

Samen aan de slag in Echt-Susteren

Jaarschijf Prestatieafspraken 2024



Nester **zowonen**
daar ben je thuis



Wonen in: Gemeente Echt-Susteren 2024

Het voornemen is om **± 11** woningen per jaar te verkopen om investeringsvolume vrij te maken

11

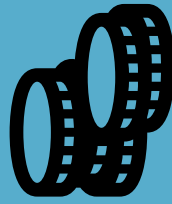


Duurzaamheid

Wij werken versneld toe naar 0 E-F-G gelabelde woningen in 2025.

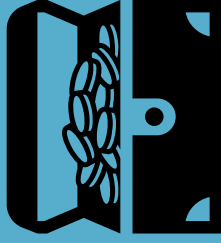


De ruimte op de woningmarkt wordt toegankelijker voor de middeninkomens.



Betaalbaarheid

Het huurbeleid streeft naar lagere woonlasten, financiële ruimte, keuzevrijheid en een woningvoorraad in verschillende prijsklassen.



Er is meer aandacht voor kwetsbare doelgroepen

Wonen

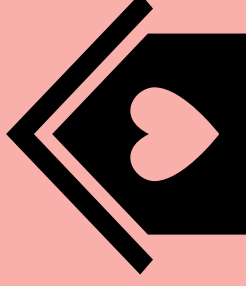


42 nieuwe woningen

Sociaal maatschappelijk

Het zorgvuldig bijstaan van woningzoekenden -ondermeer via thuisinlimburg.nl- zorgt voor een betere matching en spreiding van het aantal woningzoekenden.

Zorgbehoeften



Het BAT resultaat geeft input voor het actualiseren en uitvoeren van programma's die gericht zijn op zorggeschikt wonen.

Leefbaarheid

Gebiedsgericht samenwerken ter voorkoming van:

- Woonoverlast
- Afvaldumping
- Huisuitzetting



Inleiding

In deze jaarschijf benoemen we welke resultaten we in 2024 willen behalen om bij te dragen aan de realisatie van onze doelen en ambities. Een belangrijk deel benoemen we langs vaste acties en indicatoren (aantal nieuwbouw, sloop, renovatie, aantal betaalbare woningen, energielabelstappen, ontruimingen, het huisvesten statushouders etc.).

In 2024 zetten we in op een woningbehoefteonderzoek, gesprekken met stakeholders en de opstelling van een woonzorgvisie. Met de opgehaalde cijfers en informatie bepaalt gemeente Echt-Susteren haar woon(zorg)programma voor de toekomst en kan hier concreet op worden ingezet vanuit alle betrokken partijen.

We constateren dat de doelgroep senioren in de leeftijd vanaf 80 jaar in 2040 verdubbeld. Naast de gevolgen voor de arbeidsmarkt en de (mantel)zorg heeft dit ook gevolgen voor de woonvorm van deze doelgroep. Bij de opstelling prestatieafspraken 2025 vindt gemeente Echt-Susteren het van belang om zorg- en welzijnsinstellingen te betrekken.

We spreken af wat we in een jaar kunnen realiseren om bij te dragen aan onze maatschappelijke en volkshuisvestelijke doelen en ambities en we zorgen daarbij voor capaciteit en middelen. Gedurende het jaar zien we actief toe op de uitvoering van de afspraken en aan het einde van het jaar toetsen we of we gerealiseerd hebben wat we hebben afgesproken.

De betaalbaarheid staat onder druk. De lagere inkomens voelen de inflatie het meest, deze mensen geven het grootste deel van hun geld uit aan noodzakelijke dingen als gas, elektra en boodschappen. En dat zijn nu juist de dingen die het meest in prijs zijn gestegen. Door in te spelen op zaken zoals, huurbeleid, versnelling verduurzaming, inzet van de voorzieningenwijzer en energiecoaches wordt extra rekening gehouden met deze doelgroep.

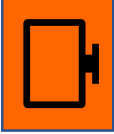
Op nationaal niveau hebben het Rijk, VNG, Woonbond en Aedes prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2022-2030. Hierin zijn langs de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid concrete doelstellingen geformuleerd en proces en samenwerkingssafspraken gemaakt. Rijk en provincies hebben de landelijke opgaven vertaald naar provinciale doelen en regionale woondeals, welke onder andere zijn ondertekend door gemeenten en woningcorporaties.

Legenda

Betekenis pictogrammen in tabellen:

	Locatie/projectnaam		Toegankelijkheid		Verantwoordelijke
	Aantal woningen		Huurprijsklasse		Monitoring
	Type woningen		Welke afspraak		Ondertekening

Kleurcodering monitoring:

	Gereed		In uitvoering		Stagneert
---	--------	---	---------------	---	-----------

Organisatie en Samenwerking

De gemeente Echt-Susteren, corporaties en de huurdersorganisaties willen met elkaar samenwerken in een partnerschap. De drie partijen zijn voor huurders en woningzoekenden in gemeente Echt-Susteren de belangrijkste partijen en hebben als gezamenlijk streven dat het goed wonen is in de gemeente Echt-Susteren voor huishoudens met een beperkt inkomen. Iedere partij geeft hier binnen de eigen verantwoordelijkheden en mogelijkheden richting aan.

Het samenwerken in een partnerschap heeft tot doel om gezamenlijk maximaal resultaat te kunnen bereiken op terrein van wonen in Echt-Susteren. Bij een partnerschap is er sprake van wederzijdse inspanning, vertrouwen en aanspreekbaarheid. Dat houdt ook in dat partijen zich kwetsbaar willen opstellen en bepaalde marges van onzekerheid aanvaarden.

