

**WONEN
ZUID**



Huurders Belangen Vereniging
BRES



PRESTATIEAFSPRAKEN 2019

GEMEENTE
Maasgouw

WONINGCORPORATIES

Wonen Zuid
Wonen Limburg
WoonGoed 2-Duizend
Woningstichting Domus

HUURDERSBELANGENORGANISATIES

HBV Op het Zuiden
Stichting Huurdersbelangen Maas & Roer
HBV BRES
HBV Roer je Mond

Inhoudsopgave

Inleiding	3
1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid	6
2. Wonen met zorg en bijzondere doelgroepen	9
3. Realiseren van een duurzame sociale huurwoningvoorraad	14
4. Leefbaarheid	16
5. Activiteiten vastgoedontwikkelingen	20
6. Proces- en overige afspraken	22
Ondertekening	23
Bijlagen	24

Inleiding

Partijen

Sinds 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht. In de Woningwet is opgenomen dat corporaties, gemeente en huurdersorganisaties jaarlijks prestatieafspraken maken over de bijdragen die partijen in het opvolgend jaar leveren aan de volkshuisvestelijke opgaven in de betreffende 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 01-01-2019 tot en met 31-12-2019, zijn overeengekomen door de volgende partijen:

De gemeente, verder te noemen “de gemeente”

Gemeente Maasgouw, verder te noemen “de gemeente”

Vertegenwoordigd door de heer T.J.C.M. Snijckers, wethouder,

Woningcorporaties, verder te noemen “de corporaties”

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

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

- Woningstichting WoonGoed 2-Duizend, verder te noemen “Woongoed”

Vertegenwoordigd door de heer A.M.J. Mans, waarnemend bestuurder

De huurdersorganisaties, verder te noemen “de huurdersorganisaties”

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

Vertegenwoordigd door mevrouw M. Doensen, bestuursvoorzitter afd. Midden-Limburg

- Huurdersbelangenvereniging BRES, verder te noemen “Bres”,

Vertegenwoordigd door de mevrouw C. Saam-Theelen

- Stichting Huurdersbelangen Maas & Roer, verder te noemen “Maas & Roer”,

Vertegenwoordigd door de heer W. van Kruchten

Woningstichting Domus en Huurdersbelangenvereniging Roer je Mond erkennen het belang en de inhoud van deze prestatieafspraken. Gezien hun specifieke vastgoedpositie in Maasgouw ondertekenen zij deze prestatieafspraken voor gezien.

- Woningstichting Domus, verder te noemen “Domus”

Vertegenwoordigd door de heer H. Oosterlee

- Huurdersvereniging Roer je Mond, verder te noemen “Roer je Mond”,

Woningaanbod gemeente Maasgouw per corporatie		(peildatum 01-01-2018)
Bron: Provinciale Woonmonitor en opgave corporaties		
Totaal woningen gemeente Maasgouw	10641	
Koopwoningen	7886	74,1%
Woningstichting Wonen Zuid	408	3,8%
Woningstichting Wonen Limburg	1047	9,9%
Wonen Limburg Accent B.V.	25	0,2%
Woningstichting WoonGoed 2-Duizend	85	0,8%
Woningstichting Domus	17	0,2%
Particuliere verhuurders	1173	11,0%

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 Midden-Limburg hebben in december 2014 gezamenlijk de regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg (2014-2018) vastgesteld. Op dit moment zijn de gemeenten bezig deze structuurvisie te actualiseren. De corporaties en huurdersorganisaties worden nadrukkelijk bij deze actualisatie betrokken. In de herijkte Regionale Structuurvisie worden de opgaven geformuleerd waarvoor de zeven gemeenten zich naar aanleiding van de huidige demografische ontwikkelingen gesteld zien. Voor elk van de gemeenten wordt een lokale uitwerking opgesteld. Dit is de basis om te komen tot gezamenlijke afspraken.

De belangrijkste opgaven uit de geldende regionale structuurvisie voor de gemeente Maasgouw zijn:

- het reduceren van de overtollige capaciteit aan woningbouwplannen gezien de bevolkingsafname en -op termijn- daling van het aantal huishoudens en daarmee het aantal benodigde woningen. Gemeente, corporaties, marktpartijen, particulieren en andere betrokken partijen zoeken samen naar oplossingen om toch in de lokale kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte te kunnen voorzien;
- het vóór 2024 realiseren van de nieuwbouwopgave van in totaal 430 woningen afgestemd op de specifieke behoefte in de betreffende kernen.

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

De corporaties hebben op basis van deze kaders voor 1 juli de gemeente geïnformeerd over de activiteiten die zij voornemens zijn in 2019 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 2019 leveren aan het realiseren van de volkshuisvestelijke doelen, is uiteindelijk 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 t/m 2019 vastgelegd door de minister.

Regionale prestatieafspraken

De in Midden Limburg werkzame corporaties en zeven regiogemeenten kwamen in 2016 regionale prestatieafspraken overeen voor de periode 2017-2020. De afspraken zijn vastgelegd in het Regionaal Kader Prestatieafspraken 2017 t/m 2020. De regionale prestatieafspraken zijn aanvullend aan de lokale prestatieafspraken. Lokale afspraken zijn niet strijdig met de regionaal gemaakte afspraken. De regionale prestatieafspraken worden hier geacht te zijn herhaald en worden niet opnieuw in de lokale afspraken benoemd. De belangrijkste regionale afspraken zijn hier in de inleidingen van de verschillende thema's opgenomen.

Betekenis van de overeenkomst

In deze overeenkomst maken partijen op basis van gelijkwaardigheid en wederkerigheid, zoveel mogelijk concrete en 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 hebben de in deze overeenkomst benoemde prestatieafspraken getoetst aan de volgende criteria:

- Wordt de afspraak al regionaal uitgevoerd?
- Is de afspraak SMART? Wat concluderen we eind 2019 af?
- Indien het een procesafpraak betreft, heeft de afspraak voor 2019 prioriteit en is er capaciteit om aan de afspraak uitvoering en invulling te geven?

Partijen beogen daarmee de prestatieafspraken voor 2019 vanuit realisme te maken.

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. Alle in deze prestatieafspraken opgenomen afspraken worden daarmee ook gemaakt met inachtneming van de geldende privacywetgeving. 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.

