaarheid.

Leefbaarheid Woningstichting St. Joseph

Met betrekking tot het onderhoud van de openbare ruimte en de beschikbaarheid van parkeervoorzieningen op plaatsen waar dit knelt vraagt St. Joseph de gemeente Weert om hier concrete stappen in te zetten en zijn verantwoordelijkheid te nemen. Met name op plaatsen met te weinig parkeergelegenheid (vooral in "plan west") komen hierdoor vaker spanningen tussen bewoners voor dan op plaatsen waar dit niet speelt. De gemeente gaat samen met St. Joseph de situatie onderzoeken met als doel te komen tot een oplossing.

3.4 Duurzaamheid: klaar voor morgen

A. Wonen Limburg voert op grote schaal energetische verbeteringen uit. Voor 2019 en 2020 staan 484 woningen in Weert op de planning met een verwachte investering van € 9.000.000.
B. Nieuwbouwprojecten zijn zeer energiezuinig en aardgas loos. Wonen Limburg overstijgt qua energieprestatie coëfficiënt het Bouwbesluit.
C. Wonen Limburg maakt bewoners bewust van hun eigen impact. Gemeente, energiecoöperatie Weert Energie en corporatie werken sinds 2019 nauw samen in de bewustwording van inwoners waar het gaat om energiebesparing en duurzame energie opwekking.
D. Wonen Limburg stimuleert het gebruik van schone warmte. Ook in 2020 verkent Wonen Limburg samen met de gemeente de mogelijkheden hiervoor in het werkgebied.
E. Wonen Limburg voorziet woningen van zonnepanelen. Naast zonnepanelen zijn ook windmolens een schone bron van elektriciteit. Als er binnen de gemeente initiatieven zijn rondom grootschalige opwek met zonneweiden of meerdere windmolens vraagt Wonen Limburg de gemeente haar te informeren over en waar nodig te betrekken bij deze initiatieven. Ook hierbij is de voorwaarde dat de woonlasten van de bewoners niet stijgen. Inmiddels is het Coöperatief zonnepark Altweerterheide gerealiseerd en zijn de procedures om te komen tot drie windturbines doorlopen. Verder zijn drie commerciële initiatieven voor zonneparken in voorbereiding.
F. Wonen Limburg koppelt hemelwaterafvoeren af. Gaat de gemeente bijvoorbeeld een gescheiden riool aanleggen, informeer Wonen Limburg dan zodat tijdig op straat- of wijkniveau hierop kan worden aangehaakt. Wonen Limburg heeft de planning van het Gemeentelijk Riolerings Plan. Gemeente en corporaties trekken hierin samen op. Het gaat daarnaast ook om het voorkomen van wateroverlast.

De huurdersorganisaties vinden informatie verstrekking en kennisopbouw met betrekking tot duurzaamheid een thema voor uitwerking in 2020. Zij gaan hiermee aan de slag.

Energiezuinige voorraad Woningstichting St. Joseph

Er zijn energetische maatregelen nodig zijn bij circa 10 woningen tot en met 2021. Hierbij wordt gestreefd naar minimaal twee labelsprongen. De investering is geraamd op ca. € 300.000.

Zonne-energie is één van de speerpunten in de verduurzamingsopgave. Eind 2023 zijn tenminste 100 woningen van zonnepanelen voorzien. Het totale aandeel van woningen die (voor tenminste een deel van het verbruik) van zonnestroom worden voorzien is dan circa 20%.

In 2019 heeft de Woningstichting bij inspecties geconstateerd dat een drietal woningen niet voorzien waren van spouwmuurisolatie terwijl ze wel als na-geïsoleerd waren aangemerkt. De Woningstichting onderzoekt in 2019 welke woningen dit nog meer betreft en in 2019 worden de spouwen van al deze woningen geïsoleerd.

3.5 Vastgoedontwikkelingen

Uit de regionale structuurvisie blijkt dat er nog een opgave is ten aanzien van sociale en midden-huurwoningen. De corporaties hebben geen gronden in eigendom. De gemeente stuurt actief op de toevoeging van sociale- en midden-huur in ontwikkelingen, zowel op eigen gronden als waar mogelijk bij initiatieven van derden.

