wonen limburg

GEMEENTE NEDERWEERT

ONZE VOORGENOMEN ACTIVITEITEN 2021 EN VERDER





DE THEMA'S VAN ONS ACTIVITEITENOVERZICHT

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

Wonen Limburg is er voor iedereen die niet zelfstandig een eigen thuis kan organiseren. Voor ons staat 'thuis' 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 eventueel benodigde hulp en ondersteuning.

Het thuisgevoel staat voor veel mensen in Limburg onder druk. Ook – of vooral – in de wijken en buurten waarin Wonen Limburg bezit heeft. Want juist in wijken met veel sociale huur verdwijnt de sociale cohesie in rap tempo. Met de instroom van meer kwetsbare mensen groeit ook de problematiek achter de voordeur. Wie de middelen heeft om te vertrekken, doet dat. Hierdoor wordt de achteruitgang van de wijk extra versneld.

Met een passend aanbod streven we naar evenwichtige, leefbare wijken. Op de woningmarkt in uw regio zien we een belangrijke kwalitatieve opgave, omdat er enerzijds leegstand dreigt en anderzijds behoefte is aan sociale huurwoningen. Het aanbod moet dus beter aansluiten bij de vraag. Daarnaast is het van belang om onze voorraad toekomstbestendig te maken, met het oog op het groeiende aantal huurders met een (complexe) zorgvraag.

Behalve een kwalitatieve opgave hebben we in uw gemeente een kwantitatieve opgave. Voor het invullen van deze opgave kunt u een beroep doen op zowel Wonen Limburg als de Woningvereniging Nederweert. Omdat deze laatste corporatie aanzienlijk meer woningbezit heeft in uw gemeente, ligt het voor de hand dat u voor de invulling van de opgave een beroep op haar doet. Mocht de Woningvereniging Nederweert deze opgave niet willen of kunnen invullen, dan zijn wij graag bereid om daarin een rol te nemen.

In dit activiteitenoverzicht staat welke inspanning wij in 2021 en verder leveren om inwoners van uw gemeente een thuis te bieden. Dat doen we op basis van de op deze pagina genoemde regionale en lokale kaders. Daarnaast gebruiken we dit document om scherp te stellen welk gesprek we de komende tijd met u willen voeren. Wat zijn volgens ons de belangrijkste vraagstukken in uw gemeente? Hoe kunnen we elkaar versterken in de aanpak van die vraagstukken? En wat vragen we daarbij van u?

REGIONALE EN LOKALE KADERS

Een belangrijk kader voor onze samenwerking is de Regionale Structuurvisie Wonen Midden- Limburg 2018-2021. De opgaven in deze Structuurvisie zijn uitgewerkt in lokale kwaliteitsenveloppen per gemeente. De in Midden-Limburg werkzame corporaties, huurdersorganisaties en zeven regiogemeenten hebben verder 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.

1. BETAALBAARHEID

Geldzorgen werken verlammend. Als je de eindjes aan elkaar moet knopen, kun je je niet bekommeren om je buren of je woonomgeving. Mede daarom vinden we de betaalbaarheid van wonen heel belangrijk. Daarbij kijken we naar de totale woonlasten, dus behalve de huur ook bijvoorbeeld energielasten.

Door de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens en de instroom van kwetsbare mensen, neemt het besteedbaar inkomen van onze huurders af. Tegelijkertijd nemen de bouw- en renovatiekosten toe. We moeten dus goed kijken hoe we onze mensen en middelen zo goed mogelijk inzetten om de betaalbaarheid van wonen te garanderen.

We kiezen voor een integraal pakket van betaalbaarheidsmaatregelen. Met voldoende betaalbare woningen, een passend huurbeleid en preventie enerzijds, en vroegsignalering en schuldhulpverlening anderzijds. Daarbij steken we onze nek uit met vernieuwende, vergaande maatregelen. Via het driepartijenoverleg krijgen die maatregelen een plek in de prestatieafspraken.

