

Prestatieafspraken 2019

Tussen:

- Woningvereniging Nederweert
- Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent BV
- Stichting huurderbelangen Midden-Limburg
 - Gemeente Nederweert



Inhoud

1. Inleiding
2. Vastgoedontwikkelingen
3. Betaalbaarheid en beschikbaarheid
4. Duurzaamheid en kwaliteit
5. Wonen, zorg en bijzondere bewonersgroepen
6. Leefbaarheid

1. Inleiding

Artikel 42 van de Woningwet bepaalt dat een corporatie met haar werkzaamheden naar redelijkheid moet bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Deze regel is niet van toepassing als de gemeente geen volkshuisvestelijk beleid heeft neergelegd in een document (bijvoorbeeld een 'woonvisie'). Daarnaast ligt er voor de gemeente de verplichting om bij het ontwikkelen van een woonvisie over onderwerpen waarbij andere gemeenten een rechtstreeks belang hebben overleg te voeren met die gemeenten (regionale afstemming).

De gemeente kan in haar woonvisie of volkshuisvestingsbeleid thema's aandragen waarvan zij vindt dat de corporaties daarop dienen te presteren. Daarbij kan de gemeente prioriteiten vaststellen, zowel naar thema als naar wijk of buurt. De gemeente kan thema's die tot het gebied van de volkshuisvesting behoren aan de orde stellen.

Naast de prioriteiten die kunnen blijken uit de woonvisie kennen we de Rijksprioriteiten. De minister benoemt periodiek prioriteiten binnen de sociale huisvesting, die corporaties in hun bod op de woonvisie dienen te betrekken. Voor de periode 2016-2019 zijn dit:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep.
- Realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector.
- Huisvesten van urgente doelgroepen.
- Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting in verband met langer zelfstandig wonen.

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Weert, Roerdalen en Roermond) en de Provincie Limburg hebben samen het initiatief genomen tot het opstellen van een regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg. Deze visie, die door de afzonderlijke gemeenteraden in 2014 is vastgesteld, bevat o.a. de koers en de kaders voor het regionale woonbeleid. Het is daarmee een woonvisie als bedoeld in de Woningwet.

Deze visie is een van de kaders geweest waarop gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties in Midden-Limburg hun regionale prestatieafspraken hebben gebaseerd. Die prestatieafspraken zijn uitgewerkt in een werkagenda die in maart 2017 is vastgesteld. Aan de gemaakte afspraken geven de corporaties samen met de gemeenten en de huurdersorganisaties uitvoering.

Op dit moment wordt de regionale Structuurvisie voor Midden-Limburg herijkt. De verwachting is dat deze uiterlijk in het tweede kwartaal 2019 door de verschillende gemeenteraden wordt vastgesteld. De corporaties zijn benieuwd naar het resultaat en stemmen hun bod van volgend jaar hier weer op af.

In deze prestatieafspraken wordt ingegaan op gesignaleerde trends en de thema's en prioriteiten voor 2019 en opvolgende jaren. De insteek is het maken van concrete en (zoveel mogelijk) toetsbare afspraken. Dit gebeurt op basis van gelijkwaardigheid en wederkerigheid met behoud van eigen posities en verantwoordelijkheden.

In Nederweert zijn 4 corporaties actief:

	<i>aantal woningen (meest recente cijfers)</i>
Woningvereniging Nederweert	1473
Wonen Limburg	78
Wonen Zuid	19
Woongoed 2 Duizend	1 (Thomashuis Ospeldijk)

Vanwege het geringe aandeel woningen binnen de gemeente, is het maken van jaarlijkse afspraken met Wonen Zuid en Woongoed 2 Duizend niet efficiënt. Met Wonen Zuid heeft de gemeente in 2015 een praktische werkwijze afgesproken. Er is een afspraak gemaakt voor 5 jaar (2016-2020) over de vastgoedstrategie van haar woningen in Leveroy. Deze is gebaseerd op een reguliere exploitatiestrategie voor beheer en onderhoud voor de zittende huurders. Bij mutatie komen de woningen in principe in aanmerking voor verkoop. Zittende huurders hebben de mogelijkheid een woning te kopen.

2. Vastgoedontwikkelingen

Woningvereniging Nederweert

De Woningvereniging Nederweert (WvN) constateert dat haar woningbezit te eenzijdig is opgebouwd, waarbij het vooral ontbreekt aan compacte, betaalbare woningen, waarmee ze jongeren, alleenstaanden en startende gezinnen kunnen huisvesten. Voor senioren is er, met het realiseren van de woonservicezone in Nederweert, naast de al bestaande seniorenwoningen, voorsnog voldoende aanbod. Voor de toekomst is het van belang deze behoefte te monitoren aan de hand van geactualiseerde woonvisie en prognoses. De WvN wil meer balans in haar vastgoedportefeuille brengen. Dit wil ze doen door:

- Gerichte toevoeging van nieuwe woonconcepten, bedoeld voor kleine huishoudens en jongeren, met een betaalbare huurprijs.
- Gerichte transformatie binnen de bestaande woningvoorraad door middel van verbouw woningen tot appartementen.
- Gedoseerde verkoop. De WvN verkoopt al een aantal jaren gericht een beperkt deel van haar woningbezit. Het betreft reguliere gezinswoningen. De senioren/levensloopbestendige woningen zitten niet in het verkoopprogramma. Met de verkoop realiseert de WvN verschillende doelen: jongeren/ starters op de kopersmarkt kunnen een betaalbare woning kopen, zodat zij in Nederweert kunnen blijven wonen en scheefwoners van huurwoningen (zij hebben een te hoog inkomen voor een sociale huurwoning) kunnen de stap naar koop maken. Met de opbrengst van de verkoop van de woningen worden door de WvN investeringen gedaan in de bestaande woningen (verduurzaming) en in kleinschalige nieuwbouw, waarbij vooral wordt ingezet op de bouw van compacte, duurzame, betaalbare woningen en appartementen. Zo is de afgelopen 2 jaar geïnvesteerd in het duurzaam renoveren van 150 eengezinswoningen in Oud-West en zijn 8 compacte nieuwbouwwoningen voor jonge starters gerealiseerd op de Bredeweg.

Ook de komende jaren is in Nederweert vraag naar betaalbare woningen, voor 1- 2 persoonshuishoudens, zoals ook uit het recente woonwensenonderzoek Midden-Limburg blijkt. Voor de komende periode wil de WvN dan ook investeren in de ontwikkeling van maximaal 24 appartementen in het Carisplan en worden enkele eengezinswoningen opgesplitst in 2 studio's. Daarnaast wordt verder ingezet op het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad en zijn nog 5 nieuwe standplaatsen voor woonwagens voorzien. Door de gerichte verkoop van eengezinswoningen verkrijgt de WvN financiële middelen voor deze investeringen en werkt zij daarmee aan de gewenste omvorming van de woningvoorraad op middellange termijn, rekening houdend met het woningmarktonderzoek en de nieuwe structuurvisie wonen die in 2019 wordt vastgesteld.

Locatie Bredeweg

In 2018 is de eerste fase gerealiseerd van het plan Bredeweg met de oplevering van 8 compacte woningen voor de doelgroep 1-2 persoons huishoudens. Kleine huishoudens in de goedkope voorraad (€ 595,- per maand sociale huur).

Voor fase 2 Bredeweg is in overleg tussen gemeente, de WvN en Wonen Limburg medio 2017 een behoefteanalyse woningmarkt Nederweert uitgevoerd. Afgesproken is om eventueel op fase 2 Bredeweg 8 tot 10 flexibele woningen te realiseren met een tijdelijke bestemming van 10 jaar. Zo kan er deels tegemoet worden gekomen aan de huidige actuele vraag van 1-2 persoonshuishoudens naar betaalbare woningen. Wonen Limburg heeft begin 2018 aangegeven voorsnog niet meer mee te willen doen aan dit plan. De WvN maakt ook een pas op de plaats. Zij geeft prioriteit aan het Carisplan. Verder onderzoek naar de mogelijkheden van de bouwlocatie aan de Bredeweg is afhankelijk van verdere afspraken over woningtoevoeging, mede in relatie tot het centrumplan.

