

DIT ZIJN ONZE PLANNEN VOOR 2024

en verder



2

Wonen, zorg
en bijzondere
bewonersgroepen



Betaalbaarheid

1



Leefbaarheid



3



Vastgoed en
beschikbaarheid

5



4



Duurzaamheid

Wonen Limburg zet zich samen met bewoners en partners in voor een thuis voor iedereen in de Limburgse wijken, buurten en dorpen.

We zien daarbij een brede maatschappelijke taak voor onszelf weggelegd, die verder rijkt dan alleen maar het bouwen, onderhouden en verhuren van woningen. Vrijwel ieder maatschappelijk vraagstuk dat onze bewoners perspectief biedt, heeft onze aandacht. Zaken als een goede gezondheid, goed onderwijs en financiële zekerheid zijn onmisbaar voor het thuisgevoel. Daarom werken we in wijken, buurten en dorpen integraal aan het welzijn en welbevinden van bewoners. Daarvoor werken we met u en andere partnerorganisaties samen in vernieuwende, netwerkdoorbrekende verbindingen.

Veranderende context

Daarbij is er wel een merkbare verschuiving in context. Nationale prestatieafspraken en provinciale woondeals bepalen op een aantal thema's één op één welke afspraken we met collega-corporaties, bewoners en u kunnen maken. Op een onderwerp als betaalbaarheid bijvoorbeeld is onze afgesproken bijdrage al zó groot, dat er voor 2024 vrijwel geen speelruimte is voor nog meer maatregelen. Aanstaande wet- en regelgeving is bovendien bepalend voor de manier waarop we onze onderlinge samenwerking vormgeven. Denk aan de Omgevingswet en het wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting. Het leidt er onder meer toe dat wij als corporatie meer dan voorheen in een uitvoerende rol terecht komen. Dat maakt onze gesprekken in de aanloop naar de prestatieafspraken niet minder belangrijk. Integendeel: juist vanwege de grote opgaven die op ons afkomen, is het belangrijk dat we blijven bouwen op elkaars kennis en dat we huurdersorganisaties en andere belanghebbenden vasthouden.

Grote opgave

Want er is een grote opgave, voor vrijwel elke Limburgse gemeente. Ook gemeenten die voorheen een beperkte opgave hadden of zelfs te maken hadden met een krimpscenario, moeten de komende jaren aan de slag. Daarvoor geeft het Rijk u een aantal nieuwe instrumenten in handen. Of het nu gaat om betaalbare grondposities of extra handen om procedures te versnellen: maak alstublieft gebruik van de mogelijkheden die u krijgt aangereikt en betrek ons in een zo vroeg mogelijk stadium. Alleen zo komen we samen tot de gewenste versnelling in de woningbouw. Regionale samenwerking is daarbij belangrijker dan ooit, bijvoorbeeld als het gaat om het aandeel betaalbare woonruimte. Bij het gesprek daarover blijven wij met al onze kennis graag betrokken.

GEMEENTESTRATEGIE

De provinciale woondeal heeft voor de eerste twee jaar een concrete invulling gekregen. Omdat de opgaven ook na die periode groot blijven, werken we per gemeente aan een gemeentestrategie. Daarin kijken we langjarig vooruit naar wat er in uw gemeente nodig is op huisvestingsgebied, gekoppeld aan de leefbaarheidsopgaven die er spelen. Zo zorgen we ervoor dat we gezamenlijk en integraal blijven kijken naar een prettig thuis voor iedereen.

Betaalbaarheid

Forse inzet van middelen op betaalbaarheid

Op het thema betaalbaarheid volgen we de drie lijnen die zijn vastgelegd in de nationale prestatieafspraken: een gematigde huurverhoging, een eenmalige huurverlaging voor huishoudens met lagere inkomens en isolatie van woningen zonder daar een huurverhoging tegenover te stellen. Dat laatste was al langer ons beleid, en we blijven stevig inzetten op de aanpak van met name woningen met E-, F- en G-label. Daarbij komt de matiging van de huurverhoging en met name de eenmalige huurverlaging: maatregelen die een forse inzet van middelen vragen, die de baten van de afschaffing van de verhuurderheffing overstijgt.

