

**WONEN
ZUID**



Huurders Belangen Vereniging
BRES



PRESTATIEAFSPRAKEN 2020-2023

GEMEENTE

Leudal

WONINGCORPORATIES

Wonen Zuid

Wonen Limburg

WoonGoed 2-Duizend

Woningstichting Domus

HUURDERSORGANISATIES

HBV Op het Zuiden

Stichting Huurdersbelangen Maas & Roer

HBV BRES

HBV Roer je Mond

Inhoud

Inleiding	3
1 Organisatie en samenwerking	7
1.1 Overlegstructuur	7
1.2 Samenwerking bij onderzoek en beleid	8
1.3 Werkwijze jaarschijven.....	8
1.4 Looptijd, evaluatie en actualisering van de afspraken	9
1.5 Bijzondere omstandigheden	9
2 Beschikbaarheid	10
2.1 Beschikbaarheid van sociale huurwoningen	10
2.2 Transformatie van de woningvoorraad: toevoegingen en onttrekkingen	11
2.3 Woonruimteverdeling	12
3 Betaalbaarheid	13
4 Duurzaamheid	16
5 Wonen en zorg	17
5.1 Wonen en zorg / ouderen	17
5.2 Van beschermd wonen naar beschermd thuis.....	18
5.3 Huisvesting bijzondere doelgroepen.....	19
6 Leefbaarheid	22
6.1 Inzet van middelen voor leefbaarheid	22
6.2 Veiligheid van de woonomgeving	23
7 Jaarschijf 2020	24
7.1 Organisatie en samenwerking.....	24
7.2 Beschikbaarheid	24
7.3 Betaalbaarheid	25
7.4 Duurzaamheid	26
7.5 Wonen en zorg	26
7.6 Leefbaarheid.....	27
Ondertekening	29
BIJLAGE 1: Belangrijkste kaders uit wet en regelgeving	30
BIJLAGE 2: Regio SVB	33

Inleiding

In dit document, Prestatieafspraken Gemeente Leudal 2020-2023, zijn de afspraken vastgelegd die de Gemeente Leudal, corporaties en huurdersorganisaties met elkaar hebben gemaakt. De afspraken gelden vanaf 1 januari 2020.

Thema's en opzet van de prestatieafspraken

Deze prestatieafspraken bevatten tussen partijen gemaakte afspraken over de volgende thema's:

1. Organisatie en samenwerking
2. Beschikbaarheid (van huurwoningen in de sociale sector)
3. Betaalbaarheid
4. Duurzaamheid
5. Wonen en zorg
6. Leefbaarheid

Belangrijke onderlegger van deze prestatieafspraken is de Regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021. In deze herijkte Regionale Structuurvisie worden de opgaven op het gebied van wonen geformuleerd waarvoor de zeven gemeenten zich naar aanleiding van de huidige demografische ontwikkelingen gesteld zien. Deze opgaven zijn uitgewerkt in lokale kwaliteitsenveloppen per gemeente. Daarnaast vormt het bod (de voorgenomen activiteiten) dat iedere corporatie vóór 1 juli bij Gemeente Leudal heeft ingediend als onderlegger. De huurdersorganisaties zijn betrokken bij de totstandkoming van de biedingen.

Regionale samenhang

De in Midden-Limburg werkzame corporaties, huurdersorganisaties en zeven regiogemeenten hebben in regionaal verband afspraken vastgelegd in het Regionaal Kader Prestatieafspraken 2017 t/m 2020. De regionale prestatieafspraken zijn aanvullend aan de lokale prestatieafspraken. Lokale afspraken zijn niet strijdig met de regionaal gemaakte afspraken.

Kaderafspraken voor vier jaar

Er is voor gekozen om te werken met kaderafspraken, geldend voor vier jaar (voor de periode van 2020 tot en met 2023) en jaarschijven, geldend voor één jaar. Jaarlijks wordt een jaarschijf voor het volgende jaar opgesteld, waarin afspraken over concrete werkzaamheden en activiteiten, die in het betreffende jaar plaatsvinden zijn opgenomen. De jaarschijven maken onderdeel uit van deze prestatieafspraken.

Deze prestatieafspraken worden tussentijds, begin 2022 en medio 2023 geëvalueerd. In 2022 wordt op basis van de evaluatie gezamenlijk bepaald of deze prestatieafspraken moeten worden herijkt. Op basis van de evaluatie medio 2023 worden de prestatieafspraken opgesteld voor de periode na 2023. 2020 wordt door partijen gezien als proefjaar van de meerjaren afspraken, waarin deze prestatieafspraken waar nodig verder aangescherpt worden.

De positie van en ontwikkelingen bij de drie partijen

Gemeente Leudal

De gemeente Leudal werkt samen met de andere gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Maasgouw, Roerdalen, Roermond, Nederweert en Weert) aan het woonbeleid in de regio. Om de regio Midden-Limburg aantrekkelijk te houden, moet duurzaam worden geïnvesteerd in de toekomst. Deels betekent dit het behouden van het goede, deels betekent dit inzetten op verandering en verbetering.

De opgave op het gebied van wonen richt zich niet meer volledig op kwantitatieve groei, maar meer en meer op kwalitatieve groei.

De samenwerkende Midden-Limburgse gemeenten stelden daarom in de zomer van 2019 de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 vast. De structuurvisie geeft richting aan de opgaven op het gebied van woningbouw waar de Midden-Limburgse gemeenten de komende jaren voor staan. Ook geeft het richting aan de manier waarop het aantal woningbouwplannen wordt afgestemd op de behoefte.

De gemeente Leudal heeft daarbij de behoefte deze regionale structuurvisie te vertalen naar een lokaal Uitvoeringsprogramma. Dit omdat:

1. Onderlinge verschillen tussen de gemeenten gevolgen hebben voor de lokale opgave;
2. De gemeente Leudal de opgave heeft tot vermindering van de planvoorraad woningen te komen (opgave 249 'titels' schrappen van de planvoorraad);
3. In het Woonkernenplan Leudal 2017 een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen tot het ontstemmen van rechtstreekse bouwtitels wanneer daarvan voor april 2021 geen gebruik is gemaakt.

De gemeente Leudal zet via o.a. het Uitvoeringsprogramma Wonen in op het bouwen van maximaal 457 woningen in de kernen, passend binnen de kwalitatieve behoefte zoals blijkt uit de regionale structuurvisie en het woningbehoefte onderzoek, in de periode tot 1 januari 2027. Daarnaast wordt gestuurd op de transformatie van de bestaande woningvoorraad (kwaliteitsslag duurzaamheid en levensloopbestendigheid). Tenslotte wordt de overcapaciteit in de planvoorraad aangepakt om onbenutte (bouw)rechten in te trekken en niet passende plannen te schrappen.

Dit betekent dat wordt gebouwd via drie pijlers:

1. Sturen op kwaliteit (de juiste woningen, op de juiste plek);
2. (Stimuleren van de) Transformatie van de bestaande voorraad;
3. Gericht reduceren, wanneer niet tijdig van bouwrechten gebruik wordt gemaakt.

Voor de sociale opgaven in de gemeente Leudal werken wij samen met de corporaties aan voldoende en betaalbare woningen.

Corporaties

Het beroep op corporaties groeit. Corporaties willen investeren en bieden daarmee stabiliteit. Zij staan voor betaalbaar wonen in kernen en wijken, middenin een maatschappij die snel verandert en waarin ontwikkelingen elkaar razendsnel opvolgen. We constateren dat de toekomst zich niet meer laat vangen in een vaste stip op de horizon. Om daar goed mee om te gaan, blijft een open en initiatiefrijke houding nodig. We schetsen in dat licht vanuit welke waarden we het onkenbare tegemoet treden: wendbaar, dienstbaar, verantwoordelijk en als goed rentmeester. Voor onze bewoners nu en morgen.

Onze kerntaak blijft het bieden van huisvesting aan mensen die dat nodig hebben. We willen met onze ketenpartners actief inspelen op trends als tweedeling, langer thuis wonen, extramuralisering en de toestroom van vluchtelingen. Samen met onze partners signaleren we vroegtijdig knelpunten en pakken ze op. Zo zien we steeds meer mensen die tussen wal en schip dreigen te vallen. We doen ons werk vanuit onze huisvestingstaak en nemen de verantwoordelijkheid van anderen niet over. We doen het samen.

We zetten ons in voor:

- het huisvesten van een brede groep bewoners - vanaf lage inkomens tot en met lagere middeninkomens inclusief bijzondere groepen - in betaalbare woningen in gemengde, gedifferentieerde kernen en wijken.
- wijken waar door krapte of krimp wijkontwikkeling en herstructurering noodzakelijk is, daarin pakken we een actieve rol met oog voor het maatschappelijk belang.
- voor een CO2 neutrale voorraad in onze duurzaamheidsopgave.

Wonen is lokaal. Onze maatschappelijke opgave komt voort uit de lokale context. Die pakken wij passend bij onze individuele vermogenspositie op. We steunen elkaar regionaal in de volkshuisvestelijke opgaven.

We gaan samen het gesprek aan met onze maatschappelijke partners de huurdersorganisaties en gemeente, over een toekomstbestendigere woningmarkt met als inzet een woon- en huurbeleid op het juiste schaalniveau. De betaalbaarheid blijft voor ons een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de corporatie (betaalbare woningen), de rijksoverheid (huurtoeslag) en de gemeente (faciliteren sociale woningbouw).

Huurdersorganisaties

De huurdersorganisaties vertegenwoordigen de huurders van de corporaties die deze prestatieafspraken ondertekenen. Zij werken specifiek samen met corporaties door het geven van gevraagd en ongevraagd advies over het beleid en de activiteiten die corporaties ontwikkelen en uitvoeren. De basis hiervoor ligt vast in de Wet op het Overleg huurders verhuurders. Door uitbreiding van taken en verantwoordelijkheden in de Woningwet zijn de huurdersorganisaties ook betrokken bij het maken van prestatieafspraken. De rol van de huurdersorganisatie is het aanbrengen en behartigen van belangen van huurders in het krachtenveld van de beleidsvorming en uitvoering van gemeenten en corporaties. In de uitvoering is de rol van de huurdersorganisaties beperkt omdat het hen ontbreekt aan capaciteit en middelen. Dit wil overigens niet zeggen dat er geen bijdrage wordt geleverd in de uitvoering, maar wel beperkt.

De huurdersorganisaties hebben op basis van een ledenraadpleging punten ingebracht. Partijen hebben deze punten betrokken bij het opstellen van deze prestatieafspraken en hebben afspraken gemaakt over de vervolgtacties waar zij gezamenlijk invulling aan geven.

De ondertekening

De volgende partijen onderschrijven deze prestatieafspraken, lopende vanaf 01-01-2020 tot en met 31-12-2023:

De gemeente, verder te noemen "de gemeente"

Gemeente Leudal, verder te noemen "de gemeente"

Vertegenwoordigd door de heer Mr. A.J.M. Walraven, wethouder,

Woningcorporaties, verder te noemen "de corporaties"

- Woningstichting Wonen Zuid, verder te noemen "Wonen Zuid"

Vertegenwoordigd door de heer ir. A. van Malde, bestuurder

- Stichting Wonen Limburg, verder te noemen "Wonen Limburg" en

Wonen Limburg Accent B.V., verder te noemen "Wonen Limburg Accent"

Vertegenwoordigd door de heer W.H. Hazeu, bestuurder

- Woningstichting WoonGoed 2-Duizend, verder te noemen "Woongoed"

Vertegenwoordigd door de heer A.A. Oosterlee, bestuurder

De huurdersorganisaties, verder te noemen "de huurdersorganisaties"

- Huurdersvereniging Op het Zuiden, verder te noemen "Op het Zuiden",

Vertegenwoordigd door de heer P. Dams, bestuurslid afd. Midden-Limburg

- Huurdersbelangenvereniging BRES, verder te noemen "Bres",

Vertegenwoordigd door de mevrouw C. Saam-Theelen, voorzitter

- Stichting Huurdersbelangen Maas & Roer, verder te noemen "SHMR",

Vertegenwoordigd door de heer B.L. Hendrix, bestuurslid

Woningstichting Domus en Huurdersbelangenvereniging Roer je Mond erkennen het belang en de inhoud van deze prestatieafspraken. Gezien hun specifieke vastgoedpositie in Leudal (drie complexen zorgvastgoed) ondertekenen zij deze prestatieafspraken voor gezien.

