



Prestatieafspraken 2019 gemeente Heerlen

weller

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



WONEN ZUID

W O N P U N T




wonen limburg



HWZ

Huurdersraad
Wonen Zuid
HTM



"Samenwerkingsverband van 2 Huurders Belangen Verenigingen"

GEMEENTE

HEERLEN

WONINGCORPORATIES

DE VOORZORG

WELLER

WONEN LIMBURG

WONEN ZUID

WOONPUNT

HUURDERSELANGENORGANISATIES

HBV GROOT HOENSBROEK

HBV HEERLEN-TREEBEEK-MOLENBERG

HBV OP HET ZUIDEN

HUURDERSKOEPEL GBP

HUURDERSKOEPEL HUREN EN WONEN

HUURDERSKOEPEL STADSDEEL HEERLERBAAN

HV CORIOVALLUM

STICHTING HUURDERSELANGEN ZUID-LIMBURG

STICHTING OVERLEG HUURDERS VERHUURDERS WS DE VOORZORG

Foto omslag: Pascal Moors – Nose for photography

Inhoudsopgave

Algemene inleiding en plaatsbepaling

1. Vastgoedtransities en beschikbaarheid
2. Betaalbaarheid
3. Wonen met zorg en bijzondere bewonersgroepen
4. Realiseren van een duurzame sociale huurwoningvoorraad
5. Leefbaarheid
6. Gebiedsgerichte afspraken
7. Proces- en overige afspraken

Ondertekening

Bijlagen

- Bijlage 1 Belangrijkste kaders uit wet- en regelgeving
- Bijlage 2 Regio Strategisch Voorraad Beleid
- Bijlage 3 Achtergronden woonruimteverdeling Heerlen
- Bijlage 3.a. Terugkoppeling werkgroep woonruimteverdeling Heerlen
- Bijlage 3.b. Brief HBV Groot Hoensbroek
- Bijlage 4 Inzet middelen leefbaarheid, overschrijding
- Bijlage 5 Toelichting Damoclesbeleid

Inleiding

Partijen

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

Deze prestatieafspraken, lopende vanaf 01-01-2019 tot en met 31-12-2023 (afspraken 5-jaarstermijn + proces) 31-12-2019 (afspraken gebiedsgericht), zijn overeengekomen door de volgende partijen:

De gemeente, verder te noemen “de gemeente”

- Gemeente HEERLEN verder te noemen “de gemeente”
Vertegenwoordigd door de heer Clemens, wethouder,

Woningcorporaties, verder te noemen “de corporaties”

- WONINGSTICHTING DE VOORZORG, verder te noemen DE VOORZORG
Vertegenwoordigd door de heer Canjels, bestuurder
- STICHTING WELLER WONEN, verder te noemen WELLER
Vertegenwoordigd door de heer Gorgels, bestuurder
- WONEN LIMBURG, verder te noemen WONEN LIMBURG
Vertegenwoordigd door de heer Hazeu, bestuurder
- WONEN ZUID, verder te noemen WONEN ZUID
Vertegenwoordigd door de heer Van Malde, bestuurder
- WOONPUNT, verder te noemen WOONPUNT
Vertegenwoordigd door de heer Kerckhoffs, bestuurder

De huurdersorganisaties, verder te noemen “de huurdersorganisaties”

- HBV GROOT HOENSBROEK,
Vertegenwoordigd door de heer Mestrom
- HBV HEERLEN TREEBEEK MOLENBERG, verder te noemen HBV HTM,
Vertegenwoordigd door de heer De Haas
- HBV OP HET ZUIDEN, verder te noemen OP HET ZUIDEN,
Vertegenwoordigd door mevrouw Valkenburg
- HUURDESKOEPEL GBP,
Vertegenwoordigd door de heer Franz
- HUURDESKOEPEL HUREN EN WONEN
Vertegenwoordigd door de heer Dumont
- HUURDESKOEPEL STADSDEEL HEERLERBAAN
Vertegenwoordigd door de heer Maas
- HV CORIOVALLUM
Vertegenwoordigd door de heer Pol
- STICHTING HUURDESBELANGEN ZUID LIMBURG, verder te noemen SHZL
Vertegenwoordigd door de heer Jagt
- STICHTING OVERLEG HUURDERS VERHUURDERS, verder te noemen SOHV
Vertegenwoordigd door de heer Ploum

Van woonvisie naar bod naar prestatieafspraken

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

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

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

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

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

- **Wonen en Zorg**
Binnen het beleidsveld Wonen en Zorg zijn de afgelopen jaren ingrijpende wijzigingen in wet- en regelgeving doorgevoerd, onder meer met betrekking tot het scheiden van wonen en zorg. Bovendien hebben de huidige demografische ontwikkelingen grote gevolgen voor de samenstelling van huishoudens: er komen steeds meer één- en tweepersoonshuishoudens met een zekere zorgbehoefte. We stellen de behoefte vanuit de buurt centraal. Zorgpartijen en maatschappelijke organisaties dienen een belangrijke rol te spelen bij de vertaling van beleid in concrete projecten. Het betrekken van deze zorgpartijen en maatschappelijke organisaties bij de opgave is dan ook één van de belangrijkste stappen voor 2019 binnen dit beleidsthema.
- **Woonoverlast**
Een van de gevolgen van het langer zelfstandig thuis wonen is een toename van vormen van woonoverlast. De casus 'Saffierflat' heeft duidelijk gemaakt dat diverse onderwerpen rondom woonoverlast in samenhang met elkaar dienen te worden opgepakt. Het gaat daarbij onder andere over (overlastgevende) kamerverhuur, drugsoverlast i.r.t. woningsluiting, passend wonen voor kwetsbare doelgroepen waaronder verwarde personen, een TweedeKansBeleid en een evenwichtige spreiding van kwetsbare groepen.
- **SVB – Ruimtelijk beleid**
In het kader van de strategische sturing op de woningmarkt is het essentieel om de samenwerking op te zoeken rondom de lange termijn opgaven op de woningmarkt in relatie tot demografische ontwikkelingen. In 2017 hebben de corporaties in Parkstad als eerste stap in deze richting een regio-SVB opgesteld. Een volgende stap bestaat uit het vergelijken van het ruimtelijk beleid van de gemeenten met het regio-SVB. Op deze wijze kunnen gewenste voorraadontwikkelingen en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, zowel op schaalniveau van Parkstad, de gemeente als op stadsdeelniveau, op elkaar worden afgestemd.

Regionale prestatieafspraken

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

Ook corporaties en huurdersorganisaties erkennen het belang om bepaalde opgaven waar mogelijk in een regionale samenwerking op te pakken. Vijf van de acht Parkstadgemeenten, zeven van de negen in Parkstad werkzame woningcorporaties en de koepel van hun huurdersorganisaties (het Regionaal Overleg huurdersorganisaties) stelden daarom op 3 thema's regionale prestatieafspraken vast in de "Samenwerkingsafspraken Volkshuisvesting Parkstad (31-01-2018)". Het gaat om samenwerkingsafspraken op de thema's:

- Wonen met Zorg
- Beschikbaarheid en betaalbaarheid
- Duurzaamheid

Partijen hebben de ambitie uitgesproken de komende periode de regionale afspraken verder uit te breiden op actuele ontwikkelingen en andere thema's. Ook blijft de inzet om nog niet deelnemende partners –integraal of op onderwerpen- aan te laten haken.

Partijen erkennen dat de regionale samenwerkingsafspraken overkoepelend zijn aan de lokale prestatieafspraken. De in dit document gemaakte lokale prestatieafspraken zijn niet strijdig met de regionaal gemaakte afspraken. De regionale afspraken zoals vastgelegd in de "Samenwerkingsafspraken Volkshuisvesting Parkstad (31-01-2018)" worden hier geacht integraal te zijn herhaald en worden niet volledig herhaald in de lokale afspraken. In de verdere uitwerking van deze lokale afspraken wordt per thema de belangrijkste opgaven op regionaal niveau ingeleid en de gemaakte regionale afspraken samengevat. Regionaal gemaakte afspraken worden in het regionaal samenwerkingsverband opgepakt, geconcretiseerd en uitgevoerd.

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

De corporaties hebben op basis van de regionale en lokale woonvisie voor 1 juli de gemeente geïnformeerd over de activiteiten die zij voornemens zijn in 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.

Betekenis van de overeenkomst

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

Partijen benoemen in deze prestatieafspraken per thema de belangrijkste voorliggende opgaven en ontwikkelingen en in hoofdlijnen hoe partijen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid bijdragen aan het invullen van die opgaven. Partijen beogen de prestatieafspraken voor 2019 vanuit realisme te maken en hebben de in deze overeenkomst benoemde lokale prestatieafspraken getoetst aan de volgende criteria:

- Is de afspraak al op regionaal niveau gemaakt, dan niet op lokaal niveau herhalen.
- Is de afspraak voldoende SMART om in december 2019 te kunnen concluderen dat de afspraak gerealiseerd is?
- Als we een procesafpraak willen maken, heeft de afspraak voor 2019 prioriteit en is er bij betrokken partijen capaciteit (en zo nodig middelen) om aan de afspraak uitvoering en invulling te geven?

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

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

1 Vastgoedtransformatie en beschikbaarheid

Regionale ontwikkelingen en opgaven rond vastgoedtransitie en beschikbaarheid

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

Gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties hechten er aan voldoende goede en betaalbare sociale huurwoningen beschikbaar te hebben voor de doelgroep van beleid. Tot en met 2021 en mogelijk een aantal jaren daarna, wordt volgens prognoses een tekort aan woningen in de huursector verwacht. Het tekort wordt geschat op 700 tot 1000 woningen de komende jaren. Richting 2030 wordt er een aanbodoverschot verwacht. Tegelijk constateren we in delen van Parkstad nu al overschotten in de particuliere voorraad. De aanpak van de particuliere voorraad is een gezamenlijke grote opgave voor gemeenten en particulieren.