Samenhangend pakket 'zachte' maatregelen

Deze ingrijpende maatregelen hebben grote gevolgen voor onze financiële speelruimte. Tegelijkertijd zien we dat het dagelijks leven voor onze huurders duurder blijft worden. Voor hen is het belangrijk dat we blijven samenwerken aan een samenhangend pakket van 'zachte' maatregelen. Bijvoorbeeld als het gaat om vroegsignalering of de inzet van de VoorzieningenWijzer in gemeenten die dat instrument gebruiken. We blijven ook onze budgetcoaches en energicoaches inzetten

om mensen te helpen besparen. We hopen dat u de draagkracht van inwoners blijft versterken via zaken als belastingen, WMO en jeugdzorg. Daarnaast blijven we samen optrekken in de begeleiding van mensen met problematische schulden.

Naar 100 procent passend toewijzen

In bestaande bouw hanteren we al langer het tweehurenbeleid. Dat komt erop neer dat mensen met een lager inkomen een woning voor een lager maandbedrag mogen huren. Deze regeling breiden we uit naar nieuwbouwwoningen, zodat ook die bereikbaar worden voor de doelgroep. Om de bereikbaarheid van woningen verder te vergroten, is het van belang dat we in de komende prestatieafspraken afspraken opnemen over de vrije ruimte die we hebben bij de toewijzing van woningen. Sinds 2022 mogen we wettelijk nog maar 7,5 procent van onze woningen vrij toewijzen. In overleg met huurdersorganisaties en u mag dit percentage worden verhoogd naar 15, maar alléén als dat in de prestatieafspraken is vastgelegd. In combinatie met het tweehurenbeleid draagt dit bij aan een maximaal aanbod en maximale keuzevrijheid voor de doelgroep die ons nodig heeft.

VERBOND VOOR ENERGIERECHTVAARDIGHEID PARKSTAD

In Parkstad doen we actief mee aan het Verbond voor Energierechtvaardigheid. Dat is een samenwerking van alle Parkstadgemeenten, zorg, onderwijs, corporaties en andere maatschappelijke organisaties, gericht op het terugdringen van energietoelagen. Samen maakten we een maatregelenpakket voor een betaalbare energierekening, een leefbare woonkamertemperatuur, en een houdbare ecologische voetafdruk. Een voorbeeld van een lokaal toegesneden, integrale aanpak gericht op structurele oplossingen voor een groot sociaal probleem.

Wonen, zorg en bijzondere bewonersgroepen

Visie op wonen, zorg en ondersteuning

Als het gaat om zorgvraagstukken wordt de druk op wijken, buurten en dorpen steeds groter. Extramuralisatie en tekorten in de zorg hebben als gevolg dat het soms gewoon niet meer gaat in de buurt. Dat betekent dat wij, als maatschappelijke partij dicht bij bewoners, ook steeds vaker te maken hebben met zorgvraagstukken. Uit betrokkenheid met het welzijn en de gezondheid van onze bewoners kiezen we ervoor om hierin onze verantwoordelijkheid te nemen, zonder dat we daarbij op de stoel van de zorgverlener gaan zitten.

Dat doen we aan de hand van vier strategische pijlers:

- We willen af van de relatie opdrachtgever en opdrachtnemer in het zorgdomein, en de strategische samenwerking met zorgpartijen en met u verder vormgeven. Die moet gericht zijn op communityvorming en op een systeem waarin de cliënt/bewoner echt centraal staat.
- Het zorgvastgoed in onze portefeuille heeft actualisatie. Door de transitie en decentralisatie in de zorg komt dit vastgoed steeds verder onder druk te staan. Enerzijds vraagt een veranderende populatie om een ander type vastgoed, anderzijds betekent de financiële druk in de zorgsector dat grote investeringen in dat vastgoed risicovol zijn. Het is daarom essentieel dat we gezamenlijk een duidelijk beeld hebben van de toekomst van wonen en zorg in uw gemeente.
- We werken mee aan innovatieve woonzorgconcepten, waarbij de achtergrond van bewoners en hun worteling in de buurt een steeds belangrijkere rol spelen. Sommige mensen huren al decennia bij ons; zij verdienen ook kwaliteit bij de volgende stap in hun wooncarrière.
- Bewoners/cliënten zijn óók strategische partners bij het vormgeven van de zorg. Zij verdienen het dat er niet alleen over, maar ook met hen wordt besloten.

