



# Uitvoeringsprogramma 2019

Prestatieafspraken



wonen limburg

woonwenz



Huurdersvereniging  
Noord-Limburg

## **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 2019) op het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente. Op basis van deze voorgenomen activiteiten hebben we een uitvoeringsprogramma 2019 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.

In het uitvoeringsprogramma voor 2019 zijn de activiteiten die doorlopen en enkele nieuwe zaken voor 2019 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 en 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. Doorkijk Noord-Limburg 2017 en verder...
3. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep
4. Huisvesting van bijzondere doelgroepen
5. Nieuwbouw
6. Kwaliteit en duurzaamheid
7. Leefbaarheid
8. Huisvesting van de middeninkomens
9. Verkoop van woningen

*Partijen*

Het uitvoeringsprogramma 2019 wordt aangegaan door de volgende partijen:

**Gemeente Horst aan de Maas**, vertegenwoordigd door mevrouw I. Leppink-Schuitema, 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 R. Janssen

*Verklaren*

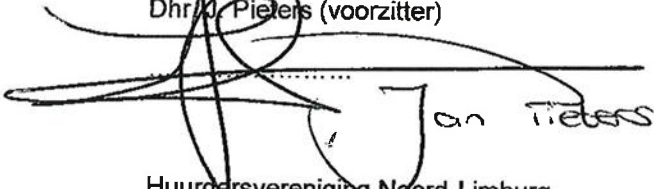
Over het hierna volgende uitvoeringsprogramma 2019 overeenstemming te hebben bereikt:

Horst, 5 december 2018

De burgemeester  
Mw. I. Leppink-Schuitema



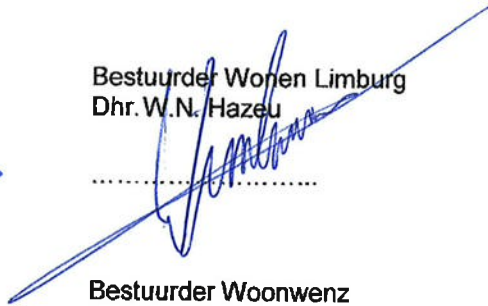
Huurdersvereniging Noord-Limburg  
Dhr. J. Pieters (voorzitter)



Huurdersvereniging Noord-Limburg  
Mw. R. Janssen (bestuurslid)



Bestuurder Wonen Limburg  
Dhr. W.N. Hazeu



Bestuurder Woonwenz  
Dhr. F. van Engelen



**Bijlagen**

1. Bod Wonen Limburg, 27 juni 2018
2. Overzicht voorgenomen activiteiten 2019, Woonwenz d.d. 29 mei 2018
3. Strategische prestatieafspraken 2017-2021

## Uitvoeringsprogramma 2019

### **1. Doorkijk volkshuisvestelijke opgave 2017 en verder...**

- 1.1. In 2019 wordt met Woonwenz bekeken of de intentieovereenkomst Strategische Samenwerking 2012-2020 zal worden verlengd.
- 1.2. 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.
- 1.3. Ruimte voor experimenten/concepten: Partijen staan open voor en faciliteren innovatieve concepten en experimenten die bijdragen aan de toekomstige volkshuisvestelijke opgaven. We streven ernaar een concreet project op te pakken in 2019.
- 1.4. Er wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn om de doorstroming bij tijdelijke concepten beter op gang te krijgen. Een mogelijkheid die nader onderzocht wordt is het behouden van de inschrijftijd bij doorstroming naar een permanente woning.
- 1.5. We laten in 2019 een gezamenlijk gedragen onderzoek uitvoeren waarin de bestaande voorraad van de corporaties in beeld wordt gebracht in relatie tot de woningbehoefte (onderzoek naar eventuele mismatch in het aanbod). Hierbij worden de ervaringscijfers uit Thuis in Limburg betrokken en wordt tevens gekeken naar de regionale woningbehoefte. Er wordt expliciet aandacht besteed aan de onderwerp woonwagendstandplaatsen en middenhuur. Waar mogelijk zoeken we aansluiting bij de uit te voeren onderzoeken in het kader van de herijking van de regionale structuurvisie.

