

MEERJARIG KADER VOOR HET MAKEN VAN PRESTATIEAFSPRAKEN 2021 – 2025.

1. Inleiding.

Jaarlijks worden er binnen de regio Parkstad Limburg prestatieafspraken gemaakt tussen de gemeenten, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties. Niet alleen op het niveau van de gemeente, maar ook in regionaal verband.

Diverse thema's uit de prestatieafspraken zijn reeds op regionale schaal uitgewerkt. Het gaat hierbij om de thema's wonen & zorg, betaalbaarheid & bereikbaarheid en duurzaamheid.

De regionaal gemaakte afspraken zijn op 17 januari 2020 door de Parkstad gemeenten, de in de regio werkzame woningcorporaties en het regionaal overleg huurdersorganisaties, ondertekend. Deze afspraken gelden voor alle deelnemende partijen.

Op lokaal niveau worden deze afspraken niet meer herhaald. Wel kunnen partijen er voor kiezen om afspraken – waar nodig – op gemeenteniveau verder te concretiseren.

Tijdens de jaarlijkse cyclus voor het maken van deze afspraken kwam er steeds meer het besef dat veel afspraken meerjarig doorlopen. Er is dan ook toegewerkt naar een format waarin meerjarige afspraken worden opgenomen.

Voor u ligt het nieuwe 'lokaal meerjarig kader prestatieafspraken'. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties in Landgraaf spreken hierin af aan hoe zij de komende jaren in de gemeente in gezamenlijkheid gaan bijdragen aan de opgaven zoals die in de diverse gemeentelijke beleidsdocumenten worden genoemd. Daarbij staan vijf thema's centraal:

1. beschikbaarheid
2. betaalbaarheid
3. wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen
4. leefbaarheid en
5. duurzaamheid.

Zo hebben we gezamenlijke en richtinggevende doelen en ambities geformuleerd waar we over 5 jaar willen staan. Een termijn van vijf jaar kan – gelet op de snelheid waarmee sommige ontwikkelingen gaan – te lang zijn. Indien er gedurende deze 5 jaar belangrijke veranderingen optreden, dan is er in deze prestatieafspraken ruimte om daarop tijdig in te spelen.

De concrete bijdrage van alle partijen wordt elk jaar vastgelegd in de jaarschijf. Wat gaan we komend jaar doen om de meerjarige doelen en ambities te bereiken? Wat zijn volgens ons op dit moment de belangrijkste vraagstukken in de gemeente? Hoe kunnen we elkaar versterken in de aanpak van die vraagstukken? En wat is ieders rol daarin? Aan het einde van elk jaar maken we in een evaluatie inzichtelijk wat we gerealiseerd hebben en hoe we daarmee hebben bijgedragen aan onze meerjarige doelen en ambities. De jaarschijf en de evaluatie zijn afzonderlijke documenten die elk jaar opnieuw worden vastgesteld.



Voor Landgraaf is de grondslag voor het maken van prestatieafspraken vastgelegd in de volgende beleidsdocumenten:

- De Woonvisie gemeente Landgraaf 2017 – 2021.
- De Wijkontwikkelingsplannen voor Schaesberg, Nieuwenhagen en Ubach over Worms.
- De Notitie Samen Slim Sleutelen aan de Stad 2.0 (inclusief woningbouwprogramma).
- Palet; de Parkstad Limburg Energie Transitie.
- Regionale Prestatieafspraken Parkstad Limburg 2019–2024

Voor de corporaties gelden de volgende beleidsstukken als basis voor het maken van de prestatieafspraken:

- Portefeuilleplan
- Ondernemingsplan
- Wijkvisies

Notitie Samen Slim Sleutelen aan de Stad 2.0.

Voor de actualisatie van het woonbeleid heeft de gemeente in 2019/2020 een woningmarkt-onderzoek uitgevoerd en een bewonersenquête uitgezet. De resultaten hiervan zijn in de notitie ‘Samen Slim Sleutelen aan de Stad 2.0’ verwerkt. De gemeenteraad heeft op 25 juni 2020 ingestemd met deze notitie en het hierbij behorende woningbouwprogramma.

In de notitie worden de volgende conclusies getrokken:

1. Landgraaf is en blijft een aantrekkelijke woongemeente die zich in veel opzichten positief onderscheid ten opzichte van omliggende (stedelijke) gemeenten. Dat resulteert in een relatief laag leegstandspercentage, een hoge waardering voor woning en woonomgeving, een relatief hoge gemiddelde WOZ-waarde per m² en een relatief hoge ranking voor wat betreft de prestaties op de koopwoningmarkt.
2. Op dit moment staat de vraag naar een koop- of een huurwoning niet onder druk. Dit laat onverlet dat dit voor sommige doelgroepen anders is dan wel anders wordt ervaren. Dat blijkt ook uit het vorig jaar verrichtte woonbehoefte-onderzoek.
3. Er is wel sprake van een kwalitatieve opgave:
 - a) Deze komt deels voort uit de demografische ontwikkeling binnen de regio: het aandeel 65+ neemt toe en ook het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens. Het aandeel gezinnen neemt af.
 - b. Daarnaast is de technische staat en de onderhoudstoestand van de woningvoorraad een aandachtspunt.
 - c) Tot slot komt deze opgave voort uit de behoefte aan meer levensloopbestendige woningen en de noodzaak om de woningvoorraad te verduurzamen.
4. Op basis van de prognoses is er daarnaast sprake van een negatieve kwantitatieve opgave: Op basis van de prognoses moeten er in Landgraaf in de periode tot 2030 circa 450 woningen worden onttrokken aan de voorraad; voor een deel ook particuliere woningen aan de onderkant van de markt. Het toevoegen van nieuwe woningen kan leiden tot een grotere onttrekkingsopgave op termijn.

De belangrijkste opgave voor Landgraaf is om onze positie als aantrekkelijke woongemeente te behouden en te versterken. Door alleen de goede dingen te doen worden kansen gezien die

de gevolgen van de krimp voor Landgraaf kunnen beperken en dus om de opgave zoals benoemd onder punt 4 zo klein mogelijk te houden.

Gelet op het vorenstaande kunnen een aantal uitdagingen worden onderscheiden:

1. Het toevoegen van woningen die aansluiten op de toekomstige woonbehoeften is maar beperkt mogelijk. Vanwege het dalende aantal huishoudens hebben we nog maar beperkte woningbouwcontingenten; de kaders voor toevoegingen zijn vastgelegd in afspraken die op regionaal niveau en op Zuid-Limburgse schaal zijn gemaakt. Deze zijn weliswaar tijdelijk versoepeld maar toevoegingen zijn wel aan duidelijke spelregels gebonden. Van deze versoepeling willen wij op een verantwoorde wijze gebruik maken.
2. Op het afstemmen van de bestaande woningvoorraad op de toekomstige behoeften hebben wij maar beperkte invloed, omdat een groot deel van de woningen particulier eigendom zijn.
3. Onttrekken van woningen aan de voorraad is op korte termijn ook maar beperkt mogelijk (gelet op het lage leegstandspercentage in Landgraaf). Ruimte voor toevoegingen zoeken wij daarom met name op locaties in en nabij onze centra en voorzieningen die leegstaan en herontwikkeld kunnen worden.

Gezien de opgaven en de genoemde uitdagingen stelt de gemeente de volgende ambities voor de komende jaren centraal:

1. Faciliteren van de bestaande woningbouwplannen en zorgen dat deze woningtoevoegingen aansluiten op de toekomstige woonbehoeften.
2. Beschikbare contingenten en de verruimde mogelijkheden op grond van de regionale woningmarktafspraken in te zetten om te kunnen voorzien in kwalitatieve toevoegingen gericht op het huisvesten van de groeiende groep senioren en daarmee de doorstromingskansen voor andere leeftijdscategorieën te vergroten.
3. Zorgen voor voldoende aanbod van zorgwoningen, bij voorkeur door transformatie van bestaand (leegstaand) vastgoed.
4. Het stimuleren en waar mogelijk ontzorgen van particuliere woningeigenaren om te investeren in het toekomstbestendig maken (in brede zin) van hun eigen woning.
5. Het continueren van de inzet van het instrument wijkacupunctuur.
6. Kansen vanuit de regiodeal benutten om transformatie van de woningvoorraad te versnellen.

