Gemeente Horst aan de Maas

DIT ZIJN ONZE PLANNEN VOOR 2023

en verder



1 Betaalbaarheid

2 Wonen, zorg en bijzondere bewonersgroepen



3 Leefbaarheid

4 Duurzaamheid

5 Vastgoed en beschikbaarheid



wonen limburg

Wonen Limburg is een sociaal gedreven organisatie die samen met bewoners en partners zorgt voor een thuis en thuisgevoel in de Limburgse wijken, buurten en dorpen.

Daarbij zijn onze uitgangspunten: de bewoner voelt zich thuis, zonder huis geen thuis en we werken aan een duurzame samenleving. Vastgoed is ons belangrijkste middel om te sturen op het leefgeluk van bewoners. Daarnaast zijn we bereid om ons over elk maatschappelijk vraagstuk in onze buurten en dorpen te buigen, zolang de oplossing ervan bijdraagt aan een beter perspectief voor onze bewoners.

Integrale aanpak
Bij die brede maatschappelijke opgave hoort een integrale aanpak. Zaken als een goede gezondheid, goed onderwijs en financiële zekerheid zijn zeker zo belangrijk voor het thuisgevoel als een dak boven je hoofd. Daarom proberen we met onze inzet in wijken, buurten en dorpen voor zoveel mogelijk problemen tegelijkertijd een oplossing te bieden. Daarvoor werken we met u en andere partnerorganisaties samen in vernieuwende netwerken. We weten elkaar steeds beter te vinden voor creatieve oplossingen dicht bij en met bewoners. Die vorm van samenwerking willen we voortzetten en zo veel mogelijk naar het niveau van de bestuurstafel tillen. Zo zorgen we dat operationele creativiteit wordt bestendigd in structurele collectieve oplossingen.

Effectief gebruikmaken van beschikbare middelen
Het is een tijd van onzekerheden. Voor ons als organisatie, bijvoorbeeld als het gaat om de kosten van bouwen en de verwerving van locaties, en om de financiële armslag die we van het Rijk krijgen. En voor onze bewoners, die de kosten van het dagelijks leven omhoog zien schieten.

AFSPRAKEN OP ELKAAR LATEN AANSLUITEN
In 2023 wordt de verhuurderheffing afgeschaft. De rijksoverheid stelt dan een aantal voorwaarden aan de besteding van de gelden die voorheen naar de schatkist gingen. Brancheorganisatie Aedes maakt daarover in elk geval afspraken met het Rijk. De Provincie Limburg speelt hierin ook een rol, met name op het gebied van de woningbouwopgave. Het is dus denkbaar dat we te maken krijgen met een aantal extra ‘lagen’ van prestatieafspraken. Het is van belang dat we er samen met u scherp op zijn dat onze onderlinge afspraken aansluiten bij de andere afspraken op verschillende bestuursniveaus.

We willen het wonen voor hen betaalbaar houden en tegelijkertijd de beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen op de lange termijn garanderen. Dat betekent dat we nog slimmer moeten omgaan met de middelen die er zijn. Schaarse bouwgrond, leegstaand vastgoed, bestaande regelingen voor lagere inkomens, de sociale infrastructuur van zorg en ondersteuning in bestaande wijken: laten we er samen zuinig op zijn en er optimaal gebruik van maken.

Betaalbaarheid

Een last die we niet alleen kunnen dragen
Het huidige regeerakkoord bevat nog een aantal onduidelijkheden voor onze sector. We weten bijvoorbeeld niet precies welke maatregelen de overheid koppelt aan de afschaffing van de verhuurderheffing in 2023 en of de Provincie Limburg hierin nog een rol krijgt. We weten dus ook niet exact hoeveel ruimte die afschaffing ons biedt om de betaalbaarheid van wonen te verbeteren. Terwijl de kosten van het dagelijks leven blijven stijgen en de druk op betaalbaar wonen nog nooit zo hoog is geweest. Sommige bewoners zijn tot 80 procent van hun inkomen kwijt aan vaste lasten. Die last kunnen wij als corporatie alleen niet voldoende verlichten. De keuzes die u als gemeente maakt over zaken als belastingen, WMO en jeugdzorg maken een enorm verschil in het dagelijks leven van inwoners. We moeten daarom gezamenlijk optrekken om te komen tot een zo effectief mogelijk pakket aan betaalbaarheidsmaatregelen.