Corporaties werken door sloop, nieuwbouw, renovatie en onderhoud aan het verbeteren van de kwaliteit van het aanbod (o.a. energetisch) én het afstemmen van het aanbod sociale huurwoningen op de toekomstige vraag. Uit de plannen van woningcorporaties blijkt dat de omvang van sociale huurwoningvoorraad de komende jaren gelijk blijft (Regio-SVB 2017, bijlage 2). Om vraag en aanbod in het sociale huursegment -in de tijd- op elkaar aan te laten sluiten, is behoefte aan een stukje manoeuvreerruimte. Dit kan bereikt worden door een (beperkt) deel van de sociale huurwoningvoorraad flexibel te laten bewegen tussen sociale huur, middenhuur en koop. Het benutten van overschotten in de koopsector kan een oplossing zijn voor de tijdelijke extra vraag in het sociale huursegment. Als de vraag naar sociale huurwoningen af neemt kan een omgekeerde beweging richting middenhuur of koopsegment worden gemaakt. Partijen willen instrumenten hieromtrent met elkaar verkennen.

Partijen stellen in regionaal verband de volgende ambitie vast rond de beschikbaarheid betaalbaarheid van sociale huurwoningen:

Regionale afspraken 2019 Vastgoedtransitie en beschikbaarheid	Eigenaar/initiatiefnemer
1. Partijen willen meer zicht krijgen op de vraag vanuit verschillende (sociale) doelgroepen en het woningaanbod dat bij woningcorporaties beschikbaar komt voor nieuwe verhuur. Partijen willen de samenstelling van de woningvoorraad in huurprijscategorieën verder afstemmen op de vraag. Om beter beeld te krijgen bij de vraag, monitoren we de wacht- en zoekduur van verschillende doelgroepen woningzoekenden. Vanuit dit beeld sturen we bij op de gewenste ontwikkeling van de voorraad. Dit doen we in eerste instantie lokaal en eventueel regionaal als blijkt de opgaven in bepaalde gebieden te omvangrijk of complex zijn. Naast de beschikbaarheid van sociale huurwoningen kijken partijen ook naar vraag en aanbod voor middeninkomens. 2. Partijen willen zicht houden op de ontwikkelingen in de sociale woningvoorraad voor wat betreft aantallen, duurzaamheid, betaalbaarheid, etc. Partijen werken samen aan het op regionaal niveau minimaal gelijk houden van de sociale huurvoorraad op de middellange termijn (circa 2025) en het inzetten op een verruiming van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen op de korte termijn. De vertaling hiervan naar de lokale situatie	Regionale samenwerking Parkstad Limburg

kan verschillen. Het vergroten van het aanbod sociale huurwoningen op de korte termijn kan bijvoorbeeld door het versnellen van de nieuwbouw-productie of het toepassen van tijdelijke woonvormen (zo mogelijk door gebruik van bestaand vastgoed). We benoemen met elkaar <i>zo snel mogelijk</i> gebieden binnen Parkstad waar extra inzet op nodig is. 3. De instrumenten verwerving, nieuwbouw, sloop (verdunning), verkoop en aankoop van woningen door woningcorporaties worden ingezet om te sturen op de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad. Deze instrumenten zijn communicerende vaten. We spreken hierover het volgende af: a. Gemeenten en corporaties spelen met hun beleid en instrumenten in op verdunning over een langere periode (2030?) conform de woonvisie en de 'enveloppen' met de lokale opgaven voor de sociale huurwoningvoorraad. Dit wordt op het niveau van de totale voorraadontwikkeling gezien. b. Corporaties staan gezamenlijk in basis bereidwillig tegenover het (binnen kaders) inponen van woningen, als dat zichtbaar bijdraagt aan het brede volkshuisvestelijk belang. Individuele corporaties kunnen hier een andere keuze in maken. Voorwaarde voor inponing door corporaties is dat woningen die worden ingepond langdurig verhuurd kunnen worden (aan middeninkomens) of op termijn weer verkocht kunnen worden. c. Verkoop van woningen door corporaties kan om diverse redenen (ook financieel) wenselijk zijn en bijdragen aan het volkshuisvestelijk belang. De verkoop door corporaties dient aan te sluiten bij de lokale situatie en is daarom ook onderdeel van de lokale prestatieafspraken. 4. Een aantal gemeenten en corporaties doen al ervaring op met betrekking tot inponen van particulier eigendom. Partijen gebruiken (hoe?) opgedane kennis en ervaring uit deze pilots om de verdere mogelijkheden voor inponen met bijbehorende sociale en financiële randvoorwaarden te concretiseren.	
Bijdrage aan afspraken over vastgoedtransitie en beschikbaarheid door:	Gemeenten
1. Gemeenten leveren indien gewenst en indien mogelijk, aanvullende informatie over specifieke doelgroepen . 2. In samenspraak met corporaties en HO's benoemen welke gebieden binnen Parkstad in aanmerking komen voor uitbreiden aanbod sociale huur en/of tijdelijke huisvesting.	
Bijdrage aan afspraken over vastgoedtransitie en beschikbaarheid door:	Corporaties
1. Corporaties maken jaarlijks de beschikbaarheid van het woningaanbod voor verschillende doelgroepen inzichtelijk volgens de afgesproken format. Het overzicht omvat gegevens aan over ander andere: woningzoekenden, mutatiegraad, woningtoewijzingen, huurachterstanden, slaagkansen, huisvesting bijzondere doelgroepen en doelgroepen. 2. Corporaties leveren jaarlijks het regio SVB Parkstad Limburg op, waarin zij de ontwikkelingen per stadsdeel, gemeente en regio middels factsheets inzichtelijk maken.	
Bijdrage aan afspraken over vastgoedtransitie en beschikbaarheid door:	Huurdersorganisaties

- | | |
|--|--|
| 1. Huurdersorganisaties ontwikkelen in samenspraak met de corporaties een format om de vraag van doelgroepen en de beschikbaarheid van het woningaanbod inzichtelijk te maken. | |
|--|--|

Lokale ontwikkelingen en opgaven rond vastgoedtransitie en beschikbaarheid

Heerlen heeft te maken met een complexe transformatieopgave van vastgoed. Aan de ene kant speelt de opgave van het verbeteren en verduurzamen van de huidige woningvoorraad. Aan de andere kant speelt een ruimtelijk ontwikkelingsvraagstuk, waarbij ook de ruimtelijke transitie van de stad (verdichten centra, verdunnen randen) een plek moet krijgen. Centrale vraag daarbij is hoe om te gaan met leegstaand vastgoed en braakliggende stukken grond in relatie tot verstedelijkingsvraagstukken.

Partijen hebben behoefte om de transformatieopgaven van de woningvoorraad, inclusief flankerende voorzieningen, concreter in beeld te brengen met als doel gebiedsgerichte, in tijd gefaseerde uitvoeringsprogramma's op te kunnen stellen en deze onderling af te stemmen. Op deze wijze zijn partijen in staat om vastgoedsturing veel meer op een integrale lange-termijn ontwikkelingen te richten.

Sloop, nieuwbouw, renovatie, onderhoud, verkoop en aankoop

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 kader stellende en faciliterende rol. De huurdersorganisaties behartigen bij de vastgoedtransities de belangen van de huurders.

De demografische ontwikkeling vraagt 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 (planmatig) onderhoud aan de woningen uit te voeren. Hierbij gaat ook aandacht uit naar het voldoen aan geldende wet en regelgeving rond brandveiligheid en asbest. Het uitvoeren van (planmatig) onderhoud gaat waar mogelijk gepaard met verbetering van de energetische kwaliteit. Corporaties informeren huurdersorganisaties tijdig over voorgenomen planmatig onderhoudswerkzaamheden, als sprake is van voorstellen voor woningverbeteringen tegen huurprijsverhoging of onderhoudswerkzaamheden, waarbij huurders de woning tijdelijk niet kunnen bewonen of ingrijpende gevolgen hebben voor het dagelijks gebruik van de woning.

Het verkopen van woningen is voor corporaties een transformatie-instrument bij het afstemmen van het kwalitatieve woningaanbod op de toekomstige behoefte. Uit verkoop gegenereerde middelen kunnen weer worden geïnvesteerd in bijvoorbeeld het toevoegen van nieuwe woningen of het renoveren of herbestemmen van bestaande woningen. Mede vanwege de behoefte aan sociale huurwoningen op korte termijn en de actuele overschotten in het koopsegment, beperken corporaties hun verkoopambities zoveel mogelijk. Verschillende corporaties zijn ook bereid (binnen kaders en als dat bijdraagt aan de volkshuisvestelijke doelstellingen) woningen uit het koop- of particuliere huursegment in te ponden om vervolgens in huurexploitatie te nemen. Partijen erkennen dat het toepassen van de verschillende strategieën altijd in samenhang tot de totale ontwikkeling van de sociale woningvoorraad moet worden gezien.