Ook met de Regiodeal hopen wij goede dingen te doen die bijdragen aan de hiervoor vermelde ambities. Voor de tweede tranche van de Regiodeal hebben wij het 'Buurtontwikkelingsplan Oud-Nieuwenhagen' aangemeld. Met de verkregen middelen wordt incourant particulier bezit aangekocht, gesloopt en worden kwalitatief goede levensloopgeschikte woningen teruggebouwd, worden verouderde huurwoningen vervangen, worden vierkante meters retail uit de markt gehaald en wordt Winkelcentrum Op de Kamp gerevitaliseerd.

2. Beschikbaarheid en vastgoedtransitie.

Als gevolg van demografische, economische en maatschappelijke ontwikkelingen en door veranderingen in wet- en regelgeving, is de vraag vanuit de doelgroep van beleid voortdurend in beweging. Niet alleen kwantitatief, maar vooral ook kwalitatief. Dit betekent dat de vraag naar woningtypen, eigendomsvormen en huurprijscategorieën voortdurend veranderd.

We zorgen er samen voor dat het aanbod aan sociale huurwoningen aan blijft sluiten bij wat de markt vraagt. De ambitie voor de looptijd van deze meerjarige prestatieafspraken is om de totale voorraad aan sociale huurwoningen in Landgraaf ten minste te behouden en daar waar nodig, te vergroten. Daar waar nodig kijken we ook naar de middeninkomens. Het bouwen in dit segment bevordert de noodzakelijke doorstroming op de woningmarkt.

2.1. Aanbod sociale huurwoningvoorraad.

Wij stemmen het aanbod aan sociale huurwoningen af op de veranderende vraag, zowel kwalitatief als kwantitatief. In kwantitatieve zin sturen we op de beschikbaarheid van voldoende woningen voor de doelgroep van beleid. In kwalitatieve zin werken we aan technisch goede, veilige en duurzame woningen, die passen bij de vraag van verschillende doelgroepen.

Als vertrekpunt voor de formulering van onze ambities is in onderstaande tabel het totale woningbezit van de corporaties in Landgraaf opgenomen, verdeeld naar woningtype en huurprijsklasse.

Woningaanbod per corporatie in Landgraaf; HEEMwonen (peildatum 01-01-2020) Bron: woonmonitor & Regio SVB Corporaties						
	goedkoop	betalbaar 1	betalbaar 2	duur	geliberaliseerd	TOTAAL
Grondgebonden	0	125	2	61	1	189
Grondgebonden	0	1131	505	522	7	2165
Gestapeld met lift	208	993	6	18	52	1277
Gestapeld zonder lift	123	599	39	174	64	999
Anders	0	0	0	0	0	0
TOTAAL	331	2848	552	775	124	4630

Woningaanbod per corporatie in Landgraaf; Wonen Limburg (peildatum 01-01-2019) Bron: woonmonitor & Regio SVB Corporaties						
	goedkoop	betalbaar 1	betalbaar 2	duur	geliberaliseerd	TOTAAL
Grondgebonden	0	33	0	0	0	33
Grondgebonden	0	0	0	0	0	0
Gestapeld met lift	11	209	1	0	0	221
Gestapeld zonder lift	2	26	0	0	0	28
Anders	0	0	0	0	0	0
TOTAAL	13	268	1	0	0	282

Gelet op de uitkomsten van het gemeentelijk woningmarktonderzoek en de bewonersenquête dragen wij zorg voor de juiste woning op de juiste plek voor de juiste doelgroep. Wij zien het als de belangrijkste opgave voor Landgraaf om onze positie als aantrekkelijke woongemeente te behouden en te versterken. Dit betekent ook dat wij in bepaalde segmenten en voor bepaalde doelgroepen, de komende jaren nog woningen willen toevoegen. Dit strookt weliswaar niet met de gemeentelijke transformatieopgave – op grond waarvan de gemeente in de periode tot 2030 zo'n 450 woningen moet onttrekken – maar door alleen de goede dingen te doen zien wij kansen om de gevolgen van de krimp voor Landgraaf te kunnen beperken en dus de transformatieopgave zo klein mogelijk te houden.

De transformatieopgave houdt rekening met de verwachte terugloop van het aantal huishoudens en het terugdringen van de huidige leegstand tot 2%. Voor een deel heeft de transformatieopgave ook betrekking op particuliere woningen aan de onderkant van de markt.

Op grond van het onderzoek blijkt dat er – gelet op de bevolkingsontwikkeling (minder gezinnen, meer eenpersoonshuishoudens) en het ouder worden van de bewoners – een overschot is aan goedkope grondgebonden woningen en een tekort aan appartementen en nultredenwoningen in de huur. Door levensloopbestendige woningen aan de woningvoorraad toe te voegen wordt de doorstroming op gang gebracht en kunnen ouderen de eengezinswoningen vrijmaken voor jonge gezinnen en starters.

Om dit doel te bereiken heeft de gemeente bij de opstelling van de notitie Samen Slim Sleutelen ook gewerkt aan de totstandkoming van een gemeentelijk woningbouwprogramma.

Om te voorkomen dat er te veel woningen en/of te veel woningen in hetzelfde segment worden toegevoegd, worden de ontwikkelingen op de woningmarkt periodiek gemonitord.




2.2. Transitie sociale huurwoningvoorraad.

We stemmen het aanbod sociale huurwoningen af op de toekomstige vraag. Dit doen we door uitvoering van de strategieën sloop, nieuwbouw, renovatie, verkoop, aankoop en herbestemming. Op basis van onderzoek bereiden wij de besluitvorming voor de toekomstige transitiestrategie voor. Ook sturen wij op een goede technische kwaliteit door onderhoud uit te voeren. We zorgen er ook samen voor dat we voor de uitvoering van de transitiestrategieën komen tot een haalbare planontwikkeling en faciliteren elkaar hierin.

Om bij te dragen aan de gewenste transitieopgave benoemen we de volgende ambities voor de komende 5 jaar:

1. Het bouwen van levensloopbestendige woningen in of nabij de centra.
2. Het onttrekken van slecht woningbezit, zowel in de huur als koop.

Sloop

Voldoen woningen binnen ons aanbod vanuit kwalitatief oogpunt niet meer aan de wensen en eisen van deze tijd, dan sturen wij op sloop. Daarmee maken wij ruimte om kwalitatief passende woningen terug te bouwen. Tot 2025 verwachten de corporaties 56 woningen te slopen. In het kader van de notitie Samen Slim Sleutelen aan de Stad 2.0 verwacht de gemeente de komende jaren zo'n 30 woningen te slopen, verspreid over verschillende projecten.

Door partijen te slopen woningen.

HEEMwonen	56
Wonen Limburg	0
Gemeente	30
Totaal	86

Nieuwbouw

Met nieuwbouw sturen we op het toevoegen van woningen die aansluiten bij de huidige en toekomstige marktvraag. Daarbij gaat onze aandacht ook uit naar de behoefte aan nieuwe en andere woonvormen. Bijvoorbeeld op gebied van toe- en doorgankelijkheid, zorggeschiktheid of de vraag naar extra (tijdelijke) of andere woonvormen vanuit bijzondere doelgroepen. Daarnaast heeft de verduurzaming van het woningaanbod middels nieuwbouw blijvend aandacht, mede gericht op het verlagen van de totale woonlasten voor de huurders. Tot 2025 zetten de corporaties in op het bouwen van 129 nieuwe woningen.

Ingevolge de notitie SSSadS 2.0 verwacht de gemeente zo'n 90 zorgwoningen en 75 reguliere woningen, verspreid over verschillende projecten, toe te voegen. De realisatie van deze woningen is wel afhankelijk van de snelheid waarmee de markt dit oppakt.

De gemeente beschikt over 40 (sloop)contingenten uit Kerkrade die – in overleg met de corporatie – kunnen worden ingezet voor nieuwbouw.

Aantallen door partijen nieuw te bouwen woningen.

