



Stichting Huurdersbelangen Zuid Limburg
samen werken aan prettig wonen en goed huren



Prestatieafspraken gemeente Sittard-Geleen

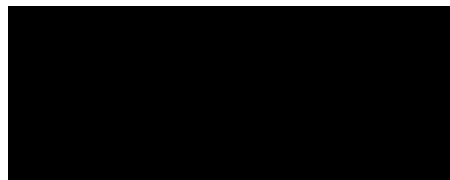
Jaarschijf 2023

Definitieve versie december 2022

AKKOORDVERKLARING

- **Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent BV**

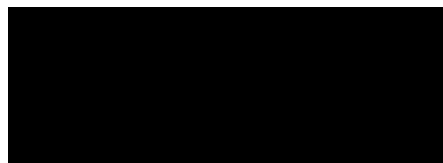
Ger Peeters, bestuurder



Roermond, 7 december 2022

- **Stichting huurdersbelangen Zuid-Limburg**

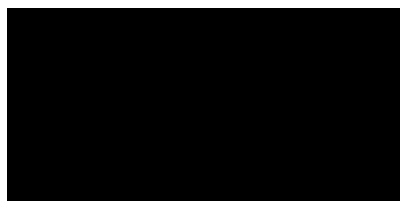
Nicole Houwen, bestuurslid



Roermond, 8 december 2022

- **Gemeente Sittard-Geleen**

Leon Geilen, wethouder Wonen



Sittard, 13 december 2022

Woonopgave (beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid)

Gemeenten moeten ernaar streven dat 30 procent van het woningbestand bestaat uit sociale huurwoningen. In gezamenlijkheid kunnen we er voor zorgen 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.

Wonen Limburg is Limburgs grootste woningcorporatie, actief in de hele provincie en in het aangrenzend Zuidoost-Brabant. We zijn een woningcorporatie die niet de stenen, maar juist de mensen centraal stelt. Wij beheren 26.000 woningen en 3.000 eenheden overig maatschappelijk vastgoed en er werken 270 medewerkers bij Wonen Limburg. Ons hoofdkantoor staat in Roermond: het Wonen Limburg Huis. Daarnaast vindt u door heel Limburg onze buurtwinkels. Zo ook in Sittard-Geleen. Als u bij ons binnenloopt, dan zeggen wij 'Welkom Thuis'!

	Locatie/projectnaam	Woning-aantal	Typologie	BAT-score	Huurprijsklasse
Sloop	WL heeft in Sittard-Geleen geen woningen in de planning om te slopen.				
Renovatie (verduurzamen)	Haalbaarheidsonderzoek integrale renovatie Jos Klijnenlaan Geleen-Zuid.	180	Hoogbouw galerijflat	2	
Verkoop	Wonen Limburg heeft in 2023 geen plannen om woningen te verkopen. Om moverende redenen kan incidenteel een woning verkocht worden.				
Aankoop	Ambachtsschool	80 – 110	Zorgwoningen	3	Sociale huur
Nieuwbouw	Beneluxlaan	67	Zorgwoningen (intramuraal)	3	Sociale huur
Accent (midden huur)	Nieuwbouw Kennedysingel	48	Appartementen	2	Middenhuur

Onderwerp	Afspraak 2023	Verantwoordelijke	
Projecten & ontwikkelingen	Herontwikkeling Ambachtsschool te Sittard Centrum. Wij onderzoeken de realisatie van een vernieuwd zorgconcept in de Ambachtsschool te Sittard Centrum. In Q4 van 2022 hebben er 3 Ateliersessies plaatsgevonden met verschillende zorgpartijen, onderwijsinstellingen en maatschappelijke organisaties. In december 2022 zal de bijeenkomst voor omwonenden plaatsvinden. In 2023 zal het zorgconcept vorm gaan krijgen en zullen er wijkateliers plaatsvinden waar bewoners actief mee kunnen praten over de invulling van de Ambachtsschool.	WL / Gemeente / zorg/ bewoners	
	Annedaalstraat: Oplevering woningen februari 2023, 8 woningen	WL	
	Beneluxlaan in Geleen-Zuid betreft een nieuwbouwwontwikkeling van een woonzorgvoorziening en het project bestaat uit 67 appartementen met een totaal oppervlak van circa 4975 m2 bvo en 30 parkeerplaatsen. Het complex wordt volledig verhuurd aan stichting Daelzicht.	WL	
	Haalbaarheidsonderzoek (HBO) naar integrale renovatie Jos Klijnen-flat in Geleen. Op dit moment heeft Daelzicht 60 wooneenheden in de Jos Klijnen-flat (eigendom Wonen Limburg). Deze eenheden verhuizen naar de nieuwbouw aan de Beneluxlaan. Deze gebeurtenis is de aanleiding geweest om ook voor de Jos Klijnen flat een HBO op te starten en te onderzoeken of de flat onderdeel kan uitmaken van de gebiedsontwikkeling. Het "zusje" van de flat, eigendom van ZOwonen, wordt op korte termijn ook volledig gerenoveerd. Het aanpakken van beide flats en hun omgeving, kan voor dit deel van Geleen een geweldige boost opleveren.	WL	
	Gebiedsontwikkeling Geleen Zuid: Wonen Limburg heeft veel ervaring in grootschalige gebiedsontwikkelingen. Als partner zitten we nog niet actief aan tafel. We sluiten in 2023 graag aan bij de ontwikkelingen in deze wijk.	Gemeente/ corporaties/ bewoners/ zorg/veiligheid	