Carisplan

Het betreft een plan voor 18-24 studio's in combinatie met appartementen. De aanvraag voor een principemedewerking aan een bestemmingsplanwijziging is medio juni 2018 ingediend bij het college van B & W. De voorbereidingen en de procedure zullen naar verwachting medio 2019 zijn afgerond, waarna de voorbereiding voor de uitvoering van het plan kan worden opgestart. Realisatie is vanaf 2019/2020 voorzien, eventueel in twee fases. Nadrukkelijk zal voor de realisatie gekeken worden naar de samenhang met de realisatie van het Centrumplan.

Pilot splitsing eengezinswoning

In september 2018 wordt gestart met een pilot waarbij 2 eengezinswoningen aan de Jasmijnstraat worden opgesplitst in 4 appartementen met een lage huurprijs (max € 417,-- per maand).

Wonen Limburg

Een huis is een dak boven je hoofd, een 'thuis' is veel meer dan dat: dat is een fijne en veilige woonomgeving. Het vastgoed zet Wonen Limburg in als een middel om dat thuis te realiseren. Dus moet de vastgoedportefeuille op orde zijn. In het portefeuilleplan omschrijft Wonen Limburg de lange termijn doelstellingen voor het vastgoed per woonmarkt. Hierin staat de opgave tot sloop, verkoop, transformatie, nieuwbouw en aankoop opgenomen.

A. Nieuwbouw, transformatie en sloop

Er zijn geen planontwikkelingen in Nederweert waar Wonen Limburg actief bij betrokken is.

B. Aankoop en verkoop

Om voldoende liquiditeit te behouden voor het doen van investeringen en zeker ook om aan de vraag vanuit de woningmarkt te voldoen, verkoopt Wonen Limburg een gering aantal woningen. In 2017 heeft Wonen Limburg 108 woningen verkocht. In 2019 is Wonen Limburg voornemens om van haar 26.000 woningen in totaal 115 woningen bij mutatie te verkopen, verspreid over het hele werkgebied. Hiervan verkoopt Wonen Limburg 105 woningen en Wonen Limburg Accent 10 woningen. Daarnaast wil Wonen Limburg in het kader van de strategische koers nog eens circa 10 woningen verkopen aan een wooncoöperatie of soortgelijk initiatief. Bij de verkoop van woningen let Wonen Limburg er op dat wijken een gezonde diversiteit behouden.

De woningen van WL in Nederweert-kern en de kerkdorpen zitten niet in het verkoopprogramma voor 2019 en blijven bij mutatie beschikbaar voor de verhuur.

C. Samen Wonen

Uit een recente enquête waarin Wonen Limburg 14.000 adressen heeft aangeschreven in Limburg, blijkt dat steeds meer mensen zelf actief aan de slag willen om de woning en woonomgeving van de toekomst vorm te geven. Aanleiding voor deze uitvraag is de beweging die overheid, zorgorganisaties en woningcorporaties hebben ingezet om het initiatief en de regie steeds meer bij de bewoners van een wijk te leggen.

Deze initiatieven variëren van de realisatie van nieuwe woonvormen waarbij mensen zelf invulling geven aan hun woonomgeving tot initiatieven waarbij wijkbewoners meer willen gaan samenwerken en zorgen voor elkaar. Vastgoed wordt daarbij als middel ingezet om te streven naar goed nabuurschap en daar waar behoefte is dingen gezamenlijk te doen. Onder de noemer 'Samen Wonen' wil Wonen Limburg samen met de gemeente Nederweert en de huurdersorganisaties deze initiatieven aanjagen, stimuleren en daar waar nodig bijstaan met kennis of financiële ondersteuning.

AFSPRAKEN VASTGOEDONTWIKKELINGEN

1. Woningvereniging Nederweert werkt het Carisplan voor 12- 24 studio's in combinatie met appartementen aan de Mgr Kreijlmanstraat-Harrie Carisstraat verder uit en bereid een ontwerp bestemmingsplanwijziging voor dat de gemeente in de 1^e helft 2019 in procedure kan brengen. Start bouw is voorzien voor eind 2019/begin 2020.
2. Woningvereniging Nederweert blijft met gemeente in gesprek over mogelijkheden van invulling fase 2 Bredeweg, al dan niet met tijdelijke woningen.
3. Woningvereniging Nederweert rond het pilotproject splitsing 2 eengezinswoningen tot 4 appartementen in 2019 af en evalueert pilot met gemeente.

4. Woningvereniging Nederweert zet voor 2019 en verder in op uitvoering van haar verkoopprogramma. Gezien de grote vraag naar starterswoningen in het koopsegment en de gunstige markt momenteel, wordt de resterende verkoop (40 woningen) versneld opgepakt. Deze woningen liggen verspreid over de verschillende kernen. Naast de mogelijke verkoop aan zittende huurders wordt bij mutatie bekeken of de vrijkomende woning in aanmerking komt voor verkoop, danwel verhuurd gaat worden, afhankelijk van de vraag in de betreffende kern.
5. Wonen Limburg verkoopt in 2019 geen woningen uit hun portefeuille in Nederweert.
6. Wonen Limburg en Woningvereniging Nederweert werkt samen met gemeente(n) en huurdersorganisaties aan de uitwerking van het concept "Samen Wonen".

3. Betaalbaarheid en bereikbaarheid

Woningvereniging Nederweert

De WvN labelt haar complexen aan 4 prijsklassen. Op deze manier kan ze voor verschillende inkomensgroepen een passend aanbod blijven bieden. Voor huishoudens in de primaire inkomensklasse geldt dat de huurprijs maximaal € 597,30 (1-2 ph) of € 640,14 (3 p.h. of meer) mag zijn. Het woningaanbod van de WvN is qua huurprijscategorieën onder te verdelen in:

Huurprijsklasse	Aantal
€ 417,34	183
€ 640,14	1139
€ 710,68	138
>€ 710,86	13

Primaire doelgroep: passend toewijzen

Met ingang van 1 januari 2016 wordt getoetst op passend toewijzen van woningen aan de primaire doelgroep. Dit betekent dat de match tussen huur van een woning en inkomensklasse van de huurder goed gekoppeld zijn in de woningaanbieding. Gezien de huidige huurprijzen van de WvN kan ze de primaire doelgroep meer dan voldoende bedienen.

Secundaire doelgroep

Naast de primaire doelgroep, die gebruik maakt van de huurtoeslag, kent Nederweert ook een grote groep bewoners, die qua inkomen buiten de inkomensgrens voor de huurtoeslag (€ 30.000 tot € 35.739,--) valt. De WvN vindt het belangrijk dat deze doelgroep, die vaak niet in aanmerking kan komen voor een koopwoning, ook kan blijven huren bij haar. De WvN streeft er dan ook naar om ook in 2019 255 van deze inkomensgroep terug te zien als nieuwe klant.

Als uitgangspunt voor het huurbeleid van de WvN voor de komende jaren geldt:

- Dat ze uitgaat van de afspraken tussen Woonbond en Aedes en uitgaat van inflatie plus 1 % voor de jaarlijkse huurverhoging.
- Dat ze uitgaat van de gewenste maximale huur per huursegment/complex.
- Dat ze bij de invoering van de huursombenadering geen huurharmonisatie zal toepassen, maar uitgaat van een jaarlijkse huurverhoging voor alle woningen. Daarbij bepaalt de WvN jaarlijks per complex welke huurverhoging gewenst is. Complexen met een laag of negatief rendement krijgen een hoger huurverhogingspercentage.

