Gemeente Heerlen

DIT ZIJN ONZE PLANNEN VOOR 2022

en verder



1 Betaalbaarheid

2 Wonen, zorg en bijzondere bewonersgroepen



3 Leefbaarheid



4 Duurzaamheid

5 Vastgoed en beschikbaarheid

wonen limburg

Wonen Limburg is een organisatie die maatschappelijke vraagstukken signaleert en helpt oplossen.

Ons belangrijkste instrument daarbij is ons vastgoed. Het is in de eerste plaats onze verantwoordelijkheid dat er voldoende, betaalbare woningen beschikbaar zijn. Maar we kijken nooit met de verkokerde blik van een vastgoedorganisatie. Het belangrijkste is dat we bewoners kansen bieden zodat ze zich thuis voelen in hun huis en in hun buurt. Daarom organiseren we nieuwe verbindingen met bewoners, gemeenten en maatschappelijke partners die de kloof tussen kansrijk en kansarm verkleinen. Uitgangspunt moet altijd de behoefte van onze bewoners zijn. Die betrekken we daarom intensief en vroegtijdig bij al onze plannen.

We zijn bereid om ons over elk maatschappelijk vraagstuk in onze wijken en buurten te buigen, op voorwaarde dat het:

- geen risico vormt voor de continuïteit van onze dienstverlening;
- gebeurt in verbinding en in samenwerking met bewoners en relevante maatschappelijke partners, waaronder u.

Die verbinding is voor ons van het grootste belang. Als we daarom één onderwerp willen agenderen voor het overleg met u dit jaar, dan is het integraliteit.

INTEGRAAL SAMENWERKEN

Integrale samenwerking in nieuwe verbindingen kunnen we het best illustreren aan de hand van drie voorbeelden van gebiedsontwikkeling: in Keent/Moesel in Weert, in Eygelshoven en in Horst-West. Op deze plekken ligt een grote herstructureringsopgave. Die pakken we op in een projectorganisatie met alle partijen die in het gebied actief zijn. Samen met bewoners en andere belanghebbenden brengen we de brede maatschappelijke opgave in de wijken in kaart. Pas daarna bepalen we welke partij welk instrument inzet om het beste resultaat te bereiken. Dat is dus een andere manier van kijken dan vanuit de smalle blik van de eigen organisatierol.

Betaalbaarheid

Preventie en vroegsignalering

De afgelopen jaren hebben we veel geïnvesteerd in betaalbaarheidsmaatregelen. Zó veel, dat we denken binnen onze mogelijkheden vrijwel het maximale effect te hebben bereikt. Op de gemeentekaart ziet u hoe die maatregelen zich vertalen naar een betaalbaar woningaanbod in uw gemeente. Ook de komende jaren zetten we bewezen initiatieven als het tweehurenbeleid en de inzet van budgetcoaches voort. Daarnaast zetten we beperkt in op aanvullende maatregelen. Beperkt, want onze investeringsruimte wordt beïnvloed door twee overheidsmaatregelen gericht op betaalbaarheid: de bevriezing van de huurprijs in 2021/2022 en de eenmalige huurverlaging voor huurders met een laag inkomen.

Verder willen we samen met u kijken wat er nog beter kan op het gebied van preventie, vroegsignalering en schuldhulpverlening, mede vanuit het Woonlastenpact dat we eind 2020 met de acht grootste corporaties in Limburg ondertekenden. In uw gemeente loopt een vroegsignaleringstraject, maar we zijn ervan overtuigd dat op dit vlak nog veel winst te behalen is. We willen in uw gemeente bijvoorbeeld nog steeds graag gaan werken met de VoorzieningenWijzer. In dat kader hopen we ook dat u kritisch wilt kijken naar de gemeentelijke lasten voor uw inwoners. Ook hier geldt dat we in een brede coalitie willen werken. Met u, in het kader van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening, in een regierol.

