PRESTATIEAFSPRAKEN JAARSCHIJF 2021

INLEIDING

In dit document benoemen we wat we in jaar 2021 concreet gaan doen om bij te dragen aan de realisatie van onze meerjarige doelen en ambities. Een belangrijk deel benoemen we langs vaste acties en indicatoren (aantal nieuwbouw, renovatie, energielabelstappen, passend toewijzen/betaalbare woningen, huisvesten vergunninghouders etc.). Daarnaast is er ruimte om onderzoeksvragen, beleidsontwikkeling op te nemen, afgestemd op de actuele opgaven en ontwikkelingen. We formuleren realistisch en meetbaar. We spreken af wat we in een jaar kunnen realiseren. Daarbij zorgen we dat we capaciteit en middelen beschikbaar hebben. Na afloop van het jaar toetsen we of we gerealiseerd hebben wat we hebben afgesproken.

1. Beschikbaarheid & vastgoedontwikkelingen

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

	Afspraak	*Eigenaar/initiatiefnemer*
1.1	Wonen Limburg en de gemeente sluiten samen een intentieovereenkomst gericht op de realisatie van de opgave tot uitbreiding van 7 woonwagenstandplaatsen met opstallen te Nederweert. Dit vloeit voort uit de uitkomst van het provinciale behoefteonderzoek naar woonwagenstandplaatsen. De intentie is om deze opgave te realiseren binnen een bredere gebiedsontwikkeling. Er vindt nauwe afstemming plaats met de WVN.	Wonen Limburg, gemeente
1.2	De gemeente en de corporatie geven gezamenlijk uitvoering aan een ontwikkelovereenkomst voor de bouw van 13 huur/koopwoningen (sociale huur, middenhuur en starters-koop) in het plangebied Hoebenakker. De gemeente verzorgt de bestemmingplanwijziging voor het bouwplan. De corporatie werkt het bouwplan verder uit ten behoeve van de aanvraag Omgevingsvergunning.	Gemeente, Wonen Limburg
1.3	Partijen onderzoeken de mogelijkheden van versnelde invulling locatie Bredeweg fase 2 met sociale woningbouw en betrekken daarbij subsidiemogelijkheden van de provincie Limburg (Kwaliteitskader Limburgse Centra). Er vindt een uitwerking van verschillende mogelijkheden plaats. Partijen kijken daarbij ook naar mogelijkheden van tijdelijke of flexwoningen.	WVN, gemeente
1.4	Partijen geven prioriteit aan de realisering van het Carisplan (24 sociale huurappartementen aan de Mgr Kreijenmanssraat/Harrie Carisstraat). Ze spannen zich in om de bestemmingsplan- en vergunningsprocedures Carisplan zo snel mogelijk te doorlopen. Vanwege een beroepsprocedure is de is start uitvoering van het project gepland voor Q1 2022.	WVN, gemeente
1.5	Splitsing ééngezinswoningen: Ook in 2021 verwacht de corporatie de procedure op te kunnen starten voor het splitsen van 1 ééngezinswoning tot 2 studio's. Dit is afhankelijk van het moment waarop ze vrijkomen en de kern waarin ze is gelegen. In 2019 en 2020 zijn inmiddels	WVN

	4 ééngezinswoningen gesplitst in 8 appartementen.	
1.6	De corporatie geeft uitvoering aan haar verkoopprogramma en verwacht in 2021 drie gezinswoningen te verkopen kopen. Afhankelijk van mutatie kan dit zijn in de kernen Ospel, Budschop, Nederweert-Eind en Leveroy	WVN
1.7	De volgende woningen/woonblokken worden gerenoveerd in combinatie met verduurzamingsmaatregelen: -18 woningen aan Brugske -18 appartementen aan de Julianastraat -22 woningen aan de Goudenregenstraat	WVN
1.8	Bij een mutatiegraad van gemiddeld 5 tot 6 % en rekening houdend met transitieplannen verhuren de corporaties in 2021 naar verwachting de volgende aantallen opnieuw: - WVN: 70 -80 woningen - Wonen Limburg: 3 woningen	Corporaties
1.9	Corporaties maken jaarlijks de leegstand en woonruimteverdelingscijfers over het afgelopen jaar inzichtelijk volgens de afgesproken TIL-format. We bespreken deze cijfers in het bestuurlijk overleg (1e kwartaal) aan de hand van een beknopt verslag met conclusies en aanbevelingen.	corporaties