Huurachterstanden en schuldenproblematiek

Ongeveer 100 huishoudens (7 % van het huurbestand van de WvN) heeft maandelijks problemen met de huurbetalingen. De helft hiervan loopt binnen 1 tot 3 maanden de huurachterstand in via de gebruikelijke incassotrajecten. Gemiddeld 50 huishoudens staan onder bewindvoering. Gemiddeld 10 huishoudens hebben te maken met een meervoudige schuldenproblematiek en komen daarmee terecht in de diverse trajecten hiervoor.

Op lokaal niveau werkt de WvN met de gemeente en Plangroep samen om voor huurders, waarbij een meervoudige schuldenproblematiek aan de orde is, tot een zo passend mogelijke oplossing te komen. Jaarlijks worden de ervaringen van de aanpak schuldenproblematiek regionaal besproken.

Woonlastenproblematiek

Vanuit de regionale prestatieafspraken uit 2016 is benoemd dat betaalbaarheid van woonlasten een aandachtspunt is. Gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties zijn voornemens een eerste verkennend onderzoek uit te voeren naar de aard, omvang en huidige aanpak van de woonlastenproblemen in Midden-Limburg. Aansluitend zullen partijen met elkaar in overleg gaan over de bevindingen. De WvN zal als betrokken partij haar medewerking verlenen aan dit onderzoek.

Wonen Limburg

Wonen Limburg wil de zelf- en samenredzaamheid van haar bewoners bevorderen. Wonen Limburg wil dat mensen de regie overpakken daar waar dat reëel is. En dat kan alleen als mensen zich thuis voelen in hun woning en zich geen zorgen hoeven te maken over hun financiën. Wonen Limburg vindt betaalbaar wonen daarom een heel belangrijk maatschappelijk thema. De rol die Wonen Limburg hierin samen met de gemeente neemt kan divers zijn. Hieronder een aantal maatregelen dat Wonen Limburg inzet in 2019 en verder:

A. Wonen Limburg zorgt voor voldoende betaalbare woningen.

Wonen Limburg vindt het van groot belang dat er voldoende (passende) betaalbare woningen beschikbaar zijn. Op dit moment is 100% van het bezit in Nederweert betaalbaar met een huurprijs onder de € 640,14 (aftoppingsgrens huurtoeslag 2018). Wonen Limburg streeft daarbij in samenwerking met de gemeente naar gemengde wijken met sociale huurwoningen, duurdere huurwoningen en koopwoningen. Wijken waarin kansrijken en kansarmen elkaar kunnen vinden en elkaar helpen. Alleen op die manier worden verschillende sociale netwerken aan elkaar verbonden en wordt de kans op sociaal-maatschappelijke groei van de groep die het nodig heeft daadwerkelijk verhoogd. Daarnaast probeert Wonen Limburg de jaarlijkse huurverhoging te beperken voor alle huurders van de woningen, voor 2018 is dat 1,4% (inflatievolgend).

B. Wonen Limburg continueert het twee-hurenbeleid.

Sinds januari 2016 hanteert Wonen Limburg in het kader van het passend toewijzen het twee-hurenbeleid. Dit wil zeggen dat bij woningen die worden toegewezen twee huurprijzen gelden: de geadverteerde huurprijs en een inkomensafhankelijke lagere huurprijs. De lagere huurprijs geldt alleen als het huishouden dat de woning toegewezen krijgt huurtoeslaggerechtigd is. Zo kan Wonen Limburg gezinnen toch een goed thuis bieden die dat anders niet zouden kunnen betalen. Bovendien behouden ze maximale keuzevrijheid in het woningaanbod. Zo bevordert Wonen Limburg de diversiteit in de wijk. Mede door dit beleid heeft Wonen Limburg in 2017 96% van de vrijkomende woningen passend toegewezen aan huishoudens met recht op huurtoeslag. In combinatie met de grote betaalbare voorraad levert Wonen Limburg door het twee-hurenbeleid een forse bijdrage aan de betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningen voor mensen met lagere inkomens. Wonen Limburg investeert in 2019 voor het tweehurenbeleid naar verwachting € 850.000 in het hele werkgebied van Wonen Limburg. Omdat deze lagere huurprijs voor onbepaalde tijd geldt, lopen deze kosten de komende jaren nog behoorlijk op.

C. Met Wonen Limburg Accent wordt ingezet op het huisvesten van middeninkomens.

Wonen Limburg wil zich hard maken voor de (lage) middeninkomens. Deze huishoudens komen namelijk maar beperkt in aanmerking voor een sociale huurwoning en als ze het willen is er voor hen vaak ook geen mogelijkheid om te kopen. Een serieuze 'tussen wal en schip' situatie. Volgens de nieuwe Woningwet is dit geen opgave voor een toegelaten instelling (woningcorporatie). Dit is een belangrijke reden geweest waarom Wonen Limburg juridisch is gesplitst en Wonen Limburg Accent is opgericht. Vanuit Wonen Limburg Accent kan volop worden gefocust op een groep woningzoekenden voor wie een sociale huurwoning noch een koopwoning een realistisch beeld lijkt: in principe zijn dat huurders met een huishoudensinkomen van € 36.000 tot € 55.000 bruto per jaar en de categorie woningen met een huurprijs van € 710 tot € 950 per maand. Deze focus helpt Wonen Limburg bovendien bij het streven naar gemengde wijken waarin kansrijk en kansarm elkaar ontmoeten. Wonen Limburg willen graag samen met de gemeente die opgave in Nederweert verkennen, indien de gemeente hier een opgave ziet.

D. Wonen Limburg wil voorkomen dat (huur)schulden oplopen.

Het ultieme doel is het voorkomen van schulden bij de bewoners. Schulden slaan mensen lam, verdoven creatie en verbinding. Het signaleren van en helpen bij schulden ziet Wonen Limburg dan ook als één van de kerntaken. En dat gaat wat Wonen Limburg betreft verder dan alleen

huurachterstanden. De eerste stap daarin is om de bewoners die kampen met betalingsachterstanden in een vroeg stadium persoonlijk te benaderen om te voorkomen dat schulden oplopen. Want Wonen Limburg wil geen huisuitzettingen; een dak boven het hoofd is een randvoorwaarde voor bewoners om de stap naar zelfredzaamheid te zetten. Om dit te bereiken is een preventieve aanpak van partijen in het netwerk rondom de bewoner noodzakelijk. Een aanpak die Wonen Limburg door intensieve samenwerking met de partners in verschillende gemeenten al succesvol hebben ingezet. Met Nederweert heeft Wonen Limburg ook al afspraken gemaakt over vroegsignalering (huur)schulden door middel van een convenant. Die afspraken wil Wonen Limburg graag continueren en waar nodig concretiseren.

E. Wonen Limburg blijft budgetcoaches inzetten.

Op het moment dat Wonen Limburg in contact is met mensen met betaalachterstanden, probeert Wonen Limburg samen, op basis van maatwerk, te komen tot structurele oplossingen. Zo kunnen alle huurders met betaalproblemen op kosten van Wonen Limburg gebruik maken van een budgetcoach om hun financiële situatie op orde te krijgen. Door vroegtijdig huurders ondersteuning te bieden bij hun administratie kunnen (grotere) schulden voorkomen worden.

In 2017 zijn deze budgetcoaches ingezet voor 52 huurders in het werkgebied. Met als resultaat dat door deze huurders in totaal € 100.000 aan schulden aan verschillende schuldeisers is afgelost. In 2019 zet Wonen Limburg de inzet van de budgetcoaches voort. Wonen Limburg wil samen met de gemeente Nederweert en Stichting Vrijwillige Administratie Ondersteuning Weert (VAO) de samenwerking voortzetten om bewoners met kleinere betalingsproblemen te helpen met hun thuisadministratie.

F. Met energiemaatregelen draagt Wonen Limburg bij aan de betaalbaarheid

In de periode 2017-2020 voert Wonen Limburg bij circa 4.000 woningen door heel Limburg energiemaatregelen uit. Dit levert naast een vermindering van CO₂-uitstoot ook minder woonlasten op voor de bewoners. Voor deze 4.000 woningen vraagt Wonen Limburg geen huurverhoging. Behalve dat Wonen Limburg hiermee de energetische doelstellingen wil realiseren, levert Wonen Limburg hiermee een extra bijdrage aan de betaalbaarheid.

