

Samen aan de slag in Maasgouw



Inleiding

In deze jaarschijf benoemen we welke resultaten we in 2024 willen behalen om bij te dragen aan de realisatie van onze meerjarige doelen en ambities. Een belangrijk deel benoemen we langs vaste acties en indicatoren (aantal nieuwbouw, sloop, energielabelstappen, het huisvesten vergunninghouders etcetera). Daarnaast is er ruimte voor nieuw beleid dat inspeelt op actuele ontwikkelingen en opgaven. We formuleren realistisch en meetbaar. We spreken af wat we in een jaar kunnen realiseren en we zorgen daarbij voor capaciteit en middelen. Gedurende het jaar zien we actief toe op de uitvoering van de afspraken en aan het einde van het jaar toetsen we of we gerealiseerd hebben wat we hebben afgesproken. Daarnaast zetten we in op meerjarenafspraken. Deze meerjarenafspraken worden opgepakt in samenwerking met de nieuwe structuurvisie.

Nationale prestatieafspraken

Op nationaal niveau hebben het Rijk, VNG, Woonbond en Aedes prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2022-2030. Hierin zijn langs de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid concrete doelstellingen geformuleerd en proces en samenwerkingsafspraken gemaakt. Rijk en provincies vertalen de landelijke opgaven naar provinciale doelen en regionale woondeals. De Regionale Structuurvisie vormt de basis voor de woondeals en de Woonzorgvisie.

Woondeal Limburg

De regionale woondeals zijn regionale uitwerkingen van de Nationale Woon- en Bouwagenda. Hierin staan de oorzaken van de wooncrisis en de doelstellingen en de aanpak voor de komende jaren. Het beleid is erop gericht om het woningtekort op te lossen door goede nieuwe woningen te bouwen tot 2030, waarvan een groot deel betaalbaar. In 2024 volgen we de verdere ontwikkelingen hierin en geven we invulling aan dit programma.

Wonen in:

Gemeente Maasgouw

2024

We bouwen 12 Nul-op-Meter grondgebonden en zorggeschikte woningen



Duurzaamheid

Bij nieuwbouw en renovatie worden duurzame materialen en bouwtechnieken toegepast

We werken toe naar 0 woningen met label EFG in 2025



We zetten ons extra in op armoedebestrijding

Betaalbaarheid

We spannen ons samen in om de totale woonlasten zo laag mogelijk te houden



Er is meer aandacht voor kwetsbare doelgroepen

Sociaal maatschappelijk

We zetten ons gezamenlijk in voor de huisvesting van statushouders

Zorgbehoeften



We stellen een woonzorgvisie op en brengen hiermee de gezamenlijk de woonzorgbehoefte in beeld

Wonen



Renovatie

We zorgen voor technisch goede, veilige en duurzame woningen

Leefbaarheid

We trekken samen de kernen in om bewonersinitiatieven te bevorderen



Legenda

Betekenis pictogrammen in tabellen:



Locatie/projectnaam



Toegankelijkheid



Verantwoordelijke



Aantal woningen



Huurprijsklasse



Monitoring



Type woningen



Welke afspraak



Ondertekening

Kleurcodering monitoring:



Gereed



In uitvoering



Stagneert



Beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie

Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties werken samen aan de beschikbaarheid van passende en betaalbare woningen. Samen zorgen ze er voor dat er voldoende sociale huurwoningen zijn voor mensen die daarop zijn aangewezen. We zorgen ervoor dat dit technische goede, veilige en duurzame woningen zijn, die passen bij de wensen van verschillende doelgroepen. We toetsen of ons woningaanbod blijft passen bij de vraag van de (toekomstige) huurders en passen onze strategie daar op aan. Corporaties houden vraag en aanbod in balans en verbeteren hun woningaanbod door Sloop, Nieuwbouw, Verkoop, Aankoop, Onderhoud en Renovatie. Als we het nog niet weten doen we Onderzoek naar de gewenste toekomststrategie.

