

PRESTATIEAFSPRAKEN JAARSCHIJF 2024 NEDERWEERT



INLEIDING

In dit document benoemen we wat we in jaar 2024 concreet gaan doen om bij te dragen aan de realisatie van onze meerjarige doelen en ambities. Het vertrekpunt hiervoor vormt het Meerjarig kader prestatieafspraken 2021 - 2025 en de biedingen van de woningcorporaties. Verder maken we de afspraken voor 2024 binnen het grotere kader van de bindende Nationale Prestatieafspraken Woningcorporaties die Aedes, Woonbond, VNG en Rijk medio 2022 hebben gesloten en de Woondeal Limburg die op 9 maart 2023 is gesloten tussen Rijk, Provincie Limburg en alle Limburgse gemeenten. Verder is de regionale Structuurvisie Wonen Midden Limburg 2022-2025 een belangrijk kader waarbinnen we de afspraken vormgeven.

Woonik en Wonen Limburg hebben voor het jaar 2024 en verder een bieding gedaan. Wonen-Zuid heeft gezien haar bescheiden positie in Nederweert aangegeven hun woningen in Leveroy (19) in 2024 regulier te zullen blijven exploiteren en beheren. Wonen Zuid geeft echter wel aan, daar waar nodig, graag bereid te zijn een bijdrage te leveren aan de woningbouwopgave in Nederweert. Wonen-Zuid neemt daarom, sinds 2022, ook weer deel aan het proces van de totstandkoming van de prestatieafspraken. De afspraken in de jaarschijf 2024 beperken tot de zaken waar we elkaar echt voor nodig hebben. Onderwerpen die al wettelijk verplicht zijn (regels omtrent passend toewijzen) of zogenaamde going-concern zaken komen nemen we niet op in deze jaarschijf. Wel is er ruimte om onderzoeksvragen, beleidsontwikkeling op te nemen, afgestemd op de actuele opgaven en ontwikkelingen. De corporaties informeren de gemeente en de huurdersorganisaties over ontwikkelingen omtrent diverse onderwerpen, zoals woningtoewijzing, verduurzaming en betaalbaarheid. We formuleren realistisch en meetbaar. We spreken af wat we in een jaar kunnen realiseren. Daarbij zorgen we dat we capaciteit en middelen beschikbaar hebben. Na afloop van het jaar toetsen we of we gerealiseerd hebben wat we hebben afgesproken.

1. Beschikbaarheid

Gemeente, woningcorporaties en huurderorganisaties werken samen aan de beschikbaarheid van passende en betaalbare woningen. Samen zorgen ze ervoor dat er voldoende sociale huurwoningen zijn voor mensen die daarop zijn aangewezen. We zorgen ervoor dat dit technisch goede, veilige en duurzame woningen zijn, die passen bij de wensen van verschillende doelgroepen. We toetsen of ons woningaanbod blijft passen bij de vraag van de (toekomstige) huurders en passen onze strategie daar op aan. Corporaties houden vraag en aanbod in balans en verbeteren hun woningaanbod door sloop, nieuwbouw, verkoop, aankoop, onderhoud en renovatie. Als we het nog niet weten, doen we onderzoek naar de gewenste toekomststrategie.

In de Woondeal Limburg ligt de lokale opgave voor woningbouw in het betaalbare segment opgesloten. Dit betreft sociale huur, middenhuur en koopwoningen tot € 355.000,-. De ambitie van Nederweert is om tot en met 2030 800 woningen aan de woningvoorraad toe te voegen waarvan 2/3 in het betaalbare segment. Tevens geldt er een inspanning om toe te groeien naar een woningvoorraad die voor 30% uit sociale huurwoningen bestaat (huur onder de wettelijke huurtoeslaggrens). Indicatief komt dit neer op een toevoeging van 240 sociale huurwoningen, 300 woningen in de categorie middenhuur en betaalbare koop tot € 355.000 v.o.n. en 260 woningen in het duurdere segment. Het nog uit te voeren woonbehoefteonderzoek kan tot een nadere nuancering leiden. Om de opgave te kunnen realiseren doet de gemeente een nadrukkelijk verzoek aan alle woningcorporaties in Nederweert om daaraan een bijdrage te leveren.

	afpraak	verantwoordelijke	Monitoring
	<i>Nieuwbouw en transformatie</i>		
1.1	Woonik realiseert 15 grondgebonden sociale huurwoningen aan de Bredeweg te Nederweert. De planologische procedure wordt 1 ^e helft 2024 afgerond. Start bouw is voorzien 2 ^e helft 2024.	Woonik	
1.2	Woonik realiseert 24 sociale huurappartementen met lift op de hoek Mgr. Kreijlmansstraat-Harrie Carisstraat (Carisplan). Oplevering is voorzien 2 ^e helft 2024	Woonik	

