Stichting Huurdersbelangen Zuid Limburg

HBV Stein-Born

ZAAM wonen

wonen limburg

WOONPUNT

Gemeente Stein

Lokale prestatieafspraken gemeente Stein

Jaarschijf 2023

22 november 2022

AKKOORDVERKLARING

- **Zaam Wonen**
  Karel Smitsmans, directeur-bestuurder

[redacted]
K.A.G. Smitsmans 12 december 2022

- **Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent BV**
  Ger Peeters, bestuurder

[redacted]
G.G.M.P. Peeters, Roermond 7 december 2022

- **Woonpunt**
  Wim Hazeu, bestuurder

- **HBV Stein-Born**
  Pierre Kusters, voorzitter

[redacted]
P. Kusters 12 december 2022

- **Stichting huurdersbelangen Zuid-Limburg**
  Nicole Houwen, bestuurslid

[redacted]
8 december 2022

- **Gemeente Stein**
  Danny Hendrix, wethouder Fysieke leefomgeving

ValidSigned door Danny Hendrix
op 14-12-2022

Voorwoord

Begin 2023 wordt de nieuwe woonzorgvisie (op hoofdlijnen) van de gemeente Stein voor de periode 2023-2027 vastgesteld. Deze woonzorgvisie is de basis voor het maken van nieuwe prestatieafspraken in 2023 voor de periode 2024-2027. Onderhavige jaarschijf voor 2023 kan daarom worden beschouwd als overgangsdocument.

Landelijke ontwikkelingen op woongebied hebben ook invloed op de gemeente Stein en de op te stellen woonzorgvisie. Voor de werkzaamheden in 2023, zoals aangegeven in onderhavige jaarschijf, is het goed om enkele belangrijke ontwikkelingen hierna kort aan te geven.

Nationale Woon- en Bouw Agenda (NWBA)

Conform het Programma Woningbouw van de NWBA moeten er in de periode van 2021 tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen erbij komen op de woningmarkt van Nederland. Behalve de aantallen is minstens zo belangrijk dat er woningen worden gebouwd waar behoefte aan is: (betaalbare) woningen voor specifieke doelgroepen. Én dat de spreiding ervan reëel en eerlijk is: fair share. Om deze doelen te bereiken, maakt de minister voor VRO prestatieafspraken met provincies en corporaties over aantallen woningen en over kwaliteit.

In het Limburgse bod van de provincie is het toevoegen van minimaal 26.550 woningen t/m 2030 opgevoerd met een bereidheid om dit aantal op te hogen met 20.000 extra woningen. Bij het opstellen van dit bod heeft het Rijk de provincie Limburg een andere rol gegeven dan de gebruikelijke Limburgse werkwijze waarbij er nauw wordt samengewerkt met gemeenten. Toch heeft de provincie de (sub-)regio's betrokken bij het traject om te komen tot een bod.

Op 28 september 2022 vond de themasessie wonen en zorg plaats voor de nieuwe gemeenteraad van Stein. Hieraan namen ook de woningcorporaties en grotere zorgaanbieders deel. Toen is aangegeven dat de gemeente Stein zich gaat inspannen om bruto 500 nieuwe woningen toe te voegen t/m 2030 in gemeente Stein. Hiermee neemt de gemeente ook een aandeel in de totale landelijke opgave.

Regionale woondeals

Eind 2022 wordt de Limburgse opgave zoals die in het bod is opgenomen doorvertaald naar de regio's. Dat gebeurd middels regionale woondeals. Voor Zuid-Limburg is ten tijde van dit schrijven nog onduidelijk op welk nivo deze deals worden afgesloten: Op Corop-nivo (Zuid-Limburg), subregionaal nivo (Maastricht-Heuvelland, Westelijke Mijnstreek en Parkstad) of anders.

Opgemerkt wordt dat hiermee niet de Regio Deals worden bedoeld. In de Regio Deals werken Rijk en een bepaalde regio samen aan een betere woon- en leefomgeving voor bewoners en ondernemers in die regio.

Subregionale woningbouwprogrammeringslijst

In de subregio Westelijke Mijnstreek (gemeenten[1] Sittard-Geleen, Beek en Stein) werken wij nauw samen en hebben wij o.a. een subregionale woningbouwprogrammeringslijst. Het bestuurlijk overleg Wonen beheert deze lijst. Hierdoor is er goed zicht op wat er speelt bij de andere gemeenten in de subregio en eventuele woningbouwprojecten.

Flexibele woningen

Om tegemoet te komen aan de huidige behoefte aan betaalbare woningen voor bv. jongeren en urgenten wordt momenteel nadrukkelijk gekeken naar de mogelijkheden van het realiseren van tijdelijke woningen. Dit onderzoek zet de gemeente samen met de woningcorporaties in 2023 door in de verwachting dat hiermee op kortere termijn een deel van voornoemde 500 woningen kan worden gerealiseerd.

[1] De voormalige gemeente Schinnen (nu onderdeel gemeente Beekdaelen) maakte eerder ook deel uit van de subregio. Omdat gemeente Beekdaelen bij belangrijke woonthema's vooralsnog aansluit bij de subregio Parkstad wordt deze gemeente hier niet vermeld als onderdeel van de subregio Westelijke Mijnstreek.

