

PRESTATIEAFSPRAKEN JAARSCHIJF 2022

woonik



**WONEN
ZUID**



**HUURDERSBELANGEN
WEERT**

INLEIDING

In dit document benoemen we wat we in jaar 2022 concreet gaan doen 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, renovatie, energielabelstappen, passend toewijzen/betaalbare woningen, huisvesten vergunninghouders etc.). Daarnaast is er ruimte om onderzoeksvragen, beleidsontwikkeling op te nemen, afgestemd op de actuele opgaven en ontwikkelingen. We formuleren realistisch en meetbaar. We spreken af wat we in een jaar kunnen realiseren. Daarbij zorgen we dat we capaciteit en middelen beschikbaar hebben. Na afloop van het jaar toetsen we of we gerealiseerd hebben wat we hebben afgesproken.

1. Beschikbaarheid & vastgoedontwikkelingen

We zorgen er voor dat we voldoende sociale huurwoningen hebben voor mensen die daarop zijn aangewezen. We zorgen ervoor dat dit technisch goede, veilige en duurzame woningen zijn, die passen bij de wensen van de verschillende doelgroepen. En dat het woningaanbod blijft passen bij de vraag. Dit doen we door nieuwbouw, verkoop, onderhoud en renovatie van de woningen. Als we het nog niet weten, doen we onderzoek.

	<i>Afspraak</i>	<i>Eigenaar/initiatiefnemer</i>
1.1	Wonen Limburg en de gemeente werken op basis van een intentieovereenkomst samen verder aan de herontwikkeling van de locatie Gutjesweg. Partijen werken hiervoor een stedenbouwkundig plan uit met een divers (sociaal) woningbouwprogramma. De gemeentelijke opgave tot uitbreiding van 7 woonwagendplaatsen met opstallen wordt daarin meegenomen. Een en ander vindt plaats in nauwe afstemming met Woonik.	Wonen Limburg, gemeente
1.2	De gemeente en Wonen Limburg geven gezamenlijk uitvoering aan een ontwikkelovereenkomst voor de bouw van 13 huur/koopwoningen (sociale huur, middenhuur en starters-koop) aan de Tinnegieter in het plangebied Hoebenakker.	Wonen Limburg, gemeente
1.3	Partijen onderzoeken de mogelijkheden van invulling van de locatie Bredeweg fase 2 met sociale woningbouw en betrekken daarbij subsidiemogelijkheden van de provincie Limburg (Kwaliteitskader Limburgse Centra). Er vindt een uitwerking van verschillende mogelijkheden plaats. Partijen kijken daarbij ook naar mogelijkheden voor een integrale visie in samenhang met aanpalende locaties.	Woonik, gemeente
1.4	Partijen geven prioriteit aan de realisering van het Carisplan (24 sociale huurappartementen aan de Mgr Kreijlmansstraat/Harrie Carisstraat). Ze spannen zich in om de bestemmingsplan- en vergunningsprocedures Carisplan zo snel mogelijk te doorlopen. Vanwege een beroepsprocedure is de start uitvoering van het project voorzien voor 2022	Woonik, gemeente
1.5	De corporatie geeft uitvoering aan haar verkoopprogramma en verwacht in 2022 drie gezinswoningen te verkopen. Afhankelijk van mutatie kan dit zijn in de kernen Ospel, Budschoop, Nederweert-Eind en Leveroy	Woonik
1.6	De volgende woningen/woonblokken worden gerenoveerd in combinatie met verduurzamingsmaatregelen: -22 woningen aan de Goudenregenstraat	Woonik
1.7	Bij een mutatiegraad van gemiddeld 5 tot 6 % en rekening houdend met transitieplannen verhuren de corporaties in 2021 naar verwachting de volgende	Woonik, Wonen Limburg, Wonen Zuid

	aantallen opnieuw: <ul style="list-style-type: none"> - Woonik 70 -80 woningen - Wonen Limburg: 3 woningen - Wonen Zuid: 1 woning 	
1.8	Corporaties maken jaarlijks de leegstand en woonruimteverdelingscijfers over het afgelopen jaar inzichtelijk volgens de afgesproken TIL-format. We bespreken deze cijfers in het bestuurlijk overleg (1 ^e kwartaal) aan de hand van een beknopt verslag met conclusies en aanbevelingen.	Woonik, Wonen Limburg, Wonen Zuid

2. Betaalbaarheid

We zorgen er voor dat de woonlasten betaalbaar blijven voor de mensen die bij de corporaties huren. Dat doen we onder andere door woningen toe te wijzen die passen bij het inkomen. We informeren mensen over welke woonlasten passen bij het inkomen. Mensen die het moeilijk hebben om de huur te betalen bieden we ondersteuning. Daarbij werken we met elkaar samen. Uithuiszetting op basis van betaalachterstanden proberen we zoveel mogelijk te voorkomen.