HEEMwonen	121
Wonen Limburg	8
Gemeente	75 + 90 zorgplekken
Totaal	204 + 90 zorgplekken

De corporaties zijn voor nieuwe woningbouwinitiatieven of andere ontwikkelingen in hun vastgoed of in de openbare ruimte vaak aangewezen op de gemeente voor het verkrijgen van de vereiste vergunningen. Om dergelijke ontwikkelingen soepel te laten verlopen dienen partijen elkaar tijdig te informeren over de voorgenomen plannen. Daarbij moet ook duidelijk zijn wat partijen van elkaar verwachten. Deze afstemming is ook van belang daar waar gemeentelijke en corporatieprojecten samen komen.

Verkoop

Onze verkoopdoelstelling richt zich op het invullen van de transitieopgave, waarmee wij ons aanbod afstemmen op de toekomstige vraag. Verkoop is geen doel op zich, maar staat in dienst van het bereiken van de gewenste vastgoedtransitie. Zowel in aanbod van woningen naar type en prijssegment, als door het genereren van middelen voor investeringen in (nieuwe) duurzame en betaalbare woningen. De komende 5 jaar verwacht HEEMwonen 25 woningen uit de bestaande voorraad in Landgraaf en Kerkrade te verkopen, (gemiddeld 3 woningen per jaar voor Landgraaf). Wonen Limburg verkoopt de komende jaren geen woningen.

Gemeente is geen voorstander van de verkoop van corporatiewoningen. Alleen daar waar het solitair gelegen woningen betreft in een omgeving met vooral particulier bezit is verkoop bespreekbaar. Met de aan- en verkoop van woningen zetten de corporaties in op het verbeteren van de leefbaarheid.

Te verkopen woningen.

HEEMwonen	3
Wonen Limburg	0
Totaal	3

Aankoop

Naast verkoop zien we ook mogelijkheden voor de aankoop van woningen. Onze aankoopdoelstelling richt zich op het invullen van de transformatieopgave in wijken en buurten, zowel fysiek als sociaal. Ook aankoop is geen doel op zich maar staat in dienst van de wensportefeuille en de kwaliteit en leefbaarheid van de buurten en de wijken. Uitgangspunt bij aankoop is het aaneenrijgen van versnipperd bezit door het aankopen van eerder door de corporaties verkocht bezit.

In het kader van de Regiodeal en Gebiedsontwikkeling Oud Nieuwenhagen koopt HEEMwonen eerder uitgeponte corporatiewoningen terug aan. Na renovatie worden deze woningen tijdelijk verhuurd en vervolgens gesloopt. Op de vrijkomende locaties komt ruimte vrij voor kwalitatieve nieuwbouw. Op grond van de transitie-exploitatie is afgesproken dat de corporatie in een periode van 7 jaar, zo'n 35 woningen onttrekt. De komende 5 jaar verwachten we 25 woningen uit de bestaande voorraad aan te kopen. Deze inzet is verbonden aan de toekenning van financiële middelen aan dit project uit de Regiodeal.

Daarnaast heeft HEEMwonen ook de jaarlijkse verkoop van gemiddeld 3 woningen in haar begroting opgenomen.

Voor de Gebiedsontwikkeling Oud Nieuwenhagen / Regiodeal heeft de gemeente onlangs al enkele panden aangekocht en zal zij ook in de toekomst nog verschillende panden aankopen. Dit om de huidige leegstand in met name de Hoogstraat aan te pakken en tevens om kwalitatief goede woningen nabij de voorzieningen toe te voegen. Ook in het kader van de 'wijkacupunctuur' koopt de gemeente – daar waar nodig en gewenst – woningen op, o.a. als oplossing voor een 'rotte plek' of het opheffen onveilige verkeerssituaties.

Verder koopt HEEMwonen 2 woningen op in Lauradorp en richt deze in als modelwoning. Doel hierbij is om deze buurt gefaseerd te revitaliseren. Het project is aangemerkt als een IBA-project en komt mogelijk ook in aanmerking voor een bijdrage uit de Regiodeal.

Aan te kopen woningen.

HEEMwonen	42
Wonen Limburg	0
Gemeente	15
Totaal	57

Renovatie

Door te renoveren brengen we woningen kwalitatief weer bij de tijd en verbeteren we de duurzaamheid en daarmee de betaalbaarheid. De komende 5 jaar verwachten de corporaties zo'n 725 woningen te renoveren.

Daar waar dat technisch mogelijk is wordt bij renovatie ook de toegankelijkheid van de woningen verbeterd en dan met name in buurten waar al veel ouderen wonen dan wel woningen gelegen in de nabijheid van de voorzieningen. Hiermee kan toegewerkt worden naar het langer thuis wonen van ouderen. De toegankelijkheid van het woningbezit van HEEMwonen wordt met name ook verbeterd door nieuwbouw.

Aantallen te renoveren woningen.

HEEMwonen	725
Wonen Limburg	0
Totaal	725

Onderhoud

Als woningen nog aansluiten bij de woonwensen van onze doelgroepen, zorgen we dat de kwaliteit van deze woningen goed blijft. We monitoren de kwaliteit van onze woningen volgens de conditiemeting (NEN-methodiek).

WSW-borging

De gemeente stelt woningcorporaties in staat WSW-geborgde leningen aan te trekken door een achtervangovereenkomst af te sluiten met het WSW.

2.3. Tijdelijke woonvormen.

Boven op de reguliere sociale huurwoningvoorraad zetten we in op een groter aandeel flexibele (tijdelijke) woningen in de jaarlijkse nieuwbouwproductie. Hiermee bieden wij meer ruimte aan bepaalde groepen woningzoekenden zoals spoedzoekers.

2.4. Woonruimteverdeling.

We vinden het belangrijk dat woningzoekenden die aangewezen zijn op een sociale huurwoning, eenvoudig toegang hebben tot het gezamenlijk woningaanbod. Daarom bieden de corporaties in Landgraaf hun woningen te huur aan via de website www.thuisinlimburg.nl. Met een combinatie van verschillende aanbiedingsmodellen (aanbod, bemiddeling, direct te huur en loting) spelen wij in op de behoeften van verschillende woningzoekenden: reguliere zoekers en spoedzoekers.

Een aandachtspunt hierbij vormt het geringe aandeel jongeren dat gebruik maakt van dit woonruimteverdelingssysteem. Dit blijft achter bij de overige woningzoekenden. De corporaties onderzoeken gezamenlijk binnen het Samenwerkingsverband Thuis in Limburg op welke manier de bekendheid van dit toewijzingssysteem voor de doelgroep jongeren verbeterd kan worden, zodat ook deze een voor hen geschikte woonruimte vinden.



3. Betaalbaarheid.

Sociale huurwoningen zijn er voor mensen die niet zelfstandig terecht kunnen op de woningmarkt. Die qua inkomen geen woning kunnen kopen en geen toegang hebben tot het commerciële huursegment. Van huishoudens met recht op huurtoeslag tot (lage) middeninkomens. We zorgen er samen voor dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn en dat de huurprijzen passen bij het inkomen van mensen die we huisvesten. Daarbij kijken we ook naar de totale woonlasten. En we informeren mensen over de woonlasten in relatie tot het inkomen. Daarmee vergroten we het bewustzijn over de betaalbaarheid van een woning.

Ook als de huurprijs past kunnen huurders betalingsproblemen krijgen. Omdat er iets onverwachts gebeurt, het even tegenzit en de financiële buffer klein is. Betalingsachterstanden en schulden leiden tot stress en houden mensen weg van de oplossing. Daarom helpen we mensen met die oplossing. We nemen de verantwoordelijkheid niet over, maar wijzen wel de weg, bijvoorbeeld naar ondersteunende voorzieningen die nog niet zijn aangesproken. Ook helpen we de oplossing haalbaar te maken, door even lucht te geven en een betaalachterstand in overzichtelijke stukjes op te delen. We willen mensen hun huis niet afnemen, dat lost maatschappelijk gezien niets op. Een uithuiszetting op grond van huurachterstand proberen we altijd te voorkomen.