Lokale afspraken 2019 Beschikbaarheid en vastgoedtransitie	Eigenaar/initiatiefnemer
1a. De gemeente stelt in 2019/2020 een Transformatieplan op dat inzicht geeft in toekomstige ontwikkelingen in de woningvoorraad en betreft daarbij de corporaties en de huurders. In dat plan vindt een symbiose plaats tussen het Strategisch Voorraadbeleid (SVB) van corporaties, de Aanpak Particulier Bezit, het realiseren van ruimtelijke, volkshuisvestelijke en duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente en het realiseren van afspraken uit de Regiodeal. Demografische, economische en maatschappelijke ontwikkelingen in de regio vormen daarbij een belangrijke context. Het Transformatieplan met bijbehorend uitvoeringsprogramma met projecten en meerjarenbegroting zal – in de tijd gefaseerd – concreet tot uitvoering worden gebracht.	Gemeente
1b. Het Transformatieplan en het Warmteplan (4.b) dienen in onderlinge samenhang met elkaar te worden ontwikkeld. Partijen bekijken in hoeverre het mogelijk is om één integraal plan te ontwikkelen, brengen de bevindingen daarover in het eerste kwartaal van 2019 in kaart en doen een voorstel voor het verdere proces.	Gemeente
1c. Partijen stellen in 2019 een voorstel op over hoe om te gaan met ‘wooncontingenten na sloop’ dat past binnen de kaders van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en dat stuurt op het realiseren van de doelen uit het Transformatieplan als bedoeld in 1a.	Gemeente
1d. Partijen brengen eventuele knelpunten die zij ervaren bij het toepassen van wet- en regelgeving in kaart en agenderen dit over het strategisch overleg met Parkstad.	Gemeente
1e. De gemeente stelt in 2019 een visie op over alternatieve en innovatieve woonvormen waaronder tiny houses en stemt deze af met corporaties en huurdersorganisaties. De visie gaat in op verschillende typen nieuwe woonvormen, verschillende doelgroepen die hier gebruik van willen maken, en geschikte locaties of plekken voor deze nieuwe woonvormen. Voor de vertaling van deze visie in concrete en uitvoerbare projecten, wordt aansluiting gezocht bij het Transformatieplan als bedoeld in 1a.	Gemeente

2 Betaalbaarheid

Regionale ontwikkelingen en opgaven rond betaalbaarheid

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

Partijen stellen in regionaal verband de volgende ambitie vast rond de beschikbaarheid betaalbaarheid van sociale huurwoningen:

- Partijen spannen zich gezamenlijk in om de woonlasten voor de sociale doelgroep (die woont of gaat wonen in een sociale huurwoning) beheersbaar te houden.

Regionale afspraken 2019 Betaalbaarheid	Eigenaar/initiatiefnemer
1. De komende jaren verkennen partijen gezamenlijk hoe meer grip te krijgen op betaalbaarheid van het wonen voor de sociale doelgroep. Daarbij erkennen we de inzet op de totale woonlasten.	Regionale samenwerking Parkstad.
Bijdrage aan regionale afspraken over betaalbaarheid door:	Gemeenten
1. Gemeenten leveren, voor het onderzoek geïnitieerd door het Regionaal Overleg Huurdersorganisatie, informatie over flankerend beleid dat rond de betaalbaarheid voor (specifieke) doelgroepen wordt gevoerd.	
Bijdrage aan regionale afspraken over betaalbaarheid door:	Corporaties
1. Corporaties leveren, voor het onderzoek geïnitieerd door het Regionaal Overleg Huurdersorganisatie, informatie over flankerend beleid dat rond de betaalbaarheid voor (specifieke) doelgroepen wordt gevoerd.	
Bijdrage aan regionale afspraken over betaalbaarheid door:	Huurdersorganisaties
1. Het Regionaal Overleg Huurdersorganisatie initieert, gesteund door gemeenten en corporaties, een algemeen onderzoek naar woonlastenproblematiek, waarin op basis van bestaande onderzoeken en deskresearch, met name flankerend beleid van gemeenten en corporaties geïnventariseerd wordt en de betaalbaarheidsproblematiek voor specifieke doelgroepen inzichtelijk wordt gemaakt.	

Lokale ontwikkelingen en opgaven rond betaalbaarheid

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

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.

Partijen constateren dat steeds meer huishoudens te maken krijgen met schuldenproblematiek. Partijen werken daarom samen bij de preventie en het ondersteunen van huurders met betalingsproblemen en het bieden van oplossingen die bijdragen aan het structureel oplossen hiervan en het voorkomen van uithuiszettingen als gevolg van betalingsachterstanden.

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

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

Corporaties voeren een actief incassobeleid, gericht op preventie en het voorkomen van betalingsproblematiek. Gemeente en de corporaties werken samen bij schuldhulpverlening en het voorkomen van uithuiszettingen op grond van betalingsachterstand.

Voor de prestatieafspraken voor het jaar 2018 hebben partijen een werkgroep 'Woonruimteverdeling' ingericht met als doel om de toewijzingsregels, prioriteringsregels en overige criteria die hierbij per corporatie worden gehanteerd in kaart te brengen. Partijen hebben behoefte aan een integraal overzicht dat stadsbreed inzicht geeft in de overeenkomsten en de verschillen in werkwijze bij toewijzingen van de jaarlijks beschikbaar komende woningen.

Deze werkgroep heeft in juni 2018 verslag gedaan van haar bevindingen (zie bijlage 3). De belangrijkste conclusies zijn als volgt:

- Wonen Limburg, Wonen Zuid en Woonpunt zijn aangesloten bij Thuis in Limburg (TIL).
- Weller maakt gebruik van het "Weller-optie-systeem" dat is gebaseerd op woonruimtebemiddeling.
- De Voorzorg hanteert sinds 2017 een aanbodmodel.
- Bijzondere doelgroepen worden buiten TIL om toegewezen.

Met het oog op dit laatste vraagt de werkgroep om beter inzicht in de omvang van de opgave voor bijzondere doelgroepen, nadere afspraken over spreiding en verdeling en verdere doorontwikkeling van de rol van Housing Parkstad als regisseur bij de huisvesting van kwetsbare en bijzondere doelgroepen. Het verslag is als bijlage bijgevoegd. (zie bijlage 3.a.)

Lokale afspraken 2019 Betaalbaarheid	Eigenaar/initiatiefnemer
2a. Partijen hebben behoefte aan een heroverweging van de woonruimteverdeling in Heerlen (zie ook bijlage 3: "achtergronden woonruimteverdeling Heerlen" en brief HBV Groot Hoensbroek). Aspecten zoals transparantie, de aanpak bij bijzondere doelgroepen, eenduidigheid naar de klant en adequate marktinformatie spelen daarbij een rol. De fase van inventarisatie is afgerond en een verdere verdiepingsslag is nodig om de genoemde aspecten te concretiseren en verbeteringen/aanpassingen voor te stellen. Voor dat doel zal door het Kernteam Prestatieafspraken Heerlen een memo worden opgesteld	Gemeente

waarin de doelstelling, aanpak, organisatie, planning en middelen worden uiteengezet. Deze memo zal ter accordering aan het Bestuurlijk Overleg Prestatieafspraken Heerlen worden voorgelegd in het 1e kwartaal van 2019. 2b. Woningcorporaties zullen hun huurbeleid (jaarlijks) actualiseren waarin beschikbaarheid, betaalbaarheid en verduurzaming van de woningvoorraad de uitgangspunten zijn. Woningcorporaties streven daarbij wel naar een gematigde jaarlijkse verhoging. Verder zal de betaalbaarheid worden beïnvloed door de mate waarin woningcorporaties haar woningvoorraad kunnen verduurzamen. Zo wordt nieuwbouw in principe aangesloten op de duurzame energieopwekkingsystemen. Partijen overleggen over de verdere inzet van energiecoaches zoals eerder toegepast in de gemeente Heerlen. 2c. Woningcorporaties brengen bij het toewijzen van woningen, de totale woonlasten van die woning voor de nieuwe huurder zoveel mogelijk in kaart. Het gaat daarbij om de huurprijs, de servicekosten, energielasten en gemeentelijke lasten. Corporaties houden bij het toewijzen van woningen rekening met de financiële draagkracht van een huurder. Zij adviseren de huurder over mogelijke financiële risico's van het aanvaarden van een woning met een totale woonlast die de financiële draagkracht van die huurder mogelijk te boven gaat. Corporaties wijzen geen woningen toe aan huurders met onvoldoende financiële draagkracht voor die woning. 2d. De bestaande regeling "Vroegsignalering huurschulden" wordt in 2019 voortgezet.	Corporaties Corporaties Corporaties
---	--

3 Wonen met zorg en bijzondere bewonersgroepen

Regionale ontwikkelingen en opgaven rond Wonen en Zorg

Gewijzigde wetgeving op het gebied van het scheiden van wonen en zorg heeft ervoor gezorgd, dat de verschillende werelden van 'wonen' en 'zorg' in elkaar geschoven moeten worden. Sinds 2017 werken partijen binnen de Stadsregio Parkstad met elkaar samen om de regionale opgaven van deze gewijzigde wetgeving in kaart te brengen. In het kader van de Regionale Samenwerkingsagenda hebben de samenwerkende partners een Jaarplan Wonen en Zorg Parkstad 2018 opgesteld waaraan thans uitvoering wordt gegeven. Wegens diverse omstandigheden, waaronder het proces rond de Regiodeal, verloopt de uitvoering echter anders dan gepland. Vandaar dat we ervoor kiezen om de belangrijkste afspraken verder te concretiseren en opnieuw te agenderen voor 2019.

