Samen aan de slag in Kerkrade

Meerjarig kader prestatieafspraken 2021-2025



Inleiding

De gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties zijn er voor iedereen die in de gemeente Kerkrade niet zelfstandig een eigen thuis kan organiseren. Een 'thuis' staat voor meer dan vier muren en een dak. Net zo belangrijk zijn een prettige, toekomstbestendige leefomgeving, een daginvulling die voldoende zingeving biedt en een netwerk dat voorziet in benodigde hulp en ondersteuning.

Samen werken we aan het bieden van dat thuisgevoel. Over onze ambities en doelen en de bijdrage die we hier elk aan leveren maken we prestatieafspraken. Dat doen we nadrukkelijk in gemeenschappelijk- en in gelijkwaardigheid. Alleen zo kunnen we er samen voor zorgen dat er voldoende passende, betaalbare én duurzame woningen zijn voor die mensen die dat nodig hebben. En dat mensen kunnen wonen in leefbare buurten met de ondersteuning die ze nodig hebben.

Voor u ligt het nieuwe 'lokaal meerjarig kader prestatieafspraken'. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties in Kerkrade spreken hierin af aan hoe zij de komende jaren in de gemeente in gezamenlijkheid gaan bijdragen aan de opgaven zoals eerder genoemd. Daarbij staan vijf thema's centraal: (1) beschikbaarheid, (2) betaalbaarheid, (3) duurzaamheid, (4) wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen en (5) leefbaarheid. Zo hebben we gezamenlijke en richtinggevende doelen en ambities waar we over 5 jaar willen staan. En veranderen opgaven in de tijd, dan is er in deze prestatieafspraken ruimte om daarop bij te stellen. NB: cijfers die door corporaties zijn aangeleverd en die in deze meerjarige afspraken zijn opgenomen zijn afkomstig uit de nog goed te keuren begrotingen 2021 tot en met 2030 van de corporaties.

De concrete bijdrage van alle partijen wordt elk jaar vastgelegd in de jaarschijf. Wat gaan we komend jaar doen om de meerjarige doelen en ambities te bereiken? Wat zijn volgens ons op dit moment de belangrijkste vraagstukken in de gemeente? Hoe kunnen we elkaar versterken in de aanpak van die vraagstukken? En wat is ieders rol daarin? Aan het einde van elk jaar maken we in een evaluatie inzichtelijk wat we gerealiseerd hebben en hoe we daarmee hebben bijgedragen aan onze meerjarige doelen en ambities. De jaarschijf en de evaluatie zijn afzonderlijke documenten die elk jaar opnieuw worden vastgesteld.

Basis voor de prestatieafspraken in Kerkrade is de Woonvisie Kerkrade 2017-2021, de Structuurvisie Kerkrade 2010-2020 en de vastgestelde Stadsdeelvisies in Kerkrade. Daarnaast zijn de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, met bijbehorende beleidsregels en het beleid 'Bouwen naar behoefte' van belang voor de prestatieafspraken. Ook hebben gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties in de stadsregio Parkstad de Regionale Prestatieafspraken Parkstad Limburg 2019-2024 ondertekend. Deze afspraken worden in dit lokale kader niet herhaald. Voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving is Palet 3.0, Parkstad Energietransitie Duurzaamheid een belangrijke onderlegger.

Elk vanuit onze eigen rol en verantwoordelijkheid dragen we bij aan onze zorg voor goede en betaalbare huisvesting in leefbare buurten voor iedereen die dat nodig heeft.

Samen maken wij het verschil!

Wonen in:

Gemeente Kerkrade

2021-2025

Transitie voorraad

Plannen corporaties voor de periode 2021 – 2025

- 478 woningen sloop
- 515 woningen nieuwbouw
- 35 woningen verkoop
- 125 woningen aankoop
- 332 woningen renovatie



Samenwerking

We werken nauw samen met de maatschappelijke partners. Sleutelwoorden in deze samenwerking zijn; transparant, gemeenschappelijke doelen, respecteren, steunen, faciliteren en elkaar aanspreken





Grootschalige integrale wijkontwikkelingen in Bleijerheide (Super Local), Rolduckerveld en Eygelshoven

Duurzaamheid



We verbeteren de energieprestaties van woningen om woonlasten te beperken en CO_2-uitstoot te reduceren

De sociale huurwoningenvoorraad wordt in een realistisch tempo verder verduurzaamd en we werken toe naar een CO_2-neutrale voorraad in 2050. De voortgang wordt gemonitord. We zetten ook in op bewustwording, duurzaam materiaalgebruik, klimaatadaptatie en het meenemen van eigenaar bewoners

Betaalbaarheid

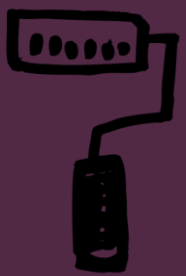
We beperken de stijging van de woonlasten, bieden voldoende woningen voor de doelgroepen van beleid en zetten in op vroegtijdige aanpak van betaalproblemen of erger



Sociaal maatschappelijk

Samen met partijen als politie, zorginstanties en uiteraard bewoners willen wij de komende jaren de leefbaarheid goed houden waar deze voldoende is en versterken waar dat nodig is. Met aandacht voor de sociale en fysieke omgeving en veiligheid

Er is meer aandacht voor kwetsbare doelgroepen. We zetten samen met onze zorgpartners in op toekomstbestendige en inclusieve buurten en wijken



Door onderhoud wordt kwaliteit van woningen gewaarborgd en door renovatie wordt kwaliteit van woningen verbeterd

Wonen en zorg

Van 3.590 naar 4.000 (+11%)



Momenteel zijn 3.590 corporatiewoningen nultreden (minimaal wandelstokgeschikt). Daar komen in de periode 2021 - 2030 nog minimaal 410 bij

Beschikbaarheid en vastgoedtransitie



Als gevolg van demografische, economische en maatschappelijke ontwikkelingen en door veranderingen in wet- en regelgeving, is de vraag vanuit de doelgroep van beleid voortdurend in ontwikkeling. Niet alleen kwantitatief, maar vooral ook kwalitatief. Dit betekent dat de vraag naar woningtypen, eigendomsvorm en prijscategorie voortdurend verandert.

We zorgen er samen voor dat het aanbod aan sociale huurwoningen aan blijft sluiten bij wat de markt vraagt. De ambitie voor de looptijd van deze meerjarige prestatieafspraken is om de omvang en samenstelling van de voorraad huurwoningen in de sociale sector in Kerkrade te laten meebewegen met de vraag van de doelgroepen van beleid. Daarbij houden we rekening met verandering van die vraag door onder andere economische en demografische ontwikkelingen. Dat betekent een verantwoorde krimp van deze voorraad, met blijvende focus op een geleidelijke kwalitatieve transformatie van deze voorraad.

1. Aanbod sociale huurwoningvoorraad

Wij stemmen het aanbod aan sociale huurwoningen af op de veranderende vraag, zowel kwalitatief als kwantitatief. In kwantitatieve zin sturen we op de beschikbaarheid van voldoende woningen voor de doelgroepen van beleid. In kwalitatieve zin werken we aan technisch goede, veilige en duurzame woningen die passen bij de vraag van verschillende doelgroepen.

Als vertrekpunt voor de formulering van onze ambities is in onderstaande tabel het totale woningbezit van de corporaties in Kerkrade opgenomen, verdeeld naar woningtype en huurprijsklasse.

Sociale huurwoningaanbod corporaties Kerkrade per peildatum 01-01-2020						
	Goedkoop	Betaalbaar 1	Betaalbaar 2	Duur	Geliberaliseerd	TOTAAL
Grondgebonden =1	20	153	37	36	0	**246**
Grondgebonden >1	9	1.045	665	784	51	**2.554**
Gestapeld zonder Lift	767	1.637	12	82	21	**2.519**
Gestapeld met Lift	154	1.693	91	172	23	**2.133**
Anders	0	0	0	0	0	**0**
TOTAAL	**950**	**4.528**	**805**	**1.074**	**95**	**7.452**

De gemeente Kerkrade stelt kwaliteit boven kwantiteit, met extra aandacht voor huisvesting van starters op de woningmarkt (huur en koop) en het middenhuur segment. In het kader van de starters op de koopmarkt wordt de huidige starterslening gecontinueerd en is de maximale koopsom verhoogd tot € 190.000. Daarnaast zet de gemeente in op duurzame en levensloopbestendige woningen.