Op het gebied van betaalbaarheid stellen we ons de komende 5 jaren de volgende doelen:

3.1 Betaalbare huren.

We houden de huurprijzen betaalbaar voor huishoudens met een laag of middeninkomen en zorgen dat er voor deze huishoudens voldoende woningen beschikbaar zijn. Op hoofdlijnen maken we de onderstaande verdeling naar huurprijsklasse en inkomensklasse.

Beschikbaarheid woningvoorraad naar huurprijscategorie gezamenlijke corporaties, per 1-1-2020		
Voorraad	Huurprijscategorie	Indicatie doelgroep
12,0 %	Goedkoop	Jongeren van 18 –23 jaar en laagste inkomens
65,4 %	Betaalbaar 1	1-2 pers huishoudens huurtoeslaggerechtigd
8,6 %	Betaalbaar 2	3 / meerpers huishoudens huurtoeslaggerechtigd
10,6 %	Duur	Inkomen huurtoeslaggrens tot DAEB-grens
3,4 %	Geliberaliseerd	Inkomen boven DAEB-grens

Op basis van een door de gemeente uitgevoerd woningmarktonderzoek blijkt dat er de komende jaren een licht stijgende behoefte is aan huurwoningen. We willen in Landgraaf het aanbod van betaalbare woningen onder de tweede aftoppingsgrens laten toenemen. Daarnaast

willen wij ook het aanbod aan middeldure huurwoningen vergroten en hiermee de doorstroming op de lokale woningmarkt bevorderen.

Corporaties zetten in op beperking van de stijging van netto huur, bij voorkeur gemiddeld niet meer dan inflatievolgend. Huurdersorganisaties en corporaties maken over de invulling van het huurbeleid elk jaar afspraken. Daarbij houden we ook rekening met de andere volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente (kwaliteit, leefbaarheid, wonen met zorg en duurzaamheid) en de investeringen die daarvoor nodig zijn. Op lokaal niveau kunnen we daarom maatwerk afspreken.

Vooruitlopend op de aangekondigde wetswijziging per 1 januari 2021 spreken we af om gebruik te maken van de 85-15 regel bij de toewijzing van onze vrijkomende DAEB-woningen.

3.2 Passend toewijzen

We zorgen er voor dat woningen die opnieuw verhuurd worden, passend worden toegewezen aan huishoudens naar inkomensklasse. Daarbij voldoen we tenminste aan de eisen van passend en DAEB-toewijzen, maar blijven we samen ook oog houden wat nodig is in buurten en wijken en voor kwetsbare doelgroepen.

3.3 Woonlasten beheersen.

Bij het betaalbaar houden van woningen kijken we naar de totale woonlasten en zien de ontwikkeling daarvan als een gezamenlijke verantwoordelijkheid. We zetten ons in om de gemiddelde woonquote van huishoudens met een huurtoeslaggerechtigd inkomen verder te verlagen. Tegelijk ervaren we door de nodige opeenvolgende wetgeving dat het voorhand steeds moeilijker wordt om hier gericht beleid op te voeren. Dit komt met name door de stapeling van maatregelen (zoals sociaal huurakkoord, verduurzaming en overige wetsvoorstellen).

3.4 Woonlasten verlagen door duurzaamheidsinvesteringen.

We leggen in de woonlastenbenadering een belangrijke relatie tussen de netto huur en de energielasten van een woning. Bij het verbeteren van de duurzaamheid van woningen zetten we tegelijk in op het verlagen van de totale woonlasten voor de huurder.

We investeren in innovatie en vernieuwing om met minder geld duurzame woningen te bouwen zodat de woonlasten betaalbaar blijven. We werken samen rond de ontwikkeling van (goedkoper te realiseren) conceptuele nieuwbouw, bijvoorbeeld via de bouwstroom. De gemeente faciliteert corporaties in deze ontwikkeling en stelt corporaties in staat woningen goedkoper te realiseren. Uitgangspunt voor de gemeente is wel dat deze nieuwbouwwoningen een zodanige goede kwaliteit hebben dat deze gedurende de hele exploitatieduur courant blijven.




3.5 Informatievoorziening.

We zetten gezamenlijk in op het voorlichten van huurders en woningzoekenden over woonlasten in relatie tot het inkomen en over de beschikbare voorzieningen en faciliteiten waarvan zij gebruik kunnen maken. Corporaties bieden binnen hun woonruimteverdelingssysteem Thuis in Limburg de 'Woonlastentool' aan, waarmee inzicht wordt gegeven in een gezonde verhouding tussen inkomen en woonlasten. Gezamenlijk bevorderen we het benutten van beschikbare voorzieningen en daarmee het verbeteren van het besteedbaar inkomen van onze doelgroepen.

VoorzieningenWijzer.

In het kader van de Regiodeal maken de corporaties samen met de gemeente gebruik van de VoorzieningenWijzer. De VoorzieningenWijzer helpt – vanuit een sociale aanpak – de doelen uit het fysieke domein te realiseren (en vice versa). Uit onderzoek blijkt namelijk dat veel mensen niet in staat zijn de bestaande voorzieningen te gebruiken. Zij hebben hierbij hulp nodig. Met behulp van de VoorzieningenWijzer kan het besteedbaar inkomen van de laagste inkomens aanzienlijk worden verbeterd als gebruik wordt gemaakt van de bestaande voorzieningen als huur- en zorgtoeslag en door kwetsbare gezinnen meer en beter toe te leiden naar bestaande voorzieningen. Door in te zetten op het verbeteren van de financiële situatie kunnen de risico's van sociale exclusie, huurachterstanden, huisuitzettingen, ondermijning en armoede en schuldenproblematiek sterk verminderen. Het effect is bovendien dat deze aanpak leidt tot een verhoging van de kwaliteit van leven en een belangrijke besparing oplevert voor de maatschappelijke kosten die voortvloeien uit de armoede- en schuldenproblematiek.

3.6 Vroegsignalering en voorkomen betalingsproblematiek en uithuiszetting.

We willen mensen hun woning niet afnemen omdat ze de huur niet konden betalen. Daarom werken we samen als het gaat om betalingsproblematiek en dreigende uithuiszetting. We stemmen onze instrumenten op elkaar af en nemen waar mogelijk beleidsregels weg die belemmerend werken bij het oplossen van betalingsachterstand. Ook zetten we in op vroegsignalering van betalingsachterstand. Afspraken over onze samenwerking leggen we bij voorkeur vast. We ondersteunen huurders in het oplossen van betalingsproblemen en bieden daarbij maatwerk, maar nemen verantwoordelijkheden niet over. Uithuiszettingen voeren we uit als het echt niet anders kan. We zetten de komende jaren in op het – door samenwerking en vernieuwing – verder verlagen van het aantal uithuiszettingen.

Als gevolg van een wijziging van de Wet gemeentelijke Schuldhulpverlening wordt de bestaande convenant vernieuwd. Bij de nieuw op te stellen convenant zullen de beide in Landgraaf werkzame corporaties aansluiten.

Daarnaast is het voornemen van de gemeente ook gericht op het samen met de beide corporaties meer/beter samen te werken op het vlak van de laaggeletterdheid en preventie schulden. Corporaties kunnen voor beiden een signaalfunctie vervullen.

4. Wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen.

De vraag naar wonen met zorg neemt toe. Dat komt onder andere door de extramuralisering, de vergrijzing en de behoefte om langer thuis te wonen. 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 en woonwagenbewoners. Al deze mensen zijn vaak aangewezen op een sociale huurwoning. Ons doel is voldoende en passend aanbod te bieden voor deze groepen, afgestemd op de eventuele (zorg)behoeften. 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.

Als vertrekpunt voor onze ambities voor de beschikbaarheid van voldoende woningen voor mensen met een zorgvraag of mobiliteitsbeperking, is in onderstaande tabel het totale woningbezit van de corporaties in Landgraaf naar geschiktheid weergegeven.

Gegevens wonen–zorg, overige gegevens BAT–screening 2019.