Regionale afspraken 2019 Wonen en Zorg	Eigenaar/initiatiefnemer
- Partijen streven naar een verdere professionalisering van de samenwerking. Dat betekent concreet dat: - de belangrijkste zorgpartijen bij de opgave dienen te worden betrokken; - een werkgroep bestaande uit vertegenwoordigers van gemeenten wordt ingesteld met als doel het bestuurlijk mandaat op het vlak van wonen en zorg bij de gemeenten duidelijk te regelen; - Partijen ontwikkelen een kaart waarop het huidige woon-zorg landschap in beeld wordt gebracht. De kaart biedt een overzicht van bestaand woon-zorg vastgoed, zowel complexen die in gebruik zijn als complexen die leegstaan. Op de kaart worden de locatie, het aantal wooneenheden, de zorgdoelgroep, de eigenaar en de zorgaanbieder weergegeven. Op de kaart worden géén particuliere woningen waar zorg kan worden verleend aangeduid. - Partijen ontwikkelen een kwalitatief afwegingskader voor woon-zorg initiatieven waarmee op regionale schaal kan worden gestuurd op het realiseren van kwalitatieve initiatieven die inspelen op een onderbouwde behoefte. - Partijen initiëren in 2019 drie uitvoeringsgerede pilot-projecten op het snijvlak tussen wonen en zorg die niet door 'de markt' worden opgepakt. Deze drie pilot-projecten worden ingebed in de Regiodeal Parkstad. - Partijen doen een concreet voorstel omtrent de toekomstige opzet voor Housing Parkstad waarbij de ambitie om Housing Parkstad een éénloket functie te laten vervullen voor alle kwetsbare doelgroepen binnen de regio Parkstad (inclusief ZMP-ers) in evenwicht wordt gebracht met de (beperkte) financiële mogelijkheden.	Regionale samenwerking Parkstad.
Bijdrage aan regionale afspraken over wonen met zorg door:	Gemeenten
Algemeen: Gemeenten participeren actief in diverse ambtelijke en bestuurlijke overlegstructuren rondom het thema Wonen en Zorg. Primaire taak van gemeenten is het faciliteren van processen die de kwaliteit van wonen en zorg binnen de regio versterken, onder meer door het inzetten van ruimtelijk en juridisch instrumentarium alsmede in voorkomende gevallen het inzetten van (subsidie)middelen.	

Bijdrage aan regionale afspraken over wonen met zorg door:	Corporaties
Algemeen: Corporaties participeren actief in diverse ambtelijke en bestuurlijke overlegstructuren rondom het thema Wonen en Zorg. Primaire taak van corporaties is het beschikbaar stellen van een gedifferentieerd aanbod aan levensloopgeschikte en zorggeschikte woningen voor diverse uiteenlopende woon-zorg doelgroepen.	
Bijdrage aan regionale afspraken over wonen met zorg door:	Huurdersorganisaties
Algemeen: Huurdersorganisaties participeren actief in diverse ambtelijke en bestuurlijke overlegstructuren rondom het thema Wonen en Zorg. Primaire taak van huurders is het signaleren van behoeften vanuit bewoners in deze overlegstructuren.	

Lokale ontwikkelingen en opgaven rond wonen en zorg

Opgaven rondom wonen en zorg worden steeds belangrijker in een stad met een ouder wordende bevolking en een maatschappij waarin mensen steeds langer geacht worden zelfstandig thuis te blijven wonen. Partijen erkennen dit belang en leveren, ieder vanuit een eigen rol, forse inspanningen om de opgave in kaart te brengen. Partijen zijn van mening dat dit in eerste instantie dient te gebeuren vanuit het schaalniveau van de buurt. We kunnen dan de opgaven 'van onderop' oppakken, in samenhang met andere opgaven, en samen met maatschappelijke organisaties en bewoners.

Uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang

De vraag naar wonen met begeleiding en/of zorg neemt toe. Dat komt onder andere door de extramuralisering, de vergrijzing en het beleid en de behoefte om langer thuis te wonen. Wonen, zorg en welzijn komen dus steeds meer samen in onze woningen en in de woonomgeving. Hierdoor huisvesten corporaties ook steeds meer kwetsbare burgers. Enerzijds gaat het over kwetsbare huurders die al in de woningen wonen. Anderzijds nieuwe huurders die onder andere uitstromen vanuit beschermd wonen en maatschappelijke opvang naar een zelfstandig woning (al dan niet met begeleiding). Want corporaties dragen bij aan het weer zelfstandig huisvesten van intramuraal verblijvende doelgroepen en diverse doelgroepen met een begeleidingsvraag, waaronder Zeer Moeilijk Plaatsbare (ZMP'ers), kandidaten vanuit het tweede kans beleid, ex-gedetineerden, ex-psychiatrische patiënten, ex-verslaafden en dak- en thuislozen, (jong) gehandicapten, jongeren met een begeleidingsvraag of verstandelijk gehandicapten.

Hoe kunnen we als gezamenlijke partijen er voor zorgen dat deze kwetsbare burgers zo lang mogelijk in hun eigen/nieuwe woning kunnen blijven wonen? En dan op zo'n manier dat het prettig wonen is voor de persoon zelf en dat het ook past in de woonomgeving. Daarbij gaat het dus niet alleen om een passende woning, maar ook om passende begeleiding. 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.

Langer thuis wonen

Partijen erkennen het belang van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen voor senioren en huishoudens met een zorgbehoefte. De corporaties spannen zich in om mede invulling te geven aan de vraag naar deze woningen. Zelfstandig wonen van senioren en mensen met een zorgbehoefte, stelt ook eisen aan het voorzieningenniveau en de zorginfrastructuur in de (directe)

woonomgeving. Het is niet realistisch voor alle kernen / wijken / buurten tegelijk in te zetten op de realisatie en behoud van het noodzakelijke voorzieningenniveau. Partijen vinden het wenselijk de feitelijke vraag naar senioren- en zorgwoningen in beeld te brengen en visie te ontwikkelen op kansrijke ontwikkelgebieden waar investeringen in woningen, voorzieningen en zorg-infrastructuur elkaar versterken.

De gemeente faciliteert vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) woningaanpassingen die ertoe bijdragen dat mensen met een functiebeperking langer zelfstandig kunnen wonen. Het opstellen van het WMO-beleid is een verantwoordelijkheid van de gemeente. De uitvoering van de Wmo treft ook de huurders (en daarmee woningen) van corporaties. Gemeente en corporaties erkennen dat een goede samenwerking bij de uitvoering van het gemeentelijk Wmo-beleid in het belang is van huurders in het sociale huursegment. Hiertoe hebben partijen werkafspraken gemaakt tbv het Wmo-convenant (vastgesteld op 22 juni 2018 in bestuurlijk overleg).

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.

Lokale afspraken 2019 Wonen en Zorg.	Eigenaar/initiatiefnemer
3.a. Woningcorporaties zullen hun bijdrage leveren voor de huisvesting van bijzondere woningzoekenden (o.a. Housing en statushouders), opdat aan overeengekomen taakstellingen kan worden voldaan. De gemeente draagt zorg voor adequate begeleiding en toezicht. 3.b. Partijen formeren een werkgroep Wonen en Zorg die de opgave voor Heerlen in 2019 op wijk- en buurtniveau nader zal uitwerken. Bij deze werkgroep onder regie van de gemeente zullen ook vertegenwoordigers van relevante maatschappelijke (zorg)partijen worden betrokken, waaronder StandBy en Housing Parkstad. Primair doel is zorgen voor voldoende aanbod, in combinatie met passende begeleiding, aan levensloopbestendige en zorggeschikte woningen voor zorgbehoevenden, alsmede alternatief aanbod voor kwetsbare doelgroepen bijvoorbeeld in het geval van woonoverlast. Denk daarbij aan doorstroomwoningen, trainingswoningen of 'skaeve huse' (prikkelarme woningen naar Deens voorbeeld). De resultaten zullen worden uitgewerkt in het Transformatieplan. 3.c. Gemeente Heerlen heeft de wettelijke taak om ieder jaar een bepaald aantal statushouders te huisvesten. Provincie is toezichthouder op het daadwerkelijk realiseren van de taakstelling, het COA voert regie. Halfjaarlijks maakt het COA het aantal te huisvesten statushouders per gemeente bekend. Partijen continueren de lopende afspraak om statushouders te huisvesten naar rato van woningbezit. Indien het aantal te huisvesten statushouders significant hoger wordt, treden partijen in overleg over het realiseren van de toegenomen taakstelling. 3.d. Tot 1 juli 2017 behoorden statushouders in de Huisvestingswet tot de zgn. urgentiecategorie. Na 1 juli 2017 is de urgentie voor wat betreft de statushouders bij wet geschrapt. Gemeenten hebben, ondanks de afschaffing van de verplichte urgentiecategorie statushouders, nog wel de wettelijke verplichting om deze van woonruimte te voorzien. Het realiseren van de taakstelling huisvesting statushouders zal integraal worden meegenomen in de heroverweging van woonruimteverdeling in Heerlen (zie onder 2.2.a.)	Corporaties en gemeente Gemeente Gemeente Gemeente

4 Realiseren van een duurzame sociale huurwoningvoorraad

Regionale ontwikkelingen en opgaven rond verduurzaming van de sociale woningvoorraad