- Woningstichting Domus, verder te noemen "Domus"

Vertegenwoordigd door de heer A.L.F.M. Crijns

- Huurdersvereniging Roer je Mond, verder te noemen "Roer je Mond",

Vertegenwoordigd door de heer J. Verhees

1 Organisatie en samenwerking

AMBITIE/DOEL

De gemeente Leudal, corporaties en de huurdersorganisaties willen met elkaar samenwerken in een partnerschap. De drie partijen zijn voor huurders in gemeente Leudal de belangrijkste partijen en hebben als gezamenlijk streven dat het goed wonen is in de gemeente Leudal voor huishoudens met een beperkt inkomen. Iedere partij geeft hier binnen de eigen verantwoordelijkheden en mogelijkheden richting aan. Het samenwerken in een partnerschap heeft tot doel om gezamenlijk in een verander(en)de context waarin sprake is van afnemende middelen, het maximale te bereiken op het terrein van het wonen in Leudal.

Bij een partnerschap is er sprake van wederzijdse inspanning, vertrouwen en aanspreekbaarheid. Dat houdt ook in dat partijen zich kwetsbaar willen opstellen en bepaalde marges van onzekerheid aanvaarden.

Het samenwerken in een partnerschap betekent concreet dat de gemeente Leudal, corporaties en de huurdersorganisaties:

- Transparant en open zijn naar elkaar toe, ook voor ieders mogelijkheden qua menskracht en financiële middelen;
- Het gemeenschappelijke doel in het oog houden en binnen de kaders van de eigen organisatie toewerken naar het bereiken van dit gemeenschappelijke doel;
- Elkaars positie en inbreng in het partnerschap respecteren;
- In een vroegtijdig stadium informatie met elkaar delen die betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken;
- Onderzoek dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken zoveel mogelijk gezamenlijk uitvoeren;
- Elkaar aanspreken op het moment dat er knelpunten in de uitvoering van deze prestatieafspraken of in de samenwerking optreden;
- Elkaar aanspreken op het niet nakomen van gemaakte afspraken.

1.1 Overlegstructuur

1.1.1 Vóór 1 juli brengen de corporaties hun bieding (voorgenomen activiteiten) voor het opvolgende jaar uit.

1.1.2 Partijen stellen een ambtelijke regiegroep in die belast is met de volgende werkzaamheden:

- stelt jaarlijks voor 1 november de jaarschijf op voor de uitvoering van de meerjarige prestatieafspraken;
- monitort periodiek de voortgang van de realisatie van de prestatieafspraken en voert daar regie op;
- adviseert over eventuele aanpassingen meerjarig kader lokale prestatieafspraken;
- evalueert jaarlijks in het 1e kwartaal de realisatie van gemaakte afspraken;
- bereidt de bestuurlijke overleggen voor.

De ambtelijke regiegroep voert hiertoe ten minste twee keer per jaar overleg. De gemeente initieert het periodieke overleg.

- 1.1.3 Tweemaal per jaar, in het voorjaar en in het najaar, vindt er bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente Leudal (wethouder wonen en sociaal domein), corporaties en de huurdersorganisaties over de (uitvoering van) deze prestatieafspraken. In het bestuurlijk overleg in het voorjaar wordt de evaluatie van de jaarschijf van het voorgaand kalenderjaar vastgesteld. Daarnaast worden de belangrijkste speerpunten voor de prestatieafspraken voor het komende jaar gedeeld. Bij aanleiding voeren betreffende partijen additioneel bestuurlijk overleg.
- 1.1.4 De overlegdata voor de bestuurlijke en de ambtelijke overleggen worden aan het begin van het jaar voor het gehele jaar gepland.
- 1.1.5 De corporaties en de gemeente Leudal informeren elkaar reeds in de begrotingsfase van de nieuwbouw-, renovatie- en herstructureringsprojecten (verantwoordelijkheid corporaties) en projecten in de openbare ruimte (verantwoordelijkheid gemeente) om efficiënt te kunnen werken en de overlast voor bewoners zo mogelijk te kunnen beperken. De huurdersorganisaties worden hierover geïnformeerd. Dit onderwerp wordt besproken in het eerste bestuurlijk overleg van het kalenderjaar. De afgestemde werkzaamheden en projecten worden jaarlijks opgenomen in de prestatieafspraken van het volgende jaar (zie paragraaf 1.3).

1.2 Samenwerking bij onderzoek en beleid

- 1.2.1 Partijen geven elkaar voorafgaand aan opdrachtverstrekking voor onderzoek dat betrekking heeft op de onderwerpen die voortkomen uit deze prestatieafspraken, de gelegenheid om eventueel gezamenlijk de opdracht te formuleren, te verstrekken en de kosten te delen.
- 1.2.2 Partijen betrekken elkaar bij beleidsontwikkeling waar dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken.
- 1.2.3 Partijen delen met elkaar relevante (landelijke of regionale) onderzoeken, artikelen en dergelijke waar deze betrekking hebben op de onderwerpen van deze prestatieafspraken.
- 1.2.4 Partijen zorgen in geval van onderzoek in een bepaalde jaarschijf dat van dit onderzoek een verslag wordt opgesteld, waarin antwoord gegeven wordt op de onderzoeksvraag, conclusies worden getrokken en waarin wanneer aan de orde vervolgstappen in opgenomen zijn.

1.3 Werkwijze jaarschijven

- 1.3.1 Jaarlijks worden in een jaarschijf voor het volgende kalenderjaar concrete activiteiten en werkzaamheden opgenomen waar de partijen in het betreffende jaar, (gezamenlijk) aan zullen werken. Zowel corporaties als de gemeente en eventueel de huurdersorganisaties, houden vervolgens in de begroting voor het betreffende jaar qua budget en capaciteit rekening met de activiteiten genoemd in de jaarschijf.
- 1.3.2 Na afloop van een jaarschijf, stelt de ambtelijke regiegroep een evaluatie op. Deze evaluatie wordt bestuurlijk vastgesteld. De evaluatie vormt tevens input voor de afspraken voor de nieuwe jaarschijf.
- 1.3.3 In het bestuurlijk overleg in het najaar wordt de jaarschijf voor het opvolgende jaar vastgesteld. De prestatieafspraken worden uiterlijk 15 december door alle partijen ondertekend.

1.4 Looptijd, evaluatie en actualisering van de afspraken

- 1.4.1 Deze overeenkomst geldt vanaf 1 januari 2020 en wordt tussentijds, begin 2022 en medio 2023 geëvalueerd (kaderafspraken geldend voor vier jaar). Op basis van de tussentijdse evaluatie in 2022 wordt gezamenlijk bepaald of de kaderafspraken moeten worden herijkt. Eventuele aanpassingen krijgen een plek in een addendum op de kaderafspraken. Op basis van de evaluatie medio 2023 worden in het najaar van 2023 nieuwe afspraken opgesteld voor de periode na 31 december 2023.
- 1.4.2 Tussentijdse bijstelling van de afspraken uit deze overeenkomst is mogelijk als alle partijen hiermee instemmen. Deze overeenkomst wordt tussentijds beëindigd als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen. Bijstellingen kunnen worden opgenomen in een addendum op de meerjarige afspraken.

1.5 Bijzondere omstandigheden

- 1.5.1 De publiekrechtelijke omgeving van deze overeenkomst leidt tot het voorbehoud dat als de Rijksoverheid of de provinciale overheid haar beleid verandert of ten gevolge van veranderende marktomstandigheden en andere nieuwe inzichten als gevolg van bijvoorbeeld demografische, economische of sociale ontwikkelingen, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit de overeenkomst moeten worden bijgesteld. Bijstellingen kunnen worden opgenomen in een addendum op de meerjarige afspraken.
- 1.5.2 Gemaakte afspraken zijn tot stand gekomen binnen de kaders van de geldende wetgeving. Alle in deze prestatieafspraken opgenomen afspraken worden daarmee gemaakt met inachtneming van de geldende privacywetgeving. De door de corporaties genoemde begrote bedragen zijn onder voorbehoud van goedkeuring door hun Raden van Commissarissen.
- 1.5.3 WoonGoed 2-Duizend heeft met Woningstichting Domus een intentieovereenkomst tot fusie ondertekend. Wanneer de fusie in 2020 daadwerkelijk plaats vindt, worden deze prestatieafspraken onder voorbehoud van 1.5.1 en 1.5.2 voortgezet door de fusiecorporatie.
- 1.5.4 Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid jegens elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als één van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere partijen om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van één van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar in redelijkheid en billijkheid niet aan deze werkafspraken kunnen houden.
- 1.5.5 Bij een eventueel geschil vindt er eerst ambtelijk overleg plaats om tot een oplossing te komen. Mocht dit ambtelijk overleg niet tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leiden, dan kan bestuurlijk overleg plaatsvinden tussen de gemeente Leudal, de corporaties en de huurdersorganisaties. Op het moment dat ook bestuurlijk geen overeenstemming kan worden gevonden, zal een traject van mediation worden gestart.
- 1.5.6 Wanneer een van de corporaties haar vastgoed binnen gemeente Leudal overdraagt aan een van de andere corporaties, dan eindigt voor de betreffende corporatie de deelname aan deze prestatieafspraken.

2 Beschikbaarheid

AMBITIE/DOEL

De gemeente Leudal, de corporaties en de huurderorganisaties streven ernaar dat het aanbod aan huurwoningen in de sociale sector aansluit bij wat de markt vraagt. De ambitie voor de looptijd van deze prestatieafspraken is om de totale voorraad huurwoningen in de sociale sector in gemeente Leudal ten minste te behouden of te vergroten om in te kunnen spelen op de druk op deze voorraad. De huurprijzen van deze woningen passen bij de doelgroep.

2.1 Beschikbaarheid van sociale huurwoningen

Woningcorporaties hebben als taak te zorgen voor voldoende passende en kwalitatief goede woningen voor de doelgroep van beleid. Corporaties zetten zich daarom in voor een evenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod in het sociale huursegment, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Als gevolg van demografische, economische en maatschappelijke ontwikkelingen en door veranderingen in wet en regelgeving, is de vraag vanuit de doelgroep van beleid voortdurend in ontwikkeling. Niet alleen kwantitatief, maar vooral ook kwalitatief. Door vergrijzing, krimp en het langer zelfstandig blijven wonen van huishoudens met een extramurale zorgvraag, neemt bijvoorbeeld de vraag van 1- en 2 persoons (ouderen)huishoudens toe. Dat vraagt om andere woningtypen, eigendomsvorm en huurprijscategorie.

Corporaties hebben de mogelijkheid om de betaalbare woningen beter te verdelen naar de doelgroep. Hiervoor is er een percentage vrije toewijzingsruimte beschikbaar. De verwachting is dat de regelgeving rond deze vrije toewijzingsruimte aangepast gaat worden. Op het moment dat er van aanpassing sprake is treden gemeente, corporaties en huurdersorganisaties in overleg hoe gezamenlijk invulling gegeven kan worden aan de nieuwe regels rond het invullen van de vrije toewijzingsruimte.

In onderstaande tabel is het totale woningbezit in gemeente Leudal opgenomen, verdeeld naar soort en eigenaar. In de factsheet (bijlage 2) is een overzicht opgenomen van het corporatiebezit verdeeld naar type woning.