	BAT 0	BAT 1 wandestok geschikt	BAT 2 rollator bewoonbaar	BAT 3 rolstoel bewoonbaar	BAT 4 VPT geschikt	Totaal 2019
HEEMwonen	3.108	447	708	34	333	4.630
Wonen Limburg	31	96	104	18	33	282
Meander						
Totaal per categorie						

4.1 Opgave wonen en zorg in beeld.

Door vergrijzing en extramuralisering wordt de vraag van minder mobiele klanten naar geschikte toe- en doorgankelijke woningen groter. Om het 'langer thuis wonen' voor minder mobiele klanten te faciliteren zorgen we voor voldoende passende woningen voor deze huishoudens. We bouwen hiervoor nieuwe woningen en maken bestaande woningen geschikt. Ook werken we samen met zorgpartners om specifieke zorgwoningen te realiseren.

We vinden het belangrijk goed zicht te hebben op de opgave die rond wonen met een mobiliteitsbeperking of zorgvraag op ons af komt. Corporaties beoordelen daarom hun woningaanbod op geschiktheid volgens de (op maat gemaakte) methodiek van het Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT). Hiermee ontstaat een beter en gezamenlijk beeld van de passendheid van de bestaande woningvoorraad voor huishoudens met een mobiliteitsbeperking of zorgvraag.

Naast inzicht in de passendheid van het huidige aanbod voor huishoudens met een mobiliteitsbeperking of zorgvraag, willen we (gedifferentieerd) inzicht in de vraagontwikkeling van deze doelgroepen. We onderzoeken daarom de ontwikkeling van deze vraag, en zetten dit af tegen de beschikbaarheid van passende woningen binnen ons werkgebied. Zo ontstaat beeld bij (het ontstaan van) tekorten. Met deze inzichten maken we afspraken over het vaststellen en gezamenlijk oppakken van de opgaven. Deze afspraken leggen we in een aanvulling vast in dit meerjarig kader.

4.2 Samenwerking ouderenhuisvesting en wonen met zorg.

Ouderen wonen langer zelfstandig en steeds vaker alleen. Het aantal eenzame ouderen stijgt hierdoor en de zorgvraag neemt toe. Het zorgpersoneel en de mantelzorgers die beschikbaar zijn, nemen in de toekomst af. Ouderen hebben een woning en woonomgeving nodig waar zij goed kunnen wonen, zorg kunnen ontvangen, voorzieningen in de buurt hebben met een toegankelijke openbare ruimte en waar zij onder de mensen kunnen zijn. De (woon)behoefte van ouderen verandert en de vraag naar passende woonvormen tussen regulier wonen en het verpleeghuis, neemt toe. Diverse partijen hebben in dit alles een rol; gemeenten, zorgorganisaties, woningcorporaties, verzekeraars en maatschappelijke organisaties. Om tot effectieve oplossingen te komen, werken we samen en stemmen we onze bijdragen op elkaar af, elk vanuit onze eigen verantwoordelijkheid. We zetten samen met onze partners in de zorg in op toekomstbestendige en inclusieve wijken en buurten.

Daarnaast wordt er de komende periode gewerkt aan het opstellen van een visie op wonen en zorg en wordt de huidige en toekomstige behoefte afgezet tegen het bestaande aanbod aan geschikte woningen. De afstemming tussen beide taakvelden wordt steeds belangrijker. De corporaties werken graag mee aan de ontwikkeling van die visie op wonen en zorg. Zeker daar waar het gaat om het langer thuis kunnen laten wonen van ouderen. Niet alleen moet de woning fysiek geschikt zijn en moet het mogelijk zijn de zorg – indien nodig – thuis te leveren, maar ook het sociale netwerk en de aanwezigheid van voorzieningen zijn hierbij van belang. Samen met de corporaties en de verschillende zorgpartijen maken we dit mogelijk.

4.3 Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo).

In het belang van de huurders en uit oogpunt van efficiency, werken we constructief samen bij de uitvoering van het Wmo-beleid. Denk daarbij aan afspraken over het matchen van vrijkomend geschikt aanbod van toe- en doorgankelijke en aangepaste woningen met woningzoekenden met een Wmo-indicatie of het (mee-)financieren van (collectieve) woningaanpassingen.

De gemeente heeft inmiddels werkafspraken gemaakt met de corporaties. Deze worden periodiek gemonitord en daar waar nodig verder geconcretiseerd. Hierbij erkennen wij tevens dat er verschillen zijn in de werkafspraken tussen de Wmo en de woningcorporaties in de verschillende gemeenten. Gestreefd wordt naar meer uniformiteit binnen de regiogemeenten, door de huidige afspraken – in samenspraak met de Regie- en stuurgroep Wmo – stapsgewijs te herzien.

4.4 Doelgroepen met een specifieke zorgvraag.

Naast ouderen is er vraag naar huisvesting voor doelgroepen met een specifieke zorgbehoefte, zoals dementerenden, (jong) gehandicapten, jongeren met een begeleidingsvraag, verstandelijk gehandicapten en GGZ-cliënten. We zetten in op samenwerking met zorgpartners om huisvesting voor deze doelgroepen te realiseren, zowel door transformatie van bestaande woningen als door nieuwbouw en overname van vastgoed van zorgpartners.

4.5 Transformatie opvang en beschermd wonen.

We zetten in op de uitstroom van bijzondere doelgroepen uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen (waaronder Zeer Moeilijk Plaatsbare (per 01-01-2021 Housing Plus), ex-gedetineerden, ex-psychiatrische patiënten, ex-verslaafden en dak- en thuislozen). Inzet is om mensen die het willen en aan kunnen, weer volwaardig en zelfstandig te laten participeren in onze samenleving. Naast een eigen zelfstandige woning, is daarbij vaak ook zorgondersteuning en/of woonbegeleiding nodig. We zorgen samen met zorg- en welzijnspartners dat die ondersteuning geboden wordt en kansen op volwaardige participatie gezien en benut worden. Ook zetten we in op een zachte landing in de juiste buurt, passend bij de draagkracht van de wijk, zodat het prettig wonen is voor de persoon zelf en het past in de woonomgeving.

De transformatie van opvang en beschermd wonen brengt een zorgvraag én woonvraag met zich mee. De doordecentralisatie zal plaatsvinden per 1 januari 2022 met een ingroeipad van 10 jaar. Vanuit de Rijksoverheid hebben wij daarbij de extra opgave om tempo en werk te maken van het huisvesten en voorkomen van dakloosheid.

We willen (versneld) afstappen van grootschalige voorzieningen en opvang zoveel mogelijk, gewoon 'thuis in de wijk' of in kleinschalige voorzieningen in de wijk vormgeven. Hiertoe is inmiddels samen met de aanbieders en de gemeente Heerlen een subsidieaanvraag ingediend bij het ministerie van VWS. De transformatie van Heugderlicht is één van de opgaven hierin.

Daarnaast is er behoefte aan een groter aanbod van goedkope woningen/appartementen voor bijv. jongeren en voor Housing. Deels om opvang te voorkomen en deels om uitstroom van opvang te kunnen begeleiden. De inzet van vrijkomend (gemeentelijk) vastgoed kan hierin een rol spelen, maar bijvoorbeeld ook de huidige grootschalige opvanglocaties, als we gaan transformeren naar kleinschaligere opvang.

4.6 Huisvesting en begeleiding vergunninghouders.

Wij erkennen dat huisvesting van vergunninghouders en daarmee het realiseren van de taakstelling prioritair is en vergunninghouders daarom met voorrang gehuisvest worden. De doorstroomlocatie Gravenrode wordt in 2021 gesloten. Dit betekent dat statushouders direct gehuisvest moeten kunnen worden. Corporaties stellen elk jaar voldoende woningen beschikbaar en streven er gezamenlijk naar om de taakstelling binnen de hiervoor gestelde wettelijke termijn te realiseren.




Als in enig jaar de opgave zo groot is dat dit knelt voor reguliere doelgroepen, dan stellen we samen de gewenste prioriteiten en oplossingsrichtingen vast. Behalve het bieden van een huis vinden we het belangrijk om vergunninghouders begeleiding en ondersteuning te bieden bij het deelnemen aan onze samenleving. Bijvoorbeeld door te zorgen dat niet al in het begin betalingsproblemen ontstaan, door het perspectief op werk te vergroten en door te informeren over mogelijke deelname aan sociale netwerken. We maken met elkaar afspraken hoe we dit beter kunnen ondersteunen en wie daarin welke rol en verantwoordelijkheid neemt.