1.1 Nieuwbouw

					
Samen zetten we actief in op de flinke bouwopgave (zie 1.5) die er ligt. We gaan actief op zoek naar locaties waar nieuwbouw gerealiseerd kan worden. Hierbij worden ook bestaande panden bekeken en flexibele woonconcepten. Waar mogelijk worden procedures versnelt om een bouwversnelling te kunnen realiseren.	Ambitie vanuit de woondeal Limburg: 800 woningen in betaalbare segment (koop en huur)	• 240 sociale huurwoningen • 300 woningen in categorie middenhuur en betaalbare koop • 260 woningen in duurdere segment	nvt	nvt	nvt
Wessem, Achter de Graef	12 woningen	12 Grondgebonden gelijkvloers	12 BAT 4 Zorggeschikt	6 Betaalbaar 6 Duur	Wonen Zuid Oplevering 2024

1.3 Verkoop



Gemeente Maasgouw

ca. 5 woningen

Afhankelijk van de mutaties schat Wonen Limburg in dat er in 2024 5 woningen worden verkocht in de gemeente Maasgouw.

Wonen Limburg

Gemeente Maasgouw

0 woningen

Wonen Zuid verkoopt in principe géén sociale huurwoningen. Voor héél Wonen Zuid is in 2024 de verkoop van circa 7 woningen voorzien. Om moverende redenen kan een verkoop van een (vrijgekomen) woning incidenteel voorkomen.

Wonen Zuid

1.4 Onderzoek



Haalbaarheidsonderzoek Reutsdael Heel

18 eengezinswoningen

18 BENG/ZEZ

18 BAT-score 0

9 betaalbaar*
9 duur*

Wonen Zuid

*zie bijlage voor de definities

1.4 Vervolg onderzoek

					
Haalbaarheidsonderzoek Kloosterlaan Wessem	46 waarvan: 30 zorgeenheden 16 appartementen met lift	46 BENG/ZEZ	46 BAT-score 4	28 betaalbaar 18 duur	Wonen Zuid
Haalbaarheidsonderzoek Oggstraat Linne	Ca. 20 appartementen sociale huur/midden huur	Ca. 20 BENG/ZEZ	N.t.b.	N.t.b.	Wonen Limburg
Haalbaarheidsonderzoek Oranjelaan Maasbracht	9 levensloopbestendige woningen 1 woonwagproduct	10 BENG/ZEZ	9 BAT-score 3	10 betaalbaar	Wonen Limburg
Haalbaarheidsonderzoek Boekenderweg Thom	Ca. 30 sociale huur/koopwoningen	Ca. 30 BENG/ZEZ	N.t.b.	N.t.b.	Wonen Limburg
Haalbaarheidsonderzoek Achter het gemeentehuis Heel	7 levensloopbestendige woningen	7 BENG/ZEZ	7 BAT-score 4	3 betaalbaar 4 duur	Wonen Zuid