Woningaanbod gemeente Leudal per corporatie		
Bron: CBS en opgave corporaties (peildatum 1-1-2019)		
Totaal woningen gemeente Leudal	15.832	100 %
Totaal koopwoningen gemeente Leudal	12.194	77,0 %
Woningstichting Wonen Zuid	1201	7,6 %
Stichting Wonen Limburg	799	5,0 %
Wonen Limburg Accent B.V.	12	0,8 %
Woningstichting WoonGoed 2-Duizend	85	0,5 %
Woningstichting Domus	55	0,3 %
Particuliere verhuurders en overige	1.461	9,2 %

	Meerjarenaafspraken 2020-2023	Eigenaar/initiatiefnemer
2.1.1	De gemeente Leudal, de corporaties en de huurdersorganisaties zoeken gezamenlijk naar de mogelijkheden om doorstroming te bevorderen. Uitgangspunt hierbij is dat doorstroming niet wordt bevorderd door het hanteren van inkomensafhankelijke huurverhogingen, maar door het bieden van maatwerk aan huurders.	Gemeente en corporatie
2.1.2	Jaarlijks bespreken de gemeente Leudal, de corporaties en de huurdersorganisaties de omvang van de voorraad huurwoningen in de sociale sector, naar kern en naar huurprijsklasse aan de hand van het regio SVB. Corporaties leveren het regio SVB vóór 1 oktober aan.	Corporatie

2.2 Transformatie van de woningvoorraad: toevoegingen en onttrekkingen

Partijen streven naar een evenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod in het sociale huursegment, zowel kwantitatief als kwalitatief. De corporaties dragen hieraan bij door transformatie van hun woningvoorraad (sloop, nieuwbouw, verkoop, herbestemming, renovatie en onderhoud). De gemeente heeft hierin een kaderstellende en faciliterende rol. De huurdersorganisaties behartigen bij de vastgoedtransities de belangen van de huurders.

Het kader voor vastgoedtransities is vastgelegd in de Regionale Structuurvisie. De ontwikkelingen in de bevolkingsomvang vragen om extra aandacht van partijen in enerzijds het afstemmen van de woningbouwprogrammering en anderzijds het door transformatie afstemmen van de woningvoorraad op de toekomstige vraag.

Corporaties houden de voorraad sociale huurwoningen in goede en verhuurbare staat door periodiek onderhoud aan de woningen uit te voeren. Het uitvoeren van onderhoud gaat waar mogelijk gepaard met verbetering van de energetische kwaliteit.

	Meerjarenaafspraken 2020-2023	Eigenaar/initiatiefnemer
2.2.1	In de periode 2020 tot en met 2023 zal de voorraad huurwoningen in de sociale sector in bezit van de corporaties in de gemeente Leudal (per 1 januari 2020) ten minste gelijk van omvang blijven. De gemeente streeft naar groei van de voorraad. Om dit te realiseren stuurt gemeente Leudal actief op de realisatie van sociale huurwoningen.	Gemeente en corporatie
2.2.2	Om de groei van de voorraad huurwoningen te kunnen realiseren spannen de gemeente Leudal en de corporaties zich gezamenlijk in om in de periode 2020 tot en met 2023 te komen tot afspraken over de uitruil van corporatievastgoed en verkoop van vastgoed/grond aan corporaties. Tevens zoeken de partijen de samenwerking op als het gaat om het verkrijgen van gronden voor de ontwikkeling van nieuwbouw, herontwikkeling of functiewijziging.	Corporatie
2.2.3	De gemeente stelt in 2020 een Uitvoeringsprogramma Wonen vast waarin het toetsingskader is opgenomen voor: <ul style="list-style-type: none"> - herijking van bestaande woningbouwplannen, waarvan de bouw nog niet is gestart; - het toevoegen van woningbouwplannen aan de planvoorraad; - het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid voor het ontstemmen van woonbestemmingen; - het op te stellen beleid voor financiële bijdragen aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad. 	Gemeente

	Het Uitvoeringskader geeft daarbij - voor zover hier in het bijzonder van belang - antwoord op de vragen naar kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan (tijdelijke) sociale huurwoningen.	
2.2.4	De gemeente Leudal en de corporaties spannen zich gezamenlijk in om in het geval van leegstaande gebouwen die mogelijk interessant zijn voor transformatie van het betreffende gebouw naar woonruimte in de sociale sector een gezamenlijk vooronderzoek uit te voeren naar de technische en financiële haalbaarheid hiervan.	Gemeente en corporaties
2.2.5	Jaarlijks bespreken de gemeente Leudal, de corporaties en de huurdersorganisaties de omvang van de voorraad huurwoningen in de sociale sector, naar kern en naar huurprijsklasse aan de hand van het regionaal SVB.	Gemeente
2.2.6	Jaarlijks rapporteren de corporaties over het totaal aantal onttrekkingen en toevoegingen naar kern, locatie en huurprijsklasse.	Corporaties
2.2.7	Als bij sloop met vervangende nieuwbouw meer woningen worden gesloopt dan nieuw teruggebouwd, maken corporaties en de gemeente afspraken over de inzet van het surplus aan onttrekkingen voor andere ontwikkellocaties.	Gemeente en corporaties

2.3 Woonruimteverdeling

De corporaties actief in de gemeente Leudal bieden hun woningen aan via de website www.thuisinlimburg.nl. Met een combinatie van verschillende aanbiedingsmodellen (aanbod, bemiddeling, direct te huur en loting) spelen zij in op de behoeften van verschillende woningzoekenden: reguliere zoekers en spoedzoekers. De woningzoekende heeft op de website de beschikking over een woonlastenmodel, waarmee hij of zij een goede inschatting kan maken van de (toekomstige) totale woonlasten.

	Meerjarenafspraken 2020-2023	Eigenaar/initiatiefnemer
2.3.1	Gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken worden woningen in de gemeente Leudal verhuurd via het woonruimteverdeelsysteem 'Thuis in Limburg'.	Gemeente en corporatie
2.3.2	Jaarlijks vóór 1 april verstrekken de corporaties aan de gemeente en de huurdersorganisaties de Monitor Woonruimteverdeling. De rapportage wordt ambtelijk en bestuurlijk besproken.	Corporaties
2.3.3	Partijen brengen elkaar op de hoogte als er zich wijzigingen voordoen in het woonruimteverdeelbeleid.	Corporaties

3 Betaalbaarheid

AMBITIE/DOEL

De gemeente Leudal, de corporaties en de huurdersorganisaties willen de woonlasten van huurders met een laag inkomen beheersbaar houden. De focus ligt hierbij op de groep huurders, die afhankelijk zijn van een sociale huurwoning. De gemeente Leudal, de corporaties en de huurdersorganisaties willen de invloed die zij hebben om woonlasten beheersbaar te houden zo doelmatig mogelijk benutten. Hierbij wordt generiek beleid gehanteerd waar dat kan en maatwerk geboden waar nodig. Op het moment dat een huishouden in de knel dreigt te komen vanwege te hoge woonlasten is die inzet gericht op het voorkomen van huisuitzetting.

De kerntaak van corporaties is het voorzien in goede en betaalbare woningen voor huishoudens die aangewezen zijn op sociale huisvesting. Partijen vinden het van groot belang dat er voldoende (passende) betaalbare woningen beschikbaar zijn voor de verschillende doelgroepen.

Wettelijke kaders

Door de Rijksoverheid is regelgeving ingesteld die de betaalbaarheid van wonen beïnvloedt, zoals de actieve aanpassing huurprijs bij wijziging maximale huurprijs, DAEB-toewijzingsnorm, passendheidsnorm, slaagkans en de huursombenadering (zie bijlage 1 voor toelichting). Corporaties wijzen woningen toe conform de wettelijke normen. Daarnaast hanteren corporaties elk eigen beleid en instrumenten om de betaalbaarheid van het wonen en beschikbaarheid van woningen te behouden en waar nodig te verbeteren.

De wettelijke kaders voor het huurbeleid worden aan het begin van een jaar door de Rijksoverheid vastgesteld en gepubliceerd. Corporaties stellen hun huurbeleid voor het betreffende jaar in overleg met hun huurdersorganisatie(s) op. Gemeenten worden door de corporaties over de inhoud van het beleid geïnformeerd.

Sociaal Huurakkoord

In december 2018 is er een Sociaal Huurakkoord gesloten tussen de Woonbond en Aedes. Dit akkoord betreft een landelijk kader voor het huurbeleid waarbinnen enige ruimte is om lokaal te variëren. Het akkoord zal nog eerst moeten worden omgezet in wet- en regelgeving.

De belangrijkste onderdelen zijn:

- **Huursom¹**: dit is de stijging van alle huren bij elkaar opgeteld. Dit is afgesproken op inflatieniveau daarbij gaat het om de gemiddelde stijging. De individuele ruimte wordt jaarlijks opnieuw bepaald (huurbrief). De huursom geldt alleen voor zelfstandige woningen met een gereguleerd huurcontract.
- **Huurharmonisatie**: de huurharmonisatie wordt betrokken bij het maken van prestatieafspraken door het betrekken van het streefhurenbeleid van de corporatie en de omvang van de kernvoorraad.
- **Extra ruimte in huursom benadering**: onder bepaalde omstandigheden kan de huursom verhoogd worden met inflatie + 1%. Hiervoor ontstaat alleen ruimte als er sprake is van een impactvolle beperking van de investeringsruimte. Dit is vooral aan de orde in de grootstedelijke regio's. In alle gevallen moeten hier extra afspraken over worden gemaakt.

¹ De volgende huuraanpassingen blijven in het bepalen van de huursom buiten beschouwing:

De huuraanpassingen bij mutatie (harmonisatie ineens);
De huuraanpassingen bij woningverbetering en/of verduurzaming;
De huuraanpassingen bij specifiek maatwerk;
De huuraanpassingen van onzelfstandige eenheden;
De huuraanpassingen van geliberaliseerde contracten;
De huurprijzen van eerste verhuringen van nieuwbouwwoningen.

- **Specifiek maatwerk:** Dit geeft ruimte aan de individuele huurder om de huurprijs beter af te stemmen op zijn persoonlijke situatie. Dit kan door **huurbevroezing**, de huurder dient een verzoek in bij de corporatie als de huurprijs uitstijgt boven de voor hen geldende inkomenscategorie en **huurverlaging** als huurders een huur betalen boven de liberalisatiegrens met in inkomen waarop huurtoeslag wordt ontvangen.

De huurdersorganisaties zijn van mening dat corporaties het sociaal huurakkoord integraal moeten toepassen. Corporaties hebben aangegeven dat zij het sociaal huurakkoord pas toepassen op het moment dat de wetgeving is aangepast om huren tijdelijk te verlagen.

De huurdersorganisaties zijn van mening dat wachten op Wetgeving niet in het belang is van de huurders en ook niet aansluit bij het belang dat partijen toekennen aan het beperken en voorkomen van betaald risico' bij huurders. De huurdersorganisaties maken bezwaar tegen de besluiten die de bedoelde onderdelen van het sociaal huurakkoord buiten spel zetten. De huurdersorganisaties spannen zich in deze besluiten ongedaan te maken en ondertekenen deze prestatieafspraken met verwijzing naar dit punt onder bezwaar.

Op het gebied van schuldhulpverlening werken de gemeenten Nederweert, Leudal, Maasgouw, Echt-Susteren en Roerdalen samen met de gezamenlijke schuldhulpverlener Plangroep en het AMW-ML.

Preventie en vroegsignalering van (huur)schulden

Het ultieme doel van partijen is het voorkomen van schulden bij huishoudens die door de corporaties gehuisvest worden. Corporaties voeren een actief incassobeleid. Partijen werken samen bij de preventie en het ondersteunen van huurders met betalingsproblemen. Zij bieden de huurders oplossingen die bijdragen aan het voorkomen én oplossen van betalingsachterstanden. En dat gaat verder dan alleen huurachterstanden.

Om zo goed mogelijk te kunnen (blijven) aansluiten bij ontwikkelingen zullen de (huur)achterstanden en de aanpak bij (huur)achterstanden door de partijen worden geëvalueerd. Verbetermogelijkheden die ontstaan uit deze evaluatie zullen worden opgenomen in een of meer jaarschijven die voortvloeien uit deze meerjarenafspraken. Hierbij wordt ook in overweging genomen of doorbetaling van uitkering in geval van huurachterstand bijdraagt aan het beheersen van de woonlasten van huurders.

Partijen benadrukken huisuitzettingen te willen voorkomen; een dak boven het hoofd is een randvoorwaarde voor bewoners om de stap naar zelfredzaamheid te zetten. En als een huisuitzetting helaas toch onvermijdbaar is, dan is de achtervang door de samenwerkende partijen geborgd. Een sluitende aanpak van partijen in het netwerk rondom de bewoner is in beide gevallen noodzakelijk.

