

# Uitvoeringsprogramma 2021

Prestatieafspraken



wonen limburg woonwenz



## INLEIDING

Wonen Limburg, Woonwenz, de huurdersvereniging Noord-Limburg en de gemeente Horst aan de Maas trekken gezamenlijk op, op het gebied van sociale huisvesting. Op strategisch niveau maken we afspraken over onderwerpen waar we gezamenlijk verantwoordelijk voor zijn.

In 2017 hebben Wonen Limburg, Woonwenz, huurdersvereniging Noord-Limburg en de gemeente Horst aan de Maas strategische prestatieafspraken voor de periode 2017-2021 gemaakt. Door jaarlijks uitvoeringsafspraken te maken kan ingespeeld worden op de snel veranderende omstandigheden.

Beide corporaties hebben op basis van de lokale woonvisie (Masterplan Wonen) een bod gedaan (overzicht voorgenomen activiteiten 2021) op het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente. Op basis van deze voorgenomen activiteiten hebben we een uitvoeringsprogramma 2021 opgesteld.

### *Afspraken in de regio*

De gemeente Horst aan de Maas maakt deel uit van de regio Noord-Limburg. In 2015 is de regionale Structuurvisie Wonen Noord Limburg opgesteld. Deze visie is in 2016 vertaald in de lokale woonvisie (Masterplan Wonen). De strategische prestatieafspraken 2017- 2021 zijn gebaseerd op deze visies, welke onverkort blijven gelden.

Op 8 september 2020 is een nieuwe regionale woonvisie vastgesteld door de gemeenteraad. Een herijking van het Masterplan Wonen volgt later dit jaar. Als voorbereiding hierop en nieuwe strategische prestatieafspraken is geëvalueerd waar de bottlenecks van alle partijen zitten. De ervaren bottlenecks in dit proces zijn:

- **Het vraagstuk voor locaties:** De corporaties zijn voor locaties afhankelijk van de gemeente. De gemeente heeft nu in de afspraken opgenomen dat de inzet in eigen exploitaties en exploitaties van derden is dat er 30% beschikbaar is voor sociale huur en markthuur.
- **Oplopende wachttijden:** De wachttijden voor sociale huurwoningen lopen langzaam op. Dit is een signaal dat er bijgebouwd moet worden. Alle partijen willen graag minimaal 100 woningen bij bouwen de komende jaren. Het gaat dan om 100 woningen erbij ten opzichte van het peil in 2016 (In praktijk betekent dat ongeveer 200 woningen bij bouwen).
- **Investerings in het sociaal domein:** Partijen zien dat investeringen in het sociaal domein bijdragen aan de doelen van de gezamenlijke partners, zoals leefbaarheid in de wijk. Partijen vinden het van groot belang om de investeringen in het sociaal domein op peil te houden.
- **Kwaliteit van de bouw vs. financiële haalbaarheid:** Gebruik maken van conceptbouw heeft een positief effect op de financiële haalbaarheid, hetgeen voor de corporaties van groot belang is. Als partijen onderschrijven we dat belang en zoeken we naar goede mogelijkheden om gebruik te maken van conceptbouw.

In het uitvoeringsprogramma voor 2021 zijn de activiteiten die doorlopen en enkele nieuwe zaken voor 2021 opgenomen. Het uitvoeringsprogramma is opgebouwd aan de hand van de thema's uit de strategische prestatieafspraken.

### *Uitgangspunten Strategische prestatieafspraken 2017-2021*

- Corporaties zijn medeverantwoordelijk voor de economische en sociale aspecten van wijken en buurten van Horst aan de Maas;
- De gemeente en de corporaties erkennen deze gezamenlijke verantwoordelijkheid;
- Afspraken komen tot stand samen met de Huurdersvereniging Noord Limburg, Woonwenz, Wonen Limburg en de Gemeente Horst aan de Maas;
- De huurdersvereniging Noord-Limburg behartigt de belangen van de huurders van Wonen Limburg.
- De huurdersvereniging Noord-Limburg behartigt de belangen van de huurders van Woonwenz.
- Alle partijen hebben een open en uitnodigende houding om elkaar bij planvorming en uitvoering te betrekken,
- Jaarlijks wordt een uitvoeringsprogramma vastgesteld om de strategische afspraken door te voeren;
- Er worden periodieke momenten ingepland voor monitoring en evaluatie in verband met de voortgang van de afspraken. Er vindt een jaarlijkse evaluatie plaats om verbeteringen te realiseren.
- Basis voor deze strategische afspraken zijn de regionale structuurvisie Wonen Noord Limburg (vastgesteld door de raad op 5 april 2016) en de lokale uitwerking hiervan, het Masterplan Wonen (vastgesteld door de raad op 14 juni 2016). Corporaties hebben hier een bod op uitgebracht, op basis waarvan onderhavig afspraken tot stand zijn gekomen.