We zorgen allereerst voor voldoende betaalbare woningen. Op dit moment is 100% van ons bezit in uw gemeente betaalbaar, met een huurprijs onder de € 663,40 (aftoppingsgrens huurtoeslag 2020).

We zetten samen met de huurdersorganisaties in op een rechtvaardig huurbeleid. Wonen Limburg volgt met het huurbeleid het Sociaal Huurakkoord. Afwijkingen ten opzichte van het Sociaal Huurakkoord vinden alleen plaats als het in het voordeel is van onze huurder. Zo informeerden we huurders in 2020 actief over de dit jaar gecreëerde mogelijkheid tot huurbevriezing of huurverlaging als de huur te hoog is in verhouding tot het inkomen. Anderzijds willen we de bandbreedte van

de huurverhoging graag aanpassen, zodat we de lasten zo eerlijk mogelijk kunnen verdelen. Met de huurdersorganisaties willen we daarom de optie ‘inflatie + 1 procentpunt’ bespreken. Dan kunnen we de lasten voor de meest kwetsbaren betaalbaar houden zonder eerder gemaakte afspraken te hoeven openbreken.



VOORZIENINGENWIJZER
Samen met bewoners en partners bedenken we steeds nieuwe manieren om de betaalbaarheid van onze woningen te verbeteren. Bijvoorbeeld door het inzetten van de Voorzieningenwijzer. Die helpt huishoudens beter gebruik te maken van regelingen, belastingvoordelen en toeslagen. In Weert boden we honderd huishoudens een gratis adviesgesprek aan, in Roerdalen vijftig. Met de geboden tips in deze gesprekken kunnen bewoners jaarlijks tot honderden euro’s besparen.

Daarnaast zetten we een aantal beproefde middelen in om de betaalbaarheid te verbeteren. Vroegsignalering moet er bijvoorbeeld voor zorgen dat huurschulden niet oplopen – of zelfs niet ontstaan. We zetten budgetcoaches in om huurders te helpen met hun huishoudboekje (in heel Limburg 79 keer in 2019). Met energiemaatregelen (voor de hele provincie 6000 woningen in 2017-2022) drukken we de energielasten en daarmee de totale woonlasten. Met de Voorzieningenwijzer helpen we huishoudens beter gebruik te maken van regelingen, belastingvoordelen en toeslagen. Uit onze eerste ervaringen blijkt dat huishoudens daarmee gemiddeld jaarlijks ruim 600 euro kunnen besparen. Het liefst willen we zo vroeg mogelijk het gesprek aangaan over mogelijke schuldensituaties. Nu gaan we dat gesprek al aan op het moment dat mensen verhuizen. Maar we moeten ook alert zijn op ‘life events’ zoals een scheiding of het verlies van werk.

Uniek aan Wonen Limburg is het tweehurenbeleid. Het tweehurenbeleid houdt in dat we aan een vrijkomende woning twee prijskaartjes hangen. Een met de geadverteerde huur en een met een lagere inkomensafhankelijke prijs, die alleen geldt voor huurtoeslaggerechtigden. Door die afprijzing konden 380 huishoudens in 2019 tóch het huis van hun keuze huren. Mede daardoor konden we in 2019 95,5 procent van de verhuurde woningen passend toewijzen.

… en de inzet van Wonen Limburg Accent. Wonen Limburg richt zich ook op de huisvesting van middeninkomens. Volgens de Woningwet is dit niet direct een taak voor een woningcorporatie. Maar we zien toch een flink aantal mensen die tussen wal en schip dreigen te belanden: een te hoog inkomen voor een sociale huurwoning, een te laag inkomen voor een hypotheek. Met 1838 woningen in de portefeuille (begin 2020) in heel Limburg, is Wonen Limburg Accent een belangrijke speler op de markt voor het middensegment.

Welke onderwerpen willen we met u bespreken?