A. Wonen Limburg bouwt en transformeert
   Samen met Stichting Gehandicaptenzorg Limburg heeft Wonen Limburg 28 zorgstudio's ontwikkeld. Het betreft een nieuwbouwontwikkeling waarvan Wonen Limburg eigenaar wordt en SGL dit voor 30 jaar gaat huren. De nieuwbouw wordt naast het bestaande complex van SGL aan de Doctor Kuyperstraat gerealiseerd. Naar verwachting wordt medio 2019 met de realisatie hiervan gestart. De oplevering zal ongeveer een jaar later in 2020 zijn.

   Aan de Werthaboulevard realiseert Wonen Limburg samen met een ontwikkelaar twee appartementenblokken. Eind 2018 is gestart met de eerste bouwwerkzaamheden van deze in totaal 75 appartementen. Wonen Limburg verwachten begin 2020 de nieuwe huurders de sleutels te kunnen overhandigen.

   Wonen Limburg en de gemeente zijn voornemens om 14 tijdelijke woningen te realiseren op de locatie van de voormalige basisschool de Zevensprong. In 2019 wil Wonen Limburg hierover een definitief besluit nemen zodat de woningen in het eerste half jaar 2020 kunnen worden geplaatst.

   Wonen Limburg heeft een evaluatie uitgevoerd met betrekking tot de Kompaswoningen. Op basis van deze evaluatie heeft Wonen Limburg besloten om uniforme houten erfafscheidingen te plaatsen aan de achterzijde van de terrassen, 1,40 m hoog. Hiermee wordt het zicht op de terrassen van de woningen ontnomen. Verder gaat Wonen Limburg in de puntramen van de Kompaswoningen

aan de buitenzijde zonwerende folie aanbrengen en aan de binnenzijde folie waardoor men niet meer van buiten naar binnen kan kijken en wel van binnen naar buiten. Hiermee wordt de uitstraling uniform. Dit vermindert de rommelige uitstraling. Bij nieuwe tijdelijke woningen wordt dit nieuwe beleid ook doorgevoerd.

In de stadsdeelvisie Weert-Zuid is opgenomen dat Wonen Limburg een onderzoek doet naar de toekomst van de portieketagewoningen in Weert. Nog in 2019 start Wonen Limburg samen met de gemeente en de provincie met het opstellen van een visie voor dit gebied.

In januari 2019 heeft Wonen Limburg een definitief besluit genomen over de realisatie van 16 grondgebonden sociale houten woningen. De woningen zijn ontwikkeld en worden gebouwd met het Nur Holz systeem. Dit bouwsysteem bestaat uit volhouten elementen zonder lijmverbindingen en is nog nergens in Nederland toegepast in de sociale woningbouw. In het 4e kwartaal start de bouw en Wonen Limburg gaan er vanuit in het tweede kwartaal 2020 op te kunnen leveren.

Ten slotte is Wonen Limburg bezig met een 'Samen Wonen'-initiatief dat zich kenmerkt door 'hofjeswonen'. De initiatiefnemers daarvan hebben zelf een programma van eisen geformuleerd. Gemeente, Wonen Limburg en initiatiefnemers hebben afgesproken dat we dit concept een plaats geven in de stedenbouwkundige visie van de inbreidingslocatie op Beekpoort Noord. Op deze manier helpen we de initiatiefgroep hun droom te verwezenlijken. In 2020 wil Wonen Limburg graag concrete afspraken met de gemeente maken om dit initiatief te kunnen realiseren.

B. Wonen Limburg verkoopt beperkt.
Wonen Limburg is voornemens om in totaal 115 woningen te verkopen in Limburg.

C. Wonen Limburg onderhoudt haar woningen.
De gemiddelde onderhoudsnorm voor de komende vijf jaar bedraagt € 1.463 per verhuureenheid per jaar.

Vastgoedontwikkelingen Woningstichting St. Joseph

Woningstichting St. Joseph heeft in 2019 de locatie aan de Burg. Smeijersweg aangekocht. Hier worden 6 energiezuinige, levensloopbestendige woningen voorzien. Beoogde start van de bouw vindt plaats in 2020.

In 2018 heeft St. Joseph overeenstemming bereikt over de aankoop van Mgr. Nolensstraat 5/5A in het centrum van Stramproy. Het huidige ontwerp gaat uit van een blok met 6 appartementen (waarvan 3 levensloopbestendig/rolstoeltoegankelijk) en 4 levensloopbestendige grondgebonden woningen. Beoogde start van de bouw is medio 2021. In 2020 wordt gestart met de planologische procedure.