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

- Transparant en open zijn naar elkaar toe, ook ten aanzien van ieders mogelijkheden qua menskracht en financiële middelen;
- 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;
- In een vroegtijdig stadium informatie met elkaar delen die betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken;
- Onderzoek dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken zoveel mogelijk gezamenlijk uitvoeren;
- 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.

De gemeente zet actief in op samenwerking en voert overleg met welzijnsorganisaties, corporaties, huurdersbelangenorganisaties en overige partijen voor die zaken waar zij nodig zijn voor de realisatie van prestatieafspraken.



1.1	In 2024 zal gemeente Echt-Susteren corporaties betrekken bij de uitvoering van de woonzorganalyse (Q1) Corporaties en huurdersbelangenorganisaties worden beiden betrokken bij de opstelling van de (lokale) woonzorgvisie (vanaf Q2)
-----	---

Gemeente Corporaties HBV

Corporaties en andere partijen zijn actief betrokken bij de in Q3 opgeleverde Woonzorganalyse. De verplichting voor een woonzorgvisie is komen te vervallen. Dit belangrijke thema wordt wel (verplicht) onderdeel van het Volkshuisvestingsprogramma in het kader van de Omgevingswet.

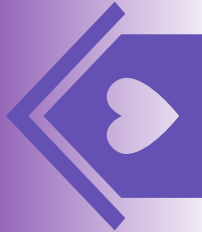
1.2	Gemeente, corporaties en huurdersbelangenorganisaties werken waar mogelijk samen in de realisatie van de afspraken, zoals benoemd in de Woondeal Midden-Limburg. (Zie punt 2.6 voor detaillering van de afspraken)
-----	--

Gemeente Corporaties HBV

Er vindt regelmatig overleg plaats (o.a. via de Woonkamer en Woonkeuken).

Beschikbaarheid, Kwaliteit, Vastgoedtransitie

Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties werken samen aan de beschikbaarheid van passende en betaalbare woningen. Samen zorgen ze er voor dat er voldoende sociale huurwoningen zijn voor mensen die daarop zijn aangewezen. We zorgen ervoor dat dit technische 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.



Bouwontwikkelingen 2024

Beatrixstraat	8 woningen	EGW	N.t.b.	DAEB	De bestaande woningen zijn in 2023 gesloopt. In het eerste kwartaal 2024 worden de conceptwoningen opgeleverd.	Nester: Oplevering november 2024. Nutsaansluiting staat gepland in januari 2025
Heerweg	20 jongerenwoningen 2 eengezinswoningen 10 studio's (PSW)	EGW	BAT 0	DAEB	De haalbaarheidsfase is gestart. Projectleider gemeente is beschikbaar.	Nester: Voor de 20 jongerenwoningen wordt het omgevingsplan aangepast. Voor de 10 studio's is in Q1 2025 het Investeringsbesluit gereed.

Onderzoeksprojecten 2024



						
Susteren, Louersveld	24 woningen	Type woningen NTB	Toegankelijkheid NTB	Huurprijsklassen NTB	Voor plan Louersveld is er een ontwerp opgesteld waarin ook ruimte is opgenomen voor de realisatie van 24 sociale huurwoningen. ZOWonen heeft aangegeven in principe bereid te zijn om hier een rol in te vervullen. Wat betreft de kavelprijs is het uitgangspunt dat een sociale grondprijs van toepassing is.	ZOWonen 26 sociale huurwoningen 13 woningen: 2026 13 woningen: 2029
Centrum Echt, Apollo Hofakker/ Bovenstestraat	30 appartementen	MGW	Toegankelijkheid NTB	Niet DAEB	Project is gestart, realisatie middenhuur appartementen is voorzien in 2025.	Nester: Q4 2025 geplande oplevering.
Susteren, Mariaveld	36 woningen	MGW	BAT 04	ZOG	Zorgwoningen Uitvoering n.n.b.	Nester: Intentieovereenkomst met Daelzicht is getekend. Voorlopig ontwerp Q4 2024.

Onderzoeksprojecten 2024



Locatie nader te bepalen

Aantal woningen nader te bepalen

Flexwoningen

NTB

Huurprijsklassen nader te bepalen

De gemeente heeft de corporaties gevraagd naar de mogelijkheden tot realisatie van flexwoningen. Indien er een locatie beschikbaar is, zijn de corporaties bereid om de haalbaarheid van een flexwoningen-project te onderzoeken, op voorwaarde dat de haalbaarheid afgezet wordt tegenover de haalbaarheid van reguliere woningbouw op dezelfde locatie en het project een bepaalde omvang heeft.

Corporaties
Er zijn in 2024 geen locaties aan de orde geweest, waar flexwoningen gerealiseerd kunnen worden.

Echt-Susteren

Aantal woningen NTB

Type woningen NTB

Toegankelijkheid NTB

Huurprijsklassen NTB

De corporaties hebben geen grondposities meer waar zij nieuwbouwwoningen op kunnen realiseren. Corporaties en gemeente onderzoeken mogelijkheden voor toevoeging van sociale woningbouw. Uiterlijk Q3 is er een overzicht van plan-locaties in de gemeente waar de corporaties sociale woningen kunnen toevoegen inclusief een zo concreet mogelijk tijdspad.