	<i>Afspraak</i>	<i>Eigenaar/initiatiefnemer</i>
2.1	In lijn met het Sociaal Huurakkoord beperken de corporaties de huurstijging, kunnen er specifieke afspraken worden gemaakt omtrent een (maximale) extra verhoging van 1% boven inflatie bij impactvolle beperkingen van de investeringsruimte en bieden corporaties specifiek maatwerk in de vorm van huurbevriezing of huurverlaging. De corporaties en hun huurdersvertegenwoordiging bespreken in het 1e kwartaal (middels de jaarlijkse adviesaanvraag) het huurbeleid en daarmee ook of de noodzaak er is om daadwerkelijk een huurverhoging te hanteren van meer dan inflatievolgend. Mocht wetgeving veranderen dan kan deze afspraak in onderling overleg gewijzigd worden.	Woonik, Wonen Limburg, Wonen Zuid
2.2	Tenminste 80 % van de sociale huurwoningen van de corporatie blijft qua huurprijs onder de aftoppingsgrens (€ 678,66)	Woonik, Wonen Limburg
2.3	95% van het woningaanbod 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 .	Woonik, Wonen Limburg, Wonen Zuid
2.4	Tenminste 85% van de vrijkomende woningen wordt verhuurd aan de z.g. primaire doelgroep.	Woonik, Wonen Limburg, Wonen Zuid
2.5	Wonen Limburg voert een en z.g. tweehurenbeleid: een vrijkomende woning heeft twee prijskaartjes: de geadverteerde huur en een lagere inkomensafhankelijke prijs die alleen geldt voor toeslaggerechtigden. Woonik voert een meerhurenbeleid inhoudende dat de woningzoekende met de langste inschrijfduur een woning krijgt toegewezen tegen een huurprijs die correspondeert met de geldende passendheidscriteria.	Woonik, Wonen Limburg
2.6	Wonen Zuid voert voor haar woningen in Leveroy een reguliere exploitatiestrategie voor beheer en onderhoud. Dat wil zeggen dat ze de woningen regulier beheren en onderhouden en na huuropzegging opnieuw verhuren.	Wonen Zuid
2.7	We zetten budgetcoaches in om huurders te helpen met hun huishoudboekje. Wonen Limburg onderzoekt samen met Woonik of hun budgetcoaches ook door Woonik kunnen worden ingezet.	Wonen Limburg, Woonik

2.8	We zetten de afspraken uit het Convenant Vroegsignalering Huurschulden voort. De samenwerking met de gemeente en Plangroep wordt voortgezet om tot passende oplossingen te komen bij betalingsproblemen. Huisuitzettingen proberen we tot het uiterste te voorkomen. Corporaties maken jaarlijks bij de evaluatie de gerealiseerde huurachterstandspercentages en ontruiming inzichtelijk.	Woonik, Wonen Limburg, Wonen Zuid, gemeente
2.9	We zetten de Voorzieningenwijzer in om burgers te helpen met regelingen, toeslagen en belastingvoordelen. De corporaties hebben in hun incasso - en nieuwe-huurder-proces aandacht voor de Voorzieningenwijzer.	Woonik, Wonen Limburg, gemeente
2.10	Energiemaatregelen aan woningen leiden niet tot stijging van de netto woonlasten.	Woonik, Wonen Limburg
2.11	Om de 4 maanden informeert de corporatie de gemeente ambtelijk over de recente ontwikkelingen rondom hun vastgoed, waaronder mutaties, passend toewijzen, leegstand, en verkopen.	Woonik

3. Wonen en zorg, huisvesting maatschappelijke doelgroepen

	<i>Afspraak</i>	<i>Eigenaar/initiatiefnemer</i>
3.1	Het aantal woningen voor bijzondere doelgroepen (99) blijft gehandhaafd. Hiervan zijn 72 appartementen voor groepswonen en 27 zelfstandige woningen voor de individuele huisvesting van bijzondere doelgroepen (waaronder klanten Wmo begeleiding)	Woonik
3.2	De toewijzing van huisvesting aan mensen behorende tot de kwetsbare doelgroep vindt plaats via het Matchingspunt. Er worden circa 6 woningen op jaarbasis beschikbaar gesteld aan mensen die behoren tot de kwetsbare doelgroep.	Woonik
3.3	De corporatie stelt 2 woningen per jaar beschikbaar voor het 'Kamers met Uitzicht' project.	Woonik
3.4	De corporaties spannen zich maximaal in om de jaarlijkse taakstelling voor de huisvesting van statushouders die door het rijk wordt opgelegd aan de gemeente te realiseren. Primaire partner voor de gemeente is Woonik. Uitgangspunt is dat maximaal 15 procent van de woningen die vrijkomen worden verhuurd aan statushouders.	Woonik, Wonen Limburg
3.5	De corporaties geven in samenspraak met de gemeente individuele maatwerkadviezen aan huurders voor woningaanpassingen en zorg aan huis in het kader van de Wmo.	Woonik, Wonen Limburg
3.6	De gemeente start in samenspraak met Woonik een project, gericht op het beter geschikt maken van woningen voor ouderen om langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen. Wonen Limburg 'lift mee' met Woonik.	Gemeente, Woonik, Wonen Limburg
3.7	Woonik neemt samen met de gemeente en overige professionele partijen deel aan het z.g. Expertteam. Andere corporaties sluiten wanneer nodig aan.	Gemeente, Woonik, Wonen Limburg, Wonen Zuid
3.8	Wonen Limburg', Woonik en gemeente gaan met elkaar in gesprek over de intentie om vóór 2029 een meergeneratiewoningen-project te realiseren. We nemen deze gedachte mee als een van de mogelijke scenario's voor de locatie aan de Bredeweg.	Wonen Limburg, gemeente, Woonik