2. Transitie sociale huurwoningvoorraad

De corporaties stemmen het aanbod sociale huurwoningen af op de toekomstige vraag. Dit doen zij door uitvoering van de strategieën sloop, nieuwbouw, renovatie, verkoop, aankoop en herbestemming. Met de strategie 'onderzoek' bereiden zij de besluitvorming voor de toekomstige transitiestrategie voor. Ook sturen zij op een goede technische kwaliteit door onderhoud uit te voeren. We zorgen er ook samen voor dat we voor de uitvoering van de transitiestrategieën komen tot een haalbare planontwikkeling en faciliteren elkaar hierin. Om bij te dragen aan de gewenste transitieopgave benoemen we de volgende ambities voor de komende 5 jaar (2021 tot en met 2025).

Sloop

Voldoen woningen binnen het sociale huuraanbod vanuit kwalitatief oogpunt niet meer aan de wensen en eisen van deze tijd, dan sturen wij op sloop of woningverbetering (renovatie). Daarmee maken wij ruimte om kwalitatief passende woningen terug te bouwen. De komende 5 jaar verwachten we 478 woningen te slopen. De gemeente Kerkrade conformeert zich aan de transformatieopgaven zoals opgenomen in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL).

Nieuwbouw

Met nieuwbouw sturen we op het toevoegen van woningen die aansluiten bij de huidige en toekomstige marktvraag. Daarbij gaat onze aandacht ook uit naar de behoefte aan nieuwe en andere woonvormen. Bijvoorbeeld op het gebied van toe- en doorgankelijkheid, zorggeschiktheid of de vraag naar extra (tijdelijke) of andere woningen vanuit bijzondere doelgroepen. Daarnaast heeft de verduurzaming van het woningaanbod middels nieuwbouw blijvend aandacht, mede gericht op het verlagen van de totale woonlasten voor de huurders. De komende 5 jaar zetten de corporaties in op het bouwen van 515 nieuwe woningen (grotendeels ter vervanging van bestaande woningen). De gemeente Kerkrade zet in op woningen voor starters, het middenhuur segment en levensloopbestendige (zorg)woningen. Nieuwbouw door HEEMwonen is gericht op het vergroten van de voorraad aan toegankelijk bezit.

Gemeente en corporatie trekken samen proactief op bij bijvoorbeeld aanvragen voor omgevingsvergunningen en wijzigingen van bestemmingsplannen en zoeken daarbij naar mogelijkheden om de procedures te versnellen en kosten te drukken.

Verkoop

Onze verkoopdoelstelling richt zich op het invullen van de transitieopgave, waarmee wij ons aanbod afstemmen op de toekomstige vraag. Verkoop is geen doel op zich, maar staat in dienst van het bereiken van de gewenste vastgoedtransitie en het verbeteren van de leefbaarheid. Zowel in aanbod van woningen naar type en prijssegment, als door het genereren van middelen voor investeringen in (nieuwe) duurzame en betaalbare woningen. Corporaties zijn terughoudend in verkoop met het oog op behoud van voldoende aanbod in het sociale huursegment. Conform regionale afspraken vraagt de gemeente Kerkrade dat ook aan woningcorporaties. Er is op dit moment op regionaal niveau immers geen sprake van een overschotsituatie in de sociale huursector, maar wel in de particuliere koopsector. De komende 5 jaar verwachten de corporaties 35 woningen uit de bestaande voorraad te verkopen. Over individuele woningverkoop informeren corporaties zowel gemeente als huurdersorganisatie. Daarnaast vraagt de gemeente Kerkrade aan de woningcorporaties om eventuele verkoopplannen voor te leggen aan de gemeente.

Aankoop

Naast verkoop zien corporaties ook mogelijkheden voor aankoop van woningen. Onze aankoopdoelstelling richt zich op het invullen van de transformatieopgave in wijken en buurten, zowel fysiek als sociaal. Woningen kunnen worden aangekocht om ze weer in huurexploitatie te nemen of om ze (op termijn) te slopen en te vervangen door (minder) nieuw courant woningaanbod. Ook aankoop is geen doel op zich maar staat in dienst van de wensportefeuille en de kwaliteit en leefbaarheid van de buurten en de wijken. Daarbij is het van belang dat er sprake is van een sluitende business case. Corporatiemiddelen kunnen niet wegvloeien naar het koopsegment. De komende 5 jaar verwachten de corporaties 125 bestaande koopwoningen aan te kopen. Het aankopen van particulier bezit heeft de gemeente Kerkrade als een van de prioriteiten benoemd in haar lokale woonvisie, met als doelen verbetering van de leefbaarheid en het voldoen aan de sloopopgave.

Renovatie

Door te renoveren brengen corporaties woningen kwalitatief weer bij de tijd en verbeteren zij de duurzaamheid en daarmee de betaalbaarheid. De komende 5 jaar verwachten de corporaties 332 woningen te renoveren. De gemeente Kerkrade vraagt bij renovatie om aandacht te besteden aan het levensloopbestendig maken van woningen, mits dit past binnen de financiële kaders.

** Genoemd aantal betreft het t/m 2025 door de gezamenlijke corporaties te realiseren aantal woningen. Dit aantal is gebaseerd op de huidige inzichten conform de lopende begroting voor 2020. Projecten en beleidsuitgangspunten kunnen in de tijd worden aangevuld of gewijzigd op basis van veranderende en nieuwe opgaven en inzichten. Wijzigingen in projecten of beleid worden dan benoemd in de jaarschijf.*

Onderzoek

Soms moeten woningen bij de tijd worden gebracht, maar weten corporaties nog niet welke transitiestrategie zij het beste kunnen toepassen. In dat geval doen zij eerst onderzoek. Voor Rolduckerveld is zo'n onderzoek recent uitgevoerd. Wonen Limburg is een onderzoek gestart naar 16 complexen van samen 204 woningen in Eygelshoven die op basis van bouwjaar in aanmerking komen voor een ingreep. Dit onderzoek dient uit te wijzen of een ingreep noodzakelijk is en wat de aard van de ingreep dient te zijn (leefbaarheid, renovatie, transformatie of nieuwbouw).

Onderhoud

Corporaties zorgen ervoor dat de woningen kwalitatief goed en veilig blijven. Zij monitoren de kwaliteit van hun woningen volgens de conditiemeting (NEN-methodiek) en sturen op een conditiescore van 3 of hoger. Corporaties laten elk jaar zien welke score hun woningen hebben. Ook zorgen zij ervoor dat hun woningen voldoen aan de veiligheidseisen volgens de geldende wet- en regelgeving. Corporaties en gemeente maken samen afspraken over het inzetten van de resterende contingenten nieuwbouw. Voor HEEMwonen zijn dat na sloop van de beide flats Hertogenlaan 105 eenheden.

3. Tijdelijke woonvormen

Boven op de reguliere sociale huurwoningvoorraad zetten corporaties in op een groter aandeel flexibele (tijdelijke) woningen in de jaarlijkse nieuwbouwproductie. Hiermee bieden zij meer ruimte aan bepaalde groepen woningzoekenden zoals spoedzoekers; gescheiden mensen en zwangere vrouwen, maar ook jongeren. Vanuit de provincie wordt ingezet op Flex Wonen, de komende jaren wordt onderzocht wat de opgave is. De gemeente Kerkrade is ook voorstander van flexibele woonconcepten, bijvoorbeeld 'tiny houses' om aan de vraag van de markt te voldoen.

4.Woonruimteverdeling

Gemiddeld komen elk jaar circa 8% van de corporatiewoningen vrij voor nieuwe verhuur. We vinden het belangrijk dat woningzoekenden die aangewezen zijn op een sociale huurwoning, eenvoudig toegang hebben tot het gezamenlijk woningaanbod. Daarom bieden de corporaties in Kerkrade hun woningen te huur aan via de website www.thuisinlimburg.nl. Met een combinatie van verschillende aanbiedingsmodellen (aanbod, bemiddeling, direct te huur en loting) spelen corporaties in op de behoeften van verschillende woningzoekenden: reguliere zoekers en specifieke doelgroepen. De corporaties maken jaarlijks in de evaluatie de leegstand en woonruimteverdelingscijfers over het afgelopen jaar inzichtelijk volgens een afgesproken format. Gemeente, huurdersorganisaties en corporaties bespreken dit rapport met betrekking tot de ontwikkeling van de vraag in relatie tot het aanbod en de sturingsmogelijkheden. De conclusies uit het overleg kunnen opgenomen worden in een woonbegroting. Op Parkstadniveau wordt ook bezien of er mogelijkheden zijn om regiobinding als uitgangspunt te hanteren bij huisvesting van aanvragen buiten de regio.

Betaalbaarheid



Sociale huurwoningen zijn er voor mensen die niet zelfstandig terecht kunnen op de woningmarkt. Die qua inkomen geen woning kunnen kopen en geen toegang hebben tot het commerciële huursegment. Van huishoudens met recht op huurtoeslag tot (lage) middeninkomens. We zorgen er samen voor dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn en dat de huurprijzen passen bij het inkomen van mensen die we huisvesten. Daarbij kijken we ook naar de totale woonlasten. En we informeren mensen over de woonlasten in relatie tot het inkomen. Daarmee vergroten we het bewustzijn over de betaalbaarheid van een woning.

