

PRESTATIEAFSPRAKEN 2019

zoals overeengekomen tussen

Gemeente Onderbanken

Weller

Huurderskoepel Schinveld

Vastgestelde versie



Gemeente Onderbanken

weller

Huurderskoepel Schinveld

Prestatieafspraken 2019

Gemeente Onderbanken Woningcorporatie Weller Huurderskoepel Schinveld

Voor het jaar 2019 maken de gemeente Onderbanken, Weller en de huurderskoepel Schinveld de volgende prestatieafspraken.

Bij brief van 27 juni 2018 heeft Weller een bod ingediend op het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente Onderbanken. Het college heeft over dit bod in de zijn vergadering van 3 december 2018 besloten. Het college kan instemmen met het bod van Weller voor 2018 en heeft een aantal aanvullingen.

Onderstaand worden visie & vraag van de gemeente, het bod van Weller en de eventuele aanvulling op de betreffende rubrieken nader toegelicht.

Rubriek I: Voornemens voor het doen bouwen of verwerven van woongelegenheden als bedoeld in artikel 47 Woningwet

Visie Onderbanken

- Met de corporaties wil Onderbanken werken aan huurwoningaanbod dat aansluit bij de veranderende vraag. In alle dorpen zal een naar huurprijs en type gevarieerd aanbod behouden moeten blijven. Daarbij geldt: minder reguliere eengezinswoningen, meer levensloopgeschikte woningen.
- In de periode 2016 - 2021 groeit de vraag naar sociale huur met ongeveer 50 woningen, bij voorkeur te realiseren in de bestaande voorraad en leegstaand vastgoed. Gelet op de beperkte doorstroming in Onderbanken heeft deze toevoeging prioriteit, en is verkoop ongewenst.
- Vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid wil de gemeente met corporaties, zorgpartijen, energie-aanbieders werken aan betaalbaar wonen.

Visie Onderbanken

- De markt voor vrije sector huurwoningen is in de gemeente Onderbanken te typeren als een niche. De gemeente ziet kansen voor dit segment, zodat de vraag van middeninkomens in voldoende mate bediend kan worden, onder meer voor werknemers van JFC.

⛶ Tabel 2.2: Ontwikkeling huishoudens en woningbehoefte 2016 - 2030

	Totaal	Regio
Behoefteontwikkeling huur	-5*	-2.870*
Behoefte statushouders	+65	+1.950
Totale behoefte huur	+60	-920
Structurele leegstand koop	-45	-1.210
Behoefteontwikkeling koop	-75*	-3.210*
Totale behoefte koop	-120	-4.420

*dit is exclusief de vraag vanuit bijvoorbeeld de NATO JFC basis in Brunssum en de RWTH Aken.

De woningvoorraad aanvang en einde boekjaar bedraagt 446. Weller heeft, de demografische ontwikkelingen op de lange termijn in aanmerking nemend, momenteel geen voornemens om in 2019 nieuwbouw te plegen of woningen te verwerven. In Onderbanken wordt geen actief verkoopbeleid gevoerd.

Aanvulling gemeente:

Ter bevordering van het eigen woningbezit voor jongeren heeft de gemeente sinds 2013 de startersregeling ingevoerd. In 2017 is besloten tot verlenging van de regeling met een nieuw budget voor minimaal 8 leningen (t/m 31 december 2019). Er is nog budget beschikbaar voor 2019.

Verder heeft de gemeente een intentieovereenkomst gesloten met een marktpartij de voormalige school De Schatkist te verbouwen tot 7 starterswoningen in de koop- of huursector. De omgevingsvergunning is aangevraagd. De voorverkoop is in 2018 gestart. Uitvoering naar verwachting in 2019.

De vraag naar beschikbare huurwoningen op de korte termijn (tot 2021) groeit. Daarna daalt die behoefte. Door tijdelijk koopwoningen om te zetten naar huurwoningen en het benutten van leegstaand vastgoed kan aan de opgave uitvoering worden gegeven. De gemeente streeft de volgende ontwikkelingsrichting na:

- Minder reguliere grondgebonden woningen;
- Meer levensloopgeschikt.

De gemeente vraagt de corporatie om met deze tijdelijke ontwikkeling in het voorraadbeleid rekening te houden, door bijv. kansen voor de aankoop van leegstand vastgoed te benutten.

Specifieke afspraken op aangeven huurderskoepel	
1	Bij herontwikkeling van een gebied wordt in een vroegtijdig stadium overleg gevoerd met belanghebbenden; belanghebbenden zijn gemeente, corporatie en huurdersvertegenwoordiging
2	Grote investeringen worden expliciet getoetst aan de lokale en regionale woonvisie, alsmede aan de investeringscapaciteit van de corporatie
3	De corporatie geeft inzicht in het investeringsvolume dat zij voor renovaties beschikbaar stelt
4	De corporatie verkoopt in 2019 geen individuele woningen aan (kleine particuliere) investeerders die deze woningen vervolgens weer verhuren
5	De gemeente hanteert samen met de corporatie en de huurdersvertegenwoordiging een toetsingskader dat kan worden ingezet bij mogelijke voornemens over te gaan tot aankoop van particulier vastgoed; daartoe fungeert in 2019 de Woonvisie Onderbanken

Rubriek II: Voornemens inzake ontwikkelingen overige woongelegenheden

In deze rubriek heeft Weller geen voornemens.

Aanvulling gemeente: n.v.t.

Rubriek III: Voornemens voor het doen bouwen of verwerven, bezwaren, verhuren, vervreemden of slopen van gebouwen die een maatschappelijke gebruiksbestemming hebben als bedoeld in artikel 45 van de Woningwet

In deze rubriek heeft Weller ten aanzien van het jaar 2019 geen voornemens.