St. Joseph vraagt de gemeente om de mogelijkheden voor woningen met een huur in het middensegment (€ 720 - € 850) samen te onderzoeken. St. Joseph wil hierin investeren met inachtneming van de mogelijkheden binnen het 'verlicht regime'.

Grondprijs

Sociale huurwoningen die op gronden worden gebouwd die door de gemeente Weert zijn verkocht tegen de grondprijs voor sociale huurwoningen (er zijn twee categorieën), blijven in principe 15 jaar beschikbaar in de sociale huursector. Mochten deze huurwoningen binnen 15 jaar aan de sociale huurwoningvoorraad worden onttrokken, dan vindt hierover overleg plaats met de gemeente en dan vindt een vooraf afgesproken bijbetaling plaats op basis van het geldende Grondprijsbeleid.
Voor tijdelijke woningen worden de gronden om niet beschikbaar gesteld door de gemeente.

4 Evaluatie 2018

4.1 Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep

Afspraak:
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).
Resultaat:
De werkwijze is geëvalueerd. Hieruit is gebleken dat de eerste ervaringen door alle convenantpartners positief genoemd worden. Inwoners reageren vaak positief op het proactief contact leggen en hulp aanbieden. Naar aanleiding van de evaluatie zijn er aanvullende werkafspraken gemaakt die eraan bijdragen dat interventies bij meer casussen in structurele verbeteringen resulteren. Zo zal AMW inwoners budgetbegeleiding aanbieden, waarbij enerzijds inkomensaanvullende voorzieningen worden aangevraagd en anderzijds een budgetplan wordt opgesteld. De woningstichtingen zullen een huurder opnieuw aanmelden zodra er twijfel bestaat over het volhouden van gemaakte afspraken. Verder is de samenwerking uitgebreid met Zorgverzekeraar CZ, Waterleidingmaatschappij WML en de grote energieleveranciers.

4.2 Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Afspraak:
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 aan de prestatieafspraken 2018.
Resultaat:
De voortgang van de duurzame start statushouders is onderwerp van gesprek geweest in het bestuurlijk overleg in het kader van de regionale prestatieafspraken Midden-Limburg. Conclusie was dat de gemeenten veel aandacht aan dit thema besteden, maar dat er nog zaken verbeterd kunnen worden op het gebied van integratie, taalonderwijs en arbeidsparticipatie.

Afspraak:
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.
Resultaat:
Zie hieronder.

Afspraak:
Uitrol van de pilot Matchingspunt 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.
Resultaat:
De inspanningen om te komen tot een matchingspunt passende huisvesting & ondersteuning Midden-Limburg bevinden zich momenteel in een afrondende fase. Met het matchingspunt willen de samenwerkende partijen (Midden-Limburgse gemeenten, corporaties en zorg- en welzijnsaanbieders) de vraag van burgers die niet op een reguliere wijze aan een woning kunnen komen matchen met het beschikbare aanbod binnen de woningcorporaties. Het gaat hierbij om burgers die een ondersteuningsvraag hebben die samenhangt met het zelfstandig (leren) wonen.

Door de gang van zaken in het matchingspunt goed te monitoren wordt inzicht verkregen in de daadwerkelijke vraag naar passende huisvesting & ondersteuning. Op basis van dit inzicht kan, waar nodig, verder gestuurd worden op het aanbod. Er lig inmiddels een voorstel dat bestuurlijk moet worden vastgesteld bij de deelnemende gemeenten, zorgorganisaties en woningcorporaties. De voorgestelde werkwijze is nog niet volledig AVG-proof. In overleg met de juristen wordt hieraan gewerkt.

Afspraak:
Het maken van afspraken over de Wmo wordt opgepakt.
Resultaat:
Vanuit de gemeente is aangegeven dat er géén aanleiding is om een Wmo convenant af te sluiten op de wijze zoals dat in Echt-Susteren is gebeurd. Het aanbrengen van Wmo-voorzieningen verloopt soepel. Er hoeft geen toestemming gevraagd te worden aan Wonen Limburg. Een Wmo-aanpassing wordt als Zelf Aangebrachte Voorziening beschouwd.