Vervolg afspraken beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie



1.5	→	In de Woondeal Limburg ligt de lokale opgave voor woningbouw in het betaalbare segment opgesloten. Dit betreft sociale huur, goedkope middenhuur (tot € 1.000/mnd.) en koopwoningen tot € 355.000,-. De ambitie van Maasgouw is om tot en met 2030 800 woningen aan de woningvoorraad toe te voegen waarvan 2/3 in het betaalbare segment. Tevens geldt er een inspanning om toe te groeien naar een woningvoorraad die voor 30% uit sociale huurwoningen bestaat (huur onder de wettelijke huurtoeslaggrens). Indicatief komt dit neer op een toevoeging van 240 sociale huurwoningen, 300 woningen in de categorie middenhuur en betaalbare koop tot € 355.000 v.o.n. en 260 woningen in het duurdere segment. Het nog uit te voeren woonbehoefteonderzoek kan tot een nadere nuancering leiden. Om de opgave te kunnen realiseren doet de gemeente een nadrukkelijk verzoek aan de woningcorporaties in Maasgouw om daaraan een bijdrage te leveren.	Gemeente Corporaties	
1.6	→	In geval van uitvragen door de gemeente in het kader van het Didam-arrest aan de woningcorporaties Nester, Wonen Limburg en Wonen Zuid zijn de corporaties de volgende afspraak overeengekomen. De aangeboden onderzoeks-, ontwikkel- en/of realisatielocatie wordt, in goed overleg tussen de corporaties, door een van de corporaties opgepakt. Hierbij is rekening gehouden met de onderlinge bestaande portefeuilles en capaciteit. Per uitraag stellen de corporaties middels een gezamenlijke reactie de gemeente op de hoogte welke corporate de onderzoeks-, ontwikkel- en/of realisatielocatie verder afzonderlijk zal oppakken.	Corporaties Gemeente	
1.7	→	De woningcorporaties verhuren hun woningen via Thuis In Limburg. De corporaties geven inzicht in de woonruimteverdeling binnen Maasgouw. Onder andere het aantal reacties, inschrijfduur en bemiddeling bijzondere doelgroepen. Corporaties bespreken dit rapport met de gemeente en huurdersorganisaties in het voorjaar. Conclusies en aanbevelingen worden geagendeerd voor het bestuurlijk overleg.	Corporaties Huurdersorganisaties Gemeente	
1.8	→	Bij grootschalige (renovatie)projecten zoeken we elkaar op en worden bewoners tijdig betrokken.	Corporaties Huurdersorganisaties Gemeente	
1.9	→	In 2024 voert gemeente Maasgouw samen met de regio een actualisatie van het woonbehoefteonderzoek uit. Gemeente betreft de corporaties bij de onderzoeksopzet en de resultaten. Op basis van de resultaten worden in goed overleg de opgave en doelen herijkt en getoetst of de huidige plannen en prognoses hierop aansluiten.	Corporaties Huurdersorganisaties Gemeente	
1.10	→	Corporaties, gemeente en huurders streven naar een netto toevoeging aan de woningvoorraad. Met behulp van het nieuwe woningbehoefteonderzoek dat in 2024 wordt opgeleverd zullen partijen de opgaves en doelen herijken. Partijen bewaken de voortgang van projecten, bespreken knelpunten en kansen voor extra groei.	Corporaties Huurdersorganisaties Gemeente	

Betaalbaarheid



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



2.1



Corporaties sluiten aan bij de wettelijke toewijzingsnormen. Voor 2024 betekent dit dat corporaties de maximaal wettelijk mogelijke bandbreedte willen behouden om ten minste 85% van de vrijkomende woningen aan de primaire doelgroep te verhuren en dus maximaal 15% van de vrijkomende woningen verhuurd kunnen worden aan woningzoekenden afkomstig uit de secundaire doelgroep en hogere inkomens. De corporaties maken hier gebruik van om te kunnen werken aan evenwichtige, gemengde wijken.

Woningcorporaties
Gemeente
Huurdersorganisaties

2.2



De corporaties volgen de drie lijnen die zijn vastgelegd in de Nationale Prestatie Afspraken. Gematigde huurverhoging, eenmalige huurverlaging en isolatie van woningen zonder huurverhoging tegenover te stellen. Betreffende de gematigde huurverhoging is de afspraak dat dit in overleg is met de huurdersorganisaties en binnen de gestelde kaders van de Rijksoverheid.

Woningcorporaties
Huurdersorganisaties

2.3



Het kader voor de huurprijsaanpassing wordt jaarlijks (omstreeks februari) vastgesteld door de Rijksoverheid. In samenspraak met de huurdersorganisatie(s) geven corporaties dan binnen de gestelde kaders invulling aan het huurbeleid voor 2024. De huurdersorganisatie(s) brengen advies uit op het voorgenomen beleid. Inzet is om de huren betaalbaar te houden voor onze doelgroep en de afspraken in de Nationale prestatieafspraken na te komen.