Woonzorgvisie voor 2024

Voor 2024 moet uw woonzorgvisie gereed zijn. Op basis van onze strategische uitgangspunten worden we graag samen met zorgpartijen bij dit proces betrokken. Het is belangrijk dat we een heldere consensus bereiken over hoe de zorg in uw gemeente er in de toekomst uitziet. Dat betekent wat ons betreft ook dat zorgpartijen standaard aanschuiven bij de prestatieafspraken. In dit proces vragen wij u om de regie naar u toe te trekken.

Niet alleen een vastgoedvraagstuk

Zeker nu steeds meer ontwikkelaars zich op de zorgmarkt begeven, is het verder belangrijk om wonen en zorg niet enkel te benaderen als een vastgoedvraagstuk. Het draait ook om de vragen: hoe duurzaam en geworteld zijn deze initiatieven? Welke doelgroepen haal ik naar de gemeente? Welke gevolgen heeft dat voor de draagkracht en leefbaarheid van wijken, buurten en dorpen? En blijft de eerstelijnszorg bereikbaar voor iedere bewoner? Daarover blijven we graag met u in gesprek.

Leefbaarheid

Draagkracht blijvend versterken

Werken aan leefbaarheid gaat deels over brandjes blussen: ingrijpen op het moment dat de leefbaarheid in een wijk, buurt of dorp onder druk staat. Daarin blijven we samen met u optrekken. In preventieve zin is het belangrijk dat de regels in uw gemeente eenduidig zijn en bewoners weten waar ze terecht kunnen met hun hulpvraag. Daarnaast moeten we gezamenlijk de draagkracht van buurten blijvend versterken, zodat er minder brandjes zijn om te blussen. Daarvoor hebben we inmiddels vijf talentmakelaars geworven; mensen met een groot netwerk, die de kracht en talenten van hun medebuurtbewoners kennen en die inzetten ten goede van de buurt. Samen met maatschappelijke organisaties in de buurt versterken zij zo de veerkracht van de hele woonomgeving. Hun werk is nu nog pionierswerk en we

blijven zoeken naar meer talentmakelaars. Tegelijkertijd buigen we ons de komende jaren over de vraag hoe we hun inzet kunnen inbedden in de buurt, zodat die niet meer afhankelijk is van onze regie.

Laagdrempelig en informeel contact

De inzet van talentmakelaars is onderdeel van onze beweging naar een laagdrempeliger en informeler contact met bewoners. Bewoners geven zelf aan dat ze contact van mens tot mens in hun eigen buurt belangrijk vinden. Daarom zetten ook onze eigen medewerkers meer en meer in op spontane en informele ontmoetingen. Een goed voorbeeld is de aanpak die we kiezen in de wijken Keent en Moesel in Weert. Daar bereiden we samen met de gemeente en andere partners een grootschalige herstructurering voor vanuit een werkplek midden in de buurt. Bewoners kunnen op weg naar de supermarkt bij ons binnenlopen met hun vragen of opmerkingen voor de plannen voor de buurt. Dat zorgt voor meer duidelijkheid en meer draagvlak.

Maatschappelijke opgave en vastgoedopgave

Vastgoedontwikkelingen zijn hét moment om de leefbaarheid van een wijk, buurt of dorp onder de loep te nemen; verbetering van wijken, buurten en dorpen is net zozeer een maatschappelijke opgave als een vastgoedopgave. De betrokkenheid van bewoners is daarbij onmisbaar. Met hun input kunnen we bestaande sociale infrastructures behouden en waar nodig versterken. Voor een goede samenwerking met bewoners vragen we u mét ons aanwezig te zijn in de buurt. Daarnaast vragen we u om samen met ons bewonersinitiatieven te faciliteren die de leefbaarheid ten goede komen. We kunnen woonomgevingen alleen structureel verbeteren als we nauw samenwerken – met elkaar, bewoners en andere maatschappelijke organisaties – aan integrale oplossingen. In onze gedeelde wens om de woningbouw te versnellen is het belangrijk dat we dat niet uit het oog verliezen.