Gemeente Corporaties HBV
Overzicht is gereed, 2 locaties beschikbaar voor sociale woningbouw.
- Connect College
- Louersveld



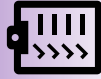
Renovatie

Susteren, renovatie Barbarastraat	4 woningen	1-op-1-woningen naar eengezinswoning	BAT NTB	NTB	ZWonen onderzoekt of ze 8 kleine woning kan samenvoegen tot 4 eengezinswoningen. Indien dat haalbaar is dan voorbereiden in 2024. Daadwerkelijke uitvoering naar verwachting 2025/2026	ZWonen: Naar aanleiding van genomen sloopbesluit 25 juni 2024, zijn eerste verkennde contacten gelegd met de gemeente over de terug te bouwen woningen na de sloop.
Palmstraat, Zilverparstraat, Wilgstraat, Wilhelminalaan, Pr. Irenestraat, Kantstraat, Kagedaal, Molenstraat	35 woningen	Eengezins- woningen	BAT 1	Betaalbaar 1 en 2	Renovatie / verduurzaming	Nester: Er zijn 35 woningen verduurzaamd in 2024.

Verkoop

Verkoop individuele woningen.	0 woningen	Met de verkoop van 18 woonzorgeenheden en 6 reguliere appartementen van het complex 't Roadhoes (2023) is binnen de gemeente Echt-Susteren voldoende bijgedragen aan de verkoop van woningen, om deze reden zullen in 2024 geen woningen verkocht worden.	ZWonen: 1 woning verkocht (in overleg)
Volgens Strategisch voorraadbeleid; bij mutatie en zittende huurder.	Circa 11 woningen	Verkoop van voornamelijk grondgebonden woningen. Nester verkoopt de woningen alleen voor eigen bewoning. In de koopakte heeft Nester daarvoor een clausule opgenomen met betrekking tot zelfbewoningsplicht/verhuurverbod. Nester verkoopt geen woningen met een E-F-G- label. Deze woning worden voor verkoop eerst verduurzaamd. Nester verkoopt enerzijds woningen om investeringscapaciteit te creëren voor bijvoorbeeld nieuwbouw en verbeteringen. Dit doen ze om de portefeuille te verjongen en te ververset t.b.v. de doelgroep. Anderzijds creëren ze zo aanbod in het sociale koopsegment. (Bijna) alle verkoopwoningen worden eerst aan de zittende huurder aangeboden. Bij verkoop van een mutatiewoning hebben huurders van Nester voorrang. Dit mede om deze doelgroep een kans te geven en doorstroming te creëren.	Nester: 12 woningen verkocht

Woonruimteverdeelrapportage



De woningcorporaties verhuren hun woningen via Thuis In Limburg. Over de woonruimteverdeling stellen de corporaties elk jaar een rapport op dat inzicht geeft in onder andere reacties, inschrijfduur en bemiddeling bijzondere doelgroepen. Corporaties bespreken dit rapport met de gemeente en huurdersorganisaties in het voorjaar. Daaraan voorafgaand (Q1) maken gemeente (regie), corporaties en HBV's kenbaar aan welke inzichten behoefte is.



Corporaties
Gemeente
HBV



Overleg heeft in mei 2024 plaatsgevonden

Prognose aantal te verhuren woningen



Prognose over 2024 van het aantal te verhuren woningen (Nester). Met als doel monitoring of de beschikbaarheid toeneemt of afneemt:

Nester 2022: 96 huurcontracten
ZOwonen 2022: 66 huurcontracten (+5 nieuwbouw)

Nester 2023: 100 huurcontracten (peildatum 13-11-2023), na exploratie 113 huurcontracten + 44 nieuwbouw Bloemenhof.
ZOwonen 2023: 55 huurcontracten (peildatum 1-11-2023)

Nester prognose 2024: circa 100 huurcontracten
ZOwonen prognose 2024: 55 huurcontracten, geen uitbreiding met nieuwbouw



Corporaties



Nester: 118 huurcontracten
ZOwonen: 69 huurcontracten

Betaalbaarheid

Samen zorgen we ervoor dat wonen betaalbaar blijft voor de 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 en spannen we 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.



2.1

Corporaties spannen zich in om woningen betaalbaar te houden voor de doelgroep van beleid en zetten zich in om de huurstijging zoveel mogelijk te beperken. In de landelijke prestatieafspraken is de huursomstijging in 2024 en 2025 (elk) begrenst op 0,5% beneden de CAO-loonontwikkeling. Op woningniveau bedraagt de maximale jaarlijkse huurstijging de CAO-loonontwikkeling + 0,5%. Corporaties en huurdersorganisaties maken definitieve afspraken over de huurverhoging voor 2024 zodra de wettelijke kaders bekend zijn (begin 2024). Corporaties houden in hun begroting vooralsnog rekening met een (concretere) huurstijging van: CAO loonontwikkeling -0,5%. Zowonen verhoogt de huren tussen de 0% en de loonontwikkeling, afhankelijk van de ruimte tussen de kale huur en streefhuur. Per saldo verhogen wij minder dan toegestaan is in 2024: toegestaan is loonontwikkeling -0,5%, verwachting is dat wij uitkomen op loonontwikkeling -1,15%.

Corporaties

Zowonen: Definitieve gemiddelde huurverhoging is 4,48%.

Nester: Overleg met HBV heeft plaatsgevonden en aan afspraak is voldaan.

2.2

Gemeentelijke lasten maken ook een belangrijk onderdeel uit van de woonlasten van huurders. Landelijk staat gemeente Echt-Susteren met betrekking tot de laagste lokale lasten op plek 17/342 voor mensen met een huurwoning. Nester investeert financieel in een Woonlastenmodule op Thuis in Limburg. Hierdoor krijgen woningzoekenden inzicht in hun toekomstige totale woonlasten. In 2024 nemen de corporaties het initiatief tot het plannen van een bijeenkomst om een concreet voorstel te maken over de wijze waarop alle partijen bijdragen aan het beheersbaar houden van de woonlasten.

