Meerjarig Kader Prestatieafspraken
2021 – 2025

Gemeente Nederweert
Woningvereniging Nederweert
Wonen Limburg
Stichting huurdersbelangen Midden-Limburg
Huurdersoverleg Nederweert

1. INLEIDING

1.1 Gezamenlijke opgave

Voor u ligt het nieuwe lokale meerjarig kader prestatieafspraken voor de gemeente Nederweert. De gemeente, de twee grootste woningcorporaties (Woningvereniging Nederweert en Wonen Limburg) en de huurdersorganisaties spreken hierin af hoe zij de komende jaren in gezamenlijkheid gaan bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgaven, met name gericht op de doelgroep die afhankelijk is van een sociale huurwoning.
Het woonbeleid van de gemeente is gericht op het voorzien in de woonbehoefte van alle huidige en toekomstige inwoners van Nederweert. Dat betreft mensen met lage inkomens die afhankelijk zijn van een (sociale) huurwoning, maar ook huishoudens die meer te besteden hebben en op zoek zijn naar een passende koopwoning.
Met de voorliggende prestatieafspraken zetten de gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties zich in voor iedereen die niet zelfstandig een eigen thuis kan organiseren. Een 'thuis' staat voor meer dan vier muren en een dak. Net zo belangrijk zijn een prettige, toekomstbestendige leefomgeving, een daginvulling die voldoende zingeving biedt en een netwerk dat voorziet in benodigde hulp en ondersteuning.
Samen werken we aan het bieden van dat thuisgevoel. Over onze ambities en doelen en de bijdrage die we hier elk aan leveren maken we prestatieafspraken. Dat doen we nadrukkelijk in gemeenschappelijkheid en gelijkwaardigheid. Alleen zo kunnen we ervoor zorgen dat er voldoende passende, betaalbare en duurzame woningen zijn voor de mensen die dat nodig hebben. En dat mensen kunnen wonen in leefbare buurten met de ondersteuning die ze nodig hebben.

Tenslotte is het goed om de vermelden dat deze afspraken samen zijn gemaakt op basis van de huidige inzichten in wat er in brede zin speelt in de sociale woningmarkt. We zijn ons er echter van bewust dat – zeker als gevolg van de Coronacrisis – het moeilijk is om te anticiperen op toekomstige ontwikkelingen. Het effect van deze crisis op de (sociale) woningmarkt is nog onduidelijk. We zijn ons hier van bewust en indien nodig zullen we samen kijken of en wanneer deze afspraken aanpassing behoeven.

1.2 Thema's

Deze meerjarige prestatieafspraken gaan over de volgende thema's:

- Beschikbaarheid
- Betaalbaarheid
- Wonen en Zorg en bijzondere doelgroepen
- Leefbaarheid
- Duurzaamheid

Zo hebben we gezamenlijke en richtinggevende doelen en ambities waar we over 5 jaar willen staan. En veranderen opgaven in de tijd, dan is er in deze prestatieafspraken ruimte op daarop bij te stellen.

1.3 Meerjarig kader en jaarschijven

De concrete bijdrage van alle partijen wordt elk jaar vastgelegd in de jaarschijf. Wat gaan we komend jaar doen om de meerjarige doelen en ambities te bereiken? Wat zijn volgens ons op dit moment de belangrijkste vraagstukken in de gemeente? Hoe kunnen we elkaar versterken in de aanpak van die vraagstukken? En wat is ieders rol daarin? Na afloop van ieder jaar maken we in een evaluatie inzichtelijk wat we gerealiseerd hebben en hoe we daarmee hebben bijgedragen aan onze

meerjarige doelen en ambities. De jaarschijf en de evaluatie zijn afzonderlijke documenten die elk jaar opnieuw worden vastgesteld.

1.4 Regionaal woonbeleid

De belangrijkste onderlegger voor deze prestatieafspraken is de Regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 t/m 2021. Deze visie bevat de koers en de kaders voor het regionale woonbeleid en is daarmee een woonvisie zoals bedoeld in de Woningwet. De visie benoemt de opgaven op het gebied van wonen in relatie tot de demografische ontwikkelingen en prognoses. Deze zijn per gemeente uitgewerkt in z.g. kwaliteitsenveloppen. Een belangrijke onderlegger hiervoor is het regionale woningmarktonderzoek uit 2018. Dit onderzoek geeft inzicht in de woonbehoefte per gemeente op kernniveau.

