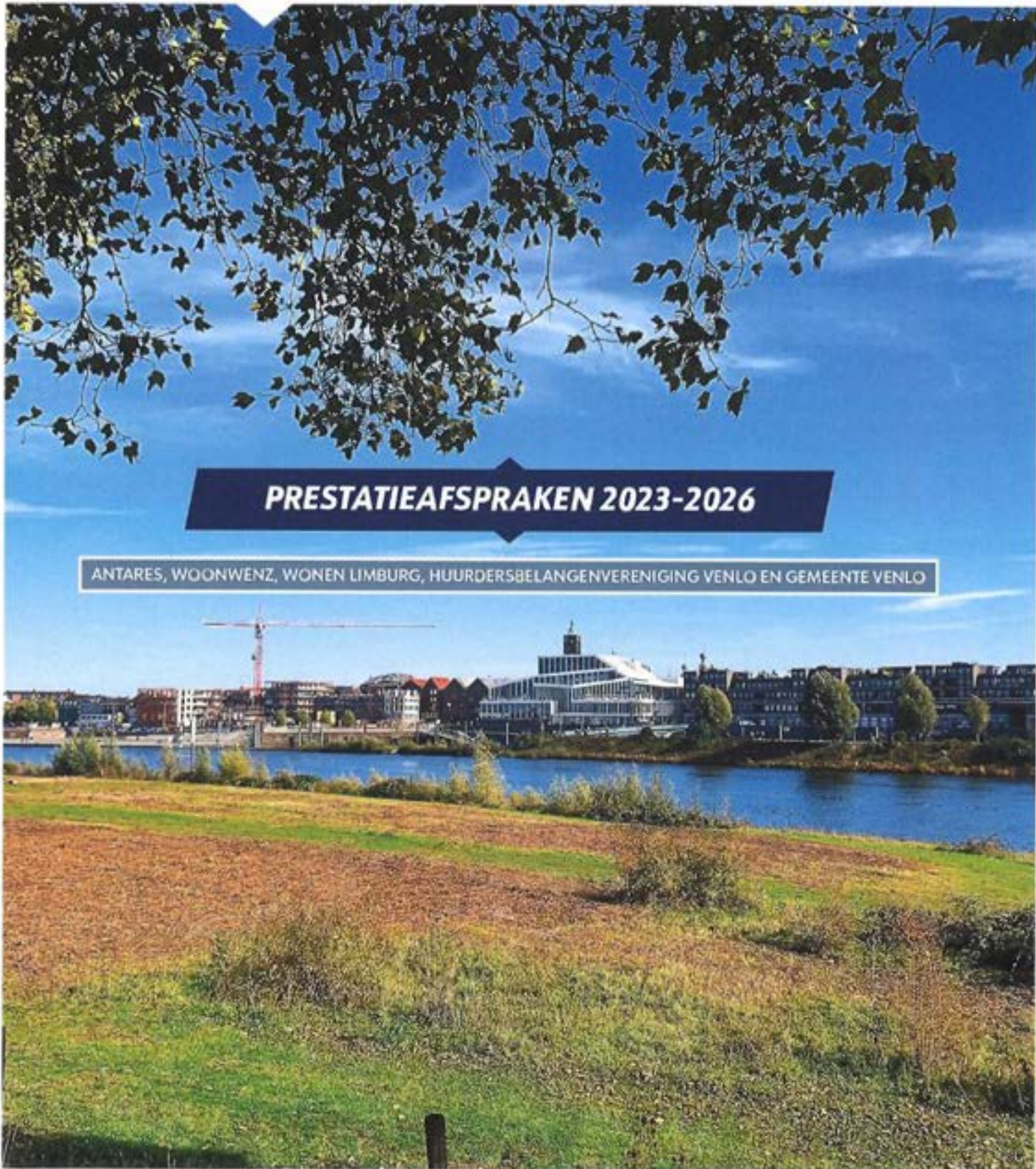


A scenic photograph of Venlo, Netherlands. In the foreground, there is a grassy hill with some dry, brownish patches. In the middle ground, a river flows through the city. On the far bank, there are several buildings, including a prominent white building with a modern design. A construction crane is visible on the left side of the river. The sky is blue with some light clouds. Tree branches with green leaves are visible in the top left corner.

PRESTATIEAFSPRAKEN 2023-2026

ANTARES, WOONWENZ, WONEN LIMBURG, HUURDERBELANGENVERENIGING VENLO EN GEMEENTE VENLO

INHOUDSOPGAVE

AKKOORDVERKLARING

VOORWOORD

INLEIDING

1 THEMA 1: SAMENWERKING

§1.1	<i>Wat zien we?</i>	9
§1.2	<i>Wat willen we?</i>	9
§1.3	<i>Wat gaan we ervoor doen?</i>	10

2 THEMA 2: BETAALBAARHEID EN BESCHIKBAARHEID

§2.1	<i>Wat zien we?</i>	15
§2.2	<i>Wat willen we?</i>	16
§2.3	<i>Wat gaan we ervoor doen?</i>	16

3 THEMA 3: LEEFBAARHEID

§3.1	<i>Wat zien we?</i>	20
§3.2	<i>Wat willen we?</i>	20
§3.3	<i>Wat gaan we ervoor doen?</i>	21

4 THEMA 4: WONEN EN ZORG

§4.1	<i>Wat zien we?</i>	23
§4.2	<i>Wat willen we?</i>	23
§4.3	<i>Wat gaan we ervoor doen?</i>	24

5 THEMA 5: DUURZAAMHEID

§5.1	<i>Wat zien we?</i>	27
§5.2	<i>Wat willen we?</i>	27
§5.3	<i>Wat gaan we ervoor doen?</i>	28

BIJLAGE 1: VOLKSHUISVESTELIJKE BIEDINGEN CORPORATIES - 2023

BIJLAGE 2: PROJECTENOVERZICHT - JAARSCHIJF 2023

BIJLAGE 3: PROJECTENOVERZICHT - MEERJARIG

BIJLAGE 4: STAPPENPLAN TOENEMENDE INSTROOM STATUSHOUDERS

AKKOORDVERKLARING

De ondergetekenden,

HuurdersbelangenVereniging Venlo,
mevrouw A.W.M. Veniger
voorzitter

[Redacted signature]

Antares,
de heer P.J.C.W. Stelder
directeur/bestuurder

[Redacted signature]

Wonen Limburg,
de heer G. Peeters
bestuurder

[Redacted signature]

Woonwenz,
drs. F.C.M. van Engelen
directeur/bestuurder

[Redacted signature]

Gemeente Venlo,
de heer T.W.G. Verhaegh
wethouder Wonen, Ruimtelijke ordening en Sport

[Redacted signature]

de heer J.J.R.E. Smeets
wethouder Welzijn en Burgerparticipatie

[Redacted signature]

hbv



antares



wonen limburg

woonwenz

wooncorporatie sinds 1907



VOORWOORD

De druk op de woningmarkt in Nederland is ongekend hoog en neemt nog verder toe. Ook in Venlo is er behoefte aan (nieuwe) woningen. Deze behoefte wordt versterkt door de woningvraag van diverse groepen met een tijdelijke huisvestingsbehoefte zoals starters, studenten of internationale werknemers. Recent is daar de opgave voor het opvangen en tijdelijk huisvesten van Oekraïense vluchtelingen bijgekomen.

De gemeente Venlo en de woningstichtingen Woonwenz, Antares en Wonen Limburg voelen een sterke verantwoordelijkheid om het (betaalbare) woningaanbod de komende jaren fors te verruimen en te verduurzamen. In deze prestatieafspraken leggen we vast hoe, ieder vanuit de eigen verantwoordelijkheid, een bijdrage levert aan het verhogen van de (sociale) woningbouwproductie. Daarvoor gaan we nauwer samenwerken in de planontwikkeling en houden we scherpe focus op het realiseren van de doelen.

We constateren dat als gevolg van toenemende energielasten en bouwkosten, de betaalbaarheid voor de lage inkomens steeds verder onder druk komt te staan. Gemeente en corporaties zien het als een gezamenlijke verantwoordelijkheid om die woonlasten laag te houden. Dat doen we door met het huurbeleid aan te sluiten op de Nationale Prestatieafspraken volkshuisvesting, plan- en realisatiekosten voor (sociale) woningbouw zo laag mogelijk te houden, en kosten voor het riool en de reiniging niet te verhogen. Daarnaast biedt de gemeente met het 'Venlo-fonds' een breed pakket van maatregelen om op verschillende plekken in de samenleving ondersteuning te bieden voor de hoge energielasten waar veel gezinnen, maar ook veel verenigingen en andere instellingen mee te maken hebben. Hierop wordt een brede campagne ingezet, waarbij zowel online als offline wordt gewezen op diverse landelijke en lokale regelingen die er zijn en worden er tips gegeven om de energierekening omlaag te krijgen.

In dit document leest u de gezamenlijke ambitie en leggen we onderling bindend vast hoe we de gestelde doelen het komende jaar en de jaren daarna gaan bereiken.

INLEIDING

Voor u liggen de meerjarige prestatieafspraken 2022 - 2026 zoals overeengekomen door de lokale driehoek bestaande uit woningcorporaties Woonwenz, Antares, Wonen Limburg, de Huurdersbelangenvereniging Venlo en de gemeente Venlo. De input voor de prestatieafspraken is opgehaald bij de lokale driehoek tijdens stakeholdersbijeenkomsten die hebben plaatsgevonden op 17 februari 2022 en 15 september 2022. Daarnaast zijn de actiepunten zoals opgenomen bij het thema Wonen en Zorg, die tevens betrekking hebben op de huisvesting van bijzondere doelgroepen, op 19 september 2022 getoetst bij de volgende zorgpartijen en het zorgkantoor: Includio, Moveoo, GGZ, Proteion, de Zorggroep, Leger Des Heils, Care+, Exodus en zorgkantoor VGZ.

In tegenstelling tot de prestatieafspraken van 2022 zijn de voorliggende prestatieafspraken meerjarig. De kaders zoals geschetst in de paragrafen 'Wat zien we?' en 'Wat willen we?' zijn relevant bevonden voor de periode 2023 - 2026. De paragrafen 'Wat gaan we ervoor doen?' hebben met name betrekking op de jaarschijf 2023, maar kunnen daarnaast ook meerjarig zijn. De laatstgenoemde paragrafen ('Wat gaan we ervoor doen?') worden jaarlijks door de lokale driehoek en andere relevante partners geactualiseerd.

De prestatieafspraken omvatten thema's die door de minister van Wonen zijn aangeduid als de volkshuisvestelijke prioriteiten. Aan de basis van de prestatieafspraken ligt de *Woonvisie Venlo 2021 - 2026 'Op weg naar toekomstbestendig wonen'*. Ook is bij de uitwerking van de prestatieafspraken rekening gehouden met de ambities zoals corporaties hebben opgenomen in hun ondernemingsplannen en/of strategische koers. Daarnaast is bij de voorliggende prestatieafspraken, voor zover lokaal relevant, rekening gehouden met de Rijksprogramma's:

- o Woningbouw
- o Betaalbaar wonen
- o Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving
- o Leefbaarheid en veiligheid
- o Een thuis voor iedereen
- o Wonen, ondersteuning en zorg voor ouderen

De voorliggende prestatieafspraken zijn niet uitputtend. De volkshuisvestelijke biedingen van de corporaties, zoals opgenomen in bijlage 1, zijn onlosmakelijk verbonden met de Prestatieafspraken 2023. Dit zijn de activiteiten die corporaties aanvullend op de prestatieafspraken, zoals opgenomen in de paragrafen 'Wat gaan we ervoor doen?', gaan uitvoeren. De prestatieafspraken zijn daarnaast dynamisch. Wat verstaan we hieronder? Indien er zich in 2023 ontwikkelingen voordoen, die de lokale driehoek ten tijde van de uitwerking van de voorliggende prestatieafspraken niet heeft kunnen voorzien, dan kunnen de prestatieafspraken hierop aangevuld worden met (werk)afspraken voor 2023. Deze (werk)afspraken worden in eerste instantie ingebracht in het accountmanagersoverleg (AMO). Vanuit het AMO wordt bestuurlijk opgeschaald. Deze methodiek past ook bij het meerjarige karakter van de prestatieafspraken. De meerjarige prestatieafspraken helpen de lokale driehoek om een langere periode focus te houden en hier jaarlijks concreet op bij te sturen en aan bij te dragen.

Naast de volkshuisvestelijke biedingen zijn ook de projectenoverzichten voor de jaarschijf 2023 (bijlage 2) en meerjarig (bijlage 3) van de woningcorporaties opgenomen. Het betreft een indicatieve opgave vanuit de afzonderlijke corporaties, waarover op onderdelen nog geen afstemming tussen de corporaties onderling dan wel tussen de corporatie(s) en de gemeente heeft plaatsgevonden met betrekking tot locaties, programma en (tender- c.q. aanbestedings)procedures.

Op 8 april 2021 heeft de rekenkamer Venlo het rapport *'Nieuw woonbeleid in Venlo. Wat gaat goed, wat kan beter?'* aan het college van B&W aangeboden. Daarin zijn aanbevelingen opgenomen met betrekking tot de prestatieafspraken(cyclus). Binnen de voorliggende prestatieafspraken zijn de aanbevelingen overgenomen. Zo heeft de lokale driehoek meer de scherpste en onderhandeling met elkaar opgezocht en zijn relevante zorgpartijen en het zorgkantoor betrokken. De HuurdersbelangenVereniging Venlo is daarnaast goed aangehaakt bij de stakeholdersbijeenkomsten en er is gekeken of er aanvullende financiële middelen gegenereerd kunnen worden met de uitvoering van acties onder de eigen achterban.

In de strategische visie van de gemeente Venlo - Venlo 2040 staat het volgende citaat opgenomen voor het thema wonen: *'De groei van het aantal inwoners en het (verder) afgenomen aantal personen per huishouden heeft ertoe geleid dat het aantal huishoudens en de behoefte aan woonruimte is toegenomen. Voor iedereen is er, mede afhankelijk van het beschikbare inkomen of levensfase, in onze gemeente iets passends te vinden. Of je nu voor grootstedelijk wonen kiest, een rustigere buitenwijk of voor een ruime eengezinswoning in één van onze kernen. Woningbouw heeft ruimtelijk gezien gedifferentieerd over de gemeente plaatsgevonden, waarbij Venlo heeft gebouwd naar behoefte. Voor groepen inwoners die (wat betreft woningaanbod) relatief ondervertegenwoordigd waren, maar ook voor ouderen die langer dan in het verleden zelfstandig thuis wonen. We hebben daarbij met name gekeken naar (door functiewijziging) vrijgekomen terreinen (o.a. sport) en het voorkomen van ruimtelijke segregatie op basis van woningtypen (een beperkte verscheidenheid in woningtypen in een bepaalde kern of wijk). Daarnaast heeft een deel van onze woningvoorraad een kwaliteitsslag gemaakt, mede tegen de achtergrond van de noodzakelijke verduurzaming.'* Deze ambitie is ook vertaald in de lokale woonvisie.

In het coalitieakkoord van de gemeente Venlo *Samen verder bouwen aan een gezond Venlo* staat over wonen het volgende opgenomen: *'Ook in Venlo is er behoefte aan (nieuwe) woningen. Deze behoefte wordt versterkt door de woningvraag van diverse groepen met een tijdelijke huisvestingsbehoefte zoals starters, studenten of internationale werknemers. Recent is daar de opgave voor het opvangen en tijdelijk huisvesten van Oekraïense vluchtelingen bijgekomen. De noodzaak om die (nieuwe) woningen te bouwen of op een andere manier beschikbaar te krijgen is daarmee zeer hoog geworden. Zeker wanneer later mocht blijken dat de Oekraïense vluchtelingen langer blijven dan verwacht en er onvoldoende doorstroombmogelijkheden naar (semi)-permanente locaties zijn. Naast bestaand vastgoed dat omgebouwd kan worden naar woningen, gaan we daarom ook aanvullend woningaanbod realiseren. Dit betekent dat er op korte termijn aanvullende, extra woningbouwlocaties nodig zijn waar -eventueel met flexwoningen- een snelle realisatie mogelijk is.... Met de woningbouwcorporaties spreken we af dat zij hun vastgoed versneld verduurzamen. Dat is goed voor het klimaat en brengt tegelijkertijd de kosten voor de huurders omlaag.'*

De urgentie om samen te werken blijft cruciaal om de bovenstaande ambities te kunnen evenaren. Dat samenwerking urgent is, blijkt ook uit de focus die de Rijksoverheid heeft gelegd op volkshuisvesting. Met de Nationale Woon- en Bouwagenda maakt het Rijk duidelijk dat wonen een recht is van iedereen en dat dit recht de afgelopen jaren te weinig aandacht heeft genoten. Te lang is gedacht dat de markt de woningnood als vanzelf zou gaan oplossen. Niets is minder waar gebleken vanuit de wooncrisis waarin we ons bevinden. Landelijk is de trend gericht op het versterken en vergroten van de woningvoorraad. Dit is vastgelegd in een tweetal programma's; *NOVEX* en *Mooi Nederland*. De woonopgave is complex en vraagt om een gerichte inspanning van uiteenlopende betrokkenen, waaronder op lokaal niveau de partijen die de voorliggende prestatieafspraken in gezamenlijkheid hebben opgesteld. Op het moment van schrijven is de (landelijke) woningvraag onverminderd hoog. Er waait landelijk echter een andere wind op de huizenmarkt. Zo dalen volgens de NVM de huizenprijzen in Q3 ten opzichte van Q2 in 2022 met 5,8%. In vergelijking tot de huizenprijzen van vorig jaar is er nog wel sprake van een stijging van de huizenprijzen van 2%. De gestegen hypotheekrente (van 1% in 2021 naar 4% in 2022), torenhoge energiekosten en een ongekende inflatie halen enigszins de gekte uit de markt. De inflatie zorgt met de prijsontwikkeling van energie voor minder bestedingsruimte bij huishoudens. Er is zelfs sprake van een energiecrisis. De lokale driehoek is overeengekomen dat er in beginsel geen huisuitzettingen gaan plaatsvinden waar energiearmoede aan ten grondslag ligt. De toegang tot de woningmarkt stakt, zo ook voor de sociale huur. Mede door de ontwikkelingen in het sociale domein ontstaat er druk in buurten en wijken met sociale huurwoningen. Hier komt de huidige opvangcrisis van vluchtelingen en vergunninghouders nog bovenop. De verwachting is dat de taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders in 2023 van soortgelijke omvang is zoals in 2016 het geval was. Oftewel het betreft een verdubbeling van de taakstelling ten opzichte van 2022. Gezien de lage mutatiegraad bij corporaties vraagt de reguliere huisvesting van bijzondere doelgroepen, waaronder vergunninghouders, om creativiteit. Denk hierbij aan de inzet van tijdelijke en innovatieve woonconcepten. Het Rijk heeft corporaties verzocht om met een bod te komen waarmee de taakstelling ondervangen kan worden.