Aanvulling gemeente: In januari 2016 heeft de gemeente een brede maatschappelijke voorziening opgeleverd, te weten de BMV Sjinskoel. Als gevolg hiervan zijn in Schinveld drie oude schoollocaties beschikbaar gekomen:

- De voormalige school Aan de Belboom is gesloopt en het terrein is ingericht als plantsoen;
- Voor de achterblijvende schoollocatie De Tweesprong vindt herbestemming in een toeristisch-recreatieve functie plaats;
- De locatie van De Schatkist (rijksmonument) wordt tijdelijk verhuurd als anti-kraak pand. Ook voor deze locatie vindt een passende herbestemming plaats;

Voor de locatie van de voormalige Rabobank bestaat de planologische mogelijkheid tot de realisering van een discounter en 18 appartementen op de verdieping. De gemeente is voornemens het perceel te kopen, vervolgens bouwrijp te maken en door te verkopen aan Woningstichting Voerendaal. Hiertoe is een intentieovereenkomst tussen partijen gesloten. De realisering van een discounter is niet meer actueel. De locatie zal worden ingevuld met nieuwbouw (15 huurappartementen). Een principe aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend.

Voor de locatie rond de Bleekplaats is onderzocht of een "zorg- en dienstencentrum" gerealiseerd kan worden. Tussen de betrokken partijen is eveneens een intentieovereenkomst gesloten. Op dit moment is dit project niet meer actueel.

Verder is de gemeente in 2015 gestart met de aankoop van particuliere woningen met als doel, deze (in eerste instantie) voor de huisvesting van statushouders ter beschikking te stellen. Een deel van de woningen wordt (bij gelegenheid) ingezet voor de krimpopgave. Inmiddels zijn 6 woningen aangekocht en 2 woningen gesloopt.

Rubriek IV: Voornemens tot bijdragen aan de leefbaarheid in de directe nabijheid van woongelegenheden of andere onroerende zaken van de toegelaten instelling of ten behoeve van de huurders van die woongelegenheden als bedoeld in artikel 45 van de Woningwet

Visie Onderbanken t.a.v. leefbaarheid

In een gemeente als Onderbanken met haar lokale dorpsgemeenschappen is leefbaarheid een centraal begrip voor behoud van de woonaantrekkelijkheid. Met name in de kleinste kernen kunnen door ontgroening en vergrijzing verenigingen en voorzieningen (verder) onder druk komen te staan.

- De gemeente zet in op clustering van voorzieningen in kernen, zodat een minimaal draagvlak behouden blijft. Dit krijgt vorm in de centrumontwikkeling in Schinveld, en de Brede Maatschappelijke Voorzieningen Schinveld en Merkelbeek. Voor Jabeek en Bingelrade ligt de zorg meer bij het open houden van de school, dan wel een goede overgang bij een eventuele sluiting door het schoolbestuur.
- Naast voorzieningen besteedt de gemeente veel aandacht aan het verblijfsklimaat in de kernen door infrastructurele voorzieningen, bevorderen van de sluiting van de AWACS-basis, maar ook door diverse werkzaamheden in de omgeving, zoals De Bleekplaats, en recreatie langs De Roode Beek.
- Wij gaan in overleg met corporaties om gezamenlijk de investeringen in leefbaarheid af te stemmen. Wij vragen de corporaties om daar hun bijdrage aan te leveren, zo nodig boven € 125 per woning.

Weller toont zich ook in 2019 meer dan medeverantwoordelijk voor een prettig leef- en woonklimaat in en rondom de door haar geëxploiteerde woningen.

Weller heeft in 2019 een te verwachten leefbaarheids-uitgave van € 245 per Daeb verhuureenheid. De uitgaven inzake leefbaarheid zijn inclusief de toe te rekenen personeelslasten van gebiedsgericht personeel, zoals Adviseurs wijken & buurten alsmede complex- en wijkbeheerders die vooral gericht zijn op woonmaatschappelijk werk, overlastbestrijding, begeleiding van bijzondere doelgroepen en beheren van een schone en veilige directe woonomgeving.

Weller kiest in het kader van het toepassen van het functioneel model voor een ruimere toerekening van personeels- en bedrijfskosten naar leefbaarheid, om intern efficiënt te kunnen sturen op de uitgaven per type activiteit die direct ten goede komt aan onze huurder. Partijen stemmen, na overleg, in met een hogere bijdrage dan € 126,25 per daeb-woning aan leefbaarheid.

Gemeente, Weller en Huurderskoepel geven hierbij expliciet aan grote waarde te hechten aan het – ter bevordering van het woon- en leefklimaat als onderdeel van leefbaarheid – inzet van adviseurs wijken & buurten alsmede complex- en wijkbeheerders in dienst van Weller.

Aanvulling gemeente:

De gemeente Onderbanken heeft in het Coalitieakkoord 2014-2018 "Gezamenlijk vertrouwen" een vijftal programma's opgenomen. Het thema leefbaarheid is verweven in de vijf programma's. De volgende projecten zijn nog actueel:

Vitale gemeentelijke organisatie: herindeling met Nuth en Schinnen *;
Vitale samenleving: behoud basisonderwijs in Bingelrade, ondersteuning verenigingsleven, ondersteuning burgerinitiatieven;

Vitale leefomgeving: vergroten toeristische mogelijkheden van zowel het centrum als het buitengebied, zorgdragen voor voldoende huisvesting voor ouderen en jongeren, verbeteren diverse infrastructurele punten, aandacht voor duurzaamheid (top 20 van Nederland), permanente aandacht voor AWACS-problematiek;
Vitaal platteland: versterken van de natuurgebieden en het agrarisch middengebied;
Vitaal ondernemen: terugdringen paracommercie, bevorderen kwaliteitsslag ondernemersklimaat.