G. Wonen Limburg blijft maatregelen zoeken om de betaalbaarheid te verbeteren

Wonen Limburg is er nog niet. Wonen Limburg ziet het als een uitdaging en missie om te blijven zoeken naar manieren waarop de betaalbaarheid voor de huurders verbeterd kan worden. En daarvoor zoekt Wonen Limburg ook in 2019 de samenwerking met de gemeente:

- Met een mogelijke experimentstatus vanuit het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties onderzoekt Wonen Limburg de mogelijkheden om tijdelijke huurkortingen te geven aan huishoudens die op dit moment te hoge woonlasten hebben.
- Wonen Limburg verkent de inzet van "de voorzieningenwijzer.nl", een applicatiedienst met als doel het voorkomen van huurachterstanden en het verminderen van de druk op lokale schuldhulpverlening.
- Door middel van eigen beheer, waarbij bewoners betaalde diensten zelf uitvoeren (zoals huismeestertaken, schoonmaken gemeenschappelijke ruimten en groenonderhoud), verbetert Wonen Limburg de betaalbaarheid voor deze bewoners.

AFSPRAKEN BETAALBAARHEID EN BESCHIKBAARHEID

1. 80% van de woningen van de WvN blijft qua huurprijs onder de 3^e aftoppingsgrens van € 640,14 per maand (prijspeil 2018)
2. De WvN verhuurt minimaal 75% van de vrijkomende woningen aan klanten uit de primaire doelgroep
3. 95% van het woningaanbod van WvN aan nieuwe huurders, vallend in de primaire inkomensgroep, heeft een woning geaccepteerd met een huurprijs onder de 1^e en 2^e aftoppingsgrens, afhankelijk van de huishoudenssamenstelling.
4. De WN verhuurt maximaal 25 % van de vrijkomende woningen aan klanten uit de secundaire doelgroep
5. Partijen continueren de afspraken uit de Convenant vroegsignalering huurschulden, concretiseren deze waar nodig en monitoren het effect van de afspraken op de openstaande huurschulden.
6. Partijen zetten hun medewerking voort aan het in 2018 gestarte verkennend onderzoek naar

de woonlasten in het kader van de Regionale Prestatieafspraken uit 2016.

7. Wonen Limburg en gemeente beoordelen op basis van het woningmarktonderzoek of een nadere verkenning van de behoefte aan middenhuur in Nederweert gewenst is.

4. Duurzaamheid en kwaliteit

Woningvereniging Nederweert

Verduurzaming: combinatie van verlaging woonlasten en milieueffecten

In de regionale prestatieafspraken wordt onder andere gesproken over de ambities, die de gemeenten in Midden-Limburg nastreven op het gebied van duurzaamheid:

- Energiebesparing van 1,5 % per jaar
- Energieopwekking: 14% uit hernieuwde bronnen in 2020

De WvN heeft afgelopen jaren al veel geïnvesteerd in energiemaatregelen. De doelstelling om in 2020 gemiddeld energielabel B te halen is dan ook al nagenoeg gehaald. De WvN kiest in haar duurzaamheidsmaatregelen bewust voor de effecten van energiemaatregelen op de portemonnee van de huurder. Daarom wordt het plaatsen van zonnepanelen bij woningen voortgezet en wordt jaarlijks een budget hiervoor gereserveerd van € 100.000,-. Daarbij wil de WvN bewust omgaan met haar maatschappelijke middelen. Ze koppelt planmatig onderhoud met energiemaatregelen en doet, daar waar mogelijkheden zijn, mee aan schaalvergroting bij inkoop. Duurzaam vastgoed is echter meer dan een energielabel. Circulariteit, materiaalgebruik en sociale duurzaamheid zullen komende jaren steeds meer centraal komen te staan in de uitwerking van onderhouds- en nieuwbouwplannen. Routekaart 2030: samenwerking met de gemeente Nederweert

De WvN heeft haar ambitie om haar woningvoorraad CO₂ neutraal te maken aangegeven in de routekaart van Aedes. Zij zet daarbij in op een mix van maatregelen, die nader uitgewerkt worden, gekoppeld aan de meerjaren onderhoudsstrategie, de technische mogelijkheden en de financiële mogelijkheden. Naast deze CO₂ reductie is de WvN haar duurzaamheidsvisie aan het actualiseren, waarbij ze graag een koppeling wil maken met de gemeentelijke visie en plannen.

Vraagstukken die daarbij spelen zijn o.a. in hoeverre duurzame energielevering op wijk- en complexniveau is te realiseren, waarmee de effecten op CO₂reductie groter zullen zijn, dan de individuele aanpak van woningen. Graag wil de WvN met de gemeente in overleg om samen keuzes te maken voor een duurzaam Nederweert.

Wonen Limburg

Duurzaamheid is een breed begrip dat Wonen Limburg tegenwoordig liever toekomstbestendigheid noemt. Wonen Limburg ziet toekomstbestendigheid zeker niet alleen in relatie tot het vastgoed. Maar ook in relatie tot materialen, groen, mobiliteit, energie en dat allemaal in de context van samen werken, wonen en leven. Wonen Limburg gelooft in een algehele duurzame aanpak.

Onlosmakelijk verbonden met het thema duurzaamheid is de beweging van lineaire economie naar circulaire economie. Daar waar grondstoffen nu vaak nog gebruikt worden om producten te maken, te verbruiken en te vernietigen, gaan we steeds meer naar het behoud van grondstoffen voor hergebruik. Daarbij ziet Wonen Limburg bijvoorbeeld de woningen als grondstoffenbank. Wonen Limburg vraagt de gemeente Nederweert deze beweging te ondersteunen.

Wonen Limburg wil met deze aanpak de wensen en draagkracht van de bewoners centraal stellen, gebruik maken en ontlasten van de woonomgeving en de organisatie slim inzetten. Om dit te bereiken is een gedragsverandering nodig. Bij Wonen Limburg zelf, de partners en de bewoners. Wonen Limburg ziet het als hun verantwoordelijkheid om hier een bijdrage aan te leveren. Hiertoe is Wonen Limburg op zoek naar nieuwe coalities, initiatieven en middelen om onze doelstellingen te bereiken. 'Bewoners' vat Wonen Limburg daarbij breed op: het gaat niet alleen om huurders, maar om alle bewoners van een buurt waarin Wonen Limburg bezit heeft.

A. De woningen aardgasvrij en CO₂-neutraal.

Alle woningen en panden in het bezit van Wonen Limburg zijn uiterlijk in 2050 CO₂-neutraal. De nieuwbouwprojecten worden vanaf 2017 (waar mogelijk) al aardgasloos opgeleverd. Ook experimenteert Wonen Limburg in het aardgasloos maken van de bestaande bouw zodat Wonen Limburg in 2030 zoveel mogelijk woningen heeft afgekoppeld. Daarbij heeft Wonen Limburg als

einddoel dat de bouw-, sloop- en renovatiewerkzaamheden van Wonen Limburg en haar ketenpartners volledig energie- en grondstoffenneutraal zijn in 2050.

Eind april heeft de Provincie Limburg het Limburgs aanbod aan de regering gedaan om Limburg verder te verduurzamen. De Limburgse corporaties pakken daarin samen met de Provincie de verantwoordelijkheid voor een duurzame, aardgasvrije woningvoorraad in Limburg. Deze aanpak van de gezamenlijke corporaties richt zich op drie thema's: (1) warmtetransitie, (2) wijkgerichte energietransitie én (3) de problematiek van het energetisch verbeteren van particulier bezit in bijvoorbeeld Verenigingen van Eigenaren.