Betaalbaarheid en duurzaamheid

Corporaties leggen nadrukkelijk een relatie tussen betaalbaarheid en duurzaamheid. De energielasten vormen immers een aanmerkelijk (en toenemend) deel van de totale woonlasten. Corporaties sturen daarom naast het betaalbaar houden van woningen naar netto huurprijsklasse, ook op het verlagen van de totale woonlasten middels verduurzaming van het woningaanbod.

Beschikbaarheid woningvoorraad naar huurprijscategorie gezamenlijke corporaties Leudal				
		Voorraad	Huurprijscategorie	Indicatie Doelgroep
>80%	>95%	11,1%	< € 424,44	Jongeren 18 tot 23 jaar en laagste inkomens
		66,4%	€ 424,44 t/m € 607,46	1-2 pers huishoudens huurtoeslaggerechtigd
		10,8%	€ 607,47 t/m € 651,02	3> pers huishoudens huurtoeslaggerechtigd
		9,9%	€ 651,03 t/m € 720,42	Inkomen huurtoeslaggrens tot DAEB-grens
		1,9%	> € 720,42	Inkomen boven DAEB-grens
Bron: Regio SVB Midden Limburg (Corporaties) (peildatum 1-1-2018)				

	Meerjarenafspraken 2020-2023	Eigenaar/initiatiefnemer
3.1.1	Jaarlijks wordt in de jaarschijf behorende bij deze prestatieafspraken ter informatie het huurprijsbeleid van de corporaties opgenomen zoals dat geldt voor het betreffende jaar.	Corporatie
3.1.2	In de periode 2020 tot en met 2023 werken Gemeente Leudal en de corporaties samen op basis van een convenant waarin werkafspraken zijn vastgesteld met als doel het voorkomen van ontruiming als gevolg van huurbetaling- en schuldenproblematiek en het bevorderen van een sociale leefbaarheid.	Gemeente
3.1.3	Alle inzet is gericht op het voorkomen van huisuitzettingen. In het geval er toch sprake is van een huisuitzetting, vindt er vooraf altijd contact plaats tussen de gemeente en corporaties. Jaarlijks wordt het aantal huisuitzettingen en de achterliggende redenen hiervoor door partijen gemonitord.	Corporaties
3.1.4	Partijen zetten gezamenlijk in op de bewustwording van inwoners van gemeente Leudal, op het gebied van energiebesparing, door de inzet van energiecoaches. Bewustwording kan een bijdrage leveren aan een reductie van energielasten.	Gemeente en corporaties

4 Duurzaamheid

AMBITIE/DOEL

Partijen willen bereiken dat alle huurwoningen in 2050 CO2-neutraal zijn. De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties willen als het gaat om het thema wonen een zo duurzaam mogelijke woningvoorraad. Vanwege het oogpunt van betaalbaarheid van de woning en het voorkomen van te hoge woonlasten van bewoners wordt per project (bij zowel renovatie, onderhoud, nieuwbouw als verbouw) bezien welk ambitieniveau qua woningkwaliteit haalbaar en betaalbaar is.

Gemeente Leudal stelt op dit moment de Regionale Energie Strategieën (RES) op en moet eind 2021 haar warmteplan gereed hebben. Corporaties en wanneer nodig de huurdersorganisaties worden door Gemeente Leudal betrokken bij het opstellen van de RES en het warmteplan.

Om in 2050 CO2-neutraal te zijn, hebben de corporaties in 2018 de CO2- routekaart ingevuld om de route voor de verduurzamingsopgave in kaart te brengen. Een tussenstap daarin is de ambitie dat in 2021 de corporatiewoningen een gemiddeld B-label hebben. Corporaties zijn bezig om dat te realiseren middels renovatie, sloop en nieuwbouw en woningverbetering.

Corporaties geven elk op hun eigen wijze invulling aan hun duurzaamheidsambities, bijvoorbeeld door concrete vastgoedprojecten, het plaatsen van zonnepanelen en het kiezen voor duurzame materialen bij nieuwbouw en renovatie, volledige eliminatie van F en G labels binnen 5 jaar (Wonen Zuid), het kosteloos inzetten van energiecoaches (Wonen Limburg en Wonen Zuid) en vrijkomende geschikte grondgebonden huurwoningen voorzien van zonnepanelen (Wonen Limburg). Daarnaast zetten partijen in op bewustwording en gedragsverandering bij de huurders.

Partijen hechten belang aan het verduurzamen van de woningvoorraad, energiebesparing en reductie van de CO2-uitstoot met als doel dat huurders kunnen wonen in duurzame woningen van goede kwaliteit en zonder hoge woonlasten. De drijfveer achter deze duurzaamheidsmaatregelen is aan de ene kant de beheersing van de woonlasten en aan de andere kant de reductie van de belasting op het milieu. Partijen erkennen dat de energiebesparing in de woningvoorraad noodzakelijk is en een gezamenlijke inspanning vergt.

Voor huurdersorganisaties is het belangrijk dat het doorbelasten van duurzaamheidsinvesteringen in balans is met de besparing op energielasten.

	Meerjarenafspraken 2020-2023	Eigenaar/initiatiefnemer
4.1.1	Bij elk nieuwbouwproject onderzoeken de corporaties of er meer mogelijk is in het kader van duurzaamheid dan de eisen vanuit het bouwbesluit.	Corporatie
4.1.2	De corporaties passen bij nieuwbouw, renovatie, verbouw en reparatie zoveel als mogelijk materialen toe met een milieukeurmerk.	Corporaties
4.1.3	Corporaties maken de (ontwikkeling in) energetische prestaties (uitgedrukt in labels) van hun woningbezit jaarlijks inzichtelijk middels het Regio SVB Midden Limburg.	Gemeente en corporaties
4.1.4	Gemeente heeft, bij concrete duurzaamheidsprojecten van de corporaties, een rol in het ondersteunen van de particuliere woningeigenaren, zodat ook die woningen verbeterd kunnen worden.	Gemeente

5 Wonen en zorg

AMBITIE/DOEL

De kern van de visie op het sociaal domein is dat we ervoor zorgen dat iedereen kan meedoen in de maatschappij waarbij het van belang is dat de behoefte van de inwoner centraal staat en de aanpak integraal en domeinoverstijgend is. Dit is nodig omdat de vraag naar wonen met zorg toeneemt door onder andere extramuralisering en de behoefte (en noodzaak) om langer thuis te wonen. Hierdoor huisvesten corporaties ook steeds meer kwetsbare inwoners en specifieke doelgroepen. Wij willen een thuis bieden aan bestaande en nieuwe inwoners en door het maken van verbindingen en het inzetten van bestaande netwerken komen tot nieuwe en slimmere oplossingen voor de opgaven waar we voor staan.

Het vitaal houden van onze samenleving is cruciaal voor het bouwen aan een solide toekomst voor onze inwoners. Het sociaal domein ondergaat een grote verandering: van een verzorgingsstaat (voor iemand zorgen) naar een samenleving waarin mensen mee kunnen doen (zelf- en samenredzaamheid).

Deze samenleving is erop gericht zoveel mogelijk de eigen mogelijkheden van inwoners en hun gemeenschap te benutten en bevorderen. We streven naar een situatie waarin de samenleving als geheel en mensen individueel keuzes maken die bijdragen aan hun gelukkig, gezond, veilig en participierend bestaan. Hiervoor is een gemeenschap die een stevig sociaal fundament biedt cruciaal. Dit betekent dat inwoners naar elkaar om kijken en dat mensen terug kunnen vallen op een eigen netwerk of professionele ondersteuning. Dit vraagt zelfredzame inwoners die zelf en samen verantwoordelijkheid nemen voor hun leven en de regie nemen om eventuele problemen zelf op te lossen. De overheid is erop gericht om (vanuit vertrouwen) inwoners daartoe in staat te stellen. Het is realiteit dat niet iedereen op elk moment in staat is zelfredzaam te zijn, gebruik te maken van zijn eigen mogelijkheden en om hulp te vragen als dat nodig is. Dit betekent dat we actief kwetsbare inwoners benaderen en ondersteunen. De inwoner kan erop vertrouwen dat de gemeente voorziet in deze ondersteuning.

De opgave in het sociaal domein is complex. Denk aan hardnekkige problemen en vraagstukken op het terrein van armoede, eenzaamheid, participatie en sociale acceptatie. Maar er zijn zeker ook kansen om de leefbaarheid te verbeteren. De problemen in het sociaal domein zijn niet eenvoudig op te lossen, omdat er verschillende, vaak onderling afhankelijke oorzaken zijn. Deze vraagstukken zijn te complex om met één beleidsmaatregel of door één betrokken partij op te lossen. Daarvoor zijn meerdere betrokkenen met verschillende niveaus van kennis, kunde, verantwoordelijkheid en belangen nodig.

Het is van belang dat we bij het aanpakken van deze uitdagingen onder andere inzetten op het verbeteren van de samenwerking tussen de verschillende betrokkenen en maatschappelijke partners. We hebben elkaar nodig om het vraagstuk aan te pakken.

5.1 Wonen en zorg / ouderen

Om het 'langer thuis wonen' te (blijven) faciliteren, erkennen partijen het belang van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen voor deze huishoudens (vaak senioren) met een zorgbehoefte of een mobiliteitsbeperking. De corporaties spannen zich in om mede invulling te geven aan de vraag naar deze woningen.

De gemeente faciliteert hierbij vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) woningaanpassingen, die ertoe bijdragen dat inwoners met een functiebeperking langer zelfstandig kunnen wonen. De gemeente verkent in dat kader de mogelijkheden van de inzet van instrumenten (netwerkverbanden, verordeningen, convenanten) ter bevordering van deze gezamenlijke opgave.

	Meerjarenafspraken 2020-2023	Eigenaar/initiatiefnemer
5.1.1	De gemeente en de corporaties organiseren binnen de periode van deze prestatieafspraken een bestuurlijk overleg met de zorg- en welzijnsorganisaties die actief zijn in de gemeente Leudal om de strategische vraagstukken rondom wonen, zorg en welzijn met elkaar te bespreken. Voorafgaand worden stakeholders in de gelegenheid gesteld aandachtspunten en zorgpunten onder de aandacht te brengen. Zij zullen hier ook terugkoppeling over ontvangen.	Gemeente
5.1.2	Corporaties onderzoeken in de periode 2020 tot en met 2023 de passendheid van de bestaande woningvoorraad voor senioren huishoudens en huishoudens met een zorgvraag of mobiliteitsbeperking. Hierbij maken zij desgewenst gebruik van de methodiek van het Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT) ter beoordeling van hun woningbezit.	Corporaties
5.1.3	Naast inzicht in de passendheid van het huidige aanbod voor huishoudens met een mobiliteitsbeperking of zorgvraag, is inzicht gewenst in de ontwikkeling van de omvang van deze doelgroepen. Corporaties doen onderzoek naar deze vraagontwikkeling in relatie tot de beschikbaarheid van passende woningen binnen hun werkgebied.	Corporaties
5.1.4	De gemeente onderzoekt welke mogelijkheden er zijn voor de realisatie van (kleine) woningaanpassingen en het op niveau houden van de woningvoorraad in het kader van 'langer thuis wonen'. In het onderzoek worden ook de instrumenten bekeken die kunnen bijdragen aan de realisatie.	Gemeente

5.2 Van beschermd wonen naar beschermd thuis

Corporaties willen een thuis bieden aan nieuwe huurders die uitstromen vanuit onder andere beschermd wonen en maatschappelijke opvang naar een zelfstandige woning. Denk daarbij aan intramuraal verblijvende doelgroepen en diverse doelgroepen met een begeleidingsvraag, waaronder Zeer Moeilijk Plaatsbaren (ZMP'ers), kandidaten vanuit het tweede kans beleid, ex-gedetineerden, ex-psychiatrische patiënten, ex-verslaafden en dak- en thuislozen, (jong) gehandicapten, jongeren met een begeleidingsvraag of verstandelijk gehandicapten.