- **Huurbevriezing en huurverlaging:** Bij een aanvraag heeft de huurder een uittreksel BRP nodig. Voor deze kwetsbare groep is zelfs die uitgave een drempel. Het zou een mooi gebaar zijn als u deze groep kosteloos een uittreksel aanbiedt.
- **Voorzieningenwijzer:** In andere gemeenten hebben we goede ervaringen opgedaan met de Voorzieningenwijzer. We hopen dat u in uw gemeente ook aan de slag wilt met dit instrument voor schuldenpreventie.
- **(Huur)schulden:** Gelukkig komen huurachterstanden in ons woningbezit in uw gemeente niet veel voor. Samen met u en de Woningvereniging Nederweert blijven we een actieve rol nemen in het voorkomen van (huur) schulden en daarmee het voorkomen van ontruimingen. Op de gemeentekaart vindt u de cijfers voor uw gemeente.

2. WONEN, ZORG EN BIJZONDERE BEWONERSGROEPEN

De kwetsbaarheid van wijken en buurten neemt toe. In onze woningen komen steeds meer mensen met verschillende achtergronden en gewoonten te wonen. Langer thuiswonende ouderen hebben meer en complexere zorg aan huis nodig. Instroom van mensen met een GGZ-achtergrond of andere zorgbehoeften verandert het karakter van een wijk. We zien dat in een aantal van onze kwetsbaarste wijken de rek er echt uit is. Samen met andere corporaties, zorgorganisaties en u willen we deze wijken leefbaar en veilig houden.

Wonen en zorg kunnen we alleen organiseren in een netwerk van professionele partijen. Wij zijn geen zorgverlener en willen dat ook niet zijn. Wel stellen we vast dat de problematiek in wijken en buurten te complex is geworden om binnen het eigen domein op te lossen. Binnen uw regio experimenteren we met data om zo een beeld

te krijgen van de zorg- en vastgoedopgave en de impact daarvan op de leefbaarheid van de wijk. In de samenwerking in het Matchingspunt doen we goede ervaringen op met een nauwe samenwerking binnen de regio.

We brengen in kaart of ons vastgoed past bij de zorgopgave. We zien toenemende concentraties van minder zelfredzame mensen in onze woongebouwen. Dat betekent dat er aanpassingen nodig zijn op het gebied van toegankelijkheid, brandveiligheid, ruimte voor scootmobielen en sleutelkastjes.

We benaderen bewoners vanuit het idee van positieve gezondheid. Dat houdt in dat we zo veel mogelijk kijken naar wat mensen wél kunnen, en niet naar wat ze allemaal niet kunnen. In het kernteam Limburg Positief Gezond werken we samen met onze partners aan de praktische toepassing van positieve gezondheid.

We realiseren ons ook dat sommige mensen (tijdelijk) niet in een reguliere woonomgeving kunnen verblijven. In uw regio hebben we veel te maken met complexe casussen. Onze leefbaarheidsmedewerkers besteden hier veel tijd aan. We zijn in uw regio in gesprek over woonconcepten buiten de reguliere woonomgeving waar mensen een tussenstop kunnen maken of – als dat echt nodig is vanwege bijvoorbeeld voortdurende ernstige overlast – om er definitief te gaan wonen. Daarnaast werken we gezamenlijk aan een plan om de meest extreme gevallen methodisch aan te pakken.



Welke onderwerpen willen we met u bespreken?

- **Samenwerking met zorgpartijen:** Bij aanbestedingen voor zorgpartijen willen we aan de voorkant betrokken zijn, omdat het hier uiteindelijk om belangrijke samenwerkingspartners gaat – ook voor ons. Het liefst maken we relevante zorgpartijen onderdeel van de prestatieafspraken.
- **Complexe zorg in de wijk:** Bij de aanpak van complexe zorggevallen in de wijk werken we op casusniveau al samen. Wij zijn op basis van casusonderzoek aan het werken aan een breed toepasbare methodiek (sociaal-maatschappelijke ketensamenwerking). Dat willen we graag samendoen met u, andere gemeenten en zorgpartners in de regio.
- **Langer zelfstandig thuis wonen:** Hiervoor investeren we de komende jaren miljoenen in en om onze complexen. Samen met u willen we scherp kijken hoe we deze verantwoordelijkheid kunnen delen.
- **Huisvesting mensen die niet in een reguliere woonomgeving kunnen zijn:** We spreken daarom op regionaal niveau over halfway homes of een concept als Skaeve Huse.
- **Huisvesting statushouders:** Wij zijn bereid om woonruimte beschikbaar te stellen voor de huisvesting van statushouders. Gezien de beperkte instroom op dit moment lijkt de Woningvereniging Nederweert ons de meest voor de hand liggende partij om hierin een rol te nemen.