1.5 Regionale prestatieafspraken

De in Midden-Limburg werkzame corporaties, huurdersorganisaties en gemeenten hebben in regionaal verband afspraken vastgelegd in het Regionaal Kader Prestatieafspraken 2017 t/m 2020. Deze zijn aanvullend aan lokale prestatieafspraken. Lokale afspraken zijn nooit strijdig met de regionale afspraken. Ten tijde van het opstellen van deze prestatieafspraken is nog onduidelijk of en in welke vorm de regionale prestatieafspraken na 2020 worden voortgezet.

1.6 Positie van partijen

<u>Gemeente Nederweert</u>

De gemeente Nederweert werkt samen met de Midden-Limburgse gemeenten aan het woonbeleid. Hiervoor hebben ze samen in de zomer van 2019 de Regionale Woonvisie Midden-Limburg 2018 t/m 2021 vastgesteld. Deze visie geeft richting aan de opgaven op het gebied van wonen en woningbouw waar de regiogemeenten de komende jaren voor staan. De gemeente vertaalt de uitgangspunten van de regionale woonvisie in lokaal beleid voor de invulling van haar bouwopgave. Deze bedraagt per 1 januari 2020 nog 223 woningen (op basis van de afspraken uit de regionale woonvisie). De gemeente stuurt daarbij vooral op kwaliteit (de juiste woningen op de juiste plek), maatwerk in de kernen en stimuleren van transformatie van bestaande woningen.

<u>De Corporaties</u>

In Nederweert zijn vier woningbouwcorporaties actief

	Aantal huurwoningen per 1-1-2020
Woningvereniging Nederweert	1446
Wonen Limburg	78
Wonen Zuid	19
Woongoed 2 Duizend	1 (Thomashuis Ospeldijk)

Woningvereniging Nederweert (WVN) heeft veruit het grootste woningbezit in Nederweert en is voor de gemeente de eerste gesprekspartner voor het realiseren van opgaves op het gebied van sociale huisvesting. Tegelijkertijd is WVN een relatief kleine corporatie en dat brengt ook beperkingen met zich mee. Op het moment van het opstellen van deze prestatieafspraken onderzoekt WVN de mogelijkheden om te fuseren met woningstichting St Joseph te Stramproy.
Het bezit van Wonen Limburg is met 78 woningen aanzienlijk kleiner. Wonen Limburg kan echter als een van de grotere corporaties in Limburg wel een belangrijke aanvullende rol vervullen in het kader van deze prestatieafspraken. Het gaat dan om de inbreng va kennis en ervaring. Maar Wonen Limburg geeft ook aan een rol te willen vervullen, daar waar er opgaves liggen die WVN niet (alleen) kan of wil oppakken vanwege beperkte investeringsruimte.

Vanwege het zeer geringe aandeel woningen in Nederweert van Wonen Zuid en Nester, is het maken van prestatieafspraken op alle thema's met deze woningcorporaties niet doelmatig. Op verzoek van Nester zien we af van het maken van prestatieafspraken. Voor specifieke aangelegenheden met betrekking tot hun vastgoed (Thomashuis Ospeldijk) vindt separaat overleg en afstemming op maat plaats.
Met Wonen Zuid is een praktische werkwijze afgesproken voor de middellange termijn (5 jaar), gericht op een reguliere exploitatiestrategie in Leveroy (regulier beheer en onderhoud en hernieuwde verhuur bij mutatie).

<u>De huurdersorganisaties</u>
De huurdersorganisaties vertegenwoordigen de huurders van de corporaties die deze prestatieafspraken ondertekenen. Zij geven gevraagd en ongevraagd advies over het beleid en de activiteiten van de corporaties. Op grond van de Woningwet zijn de huurders formeel partij bij het opstellen en vastleggen van de prestatieafspraken. Zij zijn actief betrokken bij de totstandkoming van deze prestatieafspraken.