Wonen, zorg en bijzondere bewonersgroepen

Integrale aanpak sociaal domein

De toenemende vraag naar zorg aan huis – zowel van ouderen en zieken als mensen met psychische problemen – komt steeds vaker op het bord van de corporatie terecht. Wij willen niet op de stoel van de zorgpartijen gaan zitten, maar voelen wel een sterke verantwoordelijkheid. Vanuit onze eigen professionele, signalerende rol, maar ook vanuit de overtuiging dat onze huurders niet de dupe moeten worden van gaten die vallen in het sociale weefsel.

We zien namelijk steeds vaker dat mensen met een zorgvraag tussen wal en schip belanden. Dat komt deels door de sterke concentratie van complexe hulpvragen in de wijken en buurten waar we actief zijn; zorgpartijen in de wijken kunnen het simpelweg niet bijbenen. Maar we zien ook dat structurele oplossingen moeilijk van de grond komen. Dat heeft weer te maken met de aanbestedingsstructuur. Die maakt het zorgpartners moeilijk om zich te richten op de lange termijn. Bovendien hebben we te maken met wisselende coalities, waar we juist op zoek zijn naar bestendige samenwerkingen. Tot slot is het nog niet in alle gemeenten vanzelfsprekend dat wonen en het sociaal domein integraal worden besproken. Daardoor blijft een goed werkende collectieve oplossing vaak uit.

De oplossing zit volgens ons in drie dingen:
- meer werk maken van evenwichtige wijken;
- meer integraliteit aanbrengen in de aanpak op het sociaal domein;
- de consistentie van de aanpak samen borgen. Het kwaliteitskader dat we samen met een aantal gemeenten ontwikkelden aan de hand van casussen uit uw regio helpt hierbij.

In uw gemeente denken we samen al na over een fysieke samenwerking tussen verschillende partijen op het sociaal domein in GMS. We hopen dat u hier uw huidige regierol behoudt.

Ervaringsdeskundige en overwegingsgroepen
Sinds 2020 zetten we ook in uw gemeente een ervaringsdeskundige in. Die slaagt erin op een constructieve manier in contact te komen met bewoners met complexe meervoudige problematiek. Hierdoor wordt overlast opgelost en worden ontruimingen voorkomen. Vanaf 2021 breiden we deze aanpak uit: onder leiding van de ervaringsdeskundige starten we overwegingsgroepen op, waarin bewoners weer in hun kracht worden gezet en elkaar helpen. Zo wordt een terugval in complexe meervoudige problemen voorkomen. Als in uw gemeente een overwegingsgroep start, bespreken wij dit graag met u.

CORONA: BEVESTIGD IN ONZE WERKWIJZE
Toen corona ons in de greep kreeg, bleven we bewust aanwezig in de wijk. Onze aanwezigheid bleek cruciaal om excessen te voorkomen. Die signaleringsrol is waardevol, in combinatie met een sluitend netwerk van zorg eromheen. Gesterkt door onze ervaring in coronatijd willen we dat netwerk samen met u nog beter organiseren. We hebben op dit moment geen aanwijzingen dat de coronacrisis negatieve invloed heeft op de beschikbaarheid van woningen, onze investeringsmogelijkheden en de uitvoering van onze sociale taken. Mocht dit beeld wijzigingen, dan komen we hier uiteraard bij u op terug.