Woningcorporaties

Vervolg afspraken betaalbaarheid

			
2.4 →	Energiearmoede treft vele mensen. Naast de energieprijzen stijgen ook alle prijzen voor levensonderhoud, denk aan boodschappen en benzine. Ondanks de bijdrage van het kabinet kunnen huurders in financiële problemen komen. Corporaties en huurdersorganisaties blijven in gesprek over de te nemen rol en verantwoordelijkheid hierin. Zo zetten we energiecoaches (corporaties) in, de voorzieningenwijzer en de bespaarcoach (gemeente). Corporaties zetten stevig in op de aanpak van met name woningen met E-, F-, G-label. Streven Wonen Limburg is om 1-1-2025 geen E-, F-, G-labels meer te hebben. Voor Wonen Zuid is het streven voor 1-1-2028.	Woningcorporaties Huurdersorganisaties Gemeente	
2.5 →	Witgoedregeling Gemeente: regeling is bestemd voor inwoners met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum. Inwoners kunnen tegobon krijgen twv 650,00 om energie slurpend witgoed om te ruilen voor energiezuinig witgoed.	Gemeente	

Duurzame sociale huurwoningen



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



3.1	→	Nieuwe woningen bouwen we tenminste volgens de BENG-normen (Bijna Energie Neutraal). Als we kunnen leggen we de lat nog hoger en bouwen we nieuwe woningen volgens het Zeer-Energie-Zuinige (ZEZ)-principe. In het prestatiejaar verwachten we het volgende aantal ZEZ-woningen toe te voegen:	Aantal ZEZ-woningen 12 woningen	Wonen Zuid	
3.2	→	Door renovatie en onderhoud werken we voortdurend aan het verbeteren van de energetische kwaliteit van ons woningaanbod. De energetische verbetering drukken we uit in het aantal labelstappen. In het prestatiejaar verwachten we het volgende aantal labelstappen te maken.	Toevoeging aantal labelstappen: We brengen na 6 en na 12 maanden de toevoeging van het aantal labelstappen in beeld.	Wonen Zuid Wonen Limburg	
3.3	→	Door renovatie en onderhoud brengen we ook het aantal woningen met de aller slechtste energielabels (E, F of G) terug. Corporaties streven er naar om in 2025 (Wonen Limburg) of uiterlijk 2028 (Wonen Zuid) geen woningen meer te hebben met de labels EFG.	Afname aantal E-F-G labels: We brengen na 6 en na 12 maanden de afname van het aantal E-F-G labels in beeld.	Wonen Zuid Wonen Limburg	
3.4	→	We plaatsen Zonnepanelen op onze woningen en wekken daarmee hernieuwbare energie op. In het prestatiejaar verwachten we het volgende aantal PV-panelen te plaatsen:	Toevoeging aantal PV-panelen: We brengen na 6 en na 12 maanden de toevoeging van het aantal PV-panelen in beeld.	Wonen Zuid Wonen Limburg	