Algemeen

Onderwerp	Afspraak 2023	Verantwoordelijke	Monitoring
Bestuurlijk overleg	Er vindt minimaal 2 keer per jaar bestuurlijk driepartijenoverleg plaats m.b.t. de prestatieafspraken.	gemeente	

Transformatieopgave (beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid)

We zorgen er voor dat we voldoende sociale huurwoningen hebben voor mensen die daarop aangewezen zijn. We zorgen ook dat dit technische goede, veilige en duurzame woningen zijn, die passen bij de wensen van verschillende doelgroepen. We zorgen dat het woningaanbod blijft passen bij de vraag. Dit doen we door Sloop, Nieuwbouw, Verkoop, Aankoop en Onderhoud en Renovatie van onze woningen. Als we het nog niet weten doen we onderzoek.

		Locatie/projectnaam	Woning-aantal	Typologie	BAT-score	Huurprijsklasse
Sloop	Zaam Wonen					
	Wonen Limburg					
	Woonpunt					
Nieuwbouw	Zaam Wonen	CPO Meerdel Elsloo	5	Grondgebonden rijwoning	0	5 DAEB
		Poolster Elsloo	10	Grondgebonden nultreden-rijwoning	2	6 DAEB 4 N-DAEB
		Bij bestaande woonwagenlocatie(s)	3-5* met start na positieve overdracht gronden.	Woonwagens/chalets		3-5 DAEB
	Wonen Limburg	Bij bestaande woonwagenlocatie(s)	1-2* met start na positieve overdracht gronden.	Woonwagens/chalets		1-2 DAEB
	Woonpunt					
Renovatie (verduurzamen)	Zaam Wonen	MIJN Nieuwdorp, kwadrant ZW	54	Grondgebonden rijwoning	0	DAEB
	Wonen Limburg	Bath Urmond	7	Eengezinswoning		DAEB
	Woonpunt					

Verkoop	Zaam Wonen					
	Wonen Limburg					
	Woonpunt					
Aankoop	Zaam Wonen	Aankoop van Peldenstraat 63. Deze eigenaar gaat naar Damiatestraat 60 (huurwoning). Peldenstraat 63 wordt hierna gesloopt in kader herstructurering	1	Grondgebonden rijwoning	0	DAEB
	Wonen Limburg		0			
	Woonpunt					

** Betreft afspraken over jaar 2023. Realisatie lijkt vanwege benodigd proces en bv. levertijden erg ambitieus.*

- *Nieuwbouw: Het betreft woningen waarvan de verwachting is dat in het betreffende jaar de bouw start, of die in het betreffende jaar worden opgeleverd.*
- *Voorgenomen sloop: 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. Feitelijke sloop vindt plaats nadat planvorming en RO-procedure voor nieuwbouwontwikkeling zijn afgerond.*
- *Voorgenomen renovatie: Renovatie vindt te allen tijde plaats na overleg met de bewoners. Omschrijving van projectnaam en locatie kan derhalve globaal omschreven zijn.*
- *De status "Renovatie" is gebonden aan wettelijke voorwaarden. De daadwerkelijke uitvoering van de in deze tabel benoemde projecten krijgt invulling na feitelijke opname van uit te voeren werkzaamheden en na overleg met bewoners en huurdersorganisaties. Aan het in deze tabel genoemde label Renovatie of Herbestemming kunnen daarom op voorhand geen rechten worden ontleend. De verwachte wijzigingen in aantal woningen, toegankelijkheid of prijsklasse betreffen een reële aanname op basis van de inzichten van nu.*
- *Voorgenomen verkoop van woningen: Genoemde aantallen betreffen een indicatie op basis van simulatie. Feitelijke verkoop is afhankelijk van welke woningendoor huuropzegging voor verkoop beschikbaar komen en de vraag vanuit de markt. Exclusief eventuele verkopen uit de niet-DAEB. Woningtype, toegankelijkheid, E-label en prijsklasse zijn op voorhand niet definitief bekend en zijn gebaseerd op een reële aanname.*
- *Voorgenomen aankoop van woningen: Realisatie o.a. afhankelijk van marktomstandigheden. Uitvoering binnen vooraf gestelde projectkaders.*