2. Organisatie en samenwerking

AMBITIE/DOEL:
De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties willen met elkaar samenwerken in een partnerschap. Ze hebben als gezamenlijk streven dat het goed wonen is in Nederweert voor huishoudens met een beperkt inkomen. Iedere partij geeft hier binnen haar eigen verantwoordlijkheden en mogelijkheden richting aan. Bij een partnerschap is sprake van wederzijdse inspanning, vertrouwen en aanspreekbaarheid. Dat houdt ook in dat partijen zich kwetsbaar opstellen en bepaalde marges van onzekerheid aanvaarden.
Samenwerking in partnerschap betekent concreet:

- Transparant en open zijn naar elkaar.
- Het gemeenschappelijke doel in het oog houden.
- Elkaars positie en inbreng in het partnerschap respecteren.
- In een vroegtijdig stadium informatie met elkaar delen die betrekking heeft op deze prestatieafspraken.
- Onderzoeken die betrekking hebben op onderwerpen uit de prestatieafspraken zoveel mogelijk samen uitvoeren.
- Elkaar aanspreken op het moment dat er knelpunten zijn in de uitvoering van deze afspraken of samenwerking of afspraken niet worden nagekomen.

2.1. Procesafspraken

Vanuit de volkshuisvestelijke opgaven stellen we samen een meerjarig kader moet doelen en ambities op. Daarnaast stellen we in de jaarschijf vast wat we komende jaar willen bereiken. Dit proces ziet er als volgt uit:

januari-maart	Ambtelijke werkgroep stelt evaluatie over voorgaande jaarschijf op
april-mei	Gezamenlijk bestuurlijk overleg over de behaalde resultaten en de (nieuwe) voorliggende opgaven. Bij dit overleg sluiten de gemeente (wethouder wonen en sociaal domein), de corporaties en de huurdersorganisaties aan. We bespreken de evaluatie van de jaarschijf van

	het voorgaande kalanderjaar en stellen deze vast. Daarnaast worden de belangrijkste speerpunten voor de prestatieafspraken voor het komende jaar met elkaar gedeeld.
vóór 1 juli	Corporaties sturen het overzicht van voorgenomen bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgaven voor het volgend jaar toe aan de gemeente en huurdersorganisaties.
Juli -november	We voeren gezamenlijk ambtelijk overleg en stellen de jaarschijf voor het opvolgende jaar op.
Voor 15 december	We hebben bestuurlijk overleg over de realisatie van de jaarschijf over het huidige jaar en ondertekenen de jaarschijf voor het nieuwe jaar. Zo nodig stellen we aanpassingen of toevoegingen aan het meerjarig kader bestuurlijk vast.

2.1.2 Partijen werken in een ambtelijke werkgroep samen die is belast met de volgende werkzaamheden:

- Opstellen van de jaarschijf met concrete actiepunten ter uitvoering van de meerjarige afspraken
- Monitoren van de voortgang van de prestatieafspraken en het voeren van regie hierop
- Evalueren van de gemaakte afspraken
- Het voorbereiden van bestuurlijke overleggen.
- De ambtelijke werkgroep heeft tenminste twee keer per jaar overleg. De gemeente initieert dit overleg.

2.2. Tussentijdse wijzigingen

2.2.2 Tussentijdse bijstelling van de afspraken is mogelijk als alle partijen hiermee instemmen. Bijstelling kan nodig zijn als bijvoorbeeld de Rijksoverheid haar beleid verandert als gevolg van demografische, economische of sociale ontwikkelingen. Bijstellingen nemen we op in een addendum op de meerjarige afspraken. We hebben deze afspraken gemaakt met kennis van en binnen de kaders van de geldende regelgeving. Als we door wijzigingen in wet- en regelgeving de gemaakte afspraken redelijkerwijs niet (meer) uit kunnen voeren, treden we hierover in overleg.

2.3. Afspraken over informatie-uitwisseling

2.3.1 Een randvoorwaarde voor een succesvolle samenwerking is het delen van informatie en kennis met elkaar. Daarover spreken partijen het volgende met elkaar af:

- We geven elkaar voorafgaand aan opdrachtverstrekking voor onderzoek dat betrekking heeft op onderwerpen uit deze prestatieafspraken, de gelegenheid om eventueel gezamenlijk de opdracht te formuleren en/of te verstrekken en de kosten te delen.
- We delen onderzoeksrapporten en beleids- en visiedocumenten die van belang zijn voor deze afspraken en/of de volkshuisvestelijke opgaven.
- Partijen betrekken elkaar bij de beleidsontwikkeling waar dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken.
- Partijen delen met elkaar relevante (landelijke of regionale) onderzoeken, artikelen en dergelijke waar deze betrekking hebben op de onderwerpen van deze prestatieafspraken.
- De corporaties delen ieder jaar gegevens over hun vastgoedvoorraad en ontwikkeling langs de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en zorg/ouderen. De corporaties brengen deze cijfers samen in het regio-SVB.