	<p>Als initiator van het Skaeve Huze project zit Wonen Limburg als kennispartner in het projectteam.</p> <p>We denken en praten graag mee zodat er een goed fundament wordt gecreëerd voor het realiseren van een Skaeve Huze project in Sittard-Geleen. In gezamenlijkheid afgesproken dat ZOwonen de eerste woningen plaatst en WL de volgenden.</p>	Gemeente/ WL/ZW/ Veiligheid/ zorg	
	<p>WL denkt en praat graag mee over de bouwopgave binnen de gemeente Sittard-Geleen in ziet hier een actieve rol voor het realiseren van Sociale woningbouw, midden huur en sociale koop.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geleen Centrum, ' Het verspreide paleis' • Steegpark en centrumring • Geleen Zuid • Tevens denken we graag mee over de invulling van het Programma Ontwikkellocaties Gemeente 	Gemeente/ WL/ ZW	
	<p>In 2023 gaan wij gezamenlijk verder met de reeds opgepakte trajecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kennedysingel • Energiearmoede • Ondernijning • Dagobert (achter de voordeur-project zoals op de Jos Klijnenlaan in 2022) • Annedaelstraat (wordt in Q1 2023 opgeleverd) 	Gemeente / WL (reeds lopende)	
Leefbaarheid	<p>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.</p>	Gemeente, woningcorporaties bewoners, zorg, welzijn veiligheid	

	<p>Gebieden die kwetsbaar zijn verdienen extra aandacht en inzet en een op maat gesneden gebiedsgerichte aanpak. Samen met partijen als de gemeente, corporaties, politie, zorginstanties en natuurlijk dorps/wijkbewoners willen we in gezamenlijkheid de komende jaren de leefbaarheid goed houden waar deze voldoende is en versterken waar dat nodig is.</p> <p>Als Wonen Limburg zetten we ons al jaar en dag sterk in op het verbinden van huurders/ buurtbewoners met ons netwerk van partijen in het werkveld zodat we samen op passende, slimme en duurzame manier activiteiten realiseren die daadwerkelijk maatschappelijk effect hebben. De uitdaging is om het brede begrip leefbaarheid te vertalen in een duidelijk beleid waarin staat wat we wel en ook niet doen en welke rol we daarbij vervullen als corporatie. Daarom hebben we instrumenten ontwikkeld die ons helpen bij het maken van de juiste keuzes en instrumenten die onze ingrepen monitoren en meten in de wijk. We hebben een groot leefbaarheidsteam, werkzaam in heel Limburg. Voor gemeente en andere partners zijn we daarom graag een gespreks- en sparringpartner om de leefwereld van haar bewoners te optimaliseren.</p>		
Beschikbaarheid	Wonen Limburg werkt als lokale en regionale partner mee in de uitwerking van de woningbouwprestatieafspraken in regionale woondeals. Samen met de andere corporaties onderzoeken we mogelijkheden voor passende (Rijks)subsidies.	Gemeente en Wonen Limburg	
Ambtelijk overleg	Er vindt minimaal 4 keer per jaar ambtelijk driepartijenoverleg plaats m.b.t. de prestatieafspraken. In Q1 2023 vindt er een overleg plaats tussen de gemeente en de corporatieafspraken om het prestatieafsprakenproces te evalueren. De gemeente organiseert dit.	Gemeente, Wonen Limburg, ZOwonen, Zaamwonen en Woonpunt (en zorg)	Regie gemeente
Bestuurlijk Overleg	Er vindt minimaal 2 keer per jaar bestuurlijk driepartijenoverleg plaats m.b.t. de prestatieafspraken.	Gemeente Wonen Limburg, ZOwonen, Zaamwonen en Woonpunt (en zorg)	Regie gemeente