* De herindeling met de gemeenten Nuth en Schinnen naar de nieuwe gemeente Beekdaalen gaat in per 1 januari 2019. Dat houdt in, dat pas na 1 januari 2019 een nieuw college en een nieuwe raad worden geïnstalleerd. Er is derhalve ook nog geen coalitieakkoord.

Specifieke afspraken op aangeven huurderskoepel	
1	Corporatie, gemeente en huurderskoepel maken concrete en meetbare afspraken over overlastbestrijding. Bijzondere aandacht krijgt de inzet van maatregelen waarbij de burgemeester gedragsaanwijzingen kan geven, als bedoeld in artikel 151d Gemeentewet

- 1 De raad kan bij verordening bepalen dat degene die een woning of een bij die woning behorend erf gebruikt of tegen betaling in gebruik geeft aan een persoon die niet als ingezetene met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen is ingeschreven, er zorg voor draagt dat door gedragingen in of vanuit die woning of dat erf of in de onmiddellijke nabijheid van die woning of dat erf geen ernstige en herhaaldelijke hinder voor omwonenden wordt veroorzaakt.
- 2 De in artikel 125, eerste lid, bedoelde bevoegdheid tot oplegging van een last onder bestuursdwang wegens overtreding van het in het eerste lid bedoelde voorschrift wordt uitgeoefend door de burgemeester. De burgemeester oefent de bevoegdheid uit met inachtneming van hetgeen daaromtrent door de raad in de verordening is bepaald en slechts indien de ernstige en herhaaldelijke hinder redelijkerwijs niet op een andere geschikte wijze kan worden tegengegaan.
- 3 Onverminderd de laatste volzin van het tweede lid kan de last, bedoeld in de eerste volzin van dat lid, een verbod inhouden om aanwezig te zijn in of bij de woning of op of bij het erf. Het verbod geldt voor een periode van tien dagen. De artikelen 2, tweede lid, en vierde lid, aanhef en onder a en b, 5, 6, 8, eerste lid, aanhef en onder a en b, 9 en 13 van de Wet tijdelijk huisverbod zijn van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de burgemeester bij ernstige vrees voor verdere overtreding de looptijd van het verbod kan verlengen tot ten hoogste vier weken.

Rubriek V: Voornemens met betrekking tot huurontwikkeling en voornemens tot het zodanig verhogen van huurprijzen van wooneenheden dat zij komen te liggen boven het in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag genoemd bedrag

Kerntaak van een woningcorporatie is het verhuren van woningen, in het bijzonder aan de zogeheten primaire doelgroep. Weller zal ook in 2019 aan haar kerntaak en primaire maatschappelijke verantwoordelijkheid voldoen.

Mede naar aanleiding van de herziene Woningwet beschikt Weller over een nieuw strategisch beleidsplan 2017 t/m 2020.

Huurprijsbeleid

Weller zal haar huurbeleid (jaarlijks) actualiseren waarin beschikbaarheid, betaalbaarheid en verduurzaming van de woningvoorraad de uitgangspunten zijn. Weller streeft daarbij wel naar een gematigde jaarlijkse verhoging. Voor 2019 werkt de gematigde huurverhoging van 1,4% per 1 juli 2018 door tot 1 juli 2019.

Weller is voornemens om met de gemeente een convenant af te sluiten ten einde een goede samenwerking in het kader van schuldhulpverlening en voorkoming van uitzettingen te bevorderen. Verder zal de betaalbaarheid worden beïnvloed door de mate waarin Weller haar woningvoorraad kan verduurzamen.

Weller wil met de gemeente overleggen over de inzet van energiecoaches om daarmee het gedrag m.b.t. energieverbruik te kunnen beïnvloeden.

Bij toewijzing zal Weller strikter kijken naar het inkomen, de overige financiële verplichtingen van de huurder, de energielasten en de huurtoeslag. Weller zal daarbij sturend optreden als blijkt dat de woonlasten te hoog zijn ten opzichte van de inkomenssituatie (woonquote).

Het huurprijsbeleid per 1 juli 2019 zal in overleg met de huurderskoepels worden vastgesteld.

Weller zal de huurprijsverhoging daarbij zo nodig aftoppen, teneinde te voorkomen dat de huurprijs boven de huurliberalisatiegrens zal uitstijgen (liberalisatiegrens 2015 t/m 2018 bevroren op € 710,68 en per 1 januari 2019 € 720,42).

Woonruimteverdeling

Weller hanteert in het kader van de woonruimteverdeling een optiesysteem met inschrijving vooraf, waarbij niet met vrijkomende woningen wordt geadverteerd, maar waarbij in een persoonlijk gesprek met een adviseur Klanten woningzoekenden, bewoners en huurders worden geattendeerd op woningen, overige producten en dienstverlening van Weller.

Indien een woningzoekende op grond van sociale of medische reden heel snel (andere) woonruimte nodig heeft en de aanvrager niet persoonlijk verantwoordelijk is voor de nood situatie en bereid is een passende aanbieding te accepteren, kan in geval sprake is van een sociale urgentie rechtstreeks bij de adviseurs Klanten van Weller conform de notitie "Hoe gaat Weller om met bijzondere woningzoekenden" – een zogenaamde "urgentieverklaring" worden aangevraagd.

Weller zal zich in 2019 heroriënteren aangaande het door Weller toe te passen woningtoewijzingssysteem en onderzoeken in hoeverre aansluiting bij TIL (en onder welke voorwaarden) mogelijk is.

Kernvoorraad

Een match tussen vraag en aanbod vereist dat Weller beschikt over voldoende woningen om de verschillende doelgroepen te kunnen huisvesten. In dat kader zal Weller een zodanig portefeuillemanagement hanteren dat $\geq 80\%$ van de woningvoorraad van de stichting een huurprijs behoudt die maximaal € 640,14 bedraagt.