- De corporaties delen elk jaar gegevens over de woonruimteverdeling met in achtneming van de geldende privacywetgeving.

2.4. Bijzondere omstandigheden

2.4.1 Woningvereniging Nederweert heeft met Woningstichting St Joseph te Stramproy een intentieovereenkomst tot fusie gesloten in 2021. Wanneer de fusie daadwerkelijk plaatsvindt, worden deze prestatieafspraken in beginsel voortgezet door de fusiecorporatie.

2.4.2 Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid jegens elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als een partij van mening is dat afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, dan is ze gerechtigd voorstellen te doen om dit 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 afspraken kunnen houden.

3. Beschikbaarheid

AMBITIE/DOEL

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 ook kwalitatief. Dit betekent dat de vraag naar woningtypen, eigendomsvorm en huurprijscategorie voortdurend verandert.
We zorgen er samen voor dat het aanbod van sociale huurwoningen aan blijft sluiten bij wat de markt vraagt. De ambitie is om het aanbod van sociale huurwoningen te vergroten. Dit volgt uit de uitkomst van het woningmarktonderzoek 2018-2030 waaruit een extra behoefte van ongeveer 100 sociale huurwoningen naar voren komt. Een stapsgewijze invulling van deze behoefte ligt voor de hand, waarbij steeds goed gekeken wordt naar de feitelijke vraag in de markt. Daarbij hebben we ook aandacht voor de categorie woningzoekenden die tussen wal en schip dreigen te raken. Hun inkomen is vaak te hoog voor een sociale huurwoning, maar te laag om een eigen woning te kunnen kopen. Het middenhuursegment kan voor deze doelgroep uitkomst bieden.

In Nederweert zal de toevoeging van sociale huurwoningen gericht moeten zijn op verdere differentiatie van de huurwoningvoorraad. Er is met name een tekort aan huurwoningen voor kleine (1 en 2 persoons)huishoudens. Ook de optie van tijdelijke (flex)woningen kan, met het oog op een stagnatie/daling van de huishoudensgroei op lange termijn, een oplossing bieden.

Als vertrekpunt voor de formulering van onze ambities is in onderstaande tabel het totale woningbezit van de corporaties in Nederweert opgenomen, verdeeld naar woningtype en huurprijsklasse:

Woningvereniging Nederweert (per 15 -09 2020)

	goedkoop	betaalbaar	duur	geliberaliseerd	TOTAAL
Grondgebonden	837	63	73	1	974
Gestapeld zonder lift	114	0	0	0	114
Gestapeld met lift	198	12	54	10	274
Onzelfstandige woningen		72			72

Wonen Limburg

	goedkoop	betaalbaar	duur	geliberaliseerd	TOTAAL
Grondgebonden	4	74	-	-	78
Gestapeld zonder lift	-	-	-	-	
Gestapeld met lift	-	-	-	-	
Anders	-	-	-	-	

	Meerjarenafspraken	***Eigenaar/initiatiefnemer***
3.1	We stemmen - binnen ieders financiële mogelijkheden - het aanbod van sociale huurwoningen af op de toekomstige behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief. Het woningmarktonderzoek uit 2018 is daarbij richtinggevend met als stip op de horizon een toevoeging van 100 extra sociale huurwoningen, maar ook de ontwikkeling van de feitelijke vraag in de markt. Daarbij hebben we ook aandacht voor aanbod in het middenhuursegment. Toevoeging van sociale huurwoningen en huurwoningen in het midden-segment verloopt gefaseerd via de strategieën nieuwbouw, verkoop en transformatie/ herbestemming.	Corporaties/gemeente
3.2	We geven prioriteit aan de realisatie van nieuwbouw van (sociale) huurwoningen op de volgende locaties: - Carisplan: 24 sociale huurappartementen - Hoebenakker-Salmespad: 6 sociale huurwoningen voor senioren en 4 huurwoningen in het middensegment, 3 starterskoopwoningen) - Bredeweg fase 2 (aantallen en segment nog nader uit te werken).	Corporaties/gemeente
3.3	De Provincie roept op tot het versnellen van woningbouw voor doelgroepen waaronder ook tijdelijke of flexibele woonvormen. Ook de gemeenteraad van Nederweert heeft hiertoe opgeroepen. We erkennen dat tijdelijke of flexibele woningen bij uitstek geschikt zijn voor de opvang van een tijdelijk piek in de behoefte of een snel veranderende woonbehoefte. Ook in Nederweert kan deze woonvorm bijdragen aan het invullen van de woonbehoefte van specifieke doelgroepen en woonurgenten. We onderzoeken daarom samen de kansen voor het realiseren van flexwoningen of tijdelijke woningen in Nederweert en ieders rol daarin en betrekken daarbij de mogelijkheden van subsidies van Rijk en provincie.	Corporaties /gemeente
3.4	De corporaties en de gemeente zetten zich samen in om de opgave die voortvloeit uit het provinciale woonwagenhoefteonderzoek de komende jaren te realiseren. Wonen Limburg en de gemeente nemen daarin het voortouw en onderzoeken tevens of deze	Corporaties en gemeente