Armoede: een belangrijk thema
We blijven onze huurders in elk geval wijzen op de mogelijkheden die er al zijn, zoals de gemeentelijke regelingen voor lagere inkomens. We hopen dat u bewoners daar ook zo goed mogelijk over informeert. Speciaal aandachtspunt zijn de snel stijgende energielasten. Gelukkig dempen onze eerdere investeringen in verduurzaming van de voorraad die lasten

zo veel mogelijk. Toch maken ze een steeds groter deel uit van de maandelijkse woonlasten. Naast budgetcoaches zetten we daarom al enkele jaren energiecoaches in. Die geven bewoners heel praktisch advies over hoe ze zelf energie kunnen besparen. Met de stijgende energielasten is die bewustwording nóg belangrijker gebleken.

Samen tegen armoede
We denken graag met u mee over de effectieve inzet van de middelen die u van het Rijk ontvangt voor onder meer energiearmoede. Daarnaast willen we het thema armoede samen met u breder oppakken. We onderzoeken bijvoorbeeld op verschillende plekken of we de Doorbraakmethode kunnen inzetten. Dat is een domeinoverstijgende aanpak om samen met u en onze partners armoede sneller te signaleren. Vervolgens kunnen we met maatwerk een 'doorbraak' creëren voor onze bewoners. Misschien is dit ook een passende oplossing in uw gemeente.

Ruimte vrije toewijzing vergroten
Tot slot willen we in de komende prestatieafspraken graag afspraken opnemen over de vrije ruimte die we hebben bij de toewijzing van woningen. Vanaf 2022 mogen we wettelijk nog maar 7,5 procent van onze woningen vrij toewijzen. In de prestatieafspraken mogen we die vrije ruimte verhogen naar het 'oude' niveau van 15 procent. Als we dit doen, dan zorgt dat ervoor dat we net als voorheen geen inkomenseisen hoeven te stellen. Zo vallen er geen woningzoekenden tussen wal en schip, hebben we extra ruimte om de keuzevrijheid van de huurder te borgen en met gevarieerde buurten de leefbaarheid te blijven versterken. Daarbij hoort dat we ons samen blijven inzetten om daar waar nodig woningen toe te voegen, zodat iedere woningzoekende uitzicht houdt op een betaalbare woning.

Wonen, zorg en bijzondere bewonersgroepen

Visie op wonen, zorg en ondersteuning
De meeste gemeenten bereiden dit jaar hun visie wonen en zorg voor. Wij voelen een sterke verantwoordelijkheid voor het welzijn en de gezondheid van onze bewoners. En hoewel we geen zorgverlener zijn, zien we onder meer door de tekorten in de zorg steeds meer zorgvraagstukken op ons bord terechtkomen. Dan gaat het niet alleen om thuiszorg, maar bijvoorbeeld ook om GGZ-patiënten, uitstromers uit de intramurale zorg en dak- en thuislozen. Met de inzet van betrokken bewoners en langdurige allianties met zorgpartijen op wijkniveau willen we de zorgkloof helpen overbruggen. Daarom vinden we het belangrijk om onze input én die van de betrokken zorgpartijen terug te zien in uw visie. Het lijkt ons daarnaast noodzakelijk om de zorgpartijen in uw gemeente ook te laten aansluiten bij de prestatieafspraken. Alleen zo zorgen we er samen voor dat uw visie landt in de praktijk.

Woonwagenstandplaatsen
In uw gemeente is behoefte aan uitbreiding van het aantal woonwagenstandplaatsen. Hiervoor zetten wij de gesprekken met u graag voort.

Leefbaarheid

Sturen op leefgeluk van bewoners
In onze wijken, buurten en dorpen sturen we op het leefgeluk van onze bewoners. Vaak gebeurt dat op basis van signalen dat het leefgeluk om wat voor reden dan ook in het gedrang is. Door vooral op die negatieve signalen te acteren, hebben we soms te weinig oog voor die mensen die juist een positieve impuls geven aan de leefbaarheid van hun woonomgeving: pleisters plakken in plaats van investeren in gezonde buurten. Daarom zetten we de komende tijd extra in op de sociale kracht van buurten en wijken. We zoeken daarvoor talentmakelaars; bewoners die de verborgen kracht van andere bewoners weten te vinden en ten goede inzetten. Door deze mensen te ondersteunen en hun netwerken aan elkaar te knopen, bouwen we aan een fijnmazig netwerk dat de veerkracht van de hele buurt versterkt. Zónder dat we daar zelf de regie in nemen.