B. Wonen Limburg voert op grote schaal energetische verbeteringen uit. In de periode 2017–2020 investeert Wonen Limburg circa € 100 miljoen om 4.000 woningen energetisch te verbeteren naar een minimaal label B. In de gemeente Nederweert rondt Wonen Limburg momenteel een project af voor de verduurzaming van 38 woningen aan het Rochusplein. Voor de periode 2021-2025 staan voor Nederweert nog 14 woningen op het programma om te verduurzamen. met een investering van € 320.000,--

C. Wonen Limburg wil externe warmtebronnen gebruiken. Wonen Limburg ontwikkelt een vastgoedstrategie voor het totale bezit met als einddoel CO₂-neutraliteit in 2050. Eerste prioriteit voor Wonen Limburg daarin is het realiseren van de kansen die er liggen voor het verwarmen van de woningen door externe warmtebronnen. Denk daarbij aan biomassa en restwarmte van industrie zoals Het Groene Net (in 2018 onderzoekt Wonen Limburg de mogelijkheid om 600 woningen aan te sluiten hierop), geothermie en Mijwater voor de dichtbebouwde omgeving. Wonen Limburg is actief bij de ontwikkeling en het onderzoek van deze warmtekansen en pakt deze in samenwerking met de gemeente graag op.

D. Vrijkomende woningen voorziet Wonen Limburg van zonnepanelen. Wonen Limburg voorziet elke vrijkomende geschikte grondgebonden huurwoning van zonnepanelen. In 2017 kregen zo 750 huizen zonnepanelen. Ook zittende bewoners van grondgebonden huurwoningen kunnen de plaatsing van zonnepanelen aanvragen.

E. Wonen Limburg koppelt hemelwaterafvoeren af. De stijgende buitentemperatuur zorgt voor extreme weersomstandigheden. Om dit nu en in de toekomst het hoofd te kunnen bieden, ziet Wonen Limburg klimaatadaptatie van de woonomgeving ook als haar verantwoordelijkheid. In dit kader start Wonen Limburg in 2018 dan ook drie grootschalige afkoppelpilots van de regenpijp naar de riolering in Heel, Leveroy en Venray. Uiteindelijk wil Wonen Limburg op basis van de resultaten hiervan al hun woningen afkoppelen en daarbij doet Wonen Limburg nadrukkelijk een beroep op medewerking van de gemeente Nederweert.

F. Wonen Limburg zet energiecoaches in. Hiermee helpt Wonen Limburg bewoners inzicht te krijgen in het energieverbruik in de woning. Alle huurders kunnen op kosten van Wonen Limburg gebruik maken van een energiecoach. In 2017 heeft Wonen Limburg 119 adviezen uitgegeven in hun werkgebied en dat wil Wonen Limburg in 2019 uitbreiden.

G. Bewoners gaan zelf aan de slag met energie uitgaven Wonen Limburg zet naast de persoonlijke benadering ook in op digitale hulpmiddelen om onze bewoners te informeren over het eigen energieverbruik en een duurzame woning en woonomgeving.

A. Planmatig, niet-planmatig en mutatieonderhoud. Afgelopen jaar heeft Wonen Limburg per woning gemiddeld ongeveer € 1.300 uitgegeven aan planmatig, niet-planmatig en mutatieonderhoud. Ook in 2019 blijft Wonen Limburg investeren in de kwaliteit van de woningvoorraad. De eerder genoemde energieprojecten zijn hier een goed voorbeeld van. Daarnaast ziet Wonen Limburg dat vanuit wet- en regelgeving steeds meer gevraagd wordt onder andere op het gebied van asbest- en brandveiligheidsbeleid. Voor 2019 gaat Wonen Limburg de onderhoudsnorm dan ook herijken voor zowel Wonen Limburg als Wonen Limburg Accent. Dit is momenteel in ontwikkeling en wordt in de prestatieafspraken verder uitgewerkt. In het kader van de strategische koers gaat Wonen Limburg eigen onderhoud door bewoners introduceren. In welke vorm en op welke schaal dit toegepast kan worden, wordt in 2018 onderzocht. In de prestatieafspraken voor 2019 kan hier op worden ingezoomd.

AFSPRAKEN DUURZAAMHEID EN KWALITEIT

1. Woningvereniging Nederweert en Wonen Limburg onderzoeken samen met de gemeente de mogelijkheden om hun duurzaamheidsvisie te koppelen met de gemeentelijke visie en plannen en onderzoeken de mogelijkheid van gezamenlijke projectvoorstellen.
2. Woningvereniging Nederweert zet met de hulp van de Nederweeter Energie Coöperatie (Newecoop) in op advisering en ondersteuning van individuele huishoudens op het gebied van energetische verduurzaming.
3. Wonen Limburg zet in op een volledig CO2 neutrale en aardgasvrije woningvoorraad in uiterlijk 2050.
4. Wonen Limburg start een afkoppelpilot aan de Barbarastraat Leveroy. Slaagt deze pilot dan rolt Wonen Limburg deze in een latere fase uit naar al haar woningen in Nederweert.
5. Wonen Limburg blijft energiecoaches inzetten en zet in op uitbreiding van het aantal adviezen in 2019.
6. Wonen Limburg zet digitale hulpmiddelen in om bewoners te informeren over eigen energieverbruik en een duurzame woning en woonomgeving.
7. Wonen Limburg gaat de financiële onderhoudsnorm herijken en gaat eigen onderhoud door bewoners introduceren. Een uitwerking hiervan vindt plaats in 2019.
8. Nederweert ondersteunt de beweging van Wonen Limburg om woningen te gaan zien als grondstoffenbank in het kader van hergebruik/circulaire economie.
- 9.

5. Wonen, zorg en bijzondere bewonersgroepen

Woningvereniging Nederweert

Statushouders

De toename van het aantal te huisvesten vluchtelingen binnen de gemeente Nederweert is een opdracht die de WvN samen met de gemeente en andere partijen goed gestalte wil geven. Gedeeltelijk huisvesting binnen de reguliere woningvoorraad, afhankelijk van de te maken match tussen vrijkomend pand en huishoudens statushouders. Bij de regionale prestatieafspraken wordt nagestreefd dat het aantal verhuringen aan statushouders regionaal gemiddeld onder de 10 % van het aantal mutaties in het bestand sociale huurwoningen blijft.

Bijzondere doelgroepen

De WvN heeft van oudsher al een fors aantal woningen in haar bestand ten behoeve van de huisvesting voor bijzondere doelgroepen, waaronder PSW, Maatman Zorggroep, PGZ, GGZ, Wonen Plus. In totaal zijn dit 15 complexen groepswonen met 77 woningen en 24 aanleunwoningen, die individueel worden verhuurd. De WvN ziet dat PSW voor een gedeelte van haar cliënten de woningen komend jaar wil laten omklappen naar individuele contracten met de WvN. Hieraan wil de WvN tegemoetkomen, mits passend met de inkomensnormen en passend toewijzen. Vanuit de regionale prestatieafspraken ligt er het voornemen het concept 'Housing' uit te werken voor de betreffende gemeentes en corporaties.

Senioren met zorg

Het aantal ouder wordende ouderen neemt de komende jaren in onze gemeente fors toe. Daarmee zullen ook vragen met betrekking tot zorg en eventuele woningaanpassingen toe gaan nemen. In het woningaanbod heeft de WvN een voldoende, gevarieerd aanbod voor senioren. De keuze voor verhuizing naar een geschikte woning wordt echter lang niet door iedereen gemaakt. De WvN weet ook dat dit moeilijker wordt, naarmate ouderen ouder worden. Vanuit de zorgkant wordt ook steeds meer gestuurd op het zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen van senioren. De hoge leeftijd brengt ook met zich mee dat steeds meer ouderen alleenstaand worden. De toenemende beperkte mobiliteit kan leiden tot meer vereenzaming. De WvN vindt het belangrijk om het aanbod voor senioren zo integraal mogelijk aan te bieden. Dit vraagt om afstemming op het gebied van Wonen, Welzijn en Zorg en betreft de samenwerking met de gemeente (Wmo loket), de WvN en zorgpartijen.