	opgave gecombineerd kan worden binnen en bredere gebiedsontwikkeling.	
3.5	Het project tot splitsing van bestaande gezinswoningen naar appartementen voor kleine huishoudens past binnen de doelstellingen van het huisvestingsbeleid van de gemeente en wordt de komende 4 jaren voortgezet. Inzet voor de periode 2021 t/m 2024 is de splitsing van 3 eengezinswoningen naar 6 goedkope sociale huurappartementen.	WVN
3.6	Het verkoopbeleid is gericht op afbouw van de sociale voorraad in die kernen en in het segment waarin de vraag afneemt (gezinswoningen). De opbrengsten worden ingezet voor investeringen in nieuwbouw voor 1 en 2 persoonshuishoudens. De verkoopportefeuille voor de komende 4 jaar bedraagt maximaal 30 woningen. Er is aandacht voor een minimumaanbod van huurwoningen in de kerkdorpen. Verkoop vindt alleen plaats aan starters en zittende huurders. De verkoopopbrengsten worden ingezet voor investeringen in nieuwe duurzame en betaalbare woningen.	WVN

4. Betaalbaarheid

AMBITIE/DOEL
Sociale huurwoningen zijn er voor mensen die niet zelfstandig terecht kunnen op de woningmarkt. Die qua inkomen geen woning kunnen kopen en geen toegang hebben tot het commerciële huursegment. Van huishoudens met recht op huurtoeslag tot (lage) middeninkomen, We zorgen er samen voor dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn en dat de huurprijzen passen bij het inkomen van de mensen die we huisvesten. Daarbij kijken we ook naar de totale woonlasten. En we informeren mensen over de woonlasten in relatie tot het inkomen. Daarmee vergroten we het bewustzijn over de betaalbaarheid van een woning.

Ook als de huurprijs past kunnen huurders betalingsproblemen krijgen. Betalingsachterstanden en schulden leiden tot stress en houden mensen weg van een oplossing. Daarom helpen we mensen bij die oplossing. We nemen de verantwoordelijkheid niet over, maar wijzen wel de weg naar ondersteunende voorzieningen. Ook helpen we de oplossing haalbaar te maken, door lucht te geven en betaalachterstanden in overzichtelijke stukjes op te delen. We willen mensen hun huis niet afnemen, dit lost maatschappelijk gezien niks op. Een uitzetting op grond van huurachterstand proberen we altijd te voorkomen.

	Meerjarenafspraak	*Eigenaar/initiatiefnemer*
4.1.	We zorgen voor aanbod van voldoende betaalbare sociale huurwoningen voor de primaire doelgroep (tenminste 80% van woningen heeft een huurprijs onder de 3e aftoppingsgrens).	Corporaties
4.2	We zorgen ervoor dat woningen die opnieuw verhuurd worden, passend worden toegewezen aan huishoudens naar inkomensklasse. Daarbij voldoen we aan de eisen van passend en DAEB-toewijzen. Maar we blijven samen ook oog houden voor wat nodig is in buurten en wijken en kwetsbare doelgroepen.	Corporaties
4.3.	Corporaties voeren een huurbeleid conform het Sociaal huurakkoord, afwijkingen zijn er alleen als deze in het voordeel van huurders zijn	Corporaties
4.4	We zetten gezamenlijk in op het voorlichten van huurders en woningzoekenden over woonlasten in relatie tot het inkomen. We wijzen hen op beschikbare voorzieningen en faciliteiten waarvan ze gebruik kunnen maken (woonlastentool Thuis in Limburg/Voorzieningenwijzer/budgetcoaches)	Corporaties/gemeente
4.5	We leggen in de woonlastenbenadering een belangrijke relatie tussen de netto huur en de energielasten van een woning. Bij het verbeteren van de duurzaamheid van woningen zetten we in op velaging van de totale woonlasten voor de huurders.	Corporaties/gemeente
4.6	Corporaties voeren samen met gemeenten een beleid gericht op verder terugdringen van huurschulden. We zetten de samenwerking voort rondom betalingsproblematiek en dreigende huisuitzetting (uitvoering Convenant vroegsignalering schulden). We stemmen instrumentaria op elkaar af en nemen waar mogelijk beleidsregels weg die belemmerend werken bij het oplossen van betalingsachterstanden. We ondersteunen huurders in het oplossen van betalingsproblemen en bieden maatwerk, maar nemen verantwoordelijkheden niet over.	Corporaties/gemeente