Ook als de huurprijs past kunnen huurders betalingsproblemen krijgen. Omdat er iets onverwachts gebeurt, het even tegenzit en de financiële buffer klein is. Betalingsachterstanden en schulden leiden tot stress en houden mensen weg van de oplossing. Daarom helpen we mensen met die oplossing. We nemen de verantwoordelijkheid niet over, maar wijzen wel de weg, bijvoorbeeld naar ondersteunende voorzieningen die nog niet zijn aangesproken. Ook helpen we de oplossing haalbaar te maken, door even lucht te geven en een betaalachterstand in overzichtelijke stukjes op te delen. We willen mensen hun huis niet afnemen, dat lost maatschappelijk gezien niets op. Een uithuiszetting op grond van huurachterstand proberen we altijd te voorkomen.

Op het gebied van betaalbaarheid stellen we ons de komende 5 jaren de volgende doelen.

1. Betaalbare huren

Corporaties houden de huurprijzen betaalbaar voor huishoudens met een laag of middeninkomen en zorgen dat er voor deze huishoudens voldoende woningen beschikbaar zijn. Op hoofdlijnen maken zij de onderstaande verdeling naar huurprijsklasse en inkomensklasse.

Beschikbaarheid woningvoorraad naar huurprijscategorie gezamenlijke corporaties		
Voorraad	**Huurprijscategorie**	**Indicatie Doelgroep**
11,5%	Goedkoop	Jongeren 18 tot 23 jaar en laagste inkomens
61,0%	Betaalbaar 1	1-2 pers huishoudens huurtoeslaggerechtigd
11,1%	Betaalbaar 2	3> pers huishoudens huurtoeslaggerechtigd
15,2%	Duur	Inkomen huurtoeslaggrens tot DAEB-grens
1,2%	Geliberaliseerd	Inkomen boven DAEB-grens

Corporaties zetten in op beperking van de stijging van netto huur, bij voorkeur gemiddeld inflatievolgend. Huurdersorganisaties en corporaties maken over de invulling van het huurbeleid elk jaar afspraken. Daarbij houden zij ook rekening met de andere volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente (kwaliteit, leefbaarheid, wonen met zorg en duurzaamheid) en de investeringen die daarvoor nodig zijn. Op lokaal niveau kunnen we daarom maatwerk afspreken.

2. Middeldure huurwoningen

Naast sociale huurwoningen neemt de vraag naar middeldure huurwoningen toe. De realisatie van middeldure huurwoningen wordt door de markt vooralsnog niet opgepakt. Door het tijdelijk vervallen van de markttoets voor dit segment (2021-2023) ontstaat voor corporaties meer ruimte om middeldure huurwoningen te realiseren. Dit vraagt tegelijk om een gezamenlijke visie op de opgave en behoefte van verschillende doelgroepen.

3. Passend toewijzen

We sturen op het behoud van voldoende woningen per huurprijsklasse zodat we voldoende betaalbare woningen beschikbaar houden voor onze verschillende inkomensdoelgroepen. Corporaties zijn er in eerste instantie voor huishoudens met een inkomen tot de DAEB-inkomensgrenzen. We zorgen er voor dat woningen die opnieuw verhuurd worden, passend worden toegewezen aan huishoudens naar inkomensklasse. Daarbij voldoen we tenminste aan de eisen van passend en Europees toewijzen, maar blijven we samen ook oog houden wat nodig is in buurten en wijken en voor kwetsbare doelgroepen. Binnen de gegeven ruimte verhuren we ook woningen aan huishoudens met een middeninkomen. Het is daarnaast van belang om een gezonde mix in de wijken te creëren en te waken voor segregatie (concentratie van sociaaleconomisch zwakkere huishoudens). Elk jaar maken we de realisatiecijfers inzichtelijk en bespreken de uitkomsten. Gezamenlijk houden we voortdurend de vinger aan de pols hoe de omvang van inkomensdoelgroepen zich ontwikkelen in verhouding tot het aanbod.

4. Woonlasten beheersen

Bij het betaalbaar houden van woningen kijken we naar de totale woonlasten en zien de ontwikkeling daarvan als een gezamenlijke verantwoordelijkheid. We zetten ons in om de gemiddelde woonquote van huishoudens met een huurtoeslaggerechtigd inkomen verder te verlagen. Er wordt gebruik gemaakt van de Voorzieningenwijzer waarmee inwoners/huurders inzicht kan worden gegeven in de mogelijkheden om kosten te besparen én gebruik te kunnen maken op inkomensondersteunende voorzieningen. HEEMwonen doet in 2021 de eerste ervaringen op met het woonlastenbeleid. Afhankelijk van de ervaringen zal dit beleid worden doorontwikkeld.

5. Woonlasten verlagen door duurzaamheidsinvesteringen

We leggen in de woonlastenbenadering een belangrijke relatie tussen de netto huur en de energielasten van een woning. Bij het verbeteren van de duurzaamheid van woningen zetten we tegelijk in op het verlagen van de totale woonlasten voor de huurder. Voor de huurdersorganisaties is het een belangrijk aandachtspunt dat de verduurzaming van woningen niet leidt tot een verhoging van de totale woonlasten. Op projectniveau stemmen we de gevolgen van verduurzamingsmaatregelen voor de totale woonlasten af met huurders en huurdersorganisaties.

We investeren in innovatie en vernieuwing om met minder geld, duurzame woningen te bouwen zodat de woonlasten betaalbaar blijven. We werken samen rond de ontwikkeling van (goedkoper te realiseren) conceptuele nieuwbouw, bijvoorbeeld via de bouwstroom. De gemeente faciliteert binnen haar mogelijkheden de corporatie om kosten bij nieuwbouw of renovatie te beperken, bijvoorbeeld middels het grondprijsbeleid, beperken van legeskosten of het niet stellen van aanvullende eisen.

6. Informatievoorziening

We zetten gezamenlijk in op het voorlichten van huurders en woningzoekenden over woonlasten in relatie tot het inkomen en over de beschikbare voorzieningen en faciliteiten waarvan zij gebruik kunnen maken. Corporaties bieden binnen hun woonruimteverdelingssysteem Thuis in Limburg de Woonlastentool aan, waarmee inzicht wordt gegeven in een gezonde verhouding tussen inkomen en woonlasten. Gezamenlijk bevorderen we het benutten van beschikbare voorzieningen en daarmee het verbeteren van het besteedbaar inkomen van onze doelgroepen.

De gemeente Kerkrade wil – samen met woningcorporaties en andere betrokken organisaties zoals de Kredietbank Limburg, Impuls en Schuldhulpmaatje - werk maken van preventie en vroegsignalering bij Armoede en Schulden. In dit kader zal ook de Geldwijzerwinkel in het centrum van Kerkrade worden gerealiseerd van waaruit ook de informatievoorziening aan en begeleiding van inwoners/huurders over geldzaken op een informele wijze wordt aangeboden. Hierbij zal ook gebruik worden gemaakt van het instrument Voorzieningenwijzer waarmee inwoners/huurders inzicht kan worden gegeven in de mogelijkheden om kosten te besparen én gebruik te kunnen maken van inkomensondersteunende voorzieningen. Doel is om 100 adviesgesprekken per jaar te voeren.

7. Vroegsignalering en voorkomen betalingsproblematiek en uithuiszetting

We willen mensen hun woning niet afnemen omdat ze de huur niet kunnen betalen. Daarom werken we samen als het gaat om betalingsproblematiek en dreigende uithuiszetting. We stemmen onze instrumenten op elkaar af en nemen waar mogelijk beleidsregels weg die belemmerend werken bij het oplossen van betalingsachterstand. Ook zetten we in op vroegsignalering van betalingsachterstand. Afspraken over onze samenwerking leggen we bij voorkeur vast. We ondersteunen huurders in het oplossen van betalingsproblemen en bieden daarbij maatwerk, maar nemen verantwoordelijkheden niet over. Uithuiszettingen voeren we uit als het echt niet anders kan. We zetten de komende jaren in op het -door samenwerking en vernieuwing- verder verlagen van het aantal uithuiszettingen. Corporaties maken in de evaluatie het aantal ontruimingen op grond van huurachterstand inzichtelijk.