### **2. Doorkijk Noord-Limburg 2017 en verder...**

- 2.1. Partijen zien nog ruimte voor nieuwe sociale huurwoningen in diverse kernen van Horst aan de Maas. In 2019 staan op de planning: 40 woningen Afgang, 10 woningen Comert Grubbenvorst, 8 woningen Vondersestraat Horst (markthuor).
- 2.2. De gemeente bewaakt de kwaliteit van nieuwe toevoegingen en initiatieven (zowel particulier als van de corporatie), ook op houdbaarheid van soorten en type woningen naar de toekomst toe aan de hand van toetsing aan het lokaal afwegingskader.
- 2.3. Er wordt in 2019 een kanskaart opgesteld naar aanleiding van het onderzoek uit 1.5. Daarbij wordt tevens het aanbod in gemeentelijke locaties en/of accommodaties betrokken. De kanskaart kan aanleiding geven om de grondprijzen voor sociale woningbouw te herzien.

### **3. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroepen/verkoop van woningen.**

- 3.1. Twee- hurenbeleid: Wonen Limburg zet twee-hurenbeleid voort. Woonwenz handhaaft strikt toewijzen. Huren zullen maar gematigd stijgen.
- 3.2. Wonen Limburg blijft budgetcoaches inzetten. Er vindt op casusniveau afstemming plaats tussen woningcorporatie en schuldhulpverleners van de gemeente.
- 3.3. We zoeken naar andere maatregelen om betaalbaarheid te verbeteren zoals:
  - a. het onderzoeken van de mogelijkheid om tijdelijke huurkorting te geven waar dat nodig is.
  - b. het verkennen van de inzet van de voorzieningenwijzer.nl
  - c. eigen beheer door bewoners zelf, zodat ze minder kosten hoeven te maken (bijvoorbeeld voor schoonmaak e.d.)



#### 4. Huisvesting van bijzondere doelgroepen

- 4.1. Partijen hebben een afsprakenkader "doorstromer beschermd wonen en opvang Noord-Limburg" vastgesteld en handelen daarnaar (we verwachten voor 2019 11 woningen nodig te hebben, volgens berekening van de gemeente Venlo).
- 4.2. Duurzame start statushouders: de eerder gemaakte afspraken over de start van statushouders werken we lokaal dan wel regionaal verder uit in 2019.
- 4.3. 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 met vrijwilligers en Vluchtelingenwerk.
- 4.4. Bij het werven van bedrijvigheid en de verkoop van bedrijventerreinen wordt tevens gekeken naar de consequenties voor de sociale huursector. Partijen maken daarbij inzichtelijk hoe groot de behoefte aan huurwoningen onder de doelgroep arbeidsmigranten is. Het betreft hier uitdrukkelijk longstay.
- 4.5. Er worden afspraken gemaakt tussen de partijen om overbewoning van huurwoningen door o.a. arbeidsmigranten tegen te gaan.
- 4.6. In de regionale structuurvisie die in 2019 wordt opgestart is nadrukkelijk aandacht voor woonwagengebouwers. Regionaal wordt de behoefte in kaart gebracht.
- 4.7. Partijen streven naar gemengde wijken met sociale huurwoningen, duurdere huurwoningen en koopwoningen. Partijen zoeken naar manieren om het samen wonen te bevorderen. Partijen kijken nadrukkelijk naar de mogelijkheden om de integratie soepel te laten verlopen en maken daarvoor budget vrij.
- 4.8. 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.
- 4.9. De uitvoeringsovereenkomst woningaanpassingen is in 2018 geëvalueerd. De aangepaste versie wordt vanaf 2019 gehanteerd door Wonen Limburg en gemeente Horst aan de Maas.
- 4.10. We monitoren de ontwikkelingen rondom MO 2.0. Er is in Noord-Limburg gestart met een andere aanpak van maatschappelijke opvang (niet meer centraal in Venlo, maar met trajecthuizen in Venlo en Venray). Deze nieuwe opzet wordt gemonitord door partijen.