Corporaties Gemeente

Conclusie is dat alle partijen zo veel als mogelijk inzetten op het beheersbaar houden van de woonlasten. Waar mogelijk werken we samen op dit onderdeel, bijv. bij de VoorzieningenWijzer.

2.3

In 2023 is Zowonen al begonnen met het versneld wegwerken van E/F/G-label woningen. Vooruitlopend op een projectmatige aanpak voor verduurzaming of renovatie streeft Zowonen ernaar dat er eind 2024 geen E/F/G-label woningen meer zijn in het duurzaam door te exploiteren woningbezit.

Zowonen

Zowonen: nog 20 EFG labels resterend. Door 'weigeraars' zal wellicht het aantal van 0 moeilijk te bereiken zijn.





2.4	In 2024 wordt beleid opgesteld, zodat in 2025 rekening kan worden gehouden met de kwaliteit (energieprestaties) van de woning.	Zowonen	Duurzaamheidsaanpak is beschreven; implementatie wordt uitgespreid over 2025 en verder. <i>Het gaat hier over huur(prijs) beleid. Hierin is opgenomen dat EEG woningen 0% huurverhoging krijgen.</i>
2.5	Betaalbaarheid wordt beïnvloed door de huurprijs en door de energiekosten. Woningen met een E/F/G-label krijgen 0% huurverhoging in 2024.	Corporaties	Corporaties Doorgevoerd in 2024
2.6	Gemeente Echt-Susteren zet zich op basis van de in 2022 vastgestelde Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie (incl. transformatie) van 100-125 woningen per jaar. Gemeente en corporaties sturen zoveel mogelijk bij (nieuwe) woningbouwplannen op de uitgangspunten 2/3 in het betaalbare segment en het streven naar 30% sociale huur in 2030 (huidige situatie 19% corporatiebezit), waarbij rekening wordt gehouden met de lokale behoefte. Het streven van de gemeente om bij nieuwbouw te sturen op de uitgangspunten 2/3 in het betaalbare segment en 30% sociale huur wordt onderschreven door ZOWonen en Nester. In Q1 2024 wordt door de gemeente een regionale bijeenkomst georganiseerd, waarbij gemeenten en corporaties een concrete aanpak van de gezamenlijke opgave(s) bespreken.	Gemeente Corporaties	Er vindt regelmatig overleg plaats inzake afspraken in de Woondeal. (o.a. via de Woonkamer en Woonkeuken).
2.7	Corporaties sluiten aan bij de wettelijke toewijzingsnormen. Voor 2024 betekent dit dat corporaties de maximaal wettelijk mogelijke bandbreedte willen behouden om ten minste 85% van de vrijkomende woningen aan de primaire doelgroep te verhuren en dus maximaal 15% van de vrijkomende woningen verhuurd kunnen worden aan woningzoekenden afkomstig uit de secundaire doelgroep en hogere inkomens. De corporaties maken hier gebruik van om te kunnen werken aan evenwichtige, gemengde wijken. Corporaties geven aan op welke wijze het maximum van 15% wordt toegepast.	Corporaties	Nester: In 2025 is het Toewijzingsbeleid vastgesteld waarin de inzet van de 15% een plek heeft gekregen. ZOWonen: Stand januari 2025 = 92,65%



2.8

Nester gaat werken met een tweehurenbeleid. Huishoudens die meer verdienen dan de inkomensgrens voor passend toewijzen, maar nog altijd een inkomen behorende bij de inkomenseisen voor het DAEB segment huisvesten we via een tweehurenbeleid. Door deze maatregel blijft de keuzevrijheid van woningzoekenden gehandhaafd en wordt de woning aangeboden voor een prijs die in verhouding is met de kwaliteit van de woning en de draagkracht van de woningzoekende(n).

Nester

Nester: Pilotjaar loopt tot 31-12-2024. Indien dit voldoende financiële middelen genereert om het wonen voor de sociale doelgroep (in de toekomst) betaalbaar te houden zal Nester dit in 2025 blijven uitvoeren.

2.9

Gemeente en corporaties geven gezamenlijk invulling aan de inzet van 'De Voorzieningenwijzer' voor Echt-Susteren. Nester is een 'vindplaats' voor inwoners en ZOwonen neemt tevens de rol van adviseur voor haar rekening.

De Voorzieningenwijzer zorgt voor de beste oplossing voor een specifiek huishouden en draagt bij aan 'vroegsignalering'. De jaarlijkse bijdrage van de corporaties is in de toekomst afhankelijk van de evaluatie van de effectiviteit van de Voorzieningenwijzer ten aanzien van bewoners.

**Corporaties
Gemeente**

Corporaties: Financiële bijdrage is voldaan.

Het actief doorverwijzen naar de Voorzieningenwijzer dient een aandachtspunt intern te blijven.

Duurzame sociale huurwoningen



We werken voortdurend aan het verbeteren van de duurzaamheid van sociale huurwoningen. Niet alleen in het verlagen van het energieverbruik en daarmee de energielasten, maar ook in het toepassen van duurzame materialen en bouwtechnieken. Nieuwbouw voeren we zonder gasaansluiting uit, Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) of Nul Op de Meter (NOM). 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. In 2024 pakken we gezamenlijk door met het versnellen en intensiveren van de klimaat- en duurzaamheidsopgave.

