

**WONEN
ZUID**



**wonen limburg**



HWZ

Huurdersraad
Wonen Zuid
St. Pietersrade

HWZ

Huurdersraad
Wonen Zuid
Op het Zuiden

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



ROH 
Parkstad


Gemeente Kerkrade


Huurdersvereniging Kerkrade

PRESTATIEAFSPRAKEN 2020

GEMEENTE KERKRADE

WONINGCORPORATIES

HEEMWONEN
WONEN LIMBURG
WONEN ZUID

HUURDERSBELANGENORGANISATIES

HUURDERSVERENIGING KERKRADE
HUURDERSVERENIGING OP HET ZUIDEN
HUURDERSVERENIGING ST PIETERSRADE
STICHTING HUURDERSBELANGEN ZUID LIMBURG
REGIONAAL OVERLEG HUURDERSORGANISATIES

Inhoudsopgave

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1 | <u>INLEIDING</u> | 4 |
| | PARTIJEN | 4 |
| | POSITIEBEPALING VAN CORPORATIES IN DE GEMEENTE KERKRADE | 4 |
| | VAN WOONVISIE NAAR BOD NAAR PRESTATIEAFSPRAKEN | 4 |
| | REGIONALE PRESTATIEAFSPRAKEN | 5 |
| | OVERZICHT VAN BIJDAGEN AAN VOLKSHUISVESTELIJKE OPGAVEN DOOR CORPORATIES (“HET BOD”) | 6 |
| | BETEKENIS VAN DE OVEREENKOMST | 6 |
| 2 | <u>VASTGOEDTRANSFORMATIE EN BESCHIKBAARHEID</u> | 8 |
| | REGIONALE ONTWIKKELINGEN EN OPGAVEN ROND VASTGOEDTRANSITIE EN BESCHIKBAARHEID | 8 |
| 3 | <u>BETAALBAARHEID</u> | 13 |
| | REGIONALE ONTWIKKELINGEN EN OPGAVEN ROND BETAALBAARHEID | 13 |
| | LOKALE ONTWIKKELINGEN EN OPGAVEN ROND BETAALBAARHEID | 13 |
| 4 | <u>REALISEREN VAN EEN DUURZAME SOCIALE HUURWONINGVOORRAAD</u> | 16 |
| | REGIONALE ONTWIKKELINGEN EN OPGAVEN ROND VERDUURZAMING VAN DE SOCIALE WONINGVOORRAAD | 16 |
| | LOKALE ONTWIKKELINGEN EN OPGAVEN ROND VERDUURZAMING VAN DE SOCIALE WONINGVOORRAAD | 16 |
| 5 | <u>WONEN MET ZORG EN BIJZONDERE BEWONERSGROEPEN</u> | 20 |
| | REGIONALE ONTWIKKELINGEN EN OPGAVEN ROND WONEN EN ZORG | 20 |
| | LOKALE ONTWIKKELINGEN EN OPGAVEN ROND WONEN EN ZORG EN BIJZONDERE BEWONERSGROEPEN | 21 |
| | UITSTROOM BESCHERMD WONEN EN MAATSCHAPPELIJKE OPVANG | 22 |
| | LANGER THUIS WONEN | 23 |
| | HUISVESTING EN BEGELEIDING VERGUNNINGHOUDERS | 24 |
| 6 | <u>LEEFBAARHEID</u> | 26 |
| | LOKALE ONTWIKKELINGEN EN OPGAVEN ROND LEEFBAARHEID | 26 |
| | INZET VAN MIDDELEN VOOR LEEFBAARHEID DOOR CORPORATIES | 26 |
| | SAMENWERKING EN AANPAK (ERNSTIGE) OVERLASTSITUATIES | 27 |
| 7 | <u>PROCES- EN OVERIGE AFSPRAKEN</u> | 29 |
| | PROCESAFSPRAKEN | 29 |
| | OVERIGE AFSPRAKEN: WSW-BORGING | 29 |
| | REGIO-SVB PARKSTAD LIMBURG | 29 |
| 8 | <u>ONDERTEKENING GEMEENTE KERKRADE</u> | 30 |
| 8. | <u>ONDERTEKENING HEEMWONEN</u> | 31 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 8. | ONDERTEKENING WONEN LIMBURG | 32 |
| 8. | ONDERTEKENING WONEN ZUID | 33 |
| 8. | ONDERTEKENING HUURDERSVERENIGING KERKRADE | 34 |
| 8. | ONDERTEKENING HUURDERSVERENIGING OP HET ZUIDEN | 35 |
| 8. | ONDERTEKENING HUURDERSVERENIGING ST. PIETERSRADE | 36 |
| 8. | ONDERTEKENING STICHTING HUURDERSBELANGEN ZUID-LIMBURG | 37 |
| 8. | ONDERTEKENING REGIONAAL OVERLEG HUURDERSORGANISATIES | 38 |

1 Inleiding

Partijen

Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties maken – in lijn met het gestelde in de Woningwet (01-01-2015)- jaarlijks prestatieafspraken over de bijdragen die partijen in het opvolgend jaar leveren aan de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente. Het realiseren van de in prestatieafspraken geformuleerde doelen vraagt om bijdragen van alle betrokken partijen. Daarbij geldt dat partijen hun bijdrage leveren vanuit hun eigen verantwoordelijkheid en (wettelijke) mogelijkheden. Tegelijk is sprake van een gedeelde verantwoordelijkheid en onderlinge afhankelijkheid. Dit maakt prestatieafspraken wederkerig. Samen werken én samenwerken is nodig om de doelen te verwezenlijken.

Deze prestatieafspraken, lopende vanaf 01-01-2020 tot en met 31-12-2020, zijn overeengekomen door de volgende partijen:

De gemeente, verder te noemen “de gemeente”

Vertegenwoordigd door de heer T. Weijers, wethouder,

Woningcorporaties, verder te noemen “de corporaties”

- Woningcorporatie HEEMwonen, verder te noemen “HEEMwonen”

Vertegenwoordigd door mevrouw M. Vankan, bestuurder;

- Woningstichting Wonen Limburg, verder te noemen “Wonen Limburg” en Wonen Limburg Accent B.V. verder te noemen “Wonen Limburg Accent”

Vertegenwoordigd door de heer W. Hazeu, bestuurder;

- Woningstichting Wonen Zuid, verder te noemen “Wonen Zuid”

Vertegenwoordigd door de heer ir. A. van Malde, bestuurder,

De huurdersorganisaties, verder te noemen “de huurdersorganisaties”

- Huurdersvereniging Kerkrade, verder te noemen “Huurdersvereniging Kerkrade”,

Vertegenwoordigd door de heer W. Linders, voorzitter;

- Huurdersvereniging Op het Zuiden, verder te noemen “Op het Zuiden”,

Vertegenwoordigd door mevrouw L. Valkenburg, voorzitter;

- Huurdersvereniging St. Pietersrade, verder te noemen “St. Pietersrade”,

Vertegenwoordigd door de heer R. Sulmann, voorzitter;

- Stichting Huurdersbelangen Zuid-Limburg, verder te noemen “SHZL”,

Vertegenwoordigd door de heer M. Jagt, voorzitter;

- Regionaal Overleg Huurdersorganisaties, verder te noemen “ROH”,

Vertegenwoordigd door de heer R. Sulmann, voorzitter.

Woningaanbod per corporatie in Kerkrade

(peildatum 01-01-2019) Bron: gemeentelijke statistieken & Regio SVB Corporaties

| | | |
|---------------------------------------|--------|-------|
| Totaal woningen gemeente | 23.823 | 100% |
| Koopwoningen | 12.532 | 52,6% |
| Huurwoningen HEEMwonen | 5378 | 22,6% |
| Huurwoningen Wonen Limburg | 812 | 3,4% |
| Huurwoningen Wonen Zuid | 1594 | 6,7% |
| Huurwoningen Particuliere verhuurders | 3507 | 14,7% |

Van woonvisie naar bod naar prestatieafspraken

Een gemeentelijke woonvisie waarin de volkshuisvestelijke opgaven zijn geduid, vormt het kader voor de overeen te komen wederzijdse bijdragen van gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties. De gemeenten in Parkstad Limburg stelden in 2017 zowel de regionale woonvisie 2017-2021 als een lokale woonvisie 2017-2021 per gemeente vast. Partijen erkennen de volkshuisvestelijke opgaven zoals benoemd in de regionale en lokale woonvisies in Parkstad en houden tegelijk oog voor nieuwe ontwikkelingen in de woningmarkt.

In de Regionale Woonvisie Parkstad 2017-2021 zijn de ontwikkelingen op de woningmarkt in beeld gebracht en zijn vier prioritaire thema's benoemd:

- De kwaliteit en omvang van de (particuliere) woningvoorraad
- De beschikbaarheid en betaalbaarheid van (huur)woningen
- Het levensloopgeschikt maken van (zorg)woningen (Wonen met Zorg)
- Het verduurzamen van de woningvoorraad.

Langs deze thema's zijn in de regionale woonvisie ambities en doelstellingen opgenomen. Gemeenten in Parkstad werken –ook met corporaties en huurdersorganisaties- samen bij het realiseren van deze doelen en ambities.

Binnen de kaders van regionale Woonvisie Parkstad 2017-2021 hebben gemeenten de woonvisie vertaald naar specifieke opgaven en ambities op lokaal niveau. Voor de gemeente Kerkrade gaat aanvullend aan de regionale opgaven, bijzondere aandacht uit naar de volgende opgaven en ambities:

- Voortzetten terugdringen plancapaciteit;
- Kwalitatieve afstemming woningvoorraad op vraag;
- Kwalitatieve verbetering particuliere woningvoorraad;
- Onttrekking biedt mogelijkheden voor meer parkachtige woonomgeving en verbindingen;
- Meer gedifferentieerde opbouw van woonwijken;
- Samen met partners de volkshuisvestelijke opgave oppakken;
- Aankoop particulier bezit;
- Nieuwbouw energieneutraal en levensloopgeschikt;
- Voldoende beschikbare en betaalbare woningen;
- Voorkomen en oplossen schuldenproblematiek;
- Voorlichting en bewustwording creëren over langer thuis wonen en duurzaamheid;
- Samenwerking en afspraken over voldoende huisvesting voor diverse urgente doelgroepen (zorgdoelgroepen; vergunninghouders; woonurgente);
- Leefbaarheid bevorderen en aantrekkelijke woonmilieus behouden.

Regionale prestatieafspraken

Volkshuisvestelijke opgaven in een woningmarkt, stoppen veelal niet bij gemeentegrenzen. Gemeenten hebben in de regionale woonvisie de regionale volkshuisvestelijke opgaven benoemd en erkennen daarmee dat samenwerking en afstemming tussen gemeenten nodig is om de opgaven effectief en efficiënt het hoofd te kunnen bieden.

Ook corporaties en huurdersorganisaties erkennen het belang om bepaalde opgaven waar mogelijk in een regionale samenwerking op te pakken.

In 2018 hebben de gemeenten Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf en Simpelveld, de corporaties HEEMwonen, Weller, Wonen Limburg, Wonen Zuid, Woonpunt, WS Simpelveld en WS de Voorzorg en de koepel van huurdersorganisaties (het ROH) regionale afspraken vast gelegd in de "Samenwerkingsafspraken Volkshuisvesting Parkstad (31-01-2018)". Het gaat om samenwerkingsafspraken op de thema's:

- Wonen met Zorg
- Beschikbaarheid en betaalbaarheid
- Duurzaamheid

In 2018 en begin 2019 zijn deze afspraken nader uitgewerkt en hebben geresulteerd in 'Regionale Prestatieafspraken Parkstad Limburg 2019-2024'. Deze zijn op 29 maart bestuurlijk vastgesteld.

Op 25 oktober is door de bestuurscommissie Wonen Parkstad, het Regionaal Overleg Woningcorporaties (ROW) en het Regionaal Overleg huurdersorganisaties (ROH) besloten de onderstaande afspraken toe te voegen aan de regionale prestatieafspraken. Ondertekening van de regionale prestatieafspraken 2019-2024 is gepland voor december 2019.

- Conclusies van de vergelijking woonbehoefte – regio SVB 2018-2028 als richting aanhouden voor ontwikkeling van de omvang van de betaalbare (sociale) huurwoningvoorraad;
- Ontwikkelen van een gezamenlijk GIS-systeem;
- Vaststellen ambitie om jaarlijks 100 woningen in te ponden en met corporaties (die daaraan invulling willen geven) ontwikkelen van gezamenlijk ontzorgingsarrangement;
- Gezamenlijke implementatie van de Voorzieningenwijzer conform projectplan;
- Integraal toevoegen van de door corporaties voor regiodeal voorgedragen projecten aan de regionale prestatieafspraken.

Partijen erkennen dat de regionale samenwerkingsafspraken overkoepelend zijn aan de lokale prestatieafspraken. De in dit document gemaakte lokale prestatieafspraken zijn niet strijdig met de regionaal gemaakte afspraken. De regionale afspraken worden hier geacht integraal te zijn herhaald en worden niet opnieuw in de lokale afspraken benoemd. In de verdere uitwerking van deze lokale afspraken wordt per thema de belangrijkste opgaven op regionaal niveau ingeleid en de gemaakte regionale afspraken samenvattend benoemd. Regionaal gemaakte afspraken worden in het regionaal samenwerkingsverband opgepakt en uitgevoerd en niet op lokaal niveau herhaald.

Relatie met de Regio Deal

Een belangrijke (financiële) impuls voor de uitvoering van de volkshuisvestelijke opgave is de ‘Regio Deal Transformatie Parkstad Limburg’. Het onderdeel leefbaarheid en wonen is een belangrijk thema in deze deal tussen de regio Parkstad, Provincie Limburg en het rijk. De woningcorporaties hebben een belangrijke rol in de projecten die in de Regio Deal worden ondergebracht.

De Regio Deal wordt naar verwachting in december 2019 ondertekend. Vervolgens hebben de gemeenten, de woningcorporaties en het ROH een meerjarenprogrammering opgesteld voor projecten waar gezamenlijk aan wordt gewerkt en binnen de Regio Deal opgepakt worden. Het ROH, ROW en de BC wonen en herstructurering hebben deze meerjarenprogrammering op 25 oktober 2019 vastgesteld.