Onderwerp	Afspraak 2023	Verantwoordelijke	Monitoring
Onderzoek	Wij onderzoeken de realisatie van minimaal 55 flexwoningen op 2 locaties (kern Stein) zoals deze voortkomen uit de beroepsopdracht HAS (Groen en flexibel wonen in Stein). Zaam Wonen neemt hierbij de locatie aan de noordzijde voor haar rekening en Wonen Limburg de locatie aan de zuidzijde. Gemeente wil (vanwege ontbreken ambtelijke capaciteit) zoveel mogelijk ontzorgd worden door de corporaties.	gemeente/ZW/WL	
	Uitwerking lokale Transformatievisies Urmond-Oost en Elsloo • 1e helft 2023 maken wij afspraken over Urmond-Oost m.b.t. verduurzaming, sloop- nieuwbouw, aankoop, etc. (no-regret) in relatie tot de Transformatievisie Urmond-Oost • 1e helft 2023 maken wij afspraken over Elsloo m.b.t. verduurzaming, sloop-nieuwbouw, aankoop, etc. (no-regret) in relatie tot de Transformatievisie Elsloo	gemeente/WL gemeente/ZW	
	Zaam Wonen gaat in 2023 door met de verkenning van: • Stationsstraat/Mgr. Kerckhofstraat Elsloo (21 meergezinswoningen); • Burg. Van Heesstraat Elsloo (12 meergezinswoningen) en start de verkenning voor: • Stadhouderslaan e.o. Stein (244 meergezinswoningen) Hierbij is er een duidelijke relatie met de transformatievisie Elsloo en de wijkuitvoeringsplannen m.b.t. aardgasloze wijken. Zaam Wonen en gemeente stemmen dit onderling af.	ZW gemeente/ZW	
	Wij onderzoeken in de eerste helft 2023 hoe de gewenste verduurzaming van 113 appartementen Heerstraat Centrum Stein (Voorzien in Q4 2023) zich verhoudt tot het verwachte toekomstperspectief van Moutheuvel. Dit doen wij samen met Vivantes.	gemeente/WL/Vivantes	

	In 2023 leggen wij de procedure vast m.b.t. aanlevering en actualisatie van de BAT-scores en energielabels van de woningen van de corporaties en zorgaanbieders.	gemeente/ZW/WL/ WP	
	Bij nieuw- en verbouw in de oude kernen (met name de beschermde dorpsgezichten Elsloo en Urmond) en in de rand rond deze oude kernen, laten wij elementen uit de Maasstijl in de architectuur terugkomen om de gevels meer te laten corresponderen met de historie en de monumenten.	Gemeente/ZW/WL/ WP	
Realisatie	Zaam Wonen realiseert zo spoedig mogelijk doch uiterlijk in 2024 (Bij voorkeur in het kwadrant ZW Nieuwdorp) minimaal 2 grote grondgebonden sociale huurwoningen die geschikt zijn voor het huisvesten van grote (statushouder-)gezinnen (7 tot 9 personen).	ZW	
	Corporaties realiseren minimaal 5 standplaatsen voor woonwagenbewoners met sociale woonruimte in 2023 en verder conform planologische verkenning en onderzoek zoals tussen partijen is besproken. • 1 januari 2023 ligt er een principebesluit tussen gemeente en corporaties m.b.t. de uitbreidingsopgave en financiële afhechting; • Eerste helft 2023 wordt de omgevingsdialoog doorlopen en wordt het planologisch traject gelijktijdig opgestart; • Realisatie van de woonproducten vindt pas plaats nadat de betreffende woonwagenlocaties ook daadwerkelijk zijn overgenomen door de corporaties. Voorbereiding gebeurt wel voordien.	gemeente/ZW/WL	
Verkoop/ aankoop/ overnemen	Ook in 2023 is er geen verkoop van standplaatsen/huurwoonwagens/ huurchalets aan woonwagenbewoners, vanwege: • Behoud van betaalbare huurwoningen/huurproducten is nu noodzakelijk (zie uitgevoerd behoefteonderzoek); • Doelgroep is veelal aangewezen op betaalbaar huurproduct (zie resultaten rapport Companen);	gemeente/ZW/WL	

	• Bemoeilijking dagelijks beheer en handhaving door versnippering bezit/gronden; • Groot risico op kwaliteitsverlies (op termijn) van (actueel) courant woonproduct.		
	Woningcorporaties nemen in 2023 of zo spoedig mogelijk, conform huidige overdrachts-werkwijze/proces, daarna de resterende woonwagenlocaties over van gemeente Stein: • Zaam Wonen: Veestraat (Stein), Heiperk (Elsloo), Kinskystraat (Stein); • Wonen Limburg: Swentiboldlaan (Urmond)	ZW/WL	
	Verkoop van sociale huurwoning is in principe enkel mogelijk indien het een "verdwaalde"/solitaire woning betreft met minimaal energielabel B en indien deze niet gelegen is in: • Nieuwdorp (projectgebied MIJN Nieuwdorp) • Urmond-Oost • Projectgebieden Transformatievisie Elsloo (Dorine Verschureplein e.o., Aelserhof e.o., droogdal, historisch lint en de bloemkoolwijken). Uitzondering hierop is enkel mogelijk indien gemeente en betreffende corporatie gezamenlijk consensus hebben over de verkoop van een bepaalde woning.	ZW/WL	
Energielabel	In de eerste helft 2023 geven of tonen corporaties aan: • dat hun woningbezit in gemeente Stein gemiddeld energielabel B heeft; • hoe energielabel B bij hun gedefinieerd en bepaald is (bv. middels individuele woningopname, via gecertificeerd bedrijf, etc.) • welke woningen in de gemeente Stein nog niet label B hebben en wanneer deze woningen alsnog minimaal label B krijgen;	ZW/WL/WP	