5. Wonen, Zorg en bijzondere doelgroepen

AMBITIE/DOEL
De vraag naar wonen met zorg neemt toe. Dit komt.o.a. door de extramuralisering, de vergrijzing en de behoefte om langer thuis te wonen. Wonen en zorg komen dus steeds meer samen in de woningen en in de woonomgeving. Hierdoor huisvesten we dus ook steeds meer kwetsbare

burgers. Ook zijn er bewoners die net iets meer ondersteuning nodig hebben of bijzondere behoeften hebben, denk bijvoorbeeld aan vergunninghouders en woonwagenbewoners. Al deze mensen zijn vaak aangewezen op een sociale huurwoning. Onzer ambitie is om voldoende en passend aanbod te bieden voor deze doelgroepen. Naast woningaanbod zijn ook het voorzieningen-niveau, de zorginfrastructuur en begeleiding van belang. Om mensen goed te kunnen helpen maken we concrete afspraken over de samenwerking en bijdrage van alle partijen; corporaties, bewoners, gemeente, zorg, welkzijn en veiligheid.
Het gewijzigde Rijksbeleid voor woonwagenstandplaatsen het provinciale onderzoek naar de behoefte aan woonwagenstandplaatsen leidt een concrete opgave tot uitbreiding van 6 extra woonwagenstandplaatsen in Nederweert. De ambitie is om hier binnen de looptijd van deze prestatieafspraken invulling aan te geven.

Voorraad specifieke zorgwoningen Nederweert
(betreft alleen bezit van WVN)

	goedkoop	betaalbaar	Duur	geliberaliseerd	TOTAAL
Nultrede	385	17	46	10	458
Aanleun/zorg	94	2	11	0	107
Begeleid wonen					72

	meerjarenafspraak	***Eigenaar/initiatiefnemer***
5.1	We zetten in op de uitstroom van bijzondere doelgroepen uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Inzet is om mensen die het aankunnen, weer volwaardig en zelfstandig te laten deelnemen in de samenleving. Naast een eigen zelfstandige woning is daarbij vaak ook zorgondersteuning en woonbegeleiding nodig. We zorgen er samen met zorg- en welzijnspartners voor dat deze ondersteuning geboden wordt en kansen op volwaardige participatie gezien en benut worden. Ook zetten we in op een 'zachte' landing in de juiste buurt, passend bij de draagkracht van de wijk. Corporaties en gemeenten participeren in het Matchingspunt voor huisvesting en ondersteuning van deze kwetsbare doelgroepen.	Corporaties en gemeente
5.2	Door vergrijzing en extramuralisering moeten ouderen vaak (noodgedwongen) lange zelfstandig thuiswonen. Corporaties en gemeente onderzoeken de ontwikkeling van de zorgvraag. Kennis en ervaring van de medewerkers sociaal domein (o.a. Leefbaarheidsregisseurs) en ketenpartners wordt daarin meegenomen. Op basis hiervan brengen corporaties in kaart in hoeverre hun vastgoed past bij de zorg- en huisvestingsopgave voor kwetsbare doelgroepen. Wonen Limburg onderzoekt daarbij de mogelijkheid van	Corporaties en gemeente