Leefbaarheid

Integrale aanpak, evenwichtige wijken
In onze wijken en buurten sturen we op het leefgeluk van onze bewoners. Bij al onze nieuwbouw- en herstructureringsopgaven betrekken we daarom altijd óók en vroegtijdig de maatschappelijke opgave (zie inzet ‘Integrale samenwerking’). Het liefst op initiatief van bewoners, maar in elk geval altijd met hun medewerking en vanuit hun behoefte. Natuurlijk spelen ook de huurdersorganisaties een belangrijke rol in de verbinding met bewoners. Het gesprek met bewoners en met u moet wat ons betreft gaan over hoe we gezamenlijk de leefkwaliteit in wijken en buurten kunnen verbeteren. Nog vóór we het hebben over onze vastgoedopgave. Dit gesprek over het sociale domein is nog niet bij alle gemeenten goed belegd. Terwijl we juist zo veel behoefte hebben aan innovatieve coalities op dit gebied. Wij denken dat die alleen tot stand komen als we samen met u, bewoners en anderen een voortdurende, open dialoog voeren over de leefkwaliteit in wijken en buurten.

In Heerlen gaat het onder meer om de integrale aanpak binnen GMS. Wij vragen u nadrukkelijk om de gekozen koers en samenwerking voort te zetten en deel te blijven nemen aan de uitvoering van de aanpak voor dit gebied. In de Hofstraat in de wijk Vrieheide brengen we in kaart wat bewoners met hun complex willen, voorafgaand aan energetische maatregelen aan de woningen. Ook hier willen we de fysieke en de sociale opgave aan elkaar koppelen.

Duurzaamheid

Van energiebesparing naar energietransitie
De CO2-uitstoot van de woningvoorraad terugdringen is een heel grote maatschappelijke opgave. Als eerste stap hebben we de afgelopen jaren daarom veel geïnvesteerd in de verduurzaming van ons bezit. Sinds december 2020 heeft ons hele bezit gemiddeld energielabel B. In 2021 en 2022 verduurzamen we nog eens 2.000 bestaande woningen in ons hele woningbezit. Die maatregelen zijn vooral gericht op het terugdringen van energieverbruik. Voorafgaand aan de maatregelen gaan we altijd met bewoners in gesprek. Dat moment grijpen we aan om het ook te hebben over hoe zij hun huis en woonomgeving ervaren. Zo maken we duurzaamheidsmaatregelen onderdeel van een bredere dialoog over leefbaarheid en woonkwaliteit.

De volgende belangrijke stap is de transitie naar een duurzame warmtebron. Daarvoor vragen we van u twee dingen:
- het op korte termijn beschikbaar maken van de warmtevisie, zodat wij daarop kunnen inspelen. Het liefst zien we dat u aanstuurt op betaalbare collectieve oplossingen;

- investeren in het draagvlak onder bewoners. Als we gaan investeren in alternatieve technieken, moeten we zeker weten dat we bewoners daarin meekrijgen.

Daarnaast hebben we de ambitie en de bereidheid om te investeren in zaken als klimaatadaptatie en biodiversiteit. Maatregelen daarvoor staan meestal niet op zichzelf, maar zijn onderdeel van de ontwikkeling of herontwikkeling van een gebouw of buurt. In voorkomende gevallen gaan we het gesprek graag met u aan.

Vastgoed en beschikbaarheid

Een prettig en betaalbaar (t)huis voor iedereen
In de Actieagenda Wonen hebben de Nederlandse corporaties toegezegd de komende tien jaar flink in te zetten op bouwen. Die woningen zijn nodig om iedereen een prettig en betaalbaar huis te bieden. Maar: volgens het rapport Opgaven en middelen (opgesteld door drie ministeries en Aedes) zijn de corporaties in het huidige stelsel niet in staat om aan hun maatschappelijke taak te voldoen. We hebben dus hulp nodig. Van de regering – door afschaffing van de verhuurderheffing – maar ook van u. Ruimtelijke procedures nemen vaak veel – te veel – tijd in beslag. En zaken die we hard vastleggen in de prestatieafspraken blijken vaak vloeibaar onder druk van de markt. Als we aan onze opgave in de sociale woningbouw willen voldoen, dan moet er ruimte komen voor sociale huurwoningen. Dat betekent dat we:

- gezamenlijk serieus werk moeten maken van evenwichtige wijken. Vaste percentages van 30% sociale huur en 10% middenhuur bij nieuwbouw en herstructurering moeten dus meer worden dan een papieren werkelijkheid;
- met u en de Huurdersorganisaties bespreken dat het voor 2022 het een optie is om een huurverhoging door te voeren van inflatie + maximaal 1%. Of de noodzaak er is om daadwerkelijk een huurverhoging te hanteren van meer dan inflatievolgend wordt in een later stadium met de Huurdersorganisaties besproken middels de jaarlijkse adviesaanvraag en een bijbehorende toelichting.
- een beroep op u doen om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van grondposities te verbeteren en de procedures te versnellen. Ook met het oog op de benodigde snelle productie – denk aan conceptueel bouwen.

In bijgevoegd overzicht vindt u de vastgoedprojecten waarmee wij in uw gemeente aan de slag zijn.

OVERZICHT VAN VASTGOEDPROJECTEN

In onderstaand overzicht vindt u de vastgoedprojecten terug waarmee wij in uw gemeente aan de slag zijn.



Nieuwbouw/ verbouw

Genoemd worden de nieuwbouw-/verbouwprojecten waarvan de bouw naar verwachting in het betreffende jaar (2022) start of wordt opgeleverd.

	AANTAL WONINGEN	TYPE WONINGEN	HUURPRIJS-KLASSE	BAT-SCORE	DUURZAAMHEID	PLANNING
Spoorsingel	20 woningen	Gestapeld met lift	Sociale hogere huur	Score 2	BENG	2022 (start)
Burg Gijzelslaan	24 woningen	Ntb (mix)	Sociale hogere huur + Vrije huur	Score 0-2	BENG	2022 (start)
Aldenhofpark Hoensbroek (fase 1)	Ca. 30 woningen	Mix gestapeld met lift, grondgebonden gezins en wonen met zorg	Sociale hogere huur (eventueel aangevuld met Vrije huur)	Score 0-2	BENG	2022 (start)
Dr Jaegerstraat	13 woningen	Grondgebonden gezins	Sociale hogere huur	Score 0	BENG	2022 (oplevering)



Renovatie

Genoemd worden de voorgenomen plannen die in betreffende jaar (2022) starten of worden afgerond.

	AANTAL WONINGEN	TYPE WONINGEN	HUURPRIJS-KLASSE	BAT-SCORE	DUURZAAMHEID	PLANNING
Saffierflat	20 woningen	Gestapeld (deels met lift)	Betaalbaar + Sociale hogere huur	Score 0-1	Gasloos	2022



Onderzoek

Genoemd worden de projecten die niet starten in het betreffende jaar (2022), maar waarvan wel waarschijnlijk is dat ze in een van de opvolgende jaren gaan starten.

	AANTAL WONINGEN	TYPE WONINGEN	HUURPRIJS-KLASSE	BAT-SCORE	DUURZAAMHEID	PLANNING
Tarcicius basisschool-locatie	Ca. 25 woningen	Nnb	Nnb	Nnb	Tenminste BENG	2023

TOELICHTING

Type woningen



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

BAT-score (Bouw Advies Toegankelijkheid)



BAT-score 0	BAT-score 1	BAT-score 2	BAT-score 3	BAT-score 4	BAT-score onbekend
Ongeschikt voor wonen met mobitliteitsbeperking, géén bijzondere toegankelijkheid	Wandelstokgeschikt, gelijkvloerse woning	Rollatorbewoonbaar	Rolstoelbewoonbaar	Geschikt voor verpleegzorg thuis, extra ruime rolstoelwoning	Nog niet bekend

Huurprijsklasse



Goedkoop	Betaalbaar	Sociale hogere huur	Vrije huur	Nog niet bekend
< € 442,46	€ 442,47 - € 633,25	€ 633,26 - € 752,33	> € 752,33	Nnb
Jongeren 18 tot 23 jaar en laagste inkomens	Huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen	Inkomen huurtoeslaggrens tot DAEB-grens	Inkomen boven DAEB-grens	