Dat er investeringen nodig zijn om de woningvoorraad uit te breiden, de bestaande woningvoorraad te verduurzamen, wonen betaalbaar te houden en wijken en buurten leefbaar te houden mag duidelijk zijn. De ondergetekende woningcorporaties kunnen en willen investeren. Zoals de corporatiebestuurders tijdens de raadsinformatieavond over de samenwerking tussen de gemeente Venlo en de corporaties op 6 juli 2022 hebben aangegeven, is versnelling in de bouwopgave noodzakelijk. Hiervoor dienen processen vanaf een woningbouwinitiatief tot aan de uitvoering van een woningbouwproject soepel te verlopen. Een gezamenlijke ambitie, duidelijke communicatie, tussentijdse afstemming en eventuele bijsturing en wederkerigheid liggen hieraan ten grondslag. Dit is ook de reden waarom de bestuurlijke overleggen tussen de corporaties en de gemeente Venlo worden geïntensiveerd. De komende jaren is het, gezien de complexiteit van het woonvraagstuk en de onzekerheden die nog op ons afkomen, meer dan ooit van belang om elkaars hand vast te houden.

Parallel aan de voorliggende prestatieafspraken wordt hard gewerkt aan een regionale Woondeal tussen gemeenten in Noord-Limburg, de provincie Limburg en het Rijk. De krachten van de verschillende overheidslagen worden gebundeld in de Woondeal met als doel het versnellen van de woningbouw in de regio oftewel de uitvoering van de doelstellingen zoals opgenomen in de Nationale Woon- en Bouwagenda. De woondeal is

het startpunt van een langjarig (tot en met 2030) partnerschap tussen regio, provincie en Rijk, in nauwe samenwerking met corporaties, marktpartijen en maatschappelijke partners. In het verlengde hiervan heeft op 30 juni 2022 Aedes de Nationale Prestatieafspraken volkshuisvesting getekend met de Woonbond, VNG en het Rijk. Met de afschaffing van de verhuurdersheffing per 1 januari 2023 komt investeringsruimte bij de corporaties vrij. Deze ruimte wordt ingezet om tegemoet te komen aan de maatschappelijke opgaven zoals opgenomen in de Nationale Woon- en Bouwagenda en de daaruit voortvloeiende Rijksprogramma's en de Nationale Prestatieafspraken.

LEESWIJZER

De prestatieafspraken hebben betrekking op volgende 5 thema's:

1. Samenwerking
2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid
3. Leefbaarheid
4. Wonen en zorg (huisvesting van bijzondere doelgroepen)
5. Duurzaamheid

Ieder thema/speerpunt bestaat uit de volgende drie paragrafen:

- o Wat zien we?
- o Wat willen we?
- o Wat gaan we ervoor doen?

Daar waar er 'we' benoemd staat, wordt bedoeld de woningcorporaties Woonwenz, Antares, Wonen Limburg, de Huurdersbelangenvereniging Venlo en de gemeente Venlo.

Daar waar gesproken wordt over *sociale huurwoningen* wordt bedoeld: een type huurwoning waarbij gehuurd wordt met een (kale) huur die bij aanvang van de huur niet hoger is dan de dan geldende liberalisatiegrens (prijsspeil 2022: € 763,47 per maand). Het overgrote merendeel van de corporatiewoningen wordt verhuurd op of onder de aftoppingsgrens (prijsspeil 2022: voor een tweepersoons huishouden € 633,25 per maand en voor huishoudens van meer dan twee personen € 678,66 per maand). Verder leggen we vast:

Sociale huur is sociale huur als en alleen als het*:

- o onderdeel van een sociaal stelsel vormt;
- o huisvesting voor de lange termijn betreft, oftewel minimaal 20 jaar;
- o bestemd is voor de lagere-inkomensgroepen, oftewel maximaal € 40.765 voor eenpersoonshuishoudens en maximaal € 45.014 voor meerpersoonshuishoudens, en aandachtsgroepen;
- o een transparant distributiesysteem kent voor de toewijzing van de woonruimte die voor iedereen toegankelijk is;
- o gepaard gaat met enige vorm van (impliciete) subsidiëring;
- o een huurprijs heeft lager dan de liberalisatiegrens;
- o een exploitatie-overschot bestemt voor de volkshuisvesting.

*BRON: AEDES / Johan Conijn

1 THEMA 1: SAMENWERKING

§ 1.1 Wat zien we?

Wonen vormt voor iedereen een basisbehoefte. Een goed woonklimaat is hierbij cruciaal voor het welzijn en welbevinden van alle inwoners van de gemeente Venlo. Het woonvraagstuk wordt alsmaar complexer: het gaat hierbij zowel om de fysieke infrastructuur als de sociale infrastructuur. We zijn ons doordrongen van de noodzaak om samen aan de slag te gaan om zo alle uitdagingen op het wonen het hoofd te kunnen bieden en om concreet tot resultaten te komen. We voelen ons verantwoordelijk voor de toekomst van het wonen in de gemeente Venlo en dragen hier naar vermogen aan bij. Onze doelstelling beslaat dan ook op hoofdlijnen de gezamenlijke inzet op een toekomstbestendige woningvoorraad waar oog is voor alle doelgroepen die hierop een beroep doen. Onder toekomstbestendig verstaan we zowel de kwantiteit als de kwaliteit van woningen.

§ 1.2 Wat willen we?

We werken samen in een partnerschap. Binnen dit partnerschap is er sprake van een gezamenlijke verantwoordelijkheid, wederkerigheid, gelijkwaardigheid en vertrouwen. Er wordt op een duidelijke en directe wijze met elkaar gecommuniceerd binnen de daartoe bestemde overlegstructuren. Dit alles met als doel de prestatieafspraken constructief uit te kunnen voeren.

Wat komt er kijken bij een partnerschap?

- o Partijen zijn in een zo vroeg mogelijk stadium transparant en open naar elkaar toe. Dit in de breedste zin van het woord: denk aan het delen van toekomstvisies, intenties en voornemens die partijen hebben voor de volkshuisvesting in de gemeente Venlo, maar ook initiatieven van corporaties en de gemeente die zich bevinden in een ideefase. Hierbij wordt rekening gehouden met de formele publieksrechtelijke rol van de gemeente Venlo en het juiste momentum in een onderhandeling.
- o Partijen bepalen in gezamenlijkheid doelstellingen die opgenomen dienen te worden in de meerjarige prestatieafspraken (zie de paragrafen 'Wat zien we?' en 'Wat willen we?'). Hierbij vormen de lokale woonvisie Venlo 2021 - 2026, de volkshuisvestelijke prioriteiten zoals bepaald door de minister van Wonen, de Nationale Woon- en Bouwagenda en de hieruit voortvloeiende Rijksprogramma's, de regionale Woondeal, de Nationale Prestatieafspraken volkshuisvesting en de strategische documenten van de corporaties het vertrekpunt.
- o We houden deze gemeenschappelijke doelstelling(en) voor ogen en dragen binnen de eigen organisaties constructief bij aan deze doelstelling(en).
- o We respecteren elkaar en ieders mogelijkheden om naar redelijkheid bij te dragen aan deze gemeenschappelijke doelstelling(en).

- We betrekken elkaar vroegtijdig bij vraagstukken die invloed of betrekking hebben op de uit te werken gemeenschappelijke doelstelling(en).
- Indien er zich knelpunten voordoen in de uitvoering van de prestatieafspraken, dan informeren we elkaar hier tijdig en proactief over.
- We spreken elkaar aan op het niet naleven en/of nakomen van afspraken.

§ 1.3 Wat gaan we ervoor doen?

PRESTATIEAFSPRAKEN			
NR.	WIE?	WAT?	WANNEER?
1.1	corporaties gemeente HBV	Bepalen in gezamenlijkheid wat de prestatieafspraken zijn voor de meerjarige prestatieafspraken 2023 – 2026, jaarschijf 2024. Hierbij vormen de woonvisie Venlo 2021 – 2026, de strategische koers/ondernemingsplan van corporaties, de volkshuisvestelijke prioriteiten zoals benoemd door de minister van Wonen, de Nationale Woon- en Bouwagenda en de daaruit voortvloeiende Rijksprogramma's, de regionale Woondeal en de Nationale Prestatieafspraken volkshuisvesting het vertrekpunt.	Voorjaar 2023
1.2	corporaties gemeente HBV	De lokale driehoek neemt het initiatief om ten aanzien van het thema Wonen en Zorg relevante zorgpartijen en het zorgkantoor aan te haken. Vanaf 2023 wordt nadrukkelijk bekeken hoe de zorgpartijen en het zorgkantoor mede eigenaar kunnen worden van de prestatieafspraken.	2023 2023 - 2026
1.3	corporaties gemeente HBV	<u>Overlegstructuren:</u> • Maandelijks wordt er een accountmanagersoverleg (AMO) georganiseerd. In het AMO vindt de voorbereiding op de BO's plaats (zie 1.8). Daarnaast initieert het AMO themabijeenkomsten.	2023 - 2026

		• Om de 6 weken vindt er een bestuurlijk overleg plaats tussen de corporaties en de gemeente Venlo. Hierbij wordt de voortgang van de meerjarige prestatieafspraken en projecten bewaakt. Bij de bestuurlijke overleggen sluiten aan: de bestuurders van de corporaties, de wethouder van Wonen, de programmamanager Leefbaar Venlo en de accountmanagers (corporaties en gemeente). Afhankelijk van de agenda kunnen andere wethouders c.q. programmamanagers uitgenodigd worden. • Een jaarlijks terugkerende informele bestuurlijke heidag wordt in gezamenlijkheid georganiseerd. Als doel hebben we het onderhouden van relaties en het open aangaan van de dialoog inzake de prestatieafspraken. De heidag valt samen met de ondertekening van prestatieafspraken. • Jaarlijks vindt er op ambtelijk niveau een heidag plaats om enerzijds de contacten aan te halen en om anderzijds innovatieve ideeën uit te wisselen. Naar gelang het thema sluiten naast de accountmanagers (gemeente en corporaties) en de HBV er ook collega's van de	
--	--	--	--

		lokale driehoek aan en mogelijke derde partners (denk aan zorgpartijen). • Corporaties en gemeente nemen deel aan de (brede) bestuurlijke stuurgroep en ambtelijke werkgroepen in kader van Venlo Studentenstad en de doelstellingen uit het Meerjarenprogramma Venlo Studentenstad 2021 - 2023. Met name voor wat betreft het onderdeel Studentenhuisvesting en Informatieverstrekking.	
1.4	corporaties gemeente	<u>Communicatie:</u> • Jaarlijks wordt de gemeenteraad over de voortgang van de meerjarige prestatieafspraken geïnformeerd middels een raadsinformatiebrief. De corporaties delen de voortgang met het bestuur en de Raad van Commissarissen. De voortgang dient ter input/actualisatie van de digitale woonmonitor (zie actiepunten 1.5). • Minimaal eenmaal jaarlijks verzorgen de partijen een raadsinformatieavond. Dit kan een themabijeenkomst zijn, maar de avond leent zich ook voor de communicatie van de uitvoering van prestatieafspraken. Partijen bepalen in gezamenlijkheid het programma en houden hierbij rekening met de	2023 - 2026

		wensen en behoeften van de raad.	
1.5	corporaties gemeente	De gemeente en corporaties leveren een bijdrage aan de dynamische woonmonitor zoals deze in 2022 is gelanceerd. De gemeente neemt hiertoe het initiatief. De corporaties leveren hiertoe transparant informatie aan vanuit hun toewijzingssystemen. De woonmonitor biedt informatie aan uiteenlopende partijen zoals het college van B&W, de directie, de gemeenteraad, de Raad van Commissarissen, maar er is ook een publieksvriendelijke versie beschikbaar voor inwoners.	2023 - 2026
1.6	HBV gemeente	Brengen in beeld welke aanvullende activiteiten er uitgevoerd kunnen worden door de HBV voor een financiële bijdrage.	2023
1.7	corporaties gemeente HBV	Concretiseren gezamenlijk de inzet op bewustwording en actieve voorlichting van bewoners ten aanzien van de thema's: inschrijving, woningaanpassing, duurzaamheid, life events, verhuizing en doorstroming.	2023
1.8	corporaties gemeente	Ten aanzien van de samenwerking op het niveau van woningbouwinitiatieven worden drie fasen onderschreven en toegepast: 1. De initiatieffase 2. De uitwerkingsfase 3. De realisatiefase Deze samenwerking wordt jaarlijks geëvalueerd tussen de procesmanagers en de corporaties.	2023 - 2026
1.9	Gemeente	De gemeente informeert de corporaties proactief in het AMO over aanbestedingen die raakvlakken hebben met sociale	2023 - 2026

		woningbouw. Dit binnen de mogelijkheden van juridische kaders. De informatieverstrekking heeft in ieder geval GEEN betrekking op individuele- c.q. adresgerelateerde situaties.	
1.10	corporaties gemeente provincie	Corporaties, provincie Limburg en gemeente Venlo draaien in gezamenlijkheid een pilot verhuisvouchers. Hiermee wordt de doorstroming op de woningmarkt gestimuleerd. Partijen bepalen in gezamenlijkheid de voorwaarden, doelgroep en bereik van de regeling.	2023
1.11	corporaties gemeente	Het AMO werkt een escalatieladder uit.	2023

2 THEMA 2: BETAALBAARHEID EN BESCHIKBAARHEID

§ 2.1 Wat zien we?

Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo te verhogen en meer woningen bij te bouwen. Hiervoor heeft de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening het Rijksprogramma Woningbouw uitgebracht met als doel om landelijk 900.000 nieuwe woningen te bouwen in de periode 2022 t/m 2030. Corporaties vormen daarbij een belangrijke partner. Zij zullen binnen deze landelijke opgave de nieuwbouw van 250.000 sociale huurwoningen realiseren, waarvan 12.000 dienen te landen in de provincie Limburg. Voor de sociale huursector is het belangrijk dat de totale voorraad weer groeit om de wachtlijsten af te kunnen laten nemen.

Corporaties hebben ook een rol in het realiseren van meer middenhuur. Tot en met 2030 bouwen zij landelijk 50.000 middenhuurwoningen. Corporaties zetten zich daarbij in voor een evenwichtige mix binnen het middenhuursegment met een huurprijs vanaf € 763,47 (prijspeil: 2022) tot € 1.000 euro per maand.

Voor het realiseren van de totale nieuwbouwopgave tot en met 2030 maakt de minister met de twaalf individuele provincies wederkerige afspraken. De provinciale opgaven worden eind februari 2023 in samenwerking met de gemeenten en de daar actieve woningcorporaties vertaald naar regionale woondeals. Deze regionale woondeals zijn, voor wat betreft de nieuwbouwopgave, leidend voor de lokale prestatieafspraken die gemeenten, corporaties en huurders maken. Zo wordt per gemeente duidelijk hoeveel sociale huurwoningen corporaties moeten bouwen tot en met 2030, en hoeveel middenhuurwoningen corporaties per gemeente moeten realiseren.

De vraag naar het beperkte aantal locaties dat vanuit gemeentewege beschikbaar komt, wordt vanuit het brede perspectief van de totale woonopgave bekeken. Hierbij kunnen partijen op grond van het Didam-arrest geen rechten claimen.

Zonder de bepaling van een exacte definitie vormt de realisatie van sociale huurwoningen een lege huls. Het komt immers regelmatig voor dat bij de nieuwbouw van woningen het onderdeel sociale huur niet in eigendom komt van een woningcorporatie, maar van een belegger. In de praktijk is hierbij slechts één criterium voldoende voor een huurwoning om een sociale huurwoning te zijn, namelijk een aanvangshuur lager dan de liberalisatiegrens. In deze situaties maak het verder niet uit hoe de woning wordt toegewezen en wat het huurbeleid is. Daarmee wordt het begrip sociale huur erg versmald wat geen recht doet aan de maatschappelijke doelstellingen van sociale huur.

Binnen de voorliggende prestatieafspraken en ten aanzien van het woonprogramma wordt rekening gehouden met de definitie van sociale huur zoals in de inleiding opgenomen.