Overzicht van bijdragen aan volkshuisvestelijke opgaven door corporaties (“het bod”)

De corporaties hebben op basis van de regionale en lokale woonvisie voor 1 juli de gemeente geïnformeerd over de activiteiten die zij voornemens zijn in 2020 in de gemeente uit te voeren, als bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgaven (“het bod”). De huurdersorganisaties zijn betrokken bij het opstellen van het bod van “hun” corporatie. De bijdrage die partijen in 2020 leveren aan het realiseren van de volkshuisvestelijke doelen, is vastgelegd in deze prestatieafspraken. Deze prestatieafspraken sluiten aan bij de in de Woningwet benoemde onderwerpen die corporaties in hun bod moeten betrekken en de rijksprioriteiten zoals voor het tijdvak 2016 tot en met 2019 vastgelegd door de minister.

Betekenis van de overeenkomst

In deze overeenkomst maken partijen op basis van gelijkwaardigheid en wederkerigheid, concrete en (zoveel mogelijk) toetsbare afspraken op het gebied van wonen, met behoud van eigen posities en verantwoordelijkheden.

Partijen benoemen in deze prestatieafspraken per thema de belangrijkste voorliggende opgaven en ontwikkelingen en in hoofdlijnen hoe partijen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid bijdragen aan het invullen van die opgaven.

Partijen beogen de prestatieafspraken voor 2020 vanuit realisme te maken en hebben de in deze overeenkomst benoemde lokale prestatieafspraken getoetst aan de volgende criteria:

- Is de afspraak al op regionaal niveau gemaakt, dan niet op lokaal niveau herhalen.
- Is de afspraak voldoende SMART om in december 2020 te kunnen concluderen dat de afspraak gerealiseerd is?
- Als we een procesafpraak willen maken, heeft de afspraak voor 2020 prioriteit en is er bij betrokken partijen capaciteit (en zo nodig middelen) om aan de afspraak uitvoering en invulling te geven?

Partijen zijn door middel van deze overeenkomst gehouden een inspanning te leveren om de prestatieafspraken uit deze overeenkomst uit te voeren. Per afspraak wordt ook aangegeven wie eigenaar/initiatiefnemer (en daarmee ook eerste aanspreekpunt) is.

Gemaakte afspraken zijn tot stand gekomen binnen de kaders van de geldende wetgeving. Indien de realisatie van gemaakte afspraken als gevolg van wijziging in wet en regelgeving niet (meer) mogelijk is, treden partijen hierover in overleg. Door corporaties genoemde begrote bedragen zijn onder voorbehoud van goedkeuring door de RvC.

2 Vastgoedtransformatie en beschikbaarheid

Regionale ontwikkelingen en opgaven rond vastgoedtransitie en beschikbaarheid

Gemeenten binnen de stadsregio Parkstad Limburg hebben te maken met bevolkingskrimp. Met het afnemend aantal huishoudens, neemt ook de vraag naar woningen af. Dat gebeurt niet in elke gemeente, stadsdeel of wijk even snel en verschilt ook per woningmarktsegment. Tegelijk ligt er een opgave om het woningaanbod kwalitatief af te stemmen op de veranderende vraag.

Gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties hechten er aan voldoende goede en betaalbare sociale huurwoningen beschikbaar te hebben voor de doelgroep van beleid. De gemeenten hebben in maart 2019 de Regionale Woningmarktprogrammering vastgesteld. Hierin staan per gemeente de verwachte stijging en daling van doelgroepen en woningtype. Het geeft de kwalitatieve behoefte weer per gemeente. De woningcorporaties hebben hun toekomstplannen vastgelegd in hun Strategisch Voorraad Beheer.

ROW, ROH en BC hebben onderzoek laten uitvoeren om de Regionale Woningmarktprogrammering en het SVB met elkaar te vergelijken. Het resultaat hiervan is vastgesteld op 25 oktober 2019. Per gemeente is een inzichttabel beschikbaar over de verwachte tekorten en overschotten per productmarkt-combinatie. Bij de ontwikkeling van nieuwe plannen zal rekening worden gehouden met deze inzichten zodat behoefte, kwantiteit en kwaliteit, meer op elkaar gaan aansluiten. De overschotten in de particuliere woningvoorraad worden bij deze ontwikkelingen eveneens betrokken.

In de regionale afspraken 2019-2024 zijn de volgende afspraken gemaakt rondom beschikbaarheid en bereikbaarheid van sociale huurwoningen.

| Regionale afspraken 29 maart en 25 oktober 2019 m.b.t. betaalbaarheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid | |
|---|--|
| Afspraak 1 | Inzicht en afstemming van de omvang van de betaalbare (sociale) huurwoningvoorraad: <ul style="list-style-type: none"> Onderzoek beschikbaarheid woningen middels analyse regio-SVB en Regionale Woningmarktprogrammering is opgeleverd en vastgesteld. De conclusies van dit onderzoek worden als richting aangehouden voor de ontwikkeling van de omvang van de betaalbare (sociale) huurwoningvoorraad. |
| Afspraak 2 | Eén gezamenlijk strategisch voorraadbeheer op regionaal niveau: <ul style="list-style-type: none"> Onderlinge uitwisseling en afstemming voorraadplannen ROW t.b.v. lange termijn ontwikkeling/opgave. Opgave jaarlijks monitoren en bespreken met partners en zijn input voor bijstelling van het regio-SVB en de nieuwe prestatieafspraken. |
| Afspraak 3 | De ontwikkeling van een regionaal GIS-systeem: <ul style="list-style-type: none"> T.b.v. in beeld brengen vraag en aanbod realisatie van de – nog te bepalen doelstelling – te monitoren. Dit systeem zal volgend jaar actief zijn. |
| Afspraak 4 | Het inponden van particuliere woningen t.b.v. de verruiming van de sociale huurwoningvoorraad: <ul style="list-style-type: none"> Via de Regionale Meerjarenprogrammering Wonen en Leefbaarheid van de Regio Deal zijn concrete projecten benoemd waarbij corporaties zich richten op inponden van particuliere woningen. Deze Meerjarenprogrammering behoort integraal als bijlage bij de Regionale Prestatieafspraken. Naast deze concrete projecten is er een generiek project dat voor heel Parkstad wordt uitgewerkt. Dit heet de 'Inpondmakelaar'. Corporaties richten zich komende 5 jaar op specifieke wijken/buurtten als zoekgebieden. Via de Regio Deal wordt ook in gebieden samengewerkt aan de aanpak van sociaaleconomische achterstanden en wordt ook verbinding gemaakt met de aanpak van de woningmarktproblematiek. |
| | |

| | |
|---|--|
| Afspraak 5 | <p>Terughoudend met de verkoop van sociale huurwoningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gemeenten vragen aan woningcorporaties om zeer terughoudend met de verkoop van sociale huurwoningen te zijn. Er is op dit moment op regionaal niveau immers geen overschotsituatie in de sociale huursector, maar wel in de particuliere koopsector. • In de Regionale Woonvisie 2017 - 2021 hebben gemeenten criteria beschreven, op basis waarvan afspraken over de verkoop van sociale huurwoningen kunnen worden gemaakt. • Gemeenten, ROW en ROH willen voorkomen dat een (goedkoop) koopsegment ontstaat, waar mensen tegen hoge onderhoudslasten aanlopen die zij moeilijk op kunnen brengen, en waar verduurzaming van de voorraad achterblijft. Bovendien moet verkoop toekomstige herstructurering niet onder druk mogen zetten. • Verkoop van woningen door woningcorporaties kán om diverse redenen (ook financieel) echter toch wenselijk zijn en bijdragen aan het volkshuisvestelijk belang • Bij mogelijke verkoop van sociale huurwoningen door woningcorporaties worden de criteria die gemeenten en ROH hebben meegegeven in overweging meegenomen. • Dit wordt expliciet gemaakt in het regio SVB. |
| Afspraak 8 | <p>Eén gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle corporaties in Parkstad zijn voornemens één woonruimteverdeelsysteem te hanteren, via Thuis in Limburg. |
| Afspraak 9 | <p>Huisvesting huurwoningen voor middeninkomens:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Onderzoek naar de mogelijkheden van een gezamenlijke strategie voor huisvesting middeninkomens, aanvullend aan afspraak 1. |
| Regionale afspraken 6, 7 en 10 hebben betrekking op betaalbaarheid en staan bij thema 'betaalbaarheid'. | |

Lokale ontwikkelingen en opgaven rond vastgoedtransitie en beschikbaarheid

In de gemeente Kerkrade streven partijen naar het in stand houden en het beschikbaar hebben van een voldoende kwalitatieve DAEB-woningen, om de huishoudens die op grond van hun inkomen, medische of sociale indicatie of anderszins, in aanmerking komen voor een sociale-huurwoning, op een goede wijze te kunnen huisvesten. Het verbeteren van het woningaanbod gebeurt binnen de kaders van de 'Regionale Woningmarktprogrammering', de 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg', de 'Regionale Woonvisie Parkstad en Lokale woonvisie Kerkrade', de 'Transformatieopgave Kerkrade', de gemeentelijke structuurvisie en de stadsdeelvisies.

Deze krimpontwikkeling vraagt in Kerkrade om extra aandacht van partijen in enerzijds het afstemmen van de woningmarktprogrammering en anderzijds het door transformatie afstemmen van de woningvoorraad op de toekomstige vraag. De ontwikkeling van de kernvoorraad zal worden gemonitord.

De corporaties houden de voorraad sociale huurwoningen in goede en verhuurbare staat door periodiek (planmatig) onderhoud aan de woningen uit te voeren. Hierbij gaat ook aandacht uit naar het voldoen aan geldende wet- en regelgeving rond brandveiligheid en asbest. Het uitvoeren van (planmatig) onderhoud gaat waar mogelijk gepaard met verbetering van de energetische kwaliteit. Corporaties informeren huurdersorganisaties tijdig over voorgenomen planmatig onderhoudswerkzaamheden, als sprake is van voorstellen voor woningverbeteringen tegen huurprijzverhoging of onderhoudswerkzaamheden, waarbij huurders de woning tijdelijk niet kunnen bewonen of ingrijpende gevolgen hebben voor het dagelijks gebruik van de woning.

Soms is het wenselijk een sociale huurwoning te verkopen omdat deze niet meer past in de gewenste woningportefeuille. Mede vanwege de behoefte aan sociale huurwoningen op korte termijn en de actuele overschotten in het koopsegment, zijn corporaties zeer terughoudend in hun verkoopambities. Bij voorgenomen verkoop zullen de corporaties hierover –in het overleg over de prestatieafspraken- afstemmen met de gemeente en huurderverenigingen, waarbij rekening wordt gehouden met de regionale afspraak nummer 5 inzake de verkoop van woningen.

De corporaties zijn ook bereid, binnen kaders woningen uit het koop- of particuliere huursegment in te ponden om vervolgens in huurexploitatie te nemen. Hiertoe zijn reeds pilots aangewezen die nader worden onderzocht en uitgevoerd.

Conform het rijksbeleid 'Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid', wordt aangegeven dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor het lokaal beleid en de ruimtelijke ordeningskant van het standplaatsenbeleid. Het daadwerkelijk exploiteren en realiseren van (sociale) woonruimten (in welke vorm dan ook) is geen kerntaak van gemeenten. Woonwagengewoners die een huishoudinkomen hebben tot aan de inkomensgrenzen behoren tot de doelgroep van de woningcorporaties. Het ontwikkelen, verhuren en exploiteren van woonwagelocaties, standplaatsen en woonwagengedrag behoort daarmee tot de kerntaak van de woningcorporaties. In Kerkrade hebben de corporaties nog geen woonwagengedrag e/o standplaatsen die verhuurd worden. Provincie Limburg is in 2019 gestart om mede namens alle gemeenten in Limburg, een onderzoek te doen naar de behoefte aan woonwagengedrag. Met de corporaties wordt vervolgens bezien of er dan mogelijkheden zijn om standplaatsen over te nemen dan wel toe te voegen.