3. LEEFBAARHEID

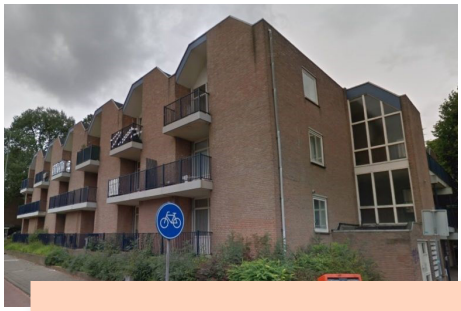
Betaalbaarheid en goed georganiseerde zorg voor mensen die dat nodig hebben, zijn randvoorwaarden voor het bieden van een thuis. Ze vormen de basis voor de zelfredzaamheid van bewoners. Op de gemeentekaart leest u hoe de wijken en buurten in uw gemeente scoren op zelfredzaamheid. Voor leefbare buurten en wijken is meer nodig: samenredzaamheid. Dat betekent dat mensen naar elkaar omkijken, een goede buur zijn voor elkaar. Op plekken waar het aantal kwetsbare mensen toeneemt en de meer draagkrachtigen vertrekken, verdwijnt de samenredzaamheid. Samen met u willen we die juist behouden en versterken.

Samenredzaamheid begint met ontmoeting. Op complex- of straatniveau zien we dat mensen graag wonen tussen buren met gelijke leefstijlen. Dat versterkt de onderlinge band en geeft zekerheid en rust. Tegelijkertijd weten we dat ontmoeting tussen verschillende doelgroepen zorgt voor onderling begrip en een veerkrachtigere samenleving. Die twee constateringen vragen om een sturing op de evenwichtige verdeling van koop, middenhuur en sociale huurwoningen in de wijken. Door inmenging van ons vastgoed in wijken waar het percentage daarvan laag is, zoals het realiseren van koop en middenhuur in herstructureringswijken, en het inmengen van sociale huur en middenhuur op nieuwbouwlocaties. Ook betaalbaarheidsmaatregelen en projecten gericht op specifieke bewonersgroepen kunnen bijdragen aan een evenwichtigere verdeling.

Daarnaast is voor ontmoeting tussen buurtgenoten een aantrekkelijke, schone en veilige publieke ruimte nodig. Hieraan leveren we een wezenlijke bijdrage

met de inzet van wijk- en complexbeheerders en leefbaarheidsmedewerkers, en door leefbaarheidsinitiatieven aan te jagen en te ondersteunen.

Bewoners voelen zich meer betrokken bij hun leefomgeving als ze die zelf mede vormgeven. Daarom laten we een kwart van onze leefbaarheidsbudgetten direct terugvloeien naar onze huurders. We werken onder meer met vormen van zelfbeheer. Huurders zijn dan zelf opdrachtgever voor bijvoorbeeld schoonmaak of groenbeheer. We faciliteren ook vergroeningsprojecten voor en door bewoners. Steeds vaker betrekken we toekomstige bewoners al in de planfase bij onze projectontwikkeling. Bijkomend voordeel is dat toekomstige bewoners elkaar al vroegtijdig leren kennen. Zij maken afspraken over wie wat voor een ander kan betekenen. We zien duidelijk dat dit de samenredzaamheid positief beïnvloedt. Op verschillende plekken ondersteunen we bewoners die het heft helemaal in eigen hand willen nemen bij de ontwikkeling van coöperatieve woonvormen met onze kennis en kunde.