Duurzaamheid gaat niet alleen over de woning, maar zeker ook over de woonomgeving. We bekijken dit thema integraal en verbinden opgaves waar dat mogelijk is met elkaar. We werken met de gemeente samen in de uitvoering van de gemeentelijke Transitiewarmte, uitvoeringsprogramma 2022-2030.



3.1

Door sloop-nieuwbouw, renovatie en onderhoud brengen we ook het aantal woningen met de aller slechtste energielabels (E, F of G) terug. In het prestatiejaar 2024 verminderden we het aantal woningen met een E, F of G label met:

Huidig aantal E-F-G labels

Nester: 50
ZOwonen: 36
door te exploiteren bezit

Afname aantal E-F-G labels:

Nester: 35
ZOwonen: 6
door weigeraars, flora/fauna en monumentale status worden niet alle EFG labels aangepakt.

Nester
ZOwonen

ZOwonen: 13 woningen door te exploiteren EFG waarvan 6 woningen huidige label EFG
Van deze 6 staan 3 woningen op DE 2024
Nester: Afname van 35 woningen.

3.2

We plaatsen zonnepanelen op onze bestaande woningen en wekken daarmee hernieuwbare energie op. In het prestatiejaar 2024 verwachten we bij het volgende aantal bestaande woningen PV-panelen te plaatsen:

Toevoeging PV panelen op aantal woningen:

Nester huidig bezit: **1790** woningen
Nester woningen al voorzien van panelen: **470** (excl. de woningen waarop vraaggestuurd zonnepanelen zijn geplaatst).
Nester toevoeging 2024 aantal woningen: **35**

ZOwonen huidig bezit: **1025** woningen
ZOwonen woningen al voorzien van panelen: **155**
ZOwonen toevoeging 2024 aantal woningen: **69**

Nester
ZOwonen

ZOwonen: doelstelling behaald
Nester: Er zijn op 30 woningen van de 35 woningen zonnepanelen geplaatst.



3.3

Eind 2022 heeft de gemeente haar Transitievisie Warmte vastgesteld. De corporaties en huurdersbelangenorganisaties ontvangen graag een uitnodiging van de gemeente om te onderzoeken waar en hoe zij kunnen bijdragen aan deze visie. In Q1 organiseert de gemeente een kick-off bijeenkomst om te bekijken waar we gezamenlijk staan en hoe we plannen op elkaar af kunnen stemmen, waaronder ook de Transitievisie Warmte.

**Gemeente
Corporaties
HBV**

In verband met het nog in onderzoek zijnde naar alternatieve warmtebronnen heeft de kick-off bijeenkomst in Q1 niet plaatsgevonden. Wel is dit onderwerp onderdeel van de agenda in het gezamenlijke duurzaamheidsoverleg. (gemeente/corporaties).

3.4

We vinden het belangrijk om onze buurten te vergroenen en biodiversiteit onder de aandacht te brengen. We dragen hieraan bij door de tuinen van onze bewoners te vergroenen. Hiermee leveren we tevens een positieve bijdrage aan het klimaat (voorkomen hittestress/wateroverlast)

Nester

Nester: Naast het stimuleren van groenen tuinen werkt Nester aan een nieuw groenbestek (voor al hun bezit zijnde algemeen groen). Met het doel: een klimaatadaptieve, biodiverse en gezonde leefomgeving voor ons werkgebied.
Planning:

- Eerste plan is eigen terrein kantoor Nester. Implementatie vanaf 2025

3.5

We stellen in 2024 een plan van aanpak op voor het verduurzamen van ons zorgvastgoed. Tevens kijken we bij het vervangen van installaties of het mogelijk is om van het gas af te gaan.

Nester

Energetische kwaliteit van het zorgvastgoed is nader geanalyseerd. De gemiddelde kwaliteit van het zorgvastgoed is Energielabel A. Voorlopig zijn geen verbeteringen noodzakelijk.
Plan van aanpak 'van het gas af': Nester zal een aantal proeven realiseren met warmtepompen (hybride en Full electric) de planning is dat dit nog in 2024 zal plaatsvinden. Nog niet gepland in de gemeente Echt- Susteren



3.6	Op de eerste plaats wordt de corporatie gehouden aan de wettelijke eisen rondom het verduurzamen van haar woningbezit. Maar, verduurzaming beperkt zich niet tot isoleren en elektrificeren van de woning. Klimaatadaptatie hittestress, waterbeheersing en biodiversiteit behoren ook tot de uitdagingen van deze tijd. Corporatie stellen capaciteit beschikbaar om te participeren in een projectgroep die aan de slag gaat met het thema duurzaamheid in de bebouwde omgeving en ontzorging van de inwoners. Voor de concrete afspraken die gemaakt worden moet ook uitvoeringscapaciteit beschikbaar worden gesteld. In de projectgroep zijn diverse disciplines vertegenwoordigd. Uitgangspunt is om bij een natuurlijk moment signaleerd door leden van de projectgroep (financiële) middelen en plannen op elkaar af te stemmen. Met als doel het versnellen van de energietransitie en het verbeteren van de leefbaarheid.		Eerste gezamenlijke bijeenkomsten van de projectgroep hebben plaatsgevonden in 2024. Afstemming over plannen vindt plaats en waar mogelijk wordt de samenwerking opgezocht.
3.7	Bij (renovatie) nieuwbouw worden nieuwe technieken zoals een vijfde generatie warmtenet op haalbaarheid onderzocht.	Corporatie Gemeente	Momenteel zijn er binnen de corporaties geen projecten in een fase waar dit onderwerp in meegenomen kan worden. Zodra dit zich wel voordoet zal nader onderzoek plaatsvinden.
3.8	Nester en gemeente zetten een verkenning in gang voor de inzet van collectieve warmtepompen in complexen.	Nester Gemeente	Verkenning is niet ingezet. Nester is in een oriënterende fase voor wat betreft het inzetten van warmtepompen (collectief/ individueel/ hybride/ full electric).