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

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

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

Regionale afspraken 2019 verduurzaming sociale huursegment	Eigenaar/initiatiefnemer
1. Parkstad Limburg Energietransitie (PALET): Samenwerking van 8 gemeenten, waarbij de corporaties zijn aangehaakt. In 3 stappen, van onderzoek wat ruimtelijk kan (1.0), naar 8 potentiële studies (2.0) naar een regionaal uitvoeringsprogramma (3.0). Ambitie: naar een energie neutrale regio in 2040. 2. Routekaart CE Delft, gezamenlijke opdracht werkgroep duurzaamheid Parkstad – toekomstperspectief op buurtniveau. 3. Partijen monitoren de voortgang in de realisatie van de verduurzamingsmaatregelen. 4. De ervaringen met duurzaamheidsmaatregelen worden met elkaar gedeeld. 5. De inzet op verduurzaming moet bijdragen aan het beheersbaar houden van de woonlasten van huurders en aan het beschikbaar houden van voldoende goedkope huurwoningen. 6. Partijen werken aan het verbeteren van de bewustwording onder woningeigenaren en huurders over nut en noodzaak van verduurzaming van woningen en de invloed van het eigen gedrag op gebruik van de woning en installaties. Partijen trekken in de communicatie gezamenlijk op. 7. Het verkennen van de mogelijkheden om bestaande projecten, zoals de renovatiemakelaar en energiecoaches op te schalen en daar samen in op te trekken.	Regionale samenwerking Parkstad.
Bijdrage aan regionale afspraken over verduurzaming door:	Gemeenten
1-7: Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties werken in regionaal verband aan de verdere concretisering van deze afspraken.	
Bijdrage aan regionale afspraken over verduurzaming door:	Corporaties
Algemeen: Corporaties hanteren rond verduurzaming de volgende uitgangspunten: • Renovaties gaan gepaard met energetische maatregelen. • Slopen van woningen met een laag energielabel en vervangende nieuwbouw met energielabel A++, NOM (Nul op de Meter) of BEN (Bijna Energie neutraal). • Inzet op: ○ Mijwaterprojecten: eerst in gemeente Heerlen, daarna wordt dit opgeschaald naar andere stedelijke Parkstadgemeenten. ○ Aanbrengen van zonnepanelen.	

o Nieuwbouwwoningen zijn (bijna) energieneutraal. 3: Corporaties maken energetische verbetering (naar labels) van sociale huurwoningvoorraad jaarlijks inzichtelijk via het REGIO-SVB Parkstad Limburg. 1-7: Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties werken in regionaal verband aan de verdere concretisering van deze afspraken.	
Bijdrage aan regionale afspraken over verduurzaming door:	Huurdersorganisaties
1-7: Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties werken in regionaal verband aan de verdere concretisering van deze afspraken.	

Lokale ontwikkelingen en opgaven rond verduurzaming van de sociale woningvoorraad

Partijen werken samen aan de verduurzaming van de voorraad sociale huurwoningen in Heerlen. Dat is nodig om aan diverse klimaatdoelen te kunnen voldoen die gezamenlijk zijn bepaald:

- CO2-neutraal in 2050;
- Energieneutraal in 2040;
- Gasloze bestaande bouw in 2030 (Nederlands gas) en 2050 (alle gas);
- Gasloze nieuwbouw vanaf medio 2018

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

Belangrijke drijfveren voor de corporaties en huurdersorganisaties zijn aan de ene kant de beheersing van de woonlasten en aan de andere kant de reductie van de belasting op het milieu. Partijen erkennen dat de energiebesparing in de woningvoorraad noodzakelijk is en een gezamenlijke inspanning vergt. Corporaties geven (lokaal) op hun eigen wijze invulling aan de duurzaamheidsambities. Voor huurdersorganisaties is het belangrijk dat het doorbelasten van duurzaamheidsinvesteringen in balans is met de besparing op energielasten.

Lokale afspraken 2019 verduurzaming sociale huursegment	Eigenaar/initiatiefnemer
4.a Corporaties hadden binnen hun sector de ambitie vastgelegd om in 2020 hun woningbezit te verduurzamen zodat dit gemiddeld label B heeft. Partijen zijn het erover eens dat deze ambitie, vanwege technische en financiële uitvoerbaarheid als onhaalbaar mag worden beschouwd. Desalniettemin blijft de ambitie om de woningvoorraad verder te verduurzamen onverminderd van belang. Om deze ambitie in een later stadium alsnog te behalen, zullen corporaties in 2019 (uitloop uitvoering tot 2021) in totaal 1231 woningen verduurzamen naar minimaal label B: ▪ De Voorzorg: 28 woningen ▪ Weller: 639 woningen ▪ Wonen Limburg: 228 woningen ▪ Wonen Zuid: ca. 140 woningen ▪ Woonpunt: 121 woningen (opstart)	Corporaties

4.b De gemeente start in 2019 met de ontwikkeling van een Warmteplan en betreft de corporaties en huurders daarbij. Vaststelling door de raad is voorzien in 2020. Een Warmteplan bevat een planning van de transitie naar een aardgasvrije, CO2-neutraal gebouwde omgeving in 2050. Gemeenten dienen in 2021 een Warmteplan gereed te hebben. Partijen benutten dit Warmteplan als basis voor keuzes om de woningvoorraad te verduurzamen en bestaande woonwijken gasloos te maken en zodoende aan diverse klimaatdoelstellingen te kunnen voldoen. De resultaten van deze keuzes worden meegenomen bij het opstellen van het Transformatieplan als bedoeld onder 1a. d. Onderdeel van deze keuzes betreft het overschakelen op alternatieve energiebronnen na ontkoppeling van het gasnet. Partijen verkennen per stadsdeel/buurt de mogelijkheden om woningen (zowel nieuwbouw als bestaande bouw) aan te sluiten op Mijnwater of andere duurzame alternatieven. Woonlasten voor bewoners zijn daarbij een belangrijk uitgangspunt.	Gemeente
4.c Ten behoeve van het bewaken van de voortgang en kennisuitwisseling zal elk kwartaal een overleg plaatsvinden waarin een gestructureerde aanpak van de duurzaamheidsopgaven (gerelateerd aan de overige volkshuisvestelijke opgaven) met elkaar besproken wordt.	Gemeente
4.d De gemeente heeft de ambitie om in het centrum van Heerlen in deze coalitieperiode 5000 zonnepanelen te plaatsen op bestaande gebouwen. Partijen onderzoeken bij ieder woningbouw- of transformatieproject in Heerlen Centrum dat gezamenlijk wordt opgepakt een mogelijke bijdrage aan deze ambitie.	Gemeente

5 Leefbaarheid

Lokale ontwikkelingen en opgaven rond leefbaarheid

Het bevorderen van de leefbaarheid in wijken en buurten draagt bij aan een prettig woonklimaat. Leefbaarheid gaat over hoe mensen de samenstelling en de omgang van de bevolking met elkaar in hun buurt waarderen, over hoe veilig men de buurt vindt, over hoeveel overlast en hinder men ervaart, over de kwaliteit van de woningvoorraad, over voorzieningen in de buurt en over de kwaliteit van de publieke ruimte. De belangrijkste opgaven voor Heerlen liggen op het vlak van buurtsteunpunten en het tegengaan van woonoverlast. Partijen werken samen bij het verbeteren van leefbaarheid. In en rond hun woningbezit zetten corporaties hiervoor ook middelen in. Bij ernstige overlastsituaties werken partijen actief samen.

Damoclesbeleid

Ten aanzien van overtredingen tegen de Opiumwet hanteert de gemeente het Damoclesbeleid. In het Damoclesbeleid zijn de bevoegdheden van de Burgemeester vastgelegd om handhavend op te kunnen treden tegen overtredingen. Zie toelichting in bijlage 5.

Inzet van middelen voor leefbaarheid door corporaties

De corporaties dragen bij aan het verbeteren van en het bevorderen van activiteiten op het gebied van leefbaarheid en reserveren hiervoor middelen. Investerings- en activiteiten met betrekking tot leefbaarheid moeten zich op het woningbezit en de directe omgeving daarvan richten en hebben als doel de leefomgeving schoon, heel en veilig te houden, een prettig woonklimaat te realiseren alsook huurders rond de leefbaarheid van hun eigen woonomgeving te activeren.

Binnen de kaders van de Woningwet mogen corporaties maximaal € 126,25 per daeb-woning per jaar besteden aan leefbaarheid. Middelen worden daar ingezet waar dat nodig is en/of waar huurders een beroep doen op beschikbare budgetten. Soms is het nodig in een gemeente meer aan leefbaarheid te besteden dan de toegestane € 126,25 per daeb-woning. Dat kan, als de gemeente en huurdersorganisaties daar vooraf afspraken over maken en mee instemmen.

Samenwerking en aanpak (ernstige) overlastsituaties

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

Woningcorporaties nemen verantwoordelijkheid voor de aanpak hiervan binnen het eigen woningbezit. Zij reageren actief op overlastmeldingen en geconstateerde overlast met betrekking tot haar woningbezit en spannen zich in om –samen met betrokken partijen– tot beëindiging van de overlastsituatie te komen. In het uiterste geval voeren wij 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 hennepcultuur of drugshandel vanuit corporatiewoningen. Bij geconstateerde drugshandel of hennepcultuur zetten corporaties actief in op vrijwillige huuropzegging of ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning. De gemeente kan (aanvullend) in het kader van het Damoclesbeleid, een woning voor een vastgestelde

periode sluiten. Zeker als het gaat om hennepeteelt draagt de uitstraling van een gesloten pand niet bij aan de leefbaarheid in een buurt. Ook is de woning die periode niet beschikbaar voor huisvesting van de doelgroep van beleid. Corporaties willen aanvullende afspraken maken over toepassing van het Damoclesbeleid.