4. Leefbaarheid

	<i>Afspraak</i>	<i>Eigenaar /initiatiefnemer</i>
4.1	<p>We gaan ons er gezamenlijk voor inspannen dat bij het huisvesten van kwetsbare inwoners, zorg- en welzijnsinstellingen, woningcorporaties en gemeenten zich betrokken tonen om waar nodig te zorgen voor een goede begeleiding. Dit is erop gericht om zowel de eigen regie van betreffende inwoner als een gezonde interactie met de omgeving te kunnen borgen. We gaan samen aan de slag om de bestaande samenwerking rondom kwetsbare inwoners te intensiveren en we sluiten daarbij aan bij overleggen zoals het Expertteam. Ook rondom het thema leefbaarheid in de kernen willen we beleid en, waar nodig budgetten, bijeen brengen.</p>	Woonik, Wonen Limburg, gemeente
4.2	<p>De corporaties nemen deel aan de volgende projecten en activiteiten ten bevordering van de leefbaarheid in de woonwijken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Project 'Kansrijk in de Wijk' • deelname aan wijkschouwen in de kernen/wijken waarin de corporatie woningbezit heeft • deelname aan Open Inlopen • Hulpmiddelendepot 'L'anger Toês' • Ruilwinkel 	Woonik, Wonen Limburg
4.3	<p>De leefbaarheidsuitgaven van Woonik in 2022 zijn begroot op € 15,- per verhuurbare eenheid. Dit is exclusief personeelskosten. We houden daarnaast rekening met technische aanpassingen en onderhoud in samenhang met leefbaarheid zoals onderhoud achterpaden, tuinaanpassingen en verlichting.</p>	Woonik
4.4	<p>De leefbaarheidsuitgaven van Wonen Limburg in 2022 bedragen € 154,- per DAEB woning (geschatte uitgaven voor leefbaarheidsprojecten betreft € 1.700,- en personeelslasten zijn ongeveer € 10.000,-)</p>	Wonen Limburg
4.5	<p>Leefbaarheidsuitgaven Wonen Zuid zijn begroot op € 129,- per woning. Dit is inclusief personeels-organisatiekosten.</p>	Wonen Zuid
4.6	<p>We constateren dat de leefbaarheid in de wijk Julianastraat, Budschop onder druk staat. Partijen brengen samen met bewoners in beeld welke concrete acties mogelijk zijn om de leefbaarheid in deze wijk/straat te verbeteren op de korte en de langere termijn.</p>	Woonik, gemeente
4.7	<p>Gemeente en Woonik onderzoeken samen hoe in een complex aan de Magnoliastraat een verbouwing in combinatie met (openbaar) groen de leefbaarheid kan verbeteren.</p>	Woonik

4.8	Woonik ziet het belang van het project 'Ontwikkeling Wonen, Welzijn, Zorg' (Pinnenhof) en onderzoekt samen met de gemeente de kansen en mogelijkheden van hun rol in dit project.	Gemeente, Woonik
-----	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------

5. Duurzaamheid

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

	<i>Afspraak</i>	<i>Eigenaar /initiatiefnemer</i>
5.1	De gemeente betreft de corporaties in 2022 actief bij de verdere uitwerking van haar warmtevisie/plan in relatie tot hun uitvoeringsplannen voor het verder verduurzamen van hun woningbezit (terugdringen CO-2 uitstoot).	Gemeente, Woonik, Wonen Limburg
5.2	Vrijkomende huurwoningen worden voorzien van zonnepanelen. Verzoeken van zittende huurders om zonnepanelen worden gehonoreerd binnen het daarvoor beschikbare budget. Woonik stelt hiervoor in 2022 een budget beschikbaar van € 100.000,-.	Woonik
5.3	Het project Carisplan aan de Burg. Kreijlmanstraat-Harrie Carisstraat wordt niet aangesloten op het gasnet en ontwikkeld volgens de eisen van BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw).	Woonik
5.4	Voorlichting van huurders op het gebied van energetische verduurzaming via inzet energiecoaches	Woonik, Wonen Limburg, Wonen Zuid

ONDERTEKENING:

Nederweert, datum:

.....
De heer **P. Sebregts**
Woonik

.....
De heer **G.G.P.M. Peeters**
Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent

.....
De heer **H. Lardinois**
Wonen Zuid

.....
Wethouder **P. Koolen**
Gemeente Nederweert

.....
De heer **T. Doensen**
Stichting Huurdersbelangen Weert

.....
De heer **W. Knapen**
Huurdersoverleg Nederweert