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

De kerntaak van corporaties is het voorzien in goede en betaalbare woningen voor huishoudens die aangewezen zijn op sociale huisvesting. Partijen vinden het van groot belang dat er voldoende (passende) betaalbare woningen beschikbaar zijn voor de verschillende doelgroepen die aangewezen zijn op de woningen die corporaties bieden.

Corporaties leggen nadrukkelijk een 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 (zie hoofdstuk 3).

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 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. Gemeenten worden door de corporaties over de inhoud van het beleid geïnformeerd.

Het ontstaan van schulden onder de huishoudens die door de corporaties gehuisvest worden, blijft een aandachtspunt. Corporaties voeren een actief incassobeleid. Partijen werken samen bij de preventie en het ondersteunen van huurders met betalingsproblemen. Zij bieden de huurders oplossingen die bijdragen aan het voorkomen én oplossen van betalingsachterstanden. Corporaties hebben elk hun ondersteunende faciliteiten daarin, bijvoorbeeld budgetcoaches (Wonen Limburg) en het informeren van woningzoekenden door middel van een woonlastenmodule (Wonen Zuid en Wonen Limburg).

Partijen zetten in op het voorkomen van uithuiszettingen. Gemeente, de corporaties en het samenwerkingsverband Schuldhulpverlening Midden Limburg (SSmL) hebben afspraken gemaakt over de samenwerking bij schuldhulpverlening en deze afspraken vastgelegd in een convenant. Partijen geven uitvoering aan het convenant Schuldhulpverlening Midden Limburg en evalueren de samenwerking één keer per jaar.

De huurdersorganisaties vragen aandacht voor de beschikbaarheid van voldoende betaalbare huurwoningen en het monitoren van de slaagkansen voor huurtoeslaggerechtigden.

Regionale prestatieafspraken

In de regionale prestatieafspraken zijn over het thema 'betaalbaarheid en beschikbaarheid' de volgende afspraken gemaakt:

- Partijen willen inzicht krijgen in de beschikbaarheid van woningen voor verschillende doelgroepen. Partijen bespreken jaarlijks de demografische ontwikkelingen en situatie op de woningmarkt. Hierbij maken ze gebruik van verhuurgegevens van corporaties (WRV) en gegevens van gemeenten over o.a. leegstand. Woningcorporaties en gemeenten houden rekening met deze ontwikkelingen bij het opstellen van hun beleid en activiteiten. Huurdersorganisaties nemen het initiatief voor het ontwikkelen van een format waarmee corporaties 1x per jaar gegevens over de woonruimteverdeling aanleveren.
- Partijen spreken af om op lokaal niveau prestatieafspraken te maken, waarbij er meer ruimte is om in te spelen op de lokale situatie rond demografische ontwikkeling en ontwikkeling van de (sociale) woningvoorraad.
- De corporaties hebben hun bezit samengebracht in één regionaal overzicht, het Regio-SVB Midden Limburg. De corporaties delen deze informatie jaarlijks voor 1 oktober met de gemeenten en de huurdersorganisaties.
- Transparantie in het woonruimteverdelingsbeleid is gewenst. Indien nodig vindt afstemming van woonruimteverdelingsystematiek plaats.
- Partijen erkennen dat betaalbaarheid van woonlasten een aandachtspunt is en benutten de samenwerking en sturingsmogelijkheden rondom betaalbaarheidsproblematiek van (kwetsbare) doelgroepen van beleid. Partijen voeren een eerste verkennend onderzoek uit naar de aard, omvang en huidige aanpak van woonlastenproblemen in Midden-Limburg. De huurdersorganisaties nemen hierin initiatief.

Aanvullend spreken partijen voor de gemeente Maasgouw het volgende voor 2019 af:

Afspraak 2019	Eigenaar/initiatiefnemer
Corporaties houden per huurprijsklasse voldoende woningen beschikbaar waaronder woningen met een huurprijs tot de kwaliteitsskortingsgrens voor jongeren van 18 t/m 23 jaar.	corporaties
Partijen maken afspraken over vroegsignalering (huur)schulden zoals die in een aantal andere gemeenten in Midden-Limburg al gemaakt zijn. Partijen spreken af hierover in het eerste kwartaal 2019 een eerste overleg te voeren. De gemeente initieert dit overleg.	gemeente
Partijen constateren dat middeninkomens (met een inkomen van € 36.000 tot € 52.000 bruto per jaar en de categorie woningen met een huurprijs van € 710 tot € 900 per maand) het moeilijk hebben op de woningmarkt. De gemeente doet in het kader van de herijking van de Regionale Structuurvisie Wonen onderzoek naar de behoefte van deze groep. Daarbij werkt het kabinet op dit moment aan de Wet Middenhuur waarmee het voor corporaties makkelijker wordt het middenhuursegment te bedienen. Partijen bespreken met elkaar de opgave in dit segment in de gemeente Maasgouw en de rol die corporaties hier in kunnen pakken. De gemeente initieert dit gesprek.	Gemeente

Wonen Limburg is sinds 1 januari 2018 juridisch gesplitst en heeft Wonen Limburg Accent B.V. speciaal opgericht voor het kunnen voorzien in de vraag van de middeninkomens zoals benoemd in voorgaande afspraak. Gemeente en Wonen Limburg verkennen met elkaar deze opgave.	Wonen Limburg en gemeente
De corporaties sturen op het beschikbaar houden van voldoende betaalbare woningen voor de doelgroepen van beleid. In lijn met passend toewijzen heeft tenminste 95% van het gezamenlijke woningaanbod van de corporaties een netto huurprijs onder de liberaliseringsgrens en in lijn met DAEB-toewijzen heeft tenminste 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 (zie tabel hieronder).	corporaties
Partijen erkennen het belang van budgetcoaches om huishoudens te helpen met betalingsproblematieken. Partijen gaan in 2019 in gesprek op welke wijze budgetcoaches voor alle samenwerkende partijen kunnen worden ingezet. De corporaties initiëren dit overleg.	corporaties
Er wordt jaarlijks een bijeenkomst georganiseerd over het thema beschikbaarheid in relatie tot de huidige huurprijscategorieën en toekomstige ontwikkelingen. De corporaties initiëren dit overleg.	corporaties