Vervolg afspraken duurzaamheid



3.5	→	In 2024 verwachten we het volgende aantal (nieuwe) woningen zonder gasaansluiting op te leveren.	Gasloze woningen: 12 woningen N.v.t.	Wonen Zuid Wonen Limburg	
3.6	→	Huishoudens in energiearmoede kunnen via de gemeente in aanmerking komen voor kleine gesubsidieerde duurzaamheidsmaatregelen (zoals tochtstrips / LED-lampen. Deze maatregelen worden ook toegepast in huurwoningen.	Gemeente		
3.7	→	In 2021 heeft de gemeente de Transitievisie Warmte vastgesteld. De gemeente informeert de corporaties en huurdersorganisaties over de uitvoering van de Transitiewarmte en overlegt waar nodig. Gemeente houdt corporaties en huurdersorganisaties op de hoogte en neemt hen mee in de ideeën over de wijken waarin de corporaties woningbezit hebben. Op initiatief van de gemeente worden 2x per jaar bijeenkomsten georganiseerd.	Gemeente corporaties		
3.8	→	De (inter)nationale klimaatdoelen nopen tot verdere verduurzaming van woningen. Om bijv. de spouwmuur te isoleren, moet eerst een ecologisch onderzoek worden gedaan om beschermde diersoorten zoals vleermuizen te beschermen. Op grotere schaal kunnen de aanpak en uitvoering hiervoor worden vervat in een Soorten Management Plan (SMP). Rondom dit SMP zijn er nog uitdagingen, bijv. het vinden van specialisten die het onderzoek kunnen uitvoeren. Opgedane kennis en ervaringen worden met elkaar uitgewisseld.	Corporaties Gemeente		
3.9	→	Corporaties passen nieuwe installatietechnieken toe om woningen van het gas te halen. Eén van die technieken is de industriële warmtepomp op blok/complexniveau en de individuele hybride warmtepomp. Voor zo'n industriële warmtepomp is een opstelplaats nodig (tot formaat van een kleine zeecontainer). Vaak zijn de om een complex liggende gronden in eigendom van de gemeente. De gemeente en corporaties spreken af in voorkomende gevallen een eerste afweging te maken inzake de mogelijkheid tot grondoverdracht of opstalrecht voor het plaatsen van een industriële warmtepomp en eventuele installaties. Na een positieve eerste afweging zullen overige adviserende en wettelijke disciplines worden afgewogen/toegepast. De gemeente onderzoekt of tegen een geringe vergoeding, dan wel tegen een marktconform tarief, grond vanuit de gemeente over te dragen of beschikbaar te stellen is aan de corporatie voor opstelplekken voor collectieve warmtepompen of kleine collectieve energieopslag bij appartementenclusters op die plekken waar corporaties aan deze clusters geen eigen gronden hebben.	Corporaties Gemeente		
3.10	→	Voor 2024 wordt een energiekalender opgesteld. In de energiekalender staan de complexen opgenomen, die in 2024 worden verduurzaamd. Zodra deze kalender is vastgesteld, wordt de gemeente hierover geïnformeerd.	Wonen Limburg		

Wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen



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



4.1	→	Door nieuwbouw en renovatie voegen we toegankelijke woningen toe aan het woningaanbod. In het prestatiejaar verwachten we het volgende aantal woningen naar BAT-score toe te voegen:	Wonen Zuid				
		BAT-score 1: Wandelstokgesch kt. Gelijkvloerse woning.					
		BAT-score 2: Rollator bewoonbaar					
		BAT-score 3: Rolstoel bewoonbaar					
		BAT-score 4: Verpleegzorg thuis. Extra ruime rolstoelwoning.	+12				
4.2	→	De gemeente is eindverantwoordelijk voor de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne en de coördinatie en realisatie van de taakstelling huisvesting vergunninghouders. De gemeente voert regie op de samenwerking met betrokken partijen en ziet toe integratie en participatie van gehuisveste vergunninghouders. Het huisvesten van Oekraïense vluchtelingen en vergunninghouders is één van de kerntaken van gemeenten. Corporaties dragen bij aan de realisatie van de taakstelling.	Gemeente Corporaties				

