woningstichting Joseph

Bod op de Woonvisie 2020-2021

Woningstichting St. Joseph

Sint Willibrordusstraat 2A

6039 CA Stramproy

Inhoud

Inhoud 1
1. Inleiding 2
2. Trends 3
3. Nieuwbouwopgave en kleine kernen 3
4. Gewenste ontwikkeling van de voorraad 4
5. Betaalbaarheid en bereikbaarheid 4
6. Liberalisatie en verkoop 4
7. Energiezuinige voorraad 5
8. Huisvesting van urgente doelgroepen en statushouders 5
9. Wonen met zorg 6
10. Leefbaarheid 6
11. Betrokkenheid huurdersorganisatie 7

Juni 2020

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

1. Inleiding

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

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

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

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

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Maasgouw, Nederweert, Weert, Roerdalen en Roermond) en de Provincie Limburg hebben samen het initiatief genomen tot het opstellen van de "Structuurvisie Wonen Midden Limburg tot en met 2021". Deze regionale visie, die door de afzonderlijke gemeenteraden wordt vastgesteld, bevat de kaders voor het regionale woonbeleid en wordt door de Gemeente Weert gelijk gesteld aan een woonvisie als bedoeld in de Woningwet. De (lokale) kwantitatieve 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". Bij het opstellen van de structuurvisie zijn de Midden-Limburgse corporaties, in tegenstelling tot de vorige regionale structuurvisie helaas niet betrokken geweest.

Prestatieafspraken zijn in onze visie vooral een middel om gezamenlijk de opgave scherp te krijgen en van daaruit de beoogde bijdrage aan het volkshuisvestelijke beleid te benoemen. In het bod gaan we achtereenvolgens in op gesignaleerde trends en de thema's en prioriteiten voor de komende jaren. Gezien de omvang van St. Joseph is het bod beperkt van omvang en vanwege de zeer beperkte mogelijkheden tot (her)ontwikkeling van vastgoed is het bod in grote lijnen gelijk aan het bod op de woonvisie dat voor 2019 is geformuleerd en is een prognose opgenomen voor de komende jaren.

Aangezien de ontwikkelingen rond St. Joseph niet bijzonder snel verlopen, mede gezien de omvang van de corporatie, de stabiliteit van de gemeenschap en de doorlooptijd van vastgoedprojecten, leggen we het verzoek bij u neer om de prestatieafspraken niet jaarlijks te herzien maar om met

betrokken partijen te komen tot meerjarenafspraken met een horizon van 3 jaar. Dit lijkt ons efficiënter en doelgerichter dan de huidige werkwijze met een jaarlijks bod en jaarlijkse prestatieafspraken.

2. Trends

Het woningbezit van St. Joseph ligt grotendeels in de kern Stramproy (463 VHE). Daarnaast heeft de woningstichting nog 6 woningen in Haler, gemeente Leudal. We beperken hier ons tot de ontwikkelingen die we waarnemen in Stramproy.

Over de periode 2020-2021 zien we 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 kleine 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 en tweede aftoppingsgrens.
8. Het overgrote deel van actieve woningzoekenden is, mede vanwege de regels rond passend toewijzen, aangewezen op woningen met een kale huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens

3. Nieuwbouwopgave en kleine kernen

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. We zien 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. We onderzoeken tevens de mogelijkheden voor nieuwbouw en herbestemming van bestaand (leegstaand) vastgoed.

In 2019 is de locatie aan de Burg. Smeijersweg aangekocht die we in 2020 hebben kunnen uitbreiden met een tweede perceel Hier worden 10 energiezuinige seniorenwoningen voorzien aangevuld met een studio die op dagbasis gehuurd kan worden door bezoekers en mantelzorgers. Mocht dit concept niet aanslaan dan kan de studio als zelfstandige eenheid aan een alleenstaande worden verhuurd. Beoogde start van de bouw is eind 2020. Inmiddels is een wijziging bestemmingsplan ingediend en wordt de aanvraag voor de omgevingsvergunning voorbereid.

In 2018 is 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 eind 2021. De voorbereiding voor de omgevingsvergunning zijn gestart.

4. Gewenste ontwikkeling van de voorraad

De woningvoorraad van St. Joseph is over het algemeen in samenstelling en kwaliteit in balans met de huidige en de te verwachten behoefte, 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. Onze doelstelling is om het aandeel woningen voor starters en senioren te vergroten, o.a. middels herbestemming van vastgoed en nieuwbouw. Hierbij merken we op dat de voorspellende waarde van de bevolkingsprognoses relatief is en dat St. Joseph er rekening mee houdt dat t.z.t op basis van feitelijke ontwikkelingen andere strategieën nodig kunnen zijn.

Naast de ontwikkeling in het DAEB-segment zien we een toenemende vraag naar huren in het middensegment (tussen circa €740 - € 850). Omdat dit segment in Stramproy niet door de markt wordt opgepakt is het wenselijk dat de woningstichting dit oppakt. De mogelijkheden zijn echter beperkt vanwege het “verlicht regime” waar de woningstichting onder valt (zie paragraaf 6). We vragen de gemeente om de mogelijkheden samen met ons te onderzoeken.

5. Betaalbaarheid en bereikbaarheid

Het verhuren van betaalbare woningen is onze kerntaak. Daarbij gaat er veel aandacht uit naar het betaalbaar en toegankelijk houden van onze woningvoorraad. Dit is ook als rijksprioriteit voor de volkshuisvesting benoemd. Per 1 januari 2020 heeft circa 71% van onze 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 realiseren we bij voorkeur woningen met een huur onder €737,14,-- 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 (€619,01 prijspeil 2020).