	<i>In voorbereiding</i>		
1.3	Woonik stelt in samenspraak met de gemeente een definitief plan en planning op voor de herontwikkeling (sloop en nieuwbouw) van hun bezit aan de Julianastraat-Ospelseweg met als doel netto meer sociale huurwoningen toe te voegen. Woonik start in 2024 met de gefaseerde sloop van de 24 woningen in het ontwikkelgebied.	Woonik	
1.4	Woonik komt in de eerste helft 2024 met een plan voor de invulling van 8 sociale huurwoningen binnen het plan Tiskeweg fase 2. Op basis daarvan maken gemeente en Woonik nadere afspraken over de planning en grondverkoop en sluiten hiervoor een overeenkomst.	Woonik	
1.5	Wonen Limburg en gemeente sluiten een samenwerkingsovereenkomst voor de herontwikkeling van het gebied Gutjesweg met een overwegend sociaal woningbouwprogramma dat voorziet in de toevoeging van 8 nieuwe woonwagendplaatsen, 57 woningen projectmatige in het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en 4 vrije kavels voor zelfbouw. In 2024 ronden we de planologische procedure af, waarna de uitvoeringsfase start.	Wonen Limburg	
1.6	De gemeente neemt het initiatief tot het faciliteren van ongeveer 45 tijdelijke/flexwoningen voor aandachtsgroepen waaronder statushouders en spant zich in om hiervoor geschikte locaties aan te dragen. Voor de exploitatie en het beheer zoekt de gemeente de samenwerking op met de woningcorporaties, in eerste instantie Wonen Limburg. Partijen gaan met elkaar in nader overleg over de voorwaarden waaronder deze ontwikkeling kan plaatsvinden.	Gemeente, corporaties	

	<i>Overig</i>		
1.7	De gemeente richt een Projectbureau Woningbouw op dat aan de slag gaat met de lokale woningbouwopgave uit de Woondeal Limburg. De gemeente initieert hiervoor nieuwe ontwikkellocaties en zet waar mogelijk via actief grondbeleid in op verwerving van grondposities. De corporaties dragen -binnen hun mogelijkheden - bij aan de invulling van de lokale bouwopgave voor wat betreft woningbouw in het sociale/betaalbare segment (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop tot € 355.000,-). Hiervoor voert de gemeente met alle woningcorporaties het overleg op basis van gelijkwaardigheid. Per project/programma wordt gezien welke corporatie(s) de opgave het beste kan invullen. Alle corporaties komen in eerste helft 2024 pro-actief met initiatieven om - binnen hun mogelijkheden - een bijdrage te leveren aan de opgave voor sociale/betaalbare woningbouw in Nederweert.	Gemeente, corporaties	
1.8	Op 1 januari 2024 treedt de nieuwe Wet kwaliteitsborging gefaseerd in werking. De gemeente betreft de corporaties actief bij de implementatie van deze wet en stemt zaken af die haar werkprocessen hieromtrent raken. Dit geldt met name ten aanzien van de uitvoering van processen omtrent de aanvraag omgevingsvergunning (termijnen, wijze van toelichting, etc.)	Gemeente	
1.9	Sociale huurwoningen die op gronden van de gemeente worden gebouwd en die worden verkocht volgens het grondprijnsbeleid voor sociale huurwoningen, blijven 25 jaar	Corporaties	

	beschikbaar in de sociale huursector. De definitie van een sociale huurwoning is opgenomen in de bijlage.		
1.10	Jaarlijks rapporteren de corporaties aan de gemeenten en de huurdersorganisaties over de woonruimteverdeling en daarmee samenhangende gegevens zoals de mutatiegraad, inschrijfduur, leegstand, huurachterstandpercentages, actieve doorverwijzingen naar de Voorzieningenwijzer, signalen vroegsignalering en ontruiming. Wonen Limburg en Wonen Zuid doen dat via verhuurrapportages Thuis in Limburg. Samen bespreken we de rapportages.	Corporaties	
1.11	Naar aanleiding van het bestuurlijk overleg van 11 oktober 2023 nodigt de gemeente de corporaties uit voor een overleg in het kader van het op te stellen parkeerbeleid dat de basis vormt voor de te hanteren parkeernormen. Eventuele afwijkingen worden op basis van een onderbouwing per project beoordeeld op haalbaarheid.		