Bewoners: meer contact met ons en met elkaar
In ons dagelijks werk blijkt keer op keer hoe ontzettend belangrijk contact van mens tot mens is. Onze bewoners geven ook aan dat ze ons graag weer meer in hun buurt tegenkomen. We gaan daarom zoveel mogelijk het gesprek met onze bewoners aan, óók als daar geen directe aanleiding voor is. Zo krijgen we een beter beeld van hun thuisgevoel, en van wat we kunnen doen om dat gevoel te versterken. Bovendien bevorderen we de contacten van bewoners onderling. We zijn ervan overtuigd dat die informele ontmoeting de eerste stap is naar formele ontmoeting; participatie. Ook daarbij kijken we goed waar dat contact al op natuurlijke wijze ontstaat: op scholen en pleinen, in winkels en in gebouwen waar we bewust kiezen voor een mix van functies.

Integrale gebiedsontwikkelingen
We maken dus gebruik van bestaande sociale infrastructuren en versterken die waar mogelijk. Dat is ook het uitgangspunt bij fysieke ingrepen in een wijk. Een goed voorbeeld zijn de integrale gebiedsontwikkelingen waarbij we in Weert, Panningen, Eygelshoven, Heerlen en Horst al nauw met gemeenten samenwerken om de uitdagingen in de wijk op fysiek en sociaal vlak met elkaar te verbinden. We zetten deze al opgestarte integrale gebiedsontwikkelingen voortvarend door en kijken daarnaast graag samen met u naar nieuwe mogelijkheden voor integrale gebiedsontwikkelingen.

Beweging samen in gang zetten
Onze leefbaarheidsinspanningen zijn erop gericht om de kracht van de buurt beter in te zetten vóór

de buurt. Die beweging kunnen we alleen in gang zetten in samenwerking met bewoners, ondernemers, welzijnsorganisaties en andere partners in de buurt, waaronder u. Wij vragen van u dat u mét ons aanwezig bent in de buurt. Om zo samen met bewoners en andere partners te bepalen hoe we de leefbaarheid in de wijken op peil houden en waar nodig verbeteren. Daarnaast vragen we u om samen met ons bewonersinitiatieven te faciliteren die de leefbaarheid ten goede komen.

OVERWEGINGSGROEP: EEN SPORTSCHOOL VOOR DE GEEST
Samen met een ervaringsdeskundige richtten we in Venray, Weert en Vlodrop overwegingsgroepen op. De overwegingsgroep is een plek waar iedereen welkom is. Een groep mensen van alle leeftijden en achtergronden die elkaar steunen door ervaringen uit te wisselen. Als het nodig is ook 's avonds en in het weekend. Zonder zorgprofessionals, maar gewoon, als mensen onder elkaar. Iedereen voelt zich daardoor vrij om over problemen te praten. Maar deelnemers hebben het ook over wat juist wél goed gaat. Daardoor leren mensen in de groep anders naar zichzelf kijken. En dat is vaak een eerste stap naar zich beter voelen. Om ons lichaam gezond te houden, is er de sportschool. En om onze geest gezond te houden, is er de overwegingsgroep.

Duurzaamheid

Van visie naar uitvoeringsprogramma

De meeste gemeenten maken dit jaar de vertaalslag van hun warmtevisie naar een uitvoeringsprogramma. Tegelijkertijd werken veel gemeenten aan hun klimaatadaptatievisie. Waar deze programma's ons bezit raken, denken en werken we graag mee aan de best passende oplossing. Daarbij zien we voor onszelf een vijfledige opgave weggelegd:

- De energetische verbetering van woningen. Waar we eerder stuurden op de gemiddelde prestatie van ons gehele bezit, kijken we nu naar de prestaties van individuele woningen. Er ligt nog een opgave in de verbetering van de EFG-labels. In 2025 willen we die hebben weggepoetst. In de tussentijd vragen we u om bewoners te (blijven) informeren over de regelingen die u heeft om de energielasten deels te compenseren.
- De transitie naar duurzame energiebronnen. We hebben hierbij de keuze uit het volledig aardgasvrij maken van woningen en een hybride oplossing. We worden graag betrokken bij uw uitvoeringsprogramma, zodat we doelgerichter maatregelen kunnen inzetten. Kiest u voor betaalbare warmtenetten als transitieoplossing? Dan worden we ook graag vroegtijdig betrokken, zodat we waar mogelijk ons eigen programma daarop kunnen aanpassen.
- Energie lokaal opwekken en die efficiënter gebruiken of opslaan. Daarbij vragen we u zo nodig de benodigde openbare ruimte beschikbaar te stellen, bijvoorbeeld voor een kleine collectieve energieopslag.
- Circulair materiaalgebruik bevorderen. Dit onderzoeken we voor al onze processen: onderhoud, renovatie, nieuwbouw en sloop. Voor nieuwbouw vertaalden we dit naar de ambitie om 25 procent circulaire materialen te gebruiken (zie ook 'vastgoed en beschikbaarheid').
- De woonomgeving klimaatadaptief maken, bijvoorbeeld om hittestress te voorkomen. Waar dit gepaard gaat met ingrepen in de openbare ruimte of een gedragsverandering van bewoners zoeken we de samenwerking met u op.