Woningcorporaties mogen hun huren in 2020 gemiddeld met maximaal 2,6 procent verhogen. Dit volgt uit de afspraken in het Sociaal Huurakkoord. Per 1 juli 2020 is de gemiddelde huuraanpassing bij St. Joseph 2%.

6. Liberalisatie en verkoop

Woningstichting St. Joseph valt onder het zgn. “verlicht regime”. Dit houdt in dat er geen administratieve scheiding is tussen DEAE 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 €737,14)

Een 30-tal woningen zijn in 2018 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 voor starters op de woningmarkt. Doelstelling is om in 2020-2021 per jaar twee van deze woningen te verkopen met het oog op de beschikbaarheid van middelen voor toekomstige investeringen in nieuwbouw. We zien verkoop aan starters als onderdeel van onze kerntaak maar gaan hier prudent mee om, de voorraad huurwoningen dient immers ook een omvang te houden die past bij de lokale opgave.

7. Energiezuinige voorraad

De woningstichting streeft naar een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector (2012). In deze convenanten wordt er naar gestreefd dat de woningen in de corporatiesector per 2020 gemiddeld minimaal een energielabel B hebben. 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 en waarbij er een reële verwachting is m.b.t. verkoop binnen nu en 5 jaar.

Concreet betekent dit dat er energetische maatregelen nodig zijn bij circa 10 woningen tot en met 2023. 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%

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.

8. Huisvesting van urgente doelgroepen en statushouders

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

De huisvesting van urgente doelgroepen mag echter niet teveel ten koste gaan van de kansen van de groeiende groep reguliere woningzoekenden op een sociale huurwoning. We houden er bovendien

rekening mee dat een deel van de woningen direct wordt verhuurd aan mensen die op grond van het urgentiebeleid van St. Joseph met voorrang voor een woning in aanmerkingen komen.

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

Woonurgenten:	maximaal 15% van het aantal mutaties naast bestaande verhuur van woningen aan instellingen.
Vergunninghouders:	maximaal 10% van het aantal mutaties

9. Wonen met zorg

Op enkele locaties in Stramproy heeft St. Joseph woningen/appartementen waar wonen en zorg worden gecombineerd in het kader van het langer zelfstandig wonen van met name ouderen. 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. We zullen hierover dan tijdig met de gemeente in overleg treden.

10. Leefbaarheid

Leefbaarheid mag vaak een stedelijk thema lijken te zijn maar ook in een kern als Stramproy kan sprake zijn van leefbaarheidsproblemen. In grote lijnen komen we 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 gaan we 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,-- /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 willen we in 2020 maximaal €25,--/woning inzetten voor leefbaarheidsactiviteiten.

Met betrekking tot het onderhoud van de openbare ruimte en de beschikbaarheid van parkeervoorzieningen op plaatsen waar dit knelt vragen we 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. In de prestatieafspraken 2019 is afgesproken dat bij aanstelling van en nieuwe verkeerskundige deze met de huurdersorganisatie over de verkeerssituatie rond complexen van St. Joseph in gesprek zou gaan. Dit is verzet naar 2020 en heeft vertraging opgelopen door de corona-crisis. We handhaven deze afspraak voor 2020.

11. Betrokkenheid huurdersorganisatie

Over het bod op de Woonvisie is overleg gevoerd met de HAG (Huurders Adviesgroep) van Woningstichting St. Joseph.

Stramproy, 26 juni 2020

[redacted]

Paul Sebregts, directeur-bestuurder

[redacted]

Samenvatting bod op de Woonvisie WSJS	*Vorig*	Prestatieafspraken		*Prognose*	
	2019[1]	2020	2021	*2022*	*2023*
Nieuwbouw					
Burg. Smeijersweg, Stramproy					
Grondgebonden levensloopbestendig			11		
Mgr. Nolensstraat, Stramproy					
Grondgebonden (deels levensloopbestendig)				*4*	
Appartement zonder lift 1e verdieping				*3*	
Appartement zonder lift bg.				*1*	
Appartement zonder lift bg. Rolstoelgeschikt				*2*	
Onderzoeken of deels niet-daeb mogelijk is		X	X		
Totaal nieuwbouw Stramproy			**11**	***10***	
Verkoopprognose					
Gezinswoningen	2	2	2	*2*	*2*
Waarvan 1e doelgroep lokale starters	1	2	2	*2*	*2*
Ontwikkeling voorraad St. Joseph	472	470	481	*488*	*486*
Verduurzaming					
Zonnepanelen (# installaties)	24	10	10	*10*	*10*
Gemiddeld E-label	B	B	B	*B*	*B*
Aantal Label D of slechter	12	10	8	*6*	*0*
Betaalbaarheid					
Gemiddelde huuraanpassing	1,4%	2%	*Sociaal Huurakkoord*		
Aandeel DAEB	100%	100%	100%	*100%*	*100%*
Bijzondere doelgroepen					
Vluchtelingen in % mutaties (max.)	10%	10%	10%	*10%*	*10%*
Woonurgenten in % mutaties (max.)	15%	15%	15%	*15%*	*15%*
Leefbaarheid		≤ €25/vhe	≤ €25/vhe	*≤ €25/vhe*	*≤ €25/vhe*
Overleg verkeersambtenaar iz plan west	verzet	X			

[1] Realisatie