Gemeente, corporaties en andere partners zorgen voor een zelfstandige woning, de noodzakelijke begeleiding én – heel belangrijk - voor een zachte landing in de juiste buurt. Passend bij de draagkracht van de wijk, zodat het prettig wonen is voor de persoon zelf en dat het ook past in de woonomgeving. Gemeente, corporaties en zorgorganisaties maken duidelijke afspraken over ieders rol in het faciliteren van deze uitstroom. De gemeente heeft hier de regierol in.

Daarnaast zien partijen dat sommige mensen niet in staat zijn om in de wijken een thuis te vinden. Vaak bewoners die niet één probleem hebben, maar te maken hebben met meerdere zorg- en begeleidingsvragen tegelijkertijd. Denk daarbij bijvoorbeeld aan een combinatie van schulden, psychische problemen en eenzaamheid. 'Personen met verward gedrag' worden ze tegenwoordig vaker genoemd.

En omdat deze mensen blijven wonen in de eigen woonomgeving en zorg/begeleiding thuis krijgen, leidt dit (tijdelijk) verlies van regie over het eigen leven in een toenemend aantal casussen tot risico's voor de leefbaarheid en gevaar voor de omgeving. Dat willen partijen voorkomen. Zeker ook omdat zij merken dat meerdere van de wijken met een concentratie van sociale woningen aan de grenzen van hun draagkracht zitten. Partijen willen voor deze groepen kwetsbare mensen voor wie opvang en/of regulier wonen niet (meer) mogelijk of moeilijk is, toch een perspectief bieden.

Partijen werken samen aan een sluitende aanpak van (multi)problematiek afgestemd op de zwaarte van de cases en met inzet van de benodigde expertise van diverse instanties en organen. Uitgangspunt van deze samenwerking is een gezamenlijke aanpak, waarbij iedere partij haar verantwoordelijkheid neemt. De kansen zitten in de combinatie van de signaleringsfunctie en de leefbaarheidsopgave van de corporatie, de expertise van de zorg- en welzijnspartijen en de regiefunctie van de gemeente.

Meerjarenafspraken 2020-2023		Eigenaar/initiatiefnemer
5.2.1	De gemeente en corporaties participeren in het matchingspunt passende huisvesting en ondersteuning Midden-Limburg.	Gemeente en corporaties
5.2.2	De gemeente en corporaties onderzoeken gezamenlijk de aard en omvang van de groep kwetsbare mensen voor wie opvang en/of regulier wonen niet (meer) mogelijk of moeilijk is.	Corporaties

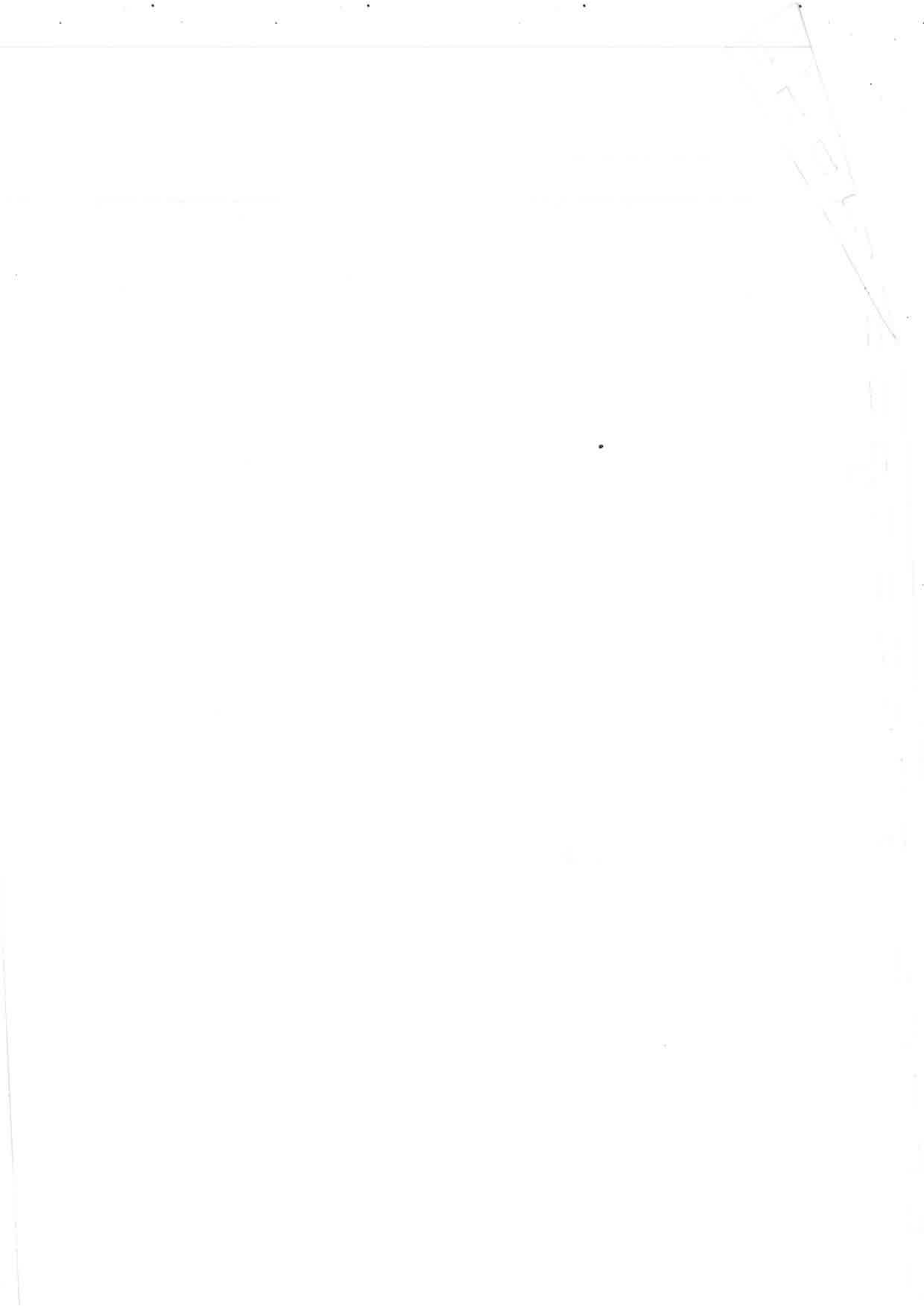
5.3 Huisvesting bijzondere doelgroepen

Vergunninghouders

De gemeente is eindverantwoordelijk voor het realiseren van de taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders en het organiseren van de begeleiding voorafgaand, bij en na het betrekken van de woningen. Daarvoor coördineert de gemeente de samenwerking tussen COA, Vluchtelingenwerk, de corporaties en andere betrokken partijen. Partijen erkennen het belang van samenwerking bij het huisvesten, maar ook bij de integratie van vergunninghouders.

Het huisvesten van (grote aantallen) vergunninghouders legt druk op het sociale huursegment, de maatschappelijke acceptatie rond het huisvesten van vergunninghouders, de leefbaarheid en de beschikbaarheid van woningen voor reguliere doelgroepen.

Meerjarenafspraken 2020-2023		Eigenaar/initiatiefnemer
5.3.1	Gemeente stelt voldoende capaciteit en middelen beschikbaar voor de coördinatie van het realiseren van de taakstelling huisvesting vergunninghouders en het organiseren van de begeleiding voorafgaand, bij en na het betrekken van de woningen. De gemeente informeert corporaties tijdig over de taakstelling en verdeling van aantallen naar rato van het woningbezit en bespreekt specifieke opgaven rond de taakstelling (bijv. enkel grote gezinnen) of stagnatie in de realisatie van de taakstelling, per omgaande met de corporaties.	Gemeente
5.3.2	Corporaties leveren jaarlijks een bijdrage aan het realiseren van de taakstelling door onder andere het beschikbaar stellen van woningen.	Corporaties
5.3.3	Corporaties en de gemeente spannen zich gezamenlijk in om te voldoen aan de halfjaarlijks vastgestelde taakstelling tot het huisvesten van vergunninghouders.	Corporaties



5.3.4	Gemeente en corporaties onderzoeken of het voordelen biedt als de gemeente zelf kan bepalen welke vrijkomende huurwoningen ingezet worden voor de huisvesting van statushouders. Gemeente en corporaties starten met een pilot voor de huisvesting van statushouders, waarbij de gemeente zelf kan reageren op huurwoningen die corporaties met een voorrangscade adverteren via Thuis in Limburg.	Corporaties
-------	--	-------------

Arbeidsmigranten

Om economisch vitaal te blijven hebben de bedrijven in Leudal de komende jaren veel extra én nieuwe werknemers nodig. Dit is een van de conclusies van het door de raad vastgesteld 'economisch profiel Leudal'. Door de verwachte economische groei en de hoge mate van vergrijzing, die een grote uitstroom van arbeidskrachten tot gevolg heeft, moeten tot en met het jaar 2025 circa 4200 nieuwe werknemers de arbeidsmarkt in Leudal betreden. Zonder hulp van tijdelijke werknemers is dit niet mogelijk.

Het aantrekken van goede tijdelijke werknemers wordt steeds moeilijker. De concurrentie van deze werknemers wordt steeds groter omdat de behoefte niet alleen in Leudal, maar in heel Nederland speelt én ook in onze omliggende landen. Om deze werknemers aan te kunnen trekken én aan onze bedrijven te kunnen binden, is het aanbieden van goede en voldoende huisvesting een vereiste. De urgentie voor het kunnen realiseren van goede en voldoende huisvesting is groot!

Het huisvesten van tijdelijke werknemers dient met zorg te gebeuren.

	Meerjarenafspraken 2020-2023	Eigenaar/initiatiefnemer
5.3.5	De gemeente Leudal herijkt in de periode 2020 tot en met 2023 het beleid inzake het huisvesten van tijdelijke werknemers.	Gemeente

Woonwagenbewoners

In de gemeente Leudal zijn 9 woonwagenlocaties met een totaal van 50 standplaatsen verspreid over de diverse kernen. Sommige in bezit van de gemeente, sommige in bezit van de gemeente maar in beheer van een van de corporaties en sommige in bezit van de corporaties. Natuurlijk willen partijen voor deze groep ook een echt 'thuis' realiseren. In 2020 is een uitbreiding van 4 standplaatsen gepland.

Woonwagenbewoners hebben daarin een bijzondere positie, zoals bevestigd door het College voor de Rechten van de Mens. Met het door het rijk gepubliceerde beleidskader 'Gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid' wordt aandacht gevraagd voor de woonwagenbewoners en hun cultuur. Uitgangspunt hierbij blijft dat huisvestingsbeleid een primaire verantwoordelijkheid van de gemeente is.

In samenwerking met de provincie zijn de Limburgse gemeenten nu bezig om de behoeften aan woonwagens en standplaatsen in beeld te brengen. Zodra de opgave helder is, gaan gemeenten en corporaties het gesprek aan over de invulling hiervan en kunnen corporaties hun rol pakken voor die mensen die binnen hun doelgroep vallen. Het is daarbij belangrijk om de opgave gebiedsgericht op te pakken en niet elke individuele aanvraag van (potentiële) woonwagenbewoners apart te behandelen.

	Meerjarenafspraken 2020-2023	Eigenaar/initiatiefnemer
5.3.6	De gemeente heeft in de periode 2020 tot en met 2023 beleid voor woonwagens en standplaatsen, als onderdeel van het woonbeleid. Dit beleid is o.a. gebaseerd op de resultaten van het lokale en provinciale onderzoek naar de behoefte aan woonwagens en standplaatsen.	Gemeente
5.3.7	In de periode 2020 tot en met 2023 worden de woonwagenlocaties die in beheer (en/of eigendom) zijn van Gemeente Leudal overgedragen aan de corporaties.	Gemeente

6 Leefbaarheid

AMBITIE/DOEL

Leefbare kernen en wijken zijn van groot belang voor het welzijn, woongenot en de veiligheid van bewoners alsmede voor de verhuurbaarheid van woningen. Leefbaarheid gaat over hoe mensen de samenstelling en de omgang van de bevolking met elkaar in hun kern waarderen, over hoe veilig men de kern vindt, over hoeveel overlast en hinder men ervaart, over de kwaliteit van de woningvoorraad, over voorzieningen in de kern en over de kwaliteit van de publieke ruimte. Het bevorderen van de leefbaarheid in kernen draagt bij aan een prettig woonklimaat.