#### 5. Nieuwbouw

- 5.1. Zowel Woonwenz als Wonen Limburg streven ernaar in 2019 nieuwbouw te realiseren (dan wel in voorbereiding te hebben) in de grotere kernen. De gemeente streeft ernaar om hier gronden voor beschikbaar te kunnen stellen.
- 5.2. Partijen stellen gezamenlijk een kansenkaart op. In deze kansenkaart worden de gemeentelijke locaties en/of accommodaties betrokken en tevens locaties van derden die kansrijk zijn voor het ontwikkelen van (sociale) woningbouw. Tevens wordt in de kansenkaart de bestaande voorraad van de corporaties betrokken.
- 5.3. Wonen Limburg steunt coöperatieve of andere initiatieven waarbij tijdelijke transformatie en tijdelijk gebruik van gemeentelijk vastgoed kansrijk is.

- 5.4. In 2019 staan op de planning: 40 woningen Afgang, 10 woningen Comert Grubbenvorst, 8 woningen Vondersestraat Horst (markthuor).
- 5.5. Er wordt tevens gestreefd naar het toevoegen van tijdelijke woningen dan wel innovatieve concepten in 2019.

## 6. Kwaliteit en duurzaamheid

- 6.1. In 2019 worden 170 woningen van Wonen Limburg verbeterd naar minimaal Label B.
- 6.2. Elke vrijkomende geschikte grondgebonden woning van Wonen Limburg wordt voorzien van zonnepanelen (ook zittende bewoners kunnen zonnepanelen aanvragen).
- 6.3. Wonen Limburg zet energiecoaches in om bewoners inzicht te geven in het energieverbruik. Woonwenz kiest voor een bewustwordingscampagne onder de bewoners over energieverbruik. De huurdersvereniging ondersteunt de bewustwording over de betaalbaarheid in relatie tot energie.
- 6.4. De kwaliteit van nieuw te realiseren woningen is een punt van aandacht dat uitdrukkelijk een plaats krijgt in het voortraject bij nieuwbouwplannen.
- 6.5. Er worden afspraken vastgelegd over wat wordt verstaan onder levensloopbestendigheid. Waar mogelijk wordt in afspraken vastgelegd wat dit betekent voor nieuwbouw voor de corporaties.
- 6.6. Waar mogelijk trekken partijen samen op in energiec collectieven en warmteplannen e.d. (waarbij de gemeente m.b.t. warmteplannen de leidende rol op zich neemt).

## 7. Leefbaarheid

- 7.1. Waar mogelijk draagt Wonen Limburg de besteding, verdeling en verantwoording van leefbaarheidsbudgetten over aan de bewoners. We starten hiervoor een pilot op in de wijk Mussenbuurt.
- 7.2. Partijen plegen inzet op het terrein van integratie van nieuwkomers in de wijken Norbertus, In de Riet en de Mussenbuurt. Tevens dragen partijen bij aan het realiseren van een netwerk in de wijk Norbertus. Inwonersinitiatieven worden binnen de mogelijkheden positief benaderd.
- 7.3. Partijen ondersteunen coöperatieve initiatieven. Concreet wordt er in 2019:
- een pilot opgezet in America, in samenwerking met het Laefhoes.
  - in Hegelsom onderzocht of een coöperatie kan worden opgericht.
- 7.4. Het leefbaarheidsbudget van Wonen Limburg wordt voor 2019 ingeschat op €210 per daeb-woning (het in de wet genoemde basisbedrag bedraagt €126,25). Dit leefbaarheidsbudget omvat leefbaarheidsprojecten in Horst aan de Maas (naar schatting €90.000), personeelslasten (leefbaarheidsmedewerkers, wijk- en complexbeheerders) (naar schatting €340.000) en algemene leefbaarheidsmiddelen (naar schatting €165.000). Het leefbaarheidsbudget van Woonwenz bedraagt het wettelijke basisbedrag van €126,25 (hierin zijn personeelslasten niet opgenomen). Gemeente en Huurdersvereniging stemmen hiermee in.

## 8. Huisvesting van de middeninkomens

- 8.1. Wij werken gezamenlijk aan de opgave voor huisvesting van de middeninkomens, waarbij de gemeente ook kijkt naar andere partners dan de Wonen Limburg Accent voor deze opgave.

## 9. Verkoop van woningen

- 9.1. 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.

9.2. Per saldo mag het aantal huurwoningen niet verminderen (over meerdere jaren bezien).

Rcy

AS

M

ES

~~\_\_\_\_\_~~