Beschikbaarheid woningvoorraad naar huurprijscategorie gezamenlijke corporaties Maasgouw				
		Voorraad	Huurprijscategorie	Indicatie Doelgroep
>80%	>95%	12,0%	< € 417,35	Jongeren 18 tot 23 jaar en laagste inkomens
		65,4%	€ 417,35 t/m € 597,30	1-2 pers huishoudens huurtoeslaggerechtigd
		8,6%	€ 597,31 t/m € 640,14	3> pers huishoudens huurtoeslaggerechtigd
		10,6%	€ 640,15 t/m € 710,68	Inkomen huurtoeslaggrens tot DAEB-grens
		3,4%	> € 710,68	Inkomen boven DAEB-grens

Bron: Regio SVB Midden Limburg (Corporaties)

2. Wonen met zorg en bijzondere doelgroepen

De vraag naar wonen met zorg neemt toe. Dat komt onder andere door de extramuralisering, de vergrijzing en het beleid en de behoefte om langer thuis te wonen. Wonen en zorg komen dus steeds meer samen in de woningen en in de woonomgeving. Hierdoor huisvesten corporaties ook steeds meer kwetsbare burgers. Daarnaast zijn er bewoners die net iets meer ondersteuning nodig hebben of bijzondere behoeften hebben. Die groepen willen corporaties ook een thuis bieden; denk bijvoorbeeld aan de vergunninghouders en woonwagenbewoners.

Uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang

Corporaties willen een thuis bieden aan nieuwe huurders die uitstromen vanuit onder andere beschermd wonen en maatschappelijke opvang naar een zelfstandig woning (al dan niet met begeleiding). Denk daarbij aan 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 verstandelijk gehandicapten.

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.

Regionale prestatieafspraken

In de regionale prestatieafspraken is over het thema 'uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang' de volgende afspraak gemaakt:

- De corporaties en gemeenten stellen een regionale samenwerkingsovereenkomst op teneinde te komen tot afspraken over passende huisvesting en ondersteuning van kwetsbare burgers die uitstromen uit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang. Gemeenten implementeren deze afspraken in de lokale werkwijze. De corporaties stellen woningen beschikbaar voor de uitstroom vanuit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Over het aantal beschikbaar te stellen woningen en de verdeling naar corporaties, worden in regionaal verband afspraken gemaakt.

Langer thuis wonen

Natuurlijk hebben corporaties veel aandacht voor de mensen die vanuit beschermd wonen of maatschappelijke opvang in hun woningen komen wonen. Maar veel mensen wonen al in een woning van een corporatie en krijgen dan te maken met vraagstukken op het gebied van gezondheid en/of mobiliteitsbeperkingen. Bovendien zien wij steeds vaker dat bewoners niet één probleem hebben, maar te maken hebben met meerdere problematieken.

Om het 'langer thuis wonen' te faciliteren, erkennen partijen het belang van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen voor deze huishoudens (vaak senioren) 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. De gemeente streeft er naar om de zorginfrastructuur in alle acht de kernen van Maasgouw overeind te houden danwel te realiseren.

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. 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.

Een gevolg van het uitgangspunt dat mensen langer zelfstandig moeten kunnen blijven wonen is dat ook zeer kwetsbare en minder zelfredzame mensen zelfstandig blijven wonen, bijvoorbeeld mensen met (aanvangende) dementie of psychische beperkingen. Verlies van regie over het eigen leven en handelen (verward gedrag), leidt in een toenemend aantal casussen tot risico's voor de leefbaarheid of gevaar voor de 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.

Regionale prestatieafspraken

In de regionale prestatieafspraken is over het thema 'langer thuis wonen' de volgende afspraak gemaakt:

- Gemeenten en woningcorporaties werken primair lokaal samen met zorginstellingen en welzijnsorganisaties aan het thema Wonen, Zorg en Welzijn. Gemeenten en woningcorporaties leggen lokaal afspraken vast over de uitvoering van de Wmo, en dan vooral het onderdeel woningaanpassing. Deze afspraken worden regionaal afgestemd. In de regio Midden-Limburg-Oost is daartoe een Uitvoeringsovereenkomst Wmo-woonvoorzieningen opgesteld. Partijen evalueren jaarlijks de samenwerking binnen deze uitvoeringsovereenkomst.
- Partijen hebben afgesproken om inzicht te krijgen in de woon- en zorgbehoeften van ouderen en kwetsbare groepen. Daarbij brengen zij in beeld wat de toekomstige verschuivingen in zorg en woonbehoefte voor gevolgen hebben per kern/wijk en wat dat betekent voor het bestaande zorgvastgoed en nieuw te realiseren woonzorgconcepten.

Aanvullend spreken partijen voor de gemeente Maasgouw het volgende voor 2019 af:

Afspraak 2019	Eigenaar/initiatiefnemer
Gemeente organiseert op basis van de resultaten van het regionale woningmarktonderzoek een gesprek met corporaties en huurdersorganisaties over de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven rond wonen met zorg.	gemeente
Wonen Zuid beoordeelt in 2019 haar woningbezit in Maasgouw op geschiktheid voor bewoning met een extramurale zorgvraag, conform de methodiek van het Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT) en informeert partijen over de uitkomsten.	Wonen Zuid (corporaties)
Gemeente en woningcorporaties bespreken in 2019 de samenwerking	gemeente

<p>bij interventies rond personen met “verward gedrag”. In samenspraak met de zorgpartners komen zij tot afspraken over inzet en verantwoordelijkheden van de betrokken partners (interventiekaart). Gemeente neemt hiertoe initiatief.</p>	
<p>Corporaties bespreken de voorrangspositie voor mantelzorgers bij woningtoewijzing en de condities voor medehuuderschap van mantelzorgers met de huurdersorganisatie en maken hierover afspraken. De huurdersorganisaties initiëren hiervoor een startoverleg</p>	<p>huurdersorganisaties</p>

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.