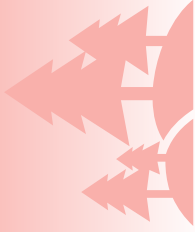


Leefbaarheid en integrale veiligheid

Leefbare kernen en wijken zijn van groot belang voor het welzijn, woongenot en de 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 publieke ruimte. Gebieden die kwetsbaar zijn verdienen extra aandacht en inzet en een op maat gesneden gebiedsgerichte aanpak. Samen met partijen als zorginstanties, gemeente, politie en dorps/wijkbewoners willen wij de komende jaren de leefbaarheid goed houden waar deze voldoende is en versterken waar dat nodig is.



4.1	Met de inzet van een “team bewonerskrachten” wil ZOwonen extra kracht bijzetten ten aanzien van participatie van bewoners ten behoeve van de leefbaarheid en veiligheid in buurten. In 2024 gaat ZOwonen, in haar gehele werkgebied, minstens 10 nieuwe bewoners inzetten in het “team bewonerskrachten”. Doel is om deze positieve ontwikkeling tevens uit te rollen binnen de gemeente Echt-Susteren.	ZOwonen	Geen ontwikkelingen ten aanzien van bewonerskrachten, blijft aandachtspunt.
4.2	Vergroening van woonomgevingen is een van de middelen die ingezet kunnen worden om de leefbaarheid in buurten te verbeteren. In 2024 wil ZOwonen graag samen met haar huurdersorganisatie inventariseren in welke buurten onze bewoners behoefte hebben aan vergroening en zullen we daar door middel van kleine, eenvoudige projecten zoals bijvoorbeeld “tegelwippen” gehoor aan geven.	ZOwonen HBV	Inventarisatie heeft plaatsgevonden. Uitvoering zal plaatsvinden in Reinoud van Gelderstraat te Susteren in 2025 middels project samen met bewoners.
4.3	Indien er een positieve evaluatie plaatsvindt ten aanzien van woonruimtebemiddeling van het nieuwbouwproject Bloemenhof (Nester 2023) starten Nester, ZOwonen, huurdersorganisaties en gemeente een meerjarige pilot inzake gerichte woonruimtebemiddeling 50%-50%, betreffende het toewijzen van mensen met een sociaal- en/of economisch binding bij nieuwbouwprojecten, welke zorgdragen voor passende woonruimte voor senioren en het creëren van doorstroom voor starters/jonge gezinnen. Aansluitend vindt evaluatie plaats van de pilot. De criteria (o.a. typologie van de te realiseren nieuwbouwwoningen en de daarvoor bestemde doelgroepen) worden in het voorstadium van het pilotproject in gezamenlijkheid (gemeente, corporatie, HBV) opgesteld.	Gemeente Nester ZOwonen HBV	In 2024 is afspraak niet van toepassing geweest Wordt gecontinueerd naar 2025 ev.



4.4	Bij overtreding van de Opiumwet wordt uitvoering gegeven aan het vastgestelde Damodesbeleid daarbij behorende sluitingsijd. Indien het Damodesbeleid van toepassing is op woningbezit van de corporaties gaan gemeente en corporatie in gesprek over de mogelijkheid tot herstel van de woning binnen de sluitingsijd. Op deze manier kan de woning na periode sluiting weer snel de markt op. Gezien de maatschappelijke ontwikkelingen blijven partijen periodiek met elkaar in gesprek over de uitvoering en invulling van het Damodesbeleid.		Gemeente Corporaties	ZOWonen: 1 ontruiming plaatsgevonden in 2024 Nester: er hebben geen ontruiming plaatsgevonden in 2024
4.5	Partijen selecteren in 2024 één of twee gebieden om de leefbaarheid te verbeteren. We doen dit samen met bewoners en partners in de wijk en maken, op bepaalde onderdelen, ter verbetering een gezamenlijk opgestelde, integrale buurt- of wijkaanpak. Tevens onderzoeken partijen of de systematiek van o.a. de RIIGO-cirkels en veerkrachtkaarten een geschikt middel zijn om de leefbaarheid in buurten in kaart te brengen.		Corporaties Gemeente HBV	Nester: Voorkeur om deze gezien alle data die nog volgt en werkateliers etc. door te zetten naar 2025 en daar dit intensief oppakken.
4.6	De corporaties nemen hun verantwoordelijkheid ten aanzien van 'overlast' binnen hun eigen woningbezit. De corporaties leveren in eerste instantie zelf de inspanning om de overlast te voorkomen/te stoppen. Indien een integrale aanpak nodig is dan zullen corporaties de rol van kartrekker/regisseur op zich nemen. Binnen een integrale aanpak neemt elke partij zijn rolverantwoordelijkheid. De leefbaarheidsconsulenten van Nester hebben de intentie om aan te sluiten bij het Sociaal Wijkteam. Deze gaat plaatsnemen midden in de wijk, bij Buurthuis St. Joris.		Corporaties Gemeente	Leefbaarheidsconsulenten Nester zijn aangesloten in het Sociaal Wijkteam. Communicatie inzake overlast tussen gemeente en corporaties is goed, lijntjes zijn kort.
4.7	Gemeente en Nester geven uitvoering aan en evalueren het convenant "Vroegsignalering". Aansluitend maken partijen verdiepende werkafspraken omtrent de terugkoppelingen, welke gedurende het gehele traject plaatsvinden.		Gemeente Nester	Conclusie uit evaluatie is dat de terugkoppeling van dossiers is niet altijd duidelijk is. Er zijn vervolgspraken gemaakt, op welke wijze hier een verbetering kan plaatsvinden.