	toepassing van de methodiek Bouw Advies toegankelijkheid (BAT).	
5.3	We werken constructief samen bij de uitvoering van het Wmo beleid. Denk daarbij aan afspraken over het matchen van vrijkomend geschikt aanbod van aangepaste woningen voor woningzoekenden met een Wmo-indicatie of het (mee)financieren van collectieve woningaanpassingen.	Corporaties en gemeente
5.4	Corporaties en gemeenten spannen zich gezamenlijk in om te voldoen aan de halfjaarlijkse taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders. Corporaties leveren jaarlijks een bijdrage door het beschikbaar stellen van woningen. Primair ligt deze taakstelling bij de WVN. In geval van een toename van de taakstelling zal ook Wonen Limburg zich inspannen om huisvesting beschikbaar te stellen. Indien de opgave zo groot is dat dit knelt voor reguliere doelgroepen, dan stellen we samen de prioriteiten en oplossingsrichtingen vast. Behalve huisvesting vinden we het ook belangrijk om vergunninghouders ondersteuning te bieden bij deelname aan de samenleving. We maken met elkaar afspraken hoe we dit beter kunnen ondersteunen en wie daarin welke rol en verantwoordelijkheid neemt.	Corporaties en gemeente
5.5	De gemeente heeft in 2020 nieuw beleid vastgesteld voor huisvesting tijdelijke internationale werknemers. Bij actualisering of bijstelling van dit beleid zal de gemeente de corporaties hierbij betrekken.	Gemeente

6. Leefbaarheid

AMBITIE/DOEL

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

Voor leefbare buurten is samenredzaamheid belangrijk. Dat betekent dat mensen naar elkaar omkijken en een goede buur zijn voor elkaar. Samenredzaamheid is gebaat bij een evenwichtige verdeling van koop, midden- en sociale huurwoningen in de wijken. Daarnaast zijn schone, aantrekkelijke en veilige publiek ruimte een voorwaarde voor een leefbare wijk. Bewoners voelen zich meer betrokken als ze hun eigen leefomgeving zelf mede kunnen vormgeven.

Gebieden die kwetsbaar zijn verdienen extra aandacht en inzet en een op maat gesneden gebiedsgerichte aanpak. Samen met partijen als zorginstanties, dorps en wijkbewoners en politie

willen wij de komende jaren de leefbaarheid goed houden en versterken waar dat nodig is.

	meerjarenafspraak	***Eigenaar/initiatiefnemer***
6.1	Leefbaarheid zien we als een gezamenlijke verantwoordelijkheid. We trekken samen op in het formuleren van beleid op het gebied van leefbaarheid. We zetten ons in om samen met ketenpartners in de wijk (politie, zorg, welzijn, huurdersorganisaties) en vooral met de bewoners zelf, te komen tot een integrale benadering van de leefbaarheid. Waarin initiatieven en projecten gefaciliteerd worden die door hun worteling met de wijk een positieve impact hebben op de leefbaarheid. We zetten actief in op overleg met bewoners en bewonerscommissies, gericht op het vergroten van de betrokkenheid bij en de bijdrage aan de eigen leefomgeving. We maken concrete afspraken over de bijdrage van alle partijen: corporaties, gemeente, zorg, welzijn en veiligheid. Het doel is om onze samenwerking vanuit ieders eigen verantwoordelijkheid verder op elkaar af te stemmen en door onze gezamenlijke inspanning de sociale duurzaamheid in de wijken en buurten verder te verbeteren.	Corporaties, gemeente
6.2	We zetten in op het op peil houden van de kwaliteit van woningen in een schone en veilige omgeving. Differentiatie van woningaanbod en samenstelling van de bevolking heeft een positief effect op de leefbaarheid in wijken. Daar waar mogelijk (transformatie, nieuwbouw) houden we hiermee in de planontwikkeling rekening. Partijen delen informatie en data over de actuele stand van zaken rondom leefbaarheid in de wijken.	Corporaties, gemeente
6.3	Corporaties nemen jaarlijks in hun activiteitenoverzicht op welke uitgaven er voor het betreffende jaar verwacht worden ter bevordering van leefbaarheid. We streven er in goede afstemming met de gemeente naar om deze budgetten ook volledig te benutten en benaderen bewoners en bewonerscommissies in buurten en wijken pro actief om tot concrete activiteiten te komen die aanspraak kunnen maken op deze budgetten.	Corporaties
6.4.	Indien de inzet van middelen de wettelijke grens voor investeringen in leefbaarheid overschrijdt, dan stemmen de gemeente en de huurderorganisaties hiermee op voorhand in.	
6.5	We zetten actief in op het voorkomen en opheffen van onrechtmatig en hinderlijk gedrag. De corporaties nemen verantwoordelijkheid voor de aanpak hiervoor binnen het eigen woningbezit en spannen zich in om – samen met de betrokken partijen – tot beëindiging van	Corporaties, gemeente

	de overlastsituatie te komen. Ontbinding van de huurovereenkomst is daarbij een uiterste middel. Voor drugshandel en hennepteelt geldt een zero tolerancebeleid. Bij geconstateerde drugshandel of hennepteelt zetten corporaties in op vrijwillige huuropzegging of ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning. De gemeente kan en zal zo nodig aanvullend - het kader van het Damoclesbeleid, een woning voor een bepaalde periode sluiten. Partijen maken aanvullende afspraken over de toepassing van het Damoclesbeleid	