2. Betaalbaarheid

Samen zorgen we ervoor dat wonen betaalbaar blijft voor mensen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Corporaties wijzen daarvoor woningen toe die passen bij het inkomen en informeren mensen over welke woonlasten passend zijn. Gezamenlijk zijn we waakzaam op het gebied van woonlastenontwikkeling en het ontstaan van knelpunten hierin. We spannen ons in om de totale woonlasten laag te houden. Mensen die het moeilijk hebben om de huur te betalen bieden we ondersteuning. Daarbij werken we met elkaar samen. Uithuiszetting op basis van huurachterstand proberen we zoveel mogelijk te voorkomen.

	afspraken	verantwoordelijke	Monitoring
2.1	Corporaties volgen de Nationale Prestatieafspraken Woningcorporaties met betrekking tot betaalbaarheid. De corporaties en hun huurdersvertegenwoordiging bespreken in het 1e kwartaal (middels de jaarlijkse adviesaanvraag) het huurbeleid en daarmee ook of de noodzaak er is om een huurverhoging te hanteren.	corporaties	
2.2	Corporaties mogen wettelijk maximaal 7,5 % van de vrijgekomen woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens. De Woningwet biedt ruimte om dit percentage middels de lokale prestatieafspraken te verruimen tot 15 %. Corporaties zullen deze verruiming in 2024 zoveel mogelijk benutten. De huurdersorganisaties en gemeente stemmen hiermee in.	Gemeente en corporaties	
2.3	Wonen-Limburg en Wonen Zuid continueren de inzet van budgetcoaches en energiecoaches.	Wonen Limburg / Wonen Zuid	
2.4	Gemeente en corporaties wijzen inwoners en huurders op de mogelijkheden die er zijn zoals de Voorzieningenwijzer en gemeentelijke regelingen.	Gemeente, corporaties	
2.5	Corporaties worden betrokken bij effectieve inzet van middelen die de gemeente van het Rijk ontvangt voor ondermeer energiearmoede.	Gemeente	

2.6	Gemeente pakt het thema armoede breed op met de corporaties en onderzoeken een domein overstijgende aanpak om armoede sneller te signaleren.	Gemeente - corporaties	
-----	--	------------------------	--

3. Wonen, zorg en bijzondere doelgroepen

De vraag naar wonen met zorg neemt toe. Dat komt onder andere door de extramuralisering , de vergrijzing, de behoefte en het beleid om langer thuis te wonen en de toename van de ambulante zorg als gevolg daarvan. Wonen en zorg komen dus steeds meer samen in de woningen en de woonomgeving. Hierdoor huisvesten we 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 of woonwagenbewoners. Al deze mensen zijn vaak aangewezen op een sociale huurwoning. Ons doel is om voldoende passend aanbod te bieden voor deze doelgroepen, met in de wijken focus op daadkracht, kansgelijkheid en aandacht voor iedereen. Naast woningaanbod zijn ook het voorzieningenniveau, de zorginfrastructuur en begeleiding van belang. Om mensen goed te kunnen helpen maken we concrete afspraken over samenwerking en bijdrage van alle partijen: bewoners, gemeente, corporaties, zorg, welzijn en veiligheid.

	afpraak	verantwoordelijke	Monitoring
3.1	Partijen werken samen met zorgaanbieders en overige stakeholders aan het opstellen van een woon-zorgvisie welke uiterlijk Q4 2024 gereed is. Voorafgaand hieraan laat de gemeente in regionaal verband een behoefte-onderzoek/analyse uitvoeren. De gemeente neemt hierin het voortouw en betreft de corporaties en zorgpartijen daarbij.	Gemeente	
3.2	De toewijzing van huisvesting aan mensen behorende tot de kwetsbare doelgroep vindt plaats via het Matchingspunt. Er worden circa 6 woningen op jaarbasis beschikbaar gesteld aan mensen die behoren tot de kwetsbare doelgroep. De behoefte van deze doelgroep wordt meegenomen bij het opstellen van de woon-zorgvisie	Corporaties en gemeente	
3.3	Woonik informeert de gemeente over de resultaten van een actieplan (pilot, uitvoering 2024) om jongere ouderen eerder aan te sturen om te verhuizen naar een kleine woning.	Woonik	
3.4	De corporaties spannen zich maximaal in om de jaarlijkse taakstelling voor de huisvesting van statushouders die door het Rijk wordt opgelegd aan de gemeente te realiseren.	Woonik, Wonen Limburg, Wonen Zuid, gemeente	