Woningcorporaties huisvesten in eerste instantie huishoudens met een laag inkomen. Als gevolg van de geldende toewijzingscriteria kunnen middeninkomens (nagenoeg) niet meer toetreden tot het sociale huursegment en zijn aangewezen op het particuliere huursegment. Corporaties willen ook in de kwalitatieve vraag naar woningen voor middeninkomens voorzien.

| | Lokale afspraken 2020 Beschikbaarheid en vastgoedtransitie | Eigenaar/initiatiefnemer |
|----|---|--|
| 1. | Heemwonen, Wonen Zuid en gemeente Kerkrade hebben in 2019 een Samenwerkingsovereenkomst gesloten. Vanaf 2020 geven partijen uitvoering aan de in de samenwerkingsovereenkomst gemaakte afspraken over de uitvoering van de integrale gebiedsontwikkeling Rolduckerveld. Er zal in dit gebied een verdunning worden bereikt van ca. 232 woningen. | HEEMwonen, Wonen Zuid, Gemeente |
| 2. | Wonen Zuid start –indien aan alle afspraken uit de Samenwerkingsovereenkomst Rolduckerveld en de Koopovereenkomst Zonstraat is voldaan, per 01-01-2020 de uitvoering van de Business Case Zonstraat. Het project omvat de verwerving van 200 hoogbouwappartementen, de exploitatie voor 15 jaar en de sloop na 15 jaar. | Wonen Zuid |
| 3. | Gemeente en Wonen Zuid bereiden de ontwikkeling van 108 woningen in Deelgebied Noord van Rolduckerveld voor. De bouwstart van de eerste woningen is gepland voor 2021. De laatste woningen worden in 2025 opgeleverd. Gemeente draagt tijdig zorg voor de bestemmingsplanwijziging. Gemeente en Wonen Zuid hebben afspraken vastgelegd in de anterieure overeenkomst voor deelgebied Noord-Rolduckerveld. | Wonen Zuid, Gemeente |
| 4. | Sloop 200 woningen Hertogenlaan (2022). Aanvang met uitplaatsen vanaf november 2019. Ontwikkelen initiatieven nieuwbouw 28 levensloopbestendige meergezinswoningen Dir. Schrijnenstraat en 35 eengezinswoningen locatie Hertogenlaan 295 t/m 493. | HEEMwonen |
| 5. | Als uitwerking van de regionale afspraken inzake het inponden van particuliere woningen en het regionale project inpondmakelaar, zullen de corporaties een aantal woningen in Kerkrade in 2020 aankopen. Dit als één van de instrumenten om de leefbaarheid in de historische linten te verbeteren in lijn met het aanvalsplan Bleijerheide. De huurdersverenigingen zullen vanuit corporaties betrokken worden bij de uitvoer van deze afspraak. | HEEMwonen, Wonen Limburg, Wonen Zuid, gemeente |

| | | |
|-----|--|--|
| 6. | <p>De corporaties realiseren een aantal 'Tiny Houses' (Dit zijn kleine en betaalbare, flexibele woningen) of andere flexibele woonconcepten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wonen Zuid heeft als locatie de Rector Thomasstraat. • Wonen Limburg kan indien nodig 'Kompaswoningen' plaatsen. Dit zijn tijdelijke woningen voor een periode van 2 jaar. In diezelfde tijd kunnen de ingeschrevenen verder zoeken naar definitieve huisvesting. Tevens is dit mogelijk voor dringende huisvestingsvraagstukken vanuit het Wonen Limburg beleid "Iedereen kan wonen". • HEEMwonen realiseert een drietal proefwoningen bij Superlocal. • Voor de herontwikkeling van het Rolduckerveld wordt de woonbehoefte in kaart gebracht. Dat kan leiden tot nieuwbouwprojecten waarin kleiner en flexibel gebouwd wordt zoals Tiny Houses, flexibel bouwen ed. • Indien de behoefte toeneemt, zullen gemeente en corporaties samen bekijken op welke plekken Tiny Houses kunnen worden gerealiseerd. | HEEMwonen, Wonen Limburg, Wonen Zuid, gemeente |
| 7. | De gemeente monitort de instroom en aantal inschrijvingen van mensen die buiten de regio komen en in Kerkrade komen/willen wonen en daarbij mogelijk gebruik maken van sociale voorzieningen. | Gemeente |
| 8. | De provincie Limburg monitort jaarlijks de ontwikkelingen op de woningmarkt. Deze gegevens worden door de gemeente gedeeld met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties. | Gemeente |
| 9. | Gemeente en corporaties blijven aandacht besteden aan goede huisvesting voor jongeren en starters | Gemeente en corporaties |
| 10. | <p>HEEMwonen en de gemeente maken afspraken over het koppelen van 50 woningbouwcontingenten van Rolduckerveld aan nieuwe ontwikkellocaties. De ontwikkellocaties moeten passen binnen de uitgangspunten van sociale huisvesting, betaalbaar bouwen en betaalbaar wonen en passen binnen de gemeente beleidskaders voor ruimtelijke ordening.</p> <p>Ook ten aanzien van de 48 contingenten bij SuperLocal zal overleg worden gevoerd.</p> | Gemeente en HEEMwonen |
| 11. | <p>Uitvoering nieuwbouw IBA-project Superlocal:</p> <p>114 Voorterstraat realisatiefase (IBA Superlocal)</p> <p>15 grondgebonden levensloopbestendige woningen realisatiefase (IBA Super Local)</p> <p>3 proefwoningen Super Circular Estate realisatie fase (IBA Super Local)</p> | HEEMwonen |
| 12. | Start nieuwbouw 12 + 12 parkwoningen Heilust (Papaverplein & Salviaplein). Oplevering 1 ^e kwartaal 2021. | HEEMwonen |
| 13. | Start nieuwbouw 24 (6 + 18) levensloopbestendige Heilust (Gladiolenstraat). Oplevering 1 ^e kwartaal 2021 | HEEMwonen |
| 14. | Start nieuwbouw 3 woningen Calbertsweg. Oplevering 1 ^e kwartaal 2021. | HEEMwonen |
| 15. | HEEMwonen heeft 5 woningen per jaar begroot in de periode 2019 t/m 2023, om aan te kopen in beide gemeenten gezamenlijk, waar zij bezit heeft (Landgraaf en Kerkrade) om tegemoet te komen aan incidentele vragen of problemen. Over de verdeling daarvan en de specificering zal HEEMwonen in overleg treden met beide gemeenten. | HEEMwonen |
| 16. | Uitvoering woningverbetering 46 woningen aan de Boudewijn-Eik. | HEEMwonen |

| | | |
|-----|--|----------------------|
| 17. | Uitvoering woningverbetering 56 woningen aan de Lourdesstraat. | HEEMwonen |
| 18. | Woningverbetering 9 woningen Ericastraat initiatieffase | HEEMwonen |
| 19. | Woningverbetering 18 woningen Heiveldplein initiatieffase | HEEMwonen |
| 20. | HEEMwonen constateert problemen m.b.t. vochtige kelders/woningen, bv aan de dir Petersstraat. Eén van de mogelijke oorzaken kan zijn een slechte afwatering door een onvoldoende doorlatendheid van de ondergrond. HEEMwonen wil hierover in overleg gaan met de gemeente om oplossingen te vinden zowel op het vlak van aanpak van het probleem als ook de verantwoordelijkheid en kostenverdeling. | HEEMwonen/Gemeente |
| 21. | Bij bestaande bebouwing in overleg met gemeente de hemelwaterafvoeren afkoppelen van het rioleringsstelsel, wanneer uit onderzoek is gebleken dat de bodemgesteldheid infiltratie op een goede wijze toelaat en wanneer er door afkoppeling geen problemen op andere percelen kan ontstaan. | HEEMwonen |
| 22. | Wonen Limburg onderzoekt om via 'Wonen Limburg Accent' woningen voor middenhuur te realiseren c.q. aan te kopen in het centrum van Kerkrade. Eind 2019/begin 2020 duidelijkheid hierover. | Wonen Limburg |
| 23. | Wonen Limburg heeft in 2019 een onderhandeling gestart voor de aankoop van particulier in Kerkrade-Noord. Eind 2019/begin 2020 duidelijkheid hierover. | Wonen Limburg |
| 24. | Oplevering nieuwbouw van 30 levensloopgeschikte gezinswoningen aan de Poyckstraat en Nassaustraat in Erensteinerveld. Oplevering verwacht begin 2020. | Wonen Zuid |
| 25. | Wonen Zuid onderzoekt op de locatie Rector Thomasstraat/Meuserstraat in Haanrade de realisatie van 8 vernieuwende woonvormen (zie nr. 3 Tiny Houses). | Wonen Zuid |
| 26. | Wonen Zuid en de gemeente zijn bezig met de projectvoorbereiding voor de locatie 'De Hopel' waarbij herstructurering van huurwoningen en particuliere woningen moet gaan plaatsvinden. Dit plan staat in de Meerjarenprogrammering Regio Deal. | Wonen Zuid, gemeente |

3 Betaalbaarheid

Regionale ontwikkelingen en opgaven rond betaalbaarheid

Het verbeteren en afstemmen van de sociale huurwoningvoorraad op de toekomstige vraag leidt tot complexe (deel)opgaven. Door investeringen in de kwaliteit van sociale voorraad, gericht op o.a. transformatie, verduurzaming en levensloop/zorggeschiktheid, ontstaat druk op de beschikbaarheid van goedkope en betaalbare woningen. Partijen maken zich ook zorgen over de betaalbaarheid van woonlasten voor bepaalde groepen. De omvang en betekenis van deze problematiek hebben we nog onvoldoende in kaart voor Parkstad.

In de regionale afspraken 2019 zijn de volgende afspraken gemaakt rondom betaalbaarheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid van sociale huurwoningen.

| Regionale afspraken 29 maart en 25 oktober 2019 m.b.t. beschikbaarheid en vastgoedtransitie | |
|---|--|
| Afspraak 6 | Aandacht voor woonlastenbenadering: <ul style="list-style-type: none">• Verkennend onderzoek naar aard, omvang en huidige aanpak van woonlastenproblemen o.b.v. ervaringen en beschikbare informatie vanuit de corporaties, de gemeenten (sociaal domein) en de huurdersorganisaties. |
| Afspraak 7 | De Voorzieningenwijzer: <ul style="list-style-type: none">• Inzet op ontwikkeling en implementatie van instrumenten (v.b. voorzieningenwijzer) om gebruik van bestaande (financiële) instrumenten en regelingen voor de doelgroep te verbeteren.• In de Meerjarenprogrammering Wonen en Leefbaarheid Regio Deal is de 'Voorzieningenwijzer' als generiek project opgenomen. |
| Afspraak 10 | Rol van de regio en gemeenten bij de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen: <ul style="list-style-type: none">• Gemeenten zullen waar mogelijk bij nieuwe beleidsvoornemens rekening houden met betaalbaar houden van de sociale woningvoorraad. |
| Afspraken 1 t/m 5 en 8 t/m 9 staan bij thema beschikbaarheid en vastgoedtransitie. | |

Lokale ontwikkelingen en opgaven rond betaalbaarheid

De kerntaak van corporaties is het voorzien in goede en betaalbare woningen voor huishoudens die daar op eigen kracht niet of minder goed in kunnen voorzien. Partijen vinden het van groot belang dat er voldoende (passende) betaalbare woningen beschikbaar zijn voor de doelgroep van beleid.

Met 'betaalbaar' wordt bedoeld de verhouding tussen wat een huishouden moet betalen aan woonlasten en het verzamelinkomen. Betaalbaarheid krijgt vorm en inhoud door het beleid van de woningcorporaties binnen de wettelijke en beleidskaders die door de nationale, provinciale, regionale en lokale overheid zijn gesteld. Wettelijk wordt sturing gegeven aan de huurgrenzen voor de doelgroep met recht op huurtoeslag. (zie bijlage 1). Corporaties houden per huurprijsklasse voldoende woningen beschikbaar.

Partijen erkennen de relatie tussen betaalbaarheid en duurzaamheid. De energielasten vormen immers een aanmerkelijk (en toenemend) deel van de totale woonlasten. Corporaties sturen daarom naast het beschikbaar houden van voldoende woningen naar netto huurprijsklasse, ook op het verlagen van de totale woonlasten middels verduurzaming van het woningaanbod.

Door de Rijksoverheid is regelgeving ingesteld die de betaalbaarheid van wonen beïnvloedt, zoals de actieve aanpassing huurprijs bij wijziging maximale huurprijs, DAEB-toewijzingsnorm, passendheidsnorm, slaagkans en de huursombenadering (zie bijlage 1 voor toelichting). Corporaties wijzen woningen toe conform de wettelijke normen. Daarnaast hanteren corporaties elk eigen beleid en instrumenten om de betaalbaarheid van het wonen en beschikbaarheid van woningen te behouden en waar nodig te verbeteren.

De corporaties sturen op het beschikbaar houden van voldoende betaalbare woningen voor de doelgroepen van beleid. In lijn met passend toewijzen heeft ten minste 95% van het gezamenlijke woningaanbod van de corporaties een netto huurprijs onder de liberaliseringsgrens en in lijn met DAEB-toewijzen heeft bij voorkeur ten minste 80% van het gezamenlijke woningaanbod van de corporaties een netto huurprijs onder de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag. Corporaties maken de verdeling van woningen naar huurprijscategorie jaarlijks inzichtelijk middels het Regio-SVB.

In december 2018 is er een Sociaal Huurakkoord gesloten tussen de Woonbond en Aedes. Dit akkoord betreft een landelijk kader voor het huurbeleid waarbinnen enige ruimte is om lokaal te variëren. Het akkoord moet op dit moment nog worden omgezet in wet- en regelgeving. De huurdersorganisaties zijn van mening dat wachten op wetgeving niet in het belang is van de huurders en ook niet aansluit bij het belang dat partijen toekennen aan het beperken en voorkomen van betaalrisico's bij huurders. De huurdersorganisaties maken bezwaar tegen de besluiten die de bedoelde onderdelen van het sociaal huurakkoord buiten spel zetten en spannen zich in zulke besluiten ongedaan te maken.

| Beschikbaarheid woningvoorraad naar huurprijscategorie gezamenlijke corporaties Kerkrade | | | | |
|---|----------------|-----------------|---------------------------|---|
| | | Voorraad | Huurprijscategorie | Indicatie Doelgroep |
| >80% | >95% | 21,1% | < € 424,44 | Jongeren 18 tot 23 jaar en laagste inkomens |
| | | 55,7% | € 424,44 t/m € 607,46 | 1-2 pers. huishoudens huurtoeslaggerechtigd |
| | | 10,1% | € 607,46 t/m € 651,03 | 3> pers. huishoudens huurtoeslaggerechtigd |
| | | 11,1% | € 651,03 t/m € 720,42 | Inkomen huurtoeslaggrens tot DAEB-grens |
| | | 2,0% | > € 720,42 | Inkomen boven DAEB-grens |
| Bron: Regio SVB Parkstad Limburg (Corporaties) | | | | |

Partijen constateren dat steeds meer huishoudens te maken krijgen met schuldenproblematiek en corporaties wensen een gerichte samenwerking met betrekking tot vroegsignalering huurachterstanden en schuldenaanpak. Er wordt aandacht gevraagd bij gemeente om de schuldhelpverlening integraal met partijen op te maken in het belang van de wederzijdse klant.

De wettelijke kaders voor het huurbeleid in 2019 worden begin 2019 door de Rijksoverheid vastgesteld en gepubliceerd. Corporaties stellen hun huurbeleid voor 2019 in overleg met hun huurdersorganisatie(s) op. Zij spannen zich gezamenlijk in om de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen te borgen en de ontwikkeling van woonlasten voor de doelgroep van beleid te beperken.