4.7 Transformatie Sociaal Domein (Wmo en Jeugd).

Voor de inzet van Jeugdhulp werken we inmiddels samen met het consortium JenS. Op basis van de opgedane ervaringen wordt er momenteel een aanbesteding voor de Wmo doorlopen met als doel een beperkt aantal zorgaanbieders (één samenwerkingsverband) dat op een integrale wijze, gebiedsgericht, de hulp kan bieden. Graag betrekken we bij de verdere uitwerking en het maken van afspraken de woningcorporaties hierbij. De opdracht nemende partij heeft vanuit de gemeente de verplichting om met de corporaties samen te werken.

4.8 Huisvesting woonwagenbewoners.

Het sinds de intrekking van de Woonwagenwet gehanteerde 'uitsterfbeleid' voor woonwagens en woonwagenstandplaatsen mag – als gevolg van verschillende uitspraken van het Europese Hof voor de Rechten van de Mens – niet meer worden gehanteerd. Gemeenten moeten in hun woonbeleid opnemen hoe zij er voor zorgdragen dat deze doelgroep voldoende huisvestingsmogelijkheden heeft. Op basis van een behoefteonderzoek onder de woonwagenbewoners is de toekomstige behoefte in beeld gebracht.

Daarnaast geeft de Minister aan dat de huisvesting van woonwagenbewoners een taak is van de corporaties op het moment dat deze tot de doelgroep van beleid horen. Dit is voor de gemeente reden om in gesprek met de corporaties toe te werken naar een overdracht van de standplaatsen en woonwagens naar de corporatie. Mede op basis van een door de gemeente op te stellen nulmeting – die in het eerste kwartaal van 2021 beschikbaar komt – beraden de corporaties zich – in overleg met de gemeente – over de overname.

4.9 Verbetering samenwerking / signaalfunctie.

De gemeente wil graag afspraken maken met o.a. de corporaties over het verbeteren van de samenwerking en het vervullen van de signaalfunctie als het gaat om laaggeletterdheid en preventie van schulden.

Dit geldt in het bijzonder ook voor de 'life-events'. De gemeente focust bijvoorbeeld voor de aanpak van de eenzaamheid meer op 'life-events' en hoe we deze goed in beeld kunnen krijgen. Dit kan ook als voorbeeld/inspiratie dienen als het gaat om schuldensituaties.

5. 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. Er vindt nu al overleg plaats tussen gemeente, corporaties, WelSun en Jens. HEEMwonen wil in 2021 haar concept wijkplannen delen met haar stakeholders die actief zijn in de wijken en buurten in Landgraaf. Het doel is om van daaruit als een coalitie met gemeente, politie, welzijn en zorgpartijen samen toe te werken naar een meerjarige wijkvisie. Op basis daarvan ontwikkelen we samen een wijkplan gericht op de leefbaarheid in de wijken.

5.1 Fysieke omgeving.

Leefbaarheid gaat enerzijds om de fysieke kwaliteit van de woning en woonomgeving, maar vooral over de invloed die bewoners zelf uitoefenen op hun woongenot. We zetten ons op de eerste plaats in voor het op peil houden van de kwaliteit van de woningen in een schone, hele en veilige omgeving. Ook differentiatie in woningaanbod en samenstelling van de bevolking heeft een positief effect op de leefbaarheid van wijken. Daar waar dit wenselijk en mogelijk is (transformatie en/of sloop-nieuwbouw) houden we hiermee in de planontwikkeling rekening. In wijken waar de leefbaarheid onder druk staat door een te sterke concentratie van kwetsbare en minder zelfredzame huishoudens, zetten we in op het aanbrengen van differentiatie.

In het kader van de Gebiedsontwikkeling Oud Nieuwenhagen werkt de gemeente aan een transformatie van deze buurt. Op verschillende plekken binnen dit gebied worden ingrepen voorzien om de leefbaarheid van deze buurt te verbeteren. Zo wordt op diverse plekken aan de Hoogstraat leegstaand vastgoed aangekocht en worden hier – na de sloop van deze panden – levensloopbestendige woningen teruggebouwd. Ook de corporatie sloopt in dit gebied verouderd bezit om hier kwalitatief goede woningen terug te bouwen. Tot slot vindt er ook een revitalisering van winkelcentrum Op de Kamp plaats.

Naast de grotere ingrepen in het kader van IBA (Lauradorp) en Regiodeal (Oud Nieuwenhagen) gaat de gemeente ook de komende jaren door met de wijkacupunctuur. Ook met dergelijke kleinschalige ingrepen trachten wij de leefbaarheid in onze wijken en buurten te verbeteren. Het kan dan gaan om het oplossen van gevaarlijke verkeerssituaties, het aanpakken van parkeerproblemen, wateroverlast en oplossen 'rotte plekken'.

5.2 Sociale omgeving.

Onze aandacht gaat uit naar de integrale samenhang tussen de kwaliteit van fysieke woonomgeving en invloed die bewoners uitoefenen op de leefbaarheid, met name in de gebieden met veel corporatiewoningen. Wij zetten in om samen met ketenpartners in de wijk (politie, zorg, welzijn, huurdersorganisaties, e.a.) maar vooral ook met de huurders/bewoners zelf, te komen tot een integrale benadering van de leefbaarheid, waarin initiatieven en projecten gefaciliteerd worden die door hun worteling met de wijk een positieve impact hebben op de leefbaarheid. Wij zetten actief in op overleg met bewoners en bewonerscommissies, gericht op het vergroten van de betrokkenheid bij en de bijdrage aan de eigen leefomgeving.

Medewerkers van gemeenten, corporaties, zorg- en welzijnsinstellingen zijn dagelijks aanwezig in de wijken en buurten. Zij nemen waar en spreken met bewoners en bewonersgroepen. Zij weten wat er leeft en speelt in een buurt. Zij lossen conflict- of overlastsituaties op, zetten in wat nodig is (schoonmaken, veiligheidsvoorzieningen, groenonderhoud etc.) en faciliteren -naar initiatief en behoefte van bewoners- (wijk)activiteiten die het woonplezier vergroten.

Door de extramuralisering en toewijzingseisen is er een toename ontstaan van de instroom van kwetsbare huishoudens in de sociale huursector. Parallel hieraan zien we ook een toename van de overlast en de verslechtering van de leefbaarheid. Samenwerking met partijen uit het sociale domein is nodig om deze kwetsbare mensen en hun omgeving goed te kunnen helpen. We maken daarom concrete afspraken over de bijdrage van alle partijen: corporatie, bewoners, gemeente, zorg, welzijn en veiligheid. Ons doel is om onze samenwerking vanuit ieders eigen verantwoordelijkheid verder op elkaar af te stemmen en door onze gezamenlijke inspanning de sociale duurzaamheid in de wijken en buurten verder te verbeteren.

5.3 Veiligheid.

Een veilige woonomgeving gaat o.a. over het voorkomen en opheffen van onrechtmatig en hinderlijk gedrag. Denk aan het veroorzaken van (ernstige) overlast, hennepcultuur of drugshandel. Woningcorporaties nemen verantwoordelijkheid voor de aanpak hiervan binnen het eigen woningbezit. Ze reageren actief op overlastmeldingen en geconstateerde overlast met betrekking tot het woningbezit en spannen zich in om – samen met betrokken partijen – tot beëindiging van de overlastsituatie te komen. Een ontbinding van de huurovereenkomst op grond van overlast zien we als een uiterst middel. Een uithuiszetting is meestal geen oplossing, maar een verplaatsing van het probleem. We stellen ons daarom tot doel om – samen met organisaties in het sociale domein en met inzet van de beschikbare middelen en instrumenten, de juiste ondersteuning te bieden en daarmee de overlast te stoppen en ontruiming te voorkomen.

5.4 Inzet van middelen.

We dragen bij aan het verbeteren en het bevorderen van activiteiten op het gebied van leefbaarheid en reserveren hiervoor middelen. Investerings- en activiteiten van corporaties

met betrekking tot leefbaarheid moeten zich op het woningbezit en de directe omgeving daarvan richten en hebben als doel de leefomgeving schoon, heel en veilig te houden, een prettig woonklimaat te realiseren en huurders rond de leefbaarheid van hun eigen woonomgeving te activeren. HEEMwonen zet ook de komende jaren sociale wijkbeheerders in.