Woonwagenbewoners

In juli 2018 heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koningsrijksrelaties (BZK) het 'beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid' uitgebracht. Met dit kader wil het Rijk inzake huisvesting Roma, Sinti en woonwagenbewoners beschermen tegen discriminatie, hun (culturele) rechten waarborgen en rechtszekerheid en duidelijkheid bieden.

Concreet betekent dit beleidskader dat:

- De gemeente het beleid opstelt voor woonwagens en standplaatsen vast als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid;
- Het beleid voldoende rekening dient te houden met en ruimte dient te geven voor het woonwagenleven van woonwagenbewoners;
- De behoefte aan standplaatsen in kaart moeten worden gebracht door de gemeente;
- Corporaties voorzien in de huisvesting van woonwagenbewoners voor zover deze tot de doelgroep behoren;
- De afbouw van standplaatsen niet is toegestaan (behoudens uitzonderlijke omstandigheden), zolang er behoefte is aan standplaatsen;
- Een woningzoekende Roma, Sinti of woonwagenbewoner die dit wenst, binnen redelijke termijn kans moet maken op een standplaats

In voorgaande prestatieafspraken is afgesproken dat er zal worden ingezet op het realiseren van aanvullende standplaatsen voor woonwagenbewoners op basis van een eerder gehouden inventarisatie onder de doelgroep. Door omstandigheden is de locatiekeuze vertraagt. De intentie van de gemeente en de WvN blijft om de bestaande behoefte aan standplaatsen (te verhuren door de WvN) nog in te willigen op een nader te bepalen locatie in de gemeente. De gemeente zal dit samen met de WvN in 2019 oppakken.

Wonen Limburg

De Limburgse wijken zijn gedurende de laatste decennia wezenlijk veranderd. Rijtjeshuizen met alleen maar huurders die in Nederland geboren zijn en die interesses en leefgewoontes delen, dat zien we minder en minder. Straten en complexen waar veel mensen met andere achtergronden, culturen en gewoontes, mensen met een GGZ achtergrond en mensen met andersoortige rugzakjes wonen, dat is het beeld van vandaag.

In de dagelijkse praktijk komt Wonen Limburg steeds meer mensen tegen die extra hulp nodig hebben bij het vinden van een woning. Deze veelal kwetsbare bewoners kloppen, al dan niet via een zorgorganisatie, bij Wonen Limburg aan. Wonen Limburg ziet een steeds groter wordende groep die nu al bij Wonen Limburg woont en te maken krijgt met vraagstukken op het gebied van gezondheid, armoede, integratie, deelname op de arbeidsmarkt en/of onderwijs.

Wonen Limburg wil ervoor zorgen dat deze mensen zich thuis voelen in hun woning en in de woonomgeving. Wonen Limburg wil de bewoner de mogelijkheid bieden om zijn vraagstukken om te buigen naar kansen en hem ondersteunen bij het terugpakken van de eigen regie. Dit vraagt om een intensieve samenwerking met onze maatschappelijke partners, ervaringsdeskundigen maar vooral met de bewoner. Wonen Limburg wil graag met de gemeente Nederweert en alle netwerkpartners hierover in dialoog en komen tot een concrete aanpak die in de prestatieafspraken wordt vastgelegd. Een aanpak die gebaseerd is op verbinding en ontmoeting met als doel om samenredzaamheid te realiseren.

De woonruimteverdeling gaat via 'Thuis in Limburg'. Woningzoekenden kunnen zich daar inschrijven om in aanmerking te komen voor een woning. De toewijzing aan kwetsbare bewoners gaat echter vaker buiten dit aanbodsysteem om. En omdat Wonen Limburg ziet dat de vraag naar huisvesting voor deze bewoners groter wordt, monitort Wonen Limburg dit nadrukkelijk zodat voldoende woningen beschikbaar blijven voor de reguliere woningzoekenden. In 2017 heeft Wonen Limburg bijvoorbeeld 10% (exclusief statushouders) van de vrijkomende woningen toegewezen buiten het aanbodsysteem.

In 2019 wil Wonen Limburg extra aandacht besteden aan:

A. Uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang.

Wonen Limburg wil een thuis bieden aan mensen die nu nog verblijven in het beschermd wonen of de maatschappelijke opvang. Gezamenlijk met de gemeente Nederweert en andere partners zorgt

Wonen Limburg voor een zelfstandige woning, de noodzakelijke begeleiding én voor een zachte landing in de wijk. Met gemeenten en zorgorganisaties maakt Wonen Limburg duidelijke afspraken over welke rol Wonen Limburg kan spelen in het faciliteren van deze uitstroom. De gemeente heeft de lead in het maken van die afspraken.

In Midden-Limburg is Wonen Limburg met de gemeenten, corporaties, huurdersorganisaties en zorgorganisaties op dit moment bezig om hiervoor een integrale aanpak te ontwikkelen. Daar wil Wonen Limburg zich voor blijven inzetten. Wonen Limburg merkt dat mensen die geacht worden uit te stromen uit beschermd wonen of de maatschappelijke opvang door 'het systeem' steeds vaker worden afgewezen voor een zelfstandige woning. Zij zijn volgens het systeem een te groot risico voor zichzelf en de kans op ernstige overlast voor de buurt is groot. Gevolg: deze mensen wonen op dit moment nergens en verblijven op straat of op andere plaatsen die niet goed voor hen en/of de woonomgeving zijn. Vanuit het principe 'Iedereen kan wonen' voelt Wonen Limburg zich ook voor deze doelgroep verantwoordelijk. Het doel is dat Wonen Limburg binnen de mogelijkheden en in samenwerking met de partners er voor zorgt dat ook deze mensen een thuis vinden.

In de gemeente Heerlen en in de gemeente Weert is Wonen Limburg op dit moment bezig een experiment op te zetten om dat doel te realiseren. De geleerde lessen en de goede voorbeelden wil Wonen Limburg wanneer nodig ook in Nederweert toepassen.

B. Kwetsbare bewoners die al bij Wonen Limburg wonen.

Natuurlijk heeft Wonen Limburg veel aandacht voor de mensen die in de woningen komen wonen. Maar het grootste deel van de mensen waar Wonen Limburg mee te maken krijgt, woont al in een woning van Wonen Limburg. En ook een deel van deze bewoners heeft te maken met of krijgt te maken met vraagstukken op het gebied van gezondheid, armoede, integratie, deelname op de arbeidsmarkt en/of onderwijs. Bovendien ziet Wonen Limburg steeds vaker dat bewoners niet één probleem hebben, maar te maken hebben met meerdere problematieken. Denk daarbij bijvoorbeeld aan een combinatie van schulden, psychische problemen en eenzaamheid. Deze kwetsbare bewoners hebben goede begeleiding nodig. Wonen Limburg wil dat zij ondanks hun problemen ook echt onderdeel blijven (of worden) van het sociale netwerk in de wijk. In samenwerking met de gemeente Nederweert en de maatschappelijke partners zet Wonen Limburg het professionele netwerk in om deze bewoners te ondersteunen. En dat op zo'n manier dat de bewoners zelf de regie hebben en dat zij optimaal gebruik maken van hun talenten.

C. Statushouders.

De afgelopen jaren heeft Wonen Limburg in de hele provincie veel statushouders gehuisvest. In 2017 heeft Wonen Limburg bijvoorbeeld 347 statushouders gehuisvest in 109 woningen. Net als afgelopen jaren doet Wonen Limburg ook in 2019 haar uiterste best om de taakstelling in het huisvesten van statushouders naar rato van het woningbezit in de gemeente Nederweert te realiseren. Vorig jaar constateerde Wonen Limburg dat statushouders niet altijd de duurzame start in de wijk maken die zij verdienen. Om de statushouders wel dat 'welkom thuis-gevoel' te geven, hebben corporaties, samen met de gemeenten en de huurdersorganisaties prestatieafspraken gemaakt over die duurzame start. Graag werkt Wonen Limburg deze afspraken lokaal of regionaal verder uit.