**Akkoordverklaring**

De prestatieafspraken bestaan uit een gedeelde visie en een gezamenlijke strategie ten aanzien van de belangrijkste thema's voor de komende vijf jaren en de wederzijdse rol. Op basis hiervan wordt jaarlijks een uitvoeringsprogramma opgesteld.

**De strategische thema's**

1. Doorkijk volkshuisvestelijke opgave 2017 en verder...
2. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroepen/verkoop van woningen
3. Huisvesting van bijzondere doelgroepen
4. Nieuwbouw
5. Kwaliteit en duurzaamheid
6. Leefbaarheid
7. Huisvesting van de middeninkomens
8. Verkoop van woningen

**Belangrijkste thema's 2021**

In de prestatieafspraken 2021 ligt de focus op de volgende afspraken:

- Er wordt gezamenlijk gezocht naar mogelijkheden om woningen toe te voegen.
- De investeringen in het sociaal domein blijven op peil. Er is een koppeling tussen wonen en leven waardoor ook het fysiek en sociaal domein gekoppeld blijven aan de prestatieafspraken.
- Er is aandacht voor bijzondere doelgroepen (zorg, arbeidsmigranten, woonwagengedwongen etc.)
- De uitkomsten uit de RES/Transitievisie warmte zijn voor de corporaties van groot belang voor hun strategisch voorraadbeheer. Partijen zoeken elkaar voor deze ontwikkelingen op.

**Partijen**

Het uitvoeringsprogramma 2021 wordt aangegaan door de volgende partijen:

Gemeente Horst aan de Maas, vertegenwoordigd door de heer drs. R.F.I. Palmen, burgemeester,  
en

Wonen Limburg, vertegenwoordigd door de heer W. Hazeu, bestuurder  
en

Woonwenz, vertegenwoordigd door de heer F. van Engelen, bestuurder  
en

Huurdersvereniging Noord-Limburg, vertegenwoordigd door de heer J. Pieters en mevrouw M. Goorts.

**Verklaren**

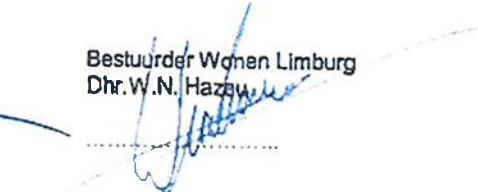
Over het hierna volgende uitvoeringsprogramma 2021 overeenstemming te hebben bereikt:

Horst, 24 november 2020

De burgemeester  
drs. R.F.I. Palmen



Bestuurder Wonen Limburg  
Dhr. W.N. Hazeu



Huurdersvereniging Noord-Limburg  
Dhr. J. Pieters (voorzitter)



Bestuurder Woonwenz  
Dhr. F. van Engelen



Huurdersvereniging Noord-Limburg  
Mw. M. Goorts (secretaris)


**Bijlagen**

- Overzicht voorgenomen activiteiten 2021, Wonen Limburg, 25 juni 2020
- Overzicht voorgenomen activiteiten 2021, Woonwenz, 8 juni 2020

\* aanvulling in het kader van energetische maatregelen;  
De Huurdersvereniging Noord-Limburg en woningcorporatie Wonen Limb  
ondersteunen gezamenlijk de - veelal theoretische - bewustwording  
over de betaalbaarheid in relatie tot energie en zullen zich  
gezamenlijk inspannen om richting de huurders in de  
gemeente met duurzame kwalitatieve initiatieven te komen

### Uitvoeringsprogramma 2021

1. **Doorkijk volkshuisvestelijke opgave 2017 en verder...**
  - 1.1. De samenwerking tussen de drie partijen (huurdersvereniging, corporaties en gemeente) vindt plaats op overlegbasis. Per kalenderjaar vindt er twee keer bestuurlijk overleg plaats en 3 à 4 keer per jaar een accountmanagersoverleg. Wonen Limburg en de gemeente nemen daarnaast deel aan het overleg inwonersinitiatieven en het overleg zorgwekkende zorgmijders.
  - 1.2. We nemen in 2021 de proces rondom de prestatieafspraken onder de loep om meer focus aan te brengen en effectiever uitwerking te geven aan de afspraken. De corporaties sluiten aan in het herijklingsproces van het Masterplan Wonen, zodat beide documenten goed bij elkaar aansluiten.
  - 1.3. De corporaties zijn belangrijke startmotoren voor de warmtetransitie in de gebouwde omgeving. Enerzijds als eigenaar van een groot aandeel van de woningvoorraad in de gemeente, anderzijds als ervaringsdeskundige op het gebied van grootschalige planmatige renovatie en woningverbetering met alles wat daar voor de bewoners bij komt kijken. De gemeente en corporaties trekken samen op om de warmtetransitie aan te jagen en (klimaat)doelen te bereiken.
  