Vervolg afspraken wonen, zorg en maatschappelijke doelgroepen



4.3	→	Gemeente en corporaties voeren samen het door de gemeenteraad vastgestelde plan van aanpak woonwag en -en standplaatsenbeleid uit. Dit omvat 3 pijlers: - Realiseren van beleid op volkshuisvesting (gemeente) en toewijzing (corporaties) - Overdracht van eigendom en beheer van locaties van gemeente naar corporaties - Realisatie van nieuwe standplaatsen	Gemeente Corporaties	
4.4	→	Steeds meer huurders maken gebruik van een scooter. Daarnaast wordt de regelgeving t.a.v. de inrichting van gemeenschappelijke verkeersruimten (brandveiligheid & obstakelvrije vluchtwegen) naar verwachting in 2024 aangescherpt. Daarmee ligt er een noodzaak tot de realisatie van voldoende en veilige scooterplekken. Op diverse vlakken ligt er een relatie met het gemeentelijk beleid. Denk hierbij aan de realisatie van plekken op gemeentegrond, de afstemming met de veiligheidsregio, het betitelen van scooterplekken als collectieve voorziening en het verifiëren van de beschikbaarheid van een scooterplek door de Wmo-consulent voor afgifte van een indicatie. Onderling maken we hierover afspraken.	Gemeente Corporaties	
4.5	→	We huisvesten via het Matchingspunt Midden Limburg (op termijn 'Woonkans' in het kader van de integratie van Matchingspunt en Transferpunt) mensen vanuit maatschappelijke opvang en beschermd wonen en mensen die door een zorg of ondersteuningsvraag niet op reguliere wijze aan een woning komen. Samenwerkingsafspraken zijn vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst Matchingspunt vraag & aanbod passende huisvesting & ondersteuning Midden-Limburg. De corporaties in Midden Limburg stellen hiervoor in 2024 (regionaal) maximaal 100 woningen beschikbaar. Corporaties trachten plaatsing evenredig over de gemeenten te spreiden. Het aantal beschikbaar te stellen woningen wordt jaarlijks herijkt op voorstel van het matchingspunt.	Gemeente Corporaties	
4.6	→	In 2024 stelt de gemeente in samenwerking met partners en corporaties een woonzorgvisie vast die de basis legt voor verdere prestatieafspraken en/of een toekomst bestendig uitvoeringsprogramma waarin concreet is vastgelegd welke plannen wanneer worden uitgevoerd. Dit om te voorzien in wonen, zorg en welzijn voor ouderen en andere kwetsbare doelgroepen.	Gemeente Corporaties Huurdersorganisaties	
4.7	→	Het Sociaal Wijkteam ontwikkelt in de komende jaren door om meer zichtbaar en toegankelijk te zijn in de kernen en een breed palet aan ondersteuning te bieden. Daarnaast zet de gemeente de komende jaren in op de versterking van de sociale basisinfrastructuur. Samenwerking met maatschappelijke partners zoals welzijnswerk, zorgorganisaties en woningcorporaties is daarin essentieel. Deze samenwerking willen we verder borgen door elkaar uit te nodigen voor bewonersactiviteiten in de wijk, bij casuïstiek en beleidsontwikkelingen. Concreet sluiten corporaties bij het Sociaal Wijkteam, zetten we gezamenlijk in op lotgenotencontact en zorgen we ervoor dat ook mensen met een psychische kwetsbaarheid gebruik maken van (bestaande) inloopvoorzieningen.	Gemeente Corporaties	

Vervolg afspraken wonen, zorg en maatschappelijke doelgroepen



4.8



We vinden het belangrijk dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Anderzijds vinden we het belangrijk dat mensen tijdig keuzes maken voor de toekomst. We trekken gezamenlijk op om de doorstroom van senioren naar geschikte woningen te bevorderen.

Corporaties
Gemeente

4.9



Wonen Zuid onderzoekt i.s.m. Gemeente en Proteion de mogelijkheden van herbestemming van het verpleeghuis en de naastgelegen woningen aan de Kloosterlaan in Wessem.

Wonen Zuid

4.10



In het wetsvoorstel versterken regie volkshuisvesting hebben gemeenten de verplichting een huisvestingsverordening met urgentieregeling op te stellen. Afhankelijk van het wetsvoorstel en de nog uit te werken regelgeving, trekken we samen op om een urgentieregeling te ontwikkelen. In Q1 organiseren de woonlastenwakers een conferentie rondom dit thema. Gezamenlijk onderzoeken we de slagingskansen van bepaalde doelgroepen.