2.2	corporatie gemeente	Kijkende naar de woonambities van de gemeente (zoals opgenomen in de strategische visie Venlo 2040) en de ambities zoals opgenomen in de Nationale Woon- en Bouwagenda (en de doorvertaling hiervan die dient te landen in regionale Woondeals), dient een deel van de huishoudensgroei in de (sociale) huursector te landen. Deze groei is extra bovenop de huidige kernvoorraad en dus niet gekoppeld aan herstructureringslocaties.	2023 - 2026 met een doorkijk naar 2030
2.3	corporaties	Gezien de ruimere mogelijkheden op de woningmarkt en de wens om gedifferentieerd te bouwen, zien we een nadrukkelijke rol voor de corporaties om kansen te pakken in de realisatie van het niet-DAEB segment (koop en huur: eventueel met tussenkomst van een ontwikkelaar), zeker in gemengde bouwprojecten. Vanaf 2023 wordt gemonitord hoeveel woningen in ontwikkelingen zijn en hoeveel er gerealiseerd zijn.	2023 - 2026 met een doorkijk naar 2030
2.4	corporaties	Voor de regie op gespikkeld bezit is het wenselijk dat corporaties de gemeente aan het begin van ieder kalenderjaar (voor INTERN gebruik) lijsten aanleveren van ter verkoop gelabelde woningen en de onderbouwing hoe men tot deze selectie gekomen is. Corporaties monitoren daarnaast de jaarlijks verkoop voor de lokale woonmonitor voor intern gebruik.	2023 - 2026
2.5	corporaties gemeente	Zetten in op een gezonde mix aan woonsegmenten (huur en koop) in buurten en wijken door bij sloop en nieuwbouwprojecten als uitgangspunt te hanteren dat 30% in de vrije sector terug wordt gebouwd in de gemeente Venlo. Deze 30% wordt gerealiseerd buiten de kernvoorraad van corporaties. De 30% gaat dus niet ten koste van de kernvoorraad die corporaties realiseren na sloop.	2023 - 2026

2.6	corporaties gemeente	Streven naar differentiatie in bestaande buurten en wijken. In 2023 wordt gezien waar verbeteringen mogelijk zijn en aan welke knoppen gedraaid kan worden.	2023 - 2026 met een doorkijk naar 2030 2023
2.7	gemeente	In 2023 wordt een voorstel gedaan voor een nieuwe methodiek ten aanzien van de strategische reserve tot die tijd wordt de huidige methodiek i.z. de strategische reserve in stand gehouden.	2023
2.8	gemeente	Bij gemeentelijke grondexploitatie wordt voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen geen voorovereenkomst opgesteld en komt het voorschot te vervallen.	2023 - 2026
2.9	gemeente	Binnen de juridische kaders van het Didam-arrest worden gemeentelijke grondlocaties en gebouwen transparant in de markt gezet. Daar waar het woonprogramma betrekking heeft op <u>sociale woningbouw</u> worden corporaties proactief geïnformeerd. De definitie van sociale huur zoals vastgelegd in de Inleiding is hierbij uitgangspunt. Nadere voorwaarden kunnen gesteld worden met name over de samenhang met het sociale domein.	2023 - 2026
2.10	corporaties	Sluiten aan bij de wettelijke toewijzingsnormen. Voor 2023 betekent dit dat tenminste 85% van de vrijkomende woningen aan de primaire doelgroep wordt verhuurd. Maximaal 15% van de vrijkomende woningen wordt verhuurd aan woningzoekenden afkomstig uit de secundaire doelgroep en hogere inkomens.	2023
2.11	corporaties	Hanteren een huurbeleid conform de Nationale Prestatieafspraken volkshuisvesting.	2023 - 2025
2.12	corporaties gemeente	Onderzoeken samen met de hoger onderwijsinstellingen, op basis van de ontwikkeling en samenstelling van de studentenpopulatie en de	2023 - 2026

		woonwensen van deze doelgroep, hoe studentenhuysvesting in Venlo zich moet ontwikkelen op de korte en (middel)lange termijn. De gemeente ziet een rol voor corporaties om nu en in de toekomst voldoende (en betaalbare) huysvesting voor deze doelgroep te realiseren.	
2.13	corporaties gemeente	We streven innovatie woonvormen zoals coöperatief wonen, cultuursensitief wonen, samenhang met netwerken van zorg en welzijn actief na en/of worden in tenders door gemeentezijde opgenomen.	2023 - 2026
2.14	corporaties	Er vinden in beginsel geen huisuitzettingen plaats waar energiearmoede aan ten grondslag ligt.	2023
2.15	corporaties gemeente	In alle aanbestedingen rondom zorg en welzijn worden vooraf de consequenties in beeld gebracht voor de betaalbaarheid en beschikbaarheid van het wonen. Corporaties worden daarnaast tijdig geïnformeerd indien er zich wijzigingen in aanbestedingen voordoen die direct van invloed zijn op het vastgoed. Denk bijvoorbeeld aan het afschaffen van bepaalde woonvormen, uitstroom van cliënten et cetera.	2023 - 2026

3 THEMA 3: LEEFBAARHEID

§ 3.1 Wat zien we?

Het woongenot dat bewoners beleven is afhankelijk van zowel de kwaliteit van de woning als de kwaliteit van de leefomgeving. Deze beide aspecten vragen om extra aandacht en investeringen door corporaties en de gemeente. De leefbaarheid in kwetsbare gebieden staat onder druk. Vaak is er in deze kwetsbare gebieden corporatiebezit. Het verbeteren van de leefbaarheid vraagt om een integrale aanpak tussen sectoren en actoren.

Van corporaties vraagt dit om door te gaan met een actieve betrokkenheid in de aanpak van problemen in de fysieke leefomgeving, zowel in eigen bezit als daaromheen, en om samenwerking met maatschappelijke partners in het sociale- en veiligheidsdomein. De aangepaste Woningwet van 1 januari 2022 biedt corporaties de ruimte om, samen met anderen, een op buurten en wijken gerichte gebiedsgerichte aanpak mogelijk te maken. Het verbeteren van de leefbaarheid vraagt van corporaties naast investeringen in het verbeteren van de woningkwaliteit, ook investeringen in wijk- en sociaal beheer in de wijk. Daarnaast moet er geïnvesteerd worden in activiteiten die bijdragen aan de sociale samenhang en ontmoeting in de wijk tussen bewoners.

Van de gemeente vraagt een integrale aanpak om een focus op de leefbaarheid in wijken en het ontwikkelen van een gerichte wijkaanpak, in samenwerking met maatschappelijke partners. Ook vraagt dit om afspraken met maatschappelijke partners over zorg en begeleiding van bewoners. In de stadsdelen van de gemeente Venlo is al sprake van een wijkgerichte aanpak waarbij het initiatief van inwoners en wederkerigheid voorop staat. Er zijn stadsdelen waar inwoners nog onvoldoende worden bereikt. Voor een wijkgerichte aanpak bestaat geen blauwdruk. Het betreft maatwerk. In veel wijken is daarnaast de Samenlevingsagenda een levend begrip geworden. Ook deze aanpak wil de gemeente doorontwikkelen naar een dynamische voorraadagenda van buurtinitiatieven en sociale netwerken, waarbij buurtbewoners aan zet zijn. In een vijftal wijken is bovendien ervaring opgedaan met buurtbudgetten. Zo worden inwoners gestimuleerd om in de eigen wijk aan de slag te gaan. Deze aanpak wordt geëvalueerd met het doel op doorontwikkeling.

§ 3.2 Wat willen we?

- o Corporaties sluiten aan bij de doorontwikkeling van de aanpak vitale gemeenschappen.
- o Een herijking van gemeentelijke gemeenschapsaccommodaties.
- o Corporaties benutten aanwezige voorzieningen in de wijk beter om een impuls te geven aan sociale cohesie.
- o Een gezamenlijke werkwijze op woonfraude.
- o Een drugsconvenant met een gezamenlijke werkwijze.
- o Daadkrachtige en veerkrachtige gemengde wijken.
- o De spreiding van bijzondere doelgroepen in wijken borgen.
- o Inzetten op bewustwording in de buurt en preventie van overlast.

§ 3.3 Wat gaan we ervoor doen?

PRESTATIEAFSPRAKEN			
NR.	WIE?	WAT?	WANNEER?
3.1	corporaties gemeente	De uitvoering van het Zorg- en Veiligheidshuis Noord-Limburg wordt door de aangesloten partijen ieder kwartaal gemonitord. De stand van zaken en eventuele verbeterpunten worden ingebracht bij het accountmanagersoverleg (AMO).	2023 - 2026
3.2	gemeente	Stelt het gemeentelijk integrale veiligheidsbeleid 2023 t/m 2026 in 2023 vast en betreft de corporaties bij de uitvoeringsmaatregelen die tweejaarlijks worden opgesteld. De uitvoeringsmaatregelen hebben met name betrekking op adresgerelateerde problematiek.	2023
3.3	corporaties gemeente	Stellen een werkgroep op voor het thema woonfraude. Bij de werkgroep sluiten aan: gemeente (handhaving/sociale recherche), corporaties en politie. De werkgroep werkt een gezamenlijke visie uit op woonfraude, formuleert een aanpak voor woonfraude en voert deze uit.	2023
3.4	corporaties gemeente	Hebben in 2023 een getekend drugsconvenant en stellen een werkgroep op (vervolg gegeven aan het hennep overleg).	2023
3.5	corporaties	Om te kunnen sturen op gemengde, daadkrachtige en veerkrachtige wijken wordt er een gezamenlijke achterdeur gecreëerd voor de spreiding van (medisch en sociaal) urgenten. De gemeentelijke Wijkenanalyse en de Rigo-cirkels vormen tools waarmee bepaald kan worden wat het vertrekpunt is van wijken en buurten ten aanzien van de leefbaarheid.	2023
3.6	corporaties gemeente	Er wordt ingezet op een intensievere samenwerking waarbij in gezamenlijk een werkwijze wordt overeengekomen rondom medische verhuisurgentie, gericht op: - Een integrale benadering van woonproblemen bij urgentie;	2023

		- Een gezamenlijk wachtlijst/bestandsbeheer; - Maatwerk; - Heldere gezamenlijke communicatie richting inwoner; - Een onafhankelijke medische toets. Bij dit alles worden bestaande overlegstructuren natuurlijk benut indien toereikend.	
--	--	--	--

4 THEMA 4: WONEN EN ZORG

§ 4.1 Wat zien we?

Een deel van de mensen die in het corporatiebezit woont, daar wil wonen of moet wonen bezien vanuit het inkomen, heeft een zorg- en/of ondersteuningsvraag. Dit zijn vooral (kwetsbare) ouderen / mensen met ouderdomsgerelateerde problematiek, mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking, mensen die uitstromen uit het beschermd wonen, mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of mensen waarbij een psychische kwetsbaarheid een rol speelt en de uitstroom na revalidatie waarbij revalidatieplekken vaak lang bezet worden gehouden omdat bestaande woningen niet geschikt zijn. We zorgen ervoor dat deze mensen met de juiste ondersteuning en zorg op een prettige manier (weer) in de wijk kunnen wonen, met oog voor de omgeving. Gemeente, corporaties, zorg- en welzijnsaanbieders benutten de reeds bestaande netwerken op wijkniveau en zoeken elkaar actief op. We investeren daartoe in ons gedeelde netwerk, zodat we elkaars kennis van de wijk en wijkbewoners steeds beter benutten.

De ambitie is dat iedereen zo lang mogelijk veilig thuis kan wonen in de wijk. Daartoe zijn het aantal bedden (intramuraal) flink afgebouwd. De zorgvraag neemt, gelet op de dubbele vergrijzing, toe. Daar staat tegenover dat er sprake is van een groot tekort aan personeel in de zorg. Dit vraagt om afspraken en samenwerking ten aanzien van gebiedsgericht werken en de beschikbare woningvoorraad. Een goed voorbeeld van samenwerking door zorgorganisaties in onze regio is Zorgconnect.

We voelen een gezamenlijke verantwoordelijkheid om genoeg geschikte woningen of woonconcepten te bieden aan genoemde doelgroepen. Zowel de aanpak van de woonvraag voor deze doelgroepen als het daadwerkelijk realiseren ervan is een complexe opgave. Voor het aanpakken van deze opgave is de inspanning en samenwerking nodig van meerdere maatschappelijke partners. Inhoudelijk complex omdat de woonvraag nooit alleen gaat over vastgoed, vaak zijn er extra's nodig. Denk aan begeleiding, een specifieke woonvorm en/of een prikkelarme omgeving.

Het vraagt om een integrale benadering van het huisvestingsvraagstuk gecombineerd met sociale vraagstukken als ondersteuning, zorg en welzijn en het meedoen in de maatschappij. Dit zien we ook terug in de woonzorganalyse die is uitgevoerd ter aanvulling van het woonbehoefteonderzoek. Beide onderzoeken vormen de grondslag voor de lokale woonvisie 2021 - 2026.

Woningcorporaties huisvesten naast kwetsbare doelgroepen ook doelgroepen die om een andere reden extra hulp nodig hebben bij het vinden van een woning.

§ 4.2 Wat willen we?

- o Voldoende betaalbare en passende woningen (levensloopbestendig) voor alle aandachtsgroepen en ouderen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten (en daarbinnen voldoende spreiding binnen dorpen en wijken) en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding.

- o Waar mogelijk maken we gebruik van zorgtechnologie.
- o Realisatie van een woningaanbod met aandacht voor ontmoeten en welzijnsfuncties in de nabijheid.
- o Zichtbaar en vindbaar zijn voor bewoners zodat we beter kunnen helpen / ondersteunen gecombineerd met een heldere informatievoorziening.
- o Uit- en doorstroom realiseren voor kwetsbare inwoners.
- o De sociale infrastructuur in wijken versterken opdat kwetsbare inwoners naar eigen vermogen, met waardering en de best mogelijke gezondheid kunnen meedoen in de wijk. Zelfstandig of met zorg en ondersteuning.
- o Integraliteit bewerkstelligen tussen het ruimtelijk- en sociaal domein om koppelkansen mogelijk te maken.
- o Samenwerking en verbinding zoeken tussen zorgpartners, corporaties en de gemeente waarbij er sprake is van integraal gebiedsgericht werken.
- o Bijzondere woonconcepten/pilots/bewonersinitiatieven, waar het zorgen voor elkaar centraal staat, faciliteren.
- o Experimenteren/innoveren met niet conventionele woonoplossingen.
- o Vergunninghouders met voorrang huisvesten Omdat de omvang van de toekstelling varieert, spreken partijen af dat de huisvesting van deze personen geschiedt door gezamenlijke inzet van gemeente en corporaties waarbij rekening wordt gehouden met overige volkshuisvestelijke opgaven en afspraken
- o Standplaatsen van woonwagens kwalitatief en kwantitatief op orde hebben.
- o Huisvesting van internationale werknemers die zich permanent willen vestigen via het regulier toewijzingsbeleid.
- o Zorg- en welzijnspartijen sterker verbinden c.q. intensiever betrekken bij de totstandkoming van de prestatieafspraken met als doel te komen tot een gezamenlijke aanpak.

§ 4.3 Wat gaan we ervoor doen?

PRESTATIEAFSPRAKEN			
NR.	WIE?	WAT?	WANNEER?
4.1	corporaties gemeente	Uniformeren van het Transferpunt. Een helder regionaal afsprakenkader is hierbij relevant waarin afspraken zijn opgenomen over het huisvesten van kwetsbare burgers met een zorgvraag waarbij wonen een middel is om de noodzakelijke zorg te verlenen. Inclusief financiële afspraken over een in te stellen fonds voor de afdekking van risico's. Verbreding kwetsbare burgers doorvoeren.	2023 2023 -2025
4.2	corporaties gemeente	Onderzoeken passende woonvormen voor de kwetsbare doelgroep, waarbij we in ieder geval in de periode 2023 - 2026 een pilot zijn gestart. We denken hierbij bijvoorbeeld aan Skaeve Huse.	2023 - 2024

4.3	corporaties gemeente	Starten een gezamenlijke pilot ter bevordering van de doorstroming. Denk aan de verhuisvouchers en de inzet van seniorencoaches. Dit laatste in samenwerking met zorg- en welzijnspartijen.	2023
4.4	Woonwenz	Start met een pilot "Woningmatch". Doel van de pilot is om op een laagdrempelige wijze vraag en aanbod beter op elkaar aan te laten sluiten door huurders en woningzoekenden te faciliteren in het ruilen van woningen. De pilot zal gericht zijn op senioren.	2023
4.5	corporaties gemeente	Komen een WMO-convenant overeen voor de langere termijn om de continuïteit in de samenwerking te bevorderen. Na uitwerking wordt het convenant halfjaarlijks bestuurlijk geëvalueerd.	2023 2023 - 2026
4.6	gemeente	Onderzoekt hoe integraal gebiedsgericht gewerkt kan worden. Zie als voorbeeld de pilot Ruysdonck.	2024
4.7	corporaties gemeente	Stellen 10% van de vrijkomende woningen beschikbaar voor kwetsbare burgers waarbij wonen een middel is om de noodzakelijke zorg te verlenen. Dit percentage gaan we jaarlijks monitoren onder regie van de gemeente om tot de juiste verhouding tussen vraag en aanbod te komen. Er bestaat ruis rondom de definitie. In 2023 wordt bepaald wat we hier exact gezamenlijk onder verstaan.	2023 - 2026 2023
4.8	corporaties gemeente	Corporaties huisvesten vergunninghouders en geven daarmee invulling aan de wettelijke gemeentelijke taakstelling. We continueren hiermee dat vergunninghouders met voorrang gehuisvest worden en conformeren ons aan de Rijksopgave. Bij toenemende vraag voor het huisvesten van vergunninghouders zal geacteerd worden conform stappenplan 'Toenemende instroom	2023 - 2026

		statushouders' d.d. 3 oktober 2018 (zie bijlage 4).	
4.9	gemeente	Evalueert het woonwagenbeleid. Met name de vraag of er uitbreiding van standplaatsen benodigd is, dient beantwoordt te worden. Corporaties worden hierbij betrokken.	2023
4.10	gemeente	Breidt de huisvestingsverordening met als ingangsdatum 1 januari 2024 uit naar de bijzondere doelgroepen zoals opgenomen in het Rijksprogramma 'Een thuis voor iedereen'.	2023
4.11	Gemeente en Corporaties	Corporaties, gemeenten en zorgaanbieders (voor ouderenzorg) komen tot samenwerkingsafspraken in het kader van de gezamenlijke opgave langer thuis wonen ouderen en andere aandachtsgroepen, aansluitend op de woonzorganalyse.	2023 - 2026
4.12	Corporaties en gemeente	Evalueren de werking van het convenant van het ZorgNetWerk van Venlo.	2023
4.13	Corporaties en gemeenten	Verkennen de mogelijkheid van een "Innovatiehuis" binnen de Gemeente Venlo.	2023

5 THEMA 5: DUURZAAMHEID

§ 5.1 Wat zien we?

De verduurzaming van de gebouwde omgeving is een complexe opgave die tot 2050 veel vraagt van gemeenten, corporaties en huurders. Het is opgave die met de huidige energiecrisis relevanter is dan ooit. Partijen hebben elkaar nodig om de verduurzamingsopgave te realiseren op zo'n manier dat iedereen er uiteindelijk voordelen van heeft. Het uiteindelijke doel van de verduurzamingsopgave is om te zorgen dat er geen CO₂-uitstoot meer is in de gebouwde omgeving in 2050. Daartoe zullen alle woningen op termijn van het aardgas moeten en op een andere bron moeten overstappen voor verwarming en warm water. Bij verduurzaming wordt ook de kwaliteit en het comfort van de woning verbeterd.

In het Klimaatakkoord is afgesproken dat tot en met 2030 1,5 miljoen bestaande woningen via de wijkgerichte aanpak verduurzaamd worden. Corporaties zijn verantwoordelijk voor hun deel hiervan. De wijkgerichte aanpak vindt plaats onder regie van de gemeente, en steunt in belangrijke mate op de Transitievisie Warmte die elke gemeente sinds 2021 heeft. De Transitievisie Warmte beschrijft welke alternatieve warmtebronnen ingezet worden in welke wijken, en in welk tempo wijken van het aardgas af gaan. Corporaties staan voor de landelijke opgave om uiterlijk in 2030 450.000 bestaande woningen aardgasvrij te maken. Zij doen dit als onderdeel van hun routekaart naar 2050. De gemeente is regievoerder voor de transitievisie. De gemeente en corporaties zijn aan zet om draagvlak te creëren voor de transitievisie bij inwoners, waaronder wijkuitvoeringsplannen voor aardgasvrije wijken en gemeentebrede/projectmatige aanpakken. Corporaties delen met de gemeente actief hun kennis over het bereiken van draagvlak.

Verduurzaming omvat veel meer dan de energetische maatregelen die voor de hand liggen. Zaken als klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit genieten nog onvoldoende aandacht terwijl ze net zo relevant zijn als energetische maatregelen. Binnen de gemeente Venlo vragen de ambassadeurs leefbaar Venlo meer aandacht voor deze zaken zowel intern als in de samenwerking met partners.