Regionale prestatieafspraken

In de regionale prestatieafspraken zijn over het thema ‘vergunninghouders’ de volgende afspraken gemaakt:

- De regierol voor de huisvesting van vergunninghouders ligt bij de gemeenten. Gemeenten hebben de verantwoordelijkheid voor het realiseren van de halfjaarlijkse taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders. Partijen streven ernaar om regionaal gemiddeld niet meer dan 10% van de verhuringen plaats te laten vinden aan vergunninghouders. De gemeenten maken met de woningcorporaties lokaal jaarlijkse afspraken over de huisvesting van vergunninghouders en de instrumenten die daarvoor worden ingezet. Als dit percentage overschreden dreigt te worden dan treden corporaties en gemeenten in overleg.
- De urgentieregeling voor vergunninghouders is afgeschaft. In het kader van de wettelijke gemeentelijke taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders erkennen partijen dat de huisvesting van vergunninghouders en daarmee het realiseren van de taakstelling prioritair is.
- Partijen streven ernaar om vergunninghouders een duurzame start te geven. Gemeenten en corporaties maken aanvullende afspraken omtrent de financiële en juridische aspecten. Gemeente en woningcorporaties stellen een samenwerkingsovereenkomst op waarin afspraken worden gemaakt over ieders verantwoordelijkheden bij het realiseren van de taakstelling huisvesting vergunninghouders en het zorgdragen voor een goede begeleiding van vergunninghouders waarmee de maatschappelijke participatie en acceptatie wordt bevorderd.

Aanvullend spreken partijen voor de gemeente Maasgouw het volgende voor 2019 af:

Afspraak 2019	Eigenaar/initiatiefnemer
De gemeente stelt voldoende capaciteit en middelen beschikbaar voor de coördinatie van het realiseren van de taakstelling huisvesting vergunninghouders en het organiseren van de begeleiding voorafgaand, bij en na het betrekken van de woningen. De gemeente informeert corporaties tijdig over de taakstelling en bespreekt specifieke opgaven rond de taakstelling (bijv. enkel grote gezinnen) of stagnatie in de realisatie van de taakstelling, per omgaande met de corporaties.	gemeente
Corporaties geven in 2019 binnen de hierboven gestelde kaders uitvoering aan de huisvesting van vergunninghouders.	corporaties

Woonwagengewoners

In de gemeente Maasgouw zijn tien woonvormen voor de doelgroep woonwagengewoners verspreid over de diverse kernen. Daarvan zijn er nog een aantal in bezit van de gemeente en de overige in eigendom van de corporaties.

Met het recent door het rijk gepubliceerde beleidskader 'Gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid' wordt aandacht gevraagd voor de woonwagengewoners en hun cultuur. Dit beleidskader reikt gemeenten de kaders aan waarmee zij het lokale woonwagenbeleid binnen het mensenrechtelijke kader kunnen ontwikkelen. Het biedt bouwstenen die gemeenten kunnen gebruiken om invulling te geven aan het gemeentelijke huisvestingsbeleid voor woonwagengewoners. Uitgangspunt hierbij blijft dat huisvestingsbeleid een primaire verantwoordelijkheid van de gemeente is. De gemeente is bij uitstek de bestuurslaag die lokaal afwegingen kan maken op basis van de lokale behoefte. De visie die ten grondslag ligt aan dit beleidskader van het rijk heeft voor wat betreft huisvesting als kern het beschermen van woonwagengewoners tegen discriminatie, het waarborgen van hun mensenrechten en het bieden van rechtszekerheid en duidelijkheid. Concreet betekent dit:

- de gemeente stelt het beleid voor woonwagens en standplaatsen vast als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid;
- het beleid dient voldoende rekening te houden met en ruimte te geven voor het woonwagengedrag van woonwagengewoners;
- hiervoor is nodig dat de behoefte aan standplaatsen helder is;
- corporaties voorzien in de huisvesting van woonwagengewoners voor zover deze tot de doelgroep behoren;
- de afbouw van standplaatsen is niet toegestaan (behoudens uitzonderlijke omstandigheden) zolang er behoefte is aan standplaatsen;
- een woningzoekende woonwagengewoner die dit wenst, heeft binnen een redelijke termijn kans op een standplaats.

In de te actualiseren regionale Structuurvisie wonen, zorg en woonomgeving zal worden ingegaan op de behoefte aan standplaatsen c.q. de wijze waarop de gemeenten de behoefte aan standplaatsen in beeld gaan brengen.

Regionale prestatieafspraken

In de regionale prestatieafspraken is over het thema 'woonwagengewoners' de volgende afspraak gemaakt:

- Overdracht van bestaande woonwagencentra en eventuele aanleg van nieuwe centra behoort tot de onderwerpen van overleg tussen gemeenten en woningcorporaties.

Aanvullend spreken partijen voor de gemeente Maasgouw het volgende voor 2019 af:

Afspraak 2019	Eigenaar/initiatiefnemer
Gemeente geeft aan corporaties en huurdersorganisaties één aanspreekpunt door voor (bewoners met) vragen rondom het beleidskader van BZK en overige woonwagewagen en standplaats gerelateerde vragen.	gemeente
In 2019 maken gemeente en de drie betrokken corporaties afspraken met betrekking tot het in beheer nemen en mogelijke overname van eigendom van de diverse woonwagewagenlocaties. Het betreft de locaties gelegen aan: <ul style="list-style-type: none">• Wonen Limburg: Heuvelstraat, Oranjelaan (eigendom WL) en Lichtenbergerweg (eigendom WL) in Maasbracht, Majoor Huthstraat in Linne en Meers in Thorn;• Wonen Zuid: Thornerweg in Wessem, Sparrenbosweg in Heel en Vlietersweg in Beegden;• WoonGoed: Priester Kooksweg in Ohé en Laak en De Heggestraat in Stevensweert.	gemeente

3. Realiseren van een duurzame sociale huurwoningvoorraad

Partijen hechten belang aan het verduurzamen van de woningvoorraad, energiebesparing en reductie van de CO₂-uitstoot met als doel dat huurders kunnen wonen in duurzame woningen van goede kwaliteit en zonder hoge woonlasten.

Partijen willen bereiken dat alle huurwoningen in 2050 CO₂-neutraal zijn gemaakt. In 2018 hebben de corporaties hiertoe de CO₂- routekaart ingevuld om de route voor de verduurzamingsopgave in kaart te brengen. Een tussenstap daarin is de ambitie dat in 2021 de corporatiewoningen een gemiddeld B-label hebben. Corporaties zijn bezig om dat te realiseren middels renovatie, sloop en nieuwbouw en woningverbetering (bij planmatig onderhoud, mutatie of op verzoek van de huurder). Corporaties maken aantallen woningen naar energielabel jaarlijks inzichtelijk via het regio-SVB.