Vastgoed en beschikbaarheid

Meer woningen zijn keihard nodig

De komende jaren maken we prestatieafspraken aan de hand van de Nationale Woon- en Bouwagenda.

AARDGASVRIJ DANKZIJ COLLECTIEVE WARMTEPOMP
In een aantal complexen installeerden we de afgelopen tijd een duurzame collectieve warmtevoorziening. Dat deden we bijvoorbeeld in een woongebouw aan de Veltumse Kleffen in Venray. De warmtepomp die we installeerden vervangt een-op-een de oude verwarmingsinstallatie. De pomp werkt op elektriciteit en levert net zulk warm water als een 'gewone' installatie. Aan de radiatoren in de appartementen hoefden we daarom niks te veranderen. Zonder dat ze er iets van merken, zijn deze bewoners dus van het aardgas afgegaan en op een duurzame toekomst voorbereid.

Het ambitieniveau en de urgentie daarin zijn hoog: de corporatiesector moet in Nederland de komende tien jaar 900.000 woningen bouwen. Die woningen zijn keihard nodig om iedereen een prettig en betaalbaar huis te bieden. Die noodzaak neemt alleen maar toe, want de groep woningzoekenden groeit. Overvolle asielzoekerscentra en de komst van nieuwe vluchtelingen uit onder meer Oekraïne onderstrepen dat nog eens. Het is van belang dat we samen met u nadenken over hun huisvesting op de lange termijn.

Ruimte voor sociale huur

Er is ruimte nodig voor meer sociale huur. Letterlijk: we hebben meer en betaalbare grondposities nodig of de mogelijkheid om bestaande locaties een nieuwe invulling te geven. Daarvoor trekken we samen met u op. Zodat we weten wat er in uw gemeente op de rol staat, en welk verzorgingshuis, kantoor of schoolgebouw vrijkomt voor transformatie. Daarbij horen heldere afspraken over beschikbaarheid voor iedereen, een zekere kwaliteit en de belofte dat de woningen langjarig sociaal blijven. Daarnaast is het nodig dat u bestuurlijke ruimte creëert: betrek ons vroegtijdig bij ontwikkelingen in uw gemeente

en help ons tempo te maken in de benodigde procedures. Dan doen wij dat ook.

Onze uitgangspunten daarbij zijn:

- 25 procent van onze nieuw te bouwen woningen zijn gemaakt van circulaire materialen.
- We werken met conceptuele bouwproducten: volledig uitontwikkelde prefab woningontwerpen die snel en minder duur zijn te realiseren. Wij vragen u om in die gevallen ook de procedures te versnellen. Bovendien vragen we u – in lijn met de wens van de minister – bij deze projecten uniforme bouwvoorschriften te hanteren, liefst in regionaal verband.
- Bij het opstellen van uw omgevingsvisie en omgevingsplannen worden wij graag vroegtijdig betrokken. Zo kunnen we onze plannen optimaal op elkaar afstemmen.
- We willen samen met u werk maken van evenwichtige wijken, met vaste percentages van minstens 30% sociale huur en 10% middenhuur – of meer waar een inhaalslag nodig is – bij nieuwbouw en herstructurering.
- We zorgen niet alleen voor meer woningen, maar ook voor passende woningen voor iedereen. Dan gaat het om de ruimte en indeling in de woning, maar bijvoorbeeld ook om de ligging ten opzichte van voorzieningen. Om de beschikbaarheid te optimaliseren betrekken we bewoners vroegtijdig en intensief bij al onze ontwikkelplannen. Zo zorgen we dat ons vastgoed is afgestemd op de behoefte van uw inwoners.

TRANSFORMATIEPROJECTEN VOOR EEN STAP OP DE WOONLADDER

In Weert transformeerde Wonen Limburg Accent een voormalig kantoor en een voormalig bankgebouw tot woningen. Dit soort projecten dient een heel specifiek doel op de woningmarkt. De woningen die Accent in Loft 33 en de Kluis realiseerde, zijn heel geschikt voor een- of tweepersoonshuishoudens. De toevoeging van die woningen zorgt ervoor dat starters of alleenstaanden die niet kunnen kopen, toch een stap op de woonladder kunnen maken.