	Primaire partner voor de gemeente is Woonik. Woonik wijst in 2024 maximaal 15% van de vrijkomende woningen toe aan statushouders. Ook de overige corporaties zullen zover mogelijk een deel van hun woningvoorraad inzetten voor deze doelgroep. Mede met het oog op de verwachte oplopende taakstelling, en de mogelijke verdringing van overige doelgroepen, is het niet langer vanzelfsprekend dat alleen woningcorporaties aan de lat staan voor de huisvestingsopgave. De gemeente gaat daarom in 2024 ook (markt)partijen benaderen en zelf mogelijkheden onderzoeken om statushouders te kunnen huisvesten tegen een sociale huurprijs en een aanvaardbaar sociaal beheer.		
3.5	Woonik stelt 2 woningen per jaar beschikbaar voor het 'Kamers met Uitzicht' project.		

4. Leefbaarheid

Leefbare kernen en wijken zijn van groot belang voor het welzijn, woongenot en veiligheid van bewoners. Leefbaarheid gaat over de waardering van de woonbuurt qua samenstelling van bewoners (diversiteit, integratie versus monocultureel, separatie), de omgang tussen bewoners, hoe veilig men de buurt vindt, hoeveel overlast en hinder men ervaart, over de kwaliteit van de woningvoorraad, over voorzieningen in de buurt en over de kwaliteit van de publiek ruimte. Gebieden die kwetsbaar zijn verdienen extra aandacht en inzet en een op maat gesneden gebiedsgerichte aanpak. Samen met partijen als zorginstanties, corporaties, gemeente, politie en dorps/wijkbewoners willen wij de komende jaren de leefbaarheid goed houden waar deze voldoende is en versterken waar dat nodig is.

	Afspraak	verantwoordelijke	Monitoring
4.1	De corporaties nemen deel aan de volgende projecten en activiteiten ter bevordering van de leefbaarheid in de woonwijken: - Project 'Kansrijk in de Wijk' - Deelname aan wijkschouwen in de kernen/wijken waarin de corporatie woningbezit heeft (allen) - deelname aan Open Inlopen - Ruilwinkel 'Vor Mekaar' (Woonik) - Langer Toes (Woonik) - Taalakkoord (Woonik)	Corporaties	
4.2	De corporaties werken samen met de gemeente en betrokken instanties om ondermijningsactiviteiten zoals drugshandel en hennepeteelt tegen te gaan.	Corporaties	
4.3	Woonik en gemeente onderzoeken samen hoe inrichting openbaar gebied en groen rondom het HAT complex aan Magnoliastraat de leefbaarheid kan verbeteren	Woonik	
4.4	Mede als gevolg van de veranderende doelgroep en passend toewijzen worden in toenemende mate woningen toegewezen aan mensen die op enigerlei wijze extra aandacht behoeven. Deze doelgroep is over het algemeen aangewezen		

	op een select aantal woningen, die zij na toewijzing ook langdurig bewonen. Mede hierdoor concentreert deze groep zich steeds meer en ontstaat het risico op een eenzijdige wijkopbouw, met de daarbij gepaard gaande leefbaarheidsvraagstukken. De partijen, inclusief de door de gemeente gecontracteerde zorgpartijen en aan de corporatie verbonden welzijnsorganisaties, brengen in kaart welke consequenties dat heeft. Vervolgens zullen de partijen afspreken welke middelen iedere partij tot haar beschikking heeft om de leefbaarheid te kunnen waarborgen.		
4.5	Woonik ziet het belang van het project 'Wonen, Werken Samenleven' (Pinnenhof) en Same Ein, en neemt samen met gemeente en stakeholders hierin deel.	Woonik	

5. Duurzaamheid

We werken voortdurend aan het verbeteren van de duurzaamheid van sociale huurwoningen. Niet alleen in het verlagen van energieverbruik en daarmee de energielasten, maar ook in het toepassen van duurzame materialen en bouwtechnieken. Nieuwbouw voeren we gasloos uit. Daarnaast passen we energetische concepten als All electric, Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) of Nul op de Meter (NOM) toe. Ook onderzoeken we de mogelijkheid voor aansluiting op warmtenetten en brengen we zonnepanelen aan op bestaande en nieuwe woningen. We verstrekken informatie gericht op bewustwording en gedragsverandering bij bewoners. We realiseren ons dat de verduurzamingsopgave omvangrijk is en dat we het samen moeten doen.