Energie-armoede	Er zijn nu 115 huishoudens die binnen de categorie energiearmoede in gemeente Stein binnen het woningbezit van Wonen Limburg vallen. Wonen Limburg stelt hiervoor energiecoaches (ervaren vrijwilligers) beschikbaar. Voor Zaam Wonen vallen er 450 huishoudens in de categorie energiearmoede. Zaam Wonen draagt in 2023 5.000 euro bij aan de gemeentelijke inzet van energiecoaches (dit bedrag komt eind 2022 al beschikbaar). Gemeente Stein heeft de doelgroep van huishoudens die in aanmerking komen voor de eenmalige landelijke energietoeslag 2022 en de Steinse Energiebespaaractie verbreed; de inkomensgrens is van 120% naar 130% van het sociaal minimum inkomen verhoogd. Daarnaast komen alle huurders in aanmerking voor de energiebox.	WL (reeds lopende) ZW gemeente	
	In 2023 gaan wij gezamenlijk verder met de reeds opgepakte trajecten: • (Vervolg-)traject m.b.t. realisatie en aansluiting op Het Groene Net: Gemeente Stein dringt er (uiterlijk Q1 2023) bij Het Groene Net op aan dat de stakeholders (woningcorporaties) goed geïnformeerd en betrokken worden in het lopende traject. Er ligt een intentieovereenkomst vanuit Zaam Wonen en Wonen Limburg en het Groene Net. • Woningbouwcorporaties komen, net zoals in Sittard-Geleen, ook in gemeente Stein in aanmerking voor de stimuleringsregeling om hemelwater af te koppelen. De aanvraag kan worden ingediend via https://www.gemeentestein.nl/waterklaar • Beschikbaarstelling Transitievisie Warmte gemeente Stein (TVW); • Alternatieve collectieve energieopwekking/warmtebronnen voor de wijken waar het Groene Net nu al niet haalbaar is. • In de loop van 2023 uitwerking van Transitievisie in wijkuitvoeringsplannen m.b.t. het aardgasloos maken van de woningvoorraad (o.a. planning). Er is dan duidelijkheid waar het Groene Net zeker niet zal komen. Het isoleren en terugbrengen van energievraag is vanuit de trias-energetica nooit verkeerd.	gemeente gemeente	

Huurstijging bij energiemaa-tregelen	Zaam Wonen neemt de investeringen t.b.v. energiemaatregelen voor haar rekening zonder een huurstijging. Alleen bij zonnepanelen wordt er, in overeenstemming met de HBV Stein-Born, een beperkte vergoeding gevraagd (ong. 50% van de opbrengst). Bij energielabel E, F en G is het voornemen om geen huurverhogingen door te voeren. Wonen Limburg hanteert geen huurstijging bij het nemen van energiemaatregelen.		
Omgevingswet	Gemeente Stein bereidt zich al een tijdje voor op de Omgevingswet (die met de huidige kennis medio 2023 van kracht zal worden). Begin 2022 is de omgevingsvisie Gemeente Stein 2040 vastgesteld. Vanaf november 2020 werkt gemeente Stein al met de Intaketafel. De Intaketafel is door de VNG (Vereniging Nederlandse Gemeenten) bedacht om de integrale ambtelijke samenwerking tussen beleid en uitvoering te verbeteren. Door dit nu al in de praktijk te brengen, los van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, is er voldoende gelegenheid om hiermee te oefenen. Streven is om ruimtelijke verzoeken of informele aanvragen zo snel mogelijk integraal te toetsen op (beleidsmatige) haalbaarheid. De gemeenteraad heeft op 18 november 2021 het participatiebeleid "Wie doet er mee?!" vastgesteld. Dit beleid is opgesteld samen met inwoners, ondernemers en organisaties. Het beleid maakt duidelijk wat de gemeente verwacht als je een initiatief hebt dat gevolgen heeft voor de fysieke leefomgeving. Bijvoorbeeld hoe je anderen kunt laten meedenken of meedoen en je plan zo kan verbeteren.		

Betaalbaarheid

Samen zorgen we er voor dat wonen betaalbaar blijft voor de mensen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Corporaties wijzen daarvoor woningen toe die passen bij het inkomen en informeren mensen over welke woonlasten passend zijn. Gezamenlijk zijn we waakzaam op het gebied van woonlastenontwikkeling en het ontstaan van knelpunten hierin en spannen we ons in om de totale woonlasten laag te houden. Mensen die het moeilijk hebben om de huur te betalen bieden we ondersteuning. Daarbij werken we met elkaar samen. Uithuiszetting op basis van huurachterstand proberen we zoveel mogelijk te voorkomen.