Huurstijging bij energie maatregelen	Wonen Limburg hanteert geen huurstijging bij het nemen van energiemaatregelen.	WL	
Damocles beleid	De gemeente kan in het kader van het Damoclesbeleid, een woning voor een periode sluiten. Een gesloten woning is in de periode van sluiting niet beschikbaar voor huisvesting van de doelgroep van beleid. De woning mag gedurende de sluiting niet betreden worden. Wanneer de corporatie moverende redenen heeft om het pand te moeten betreden (renovatie, asbestinventarisatie, waterlek o.i.d.), kunnen zij een tijdelijke ontheffing aanvragen bij de gemeente. De gemeente besluit dan of ze instemt met die ontheffingsaanvraag. De gemeente en de corporaties blijven met elkaar in gesprek over de sluiting van een woning. Wanneer de bewoner zelf de huur opzegt kan besloten worden om de woning niet te sluiten.	Gemeente/ corporaties	
Energie	Wonen Limburg vindt het belangrijk dat de woonlasten voor onze bewoners zo laag mogelijk blijven. Ook het besparen van energie en het omlaag brengen van CO2-uitstoot vinden we erg belangrijk. Een deel van ons woningbezit staat de komende jaren dan ook op de planning voor een energiebesparende renovatie. Deze woningen waar de energiebesparende renovatie wordt uitgevoerd vallen onder de 'energieprojecten'.	WL	
Energie- armoede	Wonen Limburg heeft al jaren haar eigen energiecoaches. Het lokaliseren, bespreekbaar maken en aanpakken van energiearmoede zien wij dan ook als onderdeel van de grotere problematiek van sociale achterstand, schulden, woonlasten en inkomen. Corporaties, gemeente en huurdersorganisaties kunnen een belangrijke rol vervullen in de bestrijding van (energie)armoede. Partijen spannen zich gezamenlijk in om (energie)armoede terug te dringen en zetten daar de beschikbare instrumenten voor in. Denk bijvoorbeeld aan: inzet van de SPUK-gelden en compensatiemiddelen energierekening lagere inkomens, het verder verduurzamen van het corporatiebezit, de inzet van de VoorzieningenWijzer of de inzet van energiecoaches. Voor de inzet van	Gemeente, corporaties, zorg en welzijn	Gemeente is de regisseur omdat zij verantwoordelijk zijn voor de energietransitie in hun gemeente. Zij ontvangen

	SPUK-gelden en het opleiden en inzetten van energiecoaches is in Sittard-Geleen nog geen gezamenlijke projectaanpak opgezet. Wel een energiebesparings-app.		ook de financiële regelingen.
Duurzaamheid	<p>Duurzaamheid is geen nieuw begrip voor Wonen Limburg. Duurzaamheid speelt al jaren een cruciale rol bij al onze activiteiten en weegt zwaar in alle keuzes die we maken. In onze zoektocht naar alternatieve bouwmethodes komen we bijvoorbeeld steeds vaker uit op houtbouw.</p> <p>De gemeente stelt uiterlijk 2024 de eerste wijkwarmteplannen vast en betreft Wonen Limburg hier actief in. Daarnaast trekken de gemeente en Wonen Limburg zowel voorafgaand, tijdens als na afloop op in het opstellen van de WUP en het participatie- en uitvoeringstraject van WUP's. In 2023 wordt er een besluit genomen over de mogelijke uitrol van warmtenet Het Groene Net. In dit kader worden gesprekken georganiseerd met woningcorporaties.</p>	Gemeente, WL en de andere corporaties	
Woon(zorg) visie	Goede samenwerking tussen woningcorporaties, particuliere woningeigenaren, zorginstellingen, bewoners en gemeente is van belang om het gat tussen vraag en aanbod te dichten. Corporaties denken en praten daarom actief mee over de inhoud van de Woonzorgvisie 2023-2027. Deze woonzorgvisie zal de basis gaan vormen voor de biedingen van de woningcorporaties voor 2024 en verder.	Gemeente, corporaties, bewoners en zorg	
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 en blijft 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	Corporaties, bewoners, gemeente, zorg, welzijn en veiligheid	