Daarmee blijft genoemde woonruimte, al dan niet met gebruikmaking van huurtoeslag, onverminderd bereikbaar voor huishoudens met een beperkte beurs.

Schema: kernvoorraad

Woningvoorraad Schinveld	Huurprijs	Schinveld
Goedkoop	tot € 417,34	66
Betaalbaar	van € 417,34 tot € 640,14	333
duur $\leq$ huurtoeslaggrens	van € 640,14 tot € 710,68	43
Boven huurtoeslaggrens	Meer dan € 710,68	4
totaal aantal woningen per 1-7-2018		446 (100%)

Staatssteunregeling

Weller neemt bij de toewijzing van woonruimte de staatssteunregeling in acht en zal in het kader van Europese richtlijnen minimaal 90% van de vrijkomende woningen met een huurprijs beneden de maximale huurtoeslaggrens (per 1 januari 2019 € 720,42 per maand) verhuren aan de in dat verband aangegeven doelgroep en zal hiervan adequaat administratie voeren.

Woningtoewijzing

De woningtoewijzing vindt – met inachtneming van de lokale woningmarktsituatie, evenwichtige wijkopbouw en klantenbestand – plaats op basis van passendheidscriteria; dit betekent dat de woningen in beginsel zullen worden toegewezen op basis van enerzijds een passende verhouding tussen huurprijs en inkomen en anderzijds een juiste relatie tussen grootte van de woning en huishoudomvang. Alvorens een woning definitief wordt toegewezen, zal expliciet door de adviseurs Klanten van Weller een inkomenstoets en een gezinssamenstellingstoets plaatsvinden.

Passendheidstoets

Inzake nieuwe woningtoewijzingen aan huishoudens met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag zal Weller minstens 95% van de vrijkomende woningen met een huurprijs tot respectievelijk € 607,64 en € 651,03 toewijzen aan genoemde doelgroepen.

Woonquote

Bij toewijzing zal Weller strikter kijken naar het inkomen, de overige financiële verplichtingen van de huurder, de energielasten en de huurtoeslag. Weller zal daarbij sturend optreden als blijkt dat de woonlasten te hoog zijn ten opzichte van de inkomenssituatie (woonquote).

Incassobeleid

Teneinde schuldproblemen aan te pakken, het aantal huisuitzettingen te minimaliseren, huurschulden (verder) te voorkomen en klanten te begeleiden zullen (o.a.) Weller en gemeente een convenant sluiten om een goede samenwerking rondom schuldhulpverlening te organiseren en te realiseren.

Wanneer er betalingsachterstanden zijn, dient dit te worden gemeld bij het Centrum voor maatschappelijk- en welzijnswerk (CMWW) Brunssum-Onderbanken, waarna partijen met de cliënt een gesprek aangaan om integrale hulp aan te bieden.

Weller zal de gemeente tevens nader informeren over haar inplaatsingsbeleid zeer moeilijk plaatsbaren (ZMP-ers). In voorkomende gevallen zal getracht worden in (niet verwijtbare) noodsituaties waarbij geen beroep kan worden gedaan op het reguliere woningtoewijzingssysteem, huur- en koopwoningen die met het oog op toekomstige sloop leegstaan op grond van de Leegstandwet tijdelijk te verhuren in afwachting van een definitieve oplossing voor een acuut huisvestingsprobleem.

Aanvulling gemeente:

De gemeente stelt jaarlijks in de Begroting de tarieven voor de gemeentelijke belastingen vast. Het vaste tarief voor de afvalstoffenheffing gaat in 2019 omhoog van € 148,80 naar € 153,60. Het rioolrecht gaat omhoog van € 230 naar € 240,60.

De gemeente heeft de mogelijkheid deze gemeentelijke belastingen kwijt te schelden.

Rubriek VI: Voornemens met betrekking tot de kwaliteit en de duurzaamheid van de woningvoorraad en de direct daaraan grenzende omgeving

Visie Onderbanken t.a.v. verduurzaming huursector

Met de corporaties willen we prestatieafspraken over de realisatie van gemiddeld label B in 2020, waarbij de eerste stappen de komende periode worden gezet. De gemeente gaat hier pragmatisch mee om, omdat investeringen ook geld kosten. Zij vindt een balans tot enerzijds werken aan verduurzaming en anderzijds behoud van betaalbaarheid essentieel. De ambities ten aanzien van betaalbaarheid (paragraaf 3.2) zijn hierin leidend. Het doorbelasten van energiebesparende maatregelen is hierbij een optie, mits uitgaande van een besparing op de totale woonlasten, en in goed overleg / heldere communicatie richting bewoners.

Weller investeert in 2019 aanzienlijk in de instandhouding van de kwaliteit van haar woningbezit: sloop, nieuwbouw, verduurzaming, renovatie en onderhoud. Deze investeringen vloeien voort uit de via SBI (Strategisch Beleidsinstrument) jaarlijks opgestelde wensportefeuille en transformatieopgave.

In 2019 zal € 486.000 worden uitgegeven aan instandhoudingsonderhoud van het woningbezit.

Weller neemt de volgende verduurzamingsstrategie als uitgangspunt: (1) nieuwbouw wordt in beginsel aangesloten op de gasloze energieconcepten van Mijnwater BV, (2) verduurzamingsprojecten in de bestaande voorraad worden, mits haalbaar op de gasloze energieconcepten van Mijnwater BV aangesloten, (3) bij EGW-complexen worden zogenaamde no-regretmaatregelen genomen in de isolatiesfeer uit te voren in de komende jaren, (4) huurdersvertegenwoordigingen worden nauwer bij de plannen betrokken.