Vanuit de bovengenoemde Geldwijzerwinkel zal – eveneens in samenwerking met woningcorporaties – het team ‘Vroeg er op af’ (gemeente, Kredietbank Limburg en Impuls) worden opgericht om snel te kunnen reageren op signalen over o.a. betalingsachterstanden van huurders. Doel is om jaarlijks 150-200 meldingen en signalen te kunnen oppakken. Met de corporaties zal in dit kader ook een convenant worden gesloten om de begeleiding van en hulp aan huurders samen vorm te geven met als doel om huurachterstanden te voorkomen en/of te verminderen en huisuitzettingen trachten te voorkomen.

Duurzaamheid en kwaliteit

Wij hechten belang aan het verduurzamen van de woningvoorraad, energiebesparing en reductie van de CO_2-uitstoot met als doel dat huurders kunnen wonen in duurzame woningen van goede kwaliteit en zonder hoge woonlasten. De drijfveer achter onze duurzaamheidsmaatregelen is aan de ene kant de beheersing van de woonlasten en aan de andere kant de reductie van de belasting op het milieu. Wij erkennen dat de energiebesparing in de woningvoorraad noodzakelijk is en een gezamenlijke inspanning vergt.

Wij willen bereiken dat woningen in 2050 CO_2-neutraal zijn. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties willen als het gaat om het thema wonen een zo duurzaam mogelijke woningvoorraad met een gezond en prettig binnenklimaat. Vanuit het oogpunt van betaalbaarheid van de woning en het voorkomen van te hoge woonlasten voor bewoners wordt per project (bij zowel renovatie, onderhoud, nieuwbouw als verbouw) bezien welk ambitieniveau qua woningkwaliteit haalbaar en betaalbaar is.



In onderstaande tabel wordt het aantal afgegeven energielabels voor alle corporaties weergegeven.

Energielabel	Aantal woningen
A of beter	1.781 (24,1%)
B	1.527 (20,7%)
C	2.048 (27,7%)
D	781 (10,6%)
E	548 (7,4%)
F	304 (4,1%)
G	397 (5,4%)

Op het gebied van duurzaamheid stellen we ons de komende 5 jaren de volgende doelen.

1. Fysieke omgeving: CO2-reductie

De doelstellingen in het Klimaatakkoord hebben betrekking op CO_2-reductie; ten opzichte van 1990 49% reductie in 2030 en 95% reductie in 2050. Met de “Routekaart CO_2-neutraal 2050” (Aedes) is inzichtelijk gemaakt dat de opgave in de corporatiesector zeer omvangrijk is en er een grote financiële opgave ligt om alle corporatiewoningen in Nederland te verduurzamen (gemiddeld ruim €50.000 per woning). Samen kijken we hoe we invulling geven aan de hogere doelstellingen van CO_2-reductie, aan het energiebeleid “Parkstad Limburg Energietransitie” (PALET), het gestelde in de Regionale Energiestrategie (RES) en de Transitievisie Warmte (TVW) van de gemeente.

2. Regionale Energiestrategie en Transitie Visie Warmte

Momenteel wordt gewerkt aan Regionale Energie Strategie (RES). Deze vormt het kader voor de gemeentelijke Transitievisie Warmte en de Warmteplannen per wijk. De gemeente neemt de regierol in het opstellen van deze visie en plannen en zoekt hierin een goede afstemming met de corporaties en huurdersorganisaties. De Regionale Energie Strategie, de lokale Transitie Visie Warmte en het gestelde in PALET en specifiek PALET Kerkrade vormen de onderleggers voor de transitie naar enerzijds toepassing van herwinbare energiebronnen en anderzijds een gasloze woningvoorraad. Voor de TVW betekent dit tevens dat er tenminste één buurt of een gedeelte van één buurt als kansrijk wordt aangemerkt om voor 2030 aardgasvrij/ready te worden.

3. Duurzaamheidsambities corporatiewoningen

Corporaties geven op diverse wijze invulling aan hun duurzaamheidsambities; door concrete vastgoedprojecten, het plaatsen van zonnepanelen en het kiezen voor duurzame materialen bij nieuwbouw en renovatie en eliminatie van de slechtste labels. Daarnaast zetten partijen in op bewustwording en gedragsverandering bij de huurders. Dat doen we door bijvoorbeeld voorlichting te geven over het gebruik van (nieuwe) installaties, tips te geven over energiebesparing thuis, inzet van onze energiecoaches of het organiseren van bijeenkomsten. We informeren elkaar over initiatieven en stellen elkaar in de gelegenheid hierin samen op te trekken. Daarnaast speelt de WoonWijzerWinkel op Parkstad niveau een belangrijke rol om bewustwording en gedragsverandering rondom duurzaamheid te stimuleren.

4. Waar mogelijk extra verduurzamen

Bij elk nieuwbouwproject onderzoeken wij of er meer mogelijk is in het kader van duurzaamheid dan de eisen vanuit het Bouwbesluit. Ambitie is dit zo optimaal mogelijk te blijven doen en tot haalbare uitgangspunten te komen om deze plusambities te kunnen realiseren. Met de recente eis van gasloos bouwen (1 juli 2018) en de BENG-eisen per 1 januari 2021 zijn de aanvankelijke plusambities al voor een belangrijk deel ingevuld.

5. Duurzaam materiaalgebruik

Bij nieuwbouw, renovatie, verbouw en reparatie passen wij zoveel mogelijk materialen toe met een milieukeurmerk.

6. Inzicht in voortgang verduurzaming

Corporaties maken de (ontwikkeling in) energetische prestaties (uitgedrukt in labels) van hun woningbezit jaarlijks inzichtelijk. Daarnaast bekijken we gezamenlijk de mogelijkheden voor het benoemen en monitoren van de aanvullende energetische prestatie in termen van CO_2-reductie en andere relevante gegevens om de voortgang in het kader van PALET, de RES en de TVW kunnen monitoren. Bijvoorbeeld via gegevens van de netbeheerder en door middel van de WoonAtlas Parkstad.

7. Meenemen van particuliere woningeigenaren

De gemeente neemt, bij concrete duurzaamheidsprojecten van de corporaties, haar rol in het ondersteunen van de particuliere woningeigenaren (zodat ook die woningen verbeterd kunnen worden). Mogelijk kan het landelijke Warmtefonds waar aan gewerkt wordt hierin een belangrijke bijdrage gaan leveren. Daarnaast is de ambitie om voor buurten waarin corporaties sterk vertegenwoordigd zijn te komen tot een zogenaamd ‘legplan’, zodat er meer zonnepanelen kunnen worden geplaatst. Daarnaast speelt de WoonWijzerWinkel ook een belangrijke rol rondom bewustwording en het in beweging brengen van particuliere woningeneigenaren rondom het verduurzamen van woningen.

8. Klimaatadaptatie

Klimaatadaptatie is het proces waarbij de samenleving zich aanpast aan het veranderende klimaat en de schadelijke gevolgen ervan probeert te beperken. Het thema klimaatadaptatie is als gevolg van de klimaatverandering voor elke gemeente steeds belangrijker geworden. Om de gevolgen van klimaatverandering voor de burgers zoveel mogelijk te beperken werken gemeenten en woningcorporaties nauw samen om tot een klimaatadaptieve omgeving te komen. Concrete onderwerpen waar aandacht aan wordt besteed zijn: wateroverlast, droogte en hittestress.

Wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen



De vraag naar wonen met zorg neemt toe. Dat komt onder andere door de extramuralisering, de vergrijzing, de wet verplichte geestelijke gezondheidszorg (Wvggz) en de behoefte om langer thuis te wonen. Wonen en zorg komen dus steeds meer samen in de woningen en in de woonomgeving. Hierdoor huisvesten corporaties ook steeds meer kwetsbare burgers. Ook zijn er bewoners die net iets meer ondersteuning nodig hebben of bijzondere behoeften hebben, denk bijvoorbeeld aan de vergunninghouders en woonwagenbewoners. Al deze mensen zijn vaak aangewezen op een sociale huurwoning. Ons doel is voldoende en passend aanbod te bieden voor deze specifieke groepen afgestemd op eventuele beperkingen. Naast woningaanbod zijn ook het voorzieningenniveau, de zorginfrastructuur en begeleiding van belang. Om mensen goed te kunnen helpen maken we concrete afspraken over de samenwerking en bijdrage van alle partijen: corporaties, bewoners, gemeente, zorg, welzijn en veiligheid.

Als vertrekpunt voor onze ambities voor de beschikbaarheid van voldoende woningen voor mensen met een zorgvraag of mobiliteitsbeperking, is in onderstaande tabel het totale woningbezit van de corporaties in Kerkrade naar geschiktheid weergegeven, volgens de methodiek van het Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT). Een toelichting op deze methodiek is opgenomen in de bijlage.