Lokale afspraken 2019 Leefbaarheid	Eigenaar/initiatiefnemer
5.a In de Woningwet worden de taken van corporaties nauwgezet omschreven. In de Woningwet is onder meer een basisbedrag van € 126,25 per woning genoemd als bijdrage van corporaties aan diverse leefbaarheidsdoelen. Partijen zijn akkoord met het overschrijden van het basisbedrag indien dit ten goede komt aan het verbeteren van de leefbaarheid in wijken en buurten. Voor zover woningcorporaties dat bedrag overschrijden wordt dit toegelicht in bijlage 4.	Partijen
5.b Partijen werken samen op basis van principes van 'Buurtgericht werken'. Hiertoe is voor iedere buurt een buurtplan opgesteld waarin knelpunten op het gebied van leefbaarheid en buurtveiligheid zijn opgenomen. In iedere buurt is een Sociaal Buurteam, een wijkagent en een wijk-BOA actief.	Partijen
5.c Stand By richt samen met maatschappelijke partners in buurten buurtsteunpunten in. Partijen verkennen de mogelijkheden om naast zorg-gerelateerde voorzieningen, ook andere ondersteunende buurtfuncties (zoals een pinautomaat of een PostNL servicepunt) onder te brengen in deze buurtsteunpunten. Partijen brengen in het Transformatieplan (1a) per buurt in kaart aan welke buurtondersteunende voorzieningen behoefte is. In 2019 wordt in 3 buurten een buurtsteunpunt gerealiseerd. De overige buurten volgen in de periode 2020 – 2022.	Gemeente Heerlen
5.d Partijen spannen zich tot het uiterste in om ernstige vormen van woonoverlast tegen te gaan. Diverse praktijkvoorbeelden hebben geleerd dat het vaak om complexe situaties gaat waarbij maatwerk vereist is. Indien het oplossen van een casus vraagt om buiten bestaande kaders te handelen treden partijen inclusief maatschappelijke partners hierover in overleg.	Allen
5.e Er wordt gezocht naar alternatieve vormen van huisvesting voor 'verwarde personen' en andere notoire overlastveroorzakers. Denk daarbij aan 'skaeve huse', doorstroomwoningen voor gezinnen en/of trainingswoningen.	Gemeente/corporaties
5.f Partijen willen de cirkel rondom overlastgevende kamerverhuur doorbreken. Deze cirkel blijft in stand zo lang er geen passende alternatieve huisvesting voorhanden is voor mensen die overlast veroorzaken. Partijen brengen daarom de behoefte aan alternatieve woonvormen per stadsdeel in kaart. Daarnaast gaan partijen in overleg met kamerverhuurders met als doel om te komen tot een keurmerk voor kamerverhuur.	Gemeente Partijen

woonomgeving. Het is niet realistisch voor alle kernen / wijken / buurten tegelijk in te zetten op de realisatie en behoud van het noodzakelijke voorzieningenniveau. Partijen vinden het wenselijk de feitelijke vraag naar senioren- en zorgwoningen in beeld te brengen en visie te ontwikkelen op kansrijke ontwikkelgebieden waar investeringen in woningen, voorzieningen en zorg-infrastructuur elkaar versterken.

De gemeente faciliteert vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) woningaanpassingen die ertoe bijdragen dat mensen met een functiebeperking langer zelfstandig kunnen wonen. Het opstellen van het WMO-beleid is een verantwoordelijkheid van de gemeente. De uitvoering van de Wmo treft ook de huurders (en daarmee woningen) van corporaties. Gemeente en corporaties erkennen dat een goede samenwerking bij de uitvoering van het gemeentelijk Wmo-beleid in het belang is van huurders in het sociale huursegment. Hiertoe hebben partijen werkafspraken gemaakt tbv het Wmo-convenant (vastgesteld op 22 juni 2018 in bestuurlijk overleg).

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.

Lokale afspraken 2019 Wonen en Zorg.	Eigenaar/initiatiefnemer
3.a. Woningcorporaties zullen hun bijdrage leveren voor de huisvesting van bijzondere woningzoekenden (o.a. Housing en statushouders), opdat aan overeengekomen taakstellingen kan worden voldaan. De gemeente draagt zorg voor adequate begeleiding en toezicht. 3.b. Partijen formeren een werkgroep Wonen en Zorg die de opgave voor Heerlen in 2019 op wijk- en buurtniveau nader zal uitwerken. Bij deze werkgroep onder regie van de gemeente zullen ook vertegenwoordigers van relevante maatschappelijke (zorg)partijen worden betrokken, waaronder StandBy en Housing Parkstad. Primair doel is zorgen voor voldoende aanbod, in combinatie met passende begeleiding, aan levensloopbestendige en zorggeschikte woningen voor zorgbehoevenden, alsmede alternatief aanbod voor kwetsbare doelgroepen bijvoorbeeld in het geval van woonoverlast. Denk daarbij aan doorstroomwoningen, trainingswoningen of 'skaeve huse' (prikkelarme woningen naar Deens voorbeeld). De resultaten zullen worden uitgewerkt in het Transformatieplan. 3.c. Gemeente Heerlen heeft de wettelijke taak om ieder jaar een bepaald aantal statushouders te huisvesten. Provincie is toezichthouder op het daadwerkelijk realiseren van de taakstelling, het COA voert regie. Halfjaarlijks maakt het COA het aantal te huisvesten statushouders per gemeente bekend. Partijen continueren de lopende afspraak om statushouders te huisvesten naar rato van woningbezit. Indien het aantal te huisvesten statushouders significant hoger wordt, treden partijen in overleg over het realiseren van de toegenomen taakstelling. 3.d. Tot 1 juli 2017 behoorden statushouders in de Huisvestingswet tot de zgn. urgentie categorie. Na 1 juli 2017 is de urgentie voor wat betreft de statushouders bij wet geschrapt. Gemeenten hebben, ondanks de afschaffing van de verplichte urgentie categorie statushouders, nog wel de wettelijke verplichting om deze van woonruimte te voorzien. Het realiseren van de taakstelling huisvesting statushouders zal integraal worden meegenomen in de heroverweging van woonruimteverdeling in Heerlen (zie onder 2.2.a.)	Corporaties en gemeente Gemeente Gemeente Gemeente

4 Realiseren van een duurzame sociale huurwoningvoorraad

Regionale ontwikkelingen en opgaven rond verduurzaming van de sociale woningvoorraad

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

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

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

Regionale afspraken 2019 verduurzaming sociale huursegment	Eigenaar/initiatiefnemer
1. Parkstad Limburg Energietransitie (PALET): Samenwerking van 8 gemeenten, waarbij de corporaties zijn aangehaakt. In 3 stappen, van onderzoek wat ruimtelijk kan (1.0), naar 8 potentiële studies (2.0) naar een regionaal uitvoeringsprogramma (3.0). Ambitie: naar een energie neutrale regio in 2040. 2. Routekaart CE Delft, gezamenlijke opdracht werkgroep duurzaamheid Parkstad – toekomstperspectief op buurtniveau. 3. Partijen monitoren de voortgang in de realisatie van de verduurzamingsmaatregelen. 4. De ervaringen met duurzaamheidsmaatregelen worden met elkaar gedeeld. 5. De inzet op verduurzaming moet bijdragen aan het beheersbaar houden van de woonlasten van huurders en aan het beschikbaar houden van voldoende goedkope huurwoningen. 6. Partijen werken aan het verbeteren van de bewustwording onder woningeigenaren en huurders over nut en noodzaak van verduurzaming van woningen en de invloed van het eigen gedrag op gebruik van de woning en installaties. Partijen trekken in de communicatie gezamenlijk op. 7. Het verkennen van de mogelijkheden om bestaande projecten, zoals de renovatiemakelaar en energiecoaches op te schalen en daar samen in op te trekken.	Regionale samenwerking Parkstad.
Bijdrage aan regionale afspraken over verduurzaming door:	Gemeenten
1-7: Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties werken in regionaal verband aan de verdere concretisering van deze afspraken.	
Bijdrage aan regionale afspraken over verduurzaming door:	Corporaties
Algemeen: Corporaties hanteren rond verduurzaming de volgende uitgangspunten: • Renovaties gaan gepaard met energetische maatregelen. • Slopen van woningen met een laag energielabel en vervangende nieuwbouw met energielabel A++, NOM (Nul op de Meter) of BEN (Bijna Energie neutraal). • Inzet op: ○ Mijwaterprojecten: eerst in gemeente Heerlen, daarna wordt dit opgeschaald naar andere stedelijke Parkstadgemeenten. ○ Aanbrengen van zonnepanelen.	

○ Nieuwbouwwoningen zijn (bijna) energieneutraal. 3: Corporaties maken energetische verbetering (naar labels) van sociale huurwoningvoorraad jaarlijks inzichtelijk via het REGIO-SVB Parkstad Limburg. 1-7: Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties werken in regionaal verband aan de verdere concretisering van deze afspraken.	
Bijdrage aan regionale afspraken over verduurzaming door:	Huurdersorganisaties
1-7: Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties werken in regionaal verband aan de verdere concretisering van deze afspraken.	

Lokale ontwikkelingen en opgaven rond verduurzaming van de sociale woningvoorraad

Partijen werken samen aan de verduurzaming van de voorraad sociale huurwoningen in Heerlen. Dat is nodig om aan diverse klimaatdoelen te kunnen voldoen die gezamenlijk zijn bepaald:

- CO2-neutraal in 2050;
- Energieneutraal in 2040;
- Gasloze bestaande bouw in 2030 (Nederlands gas) en 2050 (alle gas);
- Gasloze nieuwbouw vanaf medio 2018

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

Belangrijke drijfveren voor de corporaties en huurdersorganisaties zijn aan de ene kant de beheersing van de woonlasten en aan de andere kant de reductie van de belasting op het milieu. Partijen erkennen dat de energiebesparing in de woningvoorraad noodzakelijk is en een gezamenlijke inspanning vergt. Corporaties geven (lokaal) op hun eigen wijze invulling aan de duurzaamheidsambities. Voor huurdersorganisaties is het belangrijk dat het doorbelasten van duurzaamheidsinvesteringen in balans is met de besparing op energielasten.