Huurdersorganisatie
Corporaties
Gemeente

Leefbaarheid



Leefbare kernen en wijken zijn van groot belang voor het welzijn, woongenot en de veiligheid van bewoners. Leefbaarheid gaat over de waardering van de woonbuurt qua samenstelling van bewoners (diversiteit, integratie versus monocultureel, separatie), de omgang tussen bewoners, hoe veilig men de buurt vindt, hoeveel overlast en hinder men ervaart, over de kwaliteit van de woningvoorraad, over voorzieningen in de buurt en over de kwaliteit van de publieke ruimte.

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



5.1



We zetten in op leefbaarheidsinitiatieven en stellen hiervoor middelen beschikbaar. We zoeken elkaar meer en beter op. We organiseren een kennismakingsbijeenkomst / brainstormsessie tussen de Dorpscontactpersonen (DCP's) en corporatiemedewerkers.

Corporaties
Gemeente

5.2



Steeds vaker is er sprake van een complexe problematiek (meerdere levensdomeinen hulpvragen). Deze complexe problematiek vraagt om een gezamenlijke aanpak. We maken afspraken hoe we hiermee omgaan en wie welke rol hierin heeft. Maatschappelijke partners worden hierbij aangesloten. Daarnaast zetten we in op lichtere en preventieve ondersteuning waardoor complexe problematiek wordt voorkomen. Een voorbeeld hiervan is samen sterk in de wijk.

Gemeente
Corporaties

Vervolg leefbaarheid



5.3



We vinden het belangrijk om onze buurten te vergroenen en biodiversiteit onder de aandacht te brengen. Wij streven naar verzorgde groene (voor)tuinen en openbare ruimten voor al onze bewoners. Enerzijds omdat het beter is voor het klimaat, groen (en water) houdt de wijk namelijk koeler en zorgt ervoor dat regenwater beter opgevangen kan worden, anderzijds omdat we iedereen een mooie wijk en het plezier van groen om zich heen gunnen. Corporaties en gemeente stimuleren bewoners om versteende tuinen te vergroenen.

Bij renovaties wordt er, op basis van onderzoek, bekeken of het mogelijk is om het hemelwater af te koppelen van het riool.

**Gemeente
Corporaties**

5.4



Wonen Zuid zet in 2024 nog sterker in op de thema's natuurinclusief, klimaatadaptief en biodiversiteit. Vanuit de toolbox zet Wonen Zuid bij (transitie)projecten gericht op maatregelen ter voorkoming van hittestress en het verbeteren van biodiversiteit. Begin 2024 leveren Wonen Zuid een transitieplan op groenvoorzieningen rond het woningbezit. De komende 15 jaar richt Wonen Zuid 160 locaties de groenvoorzieningen in conform "De Nieuwe Waarde"(DNW). Inzet is om in 2024 in elke gemeente 1 locatie conform DNW in te gaan richten en/of beheren. Wonen Zuid zoekt de afstemming met gemeente voor wat betreft deze locatie.

**Wonen Zuid
Gemeente**

5.5



Gemeente Maasgouw start in 2024 met de voorbereidingen voor een nieuw Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan. Corporaties worden betrokken bij de totstandkoming hiervan met betrekking tot parkeernormen bij realiseren van nieuwbouw van sociale huurwoningen.

**Wonen Zuid
Gemeente**

Samenwerking en informatie uitwisseling



6.1



We informeren elkaar elk jaar over:

- De corporaties delen elk jaar gegevens over hun vastgoedvoorraad en ontwikkeling langs de thema's (beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en zorg/ouderen). De corporaties brengen deze cijfers samen in het Regio-SVB
- De corporaties delen elk jaar gegevens over de woonruimteverdeling via Thuis in Limburg. Hiervoor gebruiken we de afgesproken format.
- De corporaties maken elk jaar de realisatiecijfers voor passend en DAEB-toewijzen inzichtelijk en bespreken de uitkomsten.
- Corporaties maken in de evaluatie het aantal ontruiming op grond van huurachterstand inzichtelijk.
- Gemeente informeert de corporaties over de taakstelling en voortgang huisvesting vergunninghouders.
- Corporaties leveren elk jaar de benodigde informatie aan die nodig is voor de E'til Woonatlas
- Nieuw beleid en/of herziend beleid