7. Duurzaamheid

AMBITIE/DOEL

Partijen streven op de lange termijn (2050) naar een CO2-neutraal woningbestand en meer in het algemeen een zo duurzaam mogelijk woningvoorraad. Voor het verwarmen van de woningen en koken wordt daarbij geen gebruik meer gemaakt van aardgas. Nederweert werkt samen met de Noord en Midden-Limburgse gemeenten aan een regionale Energie Strategie (RES) en een warmteplan. De gemeente vraagt aandacht voor klimaatadaptatie. Klimaatverandering vraagt om maatregelen ter voorkoming van bijvoorbeeld hittestress en wateroverlast in woonwijken. Doel is om hier zoveel mogelijk gezamenlijk in op te trekken.

	meerjarenafspraak	***Eigenaar/initiatiefnemer***
7.1	De woningen van de WVN hebben gemiddeld al een label B. Voor 2021-2025 wordt jaarlijks budget gereserveerd voor het aanbrengen van zonnepanelen. Daarnaast wordt planmatig onderhoud daar waar mogelijk gekoppeld aan het verbeteren van de erengetische kwaliteit van de woningen. In het kader van het lopende fusieonderzoek stemt de WVN de portefeuillestrategie in 2021 af met beoogd fusiepartner St Joseph te Stramproy, waarna de keuzes voor groot onderhoud en energetische maatregelen wordt geüpdatet. Tot en met 2019 heeft Wonen Limburg 54 van de 78 woningen verduurzaamd. In de periode 2020 tot 2022 voert Wonen Limburg geen renovatie, groot onderhoud of verduurzamingsprojecten uit in Nederweert. In het najaar van 2022 stelt Wonen Limburg een nieuwe Energiekalender op en wordt duidelijk of en wanneer er huurwoningen in Nederweert hiervoor in aanmerking komen.	WVN, Wonen Limburg
7.2	De gemeente betrekt de corporaties actief bij het uitvoeren van de RES en het opstellen van het	Corporaties

	warmteplan in 2021 en verder, zodat de corporaties inspanningen en investeringen hierop kunnen laten aansluiten. Inzet van partijen is het bereiken van tenminste 49% Co2 reductie in 2030 en het ontkoppelen van de volledige bestaande woningvoorraad in het jaar 2050.	
7.3	Op projectniveau wordt bekeken (nieuwbouw, verbouw, renovatie, onderhoud) welke ambitieniveau qua duurzaamheid haalbaar en betaalbaar is. Corporaties geven ieder jaar in hun activiteitenoverzicht aan welk budget ze reserveren voor duurzaamheidsmaatregelen zoals het aanbrengen van zonnepanelen.	Corporaties
7.4	Corporaties en gemeente onderzoeken bij elk project of er meer mogelijk is in het kader van duurzaamheid dan de eisen uit het Bouwbesluit.	Corporaties
7.5	Corporaties maken de energetische prestaties van hun woningbezit, uitgedrukt in labels, jaarlijks inzichtelijk (via het regio SVB Midden-Limburg).	Corporaties
7.6	Corporaties passen bij nieuwbouw, renovatie, verbouw en reparatie zoveel mogelijk materialen toe met een milieukeurmerk.	Corporaties
7.7	De gemeente informeert de corporaties vroegtijdig over plannen voor afkoppelen van regenwater zodat er optimale kansen zijn om huurwoningen hierop te laten aansluiten.	Gemeente

Ondertekening

Nederweert, d.d.

Mw C Keulen

……
Woningvereniging Nederweert

de heer G.G.P.M Peeters

……..
Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent

……..
Stichting Huurdersbelangen Midden-Limburg

……
Huurdersoverleg Nederweert

Wethouder P. Koolen

……..
Gemeente Nederweert