Van de gemeente verwacht Weller het voeren van de regierol met betrekking tot de uitvoering van het op te stellen warmteplan c.q. warmtevisie en de daarbij behorende transformatie.

Weller wil met de gemeente overleggen over de inzet van energiecoaches met als doel huurders van Weller en particulieren te helpen bij het terugdringen van de energievraag en de energielasten.

Met de no-regretmaatregelen (na-isolatie) in de voorraad eengezinswoningen levert de woningcorporatie een belangrijke bijdrage aan de vermindering van CO₂-uitstoot in de gemeente Onderbanken. Het no-regretprogramma wordt in 10 jaar uitgevoerd.

Aanvulling gemeente:

Duurzaamheid staat bij de gemeente hoog in het vaandel en wenst hierin grote stappen te zetten. De gemeente wil op dit gebied een voorbeeldgemeente zijn en gaan behoren tot de top 20 van de meest duurzame gemeenten van Nederland. Hiertoe wordt het ambitiedocument Parkstad Limburg Energietransitie (PALET) geconcretiseerd naar een lokaal uitvoeringsprogramma. Om aan deze ambitie te kunnen voldoen, zijn de volgende projecten in uitvoering of onderzoek:

- Deelname aan het zonnepanelenproject: gelden zijn beschikbaar, uitvoering loopt;
- Uitvoeren energiescans gemeentelijke gebouwen: uitvoering heeft plaatsgevonden in 2017 en 2018;
- Zonneweide: businesscase blijkt haalbaar, omgevingsvergunning is verleend. In 2019 aanbesteding, aanvraag subsidie en uitvoering;
- Deelname aan e-car share: in 2018 is aangesloten bij de bestaande voorziening van Nuth (in het kader van defusie).

Specifieke afspraken op aangeven huurderskoepel	
1	Energiebesparende maatregelen dienen altijd getoetst te worden aan de gevolgen voor het binnenklimaat van de woning. Daarnaast ontwikkelen gemeente, corporatie en huurderskoepel methoden voor een goede voorlichting en communicatie om goed/ duurzaam te wonen
2	De corporatie werkt alleen met ontwikkelaars, grote bouwondernemingen of (kleinere) aannemers, die aantoonbaar duurzaam werken; zo nodig worden hier aanvullende afspraken over vastgelegd
3	Als energiebesparende verbeteringen met huurverhoging leiden tot een huurprijs die tot verlies van huurtoeslag voor betreffende huurder leidt wordt de huurverhoging, indien wettelijk toegestaan, tijdelijk afgetopt

Rubriek VII: Voornemens met betrekking tot de betaalbaarheid en de bereikbaarheid van de woongelegenheden voor degenen, bedoeld in artikel 46 van de Woningwet

Visie Onderbanken t.a.v. betaalbaarheid

- Gelet op passend toewijzen en de vanuit de gemeente gewenste gelijkmatige spreiding van slaagkansen over verschillende inkomensgroepen zullen voldoende huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen beschikbaar moeten zijn. Vanuit het recente verleden werd rond 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toegewezen aan de huurtoeslagdoelgroep. Wij vragen de corporaties met het vaststellen van de streefhuur hier rekening mee te houden. Omdat vooraf niet vast te stellen is hoeveel woningen en welke woningen op de markt beschikbaar komen, vertalen we dit getal niet naar de totale portefeuille van de corporatie.
- De betaalbaarheid is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente, corporaties, zorgpartijen, energieaanbieders, etc. De gemeente voert hiertoe haar armoedebeleid. Van de corporaties vragen we een lage huurprijs, passend bij het inkomen, en maatregelen om de energielasten te drukken. Samen willen we kijken naar het betalingsgedrag.
- Voor de gemeente Onderbanken is betaalbaarheid van het wonen aanzienlijk meer dan een lage huur. Door verbetering van de energieprestatie van huurwoningen, kunnen de totale woonlasten verlaagd worden. Deze verbeteringen zullen huurders dan ook een voordeel in de woonlasten moeten opleveren.

In het geactualiseerde strategisch beleidsplan 2017 t/m 2020 van Weller is de betaalbaarheid tot speerpunt nummer één benoemd. In het verlengde hiervan zal Weller ook in 2019 een gematigd huurprijsbeleid hanteren.

Onder punt V, huurontwikkeling, is reeds dieper ingegaan op huurprijsbeleid, passendheidstoets en aanverwante materie.

Schuldhelpverleningsconvenant

Ter voorkoming of ter reducering van uitzettingen ten gevolge van huurschulden zal de 'Convenant Schuldhelpverlening' in samenspraak met alle betrokken partijen, waartoe in elk geval de gemeente en de woningcorporatie behoren, worden geëvalueerd en naar alle waarschijnlijkheid aansluitend worden geactualiseerd.

Aanvulling gemeente:

De gemeente voert armoedebeleid (o.a. kwijtschelding gemeentelijke belastingen).

Specifieke afspraken op aangeven huurderskoepel	
1	De corporatie, de gemeente en de huurderskoepel voeren samen een verkennend onderzoek uit naar de aard en omvang van de woonlastenproblematiek en brengen daarbij de specifieke doelgroepen die daardoor worden geraakt in beeld
2	De corporatie, gemeente en huurderskoepel nemen samen een besluit voor een verdiepend onderzoek naar de aard en problematiek rondom de woonlasten op het moment dat het verkennend onderzoek daar aanleiding toe geeft

Rubriek VIII: Voornemens met betrekking tot de huisvesting van de categorieën van personen genoemd in artikel 36 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting

Visie Onderbanken t.a.v. huisvesting urgente doelgroepen

Onderbanken levert haar bijdrage voor de verschillende urgente doelgroepen; afgestemd op de schaal van de gemeente en de afzonderlijke kernen.