2. Betaalbaarheid

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

	Afspraak	*Eigenaar/initiatiefnemer*
2.1	De corporaties voeren een huurbeleid overeenkomstig het Sociaal Huurakkoord. De corporaties, gemeente en huurderorganisatie spreken echter af dat voor 2021 het een optie is om een huurverhoging door te voeren van inflatie + maximaal 1%. Of de noodzaak er is om daadwerkelijk een huurverhoging te hanteren van meer dan inflatievolgend wordt in een later stadium met de Huurdersoverleggen besproken middels de jaarlijkse adviesaanvraag en een bijbehorende toelichting	Corporaties
2.2	Tenminste 80 % van de sociale huurwoningen van de corporatie blijft qua huurprijs onder de aftoppingsgrens (€ 663,40)	corporaties
2.3	95% van het woningaanbod aan nieuwe huurders, vallend in de primaire inkomensgroep, heeft een woning geaccepteerd met een huurprijs onder de 1e en 2e aftoppingsgrens, afhankelijk van de huishoudenssamenstelling	Corporaties
2.4	Tenminste 75% van de vrijkomende woningen wordt verhuurd aan de z.g. primaire doelgroep.	Corporaties
2.5	25% van de vrijkomende woningen wordt verhuurd aan klanten uit de secundaire doelgroep	WVN
2.6	Er wordt een z.g. tweehurenbeleid gevoerd: een vrijkomende woning heeft twee prijskaartjes: de geadverteerde huur en een lagere inkomensafhankelijke prijs die alleen geldt voor toeslaggerechtigden. In de Troonrede van 2020 is door de regering aangekondigd dat huurders van een woning met een huur boven de aftoppingsgrens in aanmerking kunnen komen voor huurverlaging. Indien dit voornemen wordt vertaald in wet- of regelgeving zullen Wonen Limburg en de Woningvereniging Nederweert deze volgen. Voor het aanvragen van huurverlaging dienen bewoners o.a. gegevens uit de gemeentelijke basisadministratie te overleggen. Omdat de kosten hiervan het eventuele voordeel van de aanvragers gedeeltelijk teniet doet, onderzoekt de gemeente de mogelijkheid om het benodigde uittreksel zonder kosten te verstrekken.	Corporaties, gemeente

2.7	We zetten budgetcoaches in om huurders te helpen met hun huishoudboekje	Corporaties
2.8	We zetten de afspraken uit de Convenant Vroegsignalering schulden uit 2018 voort. De samenwerking met de gemeente en Plangroep wordt voortgezet om tot passende oplossingen te komen bij betalingsproblemen. Huisuitzettingen proberen we tot het uiterste te voorkomen. Corporaties maken jaarlijks bij de evaluatie de gerealiseerde huurachterstandspercentages en ontruimingen inzichtelijk.	Corporaties
2.9	We zetten de Voorzieningenwijzer in om burgers te helpen met regelingen, toeslagen en belastingvoordelen.	Corporaties
2.10	Energiemaatregelen aan woningen leiden niet tot huurverhoging, waardoor netto sprake is van vermindering van woonlasten. Dit geldt niet voor zonnepanelen op eigen verzoek.	Corporaties
2.11	Om de 4 maanden informeert de corporatie de gemeente ambtelijk over de recente ontwikkelingen rondom hun vastgoed, waaronder mutaties, passend toewijzen, leegstand, en verkopen.	WVN