§ 5.2 Wat willen we?

- o Een woningvoorraad die in 2050 energieneutraal en circulair is.
- o De CO₂ uitstoot in 2030 met 55% reduceren, dit sluit aan bij rijksbeleid.
- o In 2028 zijn er geen huurwoningen meer met slechte energielabels (E, F en G).
- o In 2030 zijn 20% van de huurwoningen aardgasloos.
- o In 2030 voldoet 30% van de huurwoningen aan De Standaard (norm voor isolatiewaarde).
- o Een duurzame en klimaatbestendige leefomgeving gericht op pand en tuin.
- o Aandacht voor biodiversiteit voor pand en tuin.
- o De transitievisie gebouwde omgeving Venlo verder uitrollen.
- o Kansen zien voor duurzame (deel)mobiliteit.

- o De bewustwording en het draagvlak onder huurders vergroten voor duurzaamheidsmaatregelen.
- o We zetten in op het gebruik van circulaire (bouw)materialen en beschouwen afval als waardevolle grondstof.

§ 5.3 Wat gaan we ervoor doen?

PRESTATIEAFSPRAKEN			
NR.	WIE?	WAT?	WANNEER?
5.1	Gemeente	Gemeenten hebben de verplichting de Transitievisie Warmte actueel te houden en te vertalen naar wijkuitvoeringsplannen. Iedere 2 jaar (zo ook in 2023) zal een actualisatie afgerond zijn van de transitievisie. In 2023 zal de wijkaanpak worden uitgebreid naar een spoor 2: stadsbrede aanpak vanuit initiatief inwoners. En een spoor 3: projectmatige aanpak op basis van lopende projecten van de gemeente en de corporaties. Focus niet alleen op gasloos, maar op de reductie van warmtevraag en dus gasverbruik. Corporaties leveren input als stakeholder in alle thema's bij de totstandkoming van de plannen en de realisatie.	2023 en 2025
5.2	Gemeente, corporaties en HBV	Creëren van draagvlak voor de warmtevisie. Bij het informeren en verkrijgen van draagvlak is ook een belangrijke rol weggelegd voor (initiatieven uit) de wijken zelf, zoals bijvoorbeeld de wijkraad en de huurdersbelangenvereniging.	2023 - 2026
5.3	Gemeente (mede input van corporaties)	Informatie en onderhoudsplanningen delen in GIS-systeem: Vanaf 2023 zal een vernieuwd GIS-systeem operationeel zijn. Gemeente neemt hierin de regie en verantwoordelijkheid. Alle stakeholders leveren dan frequent hun data aan (assetmanagement / svb / MJOP enz.). Daarnaast deelt de gemeente met de corporaties de data betreffende de Klimaatatlas Waterpanel-Noord en de Groene Stad Challenge.	2023 - 2026

5.4	corporaties	Verduurzamingsopgave en route naar 2050. Corporaties tonen jaarlijks (op hoofdlijnen) de opgave en de route naar 2050, de stand van zaken en de haalbaarheid.	2023 - 2026
5.5	corporaties	Gelabelde verkoopwoningen ook verduurzamen. Nemen woningen gelabeld voor verkoop evengoed mee in renovatie- en verduurzamingsplannen. De mate van ingreep en de aantallen worden jaarlijks gemonitord.	2023 - 2026
5.6	Gemeente Corporaties HBV	Aanpak energiearmoede: We benaderen dit vanuit 3 sporen: 1. Samenwerken in bewustwording, gedragsverandering en informatieverstrekking (team Goede Buren en energiecoaches); 2. Kleine maatregelen; 3. Woning-gebonden maatregelen. Samen beschikbare (rijks)middelen zoeken en slim inzetten. In het kader van bovenstaande in 2023 bekijken of ook vanuit deze samenwerking ingezet kan worden op informatie over klimaatadaptatie en circulariteit.	2023 - 2026 2023
5.7	Gemeente en corporaties	Samen blijven ontwikkelen en innoveren: 1. Aardgasvrije wijk Hagerhof Oost, ontwikkeling eerste warmtenet in Venlo; 2. Gemeente en corporaties verkennen de mogelijkheid naar samenwerking in wijken waar corporaties plannen hebben, zoals De Vossener; 3. Gemeente en corporaties doen onderzoek naar haalbaarheid van micro-warmtenetten.	2023 - 2026
5.8	Gemeente Corporaties	Circulariteit en klimaatadaptatie: 1. Vanuit het 'Actieplan Venlo Klimaatbestendig' onderzoekt de gemeente in hoeverre klimaatadaptieve maatregelen en circulariteit in omgevingsplannen ingepast kunnen worden. Zowel bij nieuwbouw als renovaties.	2023 - 2025

		In 2023 concretiseert de gemeente dit, waarbij uitgangspunt is dat alle partijen hun inbreng hierin doen.	2023
		2. De gemeente draagt (financieel) bij aan klimaatadaptieve maatregelen bij de realiseerbaarheid (o.a. vergroening, afkoppelen et cetera) op basis van wederkerigheid.	
		3. Samen de wederkerigheid over dit onderwerp inzichtelijk maken.	2023
		4. Bij mutatie (verhuizing/ bewonerswisseling) besteden de corporaties extra aandacht aan het vergroenen van de tuin en het tegengaan van verstening. Het is niet langer verplicht voor de vertrekkende huurder om de tuin kaal op te leveren. Het groen wat door de voormalige huurder is aangebracht wordt dus niet automatisch verwijderd.	
		5. De woningcorporaties stimuleren ook bij andere contactmomenten hun huurders om hun tuin te vergroenen. Samen gaan we werken aan een informatiebrochure over groene klimaatbestendige tuinen (o.a. met verkregen informatie van de gemeente en Waterklaar.nl)	
		6. Woningcorporaties gaan in 2023 bekijken of en welke mogelijkheden er zijn om oververhitting in de bestaande woningen te verminderen / voorkomen.	2023
		7. Corporaties en gemeente maken een start met inzichtelijk maken van de milieubelasting van bouwmaterialen in hun vastgoed- en infrastructurele opgave.	2023
		8. Ten aanzien van de energiecoaches en Goede Buren zal ingezet worden op het verbreden van deze inzet en de uitbreiding van capaciteit. Naast thema energie toevoegen van klimaatadaptatie en circulariteit.	2023
		9. Corporaties gaan steeds meer conceptuele nieuwbouw realiseren.	2023

		Zij gaan in gesprek met de conceptbouwers over circulair en klimaatadaptief bouwen.	
--	--	---	--



BIJLAGE 1:
VOLKSHUISVESTELIJKE BIEDINGEN
CORPORATIES - 2023

Gemeente Venlo
t.a.v. College van B & W
Postbus 3434
5902 RK VENLO

Datum:	29 juni 2022	Uw kenmerk:
Ons kenmerk:	2022 Beleid JvdB/Tia	Dossiernummer:
Onderwerp:	Overzicht voorgenomen activiteiten 2023	Bijlage: 1

Geacht college,

Woonwenz verricht haar activiteiten vanuit haar missie: **goed en betaalbaar wonen voor iedereen in gevarieerde en duurzame wijken, in een vitale regio**. Deze missie vatten wij ruim op; we bieden niet alleen huisvesting maar willen een thuis mogelijk maken.

Daarmee voorziet Woonwenz in een belangrijke maatschappelijke taak. Woonwenz wil herkenbaar zijn als een woningcorporatie met een sociaal gezicht. Dat sociale gezicht komt tot uitdrukking in oprechte betrokkenheid bij haar huurders, betaalbare huren, lagere woonlasten en leefbare en duurzame wijken. Als corporatie met haar wortels diep en breed verspreid in de stad, willen we Venlo in alle wijken mooier maken, helpen om onaangename plekken in de stad weg te krijgen. Woonwenz heeft in 2021 de nieuwe strategie 2030 vastgesteld. Opvolgend daaraan is Woonwenz gestart met het ophalen van input bij haar huurders en belanghouders om zo te komen tot het ondernemingsplan 2022 – 2025: *“Woonwenz, meer dan een woning”*.

De gemeente Venlo heeft haar woonbeleid vastgelegd in de Woonvisie Venlo 2021-2026 - op weg naar toekomstbestendig Wonen. Woonwenz is net als onze huurdersorganisatie betrokken bij de opstelling van de woonvisie. In de visie is aangegeven dat deze actueel dient te blijven en dynamiek kan vertonen door bijvoorbeeld acties toe te voegen aan het bijbehorende uitvoeringsprogramma. Graag blijven we als partner betrokken in dit proces gelet op de belangrijke bijdrage die wij kunnen leveren aan de resultaten.

De woningcorporaties en de gemeente zijn partners op het terrein van de (sociale) volkshuisvesting/wonen in de gemeente Venlo. Partijen trekken gezamenlijk op in de op dit terrein te realiseren prestaties. Middels dit schrijven geven wij u een overzicht van onze voorgenomen activiteiten voor het jaar 2023 met een doorkijk naar de komende jaren. Volgens onze afspraak in het Accountmanagersoverleg is, in tegenstelling tot voorgaande jaren geen concreet projectenoverzicht bijgevoegd. Korthedshalve verwijzen we daarvoor naar het projectenoverzicht van de prestatieafspraken 2022 dat eind dit jaar na vaststelling van de begroting geactualiseerd zal worden.

Graag vragen wij langs deze weg nog wel uw bijzondere aandacht voor een tweetal onderwerpen.

- In oktober 2021 is door de gemeente eenzijdig het besluit genomen over de (verhoogde) sociale grondprijzen. Gemeente en corporaties waren daarover in gesprek. In een brief

hebben wij aangegeven het daar niet mee eens te zijn omdat in het lopende gesprek sprake was van een bredere agenda dan enkel de grondprijs. Graag gaan we op korte termijn verder in overleg om te komen tot een totaalafpraak t.a.v. sociale grondprijzen, een breed procesvoorstel en afspraken t.a.v. "budget neutrale herstructurering". Dit alles gezien vanuit de gezamenlijke volkshuisvestingsopgave waar we voor staan.

Woonwenz heeft met de andere Venlose corporaties de wens uitgesproken om te komen tot een stuurgroep Wonen (zie brief aan de fractievoorzitters en lijsttrekkers d.d. 31 maart j.l.) gelet op de versnellingsagenda. Daarbij zijn ook nog een aantal andere acties voorgesteld. Graag gaan we daarover verder in gesprek.

Met vriendelijke groet,


Frank van Engelen
Directeur-bestuurder
Woonwenz

Leefbaarheid

Doelstelling: We willen inzetten op het realiseren en behouden van een goede leefbaarheid in alle stadsdelen en dorpen van de gemeente.

Veelal waarderen de huurders van Woonwenz de leefbaarheid positief, zonder dat een extra inzet van ons wordt gevraagd. In die situaties willen wij gewoon een goede "huisbaas" blijven. Wel zorgen wij er voor om zichtbaar en aanspreekbaar aanwezig te zijn. Er zijn ook complexen en buurten waar een meer actieve inzet op leefbaarheid nodig is om de woonomgeving op een gewenst niveau te brengen of te houden. Dat vraagt om een gezamenlijke inspanning van onder andere bewoners, gemeente, politie, corporaties en zorg- en welzijnspartijen. Daar waar het onze complexen betreft zal Woonwenz een initiatieerende rol nemen. Optimalisatie van communicatie met de bewoners en het betrekken van huurders(organisatie) bij te maken keuzes zijn continue speerpunten.

In ons nieuwe ondernemingsplan hebben we ons concreet de ambities gesteld om:

- de leefbaarheid in de wijken te vergroten door de aanwezige voorzieningen beter te benutten en activiteiten/projecten te organiseren om een impuls te geven aan sociale cohesie;
- het veiligheidsgevoel te vergroten in complexen en wijken door in gesprek te gaan met bewoners en door de inzet van technische hulpmiddelen;
- nog actiever de samenwerking te zoeken met zorg- en welzijnsorganisaties om langer (zelfstandig) wonen mogelijk te maken;
- nieuwe (flexibele) woonconcepten (samen met partners) te ontwikkelen om zo passend maatwerk te bieden dat tegemoetkomt aan faciliteiten en diensten waar onze huurders behoefte aan hebben.

Concreet voor de periode van onderhavige prestatieafspraken spelen in elk geval:

- Inzet van financiële middelen ten behoeve van werkzaamheden en personele kosten van buurtcoördinatoren en buurtbeheerders alsook de besteding van de "wijkbudgetten" in de wijken en kernen waar Woonwenz bezit heeft. Deze richten zich naast de algemene bevordering van leefbaarheid door de aanwezigheid van medewerkers en zichtbaarheid in de wijken en kernen meer specifiek op bevordering sociale stijging en diverse leefbaarheidsactiviteiten, zoals ontmoetingsruimten (bewoners activeren tot organisatie eigen activiteiten), inzet van buurtwoningen in aandachtswijken/-complexen en sloopcomplexen (o.a., Klokkengietersstraat (Venlo-Noord), Alberickstraat (Vastenavondkamp), Burgemeester Gommansstraat (Blerick-Midden) en Craneveldstraat (Venlo-Centrum)) klussenbus, buurtbemiddeling, opruimacties in openbaar gebieden in buurten en degelijke. Uitrol initiatieven/projecten t.a.v. leefbaarheid zoals welkom in de wijk; voortuinenbeheer; uitleenservice tuingereedschap; schuttingprojecten. Een concrete projectenbegroting voor 2023 is nog niet gereed maar zal bij de prestatieafspraken 2023 beschikbaar zijn.
- SOP-Blerick: Verder uitwerking implementatie masterplan en deelplannen per wijk (met specifieke aandacht voor Vastenavondkamp) conform het door partijen vastgestelde plan van aanpak. Met daarbij een bewaking van de voortgang aan de hand van per kwartaal door de projectleiding op te stellen voortgangsrapportages.
- Binnen de aanpak van het stadsdeel Blerick is de wijk Vastenavondkamp geprioriteerd. De leefbaarheidsvraagstukken in deze wijk (als onderdeel van Blerick-Noord) zijn begin 2018 aanleiding geweest om hiervoor een apart project in te richten. Dit project dient als proeftuin voor een nieuwe manier van wijkgericht werken en moet zorgdragen voor een zichtbare verbetering van de leefbaarheid in het Vastenavondkamp binnen een redelijke termijn. Binnen het project wordt experimenteerruimte gecreëerd. De aldaar

geleerde lessen worden indien mogelijk ook uitgerold naar andere wijken en buurten binnen de gemeente. Het project wordt uitgevoerd in opdracht van de vier convenantpartijen: de betrokken woningcorporaties Antares en Woonwenz, Gemeente Venlo en de Provincie Limburg. Het uitvoeringsplan 2021 – 2025 geeft aan welke projecten op stapel staan en wie de trekker binnen een project is en omvat een gebiedsvisie.

- Venlo-Noord: o.a. voortzetting activiteiten omgeving Klokkengietersstraat (zowel sociaal als fysiek);
- In 2021 is een analyse gemaakt van de wijk Venlo-oost-Zuid. Om verder "afglijden" te voorkomen is daarvoor door partners tot een brede aanpak van betrokken partijen (ook Woonwenz) gekomen. Gemeente houdt logischerwijs daarin de regie.
- Woonwenz zal in 2022 verder gaan met de nieuwbouw aan de o.a. Océ-Canon, Eindhoveneweg, Sloterbeekstraat, Schoolstraat (Velden), De Sprunk (Belfeld); daarnaast starten wij c.q. gaan we verder met herstructurering van projecten aan de Klokkengietersstraat (Venlo-Noord), Alberickstraat (Vastenavondkamp), Burgemeester Gommansstraat (Blerick-Midden) en Craneveldstraat (Venlo-Centrum), J. Henry Dunantstraat (Arcen), Prinses Christinastraat (Belfeld), Deken van Oppensingel (Julianafat). Inclusief het uitplaatsen van bewoners, is er sprake van tijdelijk beheer t.b.v. leefbaarheid in de wijk. Extra inzet van buurtcoördinatoren en een buurtwoning is aan de orde.
- Woonwenz maakt 2 keer per jaar een verdiepingsslag ten aanzien van de ontwikkeling van de leefbaarheid op clusterniveau (= complex) in met name hoogbouwcomplexen op basis van onze Quick Scan. Deze informatie kan worden gebruikt om plannen verder uit te werken. Daarnaast levert Woonwenz graag beschikbare informatie om te komen tot de door de gemeente gewenste Sociale Kaart van Venlo om vervolgens in overleg met elkaar te treden over de mogelijke rol van Woonwenz.
- Woonfraude is een thema waar we graag nader over in overleg gaan om te komen tot een gezamenlijke actieve aanpak.
- Het beleid van Woonwenz is er op gericht om achter de voordeur bij mensen te komen c.q. in verbinding te blijven met onze huurders. Dit doen we middels reguliere inzet van onze buurtbeheerders en -coördinatoren maar ook middels gerichte inzet bij betalingsproblemen, aftersales bij nieuwe huurders, in herstructureringsprojecten, overlastsituaties, etc.
- Een pilot waarbij we jongeren de mogelijkheid geven tegen een gereduceerde huurprijs (bereikbaar voor jongeren tot 23 jaar) een woning te huren binnen een seniorencomplex met als tegenprestatie een bepaalde vorm van vrijwilligerswerk in het complex. Bij een succesvolle pilot kan dan bredere uitrol aan de orde zijn.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Doelstelling uitvoeringsprogramma: We zorgen voor een passende woning voor ieder huishouden. Dit altijd gezien in regionale context.

Woonwenz streeft naar een goede en betaalbare woning voor iedereen. We willen daarom de huurprijzen zo laag mogelijk te houden. Daarnaast wordt er fors geïnvesteerd in het terugdringen van de overige woonlasten onder meer door woningen te voorzien van energiebesparende maatregelen, door de servicekosten laag te houden en door te sturen op bewonersgedrag middels de inzet van energiecoaches.

Verder doen we er alles aan om betalingsproblemen in een vroegtijdig stadium te signaleren en in samenspraak met de huurders te komen tot passende oplossingen. Waar nodig in samenspraak met de gemeente (schuldhulpverlening b.v.). Uitgangspunt blijft het voorkomen van huisuitzettingen.

In ons nieuwe ondernemingsplan hebben we ons concreet ten doel gesteld om:

- Nader onderzoek te doen naar spanning in de diverse huurklassen t.a.v. vraag en aanbod om daar ons huurbeleid op aan te passen.
- Ouderen die in een gezinswoning wonen te stimuleren om door te stromen naar een passende woning door ze actief te benaderen indien blijkt dat de woonbehoefte niet aansluit bij de huidige situatie. Daartoe participeren we reeds in de gemeente brede werkgroep.
- Meer maatwerk te bieden (bij uitzonderingen) op het gebied van toewijzing.