Toegankelijkheid sociale huurwoningaanbod corporaties Kerkrade per peildatum 01-01-2020

	BAT 0 ongeschikt	BAT 1 Wandelstok-geschikt	BAT 2 Rollator bewoonbaar	BAT 3 Rolstoel bewoonbaar	BAT 4 Geschikt verpleegzorg	TOTAAL
Wonen Zuid	936	179	432	169	13	1.729
HEEMwonen	3.233	1.047	424	51	153	4.908
Wonen Limburg	474	42	59	195	48	818
Meander	6	56	41	0	266	369
TOTAAL	**4.649**	**1.324**	**956**	**415**	**480**	**7.824**

1. Opgave wonen en zorg in beeld

Door vergrijzing en extramuralisering wordt de vraag van minder mobiele klanten naar geschikte toe- en doorgankelijke woningen groter. Om het ‘langer thuis wonen’ voor minder mobiele klanten te faciliteren zorgen we voor voldoende passende woningen voor deze huishoudens. We bouwen hiervoor nieuwe woningen en maken bestaande woningen geschikt. Ook werken we samen met zorgpartners om specifieke zorgwoningen te realiseren.

We vinden het belangrijk goed zicht te hebben op de opgave die rond wonen met een mobiliteitsbeperking of zorgvraag op ons af komt. Corporaties hebben daarom hun woningaanbod op geschiktheid volgens de (op maat gemaakte) methodiek van het Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT) beoordeeld. Hiermee is een beter en gezamenlijk beeld ontstaan van de passendheid van de bestaande woningvoorraad voor huishoudens met een mobiliteitsbeperking of zorgvraag.

Naast inzicht in de passendheid van het huidige aanbod voor huishoudens met een mobiliteitsbeperking of zorgvraag, is er voor Kerkrade ook (gedifferentieerd) inzicht in de vraagontwikkeling van deze doelgroepen. Deze vraagontwikkeling is afgezet tegen het aanbod. Zo is een beeld gevormd van (het ontstaan van) tekorten. Met deze inzichten maken we afspraken over het vaststellen en gezamenlijk oppakken van de opgaven. Deze afspraken leggen we in een aanvulling vast in dit meerjarig kader.

De totale opgave voor 2030 – afgerond op 5-tallen - is berekend op:

BAT 1 Wandelstok geschikt	BAT 2 Rollator bewoonbaar	BAT 3 Rolstoel bewoonbaar	BAT 4 Verpleegzorg geschikt
1.180 (-145)	1.136 (+180)	549 (+135)	727 (+245)

(Deze opgave betreft een optelsom van vraag per buurt vanuit de sociale huur en 12% doorstroming uit de particuliere sector, dus eigenaar bewoners en particuliere huur).

Wonen met zorg raakt de leefbaarheid in de wijken. Om te werken aan leefbare wijken is behoefte aan afstemming tussen partijen die actief zijn op de terreinen wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid. Daarom zal in 2021 onder de regie van de gemeente Kerkrade een woonzorg visie worden opgesteld waarin de opgaves op het gebied van wonen en zorg voor de komende jaren uitgebreid worden beschreven en in een uitvoeringsprogramma wordt vastgesteld op welke wijze deze opgaves worden ingevuld in samenhang met de gebiedsvisies en toekomstige omgevingsvisie(s). De corporaties trekken daarin graag samen met gemeente op. Binnen de woonzorgvisie spreken partijen af wat ze van elkaar mogen verwachten en wat de gezamenlijke doelstelling is met betrekking tot:

- Samenhang wonen-zorg voor kwetsbare doelgroepen en hoe we hierin samenwerken en verantwoordelijkheden oppakken;
- de prioritering van doelgroepen;
- een duidelijke definitie van kwetsbare doelgroepen;
- het hebben van voldoende beschikbare woningen voor kwetsbare doelgroepen;
- hoe we binnen de extramuralisering samenwerken om leefbaarheid en bewonerstevredenheid te behouden;
- hoe we samen gaan innoveren en ontwikkelen binnen deze vraagstukken.

2. Samenwerking ouderenhuisvesting en wonen met zorg

Ouderen wonen langer zelfstandig en steeds vaker alleen. Het aantal eenzame ouderen stijgt hierdoor en de zorgvraag neemt toe. Het zorgpersoneel en de mantelzorgers die beschikbaar zijn, nemen in de toekomst af. Ouderen hebben een woning en woonomgeving nodig waar zij goed kunnen wonen, zorg kunnen ontvangen, voorzieningen in de buurt hebben met een toegankelijke openbare ruimte en waar zij onder de mensen kunnen zijn. De (woon)behoefte van ouderen verandert en de vraag naar passende woonvormen tussen regulier wonen en het verpleeghuis, neemt toe. Diverse partijen hebben in dit alles een rol; gemeenten, zorgorganisaties, woningcorporaties, verzekeraars en maatschappelijke organisaties. Om tot effectieve oplossingen te komen, werken we samen en stemmen we onze bijdragen op elkaar af, elk vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid. We zetten samen met onze zorgpartners in op toekomstbestendige en inclusieve buurten en wijken. Vanuit de handreiking die wordt gedaan door het Ondersteuningsteam wonen en zorg op regionaal gebied zal de gemeente Kerkrade een vertaling maken naar de gemeentelijke situatie in de nog op te stellen woonzorgvisie.

3. Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)

In het belang van de huurders en uit oogpunt van efficiency, werken we constructief samen bij de uitvoering van het Wmo-beleid. Denk daarbij aan afspraken over het matchen van vrijkomend geschikt aanbod van toe-en doorgankelijke en aangepaste woningen met woningzoekenden met een Wmo-indicatie of het (mee-)financieren van (collectieve) woningaanpassingen. In Kerkrade kennen we al sinds 2015 goed functionerende werkafspraken tussen gemeente en corporaties. Deze werkafspraken worden in 2020 aangescherpt en aangevuld. Met als doel de woningvoorraad zo doelmatig mogelijk in te richten rekening houdende met de woonbehoefte van specifieke personen met beperkingen.

4. Doelgroepen met een specifieke zorgvraag

Naast ouderen is er vraag naar huisvesting voor doelgroepen met een specifieke zorgbehoefte, zoals dementerenden, (jong) gehandicapten, jongeren met een begeleidingsvraag, verstandelijk gehandicapten en GGZ-cliënten. We zetten in op samenwerking met zorgpartners om huisvesting voor deze doelgroepen vraag gestuurd te realiseren, zowel door transformatie van bestaande woningen als door nieuwbouw en overname van vastgoed van zorgpartners. Voor de doelgroep dementerenden werken we samen met initiatiefnemers voor kleinschalige woonvormen.

Binnen de Bouwstenennotitie staat beschreven op welke wijze de gemeente een integrale aanpak wil realiseren omtrent personen met verward gedrag. Dit hangt nauw samen met de ontwikkelingen op het gebied van de Wet verplichte ggz (Wvggz) en de Ketenveldnorm beveiligde zorg en levensloopfunctie (hierna: Ketenveldnorm).

5. Uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang

We zetten in op de huisvesting, opvang en begeleiding van bijzondere doelgroepen die uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen stromen (waaronder Zeer Moeilijk Plaatsbare (ZMP'ers), ex-gedetineerden, ex-psychiatrische patiënten, ex-verslaafden en dak- en thuislozen). Naast een eigen zelfstandige woning, is daarbij vaak ook zorgondersteuning en/of woonbegeleiding nodig.

Er is een regionale visie en uitvoeringsplan opgesteld in het licht van de decentralisatie van opvang en beschermd wonen. Hierbij staat extramuraliseren binnen haalbare kaders met aandacht voor voldoende spreiding voorop.

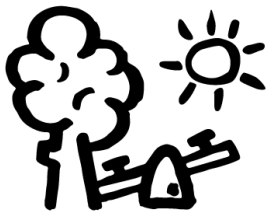
6. Huisvesting en begeleiding vergunninghouders

Wij erkennen dat huisvesting van vergunninghouders en daarmee het realiseren van de taakstelling prioritair is en vergunninghouders daarom met voorrang gehuisvest worden. Hiervoor stellen wij maximaal 10% van het opnieuw te verhuren woningaanbod beschikbaar. We verdelen de opgave naar rato van het woningbezit per corporatie. Corporaties stellen elk jaar voldoende woningen beschikbaar om de taakstelling te realiseren. Als in enig jaar de opgave zo groot is dat dit knelt voor reguliere doelgroepen, dan stellen we samen de gewenste prioriteiten en oplossingsrichtingen vast. Behalve het bieden van een huis vinden we het belangrijk om vergunninghouders begeleiding en ondersteuning te bieden bij het deelnemen aan onze samenleving. Bijvoorbeeld door te zorgen dat niet al in het begin betalingsproblemen ontstaan, door het perspectief op werk te vergroten en door te informeren over mogelijke deelname aan sociale netwerken. We maken met elkaar afspraken hoe we dit beter kunnen ondersteunen en wie daarin welke rol en verantwoordelijkheid neemt. In Kerkrade wordt er in 2020/2021 een plan gemaakt met betrekking tot inburgering. Hierin zal onder andere worden beschreven welke kaders aangaande huisvesting gesteld worden om te komen tot een stabiele start en duurzame integratie van statushouders in Kerkrade.