Partijen zetten zich in om het niet-gebruik van huurtoeslag en andere voorzieningen ter ondersteuning van financieel kwetsbare doelgroepen te voorkomen.

| | Lokale afspraken 2020 Betaalbaarheid | Eigenaar/initiatiefnemer |
|-----|--|--------------------------------------|
| 1. | <p>Gemeente en corporaties leggen samenwerkingsafspraken rond schuldhulpverlening en voorkomen van uithuiszettingen en gegevensuitwisseling in 2020 eenduidig vast. Als voorbereiding is gemeente Kerkrade bezig met een beleidsplan armoede en schulden. Voorbeelden van andere gemeenten en corporaties zullen gebruikt worden.</p> <p>Begin januari 2020 gaan partijen met elkaar in overleg om de werkafspraken rondom dit thema samen op papier te krijgen. Daarbij gebruik makend van de voorbeelden bij collegacorporaties.</p> <p>Doelstelling is om eind 2^e kwartaal 2020 volgens deze wederzijdse afspraken te werken.</p> | Gemeente en corporaties |
| 2. | <p>Bij de toewijzing van de nieuwbouwwoningen in het project Super Circular Estate, wordt afgeweken van de toewijzingsregels. Er wordt gestuurd op diversiteit aan doelgroepen. Bij de toewijzing gaat het om:</p> <ul style="list-style-type: none"> • herhuisvesting door voormalige bewoners van de hoogbouwflats Bleijerheide; • om mensen die bewust kiezen voor de duurzaamheidsaspecten; • om mensen die kiezen voor de gemeenschappelijke ruimten (sociale plint). <p>Er wordt gestart met een samenstelling van de groep die aansluit bij een leefbare woongemeenschap.</p> <p>Er wordt gewerkt conform de subsidievoorschriften van Urban Innovative Actions (UIA).</p> | Heemwonen |
| 3. | HEEMwonen onderzoekt in 2020 de mogelijkheid om in betaalbaarheid te sturen met een te ontwikkelen woonlastenbeleid. | HEEMwonen |
| 4. | Het project 'De Voorzieningenwijzer' uit de Meerjarenprogrammering Regio Deal zal in Kerkrade geïmplementeerd worden. Partijen leveren hun bijdragen daaraan zowel op gebied van inzet als informatie | Alle partijen |
| 5. | Wonen Limburg zet budgetcoaches in. | Wonen Limburg |
| 6. | Wonen Limburg wil in 2019 samen met gemeente de mogelijkheid verkennen van een experimentstatus bij het ministerie van BZK, om tijdelijk huurkortingen te geven aan huishoudens die op dit moment hoge woonlasten hebben. In 2020 zal de regelgeving gereed zijn om daadwerkelijk te gaan toepassen. | Wonen Limburg |
| 7. | Eigen beheer door bewoners zodat de betaalbaarheid wordt verbeterd. | Wonen Limburg |
| 8. | Corporaties bieden in TIL huurders en woningzoekenden de woonlastentool aan | Wonen Limburg, HEEMwonen, Wonen Zuid |
| 9. | Wonen Zuid berekent bij nieuwe verhuur samen met de huurder de mogelijkheid op huurtoeslag en ondersteunt de huurder bij aanvragen daarvan. | Wonen Zuid |
| 10. | Wonen Zuid onderzoekt samen met huurdersvereniging Op 't Zuiden de mogelijkheid om huurders met gelijkblijvende woonlasten te laten oversteken naar een meer passende woning. | Wonen Zuid en Op 't Zuiden |

4 Realiseren van een duurzame sociale huurwoningvoorraad

Regionale ontwikkelingen en opgaven rond verduurzaming van de sociale woningvoorraad

Duurzaamheid gaat niet alleen over energieneutraal bouwen, maar ook over CO2 uitstoot, circulaire economie en watermanagement. De focus in Parkstad ligt in eerste instantie op energieneutraliteit.

De gemeenten in Parkstad Limburg hebben de ambitie een 'Energie neutrale regio in 2040' te worden. De woningcorporaties hebben de ambitie in 2021 een gemiddeld energielabel B voor hun woningvoorraad te realiseren en op de lange termijn, in 2050, een energieneutrale huurvoorraad. In 2018 hebben de corporaties hiertoe de CO2- routekaart ingevuld om de route voor de verduurzamingsopgave in kaart te brengen.

Samenwerking tussen gemeenten, corporaties en rijk is noodzakelijk om deze ambities haalbaar te maken. Daarnaast zijn er ook andere partijen die hierin een rol spelen zoals ontwikkelaars en particuliere huiseigenaren. Bij het realiseren van duurzaamheidsmaatregelen is het van belang dat deze ten gunste moeten zijn van de huurder door het beperken van woonlasten en verbeteren van het wooncomfort voor de huurder.

In de regionale afspraken 2019 zijn de volgende afspraken gemaakt over de verduurzaming van de woningmarkt.

| Regionale afspraken 29 maart en 25 oktober 2019 m.b.t. duurzaamheid | |
|---|---|
| Afspraak 1 | De corporaties spreken af gegevens omtrent de verduurzaming van hun bezit onderling te delen en inzichtelijk te maken om hiermee de stand van de verduurzaming van het corporatiebezit in Parkstad in beeld te brengen. Dit zal worden gekoppeld aan het GIS-systeem. |
| Afspraak 2 | Corporaties, gemeenten en ROH stemmen de inzet van Duurzaamheidscoaches/ Energiecoaches van gemeenten, corporaties en energiecoöperaties onderling af om een effectieve en Parkstad-dekkende aanpak te realiseren: <ul style="list-style-type: none">• Doel om huurders en particuliere eigenaren te informeren wat ze zelf kunnen doen om woning te verduurzamen en het effect op de woonlasten.• Onderzoek naar opzetten van een fysiek loket.• Onderzoek naar samenwerking met WoonWijzerWinkel. |
| Afspraak 3 | De lokale en regionale overheden nemen de regierol bij het opstellen van Warmtevisies en de Regionale Energie Strategie: <ul style="list-style-type: none">• Stakeholders als ROH en woningcorporaties worden hierbij betrokken.• Hier ligt ook een relatie met de Regiodeal / Limburgs Aanbod. Gemeente en corporaties concretiseren samen businesscases m.b.t. de Regiodeal (incl. koppelkansen) en het Limburgs Aanbod en werken dit verder uit in samenwerking met Parkstad Limburg/ Provincie Limburg. |

Lokale ontwikkelingen en opgaven rond verduurzaming van de sociale woningvoorraad

De verduurzaming van de sociale woningvoorraad is bij uitstek een thema dat om een regionale aanpak vraagt en waarover op regionaal niveau prestatieafspraken kunnen worden gemaakt. Dit laat onverlet dat op lokaal niveau gemeenten aanvullende ambities en/of prioriteiten heeft en dat partijen afspraken maken over specifieke projecten of initiatieven in de gemeente.

Belangrijke drijfveren voor de corporaties en huurdersorganisaties zijn aan de ene kant de beheersing van de woonlasten en aan de andere kant de reductie van de belasting op het milieu. Partijen erkennen dat de energiebesparing in de woningvoorraad noodzakelijk is en een gezamenlijke inspanning vergt. Corporaties geven (lokaal) op hun eigen wijze invulling aan de duurzaamheidsambities bijvoorbeeld door het plaatsen van zonnepanelen en het kiezen voor duurzame materialen bij nieuwbouw en renovatie, volledige eliminatie van F en G labels binnen 5 jaar of het kosteloos inzetten van

energiecoaches. Daarnaast zetten partijen in op bewustwording en gedragsverandering bij de huurders.

Corporaties vragen de gemeente om voor innovatieve bouw-, installatie en verduurzamingsconcepten tot uitgangspunten voor een haalbare planontwikkeling te komen en in de ruimtelijke planvorming rekening te houden met de optimalisatie van verduurzamingsambities (bijvoorbeeld positionering van daken m.b.t. plaatsen van zonnepanelen). Voor huurdersorganisaties is het belangrijk dat het realiseren en doorbelasten van duurzaamheidsmaatregelen in balans zijn met de besparing op de energielasten.

| | Lokale afspraken 2020 Verduurzaming sociale huursegment | Eigenaar/initiatiefnemer |
|-----------|---|---|
| 1. | <p>Verduurzaming en streven gemiddeld energielabel B kan bereikt worden in 2021 o.a. door:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Zonnig Limburg ○ BENG ○ Gasloos bouwen ○ Nul-op-de-meter ○ Koppelen duurzaamheidsmaatregelen bij woningverbetering conform routekaart 2050 ○ Koppelen maatregelen levensloopbestendig maken bij woningverbetering conform routekaart 2050. ○ Innovatieve bouw- en installatieconcepten ○ Met installatie slimme meters werken aan bewustwording | Gemeente en corporaties |
| 2. | <p>Partijen zullen aandacht schenken aan het bewonersgedrag en bewustwording van energiegebruik en energiebesparing bijvoorbeeld via:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Energiecoaches ○ Publicaties c.q. energiekranen, specials of andere bewustwordingsacties. ○ Uitrol Ik Groen het ○ De inzet van de duurzaamheidswagen D'r Greeny ○ In 2020 afspraken met Continium rond Thema Wonen en duurzaamheid en de betrokkenheid van bewoners ○ Inzet slimme meters | HEEMwonen, Wonen Limburg, Wonen Zuid |
| 3. | <p>In opdracht van de gemeente wordt van elke corporatie 1 project getoetst middels het softwaresysteem 'GPR gebouwen'. Dit systeem geeft inzicht in duurzaamheid en levensloopbestendigheid van vastgoed en de effecten van verschillende ingreepsscenario's. In 2019 is het project 'Erensteinerveld' van Wonen Zuid hieraan getoetst. HEEMwonen heeft voor toets het renovatierenovatieproject Boudewijneik/Lourdesstraat aandragen. Wonen Limburg heeft momenteel geen concrete bouwplannen of renovatieplannen in Kerkrade om deel te kunnen nemen. Om meer inzicht te geven in het systeem en de mogelijkheden hiervan zal een bijeenkomst gepland worden om het systeem uit te leggen. Hieraan kunnen de corporaties meedoen en indien Wonen Zuid toestemming geeft, kunnen de resultaten van het plan Erensteinerveld gepresenteerd worden. In 2019 is hiermee gestart en afronding wordt in 2020 verwacht.</p> | Gemeente en corporaties |
| 4. | <p>Gemeente Kerkrade is wettelijk verplicht om een gemeentelijk warmteplan op te stellen voor eind 2021. De corporaties zijn hierbij betrokken.</p> | Gemeente en corporaties en huurdersverenigingen |

| | | |
|-----|--|---------------------------------|
| 5. | <p>HEEMwonen heeft haar duurzaamheidsbeleid vastgesteld en vertaalt de Routekaart CO2 neutrale woningvoorraad naar eigen complexbeleid. Op verzoek deelt HEEMwonen dit met de gemeente middels een presentatie in 2020. Subdoelen die HEEMwonen zich heeft gesteld zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - HEEMwonen haalt Label B in 2022 en stelt een eerste mijlpaal vast t.a.v. CO2 reductie in 2030. - HEEMwonen faseert de energielabels E,F en G uit in 2027. - Gemeente en HEEMwonen prioriteren uiterlijk in 2021 een buurt als pilot t.a.v. de opgave rond gasloze buurten (bij voorkeur Rolduckerveld). | HEEMwonen |
| 6. | <p>Gemeente en HEEMwonen formuleren concrete afspraken rondom samenwerking in Superlocal en Rolduckerveld (samen met Wonen Zuid) ten aanzien van circulariteit, klimaatadaptatie etc.</p> <p>Hier ligt ook een relatie met de Regiodeal/Limburgs Aanbod. Gemeente en HEEMwonen concretiseren samen businesscase mbt Regiodeal (incl. koppelkansen) en het Limburgs Aanbod en werken dit verder uit in samenwerking met Parkstad Limburg/Provincie Limburg.</p> | Gemeente, HEEMwonen, Wonen Zuid |
| 7. | <p>In het licht van de energietransitie wil Wonen Limburg andere energie of warmtebronnen verkennen zoals bijvoorbeeld aansluiting op mijnwater. Er wordt een onderzoek uitgevoerd naar mogelijke externe warmtebronnen.</p> | Wonen Limburg |
| 8. | <p>Alle vrijkomende grondgebonden woningen worden voorzien van zonnepanelen.</p> | Wonen Limburg |
| 9. | <p>Wonen Limburg wil woningen en woonomgeving zoveel mogelijk vergroenen. In Kerkrade gebeurt dat middels project 'Ikgroenhet'.</p> | Wonen Limburg |
| 10. | <p>Wonen Limburg streeft naar mogelijkheid naar het afkoppelen van hemelwater afvoer. Bij de aanleg van een gescheiden riool kunnen wij op straat- of wijkniveau hierop inhaken.</p> | Wonen Limburg |
| 11. | <p>Wonen Zuid werkt langs haar 6-sporen duurzaamheidsbeleid gericht aan het verbeteren van de duurzaamheid van haar woningaanbod, maar ook aan gedragsverandering en betaalbaarheid.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inzet op bewustwording en gedragsverandering door o.a. ontwikkeling informatiemateriaal voor gebruik nieuwe technologie, inzet energiecoach, voorlichtingsbijeenkomsten i.s.m. derden (o.a. continuum) • Verbeteren van energielabel van woningen naar tenminste label C. Doelstelling 500 woningen in 2020 Wonen Zuid breed • Binnen 5 jaar elimineren E, F en G labels. In Kerkrade heeft nu nog 9% van het woningaanbod van Wonen Zuid een E, F, of G-label. Wonen Zuid breed elimineren we voor circa 250 woningen het E, F of G-label.* • Sloop voeren wij uit volgens duurzame sloopconcepten. Bij nieuwbouw kiest Wonen Zuid voor duurzame materialen en past waar mogelijk innovatieve bouw- en innovatietechnieken toe. • Wonen Zuid breed voorziet Wonen zuid in 2020 ca. 180 bestaande woningen van zonnepanelen. In nieuwbouw wordt (mits rendabel) standaard zonnepanelen toegepast. • Bij het verduurzamen van woningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens, leidt de investering niet of slechts deels tot | Wonen Zuid |

| | | |
|------------|--|----------------------|
| | <p>een huurverlaging. Inzet is om de besparing op energielasten groter te laten zijn dan de huurverhoging.</p> <p>(*): Met de uitvoering van de businesscase Zonstraat neemt Wonen Zuid (op termijn) 200 appartementen met een energielabel E, F of G in exploitatie om deze na 15 jaar te slopen. Partijen kiezen hier bewust voor.</p> | |
| 12. | Daar waar nodig en mogelijk binnen de kaders van de huurdersorganisaties dragen zij bij om met name draagvlak en medewerking bij de huurders te krijgen. | Huurdersorganisaties |

5 Wonen met zorg en bijzondere bewonersgroepen

Regionale ontwikkelingen en opgaven rond Wonen en Zorg

Gewijzigde wetgeving op het gebied van het scheiden van wonen en zorg heeft ervoor gezorgd, dat de verschillende werelden van 'wonen' en 'zorg' verder in elkaar geschoven moeten worden.