	voorzieningenniveau, de zorginfrastructuur en begeleiding van belang. Om mensen goed te kunnen helpen maken we concrete afspraken over de integrale samenwerking en bijdrage van alle partijen: corporaties, bewoners, gemeente, zorg, welzijn en veiligheid.		
Zorgaanbieders	In 2023 gaan wij ervoor zorgen dat de in gemeente Sittard-Geleen werkzame zorgaanbieders (die woningbezit in de gemeente hebben) vanaf 2024 ook aansluiten in dit prestatieafsprakentraject.	Gemeente, corporaties en zorg	
Omgevingswet	Partijen zoeken elkaar actief op als het gaat om de Omgevingswet die met de huidige kennis medio 2023 van kracht zal worden. De gemeente neemt het initiatief voor deze afstemming. De nieuwe Omgevingswet omvat onder andere het opstellen van omgevingsplannen waarbij een relatie wordt gelegd tussen het de fysieke woonomgeving en sociaal maatschappelijke opgaven. Het opstellen van de omgevingsvisie gebeurt in samenspraak met de Sittard-Geleense samenleving. Dit participatieproces vindt plaats eind 2022 2023 tussen de partijen qua aanpak en uitvoering afgestemd en loopt parallel met het traject voor het omgevingsplan. De woningcorporaties worden ook actief betrokken bij de omgevingsvisie en vanzelfsprekend bij omgevingsplannen.		
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: De Voorzieningenwijzer is een instrument in het kader van armoedebestrijding/ schuldhulp-verlening. Er is in de WM een vangnet voor mensen met een laag inkomen of schulden. Maar toch is het verstandig te bekijken hoe de verbindingen tussen bestaande ondersteunings-structuren voor deze doelgroep versterkt kunnen worden. De trekker/voorzitter van de regionale werkgroep betaalbaarheid (i.k.v. prestatieafspraken gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties) was samen met de leden van de werkgroep aan zet om in april/mei 2022 de situatie omtrent	WL en Woonpunt	

	<p>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.</p> <p>Omdat de werkgroep Betaalbaarheid in 2022 niet meer bijeengekomen is wordt bovenstaande in 2023 regionaal geagendeerd via regio coördinator Wonen Westelijke Mijnstreek.</p> <p>Wonen Limburg ziet en ervaart grote voordelen van de Voorzieningenwijzer. Samen met Woonpunt organiseren we voor de wethouders van 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.</p>		
Ervaringsdeskundigen	Wonen Limburg zet verder in op de inzet van haar ervaringsdeskundigen. Deze slagen erin om op een constructieve manier in contact te komen met bewoners met complexe meervoudige problematiek. Samenwerking wordt opgezocht met de gemeente Sittard-Geleen en kennis wordt gedeeld met de corporaties.	WL	
Scootmobiel	In het kader van zelfstandig langer thuis blijven wonen en de (brand)veiligheid (op Westelijke Mijnstreek niveau WMO) maken Corporaties een inventarisatie van complexen waar veiligheidsissues spelen ten aanzien van het stallen van scootmobielen. Tevens brengen zij in beeld waar uitbreidingsbehoefte bestaat voor het stallen van scootmobielen. Gemeente onderzoekt of zij bij kan dragen aan de investering om de stallingsmogelijkheden voor scootmobielen te realiseren cq uit te breiden.		
Stappen bij complexe bewoners Casuïstiek	Wonen Limburg en ZOwonen organiseren in het kader van de uitwerking van het Woonlastenpact een inspiratiebijeenkomst voor de Westelijke Mijnstreek over onder andere het Stappenplan bij complexe bewoners Casuïstiek (vorm van doorbraakmethode) met uitvoerende professionals van de gemeenten.	Wonen Limburg en ZOwonen	