Wonen met zorg en maatschappelijke 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 ambulante zorg als gevolg daarvan. Wonen en zorg komen dus steeds meer samen in de woningen en in de woonomgeving. Hierdoor huisvesten we ook steeds meer kwetsbare burgers. 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.



5.1	De gemeente is eindverantwoordelijk voor de coördinatie en realisatie van de taakstelling huisvesting vergunninghouders. De gemeente voert regie op de samenwerking met betrokken partijen en ziet toe op integratie en participatie van gehuisveste vergunninghouders. Het huisvesten van vergunninghouders is een opgave die de gemeente opgelegd krijgt van het Rijk. Corporaties helpen de gemeente bij het voldoen aan de taakstelling en maken aanvullende afspraken om ook aan de verhoogde taakstelling te kunnen voldoen. ZOwonen stelt vrijkomende huurwoningen beschikbaar om te voldoen aan de taakstelling. Nester stelt hiervoor in beginsel 15% van de voor verhuur vrijkomende woningen beschikbaar. Dreigt dit maximum overschreden te worden dan wordt samen met de gemeente naar een oplossing gezocht. Zodra na-reizigers zijn toegewezen informeert de gemeente actief de corporaties.	Gemeente Corporaties	Huidige stand van zaken taakstelling: Taakstelling statushouders 2024: 73 Gehuisvest in 2024: 72
5.2	ZOwonen wil indien van toepassing minimaal 1 groot statushouders-gezin huisvesten in 2024. Een groot gezin is een gezin van negen of meer personen. De bestaande woningvoorraad van ZOwonen is hiervoor niet altijd geschikt. Daarom is ZOwonen bereid een particuliere woning voor dit gezin aan te kopen en wordt het gesprek met de gemeente gevoerd inzake een bijdrage in de onrendabele top, dit onder de voorwaarde dat deze woning duurzaam beschikbaar blijft voor statushouders.	ZOwonen Gemeente	Huisvesting van een groot statushoudersgezin is in 2024 niet aan de orde geweest.
5.3	Nester wil onderzoeken of het plaatsen van een woonunit en koppeling aan een bestaande woning tot de opties behoort. Hiermee kan extra ruimte gecreëerd worden voor een groot statushoudersgezin. Indien deze optie tot de mogelijkheid behoort gaan Nester en gemeente in overleg inzake financiering/subsidiering.	Nester Gemeente	Huisvesting van een groot statushoudersgezin is in 2024 niet aan de orde geweest.



5.4

De MER gemeenten en Menswel onderzoeken hoe ze de maatschappelijke begeleiding van statushouders effectiever kunnen inrichten, zodat statushouders een betere maatschappelijke begeleiding ervaren. Gemeente, corporaties en Menswel (voorzitter) stellen capaciteit beschikbaar ten behoeve van een driehoeksoverleg om onder andere casussen aan de voorkant in gezamenlijkheid op te pakken.

**Gemeente
Corporaties**

Driehoeksoverleg gemeente/corporatie en Menswel is ingezet. Ervaring is positief, casussen worden aan de voorkant opgepakt, waardoor escalatie/overlast jan worden voorkomen.

5.5

De kwartiermaker doorontwikkeling Sociaal Domein (gemeente) en corporaties werken waar mogelijk samen om de sociaal maatschappelijke kansen te onderzoeken.

**Gemeente
Corporaties**

Samenwerking vindt plaats via o.a. de verschillende sociale wijkteams van de gemeente.
Men heeft wekelijks afstemming over individuele casussen en er is regelmatig afstemmingsoverleg waar corporaties en gemeenten bij aansluiten om bredere vraagstukken te bespreken.

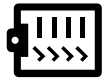
5.6

Vanuit onze gezamenlijke ambitie om toe te werken naar inclusieve wijken, kunnen woningcorporaties bij specifieke projecten of complexen maatwerktoewijzingen toepassen. Hier bepalen de corporaties tijdens de ontwikkelfase van het project tijdig de kaders. De corporaties wijken louter af als dit een waardevolle bijdrage levert aan de leefbaarheid in de wijk en het persoonlijk welbevinden van de bewoner. Gemeente en huurdersorganisaties zullen in het proces worden meegenomen.