We monitoren op basis van beschikbare data en eigen ervaringen de markt continu om te borgen dat er voldoende voorraad beschikbaar is en blijft. Door herstructurering, transformatie en vernieuwing houden we onze voorraad up-to-date. Starters en (toekomstige) bewoners uit het middensegment kunnen terecht bij Woonwenz (bij een passende woonbehoefte of als dat direct of indirect een bijdrage levert aan het woongenot van andere bewoners).

Zorgelijk blijft de huidige prijsontwikkeling en krapte op de markt van leveranciers en aannemers. Dat zet druk op de te realiseren bouwvolumes. De beschikbaarheid van goede en voldoende bouwlocaties is ook een aandachtspunt waar de corporaties met de gemeente tot afspraken willen komen. Tevens willen we nog meer de samenwerking opzoeken om bouwprocessen te verkorten en vertraging te beperken.

Concreet voor de periode van onderhavig prestatieafspraken spelen in elk geval:

- Uitvoering sloop- en nieuwbouwprogramma als opgenomen in de prestatieafspraken 2022. Woonwenz wil graag een versnelling aanbrengen in haar sloop en nieuwbouw programma en zoekt hier dan ook de samenwerking op met de gemeente. Om dit op een efficiënte wijze vorm te geven is er een procesmanager toegewezen voor Woonwenz. De volgende stap is om lopende en toekomstige projecten te koppelen aan één en dezelfde projectleider. Dit is gewenst om de snelheid erin te houden. Wij gaan er van uit dat bij het bovengenoemde proces nog extra projecten toegevoegd worden.
- Borgen van voldoende goede en passende bouwlocaties. Daarbij zet de gemeente zich actief in om locaties beschikbaar te stellen voor nieuwbouw van sociale- en middenhuur woningen en stelt voldoende (project/ambtelijk) capaciteit beschikbaar om het voortraject te faciliteren, denk aan inhoudelijke ondersteuning, duidelijke processen en ondersteuning aan de bouwplannen vanuit proces en kosten om tot het gewenste resultaat te komen.
- Aan de hand van onze portefeuille en bouwplannen willen we (nieuwe) afspraken maken over de huisvesting van doelgroepen. Aan de hand van de in 2022 besproken wijkanalyses van de gemeente Venlo en de Woonwenz analyses willen we daar de komende jaren graag over in gesprek blijven. Graag komen we daarbij tot een tweejaarlijkse analyse om ontwikkelingen per wijk te volgen. Op basis daarvan kunnen we komen tot concrete gezamenlijke visie per wijk met concrete uitvoeringsplannen.
- Continuëren gematigde huurverhoging.
- Continuering van de samenwerking op het gebied van huurincasso gericht op het voorkomen van huisuitzettingen.
- Woonwenz gaat onderzoeken welke woningen in de huidige voorraad, eventueel door enkel aanpassingen, geschikt zijn voor starters en studenten, inclusief het benoemen van deze woningen t.b.v. deze doelgroep.
- Woonwenz onderzoekt met partners (zorgpartijen, gemeenten en overig) de behoefte naar diverse woonconcepten. Graag willen de komende jaren samen met de gemeente

en andere partners langer wonen stimuleren waar gewenst dan wel doorstroming bevorderen waar kansrijk.

Wonen en Zorg

Doelstelling uitvoeringsprogramma: *We streven er naar dat alle inwoners kunnen wonen in een woning die aansluit bij hun woonbehoefte.*

Het scheiden van wonen en zorg en de hervormingsagenda van de langdurige zorg hebben stevige gevolgen voor de zorg- en woningmarkt. Ouderen blijven langer zelfstandig thuis wonen, ook wanneer ze zorg nodig hebben. Dat vraagt gelet op de veranderende hulpvraag om maatwerk. En er komen nieuwe doelgroepen op de huurmarkt als gevolg van de extramuralisering in de zorg. Dit stelt extra eisen aan de woningvoorraad (zowel bestaand als nieuw) en aan de samenwerking tussen de corporaties, de gemeente en de zorg- en welzijnsinstellingen.

In ons nieuwe ondernemingsplan hebben we ons, naast de onder "betaalbaarheid en beschikbaarheid" en "leefbaarheid" benoemde doelstellingen die bijdragen aan bovenstaande, concreet ten doel gesteld om:

- Zelfstandig wonen voor huurders mogelijk te maken middels het bieden van maatwerk. Denk daarbij aan het aanpassen van woningen.

Begin 2019 is het Transferpunt Noord-Limburg in het leven geroepen. Het Transferpunt is ontstaan uit een samenwerkingsafpraak tussen zorgaanbieders, woningcorporaties en de gemeenten in Noord-Limburg. Deze afspraken zijn vastgelegd in het afsprakenkader "huisvesting kwetsbare burgers". De betrokken partijen hebben de ambitie uitgesproken om alle kwetsbare burgers snel en effectief passende ondersteuning en huisvesting te bieden. Het transferpunt heeft in beginsel tot doel om mensen met een ondersteuningsvraag die uitstromen vanuit bijvoorbeeld Beschermd Wonen of maatschappelijke opvang te koppelen aan een woningcorporatie die voor deze persoon een passende woning gaat zoeken. De betrokkenen partijen hebben procesafspraken gemaakt over dit transferpunt. Het transferpunt is nog volop in ontwikkeling. Vanaf het begin is het proces continu gemonitord, geëvalueerd en verbeterd. Dit gebeurt in samenspraak met een werkgroep bestaande uit de betrokkene partijen. Streven is om het transferpunt door te ontwikkelen naar het passend huisvesten van alle kwetsbare burgers met een ondersteuningsvraag in begeleiding van een zorgaanbieder. Daarbij is de wens van de gemeente de samenwerking daarin te verbreden naar de regio Midden-Limburg. Dit proces zal de komende jaren, onder regie van de gemeente Venlo, inzet en aandacht blijven vragen van alle betrokken partijen.

Concreet voor de periode van onderhavige prestatieafspraken spelen in elk geval:

- Verdere uitwerking afspraken met betrekking tot de huisvesting van kwetsbare doelgroepen en ieders rol daarin. En monitoring van de effecten daarvan.
- Woonwenz neemt als altijd haar verantwoordelijkheid in de huisvesting van statushouders en geeft samen met collega-corporaties invulling aan wettelijke taakstelling. Aandachtspunt blijft daarbij het borgen van de integratie in de Venlose samenleving en de kwalitatieve invulling (grote gezinnen en 1 persoonshuishoudens) die een bijzonder beroep doen op de in te zetten woningen.
- Samen met de gemeente en de collega-corporaties willen wij graag werken aan een beleidsvisie over de gevolgen van de vergrijzing voor de sociale verhuurders in Venlo.
- Gericht de samenwerking opzoeken met zorgpartners in relatie met "langer wonen".

- Woonwenz gaat onderzoeken welke samenwerkingsverbanden mogelijk zijn met partners, op het gebied van extra dienstverlening en het voldoen aan deze behoeften van haar huurders. Wat is er beschikbaar en hoe kan Woonwenz hierin faciliteren.
- Woonwenz onderzoekt de woonbehoeften van ouderen ten opzichte van de huidige bewoning in relatie met toekomstige mogelijkheden en hoe hierin te faciliteren.
- Komen tot een WMO-convenant.

Verduurzaming

Doelstelling uitvoeringsprogramma: *We streven naar het toepassen van duurzame maatregelen en duurzame woningen, ten behoeve van het verhogen van het wooncomfort en verlagen van de woonlasten voor onze huurders.*

De corporatiesector zet al jaren in op energiezuinigheid van het vastgoedbezit, het reduceren van CO₂-uitstoot en het toepassen van duurzame materialen. Mede in het licht van beperking van woonlasten voor de huurders brengt Woonwenz in zowel nieuwbouw als ook in de bestaande bouw energetische voorzieningen aan die optimalisatie van beperking in het energieverbruik mogelijk maken. Omdat het meeste energieverbruik terug te leiden is naar de gebruiker dragen wij er zorg voor dat onze huurders zich daarvan bewust worden. In ons nieuwe ondernemingsplan hebben we ons ten doel gesteld om er voor te zorgen dat Woonwenz eind 2025 nog steeds vooroploopt in Nederland in het terugdringen van energiegebruik en verduurzaming van woning en wijk. Concrete ambities voor de ondernemingsplan periode daarbij zijn:

- Elke medewerker die klantcontact heeft, heeft kennis van verduurzaming en zorgt actief dat er een gedragsverandering plaatsvindt bij huurders omtrent energiebesparing.
- We ontwikkelen een visie hoe we circulair en klimaat adaptief onderhoud plegen en kunnen bouwen.
- Elke woning beschikt over een voor huurder toegankelijke handleiding van de technische installaties en tips om energie te besparen (gedragsverandering).
- We hebben zicht op onze route naar een CO₂ neutrale woningvoorraad.

Concreet voor de periode van onderhavige prestatieafspraken spelen in elk geval:

- Uitvoering meerjarig programma als opgenomen in de projectenbijlage prestatieafspraken 2022. Woonwenz blijft werken aan het verduurzamen van het bestaande woningbezit.
- Nieuwbouw wordt gasloos en energieneutraal.
- Afstemmen om te komen tot concrete inzet per partij (corporaties en gemeente), waarbij we actief meedenken om te komen tot een CO₂-neutraal woningbezit in 2050. De focus van Woonwenz ligt op het realiseren van CO₂-neutrale woningvoorraad en gedragsverandering bij huurders.
- Voorzetten inzet van energie ambassadeurs van Woonwenz om het gedrag van haar huurders te stimuleren, in combinatie met de coördinerende rol vanuit het "duurzaam Bouwloket" gemeente Venlo. Tevens de volgende stap zetten richting opvolging. We zetten actief in om het aantal "energiecoaches" van Woonwenz uit te breiden naar 25 tot 30. Tevens bezien we mogelijkheden om de opleiding daarvan op te pakken met onze collega's van Antares.
- Verdere bevordering optimalisatie gebruik genomen maatregelen zodat de huurders de resultaten ook daadwerkelijk in de woonlasten terugzien. Zie ook de opmerking hierboven t.a.v. toegankelijke handleiding.
- Komen tot een verdere uitwerking richting realisatie (2028) van de pilot aardgasvrije wijk Hagerhof-Oost onder regie van de gemeente Venlo.

- Aansluiten bij de verduurzaming van de Wijk Vossener-Centrum op basis van een hybride tussenoplossing (samen met Antares).
- In 2023 willen we bezien hoe we het afkoppelen van hemelwaterafvoer vorm kunnen geven in ons duurzaamheidsbeleid. Voorwaarde daarbij is wel dat we daarvoor vanuit de gemeente beschikking krijgen over de zogenaamd "GIS-kaarten".
- Opvolging geven aan de afspraken uit de Warmtevisie gebouwde omgeving.

Samenwerking

Doelstelling uitvoeringsprogramma: *We spannen ons gezamenlijk maximaal in om op een constructieve manier samen te werken om te komen tot de realisatie van de prestatieafspraken.*

Een goede samenwerking met partijen in ons netwerkwerk zoals de huurdersorganisatie, instellingen voor zorg en welzijn, gemeenten en andere corporaties is essentieel om ook in de toekomst onze doelstellingen te kunnen realiseren. Woonwenz ziet haar netwerk als de plaats om inspiratie op te doen en leerpunten uit te wisselen. In onze relatie met andere corporaties kiezen wij voor samenwerking. Met de gemeente willen wij in alle transparantie komen tot gedegen afspraken die leiden tot realisatie van de prestatieafspraken. Partnership is wat ons betreft daarbij de basis van de samenwerking.

Venlo krijgt de komende jaren te maken met een forse woningbouwopgave die past op de versnellingsagenda van het Rijk. Er is sprake van toenemende krapte op de woningmarkt. De projecten vanuit Woonwenz uit de projectenbijlage bij de prestatieafspraken 2022 welke zijn opgenomen in het indicatieve bod van de Provincie aan het Rijk vormen ons uitgangspunt. Aan de hand van actuele ontwikkelingen monitoren we dit en stellen we waar nodig bij. Naast de aantallen gaat het daarbij ook om de zorg voor blijvend leefbare en gevarieerde wijken. Woonwenz pakt deze brede volkshuisvestelijke taak graag op in samenwerking met de gemeente.

Concreet voor de periode van onderhavige prestatieafspraken spelen in elk geval:

- Procesafpraak over ontwikkeling nieuwe locaties: Gemeente zet zich actief in om locaties beschikbaar te stellen voor nieuwbouw sociale huurwoningen en stelt voldoende capaciteit beschikbaar om het voortraject te faciliteren. Ook van Woonwenz mag de gemeente verwachten dat wij actief blijven zoeken naar mogelijke nieuwbouwlocaties. Het is een continu proces voor Woonwenz om te blijven zoeken naar nieuwe bouwlocaties.
- In oktober 2021 is door de gemeente eenzijdig het besluit genomen over de (verhoogde) sociale grondprijzen. Gemeente en corporaties waren daarover in gesprek. Deze eenzijdige besluitvorming sloot niet aan bij de verwachtingen van de corporaties en in een brief hebben wij aangegeven het daar niet mee eens te zijn omdat in het lopende gesprek sprake was van een bredere agenda dan enkel de grondprijs. Graag gaan we op korte termijn verder in overleg om te komen tot een totaalafpraak t.a.v. sociale grondprijzen (inclusief mogelijke differentiatie), een breed (opgewaardeerd) procesvoorstel met daarin de elementen kostenverhaal, openbare ruimte, plankosten en inbreng gronden en afspraken t.a.v. "budget neutrale herstructurering". Dit alles bezien vanuit de gezamenlijke volkshuisvestingsopgave waar we voor staan.
- Samen met gemeente en collega-corporaties resultaten boeken om de doorlooptijd van (nieuwbouw)initiatieven verder te verkorten door een efficiënter proces. Graag verkennen wij daarbij ook de mogelijkheid tot procesinnovatie mede geleid op de reeds tot stand gebrachte productinnovaties (denk aan conceptbouw waarbij de doorlooptijd

t.a.v. overleg, voorbereiding en vergunningen inmiddels vele malen langer is dan de feitelijke bouwtijd).

- Woonwenz heeft met de andere Venlose corporaties de wens uitgesproken om te komen tot een stuurgroep Wonen (zie brief aan de fractievoorzitters en lijsttrekkers d.d. 31 maart j.l.) gelet op de versnellingsagenda. Daarbij zijn ook nog een aantal andere acties voorgesteld. Graag gaan we daarover verder in gesprek.
- Woonwenz geeft invulling aan de afspraken uit het convenant voorkoming huisuitzetting. Gezamenlijk de rol van de bewindvoerders kritisch blijven monitoren. Wij nodigen u uit om deze samen met de huurdersorganisatie en de andere in Venlo actieve woningcorporaties te concretiseren. Nader bezien of het gebruik van bestaande data binnen de mogelijkheden ingezet kan worden om huisuitzetting te voorkomen.

Woonwenz spreekt de wens uit om toe te werken naar langjarige afspraken. De voorbereidingen daarvoor lopen thans in de ambtelijke werkateliers voor de strategische afspraken 2023-2026. We werken daarbij samen met Antares en Wonen Limburg en de gemeente Venlo.

Een afschrift van dit schrijven zenden wij aan de Huurders belangenvereniging Venlo e.o., Antares en Wonen Limburg.

Met vriendelijke groet


Frank van Engelen
Directeur-bestuurder
Woonwenz

Bijlage: Woonwenz projectenbijlage bij Prestatieafspraken 2022

Projecten (2022-2026): bedragen zijn indicatief en afgerond, het betreft alle interne en externe kosten!	Aantal woningen	DAEB of niet-DAEB	Uitvoering	Voorgenomen investering	Aantal uit strategische reserve
Nieuwbouw principeverzoek					
Teuniswijk fase 3 Venlo-Noord	7	KOOP	2022	PM	7
Straelseweg 13 Venlo-Centrum	1	Niet-DAEB	2022	€ 177.000	ntb
De Sprunk Belfeld	13	DAEB	2022	€ 3.284.000	ntb
Prinses Christinastraat Belfeld	8	DAEB	2022	€ 2.011.000	8
Schoolstraat Velden	11	DAEB	2022	€ 2.683.000	11
Q4 Aan de Stadsmuur Venlo-Centrum	34	DAEB	2022	€ 10.150.000	0
Sloterbeekstraat Venlo-Zuid	28	DAEB	2023	€ 6.787.000	28
Eindhovenseweg / Veilingstraat Venlo-Centrum	71	DAEB / niet-DAEB	2023	€ 18.016.000	0
Canon-terrein Venlo-Noord	68	DAEB / niet-DAEB	2023	€ 16.253.000	68
Deken van Oppensingel Venlo-Centrum	72	DAEB / niet-DAEB	2024	€ 19.702.000	72
Nieuwbouw nog in te dienen					
J. Henry Dunantstraat Arcen	11	DAEB	2023	€ 2.681.000	10
Kazerne Kwartier (studentenwoningen)	40	DAEB	2023	€ 3.562.000	ntb
St. Jansplein / Alberickstraat Blerick-Noord	60	DAEB	2024	€ 16.332.000	ntb
Vastenavondkamp Blerick-Noord (winkelcentrum)	29	DAEB	2023	€ 7.747.000	ntb
Craneveldstraat / Hogeweg Venlo-Centrum	84	DAEB	2024	€ 22.867.000	ntb
Blerick-Midden	27	DAEB	2024	€ 6.868.000	ntb
Blerick-Midden	27	DAEB	2025	€ 7.490.000	ntb
Kazerne Kwartier I + II	100	DAEB/ niet-DAEB	2024 - 2025	€ 26.969.000	ntb
Casinoweg Venlo-Oost	11	DAEB	2024 - 2025	€ 2.798.000	ntb
Kazerne Kwartier III + IV	50	DAEB	2024 - 2026	€ 13.870.000	ntb
Blerick-Midden	42	DAEB	2026	€ 11.895.000	
Blerick-Midden	36	DAEB	2025	€ 9.332.000	
Venlo-Noord	63	DAEB	2025	€ 17.476.000	
Totaal	893			€ 228.950.000	

Projecten (2022-2026)	Aantal	DAEB / n-DAEB	Jaar sloop	Investering
-----------------------	--------	---------------	------------	-------------

Saneren bestaande complexen (startjaar leegmaken), kosten exclusief waarde opstal (WOZ-waarde)				
Embargo (nog niet definitief/gecommuniceerd)	153	DAEB	2022	€ 5.211.000
Embargo (nog niet definitief)	177	DAEB	2023	€ 7.088.000
Embargo (nog niet definitief)	0	DAEB	2024	€ 0
Embargo (nog niet definitief)	134	DAEB	2025	€ 5.029.000
Embargo (nog niet definitief)	0	DAEB	2026	€ 0
Totaal				€ 17.328.000

Projecten (2022-2026)	Aantal	DAEB / n-DAEB	Uitvoering	Investering
Energetische voorzieningen/ aardgasvrije wijken				
Div. complexen			2022	€ 5.246.000
Div. complexen			2023	€ 1.410.000
Div. complexen			2024	€ 204.000
Div. complexen			2025	€ 1.495.000
Div. complexen			2026	€ 10.130.000
Totaal t/m 2025				€ 18.485.000

Projecten (2022-2026)	Aantal	DAEB / n-DAEB	Uitvoering	Investering
Verbeteringen, exclusief geriefverbeteringen				
Brand/ CO melders, Elektragroepen, Thermostaatkranen Riolering		DAEB	2022	€ 1.070.000
Brand/ CO melders, Elektragroepen, Thermostaatkranen Riolering		DAEB	2023	€ 474.000
Brand/ CO melders, Elektragroepen, Thermostaatkranen Riolering		DAEB	2024	€ 481.000
Brand/ CO melders, Elektragroepen, Thermostaatkranen Riolering		DAEB	2025	€ 492.000
Brand/ CO melders, Elektragroepen, Thermostaatkranen Riolering		DAEB	2026	€ 665.000
Totaal				€ 3.182.000

Projecten (2022-2026)	Aantal	DAEB / n-DAEB	Uitvoering	Investering
Asbestsanering / legionellamaatregelen				
Div. complexen			2022	€ 455.000
Div. complexen			2023	€ 305.000
Div. complexen			2024	€ 159.000
Div. complexen			2025	€ 14.000
Div. complexen			2026	€ 108.000
Totaal t/m 2025				€ 1.041.000

Projecten (2022-2026)	Aantal	DAEB / n-DAEB	Uitvoering	Investering
Leefbaarheid				
Div. complexen/activiteiten (incl. personeelskosten)			2022	€ 1.200.000
Div. complexen/activiteiten (incl. personeelskosten)			2023	€ 1.219.000
Div. complexen/activiteiten (incl. personeelskosten)			2024	€ 1.241.000
Div. complexen/activiteiten (incl. personeelskosten)			2025	€ 1.264.000
Div. complexen/activiteiten (incl. personeelskosten)			2026	€ 1.288.000
Totaal t/m 2026				€ 6.212.000

Gemeente Venlo
t.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 3434
5902 RK VENLO

behandeld door : Ric Leenders
datum : 30 juni 2022
onderwerp : Overzicht voorgenomen activiteiten 2023

Geacht College,

Zoals in de Woningwet is opgenomen overhandigt Antares u hierbij het overzicht van de voorgenomen activiteiten voor 2023. De uitgangspunten daarvan hebben wij vooraf gecommuniceerd met onze huurdersorganisaties en de RvC.