AANKOOP SAFFIERFLAT HEERLEN
De Saffierflat in Heerlen staat al jarenlang bekend om de leefbaarheids- en veiligheidsproblematiek. We kochten dit gebouw aan in nauwe afstemming met de gemeente Heerlen. Voordat we ons richtten op de renovatie van het gebouw zelf, zetten we een medewerker fulltime op de begeleiding van de bewoners van het gebouw. Vrijwel allemaal hebben zij behoefte aan een vorm van hulp of zorg, van budgethulp tot verslavingszorg. In een intensief traject met maatschappelijke partners begeleiden we hen met de juiste ondersteuning naar een reguliere woning.

Welke onderwerpen willen we met u bespreken?

- **Diversiteit op wijkniveau:** Behalve voor sociale huur kunt u ook op ons rekenen voor het middensegment.
- **Leefbaarheidsinitiatieven:** Bewoners die hun buurt willen vergroenen of verfraaien, willen daarbij vaak gebruikmaken van de openbare ruimte. Wij spreken graag met u af hoe u dit wilt faciliteren en medefinancieren om zo mooie initiatieven van bewoners mede mogelijk te maken.
- **Samenwerking in het sociale domein:** De aanpak van leefbaarheid en leefbaarheidsproblematieken is een brede maatschappelijke opgave. In de meeste gemeenten maken we inmiddels gezamenlijke afspraken met zowel het domein wonen als ook het sociaal domein.

ONZE INVESTERINGEN IN LEEFBAARHEID
In een aantal wijken en buurten staat de leefbaarheid echt onder druk. We voorzien dat onze uitgaven aan leefbaarheid het wettelijk bepaalde basisbedrag (€ 129,13) zullen overstijgen. In uw gemeente verwachten we in 2021 € 250 per DAEB-woning uit te geven. Dat bedrag is opgebouwd uit financiering voor leefbaarheidsprojecten (€ 9.000) en personeelslasten (€ 10.500).

4. DUURZAAMHEID

We willen dat de invloed van ons handelen op natuur en milieu positief of neutraal is. De effecten van klimaatverandering en de afnemende biodiversiteit zijn ook in de bebouwde omgeving zichtbaar en voelbaar. Wij voelen ons verantwoordelijk voor het perspectief van onze huurders en daarmee voor een toekomstbestendige, duurzame leefomgeving.

Dat houdt in de eerste plaats in dat we onze woningvoorraad verduurzamen. Nieuwbouw is zo veel mogelijk CO2-neutraal. Een mooi voorbeeld zijn onze Nur Holz-woningen in Weert: geheel houten, circulair gebouwde nul-op-de-meterwoningen. We nemen energetische maatregelen om de bestaande voorraad te verduurzamen. Zo investeerden we tussen 2017 en 2020 in heel Limburg 100 miljoen euro in betere isolatie en een zuinige installatie voor 4000 woningen – zo'n 20 per week. Op de gemeentekaart vindt u de aantallen voor uw gemeente, inclusief de gemiddelde energieprestatie. De komende jaren houden we deze ambitie vast. We willen tot 2022 nog eens 2000 woningen verduurzamen. Slopen doen we zo circulair mogelijk.

We investeren in duurzame energie. De afgelopen jaren voorzagen we duizenden woningen van zonnepanelen. In het kader van energieprojecten of op aanvraag van onze huurders. Op de gemeentekaart vindt u de aantallen in uw gemeente. Iedere geschikte grondgebonden woning die

vrijkomt, voorzien we van zonnepanelen. Onze nieuwbouwwoningen worden aardgasloos en zeer energiezuinig opgeleverd. Daarnaast zoeken we in het kader van de energietransitie naar alternatieve vormen van verwarming. In Midden-Limburg zijn weinig voor de hand liggende initiatieven om op aan te sluiten en all-electric installaties zijn erg kostbaar.