7. Overige doelgroepen

Naast bovengenoemde doelgroepen, zijn er doelgroepen die eveneens van belang zijn om te huisvesten. Dit zijn onder andere spoedzoekers (zoals mensen in scheiding of slachtoffers van huiselijk geweld), jongeren en starters, arbeidsmigranten en expats/kenniswerkers van onder andere de RWTH Aken, de JFC Brunssum-Eygelshoven en de campussen in Zuid-Limburg.

Leefbaarheid



Leefbare kernen en wijken zijn van groot belang voor het welzijn, woongenot en de veiligheid van bewoners. Leefbaarheid gaat over hoe mensen de samenstelling en de omgang van de bevolking in hun buurt waarderen, over hoe veilig men de buurt vindt, over hoeveel overlast en hinder men ervaart, over de kwaliteit van de woningvoorraad, over voorzieningen in de buurt en over de kwaliteit van de publieke ruimte.

Gebieden die kwetsbaar zijn verdienen extra aandacht en inzet en een op maat gesneden gebiedsgerichte aanpak. Samen met partijen als politie, zorginstanties en natuurlijk dorps-/wijkbewoners willen wij de komende jaren de leefbaarheid goed houden waar deze voldoende is en versterken waar dat nodig is.

1. Fysieke omgeving

Leefbaarheid gaat enerzijds om de fysieke kwaliteit van de woning en woonomgeving, maar vooral over de invloed die bewoners zelf uitoefenen op hun woongenot. We zetten ons op de eerste plaats in voor het op peil houden van de kwaliteit van de woningen in een schone, hele en veilige omgeving. Ook differentiatie in woningaanbod en samenstelling van de bevolking heeft een positief effect op de leefbaarheid van wijken. Daar waar dit wenselijk en mogelijk is (transformatie en/of sloop-nieuwbouw) houden we hiermee in de planontwikkeling rekening. In wijken waar de leefbaarheid onder druk staat door een te sterke concentratie van kwetsbare en minder zelfredzame huishoudens, zetten we in op het aanbrengen van differentiatie door toepassing van de beschikbare beleidsinstrumenten.

- In het vigerende gemeentelijk Integraal VeiligheidsPlan (IVP) en de daaraan gekoppelde Aanvalsplannen Bleijerheide-Nulland, Rolduckerveld en Spekholzerheide, Kaalheide en de Heilust wordt aandacht gevraagd voor de veiligheidsvelden waar deze buurten gemiddeld slechter scoren dan andere buurten in Kerkrade of Parkstad breed. Woonoverlast en drugsoverlast zijn de meest voorkomende thema's waarop slecht gescoord wordt. Bij het opstellen van deze meerjarenafspraken gaat het met name om de gebieden Bleijerheide (Erfweg, Dr. Ackensplein), Rolduckerveld (tussen de Rolduckerstraat , Onze Lieve Vrouwestraat en directeur Petersstraat), Mucherveld (Franckstraat), Erensteinerveld (Zonstraat, rondom de kerk), Chevremont (Akkerheide) die extra aandacht behoeven door een combinatie van interventies op de doelgroep, de fysieke inrichting en/of specifieke ligging. Het besef moet er zijn dat de probleemgebieden de komende jaren kunnen verschuiven of groter worden.
- Aanpak woonoverlast door inwoners, onrust in de straat/onder de bewoners wegnemen, meer differentiatie, aanpak fysieke verloedering tuinen/balkons, tegengaan zwerfafval/illegale dumpingen van huisraad. We vinden het wenselijk hierop binnen onze bevoegdheden beleid te voeren, met aandacht voor het fysieke én sociale aspect.

2. Sociale omgeving

Onze aandacht gaat uit naar de integrale samenhang tussen de kwaliteit van de fysieke woonomgeving en de invloed die bewoners uitoefenen op de leefbaarheid. Wij zetten in om samen met ketenpartners in de wijk (politie, zorg, welzijn, huurdersorganisaties en anderen) maar vooral ook met de huurders/bewoners zelf, te komen tot een integrale benadering van de leefbaarheid, waarin bewonersparticipatie wordt gestimuleerd. Op deze wijze kunnen initiatieven en projecten gefaciliteerd worden die door hun worteling met de wijk/buurt een positieve impact hebben op de leefbaarheid. Wij zetten concreet in op overleg met bewoners en bewonerscommissies, gericht op het vergroten van de betrokkenheid bij en hun actieve bijdrage aan de eigen leefomgeving.

Medewerkers van gemeenten, corporaties, zorg- en welzijnsinstellingen zijn dagelijks aanwezig in de wijken en buurten. Zij nemen waar en spreken met bewoners en bewonersgroepen. Zij weten wat er leeft en speelt in een buurt. Zij lossen conflict- of overlastsituaties op, zetten in wat nodig is (schoonmaken, veiligheidsvoorzieningen, groenonderhoud etc.) en faciliteren –naar initiatief en behoefte van bewoners- (wijk)activiteiten die het woonplezier vergroten.

Door de extramuralisering en toewijzingseisen is er een toename ontstaan van de instroom van kwetsbare huishoudens in de sociale huursector. Parallel hieraan zien we ook een toename van de overlast en de verslechtering van de leefbaarheid. Samenwerking met partijen uit het sociale domein is nodig om deze kwetsbare mensen en hun omgeving goed te kunnen helpen. We maken daarom concrete afspraken over de bijdrage van alle partijen: corporatie, bewoners, gemeente, zorg, welzijn en veiligheid. Ons doel is om onze samenwerking vanuit ieders eigen verantwoordelijkheid verder op elkaar af te stemmen en door onze gezamenlijke inspanning de sociale duurzaamheid in de wijken en buurten verder te verbeteren. De gemeente maakt gebruik van de Parkstad monitor, met name cijfers van de politie en buurtanalyses. Daarnaast zijn de RIGO-cirkels per wijk beschikbaar. Corporaties sturen en monitoren de sociale samenhang van de wijk middels haar wijkvisies en plannen. Gemeente en corporaties verbinden zich zowel inhoudelijk als qua inzet aan elkaar rondom de (ontwikkeling van de) wijkplannen Kerkrade West en het sociaal programma Rolduckerveld. HEEMwonen zet - samen met de gemeente en Impuls - bij de herhuisvesting van bewoners afkomstig uit sloop, in op een volwaardige kans om in de nieuwe buurt te slagen. Aandacht gaat uit naar begeleiding bij verhuizing, betalingsachterstanden, de inzet van de Voorzieningenwijzer en het sociaal netwerk.

3. Veiligheid

Een veilige woonomgeving gaat onder andere over het voorkomen en opheffen van onrechtmatig en hinderlijk gedrag. Denk aan het veroorzaken van (ernstige) overlast, hennepteelt of drugshandel. Woningcorporaties nemen verantwoordelijkheid voor de aanpak hiervan binnen het eigen woningbezit. Ze reageren actief op overlastmeldingen en geconstateerde overlast met betrekking tot het woningbezit en spannen zich in om –samen met betrokken partijen- tot beëindiging van de overlastsituatie te komen. Een ontbinding van de huurovereenkomst op grond van overlast zien we als een uiterst middel. Een uithuiszetting is meestal geen oplossing, maar een verplaatsing van het probleem. We stellen ons daarom tot doel om – samen met met organisaties in het sociale domein en met inzet van de beschikbare middelen en instrumenten - de juiste ondersteuning te bieden en daarmee de overlast te stoppen en ontruiming te voorkomen. We treden zo nodig in overleg over de toepassing van het gemeentelijk Damoclesbeleid. Bij bestrijding van woonoverlast trekken corporaties en gemeente samen op. Ten behoeve daarvan is door HEEMwonen en gemeente een convenant voor gegevensdeling vastgesteld.

4. Inzet van middelen

We dragen bij aan het verbeteren en het bevorderen van activiteiten op het gebied van leefbaarheid en reserveren hiervoor middelen. Investeringen en activiteiten van corporaties met betrekking tot leefbaarheid moeten zich op het woningbezit en de directe omgeving daarvan richten en hebben als doel de leefomgeving schoon, heel en veilig te houden, een prettig woonklimaat te realiseren en huurders rond de leefbaarheid van hun eigen woonomgeving te activeren.