Antares zet zich voortdurend actief in vanuit de opgave en de voorgenomen doelstellingen uit het ondernemingsplan. Op constructieve wijze werken wij samen met de stakeholders aan de volkshuisvestelijke opgave in de diverse stadsdelen in de gemeente Venlo. Antares biedt een betaalbare en kwalitatief goede woning in een prettige leefomgeving. Betaalbaarheid en beschikbaarheid van de juiste woningvoorraad zijn continu belangrijke aandachtsvelden in ons beleid. Leefbaarheid en verduurzaming vormen daarin een dynamisch geheel.

De prestatievelden van het volkshuisvestingsbeleid richten zich concreet op de hoofdthema's: leefbaarheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid, wonen en zorg, verduurzaming en samenwerking. Aan de hand van de bijgevoegde projectenbijlage zijn de concrete nieuwbouwprojecten en de investeringen in het bestaande vastgoed inzichtelijk gemaakt, inclusief de leefbaarheidsinvesteringen.

Vooruitlopend op de wens die we samen als partners hebben om vanaf 2023 over te gaan op meerjarige prestatieafspraken (2023 – 2026), legt Antares komend jaar vooral de focus op enkele aspecten die extra de aandacht behoeven. Afwijkend ten opzichte van voorgaande jaren ziet dit voorstel er dan ook iets compacter en concreter uit. Deze brief met voorgenomen activiteiten is een soort speerpuntenanalyse die we graag samen met de gemeente, de huurdersbelangenvereniging en de collega corporaties concretiseren tot meerjarige prestatieafspraken voor 2023-2026.

Samenwerking

Antares wenst nog meer het partnership in de samenwerking zichtbaar en meetbaar terug te zien in de opgaves die momenteel steeds urgenter worden. De toenemende vraag naar woningbehoefte en sociale zorg heeft een structureel karakter gekregen en vergt een enorme inspanning en investering die gezamenlijk gedragen moet worden met de partners in Venlo. Willen we hier de komende jaren voldoende aan kunnen bouwen (mede gezien de alsmaar schaarser wordende locaties) is samenwerking belangrijker dan ooit tevoren. Gezamenlijke doelen stellen is essentieel.

Leefbaarheid

Een leefbare wijk draagt bij aan een prettige en gezonde leefomgeving. Om vitale wijken te creëren is het van belang niet alleen te investeren in stenen, maar ook in mensen en de lokale gemeenschap. Dit doet Antares op verschillende manieren.

De volgende speerpunten willen we concretiseren in een gezamenlijke aanpak voor 2023.

- Ondersteunen van bewonersinitiatieven;
- Initiëren van leefbaarheidsprojecten;
- Koppelkansen creëren bij gezamenlijk projecten;
- Aanpak van overlastsituaties en drugshandel;
- Gebruik maken van de maximale afwijking passend toewijzen.

Betaalbaarheid & Beschikbaarheid

Ook in Venlo ervaren we de druk op de woningmarkt. Wachtlijden lopen op en de doelgroepen jongeren en senioren hebben moeite een geschikte woning te vinden. Samen met de gemeente zetten we actief in op het creëren van mogelijkheden om de sociale woningvoorraad aan te vullen. Zo zetten we samen in op locaties waar kansen liggen en juicht Antares van harte toe dat de gemeente zich actief gaat inzetten op het creëren van bouwlocaties. Belangrijk daarbij is dat de plannen in Venlo ca. 30% sociale woningbouw omvatten, ook de plannen van projectontwikkelaars. Antares neemt dan graag de sociale huurwoningen voor zijn rekening. Om te kunnen voldoen aan de realisatie van voldoende woningen zal de gemeente concreet werk moeten maken van een significante verkorting van de doorlooptijden van noodzakelijke procedures. Het wordt echt tijd dat ook de gemeente de noodzaak ervan inziet dat sociale woningbouw in de stad en dus de volkshuisvesting ook een doel is van de gemeente. De woningcorporaties kunnen dit niet alleen. Het realiseren van betaalbare woningen met beperkte woonlasten begint bij betaalbare nieuwbouw.

De volgende speerpunten willen we samen concretiseren voor 2023.

- Aangrijpen van geschikte bouwlocaties in Venlo, Tegelen, Blerick en Steyl;
- Duidelijke versnelling creëren in de doorlooptijden van de nieuwbouwplannen die zijn weergegeven in de projectenlijst separaat aan deze brief;
- Naast het creëren van voldoende aanbod stuurt Antares ook actief op de huurprijzen bij nieuwbouwprojecten, renovaties en verduurzaming van bestaand vastgoed;

- Richten op bewustwording. Denk aan tijdig inschrijven als woningzoekende en inzicht geven in de woonlasten bij toewijzing;
- Tot slot is ons huurbeleid er op gericht de woonlasten, ook op termijn, zo betaalbaar mogelijk te houden.

Wonen & Zorg

De maatschappelijke ontwikkelingen, waarbij specifiek de toename van zorgvragende doelgroepen te herkennen is, neemt steeds grotere vormen aan. Wijken staan onder druk en vragen om oplossingen. Deze doelgroepen vragen flexibiliteit in de samenleving **en** in de samenwerking. Antares ziet hierin een taak voor zichzelf, de gemeente, collega corporaties en zorg biedende partijen.

De volgende speerpunten willen we samen oppakken in 2023:

- Uit- en doorstroom realiseren van kwetsbare inwoners zonder dat dit ten koste gaat van de reguliere woningvoorraad en -toewijzingen;
- Zorggerelateerde vraagstukken invullen zolang 'wonen' centraal staat;
- Voortzetten van de proef met begeleiden van senioren met een latente verhuisbehoefte;
- Actief deelnemen aan de noodzakelijke overlegmomenten in daarvoor geëigende netwerken binnen de gemeente;
- Huisvesten van statushouders binnen de geldende wettelijke taakstelling.

Verduurzaming

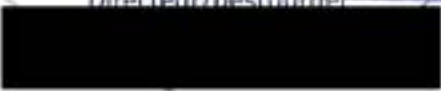
Voor de komende jaren, zo ook in 2023 richt Antares zich op het verder energetisch verbeteren van de woningen in de gemeente. Met het behaalde gemiddelde label B zijn we er nog niet!

- Antares investeert de komende jaren fors in het verder verduurzamen van de woningen. Hierbij hebben we als doel om in 2025 nog maar 100 woningen met een label E, F of G te hebben en in 2028 geen enkele woning meer met een label E, F of G. Hiermee zetten we eveneens actief in op het bestrijden van energiearmoede.
- In de wijk Vossener willen we met de gemeente integrale verduurzaming realiseren. Dit werken we graag concreet uit met de gemeente.
- Daar waar mogelijk pakken we koppelkansen aan voor het verduurzamen van de woningen.

Wij nodigen u uit om samen met de huurdersorganisatie en de collega-corporaties in de gemeente Peel en Maas de voorgenomen activiteiten concreet vorm te geven in gezamenlijke prestatieafspraken.

Bijlage: projectenbijlage voorgenomen activiteiten Antares 2023-2025

Met vriendelijke groet,


Paul Stelder
Directeur/bestuurder


Bijlage bij overzicht voorgenomen activiteiten 2022 Antares

Projecten (2022-2025)	aantal woningen	DAEB of niet- DAEB	revoering/ oplevering**	investering	aantal uit strategische reserve**
nieuwbouw					
Spechtstraat/Brachterweg - fase 1 APP Tegelen-Op de Heide	18	DAEB	2023	€ 4.333.000	18
Spechtstraat/Brachterweg - fase 2 NTGG Tegelen-Op de Heide	4	DAEB	2023	€ 943.000	4
Spechtstraat/Brachterweg - fase 2 NTGG Tegelen-Op de Heide	12	KOOP	2023	-	12
Centrumplan Tegelen Martinushof/Jan Linders	21	DAEB	2023	€ 5.300.000	21
Vossen - Breuers (AP/Lucker) - NTGG	4	DAEB	2023	€ 1.000.000	4
Vossen - Breuers (AP/Lucker) - EGW	8	DAEB	2023	€ 1.750.000	8
Centrumplan Blerick Laurentiusplein	10	DAEB	2023	€ 3.060.000	25
Centrumplan Blerick Laurentiusplein	15	N-DAEB	2023	€ 4.590.000	25
Loholstraat - APP Venlo-Centrum	4	DAEB	2023	€ 940.000	4
Loholstraat - APP Venlo-Centrum	17	N-DAEB	2023	€ 4.780.000	1
St Joseph Kerk - NTGG Tegelen	24	DAEB	2023	€ 5.670.000	24
St Joseph Kerk - NTGG Tegelen	6	DAEB	2023	€ 1.280.000	6
Boschkamp (Hekkers) - fase 1 EGW Tegelen	19	DAEB	2024	€ 5.030.000	0
Boschkamp (Hekkers) - fase 2 EGW Tegelen	23	KOOP	2024	€ 5.635.000	0
Boschkamp (Hekkers) - fase 2 EGW Tegelen	59	KOOP	2024	-	0
Herontwikkeling 't Peske APP - zorg	n.n.b.	DAEB	2024	-	-
Herontwikkeling Maaslandcollege	30	DAEB	2025	-	-
Totaal	274			€ 44.251.000	
verbeteringen (o/e energetische voorzieningen)					
Spechtstraat	3		2023	€ 150.000	
Holmuhlestraat	16		2023	€ 800.000	
Ruijs de Beenenbroecksstraat	12		2023	€ 600.000	
Paul Guillaumestraat	1		2023	€ 50.000	
Neeringerweg	2		2023	€ 100.000	
Heliskampsstraat e.o.	9		2023	€ 450.000	
Windhond	58		2023	€ 2.900.000	
Vossenerlaan	114		2023	€ 5.700.000	
Diverse Complexen	-		2024	€ 10.550.000	
Diverse Complexen	-		2025	€ 10.550.000	
Diverse Complexen	-		2025	€ 10.800.000	
Totaal	215			€ 42.450.000	
Leefbaarheid*					
Diverse projecten			2021	€ 580.000	
Diverse projecten			2022	€ 580.000	
Diverse projecten			2023	€ 580.000	
Diverse projecten			2024	€ 580.000	
Diverse projecten			2025	€ 580.000	
Totaal				€ 2.900.000	

* Dit betreft het gehele werkgebied van Antares. Exclusief personeelskosten.

**Projecten en aantallen ten laste van strategische reserve. De overige actuele projecten zijn op basis van oude afspraken.

2

Gemeente Venlo

DIT ZIJN ONZE PLANNEN VOOR 2023

en verder



2

Wonen, zorg
en bijzondere
bewonersgroepen



1

Betaalbaarheid



3

Leefbaarheid



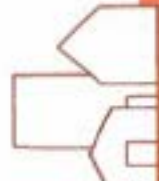
4

Duurzaamheid



5

Vastgoed en
beschikbaarheid



Wonen Limburg is een sociaal gedreven organisatie die samen met bewoners en partners zorgt voor een thuis en thuisgevoel in de Limburgse wijken, buurten en dorpen.

Daarbij zijn onze uitgangspunten: de bewoner voelt zich thuis, zonder huis geen thuis en we werken aan een duurzame samenleving. Vastgoed is ons belangrijkste middel om te sturen op het leefgeluk van bewoners. Daarnaast zijn we bereid om ons over elk maatschappelijk vraagstuk in onze buurten en dorpen te buigen, zolang de oplossing ervan bijdraagt aan een beter perspectief voor onze bewoners.

Integrale aanpak

Bij die brede maatschappelijke opgave hoort een integrale aanpak. Zaken als een goede gezondheid, goed onderwijs en financiële zekerheid zijn zeker zo belangrijk voor het thuisgevoel als een dak boven je hoofd. Daarom proberen we met onze inzet in wijken, buurten en dorpen voor zoveel mogelijk problemen tegelijkertijd een oplossing te bieden. Daarvoor werken we met u en andere partnerorganisaties samen in vernieuwende netwerken. We weten elkaar steeds beter te vinden voor creatieve oplossingen dicht bij en met bewoners. Die vorm van samenwerking willen we voortzetten en zo veel mogelijk naar het niveau van de bestuursafdelingen tillen. Zo zorgen we dat operationele creativiteit wordt bestendigd in structurele collectieve oplossingen.

Effectief gebruikmaken van beschikbare middelen

Het is een tijd van onzekerheden. Voor ons als organisatie, bijvoorbeeld als het gaat om de kosten van bouwen en de verwerving van locaties, en om de financiële armoede die we van het Rijk krijgen. En voor onze bewoners, die de kosten van het dagelijks leven omhoog zien schieten.

AFSPRAKEN OP ELKAAR LATEN AANSLUITEN

In 2023 wordt de verhuurderheffing afgeschaft. De rijksoverheid stelt dan een aantal voorwaarden aan de besteding van de gelden die voorheen naar de schatkist gingen. Brancheorganisatie Aedes maakt daarover in elk geval afspraken met het Rijk. De Provincie Limburg speelt hierin ook een rol, met name op het gebied van de woningbouwopgave. Het is dus denkbaar dat we te maken krijgen met een aantal extra 'lagen' van prestatieafspraken. Het is van belang dat we er samen met u scherp op zijn dat onze onderlinge afspraken aansluiten bij de andere afspraken op verschillende bestuursniveaus.

We willen het wonen voor hen betaalbaar houden en tegelijkertijd de beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen op de lange termijn garanderen. Dat betekent dat we nog slimmer moeten omgaan met de middelen die er zijn. Schaarste bouwgrond, leegstaand vastgoed, bestaande regelingen voor lagere inkomens, de sociale infrastructuur van zorg en ondersteuning in bestaande wijken: laten we er samen zuinig op zijn en er optimaal gebruik van maken.

Betaalbaarheid

Een last die we niet alleen kunnen dragen

Het huidige regeerakkoord bevat nog een aantal onduidelijkheden voor onze sector. We weten bijvoorbeeld niet precies welke maatregelen de overheid koppelt aan de afschaffing van de verhuurderheffing in 2023 en of de Provincie Limburg hierin nog een rol krijgt. We weten dus ook niet exact hoeveel ruimte die afschaffing ons biedt om de betaalbaarheid van wonen te verbeteren. Terwijl de kosten van het dagelijks leven blijven stijgen en de druk op betaalbaar wonen nog nooit zo hoog is geweest. Sommige bewoners zijn tot 80 procent van hun inkomen kwijt aan vaste lasten. Die last kunnen wij als corporatie alleen niet voldoende verlichten. De keuzes die u als gemeente maakt over zaken als belastingen, WMO en jeugdzorg maken een enorm verschil in het dagelijks leven van inwoners. We moeten daarom gezamenlijk optrekken om te komen tot een zo effectief mogelijk pakket aan betaalbaarheidsmaatregelen.

Armoede: een belangrijk thema

We blijven onze huurders in elk geval wijzen op de mogelijkheden die er al zijn, zoals de gemeentelijke regelingen voor lagere inkomens. We hopen dat u bewoners daar ook zo goed mogelijk over informeert. Graag bespreken we daarnaast met u de mogelijkheden om de Voorzieningswijzer in te zetten. Speciaal aandachtspunt zijn de snel stijgende

energielasten. Gelukkig dempen onze eerdere investeringen in verduurzaming van de voorraad die lasten zo veel mogelijk. Toch maken ze een steeds groter deel uit van de maandelijkse woonlasten. Naast budgetcoaches zetten we daarom al enkele jaren energiecoaches in. Die geven bewoners heel praktisch advies over hoe ze zelf energie kunnen besparen. Met de stijgende energielasten is die bewustwording nog belangrijker gebleken.

Samen tegen armoede

We denken graag met u mee over de effectieve inzet van de middelen die u van het Rijk ontvangt voor onder meer energiearmoede. Daarnaast willen we het thema armoede samen met u breder oppakken. We onderzoeken bijvoorbeeld op verschillende plekken of we de Doorbraakmethode kunnen inzetten. Dat is een domeinoverstijgende aanpak om samen met u en onze partners armoede sneller te signaleren. Vervolgens kunnen we met maatwerk een 'doorbraak' creëren voor onze bewoners. Misschien is dit ook een passende oplossing in uw gemeente.