Gebieden die kwetsbaar zijn verdienen extra aandacht en inzet en een op maat gesneden gebiedsgerichte aanpak. De gemeente voert de regierol op dit belangrijke thema. In co-creatie met corporaties, huurdersorganisaties en onder andere politie, zorginstanties en natuurlijk dorps/wijkbewoners willen we de komende jaren de leefbaarheid goed houden waar de leefbaarheid voldoende is, en versterken waar dat nodig is.

6.1 Inzet van middelen voor leefbaarheid

De corporaties dragen bij aan het verbeteren van en het bevorderen van activiteiten op het gebied van leefbaarheid en reserveren hiervoor middelen. Investerings en activiteiten met betrekking tot leefbaarheid moeten zich op het woningbezit en de directe omgeving daarvan richten en hebben als doel de leefomgeving schoon, heel en veilig te houden, een prettig woonklimaat te realiseren alsook huurders rond de leefbaarheid van hun eigen woonomgeving te activeren.

Binnen de kaders van de woningwet mogen corporaties maximaal een wettelijk vastgesteld bedrag per daeb-woning per jaar besteden aan leefbaarheid. Middelen worden daar ingezet waar dat nodig is en/of waar huurders een beroep doen op beschikbare budgetten. Soms is het nodig in een gemeente meer aan leefbaarheid te besteden dan het wettelijk toegestane bedrag per daeb-woning. Dat kan, als de gemeente en huurdersorganisaties daar vooraf afspraken over maken en mee instemmen.

	Meerjarenafspraken 2020-2023	Eigenaar/initiatiefnemer
6.1.1	Partijen delen data over de actuele stand van zaken met betrekking tot de leefbaarheid in de wijken van de gemeente Leudal met elkaar. Ze streven naar een meer gemeenschappelijke aanpak daarin. Ze voeren minimaal een keer per jaar overleg over de leefbaarheid in Leudal.	Gemeente
6.1.2	Corporaties zetten middelen voor leefbaarheid daar in waar het nodig of wenselijk is. Als opgaven rond leefbaarheid in enig jaar van dien aard zijn dat de hiermee gepaard gaande kosten de wettelijke grens van overschrijden, stemmen gemeente en huurdersorganisaties op voorhand in met deze overschrijding.	Wonen Limburg
6.1.3	De corporaties leveren een extra bijdrage aan het bevorderen van de leefbaarheid door de ondersteuning van bewonersinitiatieven in de kernen waar de corporaties bezit hebben. Het uitgangspunt hierbij is dat het initiatief of de vraag van de bewoners komt. De corporaties worden belast met de beoordeling van deze initiatieven en het beschikbaar stellen van budget voor de ondersteuning hiervoor.	Corporaties
6.1.4	Corporaties nemen jaarlijks in de jaarschijf op welke uitgaven er voor het betreffende jaar verwacht worden.	Corporaties

6.2 Veiligheid van de woonomgeving

Een veilige woonomgeving gaat ook over het voorkomen en opheffen van onrechtmatig en hinderlijk gedrag. Te denken valt aan het veroorzaken van (ernstige) overlast, hennepcultuur of drugshandel.

Woningcorporaties nemen verantwoordelijkheid voor de aanpak hiervan binnen het eigen woningbezit. Zij reageren actief op overlastmeldingen en geconstateerde overlast met betrekking tot haar woningbezit en spannen zich in om –samen met betrokken partijen- tot beëindiging van de overlastsituatie te komen. In het uiterste geval voeren zij een procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst. Maar een uithuiszetting is doorgaans geen echte oplossing. Vaak is het niet meer dan het verplaatsen van een probleem. Gemeenten, corporaties en zorg- en welzijnspartners spannen zich in om middels inzet van de beschikbare middelen en instrumenten, de juiste ondersteuning aan de overlastveroorzaker te bieden en daarmee de overlast te doen stoppen en ontruiming te voorkomen.

	Meerjarenafspraken 2020-2023	Eigenaar/initiatiefnemer
6.2.1	Gemeente neemt de regie in ernstige overlastsituaties waarbij vaak sprake is van een multidisciplinaire problematiek en waarbij al meerdere partijen (gemeente, politie, woningcorporatie, zorg en welzijnsinstellingen) betrokken zijn. In die situaties is het wenselijk de overlastproblematiek integraal te benaderen.	Gemeente
6.2.2	De gemeente Leudal neemt deel aan het project Buurtbemiddeling dat via Proteion in de regio Midden-Limburg wordt aangeboden. In geval van overlastsituaties en burenc conflicten worden professionele buurtbemiddelaars ingezet mits beide partijen open staan voor een bemiddelingstraject. Corporaties onderschrijven het belang van het project buurtbemiddeling en dragen financieel aan dit project bij.	Gemeente
6.2.3	Corporaties voeren een zero tolerance beleid bij hennepcultuur of drugshandel vanuit corporatiewoningen. Bij geconstateerde drugshandel of hennepcultuur zetten corporaties actief in op vrijwillige huuropzegging of ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning.	Corporaties
6.2.4	De gemeente kan (aanvullend) in het kader van het Damoclesbeleid, een woning voor een vastgestelde periode sluiten. Een gesloten woning is in de periode van sluiting niet beschikbaar voor huisvesting van de doelgroep van beleid. In de periode 2020 tot en met 2023 maken partijen aanvullende afspraken over de toepassing van het Damoclesbeleid.	Corporaties

De gemeente Leudal is verantwoordelijk voor het onderhoud van de gemeentelijke openbare ruimte en het gemeentelijk openbaar groen. De corporaties zijn verantwoordelijk voor onderhoud van woningen en complexen in haar bezit en in veel gevallen de directe omgeving daarvan. Gezamenlijk zetten de gemeente en de corporaties in op het bevorderen van de sociale leefbaarheid.

	Meerjarenafspraken 2020-2023	Eigenaar/initiatiefnemer
6.2.5	De gemeente onderzoekt de mogelijkheid om in nader te bepalen kernen periodiek een 'opschoonactie' te organiseren in samenwerking met de bewoners.	Gemeente

7 Jaarschijf 2020

Zoals is vastgesteld in paragraaf 1.3 worden jaarlijks in een jaarschijf voor het volgende jaar concrete activiteiten en werkzaamheden opgenomen waar de partijen in dat jaar waarop de jaarschijf betrekking heeft (gezamenlijk) aan zullen werken. Dat kunnen zowel nieuwbouwprojecten of renovatieprojecten betreffen, als het gezamenlijk uitvoeren van een onderzoek of opstellen van werkafspraken. Zowel de corporaties als de gemeente, en eventueel de huurdersorganisaties, houden vervolgens in de begroting voor het betreffende jaar qua budget en capaciteit rekening met de activiteiten genoemd in de jaarschijf.

7.1 Organisatie en samenwerking

Wat	Eigenaar/initiatiefnemer
Opstellen van het uitvoeringsprogramma Wonen. Corporaties en huurdersorganisaties worden bij de ontwikkeling betrokken. Het uitvoeringsprogramma Wonen wordt uiterlijk 31-12-2020 vastgesteld door de gemeente	Gemeente
Organiseren van een informatiebijeenkomst voor raadsleden van Gemeente Leudal. In deze bijeenkomst wordt de raad geïnformeerd over o.a. de plannen en werkzaamheden die de corporaties hebben voor hun bezit in de gemeente. Streven is om deze bijeenkomst in het eerste half jaar te laten plaatsvinden.	Gemeente en corporaties

7.2 Beschikbaarheid

Wat	Eigenaar/initiatiefnemer
Corporaties maken het aantal toewijzingen van woningen aan de doelgroep van Passend Toewijzen inzichtelijk. Door deze analyse te combineren met actuele ontwikkelingen wordt een visie op de bereikbaarheid van woningen voor de doelgroep ontwikkeld.	Corporaties
De corporaties doen gezamenlijk of per corporatie en in samenspraak met de gemeente Leudal onderzoek naar de mogelijkheden voor uitbreiding van de sociale huurvoorraad in de gemeente Leudal.	Corporaties
Er vindt onderzoek plaats naar de overdracht van het bezit van Woongoed 2-Duizend aan Wonen Limburg en/of Wonen Zuid. In het kader van de voorgenomen fusie van Woongoed 2-Duizend met Domus geldt dit wellicht ook voor het bezit van Domus in de gemeente.	WoonGoed 2-Duizend
Uitvoeren van haalbaarheidsonderzoek aankoop en herontwikkeling Klooster Mariabosch, Baexem	Wonen Zuid
Uitvoeren van haalbaarheidsonderzoek herontwikkeling Klooster Bethanië	Wonen Zuid
Verkoop van circa 2 woningen	WoonGoed 2-Duizend
Verkoop van circa 6 woningen	Wonen Limburg
Verkoop van circa 2 woningen	Wonen Zuid

Nieuwbouwontwikkeling							
Locatie/projectnaam	Aantal	Type	Toegankelijk	Prijsklasse	Planning	Duurzaamheid	Corporatie
Kerkpad, Horn	22	22 MGml	Nultreden Rollator	7 < 1 ^e aftopping grens 15 < liberalisatie grens	Zomer 2020	A++	Wonen Zuid
Maaslandstraat, Horn	36	20 GG=1 16 GG>1	36 nultreden rollator	20 < 1 ^e aftopping grens 16 < liberalisatie grens	Streven Q4 2020, afhankelijk sloop	NOM	Wonen Zuid
Discotheeklocatie, Burg. Aquariusstraat, Haelen	10	10 GG>1	10 nultreden rollator	10 Duur	zomer 2020, afhankelijk van vergunningen traject	NOM	Wonen Zuid
Wooncoöperatie ELL	10	GG	10 Nultreden	Betaalbaar 2	2021		Wonen Limburg

Toelichting kolommen:
Aantal: Aantal te realiseren woningen van een bepaald type, prijsklasse en toegankelijkheidslabel
Type: Betreft woningtype. GG=1; GG>1; MGml; MGzL
Toegankelijkheid: Betreft toegankelijkheidslabel. Nvt; Nultrede; Aanleun; Zorg.
Prijsklasse: Betreft prijsklasse netto huur. Goedkoop; Betaalbaar 1; Betaalbaar 2; Duur; Geliberaliseerd.
Planning: Betreft status projectplanning in betreffende jaarschijf: Start; Oplevering

Sloop van woningen							
Project / Kern	Aantal	Type	Toegankelijk	Prijsklasse	Planning	Duurzaamheid	Corporatie
Maaslandstraat, Horn	36	36 GG=1	36 nultreden rollator	Goedkoop en Betaalbaar 1	2020	9 Label C 27 label D	Wonen Zuid

NOOT: Het betreft een voorgenomen sloop. Sloop vindt te allen tijde plaats na overleg met de bewoners. Omschrijving van projectnaam en locatie kan derhalve globaal omschreven zijn.