Het is de ambitie om 'wonen' en 'zorg' goed met elkaar te verbinden en de samenwerking op dit snijvlak verder te professionaliseren zodat een goede doorvertaling van de ontwikkelingen in de demografie en zorg naar de volkshuisvesting kan ontstaan. De gezamenlijke opgave van wonen en zorg hangt zodoende nauw samen met de vraagstukken: 'welke uitdagingen komen we tegen, wie staat waarvoor aan de lat en hoe gaan we dit organiseren?' Alleen door een goed georganiseerde samenwerking en afstemming kunnen integrale oplossingen worden geboden en op een efficiëntere manier complexe bestuurlijke vraagstukken van onderop worden aangepakt. Hierbij is afstemming op regionaal niveau belangrijk

De samenwerkende partners hebben in 2018 een Jaarplan Wonen en Zorg Parkstad opgesteld. Het Jaarplan, is vertaald in de regionale samenwerkingsafspraken. Commitment en mandaat van partijen blijft bij dit thema een belangrijk aandachtspunt, maar de focus ligt voortaan bij concrete projecten en acties.

In de regionale afspraken 2019 zijn de volgende afspraken gemaakt over het thema wonen en zorg.

| Regionale afspraken 29 maart en 25 oktober 2019 m.b.t. wonen en zorg | |
|--|--|
| Afspraak 1 | Inzet van Strategisch Overleg om kwesties bestuurlijk niveau met wethouders uit het Sociaal Domein te agenderen: <ul style="list-style-type: none"> Afstemming zal gaan over concrete vraagstukken die zich in de praktijk voordoen. |
| Afspraak 2 | In het kader van de Regio Deal wordt ingezet op integrale gebiedsontwikkelingen: <ul style="list-style-type: none"> Per project wordt uitgewerkt welke interventies vanuit wonen en zorg noodzakelijk zijn. Voorwaarde bij gebiedsontwikkeling is dat gemeente ook bestuurlijk vertegenwoordigd wordt vanuit zorg/sociaal domein/welzijn en niet alleen wonen. Er wordt zoveel als mogelijk aangesloten bij landelijke trajecten van kennisinstanties b.v. 'Actieprogramma Langer Thuis' en 'Innovatieprogramma Langer Thuis – Inclusieve wijk – Platform 31'. Aansluiting bij het programma 'Limburg positief gezond' van de provincie Limburg. |
| Afspraak 3 | Afstemming van strategisch voorraadbeheer ook op het gebied van wonen en zorg: <ul style="list-style-type: none"> Via een GIS-systeem (zie ook thema beschikbaarheid) wordt invulling gegeven aan de behoefte om inzicht te krijgen in de geografische dekking van huisvesting van bevolkingsdoelgroepen en de ontwikkelingen hierin zowel zorg gerelateerd als niet-zorg gerelateerd. Op 25 oktober 2019 is ingestemd met een procesvoorstel. |
| Afspraak 4 | Corporaties uniformeren hun normen en eisen voor zorg-/ of levensloopbestendige woningen: <ul style="list-style-type: none"> Onderzoek naar (gezamenlijk) gebruik van het BAT-systeem door corporaties. Via het BAT-systeem inzicht krijgen in zorggeschiktheid woningen. In gemeente Kerkrade loopt hiervoor een pilot, waarna andere corporaties overwegen of zij deze methodiek gaan gebruiken. Vervolgens koppelen aan het GIS-systeem. |
| Afspraak 5 | Betrokkenheid bij visie Transformatie Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen in Parkstad: <ul style="list-style-type: none"> Corporaties betrekken bij de transformatie van de Maatschappelijke Opvang (MO) en het Beschermd Wonen (BW) in Parkstad. Vanuit BW en MO wordt in 2019 gewerkt aan visie voor deze transformatie. |
| Afspraak 6 | WMO convenanten: transparantie in WMO beleid per gemeente: |

| | |
|------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Corporaties hebben behoefte aan duidelijkheid rond de regels die per gemeente gelden en willen graag per gemeente een WMO-convenant opstellen (in sommige gemeenten reeds aanwezig). • De gemeenten die nog geen WMO-convenant hebben worden verzocht hierover afspraken te maken. |
| Afspraak 7 | <p>Vroegsignalering, signalering huurachterstanden en huisuitzettingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Corporaties vinden gezamenlijke aanpak signaleren huurachterstanden, schuldenproblematiek en preventie van uithuiszettingen van belang. • Gemeenten inventariseren op welke wijze hier per gemeente invulling aan wordt gegeven. • De inventarisatie en eventuele vervolgacties worden besproken in het Strategisch Overleg (afspraken 1). • Relatie met afspraak 6 uit thema Betaalbaarheid: woonlastenproblematiek en Voorzieningenwijzer. |
| Afspraak 8 | <p>Voordeurloket bijzondere doelgroepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uitstroom van begeleid wonen naar zelfstandig wonen is georganiseerd tussen corporaties, zorg- en welzijnskant van de gemeenten en Housing Parkstad. |
| Afspraak 9 | <p>Overige activiteiten en financiering:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor het verwerken van data in een GIS-systeem is €40.000,- beschikbaar gesteld door Provincie Limburg. • Strategisch overleg (afspraken 1) heeft geen middelen beschikbaar. • Aanvullende middelen voor activiteiten en projecten moeten geleverd worden door de organisaties die hierin een rol hebben. • Samenwerking en integrale aanpak van wonen en zorg moet verder uitgebouwd en georganiseerd worden. Hiervoor zijn geen middelen beschikbaar. • Op termijn mogelijke inzet op communicatie met capaciteit (financiën, mensen of middelen). |

Lokale ontwikkelingen en opgaven rond wonen en zorg en bijzondere bewonersgroepen

De vraag naar wonen met begeleiding en/of zorg neemt toe. Dat komt onder andere door de extramuralisering, de vergrijzing en het beleid en de behoefte om langer thuis te wonen. Wonen, zorg en welzijn komen dus steeds meer samen in onze woningen en in de woonomgeving. Het gaat hier om senioren die langer thuis moeten wonen en door hun ouderdom meer verzorging en aanpassingen in huis nodig hebben. Daarnaast gaat het om mensen die kwetsbaar zijn en extra hulp nodig hebben, evenals kwetsbare burgers die vanuit beschermd wonen of een maatschappelijke opvang uitstromen naar een reguliere woning. En dan zijn er nog andere bijzondere doelgroepen die eveneens gehuisvest moeten worden, zoals de vergunninghouders en kenniswerkers.

Voor al deze doelgroepen zijn partijen verantwoordelijk en is het van groot belang om goed samen te werken.

Bij het huisvesten van deze “bijzondere” doelgroepen gaat extra aandacht uit naar de passendheid van de woning. Ook hebben deze doelgroepen moeite zelfstandig een woning te vinden. Huisvesting van deze doelgroepen vindt daarom meestal plaats middels directe matching door de corporaties. Dit legt beslag op de beschikbaarheid van woningaanbod voor de “reguliere” woningzoekenden. Partijen erkennen dat sommige bijzondere doelgroepen met voorrang gehuisvest zullen worden. Maar daarnaast zijn er andere doelgroepen die eveneens een beroep doen op de sociale huurvoorraad.

Partijen erkennen dat de volgende bijzondere doelgroepen met voorrang gehuisvest kunnen worden:

- Kwetsbare huishoudens die gehuisvest worden via Housing Parkstad, Housing First, ZMP of Van der Staaij woningen, waaronder mensen met een psychiatrische achtergrond, dak- en thuislozen, slachtoffers van huiselijk geweld, ex-gedetineerden, kandidaten uit het tweede kans beleid, Zeer

Moeilijk Plaatsbaren (ZMP), (jong) gehandicapten, jongeren met een begeleidingsvraag of mensen met een verstandelijke beperkingen mensen die in scheiding liggen.

- Kandidaten die op grond van een medische of mobiliteitsbeperking een (WMO) aangepaste woning nodig hebben.
- Vergunninghouders.

Overige doelgroepen:

- Mensen die langer thuis moeten wonen en niet meer/nog niet instromen in beschermd wonen: zowel ouderen als mensen met GGZ-problematiek;
- Arbeidsmigranten
- Expats en kenniswerkers van o.a. RWTH Aken, JFC en campussen in Zuid-Limburg (veelal midden- en hogere huur).

Uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang

De vraag naar wonen met begeleiding en/of zorg neemt toe. Het betreft enerzijds kwetsbare huurders die al in de woningen wonen. Anderzijds nieuwe huurders die onder andere uitstromen vanuit beschermd wonen en maatschappelijke opvang naar een zelfstandig woning (al dan niet met begeleiding). Corporaties dragen bij aan het weer zelfstandig huisvesten van intramuraal verblijvende doelgroepen en diverse doelgroepen met een begeleidingsvraag, waaronder Zeer Moeilijk Plaatsbare (ZMP'ers), kandidaten vanuit het tweede kans beleid, ex-gedetineerden, (ex-)psychiatrische patiënten, (ex-)verslaafden en dak- en thuislozen, (jong) gehandicapten, jongeren met een begeleidingsvraag of mensen met een verstandelijke beperking.

Gezamenlijk met gemeenten en andere partners zorgen corporaties voor een zelfstandige woning en de noodzakelijke begeleiding. En dan op zo'n manier dat het prettig wonen is voor de persoon zelf en dat het ook past in de woonomgeving. Deze doelgroep vraagt om maatwerk. Het is nodig de krachten te bundelen (onder andere met de gemeente, zorg- en welzijnsinstellingen) om deze huishoudens waar nodig woon- en reïntegratiebegeleiding te bieden om volwaardige participatie in de maatschappij te borgen, maar ook risico's voor de omgeving beheersbaar te houden. De gemeente heeft hier de regierol in.

Het bieden van huisvesting alleen is voor veel van deze doelgroepen onvoldoende. De huisvesting en begeleiding van deze kwetsbare doelgroepen wordt georganiseerd vanuit het Housing Parkstad Loket dat is ondergebracht bij Levanto. Doel van Housing Parkstad is het bevorderen van een gecontroleerde door- en uitstroom van instellingscliënten naar een zelfstandige woonsituatie. Deelnemende partijen hebben hun samenwerking vastgelegd in het convenant Housing Parkstad. De gezamenlijke corporaties in Parkstad Limburg dragen 50% van de kosten. Housing Parkstad valt in het kader van het Stedelijk Kompas onder regie van de centrumgemeente Heerlen. De centrumgemeente draagt eveneens 50% bij aan de kosten en verstrekt Housing Parkstad kandidaten een WMO-indicatie voor gemiddeld 2 uur begeleiding per week voor een maximale periode van 1 jaar. Jaarlijks wordt (door het ROW) op basis van behoefte een taakstelling in het aantal te huisvesten kandidaten vastgesteld. Deze werkwijze staat ter discussie.

| | Lokale afspraken 2020 Wonen en Zorg: Uitstroom intramuraal | Eigenaar/initiatiefnemer |
|-----------|---|---------------------------------|
| 1. | Voor een goede samenwerking rond de huisvesting van kwetsbare doelgroepen is het delen van informatie soms nodig. Partijen maken binnen de kaders van de AVG afspraken over het uitwisselen van informatie en leggen deze vast in een overeenkomst. HEEMwonen heeft juridisch advies gevraagd om te komen tot een convenant. Zodra deze gereed is, zal deze besproken worden om gezamenlijk te bepalen of dit op lokaal niveau geïmplementeerd kan worden. | Corporaties en gemeente |
| 2. | Gemeente zet de Wijk GGZ structureel in op basis van minimale bezetting. Corporaties maken direct/indirect gebruik van de Wijk GGZ | Gemeente |

| | | |
|----|---|-------------------------|
| | <p>waardoor de beschikbare uren onder druk komen te staan. Eventuele uitbreiding van de inzet gaat gepaard met een financieringsvraagstuk. Derhalve zal er vanuit de gemeente een verdere evaluatie/analyse van het gebruik en de effecten op leefbaarheid worden uitgevoerd.</p> | |
| 3. | <p>Op regionaal niveau is een uitvoeringsplan opgesteld over opvang en uitstroom beschermd wonen. Deze Uitvoeringsagenda Opvang en Beschermd Wonen wordt in december 2019 vastgesteld . Op lokaal niveau moeten vervolgens afspraken worden gemaakt over waar en hoe deze mensen te huisvesten.</p> <p>Woningcorporaties realiseren samen met gemeente 4 Skaeve Huses. Er moeten afspraken gemaakt over de verdeling tussen de woningstichtingen. Daarbij ligt bij gemeente de verantwoordelijkheid voor het aandragen van geschikte plekken voor de Skaeve Huses. De corporaties vragen daarbij koppeling met de maatschappelijke dienstverlener en een duidelijke koppeling met voorwaarden rondom beheer en begeleiding.</p> | Gemeente en corporaties |
| 4. | <p>De huidige WMO afspraken worden uitgebreid met afspraken over ondersteuning aan kwetsbare groepen. Naast de fysieke afspraken worden er in 2020 afspraken gemaakt inzake signalering van en ondersteuning aan mensen met o.a. psychische klachten. Hierin wordt ook de relatie gelegd met de WvGGZ en de aanpak verwarde presonen.</p> | Gemeente en corporaties |

Langer thuis wonen

Op het vlak van wonen en zorg ligt de grootste uitdaging bij het toe- en doorgankelijk maken van de bestaande woningvoorraad.