Zeker zo belangrijk is het gedrag van onze huurders. We geven daarom voorlichting over efficiënt energiegebruik. In 2019 zetten we bijvoorbeeld 150 keer een energiecoach in om huurders voorlichting op maat te geven.

We vergroenen de woonomgeving. In samenwerking met huurders maken we werk van groenere woonomgevingen, onder meer met de aanleg van binnentuinen, daktuinen en groene wanden in complexen.

We koppelen hemelwaterafvoer af. Op verschillende plekken experimenteren we met de afkoppeling van de hemelwaterafvoer van onze woningen en woongebouwen van het riool.



NUR HOLZ WEERT

Op duurzaamheidsgebied hebben we een primeur in de sociale woningbouw in Nederland: we realiseren zestien energiezuinige houten woningen van het merk 'Nur Holz' in Weert. Deze woningen zijn volledig gemaakt van hout en worden helemaal duurzaam gerealiseerd. Er zitten zelfs geen stalen spijkers of schroeven in en er wordt geen lijm gebruikt. De elementen worden vastgezet met grote schroeven van beukenhout.

Welke onderwerpen willen we met u bespreken?

- **Energietransitie:** Het is van belang dat we zo snel mogelijk weten hoe u de RES vertaalt naar uw gemeentelijke warmtevisie, zodat we onze inspanningen en investeringen daarop kunnen laten aansluiten. In Venlo hebben we goede ervaringen opgedaan als deelnemer bij het opstellen van de Transitievisie gebouwde omgeving 1.0. Die omvat zowel de warmtetransitie als klimaatadaptie en circulariteit. Wij verwijzen ter inspiratie dan ook graag naar deze visie.
- **Afkoppeling hemelwater:** Voor vrijwel elke oplossing zijn we afhankelijk van de wensen van de individuele bewoner. Dat maakt het soms lastig. Bovendien heeft iedere oplossing gevolgen voor ofwel de tuin van de bewoner, ofwel de openbare ruimte voor de woning. We vragen u daarom ons vroegtijdig te informeren over eventuele plannen voor een gescheiden riolering, zodat we daarop kunnen aansluiten.

5. VASTGOEDONTWIKKELINGEN

In Midden-Limburg zien we dat het aanbod op de woningmarkt niet goed aansluit bij de vraag. Voor heel Midden-Limburg geldt dat het verwerven van gronden onze grootste uitdaging is. Het aantal beschikbare grondposities staat niet in verhouding tot de kwantitatieve opgave zoals die onder meer is vastgelegd in de regionale meerjarige afspraken. In de toekomstige ontwikkelingen die er zijn, ligt de nadruk nog steeds sterk op koop, en niet of nauwelijks op huur.

We zien vastgoed als een middel. In 2020 vernieuwden we ons portefeuilleplan. Daarin legden we concreter vast hoe we met ons vastgoed kunnen bijdragen aan onze organisatiedoelstellingen op het gebied van duurzaamheid, leefbaarheid en betaalbaarheid. Ook de opgave in uw gemeente hebben we opgenomen in ons portefeuilleplan. Wederom met de kanttekening dat wij bij de realisatie daarvan terughoudend zijn, omdat de Woningvereniging Nederweert in uw gemeente de eerst aangewezen partij is. Mocht zij deze opgave niet kunnen of willen oppakken dan zijn wij bereid om hierin een rol te nemen.

Welke onderwerpen willen we met u bespreken?

- **Druk op de sociale huur:** De kwantitatieve opgave in de regio is groot. We vragen u daarom met ons mee te denken over te verwerven gronden in uw gemeente.
- **Toekomstige ontwikkelingen:** We vinden we het wenselijk dat huur een substantieel deel uitmaakt van iedere ontwikkeling in uw gemeente. Denk bijvoorbeeld aan een vast aandeel van 30% sociale huur en 10% middenhuur.
- **Hoebenakker:** Samen kijken we op dit moment naar de realisatie van 6 sociale huurwoningen, 4 middeldure huurwoningen en 3 koopwoningen in het uitbreidingsgebied Hoebenakker.