7.3 Betaalbaarheid

Wat	Eigenaar/Initiatiefnemer
<p>Corporaties en huurdersorganisaties plegen in het 1^e kwartaal overleg over hun huurbeleid.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Afhankelijk van deze afstemming bedraagt de verwachte jaarlijkse huurverhoging 2,77% - Afhankelijk van deze afstemming bedraagt de verwachte jaarlijkse huurverhoging tussen 1,5-2%. Afstemming vindt i.v.m. voorgenomen fusie plaats met WoonGoed 2-Duizend - Afhankelijk van deze afstemming bedraagt de verwachte jaarlijkse huurverhoging 2,6% (inflatievolgend) - Afhankelijk van deze afstemming bedraagt de verwachte jaarlijkse huurverhoging 2,6% (inflatievolgend). Afstemming vindt i.v.m. voorgenomen fusie plaats met Domus 	<p>Corporaties</p> <p>Wonen Zuid</p> <p>Domus</p> <p>Wonen Limburg</p> <p>WoonGoed 2-Duizend</p>
Partijen verkennen of in gemeente Leudal de voorzieningenwijzer ingezet kan worden om woonlasten van de doelgroep te beperken.	Gemeente

Organiseren van een themabijeenkomst over preventie en schuldhulpverlening. Voor deze bijeenkomst worden de gemeenten en andere belanghebbenden in Midden-Limburg uitgenodigd.	Huurdersorganisaties en corporaties
Vergelijken van bestaande urgentieregelingen van de corporaties. Om mogelijk te komen tot een gezamenlijke urgentieregeling binnen Thuis in Limburg.	Huurdersorganisaties
Onderzoek doen naar de mogelijkheden om zittende huurders met een noodzaak tot verhuizen, te laten verhuizen waarbij woonlastenstijging wordt voorkomen of beperkt.	Huurdersorganisaties
Partijen stellen een projectgroep in met als doel het uitvoeren van een gezamenlijke evaluatie op de aanpak van (huur)achterstanden. Hierin wordt een nulmeting van de huurachterstanden per corporatie meegenomen.	Gemeente

7.4 Duurzaamheid

Wat	Eigenaar/initiatiefnemer
Opstellen Regionale Energiestrategie en warmteplan. Bij het opstellen van het warmteplan worden de corporaties en huurdersorganisaties betrokken	Gemeente
Inventarisatie van EPV-beleid binnen de corporaties. Bekijken of onderlinge afstemming van dit beleid mogelijk is.	Huurdersorganisaties
Opstellen plan van aanpak om te komen tot de gezamenlijke inzet van energiecoaches in Gemeente Leudal.	Corporaties
Verduurzaming van 7 woningen van Label F en G naar label C	Wonen Zuid
Verduurzaming van 23 woningen naar een hoger energielabel (2019-2020)	Wonen Limburg
In 2020 bespreken gemeente en corporaties, voor concrete duurzaamheidsprojecten, of en welke rol de gemeente kan spelen in het ondersteunen van de particuliere woningeigenaren, zodat ook die woningen verbeterd kunnen worden.	Gemeente
Corporaties onderzoeken of het mogelijk is om via het Urgenda principe woningen te verduurzamen/renoveren.	Corporaties

7.5 Wonen en zorg

Wat	Eigenaar/initiatiefnemer
Beoordelen van het woningbezit volgens het programma van eisen van het Bouw Advies Toegankelijkheid. Uiterlijk eind 2020 is deze beoordeling afgerond. Delen de uitkomsten met huurdersorganisaties en gemeente.	Corporaties
Onderzoek binnen het werkgebied naar de vraagontwikkeling van huishoudens met een mobiliteitsbeperking of extramurale zorgvraag. Resultaten worden afgezet tegen het beschikbare woningaanbod. Collega corporaties verstrekken voor een volledig beeld informatie over de BAT-score van hun woningbezit. De onderzoeksresultaten worden beschikbaar gesteld aan corporaties, huurdersorganisaties en gemeente. De resultaten zijn uiterlijk eind 2020 beschikbaar.	Wonen Zuid
Ontwikkeling gezamenlijke aanpak hoe om te gaan met huurders (en bewoners) waar sprake is van structurele vervuiling van woningen en/of hoarding.	Gemeente

De gemeente onderzoekt in 2020 welke mogelijkheden er zijn voor de realisatie van (kleine) woningaanpassingen en het op niveau houden van de woningvoorraad in het kader van 'langer thuis wonen'. In het onderzoek worden ook de instrumenten bekeken die die kunnen bijdragen aan de realisatie.	Gemeente
Gemeente en woningcorporaties bespreken de samenwerking bij interventies rond personen met "verward gedrag". In samenspraak met de zorgpartners komen zij tot afspraken over inzet en verantwoordelijkheden van de betrokken partners. Gemeente neemt hiertoe initiatief.	Gemeente
Opstarten van een pilot voor de huisvesting van statushouders, waarbij de gemeente zelf kan reageren op huurwoningen die corporaties met een voorrangscade adverteren in TIL. Statushouders krijgen na herstructureringskandidaten voorrang op reguliere woningzoekenden. Na 1 jaar wordt deze pilot geëvalueerd.	Corporaties
De corporaties en de gemeente Leudal komen in 2020 tot overdracht van de woonwagenlocaties in de gemeente Leudal.	Gemeente

7.6 Leefbaarheid

Wat	Eigenaar/initiatiefnemer
In 2020 organiseren corporaties een eerste overleg over de actuele stand van zaken met betrekking tot de leefbaarheid in de wijken van de gemeente Roermond. In dat overleg informeren de verschillende partijen elkaar welke data ze hebben op het gebied van leefbaarheid en verkennen ze hoe ze kunnen samenwerken hierin.	Corporaties
<p>Het totaal aan leefbaarheidsuitgaven van WoonGoed 2-Duizend valt binnen de wettelijke toegestane kaders. De leefbaarheidsuitgaven van WoonGoed 2-Duizend in gemeente Leudal zijn als volgt opgebouwd:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Leefbaarheidsprojecten en algemene leefbaarheidsmiddelen: Dit betreft middelen voor leefbaarheidsprojecten die -in samenspraak met bewoners- ingezet worden in een specifieke gemeente en algemene middelen die WoonGoed 2-Duizend breed kunnen worden ingezet voor leefbaarheid op basis van bewonersvragen of leefbaarheidsincidenten (budget naar rato bezit in gemeente). Voor 2020 heeft WoonGoed 2-Duizend hiervoor € 4.000 begroot. 2. Personeelslasten: voor onder andere de inzet van en leefbaarheidsmedewerkers. De geschatte personeelslasten ten behoeve van leefbaarheid in de gemeente zijn € 6.000 in 2020. <p>Tevens stimuleert WoonGoed 2-Duizend bewonersinitiatieven door het inzetten van een Leefbaarheidsfonds (€ 50.000 voor gehele bezit).</p>	WoonGoed 2-Duizend

<p>Het totaal aan leefbaarheidsuitgaven van Wonen Zuid ligt onder het in de wet genoemde basisbedrag van € 129,17 per daeb-woning. De leefbaarheidsuitgaven van Wonen Zuid in gemeente Leudal zijn als volgt opgebouwd:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Leefbaarheidsprojecten en Algemene leefbaarheidsmiddelen: Dit betreft middelen voor leefbaarheidsprojecten die -in samenspraak met bewoners- ingezet worden in een specifieke gemeente en algemene middelen die Wonen Zuid breed kunnen worden ingezet voor leefbaarheid op basis van bewonersvragen of leefbaarheidsincidenten (budget naar rato bezit in gemeente). Voor 2020 heeft Wonen Zuid hiervoor € 44.616 begroot. 2. Personeelslasten: voor onder andere de inzet van en leefbaarheidsmedewerkers en wijk- en complexbeheerders. De geschatte personeelslasten ten behoeve van leefbaarheid in de gemeente zijn € 83.266 in 2020. 	Wonen Zuid
<p>Het totaal aan leefbaarheidsuitgaven van Wonen Limburg zal het in de wet genoemde basisbedrag van € 129,17 per daeb-woning overstijgen. Voor de gemeente Leudal schat Wonen Limburg in 2020 uit te komen op ongeveer € 314 per daebwoning. Dat bedrag is als volgt opgebouwd:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Leefbaarheidsprojecten: middelen die op initiatief van en in samenspraak met bewoners ingezet worden. En middelen die Wonen Limburg-breed voor leefbaarheidsprojecten worden ingezet. Deze kosten worden op basis van het aantal vhe aan de gemeente In de gemeente Leudal heeft Wonen Limburg de inschatting dat in 2020 een bedrag van € 100.000 investeren wordt in leefbaarheidsprojecten. 2. Personeelslasten: voor onder andere de inzet van leefbaarheidsmedewerkers en wijk- en complexbeheerders. Deze kosten worden op basis van het aantal vhe aan de gemeente toegerekend. De geschatte personeelslasten van Wonen Limburg ten behoeve van leefbaarheid in de gemeente Leudal zijn € 152.000 in 2020. 	Wonen Limburg
Financiële bijdrage aan het project buurtbemiddeling	Corporaties
Partijen ontwikkelen een gezamenlijke aanpak hoe om te gaan met huurders (en bewoners) waar sprake is van structurele vervuiling van woningen en/of hoarding	Wonen Limburg

Ondertekening

Over deze prestatieafspraken hebben d.d. 9-12-2019 te Heythuysen overeenstemming bereikt:

Gemeente Leudal

De heer Mr. A.J.M. Walraven
Wethouder



Woningstichting Wonen Zuid



De heer ir. A. van Malde
Bestuurder

Woningstichting Wonen Limburg
Wonen Limburg Accent B.V.



De heer W.H. Hazeu
Bestuurder

Woningstichting WoonGoed 2-Duizend



De heer A.A. Oosterlee
Bestuurder

Huurdersvereniging Op het Zuiden



De heer P. Dams
Bestuurslid Midden-Limburg

Huurdersvereniging BRES

Bronckhorst
namens HBVBRES

Mevrouw C. Saam Theelen
Voorzitter


Stg. Huurdersbelangen Maas & Roer



De heer S.L. Hendrix
Voorzitter

Woningstichting Domus en Huurdersbelangenvereniging Roer je Mond erkennen het belang en de inhoud van deze prestatieafspraken. Gezien hun specifieke vastgoedpositie in Leudal ondertekenen zij deze prestatieafspraken voor gezien.

Woningstichting Domus



De heer A.L.F.M. Crijns
Interim bestuurder

Huurdersvereniging Roer je Mond

voor deze,


De heer J. Verhees
Bestuurslid

BIJLAGE 1: Belangrijkste kaders uit wet en regelgeving

Woningwet en prestatieafspraken

De Woningwet stelt dat gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties jaarlijks voor 15 december prestatieafspraken overeen dienen te komen voor het opvolgende jaar. De gemeente legt de volkshuisvestelijke opgaven vast in een (gemeentelijke) woonvisie. Deze vormt de basis voor de prestatieafspraken. In de prestatieafspraken leggen partijen vast op welke wijze zij een redelijke bijdrage leveren aan het realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente. Huurdersorganisaties zijn een volwaardige partij bij het maken van prestatieafspraken. Dit betekent dat zij gelijk geïnformeerd worden, deelnemen aan overleg over de prestatieafspraken en de prestatieafspraken (kunnen) ondertekenen.

Regelgeving betaalbaarheid en beschikbaarheid

Actieve aanpassing huurprijs bij wijziging maximale huurprijs (WWS).

In het Woning Waardering Stelsel (WWS) bepaalt de WOZ-waarde bepaalt voor circa 25% de wettelijk toegestane maximale huurprijs. Als gevolg van deze aanpassing kan de actuele netto huur op basis van een gewijzigde WOZ-waarde, boven de maximaal toegestane huurprijs op basis van het WWS uitstijgen. Huurders kunnen dan een verzoek indienen tot verlaging van de huur.

DAEB toewijzingsnorm (Dienst van Algemeen Economisch Belang)

Corporaties moeten ten minste 80% van hun vrijgekomen woningen met een huurprijs tot de liberaliseringsgrens toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot aan de DAEB-inkomensgrens (€ 39.055,-; peil 01-01-2020). Daarnaast is er (tijdelijk) ruimte om 10% van die woningen toe wijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 43.574,- en nog eens 10% aan inkomens daarboven.

Passendheidsnorm (95%)

Woningcorporaties moeten 95% van de nieuwe verhuringen aan huishoudens met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag (1-pers. Huishoudens max. € 23.225 en 2- en meerpers. huishoudens max. € 31.550; peil 01-01-2020), een woning verhuren met een huurprijs onder de aftoppingsgrens (1- en 2- persoons huishoudens € 619,01 en 3- en meerpers. huishoudens € 663,40; prijspeil 01-01-2020). Uitgangspunt daarbij is dat de beschikbaarheid van woningen voor de doelgroep huurtoeslaggerechtigden gelijk blijft.

Huursombenadering

Voor de huurverhoging bij corporaties geldt een huursombenadering. In de huursombenadering wordt een wettelijk maximum gesteld aan de totale huurstijging voor het hele woningbezit over het gehele jaar. In tegenstelling tot 2019 bestaat de huursom in 2020 alleen uit de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli voor zittende huurders. De huuraanpassing van woningen die een nieuwe huurder krijgen is niet meer opgenomen in de huursom. Het kader voor de huuraanpassing wordt jaarlijks vastgesteld door de Rijksoverheid. Voor het huuraanpassingsbeleid 2020 wordt het kader omstreeks januari 2020 verwacht.