Lokale afspraken 2019 verduurzaming sociale huursegment	Eigenaar/initiatiefnemer
4.a Corporaties hadden binnen hun sector de ambitie vastgelegd om in 2020 hun woningbezit te verduurzamen zodat dit gemiddeld label B heeft. Partijen zijn het erover eens dat deze ambitie, vanwege technische en financiële uitvoerbaarheid als onhaalbaar mag worden beschouwd. Desalniettemin blijft de ambitie om de woningvoorraad verder te verduurzamen onverminderd van belang. Om deze ambitie in een later stadium alsnog te behalen, zullen corporaties in 2019 (uitloop uitvoering tot 2021) in totaal 1231 woningen verduurzamen naar minimaal label B: ▪ De Voorzorg: 28 woningen ▪ Weller: 639 woningen ▪ Wonen Limburg: 228 woningen ▪ Wonen Zuid: ca. 140 woningen ▪ Woonpunt: 121 woningen (opstart)	Corporaties

4.b De gemeente start in 2019 met de ontwikkeling van een Warmteplan en betreft de corporaties en huurders daarbij. Vaststelling door de raad is voorzien in 2020. Een Warmteplan bevat een planning van de transitie naar een aardgasvrije, CO2-neutraal gebouwde omgeving in 2050. Gemeenten dienen in 2021 een Warmteplan gereed te hebben. Partijen benutten dit Warmteplan als basis voor keuzes om de woningvoorraad te verduurzamen en bestaande woonwijken gasloos te maken en zodoende aan diverse klimaatdoelstellingen te kunnen voldoen. De resultaten van deze keuzes worden meegenomen bij het opstellen van het Transformatieplan als bedoeld onder 1a. d. Onderdeel van deze keuzes betreft het overschakelen op alternatieve energiebronnen na ontkoppeling van het gasnet. Partijen verkennen per stadsdeel/buurt de mogelijkheden om woningen (zowel nieuwbouw als bestaande bouw) aan te sluiten op Mijnwater of andere duurzame alternatieven. Woonlasten voor bewoners zijn daarbij een belangrijk uitgangspunt.	Gemeente
4.c Ten behoeve van het bewaken van de voortgang en kennisuitwisseling zal elk kwartaal een overleg plaatsvinden waarin een gestructureerde aanpak van de duurzaamheidsopgaven (gerelateerd aan de overige volkshuisvestelijke opgaven) met elkaar besproken wordt.	Gemeente
4.d De gemeente heeft de ambitie om in het centrum van Heerlen in deze coalitieperiode 5000 zonnepanelen te plaatsen op bestaande gebouwen. Partijen onderzoeken bij ieder woningbouw- of transformatieproject in Heerlen Centrum dat gezamenlijk wordt opgepakt een mogelijke bijdrage aan deze ambitie.	Gemeente

5 Leefbaarheid

Lokale ontwikkelingen en opgaven rond leefbaarheid

Het bevorderen van de leefbaarheid in wijken en buurten draagt bij aan een prettig woonklimaat. Leefbaarheid gaat over hoe mensen de samenstelling en de omgang van de bevolking met elkaar in hun buurt waarderen, over hoe veilig men de buurt vindt, over hoeveel overlast en hinder men ervaart, over de kwaliteit van de woningvoorraad, over voorzieningen in de buurt en over de kwaliteit van de publieke ruimte. De belangrijkste opgaven voor Heerlen liggen op het vlak van buurtsteunpunten en het tegengaan van woonoverlast. Partijen werken samen bij het verbeteren van leefbaarheid. In en rond hun woningbezit zetten corporaties hiervoor ook middelen in. Bij ernstige overlastsituaties werken partijen actief samen.

Damoclesbeleid

Ten aanzien van overtredingen tegen de Opiumwet hanteert de gemeente het Damoclesbeleid. In het Damoclesbeleid zijn de bevoegdheden van de Burgemeester vastgelegd om handhavend op te kunnen treden tegen overtredingen. Zie toelichting in bijlage 5.

Inzet van middelen voor leefbaarheid door corporaties

De corporaties dragen bij aan het verbeteren van en het bevorderen van activiteiten op het gebied van leefbaarheid en reserveren hiervoor middelen. Investerings- en activiteiten met betrekking tot leefbaarheid moeten zich op het woningbezit en de directe omgeving daarvan richten en hebben als doel de leefomgeving schoon, heel en veilig te houden, een prettig woonklimaat te realiseren alsook huurders rond de leefbaarheid van hun eigen woonomgeving te activeren.

Binnen de kaders van de Woningwet mogen corporaties maximaal € 126,25 per daeb-woning per jaar besteden aan leefbaarheid. Middelen worden daar ingezet waar dat nodig is en/of waar huurders een beroep doen op beschikbare budgetten. Soms is het nodig in een gemeente meer aan leefbaarheid te besteden dan de toegestane € 126,25 per daeb-woning. Dat kan, als de gemeente en huurdersorganisaties daar vooraf afspraken over maken en mee instemmen.

Samenwerking en aanpak (ernstige) overlastsituaties

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

Woningcorporaties nemen verantwoordelijkheid voor de aanpak hiervan binnen het eigen woningbezit. Zij reageren actief op overlastmeldingen en geconstateerde overlast met betrekking tot haar woningbezit en spannen zich in om –samen met betrokken partijen– tot beëindiging van de overlastsituatie te komen. In het uiterste geval voeren wij 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 hennepcultuur of drugshandel vanuit corporatiewoningen. Bij geconstateerde drugshandel of hennepcultuur zetten corporaties actief in op vrijwillige huuropzegging of ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning. De gemeente kan (aanvullend) in het kader van het Damoclesbeleid, een woning voor een vastgestelde

periode sluiten. Zeker als het gaat om hennepeteelt draagt de uitstraling van een gesloten pand niet bij aan de leefbaarheid in een buurt. Ook is de woning die periode niet beschikbaar voor huisvesting van de doelgroep van beleid. Corporaties willen aanvullende afspraken maken over toepassing van het Damoclesbeleid.

Lokale afspraken 2019 Leefbaarheid	Eigenaar/initiatiefnemer
5.a In de Woningwet worden de taken van corporaties nauwgezet omschreven. In de Woningwet is onder meer een basisbedrag van € 126,25 per woning genoemd als bijdrage van corporaties aan diverse leefbaarheidsdoelen. Partijen zijn akkoord met het overschrijden van het basisbedrag indien dit ten goede komt aan het verbeteren van de leefbaarheid in wijken en buurten. Voor zover woningcorporaties dat bedrag overschrijden wordt dit toegelicht in bijlage 4.	Partijen
5.b Partijen werken samen op basis van principes van 'Buurtgericht werken'. Hiertoe is voor iedere buurt een buurtplan opgesteld waarin knelpunten op het gebied van leefbaarheid en buurtveiligheid zijn opgenomen. In iedere buurt is een Sociaal Buurteam, een wijkagent en een wijk-BOA actief.	Partijen
5.c Stand By richt samen met maatschappelijke partners in buurten buurtsteunpunten in. Partijen verkennen de mogelijkheden om naast zorg-gerelateerde voorzieningen, ook andere ondersteunende buurtfuncties (zoals een pinautomaat of een PostNL servicepunt) onder te brengen in deze buurtsteunpunten. Partijen brengen in het Transformatieplan (1a) per buurt in kaart aan welke buurtondersteunende voorzieningen behoefte is. In 2019 wordt in 3 buurten een buurtsteunpunt gerealiseerd. De overige buurten volgen in de periode 2020 – 2022.	Gemeente Heerlen
5.d Partijen spannen zich tot het uiterste in om ernstige vormen van woonoverlast tegen te gaan. Diverse praktijkvoorbeelden hebben geleerd dat het vaak om complexe situaties gaat waarbij maatwerk vereist is. Indien het oplossen van een casus vraagt om buiten bestaande kaders te handelen treden partijen inclusief maatschappelijke partners hierover in overleg.	Allen
5.e Er wordt gezocht naar alternatieve vormen van huisvesting voor 'verwarde personen' en andere notoire overlastveroorzakers. Denk daarbij aan 'skaeve huse', doorstroomwoningen voor gezinnen en/of trainingswoningen.	Gemeente/corporaties
5.f Partijen willen de cirkel rondom overlastgevend kamerverhuur doorbreken. Deze cirkel blijft in stand zo lang er geen passende alternatieve huisvesting voorhanden is voor mensen die overlast veroorzaken. Partijen brengen daarom de behoefte aan alternatieve woonvormen per stadsdeel in kaart. Daarnaast gaan partijen in overleg met kamerverhuurders met als doel om te komen tot een keurmerk voor kamerverhuur.	Gemeente Partijen

5.g Partijen spannen zich in om de overlast ten gevolge van drugsgebruik in woningen en woonbuurten tot een minimum te beperken. De gemeente werkt volgens het Damoclesbeleid. Ondanks diverse uitzonderingen aangaande woningsluiting plaatsen corporaties kanttekeningen bij de duur van een woningsluiting van 6 respectievelijk 12 maanden in geval van een geconstateerde overtreding. Partijen spreken af om nader in overleg te treden over de toepassing van het beleid.	
---	--