- De gemeente Onderbanken wil met corporaties afspraken maken over de huisvesting van urgente doelgroepen, waaronder statushouders. De gemeente wil hiermee voorzien in haar bijdrage aan de woningbehoefte van mensen die zich melden via Housing Parkstad en Housing First. Met de inzet voor beschikbaarheid van sociale huurwoningen zoals eerder aangegeven, wordt hierin in kwantitatieve zin voorzien.
- De gemeente Onderbanken koopt particuliere woningen aan, om deze vervolgens te verhuren voor de huisvesting van statushouders.

Visie Onderbanken t.a.v. woonklimaat voor kenniswerkers

- De gemeente Onderbanken wil ruimte bieden aan de huisvestingsbehoefte voor kenniswerkers, in onze gemeente veelal mensen die werkzaam zijn bij de basis van Joint Force Command. Zij biedt voor deze groep een rustig en groen woonmilieu, dat bovendien zeer goed ontsloten is door de aanwezige infrastructuur.

De gemeente Onderbanken en Weller zien geen noodzaak in 2019 bijzondere aandacht te besteden aan personen, ingeschreven bij universiteit of hoge school.

Ten aanzien van personen, voor welke de voorziening in de behoefte aan huisvesting dringend noodzakelijk is uit het oogpunt van gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht of calamiteiten, zal Weller, gerelateerd aan de vluchtelingenstroom waarmee Nederland en daarmee ook Onderbanken wordt geconfronteerd, naar rato van woningbezit (voor Weller 2/3 deel), met inachtneming van een verantwoord inplaatsingsbeleid, bijdragen aan het leveren van huisvesting in het verlengde van de taakstelling van de gemeente Onderbanken.

Weller zal haar bijdrage leveren voor de huisvesting van statushouders, bijzondere woningzoekenden (Housing), opdat aan overeengekomen taakstellingen kan worden voldaan.

Weller neemt de inspanningsverplichting op zich om, na het bericht zijdens de gemeente van koppeling van een vergunninghouder aan de gemeente, met inachtneming van een verantwoord inplaatsingsbeleid, binnen 10 weken passende woonruimte aan te bieden voor huisvesting van de vergunninghouder. In geval de taakstelling voor 2019 sterk afwijkt van de taakstelling voor 2018 en wij deze niet kunnen realiseren binnen de beschikbare vrijkomende woningen overlegt Weller met de gemeente over alternatieven en oplossingsrichtingen.

Aanvulling gemeente:

De gemeente is van mening dat de corporaties primair verantwoordelijk zijn voor de adequate huisvesting van statushouders.

Desondanks heeft de gemeente – gezien de steeds groter wordende opgave voor de opvang van statushouders – reeds eind 2015 haar eigen verantwoordelijkheid genomen en een budget beschikbaar gesteld voor de aankoop van particuliere woningen. Deze woningen worden vervolgens verhuurd aan statushouders. Inmiddels heeft de gemeente (stand eind 2018) vier woningen in eigendom en verhuurd. Er is budget voor de aankoop van maximaal 9 woningen. Door de teruglopende taakstelling is de verdere aankoop stopgezet.

Hoewel niet specifiek behorend tot de bedoelde doelgroep wordt vermeld dat de huisvesting van JFC-militairen zelfstandig en separaat door JFC zal worden geregeld; indien dit standpunt verandert zullen partijen contact met elkaar opnemen.

Medio 2018 heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een beleidskader "Gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid" uitgebracht. De kern van dit beleidskader is:

- 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 woonwagenleven van woonwagenbewoners;
- Hiervoor is nodig dat de behoefte aan standplaatsen helder is;
- Corporaties voorzien in de huisvesting van woonwagenbewoners 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 woonwagenbewoner die dit wenst, heeft binnen een redelijke termijn kans op een standplaats.

In 2019 zal in het kader van de nieuwe gemeente Beekdaalen invulling worden gegeven aan dit beleidskader. Van de uitkomsten van het behoefteonderzoek en daarmee eventuele gevolgen voor de corporaties kan nog geen inzicht worden gegeven.

Specifieke afspraken op aangeven huurderskoepel	
1	Corporatie, gemeente en huurderskoepel maken afspraken over de begeleiding, zodat statushouders een duurzame/integratie bevorderende start kunnen maken; hierbij wordt ieders verantwoordelijkheid concreet gemaakt
2	Corporatie, gemeente en huurderskoepel spreken af te onderzoeken of de huidige inzet van 'Housing Parkstad' voldoende is of dat er een uitbreiding van werkzaamheden en/of taken moet plaatsvinden

Rubriek IX: Voornemens met betrekking tot investeringen in wonen en zorg

Visie Onderbanken t.a.v. wonen en zorg

Inwoners van de gemeente Onderbanken die afhankelijk zijn of worden van zorg kunnen lang in hun eigen dorp blijven wonen. In Bingelrade, Jabeek en Merkelbeek is de schaal van het dorp te beperkt voor een volledig voorzieningenaanbod waarop mensen dan terug kunnen vallen. Daarentegen kennen de kleinere kernen doorgaans juist een hechtere sociale structuur, waar mensen in een afhankelijke situatie op terug kunnen vallen.