Verhuurdersheffing

Corporaties zijn gehouden jaarlijks een verhuurdersheffing af te dragen. In 2020 verhoogt de Rijksoverheid deze heffing 0,561% naar 0,562% van de WOZ-waarde.

WSW-borging en achtervang gemeente

Corporaties investeren in de volkshuisvestingsopgaven in uw gemeente. Hiervoor trekken zij leningen aan die geborgd worden door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De borgstelling is driedelig getrapd:

1. Corporaties staan onderling borg;
2. Gemeenten staan borg;
3. Rijksoverheid staat borg.

De onderlinge borgstelling van corporaties is geregeld via het borgingsplafond van het WSW. Dit borgingsplafond wordt pas verstrekt na een strenge risicobeoordeling. De borgstelling vanuit de rijksoverheid is zeker gesteld vanuit regelgeving.

Achtervang door gemeenten moet afzonderlijk overeengekomen worden met het WSW en is voorwaarde om geborgde leningen te kunnen krijgen. Gemeenten kunnen met het WSW een generieke of naar tijd en/of bedrag gelimiteerde achtervangovereenkomst afsluiten. Voor het aantrekken van nieuwe financiering is het van wezenlijk belang dat vooraf volstrekt helder is dat volledige garantiestelling verzekerd is middels een achtervangovereenkomst tussen de gemeente en WSW.

Overzicht doelgroepen corporaties (richtlijn) Prijspeil 01-01-2020

Inkomensgroep	Inkomen	Huurprijscategorie	Segment (overwegend)
Jongeren (huishoudens 18 tot 23 jaar)	tot DAEB-grens	t/m € 23.225	t/m kwaliteitskortingsgrens ≤ € 432,51 DAEB
Huurtoeslaggerechtigde inkomens	huurtoeslag inkomensgrens 1 persoons huishoudens	t/m € 23.225	1- en 2 persoons huishoudens: t/m 1e aftoppingsgrens ≤ € 619,01 DAEB
	huurtoeslag inkomensgrens 2 en meer persoons huishoudens	t/m € 31.550 (niet-AOW) en t/m € 31.475 (AOW)**	3 en meer persoons huishoudens (van 1e + € 0,01) t/m 2e aftoppingsgrens ≤ € 663,40 DAEB
Lage Middeninkomens	1 persoons huishoudens: van huurtoeslag inkomensgrens t/m 1e DAEB grens	van € 23.226 t/m € 39.055	1 en 2 persoons huishoudens: van 1e aftoppingsgrens + € 0,01 t/m liberaliseringsgrens € 619,01 t/m € 737,14 DAEB (evt. deels Niet-DAEB)
	2 en meer persoons huishoudens: van huurtoeslag inkomensgrens t/m 1e DAEB-grens	van € 31,550 t/m € 39.055	3 en meer persoons huishoudens 2e aftoppingsgrens + € 0,01 t/m liberaliseringsgrens € 663,40 t/m € 737,14 DAEB (evt. deels Niet-DAEB)
Middeninkomens*	1e DAEB-grens t/m (ca.) 2e DAEB-grens	van € 39.056 t/m € 43.574*	1 en 2 persoons huishoudens: van 1e aftoppingsgrens + € 0,01 t/m liberaliseringsgrens € 619,01 tot ca. € 900,- t/m € 737,14 DAEB (evt. deels Niet-DAEB) v.a. € 737,14 Niet-DAEB
			3 en meer persoons huishoudens 2e aftoppingsgrens + € 0,01 t/m liberaliseringsgrens € 663,40 tot ca. € 900,- t/m € 737,14 DAEB (evt. deels Niet-DAEB) v.a. € 737,14 Niet-DAEB
Hoge inkomens*	Boven 2e DAEB-grens	van € 43.574*	Alle Huishoudens > € 737,14 Niet-DAEB

* Betreft de 2e DAEB Inkomens-grens.

** Vanaf 2018 is de AOW-grens i.r.t. de huurtoeslag verhoogd van 65 naar 66 jaar

Rekening houdend met de toewijzingscriteria voor respectievelijk Passend en Europees toewijzen hanteren corporaties in hoofdlijnen bovengenoemde inkomenscategoriën in relatie tot huurprijscategoriën (zeker voor wat betreft de lage en lage-middeninkomens). Maatwerk blijft mogelijk. Bijvoorbeeld bij herhuizingsopgaven, bijzondere huishoudensomstandigheden (groot huishouden, schuldenpositie), urgentie of aanvullend vermogen. De betaalbaarheid van het wonen voor het betreffende huishouden blijft uitgangspunt.

Vooraf voor de middeninkomens geldt dat deze maar beperkt toegang hebben tot het sociale huursegment (beschikbaarheid woningen tot € 737,14). Deze doelgroepen zijn dan aangewezen op het commerciële huuraanbod. Huurprijzen in dit segment (bij gelijkwaardige kwaliteit aan corporatiewoning) beginnen overwegend boven de liberaliseringsgrens, maar reiken veelal boven de € 900,-. Bij een middeninkomen tot € 43.574 kan de betaalbaarheid van wonen dan in het gedrang komen. Het huisvesten van de doelgroep is primair. Daarnaast spannen corporaties zich in om (binnen de mogelijkheden van het woningaanbod) ook middeninkomens te voorzien van passende huisvesting in de huurprijscategorie tot ca. € 900,-.

Toewijzingscriteria voor woningcorporaties:

DAEB-Toewijzen (Europees) (Per 01-01-2020)

Tenminste 80% van alle woningtoewijzingen aan huishoudens met een inkomen tot € 39.055

Maximaal 10% van alle woningtoewijzingen aan huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 tot € 43.574

Maximaal 10% van alle woningtoewijzingen aan huishoudens met een inkomen boven € 43.574

DAEB-Toewijzen (Europees) (Per 01-01-2020) (onder voorbehoud definitieve wetgeving)

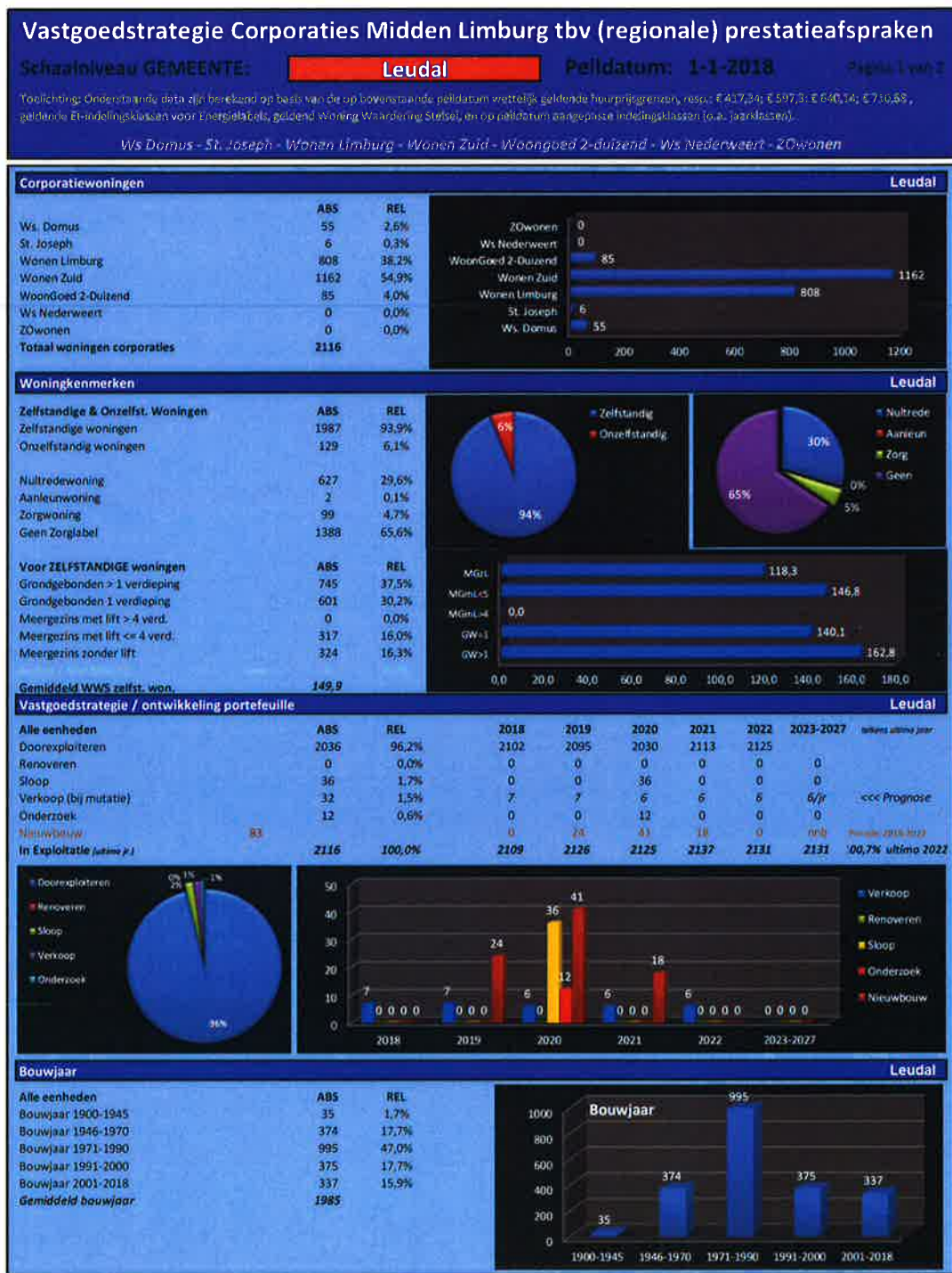
Tenminste 92,5% van alle woningtoewijzingen aan huishoudens met een inkomen tot € 35.000 (eenpersoons) en € 42.000 (meerpersoons)

Indien vastgelegd in prestatieafspraken: Tenminste 85% van alle woningtoewijzingen aan huishoudens tot € 35.000 resp. € 42.000.

Passend toewijzen

Bij tenminste 95% van alle woningtoewijzingen aan een huishouden met een huurtoeslaggerechtigd inkomen, wordt een woning toegewezen met een huurprijs onder de voor het huishouden betreffende aftoppingsgrens.

BIJLAGE 2: Regio SVB



Vastgoedstrategie Corporaties Midden Limburg tbv Regionale Prestatieafspraken

Schaalniveau GEMEENTE:

Leudal

Peildatum: 1-1-2018

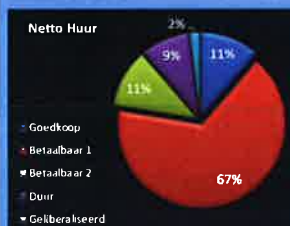
Pagina 2 van 3

Huurprijscategorie

Leudal

Voor ZELFSTANDIGE woningen

	Netto Huurprijs		Maximale huur	
	ABS	REL	ABS	REL
Goedkoop (<=417,34)	224	11,3%	5	0,3%
Betaalbaar 1 (417,35 - 597,3)	1319	66,4%	381	19,2%
Betaalbaar 2 (597,31 - 640,14)	223	11,2%	138	6,9%
Duur (640,15 - 710,68)	184	9,3%	371	18,7%
Gelberaliseerd (>710,68)	37	1,9%	1092	55,0%
Gemiddelde huurprijs	€ 333,14		€ 720,78	



Vastgoedwaarde

Leudal

Voor ZELFSTANDIGE woningen

	GEM	REL
Gemiddelde WOZ-waarde	€ 117.973	
Gem. Netto jaarhuur als % gem WOZ		5,4%
Gem. Max jaarhuur als % gem WOZ		7,3%
Netto huur als % Maximale huur		74,0%

Duurzaamheid / Energie

Leudal

Voor ZELFSTANDIGE woningen

	ABS	REL
Energie label A - A++	285	14,3%
Energie label B	594	29,9%
Energie label C	716	36,0%
Energie label D	222	11,2%
Energie label E	80	4,0%
Energie label F	55	2,8%
Energie label G	35	1,8%