Duurzaamheid



Gasloos	BENG	NOM
Glasloze woning	voldoet aan eisen Bijna Energiezuinige Gebouwen	Nul-op-de-meter-woning

Gemeentekaart

GEMEENTE HEERLEN

WONINGTOEWIJZING

Gemiddelde zoekduur (2020)....**1,2 jaar**

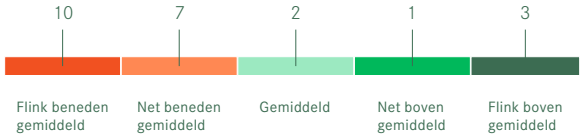
Gemiddeld aantal opnieuw verhuurde woningen per jaar (2017-2020).....**158**

Gemiddelde mutatiegraad (2017-2020).....**11%**

Statushouders: aantal woningen toegewezen (2020).....**3**

LEEFBAARHEID

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



Bron: buurtprofielen Wonen Limburg (Rigo Research en advies) - stand per 1-1-2020

DUURZAAMHEID

ENERGIEPROJECTEN

	Woningen gedaan 2010-2020	Woningen gepland 2021-2022
Gemeente	342	0
WL	7.816	1.874



Gemiddelde investering per woning
€ 29.582

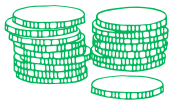
WONINGEN MET ZONNEPANELEN

	Aantal huishoudens met profijt van stroomopwek	% van woningen WL
Gemeente	321	28%
WL	7.979	30%

BETAALBAARHEID

Aantal woningen met tweehurenbeleid (31-12-2020)
38

Kosten (per jaar) tweehurenbeleid
€ 18.583



	2019	2020
Totale huurachterstand gemeente	€ 81.406	€ 86.784
Aantal huurachterstanden gemeente	106 (8,4%)	95 (8,9%)
Aantal huurachterstanden t.o.v. aantal woningen WL-breed	6,97%	5,7%
Aantal ontruimingen (gemeente)	6	5
Aantal ontruimingen (WL-breed)	34	44

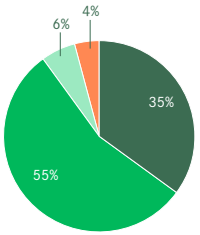
VASTGOED IN BEELD (1-1-2021)

TYPE WONINGEN

	WL	Accent	Totaal
Appartementen met lift	705	47	752
Appartementen zonder lift	251	0	251
Eengezinswoningen levensloopbestendig	45	0	45
Eengezinswoningen	107	0	107
Totaal aantal woningen	**1108**	**47**	**1155**
Overig vastgoed	296	63	359

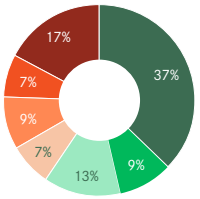
HUURPRIJSKLASSE

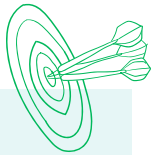
- Goedkoop < € 432,51
- Betaalbaar € 432,52 - € 663,40
- Sociale hogere huur € 663,41 - €737,14
- Vrije huur > € 737,14



ENERGIE-INDEX

A B C D E F G





VOLKSHUISVESTELIJKE OPGAVE PER REGIO TOT 2030

Gemeenten	Brunssum, Heerlen, Kerkrade en Landgraaf	
Huurprijsklassen		
Goedkoop	16%	
Betaalbaar	71%	
Sociale hogere huur	11%	
Vrije huur	3%	
Woningen (aantallen)	WL	Accent
Nieuw te bouwen	140	70
Aan te kopen	220	85

Bron: portefeuilleplan Wonen Limburg

VASTGOEDONTWIKKELINGEN



2019: 28
2020: 0



2019: 4
2020: 2



2019: 0
2020: 0



2019: 0
2020: 0



2019: 108
2020: 0