**Corporaties
Gemeente
HBV**

Nester: Het toewijzen bij nieuwbouw is opgenomen in het Toewijzingsbeleid (vastgesteld in 2025)

Samenwerking en informatie uitwisseling



6.1	We informeren elkaar elk jaar over: • 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 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. • Gemeente informeert de corporaties over de taakstelling en voortgang huisvesting vergunninghouders.	Nester Gemeente Huurdersorganisatie	Doorlopende afspraak
6.2	Voor 1 april 2024 organiseren gemeente, corporaties en huurdersorganisaties kick-off cyclus 2025 in navolging van de wijzingen in de nieuwe Woningwet.	Gemeente Corporaties Huurdersorganisatie	Bijeenkomst heeft plaatsgevonden.
6.3	Corporaties gaan de in deze prestatieafspraken opgenomen verplichtingen aan onder het voorbehoud dat zij een haar conveniërende financiering voor de desbetreffende verplichting heeft verkregen. Voor de in deze prestatieafspraken opgenomen DAEB-investering geldt in aanvulling op het voorgaande ook het voorbehoud dat Corporaties een borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de financiering van de desbetreffende DAEB-verplichting heeft gekregen. Uiteraard informeert de Corporatie de andere partijen als deze situatie zich voordoet.	Corporaties	Doorlopende afspraak
6.4	De Stichting Huurdersbelangen zal in 2024 extra aandacht besteden aan participatie activiteiten. Naast het opstellen van een participatieplan is zij voornemens minimaal 2 nieuwe participatievormen (bv een structureel bewonerscommissie overleg) aan haar reguliere activiteiten toe te voegen.	Stichting Huurdersbelangen (HBV)	Als basis voor uitbreiding van participatieactiviteiten zijn de communicatiemogelijkheden met de huurders geprofessionaliseerd. Door capaciteitsproblemen is nog niet ingezet op een participatieplan en participatievormen.



Toelichting op realisatie van transitiestrategieën (thema Beschikbaarheid en Vastgoedtransitie)

Nieuwbouw	Genoemd zijn de nieuwbouwprojecten waarvan de bouw naar verwachting in de betreffende jaarschijf start of wordt opgeleverd.
Renovatie	Genoemd zijn renovatieprojecten waarvan de uitvoering naar verwachting in de betreffende jaarschijf start of wordt opgeleverd. Het gaat om voorgenomen renovatie(s). Over renovatieprojecten wordt vooraf overleg gevoerd met bewoners en huurdersorganisaties en wordt pas in uitvoering genomen nadat er voldoende overeenstemming met de bewoners is. 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. 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 nieuwbouwwontwikkeling genoegzaam is afgerond.
Verkoop	Genoemde aantallen te verkopen woningen betreffen een indicatieve prognose van het in de betreffende jaarschijf 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 concreet 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 jaarschijf 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 van vrijkomend aanbod en marktontwikkelingen.
Onderzoek	Genoemd zijn het aantal woningen waarvoor in het prestatiejaar onderzoek plaats vindt naar de toekomstige transitiestrategie. Dit kan ook onderzoek zijn naar een integrale buurt- of wijkaanpak. Nadat onderzoek is afgerond wordt een definitieve transitiestrategie aan het complex toegekend (Sloop-nieuwbouw, renovatie, onderhoud-doorexploreren, verkoop etc.)

Toelichting op gebruikte afkortingen voor woningtypologie (thema Beschikbaarheid):

Grondgebonden gelijkvloers	Grondgebonden woning met volledig woonprogramma op begane grond
Grondgebonden gezins	Grondgebonden woning met woonprogramma op meerdere verdiepingen
Gestapeld zonder lift	Meergezins (gestapelde) woning zonder lift
Gestapeld met lift	Meergezins (gestapelde) woning met lift

Wettelijke eisen rond toewijzing van sociale huurwoningen (thema Betaalbaarheid):

Woningcorporaties moeten bij de woningtoewijzing voldoen aan de wettelijke eisen rond Passend en DAEB (Europees) toewijzen:

DAEB-toewijzen:	Momenteel gelden de volgende DAEB-toewijzingsregels: tenminste 80 % van alle (op)nieuw te verhuren woningen met een huurprijs onder de liberaliseringsgrens (DAEB-segment) moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de eerste DAEB-inkomensgrens, maximaal 10% aan huishoudens met een inkomen tot de 2e DAEB-inkomensgrens en maximaal 10% aan huishoudens met een inkomen boven de 2e DAEB-inkomensgrens. Met de wet Wijziging huur- en inkomensgrenzen worden de regels aangepast. De wet is nog niet aangenomen. Als het voorliggende wetsvoorstel ongewijzigd wordt aangenomen gaan de volgende regels gelden: Tenminste 92,5% van alle (op)nieuw te verhuren woningen met een huurprijs onder de liberaliseringsgrens (DAEB-segment) moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de eerste DAEB-inkomensgrens. Maximaal 7,5% mag worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen vanaf de DAEB-inkomensgrens. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties hebben de mogelijkheid om het percentage voor vrije toewijzing van 7,5% te verruimen naar 15%. Een afspraak over verruiming naar 15% geldt op gemeenteniveau. Op corporatieniveau blijft de maximale 7,5% van toepassing.
Passend Toewijzen	Van alle toewijzingen aan huishoudens met een huurtoeslaggerechtigd inkomen, moet bij tenminste 95% van verhuringen een woning zijn toegewezen met een huurprijs onder de voor het betreffende huishouden geldende afloppingsgrens.

Ondertekening



Over de hierna volgende prestatieafspraken hebben d.d. 13 december 2023 te Echt-Susteren overeenstemming bereikt:



Gemeente Echt-Susteren

P.H.J. Pustjens, wethouder



Nester
daar ben je thuis

A.A. Oosterlee, bestuurder



HVBRES

C. Saam-Theelen, voorzitter



zowonen

J.M.J. Godderij, directeur-bestuurder



Stichting
Huurdersbelangen
Limbricht, Enghuisen, Gutscoren, Obacht,
Pajennan, Beld, Giesbeek, Giesbeek,
Giesbeek, Beld, Giesbeek,
voor huurders zowonen
www.stichtinghuurdersbelangen.nl

P.W.M Winterraeken-Bruls, bestuurslid