Niet alle woningen in de bestaande woningvoorraad zijn levensloopgeschikt te maken. Sloop/nieuwbouw is soms onvermijdelijk. Deze woningen moeten voor meerdere doelgroepen (zowel jong als oud) aantrekkelijk zijn. Van belang is ook dat mensen beter bewust moeten worden gemaakt over het langer thuis wonen en het belang en de mogelijkheden om de eigen woning tijdig aan te passen. Partijen erkennen het belang van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen voor senioren en huishoudens met een zorgbehoefte. De corporaties spannen zich in om mede invulling te geven aan de vraag naar deze woningen. Dit doen zij door het bestaande woningaanbod geschikt te maken voor wonen met een zorgbehoefte en door in samenwerking met zorgpartners specifieke zorgwoningen te realiseren. Zelfstandig wonen van senioren en mensen met een zorgbehoefte, stelt ook eisen aan het voorzieningenniveau en de zorginfrastructuur in de (directe) woonomgeving. Het is niet realistisch voor alle kernen / wijken / buurten tegelijk in te zetten op de realisatie en behoud van het noodzakelijke voorzieningenniveau. Partijen vinden het wenselijk de feitelijke vraag naar senioren- en zorgwoningen in beeld te brengen en visie te ontwikkelen op kansrijke ontwikkelgebieden waar investeringen in woningen, voorzieningen en zorg-infrastructuur elkaar versterken.

De gemeente faciliteert vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) woningaanpassingen die ertoe bijdragen dat mensen met een functiebeperking langer zelfstandig kunnen wonen. Het opstellen van het WMO-beleid is een verantwoordelijkheid van de gemeente. De uitvoering van de Wmo treft ook de huurders (en daarmee woningen) van corporaties. Gemeente en corporaties erkennen dat een goede samenwerking bij de uitvoering van het gemeentelijk Wmo-beleid in het belang is van huurders in het sociale huursegment.

Langer thuis wonen beperkt zich niet alleen tot de doelgroep ouderen (met dementie) of mensen met een lichamelijke beperking. Er zijn ook mensen met een psychische aandoening of een verstandelijke beperking die voorheen konden wonen in een opvang voor beschermd wonen. Dit is in veel gevallen niet meer mogelijk door rijks wet- en regelgeving. Ook voor deze mensen zijn gemeenten, zorgpartners en corporaties verantwoordelijk om goed te huisvesten.

Verlies van regie over het eigen leven en handelen (verward gedrag), leidt in een toenemend aantal casussen ook tot risico's voor de leefbaarheid of gevaar voor de en omgeving. Gemeente en

corporaties erkennen dat in voorkomende situaties goede samenwerking (ook met zorgpartners) noodzakelijk is om een vangnet te kunnen bieden en tot een beheersbare situatie te komen. Het IOP voorziet in die bewustwording van klanten/ouderen.

| | Lokale afspraken 2020 Wonen en Zorg: Langer thuis wonen | Eigenaar/initiatiefnemer |
|----|--|--------------------------|
| 1. | Gemeente Kerkrade participeert in het traject van Platform 31 inzake 'Langer Thuis'. De focus komt te liggen op bewustwording van langer thuis wonen, alsmede het verbeteren en aanpassen van de bestaande woningvoorraad. | Gemeente |
| 2. | Corporaties delen de informatie omtrent de uitkomsten van de BAT-systematiek met de gemeente. Naar verwachting is het rapport eind 2019 beschikbaar en kan begin 2020 het gesprek aangegaan worden. | Corporaties en gemeente |

Huisvesting en begeleiding vergunninghouders

De gemeente is eindverantwoordelijk voor het realiseren van de taakstelling huisvesting vergunninghouders en het organiseren van de begeleiding voorafgaand, bij en na het betrekken van de woningen. Daarvoor coördineert de gemeente de samenwerking tussen COA, Vluchtelingenwerk, de corporaties en andere betrokken partijen. Corporaties leveren een bijdrage aan het realiseren van de taakstelling door onder andere het beschikbaar stellen van woningen.

Het huisvesten van (grote aantallen) vergunninghouders legt druk op het sociale huursegment, de maatschappelijke acceptatie rond het huisvesten van vergunninghouders, de leefbaarheid en de beschikbaarheid van woningen voor reguliere doelgroepen. Partijen erkennen het belang van samenwerking bij het huisvesten, maar ook bij de integratie van vergunninghouders.

Partijen erkennen dat het huisvesten van vergunninghouders en het realiseren van de taakstelling prioritair is. Daarom worden vergunninghouders met voorrang gehuisvest.

| | Lokale afspraken 2020 Wonen en Zorg: Huisvesting vergunninghouders | Eigenaar/initiatiefnemer |
|----|---|--------------------------|
| 1. | <p>Partijen zullen in 2020 werkafspraken maken over het huisvesten van vergunninghouders. Hierin wordt in ieder geval de lopende afspraken opgenomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De corporaties huisvesten - naar rato van hun woningbezit in Kerkrade per 31-12-2019 - vergunninghouders conform de taakstelling 2020 binnen de volgende kaders; - Realisatie van een evenwichtige verdeling in huishoudenssamenstelling van de te huisvesten vergunninghouders, voor zover dit mogelijk is. Dit is echter afhankelijk van de personen die het COA kan toewijzen: het is vooraf niet aan te geven hoe deze doelgroep is opgebouwd. - Corporaties wijzen maximaal 10% van de voor nieuwe verhuur vrijkomende woningen toe aan vergunninghouders. - Indien vroeg in het jaar (uiterlijk augustus) reeds ca. 8% van de woningen is verhuurd aan vergunninghouders, treden gemeente en corporaties daarover in overleg. - Indien blijkt dat de taakstelling vergunninghouders leidt tot meer dan 10% toewijzingen van de voor nieuwe verhuur vrijkomende woningen, treden gemeente en corporaties daarover eveneens in overleg. - De taakstelling voor de eerste helft van 2020 is 15 personen. De verwachting is dat dit aantal groter wordt aangezien de toestroom van vluchtelingen is toegenomen. - Huisvesting van grote gezinnen (ca. 9-12 personen). | Gemeente en corporaties |

| | | |
|--|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - De gemeente zal ten minste één keer per twee maanden een overzicht verstrekken waaruit de voortgang van de realisatie van de taakstelling blijkt. Hierop staat de totale, eventuele voor- en achterstanden van voorgaande periodes, hoeveel vergunninghouders inmiddels door de gezamenlijke corporaties gehuisvest zijn en hoeveel er door de gemeente gehuisvest zijn in eigen bezit of bij particuliere verhuurders, welk deel van de taakstelling aan corporaties is toegerekend en hoeveel vergunninghouders daarvan inmiddels gehuisvest zijn. <p>Daarnaast worden de volgende zaken in de werkafspraken uitgewerkt c.q. aangevuld op de bestaande werkafspraken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Omschrijving van de regie en coördinatie door de gemeente - Informatie uitwisseling over nieuwe taakstellingen, de opgave per corporatie, periodiek terugkoppeling over de voortgang van de realisatie en informeren over relevante wijzigingen in wet en regelgeving. - Afspraken over het voordragen van kandidaten vanuit het COA door de gemeente. - Afspraken over het aanbieden van passende huisvesting door de corporatie(s) - Afspraken over samenwerking en verantwoordelijkheid bij het ontstaan van problemen bij of na de huisvesting van vergunninghouders. - Afspraken over het aanbieden van goede (woon)begeleiding voor vergunninghouders, voorafgaand, bij en na het betrekken van de woning. - Afspraken over de beschikbaarheid van financiële middelen voor de inrichting van de woning en betaling van de (eerste) huur. - Afspraken over de inspanning om een deel van de taakstelling buiten de sociale huursector te realiseren. - Afspraken over mogelijke regionale samenwerking in de huisvesting van vergunninghouders. - Afspraken over huisvesten grote (>8 personen) gezinnen. | |
|--|---|--|

6 Leefbaarheid

Lokale ontwikkelingen en opgaven rond leefbaarheid

Het bevorderen van de leefbaarheid in wijken en buurten draagt bij aan een prettig woonklimaat. Leefbaarheid gaat over hoe mensen de samenstelling en de omgang van de bevolking met elkaar 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. Partijen werken samen bij het verbeteren van leefbaarheid. In en rond hun woningbezit zetten corporaties hiervoor ook middelen in. Bij ernstige overlastsituaties werken partijen actief samen.

Inzet van middelen voor leefbaarheid door corporaties

De corporaties dragen bij aan het verbeteren van en het bevorderen van activiteiten op het gebied van leefbaarheid en reserveren hiervoor middelen. Investerings- en activiteiten 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 alsook huurders rond de leefbaarheid van hun eigen woonomgeving te activeren.

Binnen de kaders van de woningwet mogen corporaties maximaal € 126,25 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 de toegestane € 126,25 per DEAB-woning. Dat kan, als de gemeente en huurdersorganisaties daar vooraf afspraken over maken en mee instemmen.

| | Lokale afspraken 2020 Leefbaarheid inzet middelen | Eigenaar/initiatiefnemer |
|----|--|--|
| 1. | Gezamenlijk beschrijven we wat onder participatie wordt verstaan en op welke manier bewoners een rol hebben. | Gemeente, HEEMwonen Wonen Limburg, Wonen Zuid |
| 2. | HEEMwonen vraagt nadrukkelijke inzet van gemeente omtrent opbouwwerk en wijkmanagement alsook het continueren van (gezamenlijke) projecten gericht op de leefbaarheid van buurten en wijken. | HEEMwonen en gemeente |
| 3. | HEEMwonen heeft haar geraamde kosten voor leefbaarheid voor 2020 in Kerkrade als volgt onderverdeeld: <ul style="list-style-type: none">- Kosten leefbaarheidsprojecten: middelen die wij inzetten in concrete projecten al dan niet samen met gemeente en/of bewoners van de wijk € 282.152,-- Algemene leefbaarheidsmiddelen: aanvullende middelen die ingezet worden gericht op het participeren van bewoners in de wijken en buurten € 229.595,-- Directe personeelskosten: middelen voor inzet van onze medewerkers. Zowel in dagelijkse aanwezigheid in de wijk als ook projectmatige uitvoering € 399.295,-- Toerekenbare indirecte personeelskosten en toerekenbare bedrijfslasten: overige toerekenbare personeels- en bedrijfslasten gericht op onze activiteiten voor leefbaarheid € 748.678,- Daarmee is de verwachting dat het totaal aan leefbaarheidsuitgaven van HEEMwonen in de gemeente Kerkrade het wettelijk bepaalde basisbedrag van € 127,39 per daeb-woning (pp 2018) overstijgt. Voor gemeente Kerkrade schatten wij nu in dat wij in 2020 op ongeveer € 325,44 per daeb-woning uitkomen. | Heemwonen |
| 3. | HEEMwonen heeft voor de renovatie van Heilust € 1,1 miljoen aan | HEEMwonen |

| | | |
|----|---|---------------|
| | extra middelen gereserveerd. Deze uitgave is gericht op het realiseren van uniforme erfafscheidingen bij de 332 gerenoveerde woningen. Deze activiteit loopt over van 2019 naar 2020. | |
| 4. | <p>Wonen Limburg heeft de totale leefbaarheidskosten onderverdeeld in drie categorieën:</p> <p>a) <u>Leefbaarheidsprojecten</u>: middelen en projecten die –in samenspraak met bewoners- ingezet worden in een specifieke gemeente. Wij schatten in dat wij in 2020 in uw gemeente € 102.000,- investeren in leefbaarheidsprojecten.</p> <p>b) <u>Personeelslasten</u>: voor onder andere de inzet van leefbaarheidsmedewerkers en wijk- en complexbeheerders. De geschatte personeelslasten ten behoeve van leefbaarheid in uw gemeente zijn € 115.000,- in 2020.</p> <p>c) <u>Algemene leefbaarheidsmiddelen</u>: middelen en projecten die we Wonen Limburg-breed inzetten of waarvan de uitgaven afhankelijk zijn van de bewonersvragen of leefbaarheidsincidenten. Deze kosten worden op basis van het aantal vhe aan uw gemeente toegewezen. Wij schatten in dat wij in uw gemeente in 2019 € 47.000 uitgeven aan algemene leefbaarheidsmiddelen.</p> <p>We kunnen nu al aangeven dat het totaal aan leefbaarheidsuitgaven van Wonen Limburg het in de wet genoemde basisbedrag van € 127,39 per daeb-woning waarschijnlijk zal overstijgen. Voor uw gemeente schatten wij namelijk in dat wij in 2020 op ongeveer € 314,00 per daeb-woning uitkomen.</p> | Wonen Limburg |
| 5. | <p>Het totaal aan leefbaarheidsuitgaven van Wonen Zuid ligt onder het in de wet genoemde basisbedrag van € 127,39 per daeb-woning. Voor gemeente Kerkrade is dit in 2020 €111,- per woning per jaar. De leefbaarheidsuitgaven van Wonen Zuid in gemeente Kerkrade zijn als volgt opgebouwd:</p> <p>a) Leefbaarheidsprojecten en Algemene leefbaarheidsmiddelen: Dit betreft middelen voor leefbaarheidsprojecten die -in samenspraak met bewoners- ingezet worden in een specifieke gemeente en algemene middelen die Wonen Zuid breed kunnen worden ingezet voor leefbaarheid op basis van bewonersvragen of leefbaarheidsincidenten (budget naar rato bezit in gemeente). Voor 2020 heeft Wonen Zuid hiervoor € 110.328,- begroot.</p> <p>b) Personeelslasten: voor onder andere de inzet van en leefbaarheidsmedewerkers en wijk- en complexbeheerders. De geschatte personeelslasten ten behoeve van leefbaarheid in de gemeente zijn € 66.072,- in 2020.</p> | Wonen Zuid |

Samenwerking en aanpak (ernstige) overlastsituaties

Een veilige woonomgeving gaat ook over het voorkomen en opheffen van onrechtmatig en hinderlijk gedrag. Te denken valt aan het veroorzaken van (ernstige) overlast, hennepcultuur of drugshandel.