	afpraak	verantwoordelijke	Monitoring
5.1	Huurders wordt de mogelijkheid geboden van voorlichting op het gebied van energetische verduurzaming via inzet energiecoaches. Woonik sluit aan bij het project energiecoaches van Wonen Limburg	Corporaties	
5.2	Corporaties worden betrokken bij de uitwerking van de Transitievisie Warmte in relatie tot hun eigen uitvoeringsplannen en investeringen.	Corporaties, gemeente	
5.3	Wanneer Woonik een wijk of straat renoveert, kan het voor zowel particulieren als corporatie interessant zijn als de particuliere woningen gebouwendijk verbonden aan de corporatiewoningen meeliften bij de te nemen energetische maatregelen. Gemeenten en corporaties brengen daarom samen de mogelijkheden in beeld om particulieren aan te laten haken wanneer de corporatie deze woningen renoveert.	corporaties, gemeente	
5.4	Corporaties worden betrokken bij het klimaatadaptief maken van de woonomgeving, bijvoorbeeld om hittestress te voorkomen. De handreiking Waterklaar, prestatieafspraken met woningcorporaties van Waterpanel Noord fungeert hierbij als een leidraad. Corporaties en gemeente	Gemeente, corporaties	

	onderzoeken welke maatregelen in deze handreiking haalbaar zijn.		
5.5	In het koersdocument Energietransitie Nederweert is vastgelegd wat we als gemeente ten behoeve van de energietransitie oppakken en waarom we dit doen. Zo stimuleren we de plaatsing van zonnepanelen op daken en gevels en zetten we in op het isoleren van (koop)woningen. Voor huurwoningen ligt er een taak bij de woningbouwcorporaties. In lijn van het koersdocument Energietransitie Nederweert verwachten we van de corporaties ook dat zij de plaatsing van zonnepanelen en het isoleren van woningen actief stimuleren. De volgende activiteiten van de woningcorporaties op het gebied van duurzaamheidsmaatregelen staan gepland voor 2024: <u>Wonen Limburg:</u> Wonen Limburg streeft ernaar om in 2024 alle woningen met een EFG-label te verduurzamen. Huurders van Wonen Limburg kunnen zonnepanelen tegen huurverhoging laten plaatsen als het dak van hun woning daarvoor geschikt is. Wonen Limburg voorziet bij mutaties woning van zonnepanelen als het dak daarvoor geschikt is. <u>Wonen Zuid:</u> Van de 19 woningen van Wonen Zuid in Leveroy zijn reeds 7 woningen voorzien van zonnepanelen. Daarnaast heeft Wonen-Zuid een plan van aanpak versnelling verduurzaming opgesteld waar onder andere aandacht is voor isolatie, CO2-reductie en het terugdringen van EFG-labels.	Woonik, Wonen Limburg, Wonen-Zuid, gemeente	

	<u>Woonik:</u> • Renovatie nieuwe stijl: 46 woningen • Aantal woningen met label D of slechter: 12 woningen • Gemiddeld energielabel: B • Overig budget verduurzaming: € 3.520.000,- • Budget zonnepanelen: € 117.500,-		
--	--	--	--

Bijlagen:

1. Definitie sociale huurwoning
2. Handreiking Waterklaar, prestatieafspraken met woningcorporaties

ONDERTEKENING PRESTATIEAFSPRAKEN JAARSCHIJF 2024,

Nederweert, datum:

De heer P. Sebregts

.....
Woonik

De heer G.G.P.M. Peeters

.....
Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent

De heer R. Testroote

.....
Wonen Zuid

Wethouder B.F.N. Meessen

.....
Gemeente Nederweert

De heer W. Knapen

.....
Huurdersoverleg Nederweert

BIJLAGE 1: definitie sociale huurwoning

Hiervoor sluiten we aan bij de definitie van de centrale overheid in wet- en regelgeving.

Voorgenomen definitie Huisvestingswet:

Laag-segment-huurwoonruimte:

zelfstandige woning als bedoeld in artikel 234 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek:

- o met een waardering van de kwaliteit die op grond van het bepaalde krachtens artikel 10, eerste lid van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte leidt tot een maximale huurprijs die niet hoger is dan het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, of;
- o waarvoor bij aanvang van de huurovereenkomst een huurprijs is overeengekomen die niet hoger is dan het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;

Daarnaast is er alleen sprake van sociale huur als het:

- onderdeel van een sociaal stelsel vormt;
- huisvesting voor de langere termijn (tenminste 25 jaar) betreft
- bestemd is voor lagere inkomensgroepen (Daeb inkomensgrens) en kwetsbare aandachtsgroepen
- een transparant distributiesysteem kent voor de toewijzing van de woonruimte
- gepaard gaat met (enige vorm van (impliciete) subsidiering
- een exploitatie-overschot bestemd is voor de volkshuisvesting