INTEGRALE GEBIEDSONTWIKKELING IN HEERLEN NOORD

Binnen de meerjarige verbetering van Heerlen Noord zijn we onder meer aan de slag in GMS. In dit project werken we samen met alle belanghebbenden om een nieuwe wijkvisie te ontwikkelen voor deze vier Heerlense buurten. In dit gebied vallen onder meer de Auroraflat en Saffierflat. De laatste tijd hebben we hier mooie, innovatieve ontwikkelingen bewerkstelligd waardoor de bewoners weer trots worden op hun buurt. Een schoolvoorbeeld van integrale gebiedsontwikkeling.

Duurzaamheid

Investeren in een duurzame leefomgeving

De transitie naar een duurzamere wereld is een opgave voor ons allemaal. In onze duurzaamheidsvisie hebben we vijf stappen vastgelegd die wij als woningcorporatie willen zetten op weg naar een duurzamere samenleving:

- De energetische verbetering van woningen. In 2025 willen we onze woningen die nu nog een E-, F-, of G-label hebben, geïsoleerd hebben. Bij voorkeur direct tot het niveau waarop ze klaar zijn voor een alternatieve vorm van verwarming. 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. De keuze die we hierin maken is sterk afhankelijk van de keuzes die u maakt in de wijkuitvoeringsplannen op basis van uw warmtevisie. We vragen u daarom om ons mee te (blijven) nemen in uw plannen, zodat we doelgericht maatregelen kunnen nemen.
- 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 meerjarige, Wonen Limburg-brede ambitie om 25 procent circulaire materialen te gebruiken, waarbij onze focus nu ligt op houtbouw. In de huidige marktsituatie lopen de kosten hiervoor dermate op, dat we uw steun nodig hebben. Laten we bijvoorbeeld samen onderzoeken welke subsidies mogelijk zijn.
- De woonomgeving klimaatadaptief maken, bijvoorbeeld om hittestress te voorkomen. Wateroverlast is zeker in onze regio een heel zichtbaar probleem, terwijl hitte jaarlijks vrijwel onzichtbaar levens eist. Daar besteden we de komende jaren extra aandacht aan. Waar dit gepaard gaat met ingrepen in de openbare ruimte of een gedragsverandering van bewoners zoeken we de samenwerking met u op.

Kanttekening: beperkte slagkracht

Hierbij plaatsen we wel een kanttekening: onder meer de betaalbaarheidsmaatregelen uit de landelijke prestatieafspraken en stijgende bouwkosten hebben gevolgen voor onze investeringskracht. Bij onze investeringen in duurzaamheid moeten we dus steeds goed kijken naar de haalbaarheid. Anderzijds levert dit ons waardevolle lessen op over efficiënt investeren in duurzaamheid. In de materiaalkeuze bij nieuwbouw en renovatie is bijvoorbeeld veel CO₂-winst te behalen met een relatief geringe investering. Graag zien we dat u ook richting andere vastgoed- en huiseigenaren aandacht geeft aan manieren waarop duurzaamheidsinvesteringen het best renderen.

Vastgoed en beschikbaarheid

Een grote opgave voor de hele provincie

In de nationale prestatieafspraken en de provinciale woondeal is ook voor de provincie Limburg een

flinke bouwopgave opgenomen. Die komt straks terug in de prestatieafspraken die we maken met de huurdersorganisaties en met u. Om de gewenste aantallen te behalen is het noodzakelijk dat we samen inzetten op wat grotere ontwikkelingen dan voorheen, uiteraard passend bij de schaal van uw gemeente. Daarbij is het belangrijk dat de projecten waarover we afspraken maken, zo snel mogelijk worden aangedragen bij de provincie om te worden meegenomen in de vastgelegde aantallen. Zo krijgen we sneller een beter beeld van waar nog gaten vallen.