Binnen de kaders van de Woningwet mogen woningcorporaties maximaal een wettelijk vastgesteld bedrag per daeb-woning per jaar besteden aan leefbaarheid. Middelen worden daar ingezet waar dat nodig is en/of waar huurders een beroep doen op beschikbare budgetten. Soms is het nodig in een gemeente meer aan leefbaarheid te besteden dan het wettelijk toegestane bedrag per daeb-woning. Dat kan, als de gemeente en huurdersorganisaties daar vooraf afspraken over maken en mee instemmen. Als dit de verwachting is, maken we hierover afspraken in de jaarschijf.

Ook de gemeente investeert in brede zin in de leefbaarheid in hun wijken en buurten. Door (maatschappelijke) voorzieningen in stand te houden, de kwaliteit en veiligheid van de openbare ruimte op peil te houden en door bewoners te activeren zelf een bijdrage aan de leefbaarheid in hun buurt te leveren. Waar onze inzet op leefbaarheid samenvalt, stemmen we onze activiteiten waar nodig op elkaar af.

De gemeente beschikt voor elke kern over een wijkcoördinator. Deze onderhouden de contacten met de verschillende buurtverenigingen en zijn het aanspreekpunt om samen met de bewoners – en al dan niet in samenspraak met de corporaties en WelSun – zaken op te pakken.



6. Duurzaamheid en kwaliteit.

Wij hechten belang aan het verduurzamen van de woningvoorraad, energiebesparing en reductie van de CO₂-uitstoot met als doel dat huurders kunnen wonen in duurzame woningen van goede kwaliteit en zonder hoge woonlasten. De drijfveer achter onze duurzaamheidsmaatregelen is aan de ene kant de beheersing van de woonlasten en aan de andere kant de reductie van de belasting op het milieu. Wij erkennen dat de energiebesparing in de woningvoorraad noodzakelijk is en een gezamenlijke inspanning vergt.

Wij willen bereiken dat woningen in 2050 CO₂-neutraal zijn. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties willen als het gaat om het thema wonen een zo duurzaam mogelijke woningvoorraad met een gezond en prettig binnenklimaat. Vanuit het oogpunt van betaalbaarheid van de woning en het voorkomen van te hoge woonlasten voor bewoners wordt per project (bij zowel renovatie, onderhoud, nieuwbouw als verbouw) gezien welk ambitieniveau qua woningkwaliteit haalbaar en betaalbaar is.



Op het gebied van duurzaamheid stellen we ons de komende 5 jaren de volgende doelen:

6.1 Fysieke omgeving: CO₂-reductie.

De doelstellingen in het Klimaatakkoord hebben betrekking op CO₂-reductie; 49% reductie in 2030 en 95% reductie in 2050. Met de "Routekaart CO₂-neutraal 2050" (Aedes) is inzichtelijk gemaakt dat de opgave in de corporatiesector zeer omvangrijk is en er een grote financiële opgave ligt om alle corporatiewoningen in Nederland te verduurzamen (gemiddeld ruim €50.000 per woning). Samen kijken we hoe we invulling geven aan de hogere doelstellingen van CO₂-reductie, aan het regionale energiebeleid van PALET (Parkstad Limburg Energietransitie), het gestelde in de Regionale Energiestrategie (RES) en de Transitievisie Warmte (TVW).

6.2 Regionale Energiestrategie en Transitie Visie Warmte.

Momenteel wordt gewerkt aan de Regionale Energie Strategie (RES) en de gemeentelijke Transitievisie Warmte en de Warmteplannen per wijk. De gemeente neemt de regierol in het opstellen van deze visie en plannen en zoekt hierin een goede afstemming met de corporaties en huurdersorganisaties. Palet, de Regionale Energie Strategie en de lokale Transitie Visie Warmte vormen de onderleggers voor de transitie naar enerzijds toepassing van herwinbare energiebronnen en anderzijds een gasloze woningvoorraad.

Corporaties en gemeente wijzen samen een wijk aan waar in 2022 (of zoveel eerder als mogelijk) wordt gestart om ervaring op te doen met de warmtevisie.

6.3 Duurzaamheidsambities Corporatiewoningen.

Corporaties geven op diverse wijze invulling aan hun duurzaamheidsambities; door concrete vastgoedprojecten, het plaatsen van zonnepanelen, het toepassen van andere duurzaamheidsmaatregelen en het kiezen voor duurzame materialen bij nieuwbouw en renovatie, volledige eliminatie van de slechtste labels. Daarnaast zetten partijen in op bewustwording en gedragsverandering bij de huurders, bijvoorbeeld door het kosteloos inzetten van energiecoaches.

6.4 Waar mogelijk extra verduurzamen.

Bij elk nieuwbouwproject onderzoeken wij of er meer mogelijk is in het kader van duurzaamheid dan de eisen vanuit het Bouwbesluit. Ambitie is dit zo optimaal mogelijk te blijven doen en tot haalbare uitgangspunten te komen om deze plusambities te kunnen realiseren. Met de recente eis van gasloos bouwen (1 juli 2018) en de BENG-eisen per 1 januari 2021 zijn de aanvankelijke plusambities al voor een belangrijk deel ingevuld.

6.5 Duurzaam materiaalgebruik.

Bij nieuwbouw, renovatie, verbouw en reparatie passen wij zoveel mogelijk materialen toe met een milieukeurmerk die bovendien te hergebruiken zijn in relatie met circulaire economie.

6.6 Inzicht in voortgang verduurzaming.

Corporaties maken de (ontwikkeling in) energetische prestaties (uitgedrukt in labels) van hun woningbezit jaarlijks inzichtelijk. Daarnaast bekijken we gezamenlijk de mogelijkheden voor het benoemen en monitoren van de aanvullende energetische prestatie in termen van CO₂-reductie en andere relevante gegevens om de voortgang in het kader van PALET, de RES en de TVW te kunnen monitoren. Bijvoorbeeld via gegevens van de netbeheerder.

6.7 Meenemen van particuliere woningeigenaren.

De gemeente neemt, bij concrete duurzaamheidsprojecten van de corporaties, haar rol in het ondersteunen van de particuliere woningeigenaren door bijvoorbeeld het verstrekken van een aantrekkelijke lening voor het verduurzamen van de woning (zodat ook die woningen verbeterd kunnen worden).

6.8 Klimaatadaptatie.

Klimaatadaptatie is het proces waarbij de samenleving wordt aangepast aan het veranderende klimaat en de schadelijke gevolgen ervan probeert te beperken. Het thema klimaatadaptatie is als gevolg van de klimaatverandering voor elke gemeente steeds belangrijker geworden. Om de gevolgen van klimaatverandering voor de burgers zoveel mogelijk te beperken werken gemeenten en woningcorporaties nauw samen om tot een klimaatadaptieve omgeving te komen. Concrete onderwerpen waar aandacht aan wordt besteed zijn wateroverlast, droogte en hittestress.

7. Samenwerking en informatie uitwisseling.

Om de volkshuisvestelijke doelen in Landgraaf te realiseren, werken we op allerlei terreinen en niveaus samen met allerlei maatschappelijke partners in de wijk: bewoners, gemeenten, corporaties, ondernemers, zorgorganisaties, welzijnsorganisaties etc.

Voor dit meerjarig kader prestatieafspraken hebben we specifiek afspraken gemaakt voor de 'driehoek' gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties. Het realiseren van die afspraken vraagt om bijdragen van in ieder geval deze partijen. Daarbij geldt dat we onze bijdrage leveren vanuit onze eigen verantwoordelijkheid:

- De gemeente stelt concrete, onderbouwde en realiseerbare doelen door middel van een volkshuisvestingsbeleid en faciliteert corporaties en huurdersorganisaties om een bijdrage te leveren aan het realiseren van die doelen.
- De corporatie beargumenteert welke bijdrage zij aan die doelen wil en kan leveren, overlegt dit op een transparante manier en voert dit uit.
- De huurdersorganisatie doet kritisch mee aan het opstellen van doelen voor korte en lange termijn, de bijdrage van de corporatie hieraan en de effecten voor de huurders. Zij communiceert over al deze zaken met haar achterban en draagt waar mogelijk bij aan het realiseren van doelen.