2. **Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroepen/verkoop van woningen.**
  - 2.1. De Huurdersvereniging Noord-Limburg heeft in samenwerking met Stichting Huurdersraad Wonen Limburg een werkgroep opgezet die zich bezighoudt met betaalbaarheid. De werkgroep komt in 2021 met een voorstel over de betaalbaarheid en neemt hierbij de uitgangspunten uit het Huurakkoord in acht.
  - 2.2. Twee- hurenbeleid. Wonen Limburg zet twee-hurenbeleid voort. Woonwenz handhaaft strikt toewijzen.
  - 2.3. Gemeente en corporaties stemmen met elkaar in een zo'n vroeg mogelijk stadium af wanneer er huurschulden (draigen te) ontstaan.
  - 2.4. We verbeteren de betaalbaarheid door de volgende maatregel:
    - voor de woningen die in 2021 energetisch worden aangepakt vraagt Wonen Limburg geen huurverhoging waarmee de netto woonlasten van de huurder omlaag gaan.
    - De corporaties bieden nieuwe huurders inzicht in de woonlasten van de woningen (huur + energiekosten).
  - 2.5. De corporaties, gemeente en huurderorganisatie spreken af dat voor 2021 het een optie is voor de corporaties 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 Huurdersorganisatie besproken door de corporaties middels de jaarlijkse adviesaanvraag en een bijbehorende toelichting.

### 3. Huisvesting van bijzondere doelgroepen

- 3.1. In de "Uitvoeringsovereenkomst Wmo woonvoorzieningen voor de jaren 2020 en 2021" wordt de samenwerking tussen Wonen Limburg en de gemeente op het gebied van woningaanpassingen geformuleerd. Deze uitvoeringsovereenkomst wordt jaarlijks geëvalueerd. Het initiatief voor de evaluatie ligt bij de gemeente.
- 3.2. Partijen handelen naar het afsprakenkader "doorstroming beschermd wonen en opvang Noord-Limburg".
- 3.3. De gemeente en corporaties trekken gezamenlijk op om het proces tot besluitvorming over het transferpunt af te ronden. Gemeente Venlo heeft de regiefunctie hierin. Verder wordt het transferpunt in 2021 doorontwikkeld om zo passend huisvesting van alle kwetsbare burgers met een ondersteuningsvraag in begeleiding van een zorgaanbieder aan te kunnen bieden. Het gaat hier om burgers waar zorg en wonen met elkaar verbonden zijn.
- 3.4. We hebben te maken met een teruglopend aantal plekken beschermd wonen in Horst aan de Maas. We willen graag plekken toevoegen om spreiding in de regio te realiseren en ons voor te bereiden om de doordecentralisatie van beschermd wonen in 2021. Het realiseren van nieuwe plekken voor beschermd wonen is een gezamenlijke verantwoordelijkheid. We streven ernaar in 2021 uit te kunnen breiden. Indien mogelijk gebruiken we hiervoor bestaand vrijkomend vastgoed.
- 3.5. De corporaties zorgen ervoor dat er (naar rato) voldoende huurwoningen beschikbaar komen voor het huisvesten van statushouders (afhankelijk van het beschikbaar komen van huurwoningen door huuropzeggingen). De taakstelling die van rijkswege aan de gemeente wordt opgelegd wordt ingevuld. Indien nodig zal de gemeente overgaan tot aankoop van woningen waarvan het beheer en verhuur door de corporaties op zich genomen wordt. Dit zal gaan spelen bij een onverwacht grote toestroom aan statushouders. Mocht dit aan de orde zijn, dan wordt er een apart overleg opgestart. De gemeente zorgt voor begeleiding van de statushouders door Vluchtelingenwerk.
- 3.6. In 2021 gaan we onderzoeken op welke manier we zorgpartners kunnen betrekken bij de totstandkoming van de prestatieafspraken met als doel dat ze mede ondertekenen bij de prestatieafspraken 2022.
- 3.7. Bij het werven van bedrijvigheid en de verkoop van bedrijventerreinen wordt tevens gekeken naar de consequenties voor de sociale huursector.
- 3.8. In de Beleidsnota Arbeidsmigranten 2019 is opgenomen dat in een woning maximaal 4 personen, die ingeschreven staan in het BRP mogen wonen, met maximaal 2 voertuigen. Partijen trekken samen op om onderverhuur en overbewoning tegen te gaan en zullen signalen hierover actief met elkaar delen. De corporaties en gemeente treden samen op tegen overlast.
- 3.9. Uit het behoefteonderzoek naar woonwagendplaatsen is gebleken dat er in Horst aan de Maas behoefte is aan 11 extra woonwagendplaatsen. In 2021 wordt bekeken op welke wijze aan een gedeelte van deze behoefte kan worden voldaan. In eerste instantie wordt gedacht aan het uitbreiden van bestaande locaties (herstellen van oorspronkelijke aantal standplaatsen).
- 3.10. Partijen streven naar gemengde wijken met sociale huurwoningen, duurdere huurwoningen en koopwoningen. Behalve menging is ook voldoende en goede begeleiding en zorg voor kwetsbare doelgroepen een voorwaarde voor leefbare wijken. Partijen (inclusief de door de gemeente gecontracteerde zorgpartijen) brengen in kaart tegen welke problemen de wijken aanlopen m.b.t. dit samen leven en zoeken gezamenlijk naar manieren om het samen wonen te bevorderen. Inwoners met initiatieven hierover worden ondersteund door partijen.