D. Arbeidsmigranten

De economie draait op volle toeren. En dat merken we in Limburg ook. Bedrijven halen werknemers uit andere regio's en verschillende landen naar Limburg om het werk gedaan te krijgen. Deze mensen moeten ook ergens wonen. Wonen Limburg wil graag meedenken over concepten hoe we gezamenlijk ook voor arbeidsmigranten een structureel welkom thuis kunnen realiseren. Wonen Limburg vraagt van de gemeente het werven van bedrijvigheid, de verkoop van bedrijventerreinen én de huisvesting en integratie van arbeidsmigranten in samenhang aan te pakken.

AFSPRAKEN WONEN, ZORG EN BIJZONDERE BEWONERSGROEPEN

1. Woningvereniging Nederweert zet in 2019 maximaal 15 % van de vrijkomende huurwoningen in voor statushouders.
2. Woningvereniging Nederweert en gemeente blijven met elkaar in gesprek over samenwerking binnen een 1 loket functie, maar verhuizing van het kantoor heeft voor de

- Woningvereniging Nederweert niet langer prioriteit.
3. Woningvereniging Nederweert continueert individuele maatwerkadviezen voor woningaanpassingen in afstemming met gemeente.
 4. Woningvereniging Nederweert faciliteert de rolstoeltocht in 2019.
 5. Wonen Limburg zet naar rato van haar bezit vrijkomende huurwoningen in voor statushouders (tenminste 1 woning in 2019).
 6. Wonen Limburg en de Woningvereniging Nederweert maken met gemeenten en zorginstanties duidelijke afspraken over welke rol zij kunnen spelen bij het begeleiden en faciliteren van mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen richting zelfstandig wonen. Partijen richten zich hierbij op de uitkomst van het onderzoek van de regionale werkgroep 'Kwetsbare burgers' dat eind 2018 wordt verwacht. Experimenten van Wonen Limburg in Heerlen en Weert kunnen als voorbeeld dienen.
 7. Wonen Limburg zet in samenwerking met de gemeente Nederweert en maatschappelijke partners het professionele netwerk in om kwetsbare bewoners die al bij Wonen Limburg wonen te ondersteunen. De insteek is zoveel mogelijk eigen regie voor bewoners en het optimaal benutten van hun talenten.
 8. Woningvereniging Nederweert en Wonen Limburg werken de regionale afspraken om te komen tot een duurzame start van statushouders verder uit samen met maatschappelijke partners (= uitvoering regionale prestatieafspraken).
 9. Woningvereniging Nederweert en Wonen Limburg werken mee aan een regionale samenwerkingsovereenkomst kwetsbare doelgroepen (= uitvoering regionale prestatieafspraken).
 10. Partijen gaan gezamenlijk in overleg over hoe ze het beste tot een integrale aanpak van huisvesting en integratie van arbeidsmigranten kunnen komen vanuit diverse werkvelden. Dit doen we in eerste instantie op regionaal niveau. Vanuit de nieuwe regionale structuurvisie kijken we of het lokale beleid voor de huisvesting en integratie aanpassing behoeft.
 11. De gemeente onderzoekt samen met de Woningvereniging Nederweert de mogelijkheden voor uitbreiding van door de WvN te verhuren standplaatsen voor woonwagens op basis van de meest recente behoefte inventarisatie. De gemeente heeft de lead bij het onderzoek.

6. leefbaarheid

Woningvereniging Nederweert

Leefbaarheid

De WvN werkt al enkele jaren met een leefbaarheidsfonds ter ondersteuning van initiatieven van huurders.. Daarnaast zet de WvN ook actief haar medewerkers in bij de uitvoering van activiteiten. Zij zoekt daarbij ook zelf de samenwerking met de dorpsraden en de bewonerscommissies. Vanuit de filosofie dat niet wij, maar juist de bewoners zelf aan zet zijn om aan te geven wat zij belangrijk vinden. De WvN zet deze koers ook in 2019 weer door en wil daarbij, indien door de dorpsraden aangegeven, op onderdelen van de kleine kernenaanpak ondersteuning bieden. Samenwerking met leefbaarheidsregisseurs en afspraken Kansrijk in de wijk op basis van activiteiten wordt ook in 2019 vervolgd. Op de ledenvergadering van de WvN medio juni 2018 is door de leefbaarheidsregisseurs een presentatie gegeven. In de 2^e helft van 2018 gaat de WvN samen met leden en huurders een klantenpanel houden over leefbaarheid. Welke thema's en activiteiten kunnen opgepakt worden?

Huurdersparticipatie; relatie met de verenigingsstructuur

De WvN kent verschillende vormen van overleg en participatie van huurders. Huurders die lid zijn van de WvN kunnen daardoor formeel de begroting, jaarrekening en jaarverslag vaststellen. Daarnaast was er tot voor kort een aparte huurdersvertegenwoordiging, Huurdersplatform regio Weert, waarmee de WvN een samenwerkingsovereenkomst had. Deze huurdersvertegenwoordiging is niet meer actief doordat de bestuursleden in de loop van 2017 zijn teruggetreden vanwege gezondheidsproblemen.

De WvN wil graag komen tot een nieuw huurdersoverlegorgaan. Daarbij wil zij een relatie leggen met de huurders die lid zijn van de vereniging. Er zijn inmiddels drie huurders, die zich als initiatiefnemer hiervoor hebben opgeworpen. Zij willen vooralsnog uitdrukkelijk niet fungeren als formele

gesprekspartner. Gekozen is voor de aanpak om aan de hand van thema's in gesprek te gaan met huurders. Een inventarisatie en prioritering van thema's heet plaatsgevonden op de ledenvergadering van 2018. Op basis hiervan zal in het derde kwartaal gestart worden met thematafels en klantenpanels.

Wonen Limburg

Wonen Limburg wil dat de bewoners zich prettig voelen in hun huis en woonomgeving. Daarvoor is niet alleen een schone, hele en veilige woonomgeving van groot belang, maar ook de saamhorigheid in een buurt. Daarom zet Wonen Limburg flink in op het verbeteren van de leefbaarheid in de wijken. Wonen Limburg gebruikt hiervoor objectief vastgestelde wijkprofielen en de eigen ervaringen die Wonen Limburg heeft in de wijk. Samen met de gemeente Weert, bewoners, de huurdersorganisaties en andere partners werken partijen aan van een huis een thuis maken.

A. Van "zorgen voor" naar "zorgen dat".

De beweging die in 2018 is ingezet om de omslag te maken van "zorgen voor" naar "zorgen dat", zet Wonen Limburg in 2019 voort. Wonen Limburg vertrouwt op de kracht van buurten en wijken om zelf te bepalen wat er op het gebied van leefbaarheid nodig is. De rol van Wonen Limburg verschuift van initiatiefnemer naar ondersteuner en aanjager. Wonen Limburg zet deze beweging extra kracht bij door besteding, verdeling en verantwoording van het leefbaarheidsbudget op diverse plaatsen over te dragen aan bewoners.

Bovenstaande beweging vergroot het eigenaarschap van bewoners en Wonen Limburg gaat nog een stap verder. Wonen Limburg experimenteert in 2019 met een sterkere rol van huurders in Verenigingen van Eigenaren (VvE's), verbinden partijen in de wijk met elkaar (onder andere door het mede organiseren van de netwerkconferentie Spil in de Wijk waar partners in de wijk elkaar ontmoeten en mooie verbindingen ontstaan) en ondersteunen coöperatieve initiatieven. Wonen Limburg stimuleert eigen beheer in de complexen en bij nieuwbouw zorgt Wonen Limburg dat ontmoeten al ruim vóór de opleverdatum een kernwaarde is.