De drijfveer achter deze duurzaamheidsmaatregelen is 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 elk op hun eigen wijze invulling aan hun duurzaamheidsambities, bijvoorbeeld door concrete vastgoedprojecten zoals genoemd in hoofdstuk 5, het plaatsen van zonnepanelen en het kiezen voor duurzame materialen bij nieuwbouw en renovatie (allen), volledige eliminatie van F en G labels binnen 5 jaar (Wonen Zuid), het kosteloos inzetten van energicoaches (Wonen Limburg en Wonen Zuid) en vrijkomende geschikte grondgebonden huurwoningen voorzien van zonnepanelen (Wonen Limburg). Daarnaast zetten partijen in op bewustwording en gedragsverandering bij de huurders. De gemeente Maasgouw heeft dit expliciet opgenomen in haar coalitieakkoord.

Voor huurdersorganisaties is het belangrijk dat het doorbelasten van duurzaamheidsinvesteringen in balans is met de besparing op energielasten.

Regionale prestatieafspraken

In de regionale prestatieafspraken is over het thema 'duurzaamheid' de volgende afspraak gemaakt:

- Gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties zetten zich in om de mogelijkheden en kansen voor verduurzaming zo efficiënt mogelijk te benutten. Partijen kunnen aansluiten bij lopende initiatieven. Partijen wisselen ervaringen rond verduurzaming in de sociale huurvoorraad uit.

Aanvullend spreken partijen voor de gemeente Maasgouw het volgende voor 2019 af:

Afspraak 2019	Eigenaar/initiatiefnemer
In het voorlopig klimaatplan is opgenomen dat gemeenten ervoor zorgen om uiterlijk in 2021 een warmteplan hebben hoe zij de transitie naar aardgasvrij, gericht op een CO ₂ -arme gebouwde omgeving in 2050 wil realiseren. Corporaties en huurdersbelangenverenigingen worden vanaf het begintraject meegenomen in deze planvorming.	gemeente
Corporaties werken voortdurend aan het verbeteren van de energetische prestaties van hun woningbezit. Corporaties maken de (ontwikkeling in) energetische prestaties (uitgedrukt in labels) van hun woningbezit jaarlijks	corporaties

<p>inzichtelijk middels het Regio SVB Midden Limburg. Daarnaast worden in 2019 de volgende werkzaamheden uitgevoerd in het kader van duurzaamheid:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wonen Limburg verbetert in 2019 7 woningen in Maasbracht van energielabel D naar minimaal label B met een investering van circa € 210.000. Daarnaast voorziet Wonen Limburg elke vrijkomende geschikte grondgebonden huurwoning van zonnepanelen. - Wonen Zuid en Woongoed hebben in 2019 geen concrete verduurzamingsprojecten (dit ook in relatie tot de omvang van hun woningbezit in Maasgouw). In het reguliere onderhoud worden verduurzamingskansen zo mogelijk benut. 	
<p>Partijen erkennen het belang van energiecoaches om bij huurders bewustwording over energiebesparing te creëren. Partijen gaan in 2019 in gesprek op welke wijze energiecoaches voor alle samenwerkende partijen kunnen worden ingezet. De corporaties initiëren dit overleg.</p>	<p>corporaties</p>

4. 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.

Inzet van middelen voor leefbaarheid

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 € 127,39 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 € 127,39 per daeb-woning. Dat kan, als de gemeente en huurdersorganisaties daar vooraf afspraken over maken en mee instemmen.

Regionale prestatieafspraken

In de regionale prestatieafspraken zijn over het thema 'leefbaarheid' de volgende afspraken gemaakt:

- Partijen geven ruimte aan bewoners om tot een eigen wijkvisie of specifieke plannen voor hun wijk te komen. De gemeente en woningcorporaties faciliteren en ondersteunen binnen hun mogelijkheden hierin de bewoners in hun aanpak. Voorbeelden hiervan zijn o.a. buurtbeheer, sociaal beheer, plannen op gebied van RO en het stimuleren van bewonersactiviteiten. Partijen kunnen hierover nadere afspraken maken in de lokale prestatieafspraken.
- Gemeenten hebben de verantwoordelijkheid om samen met bewoners, corporaties en andere maatschappelijke partners uitvoering te geven aan de transitie van voorzieningen.

Aanvullend spreken partijen voor de gemeente Maasgouw het volgende voor 2019 af:

Afspraak 2019	Eigenaar/initiatiefnemer
<p>Het totaal aan leefbaarheidsuitgaven van Wonen Limburg zal het in de wet genoemde basisbedrag van € 127,39 per daeb-woning overstijgen. Voor de gemeente Maasgouw schatten wij in dat dat in 2019 op ongeveer € 215 per daeb-woning uitkomt. Gemeente en SHMR stemmen hiermee in.</p> <p>De leefbaarheidsuitgaven van Wonen Limburg in gemeente Maasgouw zijn als volgt opgebouwd:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Leefbaarheidsprojecten: middelen en projecten die -in samenspraak met bewoners- ingezet worden in een specifieke gemeente. Wonen Limburg schat in dat in 2019 in de gemeente Maasgouw € 39.000 wordt	Wonen Limburg