- 3.11. De corporaties monitoren op welke manier woningen worden toegewezen en aan welke doelgroep om te bezien of er voor elke doelgroep genoeg kansen op een woning worden geboden (o.a. statushouders, uitstroom beschermd wonen, 'regulier woningzoekende'). Periodiek (eens per half jaar) wordt hierover gerapporteerd aan de gemeente en huurdersvereniging.
- 3.12. De corporaties geven duidelijkheid over het toewijzingsbeleid en dragen dit actief uit. Ook de andere partijen (huurdersvereniging, gemeente) nemen hun rol in het uitdragen van het toewijzingsbeleid, voor de gemeente bijvoorbeeld tijdens keukentafelgesprekken. In 2020 zou er een project worden opgepakt met als doel dat mogelijke nieuwe huurders zich op tijd inschrijven bij de woningcorporaties via de site Thuis in Limburg. Door Corona is dit project naar achteren geschoven, we pakken dit in 2021 opnieuw op. De corporaties en de gemeente laten hun communicatieafdelingen gezamenlijk onderzoeken wat de beste manieren zijn om deze boodschap beter onder de aandacht te brengen. Met de Huurdersvereniging wordt bekeken of het inzetten van ervaringsverhalen een werkzame vorm is.

#### 4. Nieuwbouw

- 4.1. De gemeente is momenteel in gesprek / planvoorbereiding voor nieuwe woningbouwplannen op o.a. de voormalige PETC+ locatie in Hegelsom, de vervolgfase van de Afhang in Horst en het woningbouwplan aan de Krouwel in Sevenum. In benoemde plannen komt ruimte voor sociale woningbouw. Daarnaast worden de plannen voor de volgende fase van de Comert in Grubbenvorst voorbereid en wordt ingezet op diverse inbreidingslocaties in Horst. De gemeente zet in op 30% sociale huur/markthuurland in grondexploitaties (zowel van de gemeente als van derde partijen).
- 4.2. In Horst-West wordt actief gewerkt aan een herstructureringsopgave. Onderdeel hiervan bedraagt een opgave om in deze wijken sociale huurwoningen te verminderen en in te zetten op andere segmenten. Het is hiervoor noodzakelijk dat eerst de totale voorraad sociale huurwoningen toeneemt, gezien de druk op de sociale huurmarkt. Dat betekent dat er naast de in 4.1 genoemde 100 huurwoningen in uitbreidingslocaties, ook ruimte wordt gezocht voor 50-100 woningen extra in inbreidingslocaties dan wel uitbreidingslocaties.

#### 5. Kwaliteit en duurzaamheid

- 5.1. In de periode 2021 worden ca. 380 woningen in Horst aan de Maas energetisch verbeterd naar minimaal Label B.
- 5.2. Elke vrijkomende geschikte grondgebonden woning van Wonen Limburg wordt voorzien van zonnepanelen (ook zittende bewoners kunnen zonnepanelen aanvragen).
- 5.3. Wonen Limburg en Woonwanz zetten energiecoaches in om bewoners inzicht te geven in het energieverbruik.
- 5.4. Partijen ondersteunen energiecollectieven van de inwoners. Indien er sprake is van een initiatief in buurten met bezit van de woningcorporaties zal de corporatie waar mogelijk haar huurders ondersteunen bij deelname.