Onderwerp	Afspraak 2023	Verantwoordelijke	Monitoring
Vroegsignalering	Het doorgeven van betalingsachterstanden stuit bij gemeente Stein vaak op privacywetgeving. Op basis van het subregionaal afgesloten convenant hoeft privacywetgeving geen belemmering te zijn bij melding. Gemeente onderzoekt dit.	gemeente	
Voorzieningen-wijzer	In april 2021 heeft er overleg plaatsgevonden tussen gemeenten en woningcorporaties Westelijke Mijnstreek (verder: WM) over het gebruik van de Voorzieningenwijzer. Hieruit is het volgende advies gekomen: 1. De Voorzieningenwijzer is een instrument in het kader van armoedebestrijding/ schuldhulp-verlening. Er is in de WM een goed vangnet voor mensen met een laag inkomen of schulden. Het is verstandig te bekijken hoe de verbindingen tussen bestaande ondersteunings-structuren voor deze doelgroep versterkt kunnen worden (actie SoZa). Wacht eerst de resultaten van acties in het kader van de nieuwe Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening af en bekijk vervolgens de situatie over 1 jaar opnieuw. Stem ambtelijk en bestuurlijk af met dossierhouders armoede; 2. Volg de ontwikkelingen in Parkstad en m.n. de pilot Beekdaelen. Wacht op hun resultaten/analyses en neem deze mee in de besluitvorming m.b.t. een mogelijke implementatie. Stem ook af met Maastricht waar men op dit moment bezig is met een verkenning; 3. De trekker/voorzitter van de regionale werkgroep betaalbaarheid (i.k.v. prestatieafspraken gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties) is samen met de leden van de werkgroep aan zet om in april/mei 2022 de situatie omtrent implementatie van de Voorzieningenwijzer opnieuw te bestuderen en met een onderbouwd advies te komen wat dan vervolgens in de 2e helft van 2022 wordt afgestemd met de wethouders armoede en wordt geagendeerd voor het BO Wonen WM.		

	Omdat de werkgroep Betaalbaarheid in 2022 niet meer bijeengekomen is wordt bovenstaande in 2023 regionaal geagendeerd via regio coördinator Wonen Westelijke Mijnstreek (Denise Op den Kamp). Wonen Limburg organiseert samen met Woonpunt voor de Zuid-Limburgse gemeenten in Q1 van 2023 een bijeenkomst waar diverse sprekers en gemeenten (Weert en Brunssum) hun ervaringen delen met hun collega-gemeenten.	gemeente WL/WP	
Uittreksel BRP	Bij een aanvraag om huurbevriezing/huurverlaging heeft de huurder een uittreksel BRP nodig. Deze is nodig voor inzicht in adreshistorie en evt. benodigde verhuurdersverklaring. Voor deze kwetsbare groep is zelfs die uitgave een drempel. Gemeente Stein verstrekt rond de 400-500 uittreksels per jaar. Niet te achterhalen is hoeveel hiervan aangevraagd wordt vanwege huurbevriezing of verlaging. Conform de gemeentelijke legesverordening (1.4.5) kost een uittreksel BRP € 15,30 (2022 en 2023). Gemeente onderzoekt in 2023 verder de mogelijkheid om een uittreksel kosteloos aan deze groep aan te bieden.	gemeente	
Toewijzings-norm	Corporaties (Wonen Limburg, Woonpunt en Zaam Wonen) sluiten aan bij de wettelijke toewijzingsnormen. Voor 2023 betekent dit dat de corporaties de maximaal wettelijk mogelijke bandbreedte willen behouden om tenminste 85% van de vrijkomende woningen aan de primaire doelgroep te verhuren en dus maximaal 15% van de vrijkomende woningen wordt verhuurd aan woningzoekenden afkomstig uit de secundaire doelgroep en hogere inkomens.	ZW/WL/WP	
Toewijzing woonwagen-standplaatsen	Gemeente implementeert de toewijzing woonwagenstandplaatsen in de woonzorgvisie 2023-2027. Corporaties stellen het gezamenlijk opgestelde toewijzingsbeleid (Westelijke Mijnstreek) zo snel mogelijk vast zodat de nieuwe standplaatsen conform deze nieuwe toewijzing kunnen plaatsvinden.	gemeente ZW/WL	

Wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen

De vraag naar wonen met zorg neemt toe. Dat komt onder andere door de extramuralisering, de vergrijzing, de behoefte en het beleid om langer thuis te wonen en de toename van ambulante zorg als gevolg daarvan. Wonen en zorg komen dus steeds meer samen in de woningen en in de woonomgeving. Hierdoor huisvesten we ook steeds meer kwetsbare burgers. Ook zijn er bewoners die net iets meer ondersteuning nodig hebben of bijzondere behoeften hebben, denk bijvoorbeeld aan de vergunninghouders of woonwagenbewoners. Al deze mensen zijn vaak aangewezen op een sociale huurwoning. Ons doel is om voldoende en passend aanbod te bieden voor deze groepen, met in de wijken focus op draagkracht, kansgelijkheid en aandacht voor iedereen. Naast woningaanbod zijn ook het voorzieningenniveau, 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, welzijn en veiligheid.

<table>
<tr><th>Onderwerp</th><th>Afspraak 2023</th><th>Verantwoordelijke</th><th>Monitoring</th></tr>
<tr><td>Statushouders/ Housing</td><td>Corporaties zorgen voor passende huisvesting van statushouders en door Housing Westelijke Mijnstreek bemiddelde kandidaten. Uitgangspunt is hierbij dat in totaal maximaal 15% van de vrijkomende woningen voor deze bijzondere doelgroepen beschikbaar wordt gesteld.