Corporaties
Gemeente

Ondertekening

Over de hierna volgende prestatieafspraken jaarschijf 2024 hebben d.d. 6 december 2023 te Maasgouw overeenstemming bereikt:



Math Wilms, wethouder



Ger Peeters, bestuurder



Wim van Kruchten, voorzitter



Ramon Testroote, bestuurder



L. Valkenburg, voorzitter

"De Huurdersorganisaties SHMR en HWZ, samenwerkend in de WoonLastenWakers, ondertekenen deze prestatieafspraken met een aantekening van protest. Dit protest richt zich op de onvolledigheid van het bod van Wonen Limburg dat zij voor 1 juli 2023 hebben uitgebracht en de basis biedt voor het maken van de prestatieafspraken 2024. Het bod geeft op geen enkele manier inzicht in de meerjarige activiteiten van de corporatie. Daardoor wordt aan het overleg belangrijke informatie onthouden en kan het gesprek zich onvoldoende ontwikkelen en hebben partijen onvoldoende inzicht in de (lokale) activiteiten en prestaties van de corporatie. Daarbij zijn de WoonLastenWakers van mening dat de gemeente als regievoerder prestatieafspraken Wonen Limburg onvoldoende heeft aangesproken op het niet nakomen van haar afspraken."

Bijlage



Toelichting op realisatie van transitiestrategieën (thema Beschikbaarheid en Vastgoedtransitie)

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

Toelichting op gebruikte afkortingen voor woningtypologie (thema Beschikbaarheid):

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

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

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

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

Bijlage vervolg

Toelichting corporatievoorraad naar huurprijsklassen en indicatie doelgroepen (bedragen per 01-01-2023) (thema's beschikbaarheid en betaalbaarheid)

Huurprijscategorie	Toelichting huurprijscategorie	Indicatie Doelgroep
Goedkoop	Netto huur tot kwaliteitskortingsgrens (€ 452,20)	Jongeren 18 tot 23 jaar en laagste inkomens
Betaalbaar 1	Van kwaliteitskortingsgrens tot eerste aftoppingsgrens (€ 647,19)	1 en 2 persoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
Betaalbaar 2	Van eerste aftoppingsgrens tot tweede aftoppingsgrens (€ 693,60)	3 en meerpersoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
Duur	Van tweede aftoppingsgrens tot liberaliseringsgrens (€ 808,06)	Inkomen huurtoeslaggrens tot DAEB-grens
Geliberaliseerd	Boven liberaliseringsgrens (vanaf € 808,06)	Inkomen boven DAEB-grens

Wettelijke inkomensgrenzen doelgroep van beleid per 01-01-2023 (thema Betaalbaarheid):

Huurtoeslaggerechtigd inkomen:	1-persoons huishouden max. € 32.500,- en 2- en meerpersoons huishouden max. € 40.500,-
DAEB-inkomensgrens :	1e DAEB inkomensgrens: € 44.035,- 2e DAEB inkomensgrens: € 48.625,-

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

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

Overzicht van toegankelijkheid woningvoorraad volgens BAT-methodiek (thema Wonen met Zorg):

BAT-systematiek	Corporaties beoordelen hun woningaanbod volgens de methodiek van het Bouw Advies Toegankelijkheid Bestaande uit de volgende categorieën: BAT-score 0: Ongeschikt voor wonen met mobiliteitsbeperking, géén bijzondere toegankelijkheid BAT-score 1: Wandelstokgeschikt. Gelijkvloerse woning. BAT-score 2: Rollatorbewoonbaar. BAT-score 3: Rolstoelbewoonbaar. BAT-score 4: Geschikt voor verpleegzorg thuis. Extra ruime rolstoelwoning
------------------------	--