- 5.5. De gemeente betreft de corporaties bij het opstellen van de transitievisie warmte (TVW), waarbij grootschalig, planmatig onderhoud van openbare ruimte en het vastgoed wordt afgestemd. Daarnaast wordt ernaar gestreefd om koppelkansen die bijdragen aan CO<sub>2</sub>-reductie, klimaatadaptatie (bv hittestress en infiltratie van hemelwater) en circulariteit hieraan te verbinden.
- 5.6. Voor de Regionale Energiestrategie zijn corporaties belangrijke stakeholders om te komen tot het product RES 1.0 en nadere uitvoering hiervan. Zij worden, vanuit het programma RES, zowel bestuurlijk op stuurgroepniveau als ambtelijk op werkgroepniveau om inbreng gevraagd.
- 5.7. Wonen Limburg koppelt zoveel mogelijk woningen af van het riool. Er wordt samenwerking gezocht tussen gemeente en corporatie door plannen op wijk- en straatniveau gezamenlijk op te pakken.
- 5.8. Er wordt gewerkt aan vergroening van de woningen en de woonomgeving. Er wordt een pilotproject gedaan met een verticale geveltuin aan de Noordsingel. Gemeente en Wonen Limburg trekken hierin samen op.

## 6. Leefbaarheid

- 6.1. Het borgen van leefbaarheid is maatwerk en vraagt om een gedegen samenwerking. Binnen de mogelijkheden blijven corporaties bijdragen aan het behouden van en de bevordering van de leefbaarheid. Samen met alle partijen wordt bezien welke concrete acties partijen oppakken. Aandachtspunt is het aantal woningen dat de corporaties in bezit hebben binnen de gemeente versus de bijdrage om de acties op te pakken.
- 6.2. Alle nieuwe bewoners (m.u.v. statushouders i.v.m. andere afspraken) worden door Wonen Limburg telefonisch benaderd dan wel thuis bezocht met als doel verbindingen te leggen tussen hen en hun nieuwe woonomgeving. Wonen Limburg doet dit in nauw overleg met het dorp en gebruikt bestaande netwerken waar beschikbaar.
- 6.3. Er wordt gewerkt aan een wijknetwerk in de wijk Norberlus in Horst. De intentie is om meerdere dorpen en wijken in Horst aan de Maas te enthousiasmeren eenzelfde weg in te slaan.
- 6.4. Inwonersinitiatieven worden positief benaderd. In het overleg inwonersinitiatieven worden afspraken gemaakt tussen de gemeente en Wonen Limburg over inwonersinitiatieven. Waar mogelijk draagt Wonen Limburg de besteding, verdeling en verantwoording van leefbaarheidsbudgetten over aan de bewoners (voor o.a. het in eigen beheer oppakken van groenonderhoud en schoonmaakwerkzaamheden). De gemeente zal inwonersinitiatieven ondersteunen in menskracht, dan wel financieel.
- 6.5. Het leefbaarheidsbudget van Wonen Limburg wordt voor 2021 ingeschat op €250 per daeb-woning (het in de wet genoemde basisbedrag bedraagt €129,13). Dit leefbaarheidsbudget omvat leefbaarheidsprojecten in Horst aan de Maas (naar schatting €320.000) en personeelslasten (leefbaarheidsmedewerkers, wijk- en complexbeheerders) (naar schatting €390.000). Het leefbaarheidsbudget van Woonwenz bedraagt het wettelijke basisbedrag van €129,13 (hierin zijn personeelslasten niet opgenomen). Gemeente en Huurdersvereniging stemmen hiermee in.

## 7. Huisvesting van de middeninkomens

- 7.1. Wij werken gezamenlijk aan de opgave voor huisvesting van de middeninkomens.

**8. Verkoop van woningen**

- 8.1. In kernen waar het bezit van Wonen Limburg minder dan 10% van het totaal aantal woningen bedraagt, zullen geen woningen worden verkocht. Gezien de grote druk op de huurmarkt wordt er binnen de mogelijkheden terughoudend omgegaan met het verkopen van woningen.
- 8.2. Per saldo mag het aantal huurwoningen niet verminderen (over meerdere jaren bezien).
- 8.3. Wonen Limburg verkoopt in 2021 maximaal 15 woningen in Horst aan de Maas. Woonwenz verkoopt geen woningen in 2021.