<p>geïnvesteed in leefbaarheidsprojecten.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Personeelslasten: voor onder andere de inzet van leefbaarheidsmedewerkers en wijk- en complexbeheerders. De geschatte personeelslasten ten behoeve van leefbaarheid in de gemeente zijn € 132.000 in 2019. 3. Algemene leefbaarheidsmiddelen: middelen en projecten die Wonen Limburg-breed ingezet worden of waarvan de uitgaven afhankelijk zijn van de bewonersvragen of leefbaarheidsincidenten. Wonen Limburg schat in dat in de gemeente Maasgouw in 2019 ruim € 63.500 wordt uitgeven aan algemene leefbaarheidsmiddelen. <p>Voor meer details over de inzet van leefbaarheidsmiddelen wordt verwezen naar het eerder dit jaar door Wonen Limburg uitgebrachte 'bod 2019' (activiteitenoverzicht + gemeentekaart) aan de gemeente.</p>	
<p>Het totaal aan leefbaarheidsuitgaven van Wonen Zuid ligt onder het in de wet genoemde basisbedrag van € 127,39 per daeb-woning. De leefbaarheidsuitgaven van Wonen Zuid in gemeente Maasgouw zijn als volgt opgebouwd:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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 2019 heeft Wonen Zuid hiervoor € 3.625 begroot. 2. Personeelslasten: voor onder andere de inzet van en leefbaarheidsmedewerkers en wijk- en complexbeheerders. De geschatte personeelslasten ten behoeve van leefbaarheid in de gemeente zijn € 27.526 in 2019. 	Wonen Zuid
<p>Het totaal aan leefbaarheidsuitgaven van WoonGoed 2-Duizend valt binnen de wettelijke toegestane kaders. De leefbaarheidsuitgaven van WoonGoed 2-Duizend in gemeente Maasgouw zijn als volgt opgebouwd:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Leefbaarheidsprojecten en algemene leefbaarheidsmiddelen: Dit betreft middelen voor leefbaarheidsprojecten die -in samenspraak met bewoners- ingezet worden in een specifieke gemeente en algemene middelen die WoonGoed 2-Duizend breed kunnen worden ingezet voor leefbaarheid op basis van bewonersvragen of leefbaarheidsincidenten (budget naar rato bezit in gemeente). Voor 2019 heeft WoonGoed 2-Duizend hiervoor € 4.000 begroot. 2. Personeelslasten: voor onder andere de inzet van en leefbaarheidsmedewerkers. De geschatte personeelslasten ten behoeve van leefbaarheid in de gemeente zijn € 6.000 in 2019. <p>Tevens stimuleert WoonGoed 2-Duizend bewonersinitiatieven door het inzetten van een Leefbaarheidsfonds.</p>	WoonGoed

Partijen ontwikkelen een gezamenlijke aanpak hoe om te gaan met huurders (en bewoners) waar sprake is van structurele vervuiling van woningen en/of hoarding. Wonen Limburg en gemeente experimenteren in 2018/2019 met deze aanpak in 1 casus. Op basis van dit experiment komen partijen in 2019 tot werkafspraken rond aanpak vervuiling van woning door bewoners en hoarding.	gemeente en corporaties
---	-------------------------

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, hennepsteelt 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.

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. Een gesloten woning is in de periode van sluiting niet beschikbaar voor huisvesting van de doelgroep van beleid. Corporaties willen aanvullende afspraken maken over toepassing van het Damoclesbeleid.

Afspraak 2019	Eigenaar/initiatiefnemer
Partijen spreken af in de aanpak van geconstateerde hennepsteelt en/of drugshandel gezamenlijk op te trekken. Partijen spreken af nadere werkafspraken te maken over de toepassing van het Damoclesbeleid bij geconstateerde hennepsteelt of drugshandel in corporatiewoningen. Corporaties stellen hierbij de volgende werkwijze voor: Corporaties zetten in op vrijwillige huuropzegging of gerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst en aansluitend ontruiming van de woning. De gemeente maakt dan geen gebruik van de mogelijkheid het pand voor een bepaalde periode te sluiten in het kader van de Damoclesbeleid. Lukt het niet om tot ontbinding van de huurovereenkomst te komen, kan alsnog het Damoclesbeleid worden toegepast. In geval van sluiting van de woning, maken gemeente en corporaties	corporaties

<p>afspraken over het uitvoeren van onderhoud en het verhuurklaar maken van de woning, gedurende de sluitingsperiode van de woning, dan wel het vervroegd weer beschikbaar stellen van de woning.</p> <p>Partijen bespreken in de eerste helft van 2019 met elkaar de mogelijkheden om binnen de kaders van wet en regelgeving tot oplossingen te komen en maken hierover afspraken.</p>	
<p>De gemeente Maasgouw neemt deel aan het project Buurtbemiddeling dat via Proteion in de regio Midden-Limburg wordt aangeboden. In geval van overlastsituaties en burenc conflicten worden professionele buurtbemiddelaars ingezet mits beide partijen open staan voor een bemiddelingstraject. Wonen Limburg, Wonen Zuid en Woongoed onderschrijven het belang van het project buurtbemiddeling en dragen in 2019 financieel aan dit project bij.</p>	<p>gemeente</p>

5. Activiteiten vastgoedontwikkelingen

Nieuwbouw, transformatie en sloop

Partijen streven naar een evenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod in het sociale huursegment, zowel kwantitatief als kwalitatief. De corporaties dragen hieraan bij door transformatie van haar woningvoorraad (sloop, nieuwbouw, verkoop, herbestemming, renovatie en onderhoud). De gemeente heeft hierin een kaderstellende en faciliterende rol. De huurdersorganisaties behartigen bij de vastgoedtransities de belangen van de huurders.

Het kader voor vastgoedtransities is vastgelegd in de Regionale Structuurvisie. De ontwikkelingen in de bevolkingsomvang vragen om extra aandacht van partijen in enerzijds het afstemmen van de woningbouwprogrammering en anderzijds het door transformatie afstemmen van de woningvoorraad op de toekomstige vraag.

Corporaties houden de voorraad sociale huurwoningen in goede en verhuurbare staat door periodiek onderhoud aan de woningen uit te voeren. Het uitvoeren van onderhoud gaat waar mogelijk gepaard met verbetering van de energetische kwaliteit.

Regionale prestatieafspraken

In de regionale prestatieafspraken is over het thema 'vastgoed' de volgende afspraak gemaakt:

- De gemeenten zullen de sturing op de planvoorraad conform de Structuurvisie voortzetten en verder ontwikkelen.
- Partijen zetten zich –in relatie tot de krimpontwikkeling- in om een deel van de behoefte in de sociale huur waar mogelijk en noodzakelijk op te vangen met innovatieve of tijdelijke concepten.