3. Wonen en zorg, huisvesting maatschappelijke doelgroepen

	Afspraak	*Eigenaar/initiatiefnemer*
3.1	Het aantal woningen voor bijzondere doelgroepen (99) blijft gehandhaafd. Hiervan zijn 72 appartementen binnen 10 complexen voor groepswonen en 27 zelfstandige woningen voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen (waaronder klanten van PSW, Maatman, Zorggroep, PGZ, GGZ en Wonen Plus)	WVN
3.2	De toewijzing van huisvesting aan mensen behorende tot de kwetsbare doelgroep vindt plaats via het Matchingspunt. Er worden circa 6 woningen op jaarbasis beschikbaar gesteld aan mensen die behoren tot de kwetsbare doelgroep.	WVN
3.3	De corporatie stelt 2 woningen per jaar beschikbaar voor het 'Kamers met Uitzicht' project.	WVN
3.4	De corporatie spant zich maximaal in om de jaarlijkse taakstelling die door het rijk wordt opgelegd aan de gemeente te realiseren. Primaire partner voor de gemeente in deze is de WVN. Uitganspunt is dat maximaal 15 procent van de woningen die vrijkomen worden verhuurd aan vergunninghouders	WVN -WL
3.5	Corporaties geven in samenspraak met de gemeente individuele maatwerkadviezen aan huurders voor woningaanpassingen en zorg aan huis in het kader van de Wmo.	WVN -WL
3.6	De WVN gaat middels huisbezoeken aan senioren (>75 jaar) inventariseren wat hun woonsituatie is en of verhuiswensen zijn. Ook wordt gekeken welke woon- en zorgbehoeften er zijn en op welke wijze individuele mensen geholpen kunnen worden om zelfstandig wonen mogelijk te blijven maken	WVN
3.7	De gemeente start in samenspraak met de corporaties het project 'Mijn huis op Maat', gericht op het beter geschikt maken van woningen voor ouderen om langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen. Gemeente en WVN hebben aandacht voor een goede afstemming van dit project met de onder 3.6 beschreven huisbezoeken.	Gemeente, corporaties
3.8	WVN neemt samen met de gemeente en overige professionele partijen deel aan het z.g. vangnetoverleg. Andere corporaties sluiten aan wanneer nodig.	Corporaties, gemeente

4. Leefbaarheid

	Afspraak	*Eigenaar /initiatiefnemer*
4.1	We gaan ons er gezamenlijk voor inspannen dat bij het huisvesten van kwetsbare inwoners, zorg- en welzijnsinstellingen, woningcorporaties en gemeenten zich betrokken tonen om waar nodig te zorgen voor een goede begeleiding. Dit erop gericht om zowel de eigen regie van betreffende inwoner als een gezonde interactie met de omgeving te kunnen borgen. We gaan samen aan de slag om de bestaande samenwerking rondom kwetsbare inwoners te intensiveren en we sluiten daarbij aan bij overleggen zoals het Expertteam. Ook rondom het thema leefbaarheid in de kernen willen we beleid en, waar nodig budgetten, bijeen brengen.	Corporaties en gemeente
4.2	De corporaties nemen deel aan de volgende projecten en activiteiten ten bevordering van de leefbaarheid in de woonwijken: • Project 'Kansrijk in de Wijk' • deelname aan wijkschouwen in de kernen/wijken waarin de corporatie woningbezit heeft • deelname aan Open Inlopen	Corporaties
4.3	De leefbaarheidsuitgaven van de WVN in 2021 bedragen € 15,- per verhuurbare eenheid. Dit is exclusief personeelskosten. Daarnaast wordt een budget beschikbaar gesteld van € 59.000,- voor technische aanpassingen en onderhoud die samenhangen met leefbaarheid zoals onderhoud achterpaden, tuinaanpassingen en verlichting.	WVN
4.4	De leefbaarheidsuitgaven van Wonen Limburg in 2021 bedragen € 250,-- per DAEB woning (€ 9.000 voor leefbaarheidsprojecten en € 10.500 personeelskosten)	WL
4.5	We constateren dat de leefbaarheid in de wijk Julianastraat, Budschop onder druk staat. Partijen brengen samen met bewoners in beeld welke concrete acties mogelijk zijn om de leefbaarheid in deze wijk/straat te verbeteren op de korte en de langere termijn.	WVN, gemeente

5. Duurzaamheid

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

	Afspraak	*Eigenaar /initiatiefnemer*
5.1	De gemeente betrekt de corporaties in 2021 actief bij de verdere uitwerking van haar warmtevisie/plan in relatie tot hun uitvoeringsplannen voor het verder verduurzamen van hun woningbezit (terugdringen CO-2 uitstoot).	Gemeente, corporaties
5.2	Vrijkomende huurwoningen worden voorzien van zonnepanelen. Verzoeken van zittende huurders om zonnepanelen worden gehonoreerd binnen het daarvoor beschikbare budget. De WVN stelt hiervoor in 2021 een budget beschikbaar van € 100.000,-	WVN
5.3	Realisatie renovatie en energetische verbetering 18 woningen aan Brugske.	WVN
5.4	Het project Carisplan aan de Burg. Kreijelmansstraat-Harrie Carisstraat wordt niet aangesloten op het gasnet en ontwikkeld volgens de eisen van BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw)	WVN
5.5	Voorlichting van huurders op het gebied van energetische verduurzaming via inzet energiecoaches	corporaties

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