- Vanuit de ambitie om in alle kernen het langer zelfstandig wonen mogelijk te maken is er behoefte aan een levensloopgeschikte woning. Voor de sociale huursector wil de gemeente hierover prestatieafspraken met de corporaties. Voor de koopsector wil de gemeente mensen stimuleren de eigen woning aan te passen. De gemeente onderzoekt of zij dit kan ondersteunen door de inzet van een blijverslening.
- Intramuraal en zelfstandig wonen met intensieve zorg wil de gemeente concentreren in Schinveld. Hiertoe zet de gemeente het project Zorg- en Dienstencentrum in. Binnen dat project zal de gemeente samen met haar partners het geheel aan zorg gerelateerde activiteiten vanuit de bestaande situatie rondom de Bleekplaats te Schinveld completeren tot een samenhangend geheel van diensten primair voor alle burgers van Onderbanken (dus ook van buiten Schinveld) en secundair bij de doelgroep die te maken heeft met eenzaamheid, ouderdom, en / of (te) beperkte mantelzorg. Tevens kijken partijen samen naar de huisvestingscomponent om het tekort aan levensloopbestendige woningen te helpen oplossen. Dit wordt zo een ontmoetingsplek voor de hele kern.
- Voor de kwetsbaarste groepen wil de gemeente in de nabijheid van voorzieningen beschutte woonvormen laten realiseren. Deze wooneenheden zijn, gelet op de zorgbehoefte, vaak deels onzelfstandig. Hierover wil de gemeente met zorgorganisaties en corporaties nadere (prestatie)afspraken maken.
- Voor de vier kernen is extra aandacht nodig voor ondersteuning van mensen met een zorgvraag, maar ook voor mensen die hen als mantelzorger ondersteunen. Tevens ondersteunen wij het verenigingsleven, omdat dit kan worden gezien als "de smeerolie" van de samenleving. De gemeente kiest er dan ook voor om het verenigingsleven en mensen met een zorgvraag te blijven ondersteunen. Dit krijgt een plek in het gemeentelijke subsidie- en Wmo-beleid.
- Het succes van samenwerking rond wonen en zorg is niet primair de realisatie van projecten met toegankelijke woningen en voorzieningen. Het is veel meer de inzet van vrijwilligers en professionals. Een goede samenwerking tussen formele / informele zorg kan bijdragen aan het langer zelfstandig wonen, door het tijdig signaleren van probleemsituaties (waaronder zorgmijders) en ondersteuning van zwaar belaste mantelzorgers. De gemeente wil deze ontmoeting vanuit behoud van de leefbaarheid in de kernen faciliteren.

Weller heeft 117 toegankelijke woningen en 44 ouderen- en gehandicaptenwoningen. Hierin zijn in 2019 geen voorgenomen investeringen voorzien.

Weller draagt wel bij aan het tot stand komen van huisvesting voor personen die zorg of begeleiding behoeven. Ook zal Weller een bemiddelende rol spelen voor bewoners met betrekking tot zorg en dienstverlening.

Aanvulling gemeente:

De gemeente heeft de ambitie rond de Bleekplaats in Schinveld een integraal en toekomstbestendig aanbod van zorg-, welzijns-, en woonvoorzieningen te realiseren.

Op dit moment beraad Cicero zich over de toekomst van Aan de Bleek en staat het project in de wachtstand. De getekende intentieovereenkomst is nog geldig.

De gemeente en Weller hebben eind 2016 een Wmo-convenant ondertekend, waarin afspraken zijn gemaakt over:

1. Het afstemmen en verbeteren van afspraken in het kader van de samenwerking gericht op de huisvesting van personen met een beperking;
2. Verantwoorde kwaliteit van woningaanpassingen gericht op een efficiënte en doelgerichte besteding van middelen en voorzieningen;
3. Verbeteren en verkorten van procedures in toewijzing.

Specifieke afspraken op aangeven huurderskoepel	
1	De corporatie spreekt af uiterst terughoudend te zijn in het ontwikkelen van zorgarrangementen waarbij de afnemer gedwongen wordt zorg af te nemen bij één specifiek zorgaanbieder. In voorkomende gevallen wordt dit gemeld en toegelicht aan de gemeente en de huurderskoepel
2	De corporatie maakt met de gemeente budgettaire afspraken, zodat kleine Wmo-aanpassingen kunnen worden doorgevoerd door de corporatie zonder dat daarvoor een zwaar administratief proces moet worden doorlopen
3	Als de huurder moet verhuizen omdat de gemeente met de corporatie een afspraak kan maken om (veel) kosten te besparen, waardoor de huurder gedwongen wordt te verhuizen, krijgt de huurder van de gemeente een tegemoetkoming in de verhuiskosten, zoals neergelegd in de vigerende Wmo-convenant

Rubriek X: Voornemens inzake het leveren van een bijdrage aan de door de minister voor een periode van vier jaar vastgestelde rijksprioriteiten als bedoeld in artikel 39 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting

Visie Onderbanken t.a.v. beschikbaarheid

De gemeente Onderbanken ziet voor een tweetal specifieke doelgroepen onvoldoende huisvestingsmogelijkheden: ouderen en jongeren. Met name in het op hen toegespitst huursegment ontbreekt een adequaat aanbod. We willen in samenspraak met woningcorporaties werken aan het realiseren van dit aanbod.

De gemeente Onderbanken wil in alle dorpen een naar huurprijs en woningtype gevarieerd aanbod sociale huurwoningen behouden, omdat inwoners van alle kernen in de eigen kern moeten kunnen blijven wonen als zij zijn aangewezen op een sociale huurwoning.