Binnen de kaders van de Woningwet mogen woningcorporaties maximaal een wettelijk vastgesteld bedrag per DAEB-woning per jaar besteden aan leefbaarheid. Middelen worden daar ingezet waar dat nodig is en/of waar huurders een beroep doen op beschikbare budgetten. Soms is het nodig in een gemeente meer aan leefbaarheid te besteden dan het wettelijk toegestane bedrag per DAEB-woning. Dat kan, als de gemeente en huurdersorganisaties daar vooraf afspraken over maken en mee instemmen. Als dit de verwachting is, maken we hierover afspraken in de jaarschijf.

Ook de gemeente investeert in brede zin in de leefbaarheid in haar wijken en buurten. Door (maatschappelijke) voorzieningen in stand te houden, de kwaliteit en veiligheid van de openbare ruimte op peil te houden en door bewoners te activeren zelf een bijdrage aan de leefbaarheid in hun buurt te leveren. Waar onze inzet op leefbaarheid samen valt, stemmen we onze activiteiten waar nodig op elkaar af.

Samenwerking en informatie uitwisseling



Om de volkshuisvestelijke doelen in Kerkrade te realiseren, werken we op allerlei terreinen en niveaus samen met allerlei maatschappelijke partners in de wijk: bewoners, gemeenten, corporaties, ondernemers, zorgorganisaties, welzijnsorganisaties etc.

Voor dit meerjarig kader prestatieafspraken hebben we specifiek afspraken gemaakt voor de 'driehoek' gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties. Het realiseren van die afspraken vraagt om bijdragen van in ieder geval deze partijen. Daarbij geldt dat we onze bijdrage leveren vanuit onze eigen verantwoordelijkheid:

- **de gemeente stelt concrete, onderbouwde en realiseerbare doelen door middel van een volkshuisvestingsbeleid en faciliteert corporaties en huurdersorganisaties om een bijdrage te leveren aan het realiseren van die doelen;**
- **de corporatie beargumenteert welke bijdrage zij aan die doelen wil en kan leveren, overlegt dit op een transparante manier en voert dit uit;**
- **de huurdersorganisatie doet kritisch mee aan het opstellen van doelen voor korte en lange termijn, de bijdrage van de corporatie hieraan en de effecten voor de huurders. Zij communiceert over al deze zaken met haar achterban en draagt waar mogelijk bij aan het realiseren van doelen.**

Inzet is om de benoemde doelen gezamenlijk te bereiken, waarbij individuele partijen meer en minder kunnen bijdragen aan verschillende doelen. Natuurlijk vanuit de eigen identiteit en (wettelijke) mogelijkheden.

1. Samenwerkingsafspraken

Het samenwerken in een partnerschap betekent concreet dat de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties:

- Transparant en open zijn naar elkaar toe;
- Het gemeenschappelijke doel in het oog houden en binnen de kaders van de eigen organisatie toewerken naar het bereiken van dit gemeenschappelijke doel;
- Elkaars positie en inbreng in het partnerschap respecteren;
- Elkaar steunen en faciliteren waar dat mogelijk is;
- Elkaar aanspreken op het moment dat er knelpunten in de uitvoering van deze prestatieafspraken of in de samenwerking optreden;
- Elkaar aanspreken op het niet nakomen van gemaakte afspraken.

2. Procesafspraken

Cyclisch proces

Vanuit de volkshuisvestelijke opgaven stellen we samen een meerjarig kader met doelen en ambities op. Daarnaast stellen we in de jaarschijf wat we komend jaar willen bereiken. Dit proces ziet er als volgt uit:

Januari - maart	Ambtelijke werkgroep stelt evaluatie over voorgaande jaarschijf op.
Maart	We hebben gezamenlijk bestuurlijk overleg over de behaalde resultaten en de (nieuwe) voorliggende opgaven. Bij dit overleg sluiten de gemeente (wethouder wonen en sociaal domein), de corporaties en de huurdersorganisaties aan. We bespreken de evaluatie van de jaarschijf van het voorgaand kalenderjaar en stellen deze vast. Daarnaast worden de belangrijkste speerpunten voor de prestatieafspraken voor het komende jaar met elkaar gedeeld.
Vóór 1 juli	Corporaties sturen het overzicht van voorgenomen bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgaven voor het opvolgende jaar (“het bod”) toe aan gemeente en huurdersorganisaties. Dit sluit aan op het meerjarig kader. Corporaties bepalen elk de eigen vorm voor het bod, maar nemen tenminste de kernthema’s en de kerncijfers op. Deze kernthema’s sluiten aan bij de in de Woningwet benoemde onderwerpen die corporaties in hun bod moeten betrekken en de rijksprioriteiten zoals vastgelegd door de minister.
Juli-november	We voeren gezamenlijk ambtelijk overleg en stellen de concept jaarschijf voor opvolgend jaar op.
Vóór 15 december	We hebben bestuurlijk overleg over de realisatie van de jaarschijf over het huidig jaar en ondertekenen de jaarschijf voor het nieuwe jaar. Zo nodig stellen we aanpassingen of toevoegingen aan het meerjarig kader bestuurlijk vast.

Ambtelijke werkgroep

De gemeente initieert een gezamenlijk ambtelijke werkgroep prestatieafspraken waar ten minste de drie partijen in zijn vertegenwoordigd. De werkgroep:

- stelt jaarlijks voor 1 december de jaarschijf op voor de uitvoering van de meerjarige prestatieafspraken;
- voert regie op de uitvoering van de prestatieafspraken. Zo nodig kunnen voor concrete acties (bijv. onderzoek of uitwerking samenwerkingsafspraken of uitvoeringskaders) werkgroepen worden ingesteld;
- monitort periodiek de voortgang van de realisatie van de prestatieafspraken;
- volgt en bespreekt ontwikkelingen in de volkshuisvestelijke opgaven;
- adviseert over eventuele aanpassingen van het meerjarig kader lokale prestatieafspraken;
- evalueert jaarlijks in het 1e kwartaal de realisatie van gemaakte afspraken;
- bereidt de bestuurlijke overleggen voor;
- zorgt dat de overlegdata voor de bestuurlijke en de ambtelijke overleggen aan het begin van het jaar voor het gehele jaar worden gepland.

Tussentijdse wijzigingen

Tussentijdse bijstelling van de afspraken in dit meerjarig kader is mogelijk als alle partijen hiermee instemmen. Bijstelling kan nodig zijn als bijvoorbeeld de Rijksoverheid haar beleid veranderd of als gevolg van demografische, economische of sociale ontwikkelingen. Bijstellingen nemen we op in een addendum op de meerjarige afspraken. We hebben deze afspraken gemaakt met kennis van en binnen de kaders van de geldende wetgeving. Als we door wijziging in wet- en regelgeving de gemaakte afspraken redelijkerwijs niet (meer) uit kunnen voeren, treden we hierover snel in overleg.

3. Afspraken over informatie-uitwisseling

Een randvoorwaarde voor een succesvolle samenwerking is het delen van informatie en kennis met elkaar. Daarover spreken de partijen het volgende met elkaar af:

- We geven elkaar voorafgaand aan opdrachtverstrekking voor onderzoek dat betrekking heeft op de onderwerpen uit deze prestatieafspraken, de gelegenheid om eventueel gezamenlijk de opdracht te formuleren en/of te verstrekken en de kosten te delen.
- We delen onderzoeksrapporten en beleids- en visiedocumenten die van belang zijn voor deze afspraken en/of de volkshuisvestelijke opgaven.
- Partijen betrekken elkaar bij beleidsontwikkeling waar dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken.
- Partijen delen met elkaar relevante (landelijke of regionale) onderzoeken, artikelen en dergelijke waar deze betrekking hebben op de onderwerpen van deze prestatieafspraken.
- De corporaties delen elk jaar gegevens over hun vastgoedvoorraad en ontwikkeling langs de thema's (beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en zorg/ouderen). De corporaties brengen deze cijfers samen in het Regio-SVB.
- De corporaties maken jaarlijks de conditiescores van hun woningen inzichtelijk.
- De corporaties delen elk jaar gegevens over de woonruimteverdeling via Thuis in Limburg. Hiervoor gebruiken we de afgesproken format.
- De corporaties maken elk jaar de realisatiecijfers voor passend en DAEB-toewijzen inzichtelijk en bespreken de uitkomsten.
- Corporaties maken in de evaluatie het aantal ontruimingen op grond van huurachterstand inzichtelijk.
- Bij het delen van informatie nemen we de geldende privacywetgeving in acht.