Ruimte vrije toewijzing vergroten

Tot slot willen we in de komende prestatieafspraken graag afspraken opnemen over de vrije ruimte die we hebben bij de toewijzing van woningen. Vanaf 2022 mogen we wettelijk nog maar 7,5 procent van onze woningen vrij toewijzen. In de prestatieafspraken mogen we die vrije ruimte verhogen naar het 'oude' niveau van 15 procent. Als we dit doen, dan zorgt dat ervoor dat we net als voorheen geen inkomenseisen hoeven te stellen. Zo vallen er geen woningzoekenden tussen wal en schip, hebben we extra ruimte om de keuzevrijheid van de huurder te borgen en met gevarieerde buurten de leefbaarheid te blijven versterken. Daarbij hoort dat we ons samen blijven inzetten om daar waar nodig woningen toe te voegen, zodat iedere woningzoekende uitzicht houdt op een betaalbare woning.

Wonen, zorg en bijzondere bewonersgroepen

Visie op wonen, zorg en ondersteuning

De meeste gemeenten bereiden dit jaar hun visie wonen en zorg voor. Wij voelen een sterke verantwoordelijkheid voor het welzijn en de gezondheid van onze bewoners. En hoewel we geen zorgverlener zijn, zien we onder meer door de tekorten in de zorg steeds meer zorgvraagstukken op ons bord terechtkomen. Dan gaat het niet alleen om thuiszorg, maar bijvoorbeeld ook om GGZ-patiënten, uitstromers uit de intramurale zorg en dak- en thuislozen. Met de inzet van betrokken bewoners en langdurige allianties met zorgpartijen op wijkniveau willen we de zorgkloof helpen overbruggen. Daarom vinden we het belangrijk om onze input én die van de betrokken zorgpartijen terug te zien in uw visie. Het lijkt ons daarnaast noodzakelijk om de zorgpartijen in uw gemeente ook te laten aansluiten bij de prestatieafspraken. Alleen zo zorgen we er samen voor dat uw visie landt in de praktijk.

Leefbaarheid

Sturen op leefgeluk van bewoners

In onze wijken, buurten en dorpen sturen we op het leefgeluk van onze bewoners. Vaak gebeurt dat op basis van signalen dat het leefgeluk om wat voor reden dan ook in het gedrang is. Door vooral op die negatieve signalen te acteren, hebben we soms te weinig oog voor die mensen die juist een positieve impuls geven aan de leefbaarheid van hun woonomgeving: pleisters plakken in plaats van investeren in gezonde buurten. Daarom zetten we de komende tijd extra in op de sociale kracht van buurten en wijken. We zoeken daarvoor talentmakelaars; bewoners die de verborgen kracht van andere bewoners weten te vinden en ten goede inzetten. Door deze mensen te ondersteunen en hun netwerken aan elkaar te knopen, bouwen we aan een fijnmazig netwerk dat de veerkracht van de hele buurt versterkt. Zónder dat we daar zelf de

regie in nemen.

Bewoners: meer contact met ons en met elkaar

In ons dagelijks werk blijkt keer op keer hoe ontzettend belangrijk contact van mens tot mens is. Onze bewoners geven ook aan dat ze ons graag weer meer in hun buurt tegenkomen. We gaan daarom zoveel mogelijk het gesprek met onze bewoners aan, óók als daar geen directe aanleiding voor is. Zo krijgen we een beter beeld van hun thuisgevoel, en van wat we kunnen doen om dat gevoel te versterken. Bovendien bevorderen we de contacten van bewoners onderling. We zijn ervan overtuigd dat die informele ontmoeting de eerste stap is naar formele ontmoeting: participatie. Ook daarbij kijken we goed waar dat contact al op natuurlijke wijze ontstaat: op scholen en pleinen, in winkels en in gebouwen waar we bewust kiezen voor een mix van functies.

Integrale gebiedsontwikkelingen

We maken dus gebruik van bestaande sociale infrastructuur en versterken die waar mogelijk. Dat is ook het uitgangspunt bij fysieke ingrepen in een wijk. Een goed voorbeeld zijn de integrale gebiedsontwikkelingen waarbij we in Weert, Panningen, Eygelshoven, Heerlen en Horst al nauw met gemeenten samenwerken om de uitdagingen in de wijk op fysiek en sociaal vlak met elkaar te verbinden. We zetten deze al opgestarte integrale gebiedsontwikkelingen voortvarend door en kijken daarnaast graag samen met u naar nieuwe mogelijkheden voor integrale gebiedsontwikkelingen.

Beweging samen in gang zetten

Onze leefbaarheidsinspanningen zijn erop gericht om de kracht van de buurt beter in te zetten vóór de buurt. Die beweging kunnen we alleen in gang zetten in samenwerking met bewoners, ondernemers, welzijnsorganisaties en andere partners in de buurt, waaronder u. Wij vragen van u dat u met ons aanwezig bent in de buurt. Om zo samen met bewoners en andere partners

te bepalen hoe we de leefbaarheid in de wijken op peil houden en waar nodig verbeteren. Daarnaast vragen we u om samen met ons bewonersinitiatieven te faciliteren die de leefbaarheid ten goede komen.

OVERWEGINGSGROEP: EEN SPORTSCHOOL VOOR DE GEEST

Samen met een ervaringsdeskundige richtten we in Venray, Weert en Vlodrop overwegingsgroepen op. De overwegingsgroep is een plek waar iedereen welkom is. Een groep mensen van alle leeftijden en achtergronden die elkaar steunen door ervaringen uit te wisselen. Als het nodig is ook 's avonds en in het weekend. Zonder zorgprofessionals, maar gewoon, als mensen onder elkaar. Iedereen voelt zich daardoor vrij om over problemen te praten. Maar deelnemers hebben het ook over wat juist wél goed gaat. Daardoor leren mensen in de groep anders naar zichzelf kijken. En dat is vaak een eerste stap naar zich beter voelen. Om ons lichaam gezond te houden, is er de sportschool. En om onze geest gezond te houden, is er de overwegingsgroep.

Duurzaamheid

Van visie naar uitvoeringsprogramma

De meeste gemeenten maken dit jaar de vertaalslag van hun warmtevisie naar een uitvoeringsprogramma. Tegelijkertijd werken veel gemeenten aan hun klimaatadaptatievisie. Waar deze programma's ons bezit raken, denken en werken we graag mee aan de best passende oplossing. Daarbij zien we voor onszelf een vijfledige opgave weggelegd:

- De energetische verbetering van woningen. Waar we eerder stuurden op de gemiddelde prestatie van ons gehele bezit, kijken we nu naar de prestaties van individuele woningen. Er ligt nog een opgave in de

verbetering van de EFG-labels. In 2025 willen we die hebben weggepoetst. In de tussentijd vragen we u om bewoners te (blijven) informeren over de regelingen die u heeft om de energielasten deels te compenseren.

- De transitie naar duurzame energiebronnen. We hebben hierbij de keuze uit het volledig aardgasvrij maken van woningen en een hybride oplossing. We worden graag betrokken bij uw uitvoeringsprogramma, zodat we doelgericht maatregelen kunnen inzetten. Kiest u voor betaalbare warmtenetten als transitieoplossing? Dan worden we ook graag vroegtijdig betrokken, zodat we waar mogelijk ons eigen programma daarop kunnen aanpassen.
- Energie lokaal opwekken en die efficiënter gebruiken of opslaan. Daarbij vragen we u zo nodig de benodigde openbare ruimte beschikbaar te stellen, bijvoorbeeld voor een kleine collectieve energieopslag.
- Circulair materiaalgebruik bevorderen. Dit onderzoeken we voor al onze processen: onderhoud, renovatie, nieuwbouw en sloop. Voor nieuwbouw vertaalden we dit naar de ambitie om 25 procent circulaire materialen te gebruiken (zie ook 'vastgoed en beschikbaarheid').
- De woonomgeving klimaatadaptief maken, bijvoorbeeld om hittestress te voorkomen. Waar dit gepaard gaat met ingrepen in de openbare ruimte of een gedragsverandering van bewoners zoeken we de samenwerking met u op.

Vastgoed en beschikbaarheid

Meer woningen zijn keihard nodig

De komende jaren maken we prestatieafspraken aan de hand van de Nationale Woon- en Bouwagenda. Het ambitieniveau en de urgentie daarin zijn hoog: de corporatiesector moet in Nederland de komende tien jaar 900.000 woningen bouwen. Die woningen zijn keihard nodig om iedereen een prettig en betaalbaar huis te bieden. Die noodzaak neemt

AARDGASVRIJ DANKZIJ COLLECTIEVE WARMTEPOMP

In een aantal complexen installeerden we de afgelopen tijd een duurzame collectieve warmtevoorziening. Dat deden we bijvoorbeeld in een woongebouw aan de Veltumse Kleffen in Venray. De warmtepomp die we installeerden vervangt een-op-een de oude verwarmingsinstallatie. De pomp werkt op elektriciteit en levert net zulk warm water als een 'gewone' installatie. Aan de radiatoren in de appartementen hoefden we daarom niks te veranderen. Zonder dat ze er iets van merken, zijn deze bewoners dus van het aardgas afgegaan en op een duurzame toekomst voorbereid.

alleen maar toe, want de groep woningzoekenden groeit. Overvolle asielzoekerscentra en de komst van nieuwe vluchtelingen uit onder meer Oekraïne onderstrepen dat nog eens. Het is van belang dat we samen met u nadenken over hun huisvesting op de lange termijn.

Ruimte voor sociale huur

Er is ruimte nodig voor meer sociale huur. Letterlijk: we hebben meer en betaalbare grondposities nodig of de mogelijkheid om bestaande locaties een nieuwe invulling te geven. Daarvoor trekken we samen met u op. Zodat we weten wat er in uw gemeente op de rol staat, en welk verzorgingshuis, kantoor of schoolgebouw vrijkomt voor transformatie. Daarbij horen heldere afspraken over beschikbaarheid voor iedereen, een zekere kwaliteit en de belofte dat de woningen langjarig sociaal blijven. Daarnaast is het nodig dat u bestuurlijke ruimte creëert: betrek ons vroegtijdig bij ontwikkelingen in uw gemeente en help ons tempo te maken in de benodigde procedures. Dan doen wij dat ook.

Onze uitgangspunten daarbij zijn:

- 25 procent van onze nieuw te bouwen woningen zijn

- gemaakt van circulaire materialen.
- We werken met conceptuele bouwproducten: volledig uitontwikkelde prefab woningontwerpen die snel en minder duur zijn te realiseren. Wij vragen u om in die gevallen ook de procedures te versnellen. Bovendien vragen we u – in lijn met de wens van de minister – bij deze projecten uniforme bouwvoorschriften te hanteren, liefst in regionaal verband.
- Bij het opstellen van uw omgevingsvisie en omgevingsplannen worden wij graag vroegtijdig betrokken. Zo kunnen we onze plannen optimaal op elkaar afstemmen.
- We willen samen met u werk maken van evenwichtige wijken, met vaste percentages van minstens 30% sociale huur en 10% middenhuur – of meer waar een inhaalslag nodig is – bij nieuwbouw en herstructurering.
- We zorgen niet alleen voor meer woningen, maar ook voor passende woningen voor iedereen. Dan gaat het om de ruimte en indeling in de woning, maar bijvoorbeeld ook om de ligging ten opzichte van voorzieningen. Om de beschikbaarheid te optimaliseren betrekken we bewoners vroegtijdig en intensief bij al onze ontwikkelplannen. Zo zorgen we dat ons vastgoed is afgestemd op de behoefte van uw inwoners.

TRANSFORMATIEPROJECTEN VOOR EEN STAP OP DE WOONLADDER

In Weert transformeerde Wonen Limburg Accent een voormalig kantoor en een voormalig bankgebouw tot woningen. Dit soort projecten dient een heel specifiek doel op de woningmarkt. De woningen die Accent in Loft 33 en de Kluis realiseerde, zijn heel geschikt voor een- of tweepersoonshuishoudens. De toevoeging van die woningen zorgt ervoor dat starters of alleenstaanden die niet kunnen kopen, toch een stap op de woonladder kunnen maken.

GEMEENTE VENLO

WONINGTOEWIJZING

Gemiddelde actieve zoekduur
(2021): **2 jaar en 9 mnd.**

Gemiddeld aantal oplevering verhuurde
woningen per jaar (2017-2021): **21**

Gemiddelde mutatiegraad
(2017-2021): **8%**

Aantal toegewezen woningen aan
statushouders (2021): **0**

DUURZAAMHEID

ENERGIEPROJECTEN

	Woningen gedaan 2010-2021	Woningen gepland 2022-2023
Gemeente	0	0
WL	8.375	1.982

BETAALBAARHEID

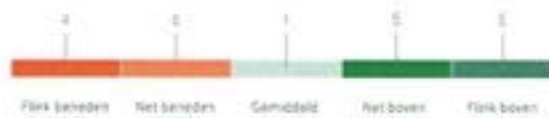
Aantal
woningen met
tweehurenbeleid
(31-12-2021): **25**

Kosten (per jaar)
tweehurenbeleid
€ 8.454



LEEFBAARHEID

Mate van zelfredzaamheid in de wijken.
De gemeente Venlo bestaat uit 21 wijken.



Bron: Interactief Platform Wonen Limburg (Hogv. Ruurman en almed) - stand per 1-1-2021



WONINGEN MET ZONNEPANELEN

Gemiddelde
investering
per woning
€ 30.365

	Aantal woningen in gemeente met zonnepanelen	% van woningen WL
Gemeente	1	0%
WL	4.675	18%

	2020	2021
Totale huurachterstand gemeente	€ 13.963	€ 10.495
Aantal huurachterstanden gemeente	11 (4,3%)	12 (4,0%)
Aantal huurachterstanden t.o.v. aantal woningen WL-breed	5,7%	5,4%
Aantal ontruimingen (gemeente)	0	0
Aantal ontruimingen (WL-breed)	44	28

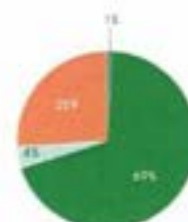
VASTGOED IN BEELD (1-1-2022)

TYPE WONINGEN

	WL	Accent	Totaal
Appartementen met lift	35	42	77
Appartementen zonder lift	220	0	220
Eengezinswoningen levensloopbestendig	0	0	0
Eengezinswoningen	2	0	2
Totaal aantal woningen (incl. overige typen)	257	42	299
Overig vastgoed	13	0	13

HUURPRIJSKLASSE

- Goedkoop
< € 442,46
- Betaalbaar
€ 442,47 - € 678,66
- Sociale hogere huur
€ 678,67 - € 752,32
- Vrije huur
> € 752,33



ENERGIE-INDEX

- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G
- Onbek.



TOEGANKELIJKHEID (BAT-SCORE)

	WL	Accent	Totaal
Geen bijzondere toegankelijkheid (BAT 0)	10	0	10
Wandelstok- geschikt (BAT 1)	229	0	229
Rollator- bewoonbaar (BAT 2)	18	0	18
Rollstoel- bewoonbaar (BAT 3)	0	0	0
Geschikt voor verpleegzorg thuis (BAT 4)	0	0	0
BAT-score onbekend	0	42	42

VASTGOEDONTWIKKELINGEN



2020: 0
2021: 42



2020: 0
2021: 0



2020: 0
2021: 0



2020: 0
2021: 0



2020: 0
2021: 0

BIJLAGE 2:
PROJECTENOVERZICHT – JAARSCHIJF 2023

WONINGCORPORATIE WOONWENZ

Projecten (2023) bedragen zijn indicatief en afgerond, het betreft alle interne en externe kosten, inclusief norm bouw- en woonrijp	Aantal woningen	DAEB of niet-DAEB	Uitvoering	Voorgenomen investering	Aantal uit strategische reserve
Nieuwbouw					
Prinses Christinastraat Belfeld	8	DAEB	2022 - 2023	€ 2.096.000	
Sloterbeekstraat Venlo-Zuid	28	DAEB	2022 - 2023	€ 7.502.000	
Schoolstraat Velden	11	DAEB	2022 - 2023	€ 2.725.000	
De Sprunk Belfeld	13	DAEB	2022 - 2023	€ 3.297.000	
Eindhovenseweg / Veilingstraat Venlo-Zuid	71	DAEB / niet-DAEB	2022 - 2023	€ 19.094.000	
Totaal	131			€ 34.714.000	

Projecten (2023)	Aantal	DAEB / n-DAEB	Jaar sloop	Investering	Start leeg	WOZ waarde
Saneren bestaande complexen (startjaar leegmaken), kosten exclusief waarde opstal (WOZ-waarde)						
Deken van Oppensingel Venlo-Centrum	57	DAEB	2023	€ 2.189.000	2019	€ 5.208.000
J. Henry Dunantstraat Arcen	11	DAEB	2023	€ 422.000	2021	€ 1.050.000
Alberickstraat / St. Jansplein Blerick-Noord	54	DAEB	2023	€ 1.893.000	2021	€ 5.573.000
Totaal	122			€ 4.504.000		

Projecten (2023)	Aantal	DAEB / n-DAEB	Uitvoering	Investering
Energieleke voorzieningen / aardgasvrije wijken				
Div. complexen			2023	€ 2.145.000
Totaal				€ 2.145.000

Projecten (2023)	Aantal	DAEB / n-DAEB	Uitvoering	Investering
Legionellamaatregelen, arbeidsanering, groepenkasten, CO-meters, schuttingen, thermostaatkranen, gerief en complexrenovatie				
Div. complexen		DAEB	2023	€ 1.736.000
Totaal				€ 1.736.000

Projecten (2023)	Aantal	DAEB / n-DAEB	Uitvoering	Investering
Leefbaarheid				
Div. complexen/activiteiten (incl. personeelskosten)			2023	€ 1.713.000
Totaal				€ 1.713.000

WONINGCORPORATIE ANTARES

Projecten (2023)	Aantal woningen	DAEB of niet- DAEB	Uitvoering	Voorgenomen investering	Aantal uit strategische reserve
Nieuwbouw					
Centrumplan Tegelen Martinushof/Jan Linders - APP	21	DAEB	2023	€ 5.830.000	21
Vossen - Breuers Tegelen (AP/Lücker) - NTGG	4	DAEB	2023	€ 1.000.000	4
Vossen - Breuers Tegelen (AP/Lücker) - EGW	8	DAEB	2023	€ 1.820.000	8
Centrumplan Blerick Laurentiusplein - APP	10	DAEB	2023	€ 3.060.000	10
Centrumplan Blerick Laurentiusplein - APP	15	niet-DAEB	2023	€ 4.590.000	15
St Joseph Kerk Tegelen - APP zorg	21	DAEB	2023	€ 4.410.000	21
St Joseph Kerk Tegelen - APP zorg	6	niet-DAEB	2023	€ 1.260.000	6
Totaal	85			€ 21.970.000	