	Huidig aanbod corporaties (2015)
< kwaliteitskortingsgrens	77
< aftoppingsgrenzen	490
< liberalisatiegrens	73
Woningbehoefte	640

Bron: Woonmonitor E, til (2015)

- Voor de korte termijn groeit de behoefte aan sociale huurwoningen met 50 woningen tot 2021, mede als gevolg van de huisvestingsopgave voor statushouders. Deze toevoeging heeft extra prioriteit vanwege de beperkte doorstroming binnen Onderbanken, waardoor weinig sociale huurwoningen beschikbaar komen. Na 2021 stagneert de behoefte aan sociale huurwoningen en is de gewenste toevoeging nog een tiental woningen tot 2030. Wij vragen de woningcorporaties in hun voorraadbeleid rekening te houden met deze groei tot 2021. De gemeente wil hiertoe meewerken aan het (tijdelijk) omzetten van koop naar huur, en benutten van leegstaand vastgoed. Deze opgave wordt periodiek vanuit de kwalitatieve enveloppen geactualiseerd.
- Gelet op de vraag naar sociale huurwoningen en het beperkte aanbod huurwoningen wil de gemeente Onderbanken het huurbezit in de gemeente op peil houden. Verkoop zou deze balans verder onder druk zetten. Daarom wil de gemeente in beginsel geen verkoop van huurwoningen. De gemeente ziet dat hierdoor de investeringsruimte van de corporaties kleiner wordt. Dit mag echter niet ten koste gaan van het onderhoud of (energetische) verbeteringen aan sociale huurwoningen. Verkoop is alleen bespreekbaar als de sociale huurvoorraad per saldo gelijk blijft.
- Binnen de sociale huurvoorraad wil de gemeente met corporaties en huurdersorganisaties afspraken maken over de volgende ontwikkelingsrichtingen:
 - Minder reguliere grondgebonden woningen
 - Meer levensloopgeschikt

Voor de thema's heeft Weller de volgende voornemens:

- betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep: Weller voert een gematigde huurprijsverhoging per 1 juli 2019 na overleg met de huurderskoepels;
- realiseren energiezuinige sociale huurwoningen: zie ook Rubriek VI: Voornemens met betrekking tot de kwaliteit en de duurzaamheid van de woningvoorraad en de direct daaraan grenzende omgeving;
- huisvesting van urgente doelgroepen/statushouders: Weller zal naar rato van woningbezit, met inachtneming van een verantwoord inplaatsingsbeleid, bijdragen aan het leveren van huisvesting in het verlengde van de taakstelling van de gemeente Onderbanken;
- realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting in verband met langer zelfstandig wonen: praktisch alle nieuwbouw zal levensloopbestendig zijn (in 2019 niet van toepassing)

Met de gemeente zijn afspraken gemaakt in het kader van de uitvoering van de Wmo; betreffende convenant zal in 2019 worden geëvalueerd.

Aanvulling gemeente:

De gemeente vraagt van de corporatie om geen woningen te verkopen. De woningvoorraad van Weller betreft einde boekjaar 446 verhuureenheden. Hieruit blijkt, dat Weller in Onderbanken geen actief verkoopbeleid voert.

Voor de doelgroep starters bestaat het voornemen om de voormalige school De Schatkist te verbouwen tot 7 starterswoningen in de koop- of huursector (zie ook rubriek I).

Door het tijdelijk omzetten van koopwoningen in huurwoningen worden een bijdrage geleverd aan de tijdelijke vergrote vraag naar huurwoningen (zie ook rubriek VIII, inzake visie Onderbanken).

Rubriek XI: Overleg met huurdersorganisaties

Weller heeft de wijze van overleg en de status van overleg, zoals bedoeld op grond van de Wet overleg huurders – verhuurders vastgelegd in een convenant.

Weller hecht veel waarde aan een goede relatie en goed overleg met haar huurders en bewoners. Daartoe ondersteunt Weller de bewonersvertegenwoordigingen van (financiële) ondersteuning, huisvesting, lidmaatschap Woonbond en opleidingen.

Sinds medio 2017 zijn de woningcorporaties in Parkstad Limburg verenigd in het Regionaal Overleg Huurdersvertegenwoordigers, kortweg ROH genoemd; betreffend samenwerkingsverband wordt door de woningcorporaties gesubsidieerd via het ROW.

Voor de prestatieafspraken 2019 is de huurdersorganisatie betrokken bij de voorbereiding en uitbrengen van een bod. Ook is de huurdersorganisatie betrokken geworden bij het maken en ondertekenen van de prestatieafspraken. In het najaar van 2018 heeft Weller overleg gevoerd met de huurderskoepel Schinveld.

Aanvulling gemeente: niet van toepassing.

Specifieke afspraken op aangeven huurderskoepel	
1	Weller betreft de huurderskoepel intensief bij het opstellen en vastleggen van de prestatieafspraken; deze intensiteit zal in 2019 ook, binnen redelijke marges, worden nagestreefd bij het aan de prestatieafspraken voorafgaande uitbrengen van het aanbod

Rubriek XII: Prestatieafspraken met gemeente

De lopende prestatieafspraken zijn geldig voor het jaar 2019.

Procesafspraken 2019 voor de prestatieafspraken 2020:

Partijen zullen tijdig, in een zo vroeg mogelijk stadium, in overleg treden met betrekking tot de cyclus vraag, aanbod en prestatieafspraken: Weller en huurdersorganisatie vóór 1 februari '19 aan tafel met gemeente inzake vraag, vóór 1 april '19 over aanbod en vóór 1 oktober inzake prestatieafspraken. Voorts zal de gemeente worden gevraagd haar jaarlijkse volkshuisvestelijke bijdragen expliciet te vermelden, zodat sprake is van een herkenbare bijdrage van alle partijen.

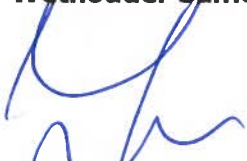
Aanvulling gemeente: in 2019 zullen de prestatieafspraken 2020 voor de nieuwe gemeente Beekdaelen worden opgesteld.

Bijlage:

- collegebesluit gemeente Onderbanken inzake het bod d.d. 3 december 2018.

Aldus overeengekomen en getekend te Onderbanken op 13 december 2018

**Gemeente Onderbanken, namens het college van Burgemeester en Wethouders
Wethouder Samenleving en Leefbaarheid**



J. Timmermans

**Weller
Directeur-bestuurder**



Ing. J.M.W. Gorgels MSM

Huurderskoepel Schinveld



H. Wittmann