<u>Toegewezen woningen in 2021 en 2022 (tot nu)</u>
<table><tr><th></th><th></th><th>Aantal mutaties</th><th>Toegewezen woningen aan statushouders</th><th>Toegewezen woningen t.b.v. Housing</th><th>Percentage</th></tr><tr><td rowspan="2">Zaam Wonen</td><td>2021</td><td>178</td><td>14</td><td>3</td><td>9,6 %</td></tr><tr><td>2022</td><td>137</td><td>8</td><td>3</td><td>8,0 %</td></tr><tr><td rowspan="2">Wonen Limburg</td><td>2021</td><td>56</td><td>2</td><td>1</td><td>5,3 %</td></tr><tr><td>2022</td><td>69</td><td>3</td><td>0</td><td>4,3 %</td></tr></table>Bron: Opgave woningcorporaties</td><td>ZW/WL</td><td></td></tr>
</table>

<table>
<tr>
<td></td>
<td>
<u>Verdeling taakstelling conform DAEB-bezit Stein</u>
<table>
<tr><th>Corporaties</th><th>Totaal DAEB-woningen Stein</th><th>Percentage</th><th>Verhouding</th></tr>
<tr><td>Zaam Wonen</td><td>1820</td><td>73,4 %</td><td>3</td></tr>
<tr><td>Wonen Limburg</td><td>655</td><td>26,4 %</td><td>1</td></tr>
<tr><td>Woonpunt</td><td>5</td><td>0,2 %</td><td>0</td></tr>
</table>
Bron: https://ibw.datawonen.nl/mosaic/gemeenterapportage/2--belangrijkste-cijfers

<u>Prognose taakstelling gemeente Stein 2023: ca. 70 statushouders</u>

Onderbouwing: Taakstelling 1e helft 2023 bedraagt 30. Dit maal 2 (voor 2e helft) maakt minimaal 60 dus. Verwacht wordt dat taakstelling verhoogd wordt in de loop van het jaar. Vandaar ca. 70.

<u>Doorvertaling naar aantal woningen 2023: 25-30 woningen</u>

Onderbouwing: Tussen 2013 en november 2022 hebben we 118 statushouders gehuisvest in 43 woningen. Dus gemiddeld 2 à 3 statushouders per woning.

• Zaam Wonen: Prognose voor geheel 2023 -> 19-23 woningen
• Wonen Limburg: Prognose voor geheel 2023 -> 6-8 woningen

Indien voornoemde 30 woningen maximaal 15% van de mutaties betreft, betekent dit 200 aan noodzakelijke mutaties in 2023 (in 2021 totaal 234 mutaties en in 2022, tot nu, 206 mutaties). Percentage van 15% zou hiermee net toereikend zijn.

Indien de situatie daarom vraagt in 2023 zal er gezamenlijke bestuurlijke afstemming plaatsvinden ten aanzien van het maximale percentage van 15% en kan dit percentage nog worden aangepast om te kunnen voldoen aan de taakstelling.
</td>
<td>gemeente/ZW/WL</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Vluchtelingen-werk</td>
<td>Gemeente initieert z.s.m. in 2023 een gezamenlijk overleg tussen gemeente, ZW, WL en Vluchtelingenwerk. Aanleiding is de door corporaties geconstateerde ontbrekende</td>
<td>gemeente/ZW/WL</td>
<td></td>
</tr>
</table>

	ondersteuning van Vluchtelingenwerk op belangrijke momenten bij de huisvesting van statushouders.		
Asielzoekers	Gemeenten en provincies krijgen op basis van de nieuwe Asielwet een belangrijke taak bij een goede verdeling/spreiding van de asielopvang. Gemeente initieert z.s.m. in 2023 een gezamenlijk overleg tussen gemeente, ZW en WL om de inzet van de corporaties ten aanzien van asielopvang te onderzoeken en te bepalen.	gemeente/ZW/WL	
Woonzorgvisie	In Q1 2023 stelt gemeente Stein de Woonzorgvisie 2023-2027 vast. Deze woonzorgvisie vormt de basis voor de biedingen van de woningcorporaties voor 2024 en verder.	gemeente	
	Nieuwe woonzorginitiatieven worden door de gemeente getoetst aan de (concept-)woonzorgvisie van de gemeente Stein.	gemeente	
Toets Wmo	Wij onderzoeken het programma van eisen m.b.t. nieuwbouw/renovatie van (zorg-)nultredenwoningen. Hierbij laat de gemeente een check uitvoeren (door adviesburo) inzake collectieve Wmo-voorzieningen. Ook bekijken wij hoe de BAT-systematiek zich verhoudt tot (latere) Wmo-voorzieningen. Ook bekijken wij casuïstiek: Er wordt bv. een scootmobiel als Wmo-voorziening (indicatie) vanuit gemeente voorgeschreven terwijl het complex hier helemaal niet geschikt voor is. Hierover maken wij in Q1 2023 aan de voorkant duidelijke afspraken (inclusief perspectief klantmanager).	gemeente/ZW/WL gemeente/ZW/WL	
Advies Inclusie	Bij realisatie van nultredenwoningen wordt advies gevraagd van de klankbordgroep Inclusie (via gemeenteambtenaar Bart Pijpers). Klankbordgroep Inclusie is onderdeel van de Adviesraad (verordening Adviesraad). Hierover maken wij wel duidelijke procesafspraken.	gemeente/ZW/WL	