<p>Statushouders Plaatsingen</p>	<p>Op basis van de halfjaarlijkse toewijzingen worden statushouders geholpen bij het vinden van een woning. Daarbij wordt 10% van de mutatiegraat van de corporatie ingezet voor het huishouden van deze groep. De verdeling gebeurt naar rato tussen de corporaties. De gemeente actualiseert deze verdeelsleutel in Q1 2023. In Q1 evalueren we ook de norm van 10% op basis van de situatie de afgelopen jaren en de verwachte toename in 2023 en verder.</p> <p>Gemiddelde mutatiegraad van de afgelopen 5 jaar ligt op 13% (WL bezit). In 2021 lag het op ongeveer 10% en na verwachting in 2022 (tot nu toe 79 woningen) 8%.</p> <table border="1" data-bbox="421 560 1559 858"> <tr> <td>2021</td> <td>Sittard – Geleen</td> </tr> <tr> <td>Statushouders</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>2022 (tot en met maand 10)</td> <td>Sittard – Geleen</td> </tr> <tr> <td>Statushouders</td> <td>4</td> </tr> </table>	2021	Sittard – Geleen	Statushouders	3	2022 (tot en met maand 10)	Sittard – Geleen	Statushouders	4	<p>Gemeente en Corporaties</p>	<p>Gemeente is de regisseur en is verantwoordelijk in het behalen van hun taakstelling.</p>
2021	Sittard – Geleen										
Statushouders	3										
2022 (tot en met maand 10)	Sittard – Geleen										
Statushouders	4										
<p>Housing (First) Plaatsingen</p>	<p>Iedereen heeft recht op wonen!! Corporaties huisvesten niet alleen veel ouderen, alleenstaanden en éénoudergezinnen, maar ook een groeiend aantal bewoners met een verstandelijke of psychische handicap. Veel van hen hebben zorgbegeleiding nodig, maar dat gaat niet altijd goed. 'Woningcorporaties zien toename overlast door verwarde personen'.</p> <p>Housing biedt bemiddeling naar woonruimte voor mensen woonachtig in Maatschappelijke Opvang, Beschermd Wonen, GGZ of een instelling voor mensen met een verstandelijke beperking</p> <p>Housing First: Het is een vorm van wonen met ambulante, intensieve begeleiding en bedoeld voor dakloze mensen met meervoudige problemen, waarbij de toewijzing van een woning de start is van een traject waarbij zelfstandig wonen het doel is.</p>	<p>Gemeente, corporaties, zorg, welzijn, onderwijs, bewoners en veiligheid</p>	<p>Gemeente is de regisseur</p>								

GEMEENTE SITTARD-GELEEN

WONINGTOEWIJZING

Gemiddelde actieve zoekduur (2021).....1 Jaar

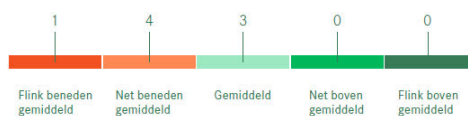
Gemiddeld aantal opnieuw verhuurde woningen per jaar (2017-2021).....143

Gemiddelde mutatiegraad (2017-2021).....13%

Aantal toegewezen woningen aan statushouders (2021).....5

LEEFBAARHEID

Mate van zelfredzaamheid in de wijken. De gemeente Sittard-Geleen bestaat uit 8 wijken.



Bron: buurtprofielen Wonen Limburg (Rigo Research en advies) - stand per 1-1-2020

DUURZAAMHEID

ENERGIEPROJECTEN

	Woningen gedaan 2010-2021	Woningen gepland 2022-2023
Gemeente	104	180
WL	8.375	1.982



Gemiddelde investering per woning
€ 30.365

WONINGEN MET ZONNEPANELEN

	Aantal woningen in gemeente met zonnepanelen	% van woningen WL
Gemeente	23	2%
WL	4.676	18%

BETAALBAARHEID

Aantal woningen met tweehurenbeleid (31-12-2021)
79

Kosten (per jaar) tweehurenbeleid
€ 33.460



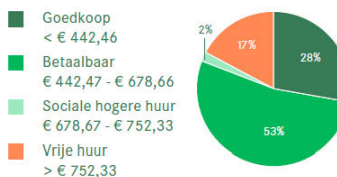
	2020	2021
Totale huurachterstand gemeente	€ 82.242	€ 80.483
Aantal huurachterstanden gemeente	79 (7,2%)	65 (5,7%)
Aantal huurachterstanden t.o.v. aantal woningen WL-breed	5,7%	5,4%
Aantal ontruiming (gemeente)	4	7
Aantal ontruiming (WL-breed)	44	28

VASTGOED IN BEELD (1-1-2022)

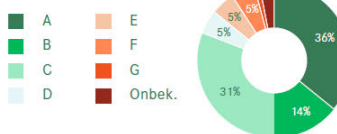
TYPE WONINGEN

	WL	Accent	Totaal
Appartementen met lift	513	144	657
Appartementen zonder lift	358	33	391
Eengezinswoningen levensloopbestendig	0	0	0
Eengezinswoningen	88	0	88
Totaal aantal woningen (incl. overige typen)	967	177	1.144
Overig vastgoed	43	3	46

HUURPRIJSKLASSE



ENERGIE-INDEX



TOEGANKELIJKHEID (BAT-SCORE)

	WL	Accent	Totaal
Geen bijzondere toegankelijkheid (BAT 0)	9	0	9
Wandelstok-geschikt (BAT 1)	573	83	656
Rollator-bewoonbaar (BAT 2)	0	0	0
Rolstoel-bewoonbaar (BAT 3)	0	0	0
Geschikt voor verpleegzorg thuis (BAT 4)	0	0	0
BAT-score onbekend	377	94	471

VASTGOEDONTWIKKELINGEN