In deze beweging blijft Wonen Limburg oog houden voor het ondersteunen van bewoners die moeite hebben met meedoen in de wijk. Sommigen hebben net een beetje extra hulp nodig. Wonen Limburg helpt door hen hun eigen talenten te laten ontdekken en in te zetten. Of Wonen Limburg activeert netwerken die bewoners faciliteren om dit te doen.

Eigenaarschap op elk niveau maakt verbondenheid in de wijk of het dorp groter. Dát verstaat Wonen Limburg onder Welkom Thuis!

B. Verbinden is niet altijd een kwestie van budget.

De mate waarin Wonen Limburg de doelen behaalt is minder dan in 2018 afhankelijk van het gereserveerde leefbaarheidsbudget. Van veel groter belang is de mate waarin Wonen Limburg erin slaagt de geschetste beweging aan te jagen en bewoners dat te laten doen waar ze goed in zijn. Wonen Limburg gelooft erin dat ieder mens talenten en ervaringen heeft die van meerwaarde zijn voor anderen. Door te verbinden worden vormen van wederkerigheid en samenredzaamheid gecreëerd.

Wonen Limburg kiest ervoor zowel gepland als ongepland in de wijken en buurten aanwezig te zijn. De wijk- en complexbeheerders zijn op straatniveau een herkenbaar aanspreekpunt. De ontmoetingen die daar ontstaan leiden tot een grotere invloed van bewoners op hun woonomgeving en bieden handvatten voor een inclusieve samenleving. Wonen Limburg komt achter de voordeur bij probleemgedrag en neemt de tijd om daarin het verschil te kunnen maken voor bewoners. Wonen Limburg komt ook achter de voordeur om gesprekken met bewoners te voeren zonder dat daar een directe aanleiding voor is. Elke stem en elk gesprek levert waardevolle informatie op over wensen, dromen en zorgen.

De leefbaarheidsmedewerkers kennen de partners in de wijken waarin ze werkzaam zijn.

Bij complexe problematiek van individuele bewoners is snel het juiste netwerk actief.

Wonen Limburg helpt bewonersgroepen bij het duiden van buurt- en wijkprofielen, waardoor bewoners zelf gerichte interventies kunnen voorstellen en uitrollen.

Wonen Limburg volgt de maatschappelijke trends en ontwikkelingen en deelt die kennis graag. Wonen Limburg anticipeert op de snel veranderende samenleving. Samen met partners en bewoners komt

Wonen Limburg tot innovaties die niet alleen aansluiten bij het nu, maar juist ook voorsorteren op de vraagstukken van morgen.

Iedereen is welkom, iedereen verdient een thuis!

C. Welkom thuis in de gemeente Nederweert.

In elke gemeente waar Wonen Limburg bezit heeft, zet Wonen Limburg leefbaarheidsmedewerkers en wijk- en complexbeheerders in, stimuleert Wonen Limburg eigen beheer van bewoners, jaagt Wonen Limburg coöperatieve vormen en buurtondernemingen aan en zet Wonen Limburg het leefbaarheidsfonds in waarmee Wonen Limburg bewonersinitiatieven ondersteunt. Voor meer informatie en voorbeelden verwijst Wonen Limburg naar de bij het activiteitenoverzicht gevoegde gemeentekaart en naar maatschappelijkekaart.wonenlimburg.nl.

D. De uitgaven aan leefbaarheid

De uitgaven die Wonen Limburg doet aan het verbeteren van de leefbaarheid zijn soms toe te wijzen aan een specifieke gemeente, omdat het project enkel in deze gemeente wordt geïmplementeerd. Soms zijn ze ook (nog) niet toe te wijzen aan een gemeente, omdat Wonen Limburg nog niet weet waar het project wordt geïmplementeerd of omdat de implementatie meerdere gemeenten raakt. Daarom heeft Wonen Limburg de totale leefbaarheidskosten onderverdeeld in drie categorieën:

- Leefbaarheidsprojecten: middelen en projecten die - in samenspraak met bewoners - ingezet worden in een specifieke gemeente. Wonen Limburg schat in dat in 2019 in de gemeente Nederweert € 2.000 wordt geïnvesteerd in leefbaarheidsprojecten.
- Personeelslasten: Voor onder andere de inzet van leefbaarheidsmedewerkers en wijk- en complexbeheerders. De geschatte personeelslasten ten behoeve van leefbaarheid in de gemeente Nederweert zijn € 9.400 in 2019.
- Algemene leefbaarheidsmiddelen: middelen en projecten die Wonen Limburg-breed worden ingezet of waarvan de uitgaven afhankelijk zijn van de bewonersvragen of leefbaarheidsincidenten. Deze kosten worden op basis van het aantal vhe aan de gemeente Nederweert toegewezen. Wonen Limburg schat in dat in de gemeente Nederweert in 2019 € 4.500 uitgegeven wordt aan algemene leefbaarheidsmiddelen.

Wonen Limburg kan nu al aangeven dat het totaal aan leefbaarheidsuitgaven het in de wet genoemde basisbedrag van € 126,25 per daeb-woning gaat overstijgen. Voor de gemeente Nederweert schat Wonen Limburg namelijk in dat in 2019 op ongeveer € 203 per daeb-woning wordt uitgekomen. Omdat de gemeente Nederweert en de huurdersorganisaties de leefbaarheid van de wijken net zo belangrijk vinden als Wonen Limburg, gaat Wonen Limburg er vanuit dat de gemeente Nederweert ook in 2019 hiermee weer kan instemmen.

Voor meer details over de inzet van leefbaarheidsmiddelen wordt verwezen naar het eerder dit jaar door Wonen Limburg uitgebrachte 'bod 2019' (activiteitenoverzicht + gemeentekaart) aan de gemeente.

AFSPRAKEN LEEFBAARHEID

1. Woningvereniging Nederweert ondersteunt leefbaarheidsprojecten in afwachting van kleine kernenaanpak gemeente/dorpsraden/leefbaarheidsregisseurs en neemt op afroep deel aan overleggen met maatschappelijke partners
2. Woningvereniging Nederweert stelt in 2019 een budget beschikbaar voor leefbaarheidsinitiatieven van € 15 per verhuurbare eenheid (vhe) waarop bewoners een beroep kunnen doen.
3. Woningvereniging Nederweert investeert in technische aanpassingen en onderhoud van haar complexen die samenhangen met leefbaarheid (bijvoorbeeld onderhoud achterpaden, tuinaanpassingen, eventuele verlichting).
4. Wonen Limburg zet de beweging voort om een omslag te maken van “zorgen voor” naar “zorgen dat” waarbij haar rol verschuift van initiatienemer naar ondersteuner en aanjager. Leefbaarheidbudgetten worden op diverse plaatsen overgedragen aan bewoners.
5. Wonen Limburg investeert in de gemeente Nederweert in 2019:
 - € 2.000 in leefbaarheidsprojecten
 - € 9.400 in personeelslasten van leefbaarheidsmedewerkers en wijk- en complexbeheerders

- € 4.500 aan algemene leefbaarheidsmiddelen.

De gemeente gemiddelde uitgave in Nederweert per daeb-woning komt daarmee uit op c.a. € 203 en overstijgt daarmee het in de wet genoemde basisbedrag van € 126,25 per daeb-woning. De gemeente Nederweert en de huurdersorganisatie stemmen hiermee in.

6. Partijen evalueren het leefbaarheidsproject kansrijk in de Wijk en beoordelen of en onder welke voorwaarden ze dit project ook in 2019 kunnen ondersteunen.

Nederweert,

2018

Gemeente Nederweert,

Woningvereniging Nederweert

.....
Dhr. P. Koolen
Wethouder

.....
Mevrouw C. Keulen
Directeur

Wonen Limburg

Stichting huurdersplatform Midden-Limburg

.....
De heer G. Peeters
Bestuurder

.....
Mevrouw W. de Bakker

Wonen Limburg Accent B.V.

.....
De heer G. Peeters
Bestuurder