Maatschap-pelijke opvang	Zaam Wonen realiseert 3 trajectbedden binnen een bestaande eengezinswoning voor 1 februari 2023 (vanwege sluiting huidige dag- en nachtopvang) in de wijk Kerensheide in samenwerking met Moveoo. E.e.a. afhankelijk van beschikbaarheid/mutaties.	Zaam Wonen	
Zorgaanbieders	In 2023 gaan wij ervoor zorgen dat de in gemeente Stein werkzame zorgaanbieders (die woningbezit in gemeente Stein hebben) vanaf 2024 ook aansluiten in dit prestatieafsprakentraject.	gemeente	
Bewoners-commissie Woonwagen-bewoners	Gemeente initieert in het voorjaar en najaar 2023 gezamenlijke overleggen in 2023 tussen gemeente Stein, Zaam Wonen, Wonen Limburg, PIW en vertegenwoordiging bewonerscommissie (betreft huurders en max 2 personen). Tevens wordt er een bestuurlijk overleg in het najaar 2023 gepland.	gemeente	
Doorstroming	De feitelijke aanpak van aspect doorstroming volgt vanuit de op te stellen woonzorgvisie. Toch gaat de gemeente nu al een inventarisatie en analyse uitvoeren van de doelgroep in Nieuwdorp (leeftijdsklasse, huur/koop, geschiktheid eigen woning, etc.).	gemeente	
Oekraïners	Gemeente initieert in Q1 2023 een gezamenlijk overleg tussen gemeente, ZW en Ad Hoc. Onderwerp van gesprek zal o.a. evaluatie zijn.	gemeente	

Leefbaarheid

Leefbare kernen en wijken zijn van groot belang voor het welzijn, woongenot en de veiligheid van bewoners. Leefbaarheid gaat over hoe mensen de samenstelling en de omgang van de bevolking in hun buurt waarderen, over hoe veilig men de buurt vindt, over hoeveel overlast en hinder men ervaart, over de kwaliteit van de woningvoorraad, over voorzieningen in de buurt en over de kwaliteit van de publieke ruimte.

Gebieden die kwetsbaar zijn verdienen extra aandacht en inzet en een op maat gesneden gebiedsgerichte aanpak. Samen met partijen als politie, zorginstanties en natuurlijk dorps/wijkbewoners willen wij de komende jaren de leefbaarheid goed houden waar deze voldoende is en versterken waar dat nodig is.

Onderwerp	Afspraak 2023	Verantwoordelijke	Monitoring
Buurthuis Kooypoort	Ten aanzien van realisatie spreekkamers door Wonen Limburg in locatie Kooypoort spreken wij het volgende af: • Q1 2023: Voorbereiding en afstemming programma van eisen met gemeente, Partners in Welzijn (PIW) en vrijwillige beheerders • Q2 2023: Uitvoering • Q3 2023: Ingebruikname	WL	
	Bij klachten/meldingen ten aanzien van buurthuis Kooypoort streven we deze binnen 72 uur af te handelen of volgt er in ieder geval een terugkoppeling aan de melder. De uitvoer van toegezegde werkzaamheden na melding wordt binnen 2 weken opgepakt.	WL	
Deelname open inlooppunten	Frequentie van deelname woningcorporaties aan open inloop in Elsloo, Stein en Urmond zal minimaal maandelijks bedragen en met een vaste medewerker (soms met duo). Dit t.b.v. de herkenbaarheid voor inwoners en netwerkvorming partners voorliggend veld. Corporaties zorgen, naast de gemeente en de voorliggende partijen, ook zelf voor publiciteit en bekendmaking dat ze aanwezig zijn op een bepaald moment in de betreffende locatie en voor welke vragen inwoners bij hen terecht kunnen. De pr materialen / advies van de gemeente, zoals de digitale flyer en webteksten op www.gemeentestein.nl/inloop kan hiervoor worden gebruikt. Corporaties brengen dit halfjaarlijks onder de aandacht in hun mediamiddelen/pr uitingen.	ZW/WL	
Participatie	Vanuit de sociale huurders uit Urmond-Oost komt een afvaardiging (minimaal 1 persoon) die deelneemt aan DOP Urmond en traject Transformatievisie Urmond-Oost. Begonnen kan worden met een oproep aan kandidaten om zich te melden.	WL	
Afstemming casuïstiek	Wij stemmen goed af bij casussen met meerdere hulpvragen met PIW of MEE (partners inloop). Zodra zich deze casussen voordoen (bv. vanuit huurincasso)	gemeente/ZW/WL	