Ondertekening

Over deze prestatieafspraken hebben op 15-12-2021 te Kerkrade overeenstemming bereikt:

Gemeente Kerkrade T. Weijers, wethouder	Gemeente Kerkrade L. Jongen, wethouder	Huurdersvereniging Kerkrade W. Linders, voorzitter
HWZ Huurdersraad Wonen Zuid St. Pietersrade ROH Parkstad R. Sulmann, voorzitter	HWZ Huurdersraad Wonen Zuid Op het Zuiden L. Valkenburg, voorzitter	Stichting Huurdersbelangen Zuid Limburg samen werken aan prettig wonen en goed huren H. Kortsmit, voorzitter
wonen limburg W. Hazeu, bestuurder	heem wonen W. Stribos, bestuurder	WONEN ZUID A. Van Malde, bestuurder

Bijlage

Nieuwbouw	Genoemd zijn de nieuwbouwprojecten waarvan de bouw naar verwachting in de betreffende periode start of wordt opgeleverd.
Renovatie	Genoemd zijn renovatieprojecten waarvan de uitvoering naar verwachting in de betreffende periode start of wordt opgeleverd. Het gaat om voorgenomen renovatie(s). Over renovatieprojecten wordt vooraf overleg gevoerd met bewoners en huurdersorganisaties. Een renovatie wordt pas in uitvoering genomen na overleg en voldoende overeenstemming met de bewoners. De status “Renovatie” is gebonden aan wettelijke voorwaarden. De daadwerkelijke uitvoering van de in deze tabel benoemde projecten krijgt invulling na feitelijke opname van uit te voeren werkzaamheden en na overleg met bewoners en huurdersorganisaties. Aan het in deze tabel genoemde label Renovatie kan daarom op voorhand geen rechten worden ontleend.
Sloop	Genoemd zijn voorgenomen sloopplannen. Een definitief sloopbesluit wordt genomen ná overleg met bewoners en huurdersorganisaties. Alsdan wordt ook het sociaal plan van toepassing. Daadwerkelijke sloop wordt uitgevoerd nadat planvorming en RO-procedure voor de voorgenomen nieuwbouwontwikkeling genoegzaam is afgerond.
Verkoop	Genoemde aantallen te verkopen woningen betreffen een indicatieve prognose van het in de betreffende periode verwacht aantal te verkopen woningen in het DAEB-segment. Het werkelijk aantal te verkopen woningen is o.a. afhankelijk van vrijkomend aanbod en marktvraag. Het aantal verwacht te verkopen woningen is onderdeel van een concern brede verkoopdoelstelling en kan in de realisatie in aantal per gemeente afwijken.
Aankoop	Genoemd aantal aan te kopen woningen betreft een indicatieve prognose van het in de betreffende periode verwacht aantal aan te kopen woningen. De aankoop van woningen is gericht op de realisatie van overeengekomen (gezamenlijke) aankoopprojecten op basis van maatschappelijke doelstellingen. Het werkelijk aantal aan te kopen woningen is mede afhankelijk vrijkomend aanbod en marktontwikkelingen.
Onderzoek	Genoemd aantal te onderzoeken woningen betreft een indicatieve prognose van het aantal woningen waarvoor in de periode onderzoek plaats vindt naar de toekomstige transitiestrategie. Dit kan ook onderzoek zijn naar een integrale buurt- of wijkaanpak. Nadat onderzoek is afgerond wordt één definitieve transitiestrategie aan het complex toegekend (Sloop-nieuwbouw, renovatie, onderhoud-doorexploiteren, verkoop etc.).

Toelichting op betaalbaarheidsklassen en indicatie doelgroepen, prijspeil 2020 (thema Betaalbaarheid):

Goedkoop	Netto huur tot en met de kwaliteitskortingsgrens (€ 432,51)	Doelgroep jongeren 18-23 jaar en allerlaagste inkomens
Betaalbaar 1	Van kwaliteitskortingsgrens + € 0,01 tot en met de eerste aftoppingsgrens (€ 619,01)	Doelgroep 1 en 2 persoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
Betaalbaar 2	Van eerste aftoppingsgrens + € 0,01 tot en met de tweede aftoppingsgrens (€ 663,40)	Doelgroep 3 en meerpersoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
Duur	Van tweede aftoppingsgrens + € 0,01 tot en met de liberaliseringsgrens (€ 737,14)	Doelgroep inkomen van huurtoeslaggerechtigd tot DAEB-grenzen
Geliberaliseerd	Boven de liberaliseringsgrens	Doelgroep hogere (midden)inkomens

Wettelijke inkomensgrenzen doelgroep van beleid per 01-01-2020 (thema Betaalbaarheid):

Huurtoeslaggerechtigd inkomen:	1-persoons huishouden max. € 23.225 en 2- en meerpersoons huishouden max. € 31.550
DAEB-inkomensgrens:	1e DAEB inkomensgrens: € 39.055,- 2e DAEB inkomensgrens: € 43.574,-

Wettelijke eisen rond toewijzing van sociale huurwoningen (thema Betaalbaarheid):
Corporaties moeten bij de woningtoewijzing voldoen aan de wettelijke eisen rond Passend en (Europees) toewijzen:

DAEB-toewijzen:	Bij aanname van het wetsvoorstel 'wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet': tenminste 92,5% van alle (op)nieuw te verhuren woningen met een huurprijs tot en met de liberaliseringsgrens (DAEB-segment) moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de gedifferentieerde DAEB-inkomensgrens (€35.938 voor eenpersoonshuishoudens en €43.126 voor meerpersoonshuishoudens, prijspeil 2020) en maximaal 7,5% aan huishoudens met een inkomen boven de gedifferentieerde DAEB-inkomensgrenzen. Bij prestatieafspraken op lokaal niveau mag de 7,5% worden opgetrokken tot maximaal 15,0%.
Passend Toewijzen	Van alle toewijzingen aan huishoudens met een inkomen tot en met de inkomensgrenzen passend toewijzen, moet bij tenminste 95% van verhuringen een woning zijn toegewezen met een huurprijs van maximaal de voor het betreffende huishouden geldende aftoppingsgrens.

Verbeteren van de energetische kwaliteit en verduurzamen van woningen (thema Duurzaamheid):

Nieuwbouw BENG en NOM	Een nieuw te bouwen woningen voldoet (volgens bouwbesluit) tenminste aan de eisen van een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). Een Nul Op de Meter woning (NOM) produceert over het hele jaar ten minste net zoveel energie als er verbruikt wordt en is daarmee energieneutraal.
Verbeteren van Energielabel	Met sloop onttrekken we woningen met een slechte energetische kwaliteit aan de woningvoorraad. Hiervoor bouwen we Bijna Energie Neutrale (BENG) woningen of Nul Op de Meter (NOM) woningen terug. De energetische verbetering drukken we uit in labelstappen. Voorbeeld: Met het slopen van een woning met Label F en de nieuwbouw van een BENG-woning (label A en hoger), realiseren we voor die woning een verbetering van 5 labelstappen. Bij renovatie verbeteren we het huidige label van een woning (door o.a. schilisolatie en installatieverbetering), naar een hoger energielabel. Voorbeeld: Bij verbetering van een woning met label F naar label B realiseren we 4 labelstappen. Op termijn willen we helemaal géén woningen met energielabels E, F of G meer. De in de afspraak genoemde labelstappen betreffen een inschatting. Naast labelverbetering bij renovatie verbeteren we waar mogelijk ook de energetische kwaliteit van woningen bij regulier planmatig onderhoud. Te behalen labelstappen bij onderhoud zijn vooraf moeilijk te bepalen.
Gasloze woningen	De rijksoverheid heeft als doel gesteld dat Nederland in 2050 gasloos is. Corporaties fungeren als startmotor bij de transitie van gas naar andere warmtebronnen in woningen. Afspraak met AEDES is dat corporaties in 2022 100.000 sociale huurwoningen gasloos maken.
PV-panelen	We plaatsen PV-panelen op onze woningen. Hiermee wekken we hernieuwbare energie op. Het plaatsen van PV-panelen vindt plaats bij nieuwbouw, renovatie, planmatig onderhoudsprojecten of op verzoek van de huurder. PV-panelen worden op individuele woningen of complexgewijs aangebracht.

Toelichting op toe en doorgankelijke woningen (thema Wonen met Zorg en Maatschappelijke doelgroepen)

BAT-systematiek	Corporaties hebben hun woningaanbod beoordeeld volgens de (aangepaste) methodiek van Bouw Advies Toegankelijkheid. Hierin worden de volgende categorieën onderscheiden: BAT-score 0: Ongeschikt voor wonen met mobiliteitsbeperking, géén bijzondere toegankelijkheid BAT-score 1: Wandelstokgeschikt. Gelijkvloerse woning. BAT-score 2: Rollatorbewoonbaar. BAT-score 3: Rolstoelbewoonbaar. BAT-score 4: Geschikt voor verpleegzorg thuis. Extra ruime rolstoelwoning.