Aanvullend spreken partijen voor de gemeente Maasgouw het volgende voor 2019 af:

Afspraak 2019	Eigenaar/initiatiefnemer
Wonen Limburg en gemeente onderzoeken de mogelijkheden voor het realiseren van tijdelijke woningen (Kompaswoningen). Bij een positieve uitkomst kunnen deze woningen in 2019 gerealiseerd zijn.	Wonen Limburg
In het najaar van 2018 is gestart met de bouw van 24 woningen aan de Oude Trambaan in Thorn. In 2019 zullen deze gereed zijn en verhuurd kunnen worden.	Wonen Limburg
Wonen Zuid doet onderzoek naar de herontwikkeling van 10 eengezinswoningen in Wessem en bespreekt de voorgenomen ontwikkelingen met de gemeente.	Wonen Zuid
Wonen Zuid onderzoekt de mogelijkheden voor de realisatie van 8 conceptuele woningen voor specifieke doelgroepen aan de Mr. Delhoofdenstraat en treedt hierover met de gemeente in overleg.	Wonen Zuid
Wonen Zuid en gemeente onderzoeken de mogelijkheden voor de herontwikkeling van de locatie van het voormalige gemeentehuis aan het Raadhuisplein te Heel, in samenwerking met Proteion.	Wonen Zuid en gemeente
Als bij sloop met vervangende nieuwbouw meer woningen worden gesloopt dan nieuw teruggebouwd, maken corporaties en de gemeente afspraken over de inzet van het surplus aan onttrekkingen voor andere ontwikkellocaties.	gemeente en corporaties

Verkoop van woningen

Het verkopen van woningen is voor corporaties een transformatie-instrument bij het afstemmen van het kwalitatieve woningaanbod op de toekomstige behoefte. Daarnaast worden door verkoop middelen gegenereerd, waarmee geïnvesteerd kan worden in bijvoorbeeld het toevoegen van nieuwe woningen of het renoveren of herbestemmen van bestaande woningen.

Afspraak 2019	Eigenaar/initiatiefnemer
WoonGoed bepaalt begin 2019 door middel van assetmanagement welke woningen er in de planperiode tot en met 2029 verkocht worden. De woningen worden in de loop van 2019 aan gemeente bekend gemaakt.	WoonGoed
In Maasgouw verwacht Wonen Zuid in 2019 circa 1 woning te verkopen. Dit betreft een prognose op basis van de verwachte mutatiegraad.	Wonen Zuid
Op basis van ervaringen uit het verleden zal Wonen Limburg in Maasgouw circa 3 tot 5 woningen verkopen. Het werkelijk aantal te verkopen woningen is mede afhankelijk van feitelijke mutaties en vraag vanuit de markt.	Wonen Limburg

6. Proces- en overige afspraken

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.

Regionale prestatieafspraken

In de regionale prestatieafspraken is afgesproken dat partijen zo veel mogelijk samenwerken in wijken en kernen en hun plannen en activiteiten zo veel mogelijk afstemmen. Daarnaast zijn er in de regionale prestatieafspraken ook procesafspraken gemaakt. Die worden vanuit de regionale overlegstructuur opgepakt.

Voor de gemeente Maasgouw spreken partijen het volgende voor 2019 af:

Afspraak	Eigenaar/initiatiefnemer
<p>Partijen stellen een ambtelijke regiegroep in die belast is met de volgende werkzaamheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>De ambtelijke regiegroep voert hiertoe tenminste twee keer per jaar overleg. De gemeente initieert het periodieke overleg.</p>	gemeente
<p>Partijen bespreken de realisatie van de prestatieafspraken en het vaststellen van nieuwe prestatieafspraken tenminste één keer per jaar bestuurlijk. Bij aanleiding voeren betreffende partijen additioneel bestuurlijk overleg. De gemeente initieert het periodieke overleg.</p>	gemeente
<p>De gemeente stelt woningcorporaties in staat WSW-geborgde leningen aan te trekken door een achtervangovereenkomst af te sluiten met het WSW. Gemeente Maasgouw heeft voor alle drie de corporaties lopende achtervangovereenkomsten. 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.</p>	corporaties

Ondertekening

Over deze prestatieafspraken 2019 hebben d.d. 4-12-2018 te Maasbracht overeenstemming bereikt:

Gemeente Maasgouw

De heer T.J.C.M. Snijckers
Wethouder

Woningstichting Wonen Zuid

De heer ir. A. van Malde
Bestuurder

Woningstichting Wonen Limburg

De heer G. Peeters
Bestuurder

Woningstichting WoonGoed 2-Duizend

De heer A.M.J. Mans
Waarnemend bestuurder

Huurdersvereniging Op het Zuiden

Mevrouw M. Doensen
Bestuursvoorzitter Midden-Limburg

Huurdersvereniging BRES

Mevrouw C. Saam-Theelen
Voorzitter

Stg. Huurdersbelangen Maas & Roer

De heer W. van Kruchten
Bestuurslid

Woningstichting Domus en Huurdersbelangenvereniging Roer je Mond erkennen het belang en de inhoud van deze prestatieafspraken. Gezien hun specifieke vastgoedpositie in Maasgouw ondertekenen zij deze prestatieafspraken voor gezien.

Woningstichting Domus

De heer H. Oosterlee
Bestuurder

Huurdersvereniging Roer je Mond

De heer J. Verhees
Bestuurslid

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

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-inkomengrens (€ 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.

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 driedelig 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.

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

Inkomensgroep	Inkomen	Huurprijs categorie	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 huurprijs categorie 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)			

BIJLAGE 2: Regio SVB

Vastgoedstrategie Corporaties Midden Limburg tbv (regionale) prestatieafspraken

Schaalniveau GEMEENTE:

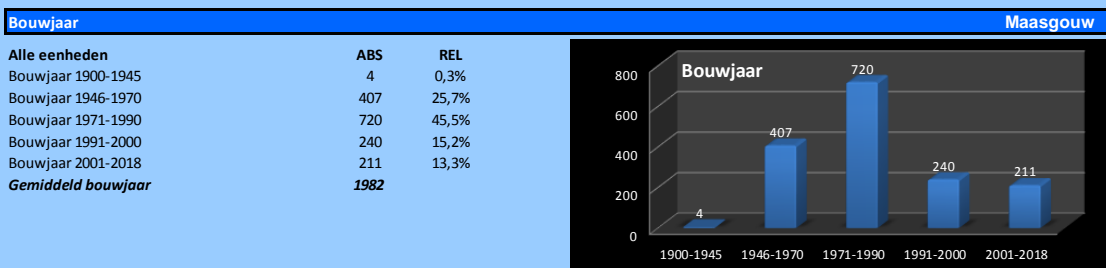
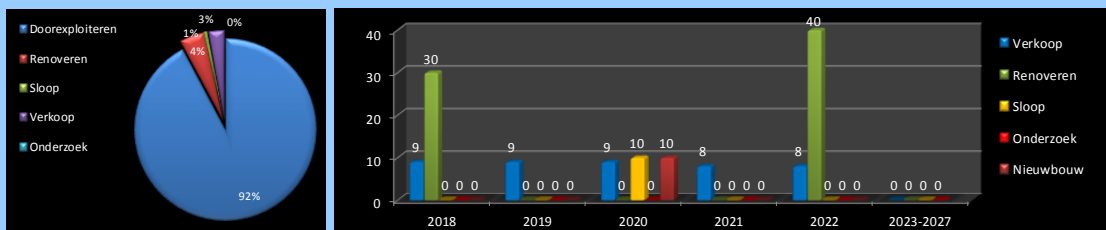
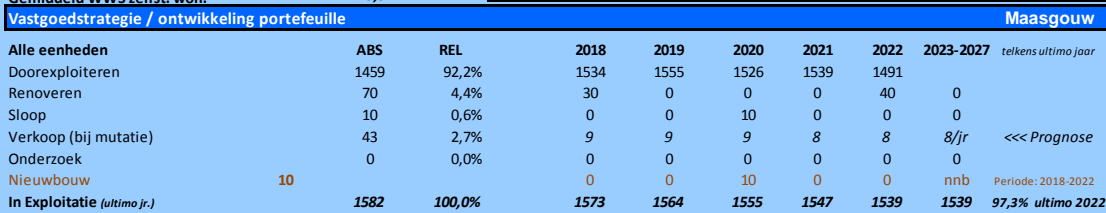
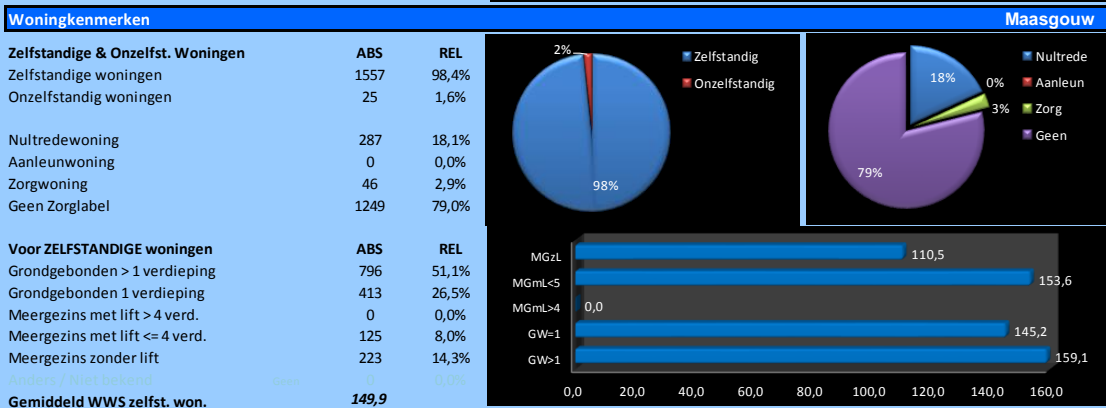
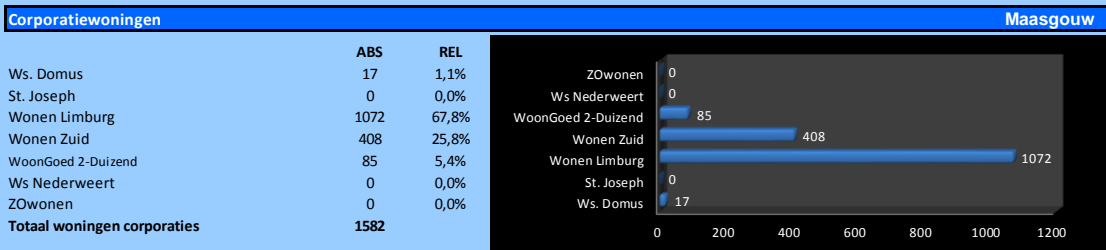
Maasgouw

Peildatum: 1-1-2018

Pagina 1 van 2

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).

Ws Domus - St. Joseph - Wonen Limburg - Wonen Zuid - Woongoed 2-duizend - Ws Nederweert - ZOwonen



Vastgoedstrategie Corporaties Midden Limburg tbv Regionale Prestatieafspraken

Schaalniveau GEMEENTE:

Maasgouw

Peildatum: 1-1-2018

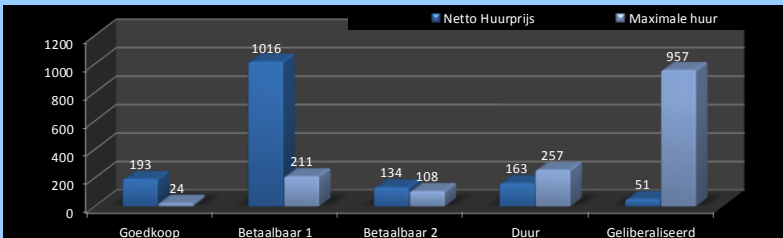
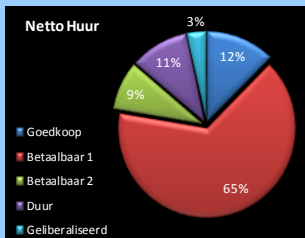
Pagina 2 van 2

Huurprijscategorie

Maasgouw

Voor ZELFSTANDIGE woningen

	Netto Huurprijs		Maximale huur	
	ABS	REL	ABS	REL
Goedkoop (<=417,34)	193	12,4%	24	1,5%
Betaalbaar 1 (417,35 - 597,3)	1016	65,3%	211	13,6%
Betaalbaar 2 (597,31 - 640,14)	134	8,6%	108	6,9%
Duur (640,15 - 710,68)	163	10,5%	257	16,5%
Geliberaliseerd (>710,68)	51	3,3%	957	61,5%
Gemiddelde huurprijs	€ 536,70		€ 730,47	



Vastgoedwaarde

Maasgouw

Voor ZELFSTANDIGE woningen

	GEM	REL
Gemiddelde WOZ-waarde	€ 121.342	
Gem. Netto jaarhuur als % gem WOZ		5,3%
Gem. Max jaarhuur als % gem WOZ		7,2%
Netto huur als % Maximale huur		73,5%

Duurzaamheid / Energie

Maasgouw

Voor ZELFSTANDIGE woningen

	ABS	REL
Energie label A - A++	326	20,9%
Energie label B	317	20,4%
Energie label C	527	33,8%
Energie label D	245	15,7%
Energie label E	85	5,5%
Energie label F	36	2,3%
Energie label G	21	1,3%
Energie label niet beschikbaar	X	0,0%