	schakelen wij met anderen en volgen hierbij het convenant vroegsignalering op. Bij inloop blijven wij aansluiten als partner.		
Mijn Nieuwdorp	Mijn Nieuwdorp: • In 2023 continueren wij de netwerkbijeenkomsten 360 graden Nieuwdorp. Zaam Wonen neemt hieraan deel en denkt als samenwerkingspartner mee in de voorbereiding. • Er wordt in Q1 2023 een realisatieovereenkomst afgesloten voor Bruisend Hart waarbij voor leefbaarheid realisatie van een sociale plint noodzakelijk is. Middels goed participatietraject wordt de sociale plint in 2023 ontworpen/opties verkend. • Vidar in de wijk: In 2023 (en verder) verdere ondersteuning en locatie beschikbaar stellen vanuit Zaam Wonen. Als samenwerkingspartners evalueren we de pilot per kwartaal, waarbij Vidar na een jaar uiteindelijk besluit (in goed overleg), of de pilot al dan niet structureel wordt ingebed en de locatie definitief wordt bepaald. Criteria voor evaluatie zijn vastgelegd in het plan van aanpak (juli, 2022). • Groenparticipatie: Hergebruik groen bij herstructureringstuinen (in combi met Vidar in de wijk en in samenwerking met Centrum voor Natuur- en Milieu educatie CNME De Rollen, naar voorbeeld van Gered Groen en Tuinen van Zuid in Geleen Zuid). • Deelname projectgroep 360 graden, proces- en stuurgroepoverleggen: Navolging Samenwerkingsovereenkomst Mijn Nieuwdorp. • Specifieke zaken worden geregeld in de overeenkomsten Kwadrant Zaam Wonen en Bruisend Hart.	gemeente/ZW	
Leefbaarheid	Uit de evaluatie van de herziene Woningwet kwam naar voren dat het wenselijk is de slagkracht van woningcorporaties op het gebied van leefbaarheid te vergroten. Dat leidt ertoe dat het maximum investeringsbedrag voor leefbaarheid komt te vervallen. Daarnaast is het niet vastleggen van leefbaarheidsactiviteiten in de prestatieafspraken		

	niet langer een onrechtmatige handeling. Uiteraard blijft het belangrijk om in de lokale driehoek de inzet op leefbaarheid te bespreken. Corporaties horen leefbaarheid te betrekken in het bod dat zij doen op het gemeentelijk woonbeleid, omdat leefbaarheid als volkshuisvestelijke prioriteit is vastgesteld. Tot slot mogen corporaties voortaan bijdragen aan activiteiten gericht op ontmoeting, zoals een wijk- of buurtfeest. Dit is geregeld in artikel 51 van het Besluit toegelaten instellingen 2015 (hierna: BTIV).		
	Zaam Wonen zet in haar bezit 2 wijkteams met bewoners op (zgn. Bewonerskrachten), die zich inzetten voor de fysieke leefbaarheid in de wijk.	Zaam Wonen	
	Zaam Wonen start met bewonersbijeenkomsten per complex om haar zichtbaarheid in de wijk te vergroten en persoonlijk contact met huurders te bevorderen. Ook is er een huurdersbijeenkomst voor nieuwe huurders om ze wegwijs te maken bij Zaam Wonen en mogelijk partners.	Zaam Wonen	
	Zaam Wonen stelt een huis (Damiatestraat 30) ter beschikking aan Stichting Verrassingsdag. Zij richt zich op het ondersteunen en verbinden van bewoners, bijvoorbeeld door samen te koken.	Zaam Wonen	
	Zaam Wonen betrekt Vidar bij het project Nieuwdorp: Vidar levert hand- en spandiensten bij het groenonderhoud van tuinen en achterpaden en de schoonmaak van woningen en ondersteunt individuele bewoners bij verhuizing en het opruimen van huis en tuin. Zaam Wonen stelt hierbij een woning (Peldenstraat 48) ter beschikking.	Zaam Wonen	
	Wonen Limburg gaat in 2023 in gemeente Stein ervaringsdeskundigen inzetten om complexe (meervoudige) leefbaarheidsproblematiek aan te pakken.	Wonen Limburg	
	Wonen Limburg draagt bij aan het verbeteren van en het bevorderen van activiteiten op het gebied van leefbaarheid en reserveert hiervoor middelen. Huurders van WL kunnen een beroep doen op het fonds Leefbaarheid. In dit fonds zit € 10 per VHE. Dit fonds is er voor bewonersinitiatieven.	Wonen Limburg	

	De Transformatievisie Urmond-Oost zet Wonen Limburg in 2023 maatschappelijk in. Het thema Leefbaarheid is voor WL een spil waar veel om draait. Leefbaarheid is dan ook flink verweven met haar visie, ambities en strategie. Daarom nodigt WL haar huurders uit om hun wensen en behoeften met ons te delen. Ook belanghebbenden worden betrokken bij het beleid. Want alleen dan kunnen we gericht aan de slag voor betere omstandigheden en een fijne wijk voor iedereen! Voor een beter Urmond-Oost waarin de bewoners zich thuis kunnen voelen en goed, veilig en betaalbaar kunnen wonen. Met elkaar en naast elkaar.	Wonen Limburg	
	Wonen Limburg organiseert een opruimactie met, voor en door bewoners. WL stelt containers ter beschikking om kelders en bergingen op te schonen. Complexen worden nog nader bepaald.	Wonen Limburg	
	Wonen Limburg stimuleert huurders om zelf een bijdrage te leveren aan betere leefomstandigheden. Bijvoorbeeld via scholing en stageplekken. Met projecten op het gebied van Wonen en Zorg zorgt Wonen Limburg ervoor dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen.	Wonen Limburg	
	Wonen Limburg brengt bij haar bewoners met 'groene vingers' en mensen die van 'schoon' houden de mogelijkheden van zelfbeheer onder de aandacht.	Wonen Limburg	
	Gemeente Stein is op zoek naar een monitoringsinstrument m.b.t. leefbaarheid. Daarom plannen wij in Q1 2023 een toelichting m.b.t. de RIGO-cirkels door Wonen Limburg.	Gemeente/WL	