Woningcorporaties nemen verantwoordelijkheid voor de aanpak hiervan binnen het eigen woningbezit. Zij reageren actief op overlastmeldingen en geconstateerde overlast met betrekking tot haar woningbezit en spannen zich in om –samen met betrokken partijen- tot beëindiging van de overlastsituatie te komen. In het uiterste geval voeren zij een procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst. Maar een uithuiszetting is doorgaans geen echte oplossing. Vaak is het niet meer

dan het verplaatsen van een probleem. Gemeenten, corporaties en zorg- en welzijnspartners spannen zich in om middels inzet van de beschikbare middelen en instrumenten, de juiste ondersteuning aan de overlastveroorzaker te bieden en daarmee de overlast te doen stoppen en ontruiming te voorkomen.

In ernstige overlastsituaties is vaak sprake van een multidisciplinaire problematiek, waarbij al meerdere partijen (gemeente, politie, woningcorporatie, zorg en welzijnsinstellingen) betrokken zijn. In die situaties is het wenselijk de overlastproblematiek integraal te benaderen. Gemeente neemt dan daarin de regie. De gemeente handelt hierin conform vigerende wet- en regelgeving. Er kan worden gewerkt via o.a.:

- Wijkgericht werken
- Integrale aanpak wijkgericht werken (IAWW)
- Aanpak overlastsituaties
- Aanpak bestrijden en voorkomen hennepsteelt en handel in verdovende middelen
- Bestuursrechtelijke gedragsaanwijzing
- Project buurtbemiddeling.

Corporaties voeren een zero tolerance beleid bij hennepsteelt of drugshandel vanuit corporatiewoningen. Bij geconstateerde drugshandel of hennepsteelt zetten corporaties actief in op vrijwillige huuropzegging of ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning. De gemeente kan (aanvullend) in het kader van het Damoclesbeleid, een woning voor een vastgestelde periode sluiten. Zeker als het gaat om hennepsteelt draagt de uitstraling van een gesloten pand niet bij aan de leefbaarheid in een buurt. Ook is de woning die periode niet beschikbaar voor huisvesting van de doelgroep van beleid.

| | Lokale afspraken 2020 Leefbaarheid ernstige overlast | Eigenaar/initiatiefnemer |
|----|---|--|
| 1. | Gemeente en HEEMwonen onderzoeken de problematiek aan de Pannesheiderstraat/Bleijerheiderstraat en delen de resultaten. Dit leidt tot het opstellen van een plan van aanpak voor een buurtvisie. De gemeente stelt zogenaamde 'aanvalsplannen' op om de overlast aan te pakken. Het eerste aanvalsplan is 'Bleijerheide en Pannesheide. Deze kan gebruikt worden in de gezamenlijke aanpak. | Gemeente, HEEMwonen/ huurdersverenigingen |
| 2. | In 2020 geven gemeente, HEEMwonen en Wonen Zuid verder invulling aan een integrale aanpak voor sociaal-economische structuurversterking in Rolduckerveld. Partijen zetten daarbij in op ondersteuning vanuit de regiodeal Parkstad. | Gemeente i.s.m. HEEMwonen en Wonen Zuid. |
| 3. | De corporaties en de burgemeester bespreken in 2020 op bestuurlijk niveau de toepassing van het Damoclesbeleid in het sociale huursegment in Kerkrade. | Wonen Zuid, Wonen Limburg, HEEMwonen, Gemeente |
| 4. | Het vergroenen van voortuinen zal in Eygelshoven worden voortgezet. Gemeente heeft de ambitie om dit uit te breiden naar de andere wijken in Kerkrade. Het project Eygelshoven doet! wordt in 2020 verder gecontinueerd. Ook in Kerkrade West wordt bekeken of hier mogelijkheden zijn | Wonen Limburg / Gemeente/HEEMwonen |
| 5. | Daar waar nodig en mogelijk binnen de kaders van de huurdersorganisaties dragen zij bij om met name draagvlak en medewerking bij de huurders te krijgen. | Huurdersorganisaties |

7 Proces- en overige afspraken

Procesafspraken

Bij het realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven is een goede samenwerking en het tonen van daadkracht in de uitvoering belangrijk. Partijen vinden het belangrijk om de realisatie van de wederzijdse prestatieafspraken periodiek te bespreken en te monitoren en maken daarom procesafspraken. Huurdersorganisaties zijn hierin volwaardig gesprekspartner.

Partijen stellen een ambtelijke werkgroep in die belast is met de volgende werkzaamheden:

- voorbereiden en opstellen prestatieafspraken voor het opvolgend jaar, ter bestuurlijke vaststelling/ondertekening;
- opstellen uitvoeringsprogramma voor de realisatie van gemaakte prestatieafspraken;
- het uitzetten van actiepunten, waar nodig initiëren van werkgroepen en het regie voeren op de realisatie van gemaakte afspraken;
- het periodiek monitoren van de voortgang realisatie;
- jaarlijks evalueren van de realisatie van gemaakte afspraken.

De ambtelijke werkgroep voert hiertoe ten minste vier keer per jaar overleg. De gemeente initieert het periodieke overleg.

Partijen bespreken de realisatie van de prestatieafspraken en het vaststellen van nieuwe prestatieafspraken ten minste één keer per jaar bestuurlijk. Bij aanleiding voeren betreffende partijen additioneel bestuurlijk overleg. De gemeente initieert het periodieke overleg.

Overige afspraken: WSW-borging

De gemeente stelt woningcorporaties in staat WSW-geborgde leningen aan te trekken door een achtervangovereenkomst af te sluiten met het WSW. Corporaties overleggen bij aanleiding of bij afloop van de overeenkomst met de gemeente over verlening van de overeenkomsten of aanpassing als dan niet gelimiteerd naar tijd en bedrag. Corporaties initiëren (individueel) dit overleg.

Regio-SVB Parkstad Limburg

De corporaties brengen de ontwikkelingen in hun woningvoorraad jaarlijks gezamenlijk in beeld middels het Regio-SVB Parkstad Limburg. Corporaties informeren de gemeente en huurdersorganisaties middels factsheets op gemeente en stadsdeelniveau over de ontwikkelingen.

8 Ondertekening gemeente Kerkrade

Over de hierna volgende prestatieafspraken hebben d.d. te gemeente Kerkrade overeenstemming bereikt:

Gemeente Kerkrade

De heer T. Weijers
Wethouder

8. Ondertekening HEEMwonen

Over de hierna volgende prestatieafspraken hebben d.d. te gemeente Kerkrade overeenstemming bereikt:

Woningcorporatie HEEMwonen

Mevrouw M. Vankan
Bestuurder

8. Ondertekening Wonen Limburg

Over de hierna volgende prestatieafspraken hebben d.d. te gemeente Kerkrade overeenstemming bereikt:

Woningstichting Wonen Limburg
Wonen Limburg Accent B.B.

De heer W. Hazeu
Bestuurder

8. Ondertekening Wonen Zuid

Over de hierna volgende prestatieafspraken hebben d.d. te gemeente Kerkrade overeenstemming bereikt:

Woningstichting Wonen Zuid

De heer ir. A. Van Malde
Bestuurder

8. Ondertekening Huurdersvereniging Kerkrade

Over de hierna volgende prestatieafspraken hebben d.d. te gemeente Kerkrade overeenstemming bereikt:

Huurdersvereniging Kerkrade

De heer W. Linders
Voorzitter

8. Ondertekening Huurdersvereniging Op het Zuiden

Over de hierna volgende prestatieafspraken hebben d.d. te gemeente Kerkrade overeenstemming bereikt:

Huurdersvereniging Op het Zuiden

Mevrouw L. Valkenburg
Voorzitter

8. Ondertekening Huurdersvereniging St. Pietersrade

Over de hierna volgende prestatieafspraken hebben d.d... te gemeente Kerkrade overeenstemming bereikt:

Huurdersvereniging St. Pietersrade

De heer R. Sulmann
Voorzitter

8. Ondertekening Stichting Huurdersbelangen Zuid-Limburg

Over de hierna volgende prestatieafspraken hebben d.d. te gemeente Kerkrade overeenstemming bereikt:

Stichting Huurdersbelangen Zuid-Limburg

De heer M. Jagt
Voorzitter

8. Ondertekening Regionaal Overleg Huurdersorganisaties

Over de hierna volgende prestatieafspraken hebben d.d. te gemeente Kerkrade overeenstemming bereikt:

Regionaal Overleg Huurdersorganisaties

De heer R. Sulmann
Voorzitter

BIJLAGE 1: Belangrijkste kaders uit wet en regelgeving

Woningwet en prestatieafspraken

De Woningwet (01-07-2015) stelt dat gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties jaarlijks voor 15 december prestatieafspraken overeen dienen te komen voor het opvolgende jaar. De gemeente legt de volkshuisvestelijke opgaven vast in een (gemeentelijke) woonvisie. Deze vormt de basis voor de prestatieafspraken. In de prestatieafspraken leggen partijen vast op welke wijze zij een redelijke bijdrage leveren aan het realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente. Huurdersorganisaties zijn een volwaardige partij bij het maken van prestatieafspraken. Dit betekent dat zij gelijk geïnformeerd worden, deelnemen aan overleg over de prestatieafspraken en de prestatieafspraken (kunnen) ondertekenen.

Regelgeving betaalbaarheid en beschikbaarheid in p.o.n.e

Actieve aanpassing huurprijs bij wijziging maximale huurprijs (WWS)

In het Woning Waardering Stelsel (WWS) bepaalt de WOZ-waarde bepaalt voor circa 25% de wettelijk toegestane maximale huurprijs. Als gevolg van deze aanpassing kan de actuele netto huur op basis van een gewijzigde WOZ-waarde, boven de maximaal toegestane huurprijs op basis van het WWS uitstijgen. Huurders kunnen dan een verzoek indienen tot verlaging van de huur.

DAEB toewijzingsnorm (Dienst van Algemeen Economisch Belang)

Corporaties moeten ten minste 80% van hun vrijgekomen woningen met een huurprijs tot de liberaliseringsgrens toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot aan de DAEB-inkomensgrens (€ 36.798; peil 01-01-2018). Daarnaast is er (tijdelijk) ruimte om 10% van die woningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 41.056,- en nog eens 10% aan inkomens daarboven.

Grensbedragen per 2019:

- Basishuur: €228,62
- Kwaliteitskortingsgrens: €424,44
- Aftoppingsgrens: €607,46 / €651,03
- Huurtoeslaggrens: €720,42

Passendheidsnorm (95%)

Woningcorporaties moeten 95% van de nieuwe verhuringen aan huishoudens met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag (1-pers. huishoudens max. € 22.400 en 2- en meerpers. huishoudens max. € 30.400; peil 01-01-2018), een woning verhuren met een huurprijs onder de aftoppingsgrens (1- en 2- persoons huishoudens € 597,30 en 3- en meerpersoons huishoudens € 640,14; prijspeil 01-01-2018). Uitgangspunt daarbij is dat de beschikbaarheid van woningen voor de doelgroep huurtoeslaggerechtigden gelijk blijft.

Huursombenadering

Voor de huurverhoging bij corporaties geldt een huursombenadering. In de huursombenadering wordt een wettelijk maximum gesteld aan de totale huurstijging voor het hele woningbezit over het gehele jaar. Dit betekent dat naast de jaarlijkse huuraanpassingsronde per 1 juli ook de huurharmonisatie bij nieuwe verhuur onderdeel is van de huursomstijging.

Het kader voor de huuraanpassing wordt jaarlijks vastgesteld door de Rijksoverheid. Voor het huuraanpassingsbeleid 2019 wordt het kader omstreeks januari 2019 verwacht.

Verhuurdersheffing

Corporaties zijn gehouden jaarlijks een verhuurdersheffing af te dragen. In 2019 verlaagt de Rijksoverheid deze heffing 0,591% naar 0,561% van de WOZ-waarde. De gemiddelde WOZ waarde stijgt echter. Per saldo betalen corporaties in 2019 méér aan de verhuurdersheffing.

WSW-borging en achtervang gemeente

Corporaties investeren in de volkshuisvestingsopgaven in uw gemeente. Hiervoor trekken zij leningen aan die geborgd worden door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De borgstelling is drieledig getrapt:

1. Corporaties staan onderling borg;
2. Gemeenten staan borg;
3. Rijksoverheid staat borg.

De onderlinge borgstelling van corporaties is geregeld via het borgingsplafond van het WSW. Dit borgingsplafond wordt pas verstrekt na een strenge risicobeoordeling. De borgstelling vanuit de rijksoverheid is zeker gesteld vanuit regelgeving.

Achtervang door gemeenten moet afzonderlijk overeengekomen worden met het WSW en is voorwaarde om geborgde leningen te kunnen krijgen. Gemeenten kunnen met het WSW een generieke of naar tijd en/of bedrag gelimiteerde achtervangovereenkomst afsluiten. Voor het aantrekken van nieuwe financiering is het van wezenlijk belang dat vooraf volstrekt helder is dat volledige garantiestelling verzekerd is middels een achtervangovereenkomst tussen de gemeente en WSW.