Inzet is om de benoemde doelen gezamenlijk te bereiken, waarbij individuele partijen meer en minder kunnen bijdragen aan verschillende doelen. Natuurlijk vanuit de eigen identiteit en (wettelijke) mogelijkheden.

7.1 Samenwerkingsafspraken.

Het samenwerken in een partnerschap betekent concreet dat de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties:

- Transparant en open zijn naar elkaar toe.
- Het gemeenschappelijke doel in het oog houden en binnen de kaders van de eigen organisatie toewerken naar het bereiken van dit gemeenschappelijke doel.
- Elkaars positie en inbreng in het partnerschap respecteren.
- Elkaar steunen en faciliteren waar dat mogelijk is.
- Elkaar aanspreken op het moment dat er knelpunten in de uitvoering van deze prestatieafspraken of in de samenwerking optreden.
- Elkaar aanspreken op het niet nakomen van gemaakte afspraken.




7.2 Procesafspraken.

Cyclisch proces

Vanuit de volkshuisvestelijke opgaven stellen we samen een meerjarig kader met doelen en ambities op. Daarnaast stellen we in de jaarschijf wat we komend jaar willen bereiken. Dit proces ziet er als volgt uit:

Januari – maart	Ambtelijke werkgroep stelt evaluatie over voorgaande jaarschijf op.
Maart	We hebben gezamenlijk bestuurlijk overleg over de behaalde resultaten en de (nieuwe) voorliggende opgaven. Bij dit overleg sluiten de gemeente (wethouder wonen en sociaal domein), de corporaties en de huurdersorganisaties aan. We bespreken de evaluatie van de jaarschijf van het voorgaand kalenderjaar en stellen deze vast. Daarnaast worden de belangrijkste speerpunten voor de prestatieafspraken voor het komende jaar met elkaar gedeeld.
Vóór 1 juli	Corporaties sturen het overzicht van voorgenomen bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgaven voor het opvolgende jaar ("het bod") toe aan gemeente en huurdersorganisaties. Dit sluit aan op het meerjarig kader. Corporaties bepalen elk de eigen vorm voor het bod, maar nemen tenminste de kernthema's en de kerncijfers op. Deze kernthema's sluiten aan bij de in de Woningwet benoemde onderwerpen die corporaties in hun bod moeten betrekken en de rijksprioriteiten zoals vastgelegd door de minister.
Juli–november	We voeren gezamenlijk ambtelijk overleg en stellen de concept jaarschijf voor opvolgend jaar op.
Vóór 15 december	We hebben bestuurlijk overleg over de realisatie van de jaarschijf over het huidig jaar en ondertekenen de jaarschijf voor het nieuwe jaar. Zo nodig stellen we aanpassingen of toevoegingen aan het meerjarig kader bestuurlijk vast.

Ambtelijke werkgroep

De gemeente initieert een gezamenlijk ambtelijke werkgroep prestatieafspraken waar ten minste de drie partijen in zijn vertegenwoordigd. De werkgroep:

- stelt jaarlijks voor 1 december de jaarschijf op voor de uitvoering van de meerjarige prestatieafspraken;
- voert regie op de uitvoering van de prestatieafspraken. Zo nodig kunnen voor concrete acties (bijv. onderzoek of uitwerking samenwerkingsafspraken of uitvoeringskaders) werkgroepen worden ingesteld;
- monitort periodiek de voortgang van de realisatie van de prestatieafspraken;
- volgt en bespreekt ontwikkelingen in de volkshuisvestelijke opgaven.

Ondertekening.

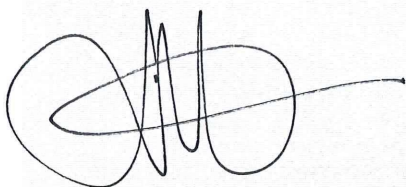
Over de hier opgenomen prestatieafspraken hebben partijen d.d. @@ december 2020 overeenstemming bereikt:

Gemeente Landgraaf



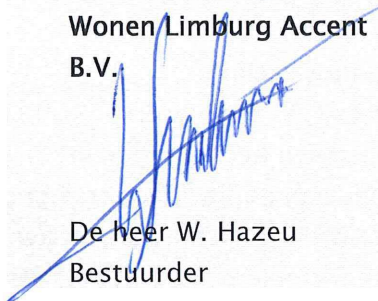
De heer B. Smeets
Wethouder

HEEMwonen



De heer W. Stribos
Bestuurder

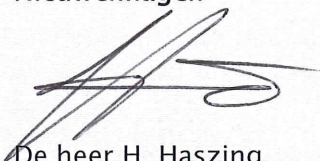
**Wonen Limburg en
Wonen Limburg Accent
B.V.**



De heer W. Hazeu
Bestuurder

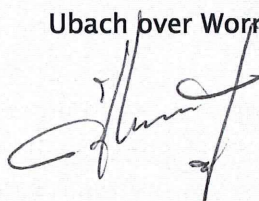
**Namens het Centraal Huurders
Overleg HEEMwonen:**

**Bewoners
Belangenvereniging
Nieuwenhagen**



De heer H. Haszing

**Huurdersvereniging
Ubach over Worms**



De heer J. Meulenberg

**SBB Mijnmijnbuurt
Namens de huurders in
de wijk Schaesberg**



De heer J. Schmeitz

**Huurdersvertegenwoordiging Wonen Limburg:
Stichting
Huurdersbelangen Zuid-
Limburg**



De heer H. Kortsmid

- adviseert over eventuele aanpassingen van het meerjarig kader lokale prestatieafspraken;
- evalueert jaarlijks in het 1e kwartaal de realisatie van gemaakte afspraken;
- bereidt de bestuurlijke overleggen voor;
- zorgt dat de overlegdata voor de bestuurlijke en de ambtelijke overleggen aan het begin van het jaar voor het gehele jaar worden gepland.

Tussentijdse wijzigingen

Tussentijdse bijstelling van de afspraken in dit meerjarig kader is mogelijk als alle partijen hiermee instemmen. Bijstelling kan nodig zijn als bijvoorbeeld de Rijksoverheid haar beleid verandert of als gevolg van demografische, economische of sociale ontwikkelingen. Bijstellingen nemen we op in een addendum op de meerjarige afspraken. We hebben deze afspraken gemaakt met kennis van en binnen de kaders van de geldende wetgeving. Als we door wijziging in wet- en regelgeving de gemaakte afspraken redelijkerwijs niet (meer) uit kunnen voeren, treden we hierover snel in overleg.

7.3 Afspraken over informatie-uitwisseling.

Een randvoorwaarde voor een succesvolle samenwerking is het delen van informatie en kennis met elkaar. Daarover spreken de partijen het volgende met elkaar af:

- We geven elkaar voorafgaand aan opdrachtverstrekking voor onderzoek dat betrekking heeft op de onderwerpen uit deze prestatieafspraken, de gelegenheid om eventueel gezamenlijk de opdracht te formuleren en/of te verstrekken en de kosten te delen.
- We delen onderzoeksrapporten en beleids- en visiedocumenten die van belang zijn voor deze afspraken en/of de volkshuisvestelijke opgaven.
- Partijen betrekken elkaar bij beleidsontwikkeling waar dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken.
- Partijen delen met elkaar relevante (landelijke of regionale) onderzoeken, artikelen en dergelijke waar deze betrekking hebben op de onderwerpen van deze prestatieafspraken.
- De corporaties delen elk jaar gegevens over hun vastgoedvoorraad en ontwikkeling langs de thema's (beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en zorg/ouderen). De corporaties brengen deze cijfers samen in het Regio-SVB
- De corporaties delen elk jaar gegevens over de woonruimteverdeling via Thuis in Limburg. Hiervoor gebruiken we de afgesproken format.
- Bij het delen van informatie nemen we de geldende privacywetgeving in acht.