Samen actief op zoek naar locaties

Een inzet op grotere projecten vraagt iets van ons en van u. We willen samen actief op zoek naar locaties waar we nieuwbouw kunnen realiseren. Soms zal dat om uw eigen gronden gaan, soms om gronden die in handen zijn van de markt. In dat laatste geval vragen we uw hulp om die gronden te verwerven. Bovendien vragen we u om met ruggensteun van de minister procedures te versnellen, zodat we de gewenste bouwversnelling kunnen realiseren. Dat betekent dat u het instrumentarium dat het Rijk u aanreikt ten volle benut. En dat u bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet het algemeen belang van een thuis voor iedereen steeds zwaar laat wegen, ook al zijn er veel partijen betrokken bij de vergunningsprocedure.

Kwalitatieve opgave

Onze gedeelde bouwopgave is niet alleen kwantitatief. Het uitgangspunt blijft dat we de juiste woningen op de juiste plek bouwen, zodat het aanbod past bij de vraag. In sommige dorpen betekent dit dat we tegen de krimp investeren in woonruimte voor jongere doelgroepen. In grotere gemeenten gaat de aandacht meer uit naar een evenwichtige mix van doelgroepen in gebouwen – bijvoorbeeld in een combinatie van woonruimte voor ouderen en jongeren en maatschappelijk vastgoed. Mede vanuit duurzaamheidsperspectief kijken we daarbij ook naar bestaand vastgoed. We hebben u hard nodig als dit een verandering van bestemmingsplan met zich meebrengt.

Onze uitgangspunten bij nieuwbouw 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.
- Van alle woonruimte die in uw gemeente wordt toegevoegd moet volgens de landelijke afspraken twee derde betaalbaar zijn. Daar maken we graag samen met u werk van.

Flexwoningen als deel van de oplossing

Een belangrijke bijdrage aan het kwantitatieve én kwalitatieve vraagstuk kunnen flexwoningen leveren. Hiermee creëert u een extra flexibele schil op de woningvoorraad, ook op plekken waar u op de langere termijn niet wilt bouwen. Het zijn woningen die in korte tijd kunnen worden gerealiseerd, de woningdruk verlichten en een thuis bieden aan mensen die snel een woning zoeken, zoals urgenten en jongeren. Daarmee helpen ze ook sturen op de mix van doelgroepen in wijken, buurten en dorpen. We hebben de afgelopen jaren behoorlijk wat ervaring opgedaan met flexwoningen, die kwalitatief inmiddels niet meer onderdoen voor andere woonoplossingen. We zijn daarom meer dan bereid om met u mee te denken over oplossingen in tijdelijke bouw. We verwachten dan van u dat u de grond – met het oog op de korte exploitatieperiode om-niet – beschikbaar stelt, zorgt voor de benodigde infrastructuur en de mogelijkheden om procedures te versnellen optimaal benut. Daarbij loont het om de samenwerking met andere gemeenten op te zoeken, omdat de kracht van flexbouw deels in grote aantallen en een doorlopende werkstroom zit.

Taakstelling urgenten

In het kader van uw taakstelling voor urgenten (inclusief stathouders) en bijzondere doelgroepen, moet u vaststellen hoe u die groepen definieert. In het kader van de helderheid en snelheid van procedures helpt het ons als die definitie overeenkomt met die van de andere Limburgse gemeenten – bijvoorbeeld door het overnemen van de definitie van het ministerie. Verder worden we graag actief betrokken bij uw eventuele huisvestingsverordening.

Parkeernorm bij nieuwbouw sociale huur

De Limburgse woningcorporaties spraken gezamenlijk af dat ze maximaal een parkeernorm van 1 willen realiseren bij nieuwbouw van sociale huur. Die afspraak maken we ook graag met u in de prestatieafspraken. De redenering daarachter is tweeledig: in de eerste plaats schrijft de Woningwet voor dat de realisatie van openbare parkeerplaatsen op eigen terrein geen taak voor corporaties is. Omdat bezit en gebruik van een auto past bij het uitgangspunt passend en betaalbaar wonen, rekken we dit binnen de wettelijke mogelijkheden op tot één parkeerplaats per woning. Ten tweede willen we de schaarse beschikbare gronden niet gebruiken voor onnodig veel parkeerplaatsen als we die ook kunnen benutten voor woningbouw. Wilt u een hogere parkeernorm dan 1 bij nieuwbouw, dan komen de overige parkeerplaatsen dus voor uw rekening.