Geactualiseerd naar peildatum 01-01-2019

Overzicht doelgroepen corporaties (richtlijn) Prijspeil 01-01-2018

| Inkomensgroep | Inkomen | | Huurprijscategorie | Segment (overwegend) |
|---------------------------------------|---|---|---|--|
| Jongeren (huishoudens 18 tot 23 jaar) | tot DAEB-grens | t/m € 22.400 | t/m kwaliteitskortingsgrens | ≤ € 417,34 DAEB |
| Huurtoeslaggerechtigde inkomens | huurtoeslag inkomensgrens 1 persoons huishoudens | t/m € 22.400 | 1- en 2 persoons huishoudens: t/m 1e aftoppingsgrens | ≤ € 597,30 DAEB |
| | huurtoeslag inkomensgrens 2 en meer persoons huishoudens | t/m € 30.400 (niet-AOW) en t/m € 30.375 (AOW)** | 3 en meer persoons huishoudens (van 1e + € 0,01) t/m 2e aftoppingsgrens | ≤ € 640,14 DAEB |
| Lage Middeninkomens | 1 persoons huishoudens: van huurtoeslag inkomensgrens t/m 1e DAEB grens | van € 22.401 t/m € 36.798 | 1 en 2 persoons huishoudens: van 1e aftoppingsgrens + € 0,01 t/m liberaliseringsgrens | € 597,31 t/m € 710,68 DAEB (evt. deels Niet-DAEB) |
| | 2 en meer persoons huishoudens: van huurtoeslag inkomensgrens t/m 1e DAEB-grens | van € 30.401 t/m € 36.798 | 3 en meer persoons huishoudens 2e aftoppingsgrens + € 0,01 t/m liberaliseringsgrens | € 640,15 t/m € 710,68 DAEB (evt. deels Niet-DAEB) |
| Middeninkomens* | 1e DAEB-grens t/m (ca.) 2e DAEB-grens | van € 36.799 t/m € 41.056* | 1 en 2 persoons huishoudens: van 1e aftoppingsgrens + € 0,01 t/m liberaliseringsgrens | € 597,31 tot ca. € 850,- t/m € 710,68 DAEB (evt. deels Niet-DAEB) v.a. € 710,69 Niet-DAEB |
| | | | 3 en meer persoons huishoudens 2e aftoppingsgrens + € 0,01 t/m liberaliseringsgrens | € 640,15 tot ca. € 850,- t/m € 710,68 DAEB (evt. deels Niet-DAEB) v.a. € 710,69 Niet-DAEB |
| Hoge inkomens* | Boven 2e DAEB-grens | van € 41.056* | Alle Huishoudens | > € 710,68 Niet-DAEB |

* Betreft de 2e DAEB-grens. T/m 2016 werd door de overheid een inkomensgrens van € 44.360 gehanteerd mbt de inkomensafhankelijke huurverhoging (definitie hoge inkomens). In 2017 geldt enkel nog de 2e DAEB-grens voor de inkomensafhankelijke huurverhoging

** Vanaf 2018 is de AOW-grens i.r.t. de huurtoeslag verhoogd van 65 naar 66 jaar

Rekening houdend met de toewijzingscriteria voor respectievelijk Passend en Europees toewijzen hanteren corporaties in hoofdlijnen bovengenoemde inkomenscategoriën in relatie tot huurprijscategoriën (zeker voor wat betreft de lage en lage-middeninkomens). Maatwerk blijft echter altijd mogelijk. Bijvoorbeeld bij herhuisvestingsopgaven, bijzondere huishoudensomstandigheden (groot huishouden, schuldenpositie), urgentie of aanvullend vermogen. De betaalbaarheid van het wonen voor het betreffende huishouden blijft daarbij uitgangspunt.

Vooraf voor de middeninkomens geldt dat deze maar beperkt toegang hebben tot het sociale huursegment (beschikbaarheid woningen tot € 710,68). Deze doelgroepen zijn dan aangewezen op het commerciële huuraanbod. Huurprijzen in dit segment (bij gelijkwaardige kwaliteit aan corporatiewoning) beginnen overwegend boven de liberaliseringsgrens, maar reiken veelal boven de € 850,-. Bij een middeninkomen tot € 41.056 kan de betaalbaarheid van wonen dan in het gedrang komen. Corporaties spannen zich in om (binnen de mogelijkheden van het woningaanbod) ook middeninkomens te voorzien van passende huisvesting in de huurprijscategorie tot ca. € 850,-.

Toewijzingscriteria voor woningcorporaties:

DAEB-Toewijzen (Europees)

Tenminste 80% van alle woningtoewijzingen aan huishoudens met een inkomen tot € 36.798
 Maximaal 10% van alle woningtoewijzingen aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.798 tot € 41.056
 Maximaal 10% van alle woningtoewijzingen aan huishoudens met een inkomen boven € 41.056

Passend toewijzen

Bij tenminste 95% van alle woningtoewijzingen aan een huishouden met een huurtoeslaggerechtigd inkomen, wordt een woning toegewezen met een huurprijs onder de voor het huishouden betreffende aftoppingsgrens.

De slaagkans voor huurtoeslaggerechtigde inkomens blijft tenminste gelijk aan de slaagkans vóór invoering van de passendheidstoets (moreel appel van minister).
 (in casu betekent dit dat ca. 80% van alle woningtoewijzingen een toewijzing aan een huishouden met huurtoeslaggerechtigd inkomen betreft)

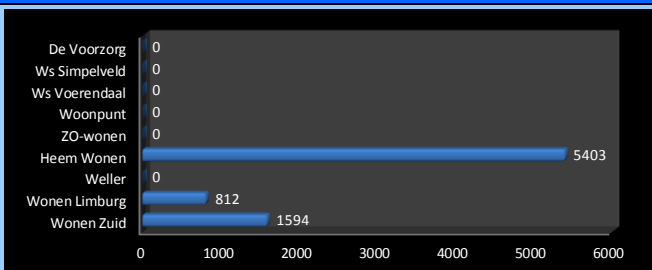
Presentatie Regionale Vastgoedstrategie PARKSTAD LIMBURG Pagina 1 van 2

Schaalniveau GEMEENTE: Kerkrade **Peildatum: 1-1-2018**

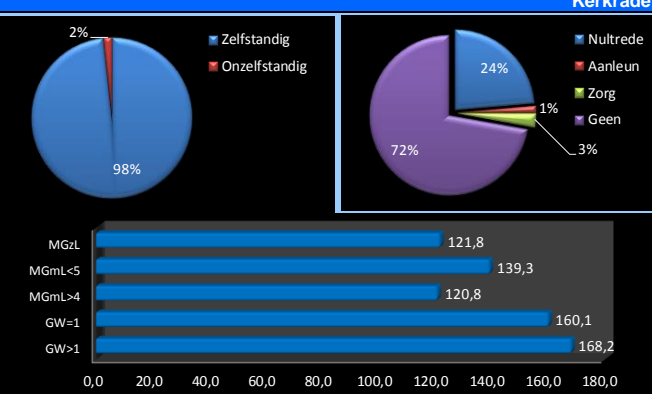
Toelichting: Onderstaande data zijn berekend op basis van de op bovenstaande peildatum wettelijk geldende huurprijsgrenzen, resp.: € 417,34; € 597,3; € 640,14; € 710,68, geldende EI-indelingsklassen voor Energielabels, geldend Woning Waardering Stelsel, en op peildatum aangepaste indelingsklassen (o.a. jaarklassen).

Wonen Limburg - Wonen Zuid - Heem Wonen - Zowonen - Woonpunt - Weller - Ws Voerendaal - Ws Simpelveld - De Voorzorg

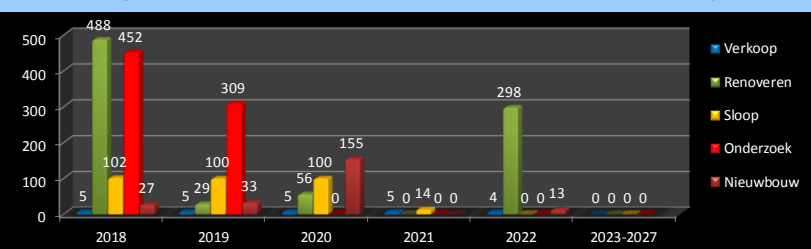
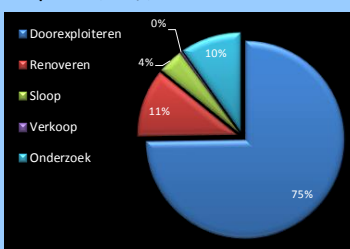
| Corporatiewoningen | | Kerkrade |
|------------------------------------|-------------|------------|
| | ABS | REL |
| Wonen Zuid | 1594 | 20,4% |
| Wonen Limburg | 812 | 10,4% |
| Weller | 0 | 0,0% |
| Heem Wonen | 5403 | 69,2% |
| ZO-wonen | 0 | 0,0% |
| Woonpunt | 0 | 0,0% |
| Ws Voerendaal | 0 | 0,0% |
| Ws Simpelveld | 0 | 0,0% |
| De Voorzorg | 0 | 0,0% |
| Totaal woningen corporaties | 7809 | |



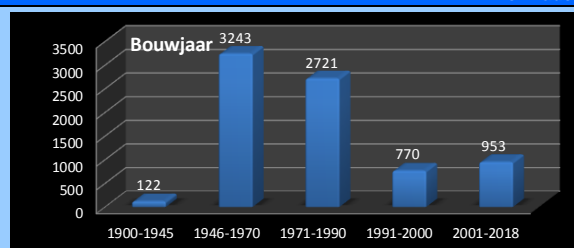
| Woningkenmerken | | Kerkrade |
|--|--------------|------------|
| Zelfstandige & Onzelfst. eenheden | ABS | REL |
| Zelfstandige woningen | 7675 | 98,3% |
| Onzelfstandig woningen | 134 | 1,7% |
| Nultredewoning | 1847 | 23,7% |
| Aanleunwoning | 107 | 1,4% |
| Zorgwoning | 216 | 2,8% |
| Geen Zorglabel | 5639 | 72,2% |
| Voor ZELFSTANDIGE woningen | ABS | REL |
| Grondgebonden > 1 verdieping | 2536 | 33,0% |
| Grondgebonden 1 verdieping | 188 | 2,4% |
| Meergezins met lift > 4 verd. | 1377 | 17,9% |
| Meergezins met lift <= 4 verd. | 1209 | 15,8% |
| Meergezins zonder lift | 2365 | 30,8% |
| Gemiddeld WWS zelfst. won. | 133,0 | |



| Vastgoedstrategie / ontwikkeling portefeuille | | | | | | | | Kerkrade | |
|---|-------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------------|------------------------------------|
| Alle eenheden | ABS | REL | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023-2027 | <small>telkens ultimo jaar</small> |
| Doorexploiteren | 5837 | 74,7% | 6655 | 7181 | 7391 | 7669 | 7382 | | |
| Renoveren | 871 | 11,2% | 488 | 29 | 56 | 0 | 298 | 0 | |
| Sloop | 316 | 4,0% | 102 | 100 | 100 | 14 | 0 | 0 | |
| Verkoop (bij mutatie) | 24 | 0,3% | 5 | 5 | 5 | 5 | 4 | 4/jr | <<< Prognose |
| Onderzoek | 761 | 9,7% | 452 | 309 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Nieuwbouw | 228 | | 27 | 33 | 155 | 0 | 13 | nwb | <small>Periode: 2018-2022</small> |
| In Exploitatie (ultimo jr.) | 7809 | 100,0% | 7729 | 7657 | 7707 | 7688 | 7697 | 98,6% | <small>ultimo 2022</small> |



| Bouwjaar | | Kerkrade |
|---------------------------|-------------|------------|
| Alle eenheden | ABS | REL |
| Bouwjaar 1900-1945 | 122 | 1,6% |
| Bouwjaar 1946-1970 | 3243 | 41,5% |
| Bouwjaar 1971-1990 | 2721 | 34,8% |
| Bouwjaar 1991-2000 | 770 | 9,9% |
| Bouwjaar 2001-2018 | 953 | 12,2% |
| Gemiddeld bouwjaar | 1976 | |

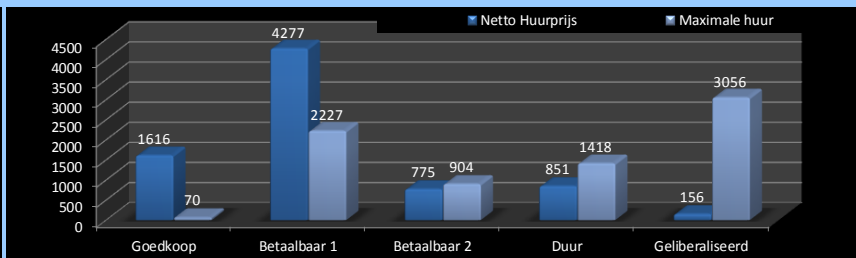
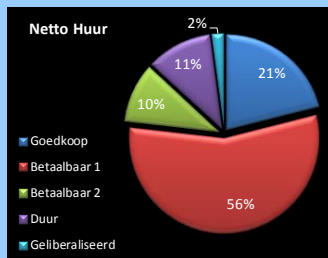


Huurprijscategorie

Kerkrade

Voor **ZELFSTANDIGE** woningen

| | Netto Huurprijs | | Maximale huur | |
|----------------------------------|-----------------|-------|-----------------|-------|
| | ABS | REL | ABS | REL |
| Goedkoop (<417,34) | 1616 | 21,1% | 70 | 0,9% |
| Betaalbaar 1 (417,35 - 597,3) | 4277 | 55,7% | 2227 | 29,0% |
| Betaalbaar 2 (597,31 - 640,14) | 775 | 10,1% | 904 | 11,8% |
| Duur (640,15 - 710,68) | 851 | 11,1% | 1418 | 18,5% |
| Geliberaliseerd (>710,69) | 156 | 2,0% | 3056 | 39,8% |
| Gemiddelde huurprijs | € 514,37 | | € 692,25 | |



Vastgoedwaarde

Kerkrade

Voor **ZELFSTANDIGE** woningen

| | GEM | REL |
|-----------------------------------|----------|-------|
| Gemiddelde WOZ-waarde | € 89.774 | |
| Gem. Netto jaarhuur als % gem WOZ | | 6,9% |
| Gem. Max jaarhuur als % gem WOZ | | 9,3% |
| Netto huur als % Maximale huur | | 74,3% |

Duurzaamheid / Energie

Kerkrade

Voor **ZELFSTANDIGE** woningen

| | ABS | REL |
|-----------------------|------|-------|
| Energie label A - A++ | 1085 | 14,1% |
| Energie label B | 1318 | 17,2% |
| Energie label C | 2429 | 31,6% |
| Energie label D | 935 | 12,2% |
| Energie label E | 708 | 9,2% |
| Energie label F | 512 | 6,7% |
| Energie label G | 688 | 9,0% |