Projecten (2023)	Aantal	DAEB / n-DAEB	Uitvoering	Investering
Energetische verbeteringen				
Spechtstraat	3		2023	€ 180.000
Holtmuhlestraat	15		2023	€ 900.000
Ruijs de Beerenbrouckstraat	11		2023	€ 616.000
Paul Guillaumestraat	1		2023	€ 72.000
Neeringerweg	2		2023	€ 100.000
Heijskampstraat e.o.	9		2023	€ 450.000
Windhond	58		2023	€ 1.160.000
Rolandstraat	6		2023	€ 366.000
Vossenerlaan, Molierelaan e.a.	114		2023	€ 7.410.000
Totaal	219			€ 11.254.000

Projecten (2023)	Aantal	DAEB / n-DAEB	Uitvoering	Investering
Leefbaarheid – dit betreft het gehele werkgebied van Antares. <i>Exclusief personeelskosten.</i>				
Diverse projecten			2023	€ 580.000
Totaal				€ 580.000

WONINGCORPORATIE
WONEN LIMBURG

Projecten (2023)	Aantal woningen	DAEB of niet- DAEB	Uitvoering	Voorgenomen Investering
Nieuwbouw				
Niet van toepassing				
Totaal				€ -

Projecten (2023)	Aantal	DAEB / n-DAEB	Uitvoering	Investering
Verbeteringen				
Niet van toepassing				€ -
Totaal				€ -

Projecten (2023)	Aantal	DAEB / n-DAEB	Uitvoering	Investering
Energietische voorzieningen				
Diverse projecten	122	DAEB	2023	PM
Totaal				€ -

Projecten (2023)	Aantal	DAEB / n- DAEB	Uitvoering	Investering
Leefbaarheid				
Diverse projecten			2023	€ 80.000
Totaal				€ 80.000

BIJLAGE 3:
PROJECTENOVERZICHT - MEERJARIG

WONINGCORPORATIE WOONWENZ

Projecten (2024-2026)	Aantal woningen	DAEB of niet-DAEB	Uitvoering	Voorgenomen investering	Aantal uit strategische reserve
Nieuwbouw					
Q4 Aan de Stadsmuur Venlo-Centrum	34	DAEB	2023 - 2024	€ 10.359.000	
Canon-terrein Venlo-Noord	68	DAEB / niet-DAEB	2023 - 2025	€ 16.253.000	
Deken van Oppensingel Venlo-Centrum	72	DAEB / niet-DAEB	2023 - 2025	€ 20.846.000	
J. Henry Dunantstraat Arcen	11	DAEB	2023 - 2024	€ 2.740.000	
Kazerne kwartier Bravo studenteneenheden	30	DAEB	2023 - 2025	€ 3.121.000	
Kazerneterrein Bravo	39	DAEB	2023 - 2025	€ 10.550.000	
Locatie Klaver Blerick-Zuid	21	DAEB	2024 - 2025	€ 6.101.000	
Beerendonck Venlo-Centrum	39	DAEB	2024 - 2025	€ 11.330.000	
Beerendonck Venlo-Centrum groepswoningen	30	DAEB	2024 - 2025	€ 9.230.000	
Antoniusstraat Venlo-Zuid	10	DAEB	2024 - 2025	€ 2.702.000	
Burg. Gommansstraat Blerick-Midden	36	DAEB	2024 - 2025	€ 10.459.000	
Casinoweg Venlo-Oost	11	DAEB	2025 - 2026	€ 3.035.000	
Kazerneterrein Foxtrot	56	DAEB	2025 - 2026	€ 15.451.000	
St. Jansplein / Alberickstraat Blerick	151	DAEB	2025 - 2026	€ 44.278.000	
Craneveldstraat / Hogeweg Venlo-Noord	84	DAEB	2024 - 2026	€ 24.226.000	
Kazerneterrein Mike	40	DAEB	2025 - 2026	€ 11.257.000	
Venlo-Zuid	150 - 200	PM	PM	PM	
Veilingterrein	300 - 500	PM	PM	PM	
Totaal	1.182 - 1.432			€ 201.938.000	

Nieuwbouw (2026 – 2035)	Aantal woningen	DAEB of niet-DAEB	Uitvoering	Voorgenomen investering	Aantal uit strategische reserve
Kazerneterrein Mike Studenten	30	DAEB	2025 - 2027	€ 3.247.000	
Venlo-Noord	61	DAEB	2026 - 2028	€ 18.456.000	
Venlo-Noord	72	DAEB	2027 - 2028	€ 20.709.000	
Blerick-Midden	20	DAEB	2030 - 2031	€ 6.601.000	
Venlo-Noord	72	DAEB	2030 - 2031	€ 23.765.000	
Venlo-Noord	46	DAEB	2030 - 2031	€ 21.124.000	
Blerick-Midden	72	DAEB	2031 - 2032	€ 24.788.000	
Blerick-Midden	34	DAEB	2031 - 2032	€ 10.669.000	
Venlo-Noord	64	DAEB	2031 - 2032	€ 21.589.000	
Blerick-Midden	42	DAEB	2032 - 2033	€ 14.480.000	
Blerick-Midden	42	DAEB	2033 - 2034	€ 14.798.000	
Blerick-Midden	42	DAEB	2034 - 2035	€ 15.124.000	
Totaal	597			€ 195.350.000	

Projecten (2024-2026)	Aantal	DAEB / n-DAEB	Jaar sloop	Investering	Start leeg	WOZ waarde
Saneren bestaande complexen (startjaar leegmaken), kosten exclusief waarde opstal (WOZ-waarde)						
Craneveldstraat / Hogeweg Venlo-Noord	69	DAEB	2024	€ 2.633.000	2021	€ 8.208.000
St. Jansplein Blerick-Noord	20	DAEB	2024	€ 1.034.000	2022	€ 2.371.000
Burg. Gommansstraat Blerick-Midden	36	DAEB	2024	€ 1.250.000	2022	€ 4.106.000
Venlo-Noord	63	DAEB	2025	€ 2.197.000	2023	€ 9.037.000
Venlo-Noord	72	DAEB	2026	€ 2.598.000	2023	€ 9.468.000
Totaal	260			€ 9.712.000		

Projecten (2029-2033)	Aantal	DAEB / n-DAEB	Jaar sloop	Investering	Start leeg	WOZ waarde
Saneren bestaande complexen (startjaar leegmaken), kosten exclusief waarde opstal (WOZ-waarde)						
Venlo-Noord	46	DAEB	2029	€ 2.454.000	2024	€ 6.773.000
Venlo-Noord	72	DAEB	2029	€ 2.761.000	2024	€ 9.202.000
Blerick-Midden	20	DAEB	2029	€ 767.000	2028	€ 3.036.000
Blerick-Midden	-	BOG	-	€ -	-	€ 843.000
Venlo-Noord	64	DAEB	2030	€ 2.504.000	2025	€ 7.671.000
Blerick-Midden	72	DAEB	2030	€ 2.817.000	2026	€ 8.532.000
Blerick-Midden	34	DAEB	2030	€ 1.304.000	2029	€ 4.205.000
Blerick-Midden	42	DAEB	2031	€ 1.677.000	2027	€ 5.597.000
Blerick-Midden	42	DAEB	2032	€ 1.711.000	2028	€ 5.315.000
Blerick-Midden	42	DAEB	2033	€ 1.746.000	2029	€ 5.141.000
Totaal	434			€ 17.741.000		

Projecten (2024-2026)	Aantal	DAEB / n-DAEB	Uitvoering	Investering
Legionellamaatregelen, asbestsanering, groepenkasten, CO-melders, schuttingen, thermostaatkraan, gerief en complexrenovatie				
Div. complexen		DAEB	2024	€ 6.273.000
Div. complexen		DAEB	2025	€ 1.001.000
Div. complexen		DAEB	2026	€ 950.000
Totaal t/m 2026				€ 8.224.000

Projecten (2027)	Aantal	DAEB / n-DAEB	Uitvoering	Investering
Legionellamaatregelen, asbestsanering, groepkasten, CO-melders, schuttingen, thermostaatkranen, giriel en complexerenovatie				
Div. complexen		DAEB	2027	€ 827.000
Totaal				€ 827.000

Projecten (2024-2026)	Aantal	DAEB / n-DAEB	Uitvoering	Investering
Energetische voorzieningen / aardgasvrije wijken				
Div. complexen			2024	€ 848.000
Div. complexen			2025	€ 1.493.000
Div. complexen			2026	€ 10.017.000
Totaal t/m 2026				€ 12.358.000

Projecten (2027)	Aantal	DAEB / n-DAEB	Uitvoering	Investering
Energetische voorzieningen / aardgasvrije wijken				
Div. complexen			2027	€ 10.436.000
Totaal				€ 10.436.000

Projecten (2024-2026)	Aantal	DAEB / n-DAEB	Uitvoering	Investering
Leefbaarheid				
Div. complexen/activiteiten (incl. personeelskosten)			2024	€ 1.749.000
Div. complexen/activiteiten (incl. personeelskosten)			2025	€ 1.787.000
Div. complexen/activiteiten (incl. personeelskosten)			2026	€ 1.821.000
Totaal t/m 2026				€ 5.357.000

Projecten (2027)	Aantal	DAEB / n-DAEB	Uitvoering	Investering
Leefbaarheid				
Div. complexen/activiteiten (incl. personeelskosten)			2027	€ 1.858.000
Totaal				€ 1.858.000

WONINGCORPORATIE ANTARES

Projecten (2024-2026)	Aantal woningen	DAEB of niet- DAEB	Uitvoering	Voorgenomen investering	Aantal uit strategische reserve
Nieuwbouw					
Spechtstraat/Brachterweg - 18 MGW Tegelen-Op de Heide	18	DAEB	2024	€ 5.463.000	18
Spechtstraat/Brachterweg - 4 NTGG Tegelen-Op de Heide	4	DAEB	2024	€ 1.174.000	4
Spechtstraat/Brachterweg - 12 NTGG Tegelen-Op de Heide	12	KOOP	2024	€ 3.942.000	12
Lohofstraat - APP Venlo-Centrum	20	niet-DAEB	2024	€ 6.400.000	20
Boschkamp (Hekkens) - 17 EGW/ 19 NTGG Tegelen	36	DAEB	2024	€ 10.836.000	0
Boschkamp (Hekkens) - 6 EGW Tegelen	6	niet-DAEB	2024	€ 1.866.000	0
Boschkamp (Hekkens) - 20 EGW/14 NTG Tegelen	34	DAEB	2024	€ 10.914.000	0
Herontwikkeling Maaslandcollege	14	KOOP	2025	€ 4.550.000	nvt
Nader in te vullen 2025 egw	48	DAEB	2025	€ 13.920.000	nvt
Nader in te vullen 2025 ntgg	12	DAEB	2025	€ 3.360.000	nvt
Woningen onder de kwaliteitetkortingsgrens	60	DAEB	2025	€ 11.400.000	nvt
Nader in te vullen 48 EGW	48	DAEB	2026	€ 13.920.000	nvt
Nader in te vullen 12 NTGG	12	DAEB	2026	€ 3.360.000	nvt
Totaal	324			€ 91.105.000	

Projecten (2024)	Aantal	DAEB / n-DAEB	Uitvoering	Investering
Renovatie / herbestemming				
Schoolstraat 't Peske MGW/APP - zorg	41	DAEB	2024	€ 8.200.000
Totaal	41			€ 8.200.000

Projecten (2024-2026)	Aantal	DAEB / n-DAEB	Uitvoering	Investering
Energetische verbeteringen				
Diverse complexen	124		2024	€ 7.688.000
Diverse complexen	299		2025	€ 17.082.000
Diverse complexen	296		2026	€ 16.280.000
Totaal t/m 2026	719			€ 41.769.000

Projecten (2027)	Aantal	DAEB / n-DAEB	Uitvoering	Investering
Energetische verbeteringen				
Diverse complexen	246		2027	€ 13.530.000
Totaal t/m 2026	246			€ 13.530.000

Projecten (2024-2025)	Aantal	DAEB / n-DAEB	Uitvoering	Investering
Leefbaarheid - dit betreft het gehele werkgebied van Antares. Exclusief personeelskosten				
Diverse projecten			2024	€ 580.000
Diverse projecten			2025	€ 580.000
Totaal t/m 2025				€ 1.160.000

WONINGCORPORATIE
WONEN LIMBURG

Projecten (2024-2026)	Aantal woningen	DAEB of niet-DAEB	Uitvoering	Voorgenomen investering
Nieuwbouw				
Kazerne Kwartier	90	DAEB/niet-DAEB	2024	PM
Veilingterrein	300 - 500	DAEB/niet-DAEB	2025	PM
Venlo Zuid	150 - 200	DAEB/niet-DAEB	PM	PM
PM	150	DAEB/niet-DAEB	PM	PM
Totaal	690 - 940			€ -

Projecten (2024-2026)	Aantal	DAEB / n-DAEB	Uitvoering	Investering
Verbeteringen				
Niet van toepassing				€ -
Totaal				€ -

Projecten (2024-2026)	Aantal	DAEB / n-DAEB	Uitvoering	Investering
Energetische voorzieningen				
Niet van toepassing				€ -
Totaal				€ -

Projecten (2024-2026)	Aantal	DAEB / n-DAEB	Uitvoering	Investering
Leefbaarheid				
Diverse projecten			2024	€ 80.000
Diverse projecten			2025	€ 80.000
Diverse projecten			2026	€ 80.000
Totaal				€ 240.000

BIJLAGE 4:
*STAPPENPLAN TOENEMENDE INSTROOM
STATUSHOUDERS*

Stappenplan toenemende instroom statushouders

Versie 3 oktober 2018

In het uitvoeringsprogramma Lokale Woonvisie gemeente Venlo (september 2017) staat het volgende opgenomen.

5. Samenwerking

*We maken afspraken over de invulling van de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders. De gemeente gaat aan de slag met het **opstellen van een stappenplan** op basis waarvan de gemeente bij toename van de instroom van statushouders krachtig regie kan gaan voeren. In ieder geval wordt in een dergelijke situatie direct opgeschaald naar een periodiek overleg gericht op het afdoende invulling kunnen geven aan deze taakstelling. Daarnaast zet de Gemeente zich in om zodra een toenemende stroom statushouders in beeld komt actief op zoek te gaan naar beschikbare en geschikte accommodatie(s) die relatief eenvoudig te transformeren is.*

Voorliggende notitie betreft de invulling van deze bovenstaande afspraak.

Dit stappenplan heeft betrekking op de middels de halfjaarlijkse taakstelling aan de gemeente Venlo toegewezen statushouders c.q. vergunninghouders. Dit stappenplan heeft géén betrekking op de realisatie van (nood)huisvesting voor asielzoekers.

Opschaling

In begin mei en begin oktober van ieder jaar worden de taakstellingen voor het komende halfjaar officieel bekend gemaakt aan de gemeente via een schrijven van het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Vaak zijn er voorafgaand al aankondigingen over een toenemende instroom gedaan door het COA binnen de reguliere overleggen.

Deze voorafgaande aankondigingen zullen door de beleidsmedewerker huisvesting statushouders ingebracht worden bij het accountmanagersoverleg met de woningcorporaties als eerste signaal, waarna bij ontvangst van de definitieve taakstelling in het accountmanagersoverleg het advies aan bestuurders en management kan worden opgesteld om wel of geen gemeentelijke projectleider te benoemen.

Indien bestuur / management het advies over hebben genomen kan (bij voorkeur al voorafgaand aan de start van het betreffende halfjaar) de projectleider zich inwerken in de materie en de organisatie op zich nemen van een periodiek overleg met de betrokkenen vanuit gemeente en woningcorporaties. Het realiseren van een vast aanspreekpunt binnen het gemeentelijke team Communicatie is hierbij ook noodzakelijk. De projectleider zal ook actief communiceren richting gemeenteraad over de nieuwe taakstelling als gevolg van de toenemende instroom en de keuze om dit projectmatige aan te pakken.

Naast een periodiek overleg op beleidsniveau zal de projectleider ook de regie gaan voeren binnen het (reeds bestaande) periodiek overleg op uitvoeringsniveau en zorgdragen dat de planning, agenda en verslaglegging van bestuurlijke overleggen georganiseerd zijn. Ook zal de projectleider aanwezig zijn bij regionale en provinciale overleggen met betrekking tot dit onderwerp om zo betrokken te zijn bij oplossingen in een bredere context dan alleen binnen de eigen gemeente.

Zoekrichtingen accommodaties

Opdracht voor de projectleider is oplossingen vinden voor het tijdelijk verruimen van de sociale woningvoorraad. Samen met zijn projectteam en in afstemming met de partners binnen het periodiek overleg zal de projectleider als basisdocument om mee te werken een (vertrouwelijk) overzicht maken van beschikbare en geschikte accommodaties. Dit overzicht zal bestaan uit de volgende categorieën:

1. Reguliere woningvoorraad
 - a. Corporaties
 - (tijdelijk) verruimen toewijzingspercentage bijzondere doelgroep.
 - (tijdelijk) uit de verkoop houden van woningbestand
 - (tijdelijke) uitstel van sloop van woningbestand
 - (tijdelijke) kamerbewoning door alleenstaanden
 - inponding particulier bezit in afwachting van sloop i.v.m. verdunning.
 - b. Particulier
 - *particuliere verhuurders niet succesvol benaderd in 2016*
2. Leegstaand vastgoed
 - a. Gemeente
 - b. Corporaties
 - (tijdelijke) uitstel van sloop van woningbestand (leegstandswet)
 - (tijdelijk) verhuren van leegstaande particuliere woningen
 - c. Particulier
 - Kantoren (*transformatie financieel alleen interessant voor langere termijn*)
 - Zorgvastgoed (*idem*)
 - Maatschappelijk vastgoed zoals scholen (*idem*)
 - Rijksvastgoed (*idem*)
3. Nieuwbouw (tijdelijke locaties met tijdelijke woonvormen, terugverdientijd 10 à 15 jaar)
 - a. Gemeente
 - Bestaande woningbouwlocatie
 - b. Corporaties
 - Bestaande woningbouwlocatie
 - Versnellen invulling strategische reserve (permanente bebouwing)
 - c. Particulier
 - Bestaande woningbouwlocatie

Wel moet worden opgemerkt dat alle bovenstaande opties het principe van spreiding van doelgroepen onder druk kan zetten en dan ook met name de kwalitatieve spreiding van statushouders in de buurt van de door hun benodigde voorzieningen (zoals scholen).