4.3 Kwaliteit en duurzaamheid

Afspraak:
Het project 'Stroomversnelling' bestaat inmiddels niet meer. De woningen die onderdeel waren van 'Stroomversnelling' worden nu opgepakt bij de in de prestatieafspraken opgenomen energetische maatregelen en vallen ook onder de aantallen die daar zijn genoemd. De ambitie om de nieuwbouw altijd zeer energiezuinig te doen, blijft overeind.
Resultaat:
In 2018 zijn 69 woningen door Wonen Limburg verduurzaamd.
In 2018 zijn 24 woningen door St. Joseph voorzien van zonnepanelen, 5 woningen zijn voorzien van een "warmtewinner", een apparaat dat warmte terugwint uit ventilatielucht.

Afspraak:
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.
Resultaat:
Inmiddels is besloten om de locatie te gebruiken voor het realiseren van 16 permanente CO_2 neutrale houten woningen volgens het Nur Holz-principe. De realisatie van deze woningen start rond de zomer 2019 na het doorlopen van de benodigde procedures. Voor de tijdelijke woningen is de locatie van de Zevensprong in Moesel in beeld.

4.4 Leefbaarheid

Afspraak:
De gemeente en Wonen Limburg onderzoeken de mogelijkheid voor het uitrollen van het Clean Team over de gemeente.
Resultaat:
Het Clean Team is inmiddels in Weert werkzaam en wordt door de gemeente en Wonen Limburg gefinancierd.

Afspraak:
De gemeente juicht hogere investeringen in leefbaarheid dan het in de wet genoemde basisbedrag toe. De gemeente stemt in met deze hogere investering.
Resultaat:
Wonen Limburg heeft in 2018 een bedrag van € 191,00 per daeb-woning uitgegeven. Het bedrag is lager dan geraamd, omdat dit afhankelijk is van de aanvragen.
St. Joseph heeft in 2018 € 4,70 per daeb-woning besteed aan leefbaarheid. Het lage bedrag ontstaat doordat in Stramproy nauwelijks tot geen sprake is van leefbaarheidsproblematiek. Personeelslasten in relatie tot leefbaarheid zijn niet aan leefbaarheid toegerekend. Indien dit wel gedaan wordt komen de lasten voor leefbaarheid op circa € 17,50/daeb-woning.

4.5 Vastgoedontwikkelingen

Afspraak:
De gemeente is graag bereid om in overleg met Wonen Limburg eventuele subsidiemogelijkheden voor de opgave ten aanzien van de portieketagewoningen zonder lift in Weert-Zuid te onderzoeken, zoals bij de provincie Limburg.
Resultaat:
Eind 2018 heeft een eerste overleg plaats gevonden tussen gemeente, provincie Limburg en Wonen Limburg. Er is besloten om voor het gebied van de portieketagewoningen een gezamenlijke visie op te stellen. Deze samenwerking is in januari 2019 bestuurlijk bekrachtigd. Pas na het vaststellen van de gebiedsvisie met uitvoeringsprogramma wordt duidelijk welke subsidiemogelijkheden er zijn.

Afspraak:
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.
Resultaat:
In 2018 heeft Wonen Limburg in totaal 113 woningen verkocht. In de gemeente Weert zijn 31 woningen verkocht in 2018. St. Joseph heeft in 2018 geen woningen verkocht.

Afspraak:
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.
Resultaat:
Er is inmiddels afgesproken dat er een inventarisatie plaatsvindt van de behoefte aan huisvesting van deze doelgroep. Op basis hiervan wordt besloten of er een uitbreiding van woonwagenstandplaatsen plaatsvindt. De gemeente gaat deze inventarisatie niet afzonderlijk doen. De provincie Limburg gaat de inventarisatie van de behoefte voor alle gemeenten in de gehele provincie uitvoeren. Volgens planning zullen de resultaten in de loop van 2019 beschikbaar zijn.

5 Ondertekening

Weert,

dhr. G. Peeters	dhr. P. Sebregts	mw. W. de Bakker
Wonen Limburg Wonen Limburg Accent B.V.	Woningstichting St. Joseph	Stichting Huurdersbelangen Midden-Limburg
dhr. W. Hendriks	mw. W. van Eijk	
Huurders Advies Groep	gemeente Weert	