Lokale afspraken 2019 Gebiedsgericht: Hoensbroek	Eigenaar/initiatiefnemer
1. Wijkvisie De Dem Gemeente, De Voorzorg en de SOHV ontwikkelen in 2019 een wijkvisie voor De Dem. Partijen stellen een projectteam samen (aanspreekpunt gemeente/corporatie/huurlersorganisatie) en formuleren projectdoelen waarbij onder meer wordt ingegaan op verduurzamen van de voorraad, de verdunningsopgave, diverse volkshuisvestelijke doelen en het verbeteren van de leefbaarheid in de wijk. Partijen stellen een uitvoeringsprogramma vast en relateren dat aan deze doelen. Het programma gaat daarna onderdeel uitmaken van het Transformatieplan.	De Voorzorg
2. Herstructurering Slak-Horst Gemeente, Woonpunt, De Voorzorg en de HO's van beide corporaties ontwikkelen in 2019 een herstructureringsplan voor de buurt Slak-Horst in Hoensbroek. Het plangebied omvat zowel bezit van Woonpunt (mijnwerkerskolonie) als van De Voorzorg (portiekflats Kasteel Hoensbroeklaan). Partijen stellen een projectteam samen (aanspreekpunt gemeente/corporatie/HO's), en formuleren projectdoelen waarbij onder meer wordt ingegaan op verduurzamen van de voorraad, de verdunningsopgave, diverse volkshuisvestelijke doelen en het verbeteren van de leefbaarheid in de wijk. Partijen stellen een uitvoeringsprogramma vast en relateren dat aan deze doelen. Vervangende nieuwbouw wordt gasloos gerealiseerd. Het programma gaat daarna onderdeel uitmaken van het Transformatieplan.	Woonpunt De Voorzorg
3. Planvorming/Renovatie Marktstraat Woonpunt start in 2019 de renovatie van 121 flatwoningen aan de Marktstraat in Hoensbroek. Het programma van eisen voorziet in een verbetering van de toegankelijkheid, uitstraling en verbetering energieprestatie met tenminste 3 labelsprongen.	Woonpunt
4. Woonoverlast Gemeente, Woonpunt, De Voorzorg en de HO's van beide corporaties ontwikkelen in 2019 een plan van aanpak met betrekking tot de woonoverlast op diverse locaties in Hoensbroek. Partijen stellen een projectteam samen (aanspreekpunt gemeente/corporatie/ HO's), en formuleren projectdoelen waarbij onder meer wordt ingegaan op een knelpuntenanalyse, diverse leefbaarheidsdoelen en diverse volkshuisvestelijke doelen. Partijen stellen een uitvoeringsprogramma vast en relateren dat aan deze doelen. Het programma gaat daarna onderdeel uitmaken van het Transformatieplan.	Woonpunt De Voorzorg
5. Realisatie Aldenhof Wonen Limburg, De Voorzorg en Woonpunt realiseren ieder een deelproject van het plan Aldenhof. Woonpunt plant de ontwikkeling van een plan voor de bouw van 24 appartementen met een betaalbare huur met start uitvoering in	Woonpunt De Voorzorg Wonen Limburg

2020. Partijen stemmen onderling af op het gebied van fasering, doelgroepen en huurprijsklassen. Nieuwbouw wordt gasloos gerealiseerd. Waar mogelijk worden nieuwe woningen op Mijnwater of een alternatieve oplossing aangesloten.	
6. Hoeve Passart De Voorzorg ontwikkelt een herstructureringsplan voor Hoeve Passart (beschermd wonen) en stemt dat af met de gemeente en de HBV. De gemeente vraagt bijzondere aandacht voor herhuisvesting van de huidige bewoners. Deze bewoners kunnen niet in een reguliere woning worden gehuisvest. De Gemeente en De Voorzorg bereiden een aanvullende afspraak voor inzake adequate herhuisvesting van huidige bewoners, zowel tijdelijk voor de bewoners die terugkeren, als permanent voor de bewoners die niet terugkeren.	De Voorzorg

Lokale afspraken 2019 Gebiedsgericht: Heerlerheide	Eigenaar/initiatiefnemer
1. De Magistraat Weller start in 2019 de realisatie van het bouwplan De Magistraat. Het plan betreft de afronding van het Centrumplan Heerlerheide. In dit plan worden 32 sociale huurappartementen gerealiseerd voor de doelgroep jongeren/startende gezinnen. Deze nieuwbouw wordt gasloos gerealiseerd (Mijnwater). Het plan wordt aangesloten op bestaande tunnel onder Groeët Genheij naar de parkeergarage om de vereiste vluchtweg te kunnen bieden.	Weller
2. Flats Heerlerheide Planvorming/start upgrading en verduurzaming van diverse woningcomplexen door Weller in Heerlerheide. In totaal ca. 440 wooneenheden bestaande uit gezins- en etagewoningen.	Weller

Lokale afspraken 2019 Gebiedsgericht: Heerlen Stad	Eigenaar/initiatiefnemer
1. Wijkvisie GMS Gemeente, Wonen Limburg, Weller en De Voorzorg en de HO's van deze corporaties ontwikkelen in 2019 een wijkvisie voor de buurt GMS. Partijen hebben een projectteam samengesteld (aanspreekpunt gemeente/corporaties/huurdersorganisaties) en formuleren projectdoelen waarbij onder meer wordt ingegaan op verduurzamen van de voorraad, een gasloze wijk, diverse volkshuisvestelijke doelen en het verbeteren van de leefbaarheid in de wijk, waaronder de aanpak van woonoverlast. Partijen stellen een uitvoeringsprogramma vast en relateren dat aan deze doelen. (Vervangende) nieuwbouw wordt gasloos gerealiseerd. Het fysieke deel van het uitvoeringsprogramma gaat daarna onderdeel uitmaken van het Transformatieplan.	Wonen Limburg Weller De Voorzorg

Participatie van bewoners/huurlers vormt een belangrijke pijler van deze wijkvisie. De bewoners van de Auroraflat maken in dit verband zelf een mural onder begeleiding van een kunstenaar.	
2. Woonoverlast Saffierflat Gemeente en Wonen Limburg maken flankerende afspraken rondom het beheer en exploitatie van de Saffierflat. Deze afspraken behelzen in ieder geval: ▪ Wonen Limburg en gemeente benoemen dit project als 'Experiment' en onderstrepen hiermee beide de noodzaak van een 'maatwerkpaak'; ▪ Wonen Limburg en gemeente dragen zorg voor adequate huisvesting in de vorm van doorstroomwoningen, skaeve huse of andere vernieuwende woonconcepten voor bewoners die worden uitgeplaatst, ieder vanuit hun eigen taak en rol; ▪ Wonen Limburg en gemeente dragen zorg voor adequate begeleiding van uit te plaatsen bewoners via Heerlen StandBy/Housing Parkstad; ▪ Wonen Limburg hanteert een toewijzingsbeleid dat is gericht op het voorkomen van soortgelijke problematiek in de toekomst; ▪ Wonen Limburg realiseert, samen met de gemeente, een buurtcontactpunt in het complex; ▪ Wonen Limburg en gemeente maken een maatwerkafpraak omtrent hoe om te gaan met het Hennenconvenant in dit experiment. Wonen Limburg en gemeente maken afspraken omtrent kwaliteit van en veiligheid in de openbare ruimte rondom het complex.	Wonen Limburg
3. Appartementen Grasbroek Wonen Zuid is in onderhandeling om 2 appartement complexen (totaal ca 80 woningen) turn-key te gaan afnemen. Indicatie doelgroep: 1-en 2-persoonshuishoudens. Indicatie huurprijs ca. € 710,==.	Wonen Zuid
4. Trainingswoningen Gemeente en Wonen Limburg onderzoeken de haalbaarheid van het realiseren van trainingswoningen in een leegstaand Arcus-pand. Partijen stellen een projectteam samen dat onder andere de volgende zaken in kaart brengt: ▪ Het gewenst aantal wooneenheden (minimum, maximum) in het project; ▪ Geschikte doelgroepen voor het project, gerelateerd aan de sociale spankracht van de buurt; ▪ Toewijzing en sociaal-maatschappelijke begeleiding via Housing Parkstad; ▪ Eventuele aanvullende woonvormen en/of alternatieve locaties;	Wonen Limburg
5. 'Skaeve huse' De gemeente onderzoekt samen met de corporaties en zorgpartijen de mogelijkheid om één of meer 'skaeve huse' te realiseren voor de huisvesting van personen met een psychiatrisch ziektebeeld die voor overlast zorgen en daarom niet in een reguliere woning kunnen wonen.	Gemeente

6.	Wijkvisie De Hees/Douve Weijen Wonen Zuid ontwikkelt, in samenspraak met de gemeente Heerlen, zorgstichting Sevagram en Huurders Belangen Verenigingen, een nieuwe wijkvisie voor de Hees (Bekkerveld-Aarveld-Douve Weijen). Kernpunten in deze visie zijn onder andere: differentiatie, verduurzaming, nieuwe woonconcepten, participatie, gebruikmaking van de potentie van de wijk. Begin 2019 zal de visie gereedkomen. Vanuit hieruit zullen vervolgens projecten geïnitieerd worden, welke deel gaan uitmaken van het Transformatieplan.	Wonen Zuid
7.	Renovatie woningen Aarveld Renovatie 36 en 59 meergezinswoningen in Aarveld (Marcellusstraat en Tacitusstraat, inclusief toepassing additionele duurzaamheidsmaatregelen	Wonen Zuid
8.	HTS/Tarcisiusschool Gemeente en Wonen Limburg brengen in het eerste kwartaal van 2019 de haalbaarheid van realisatie van de Tarcisiusschool in de voormalige HTS aan het Bekkerveld. Aanvankelijk was het de bedoeling dit pand te transformeren naar wonen. Het plan is in de woningmarktprogrammering opgenomen met 60 wooneenheden. Hiervan gaat Wonen Limburg er maximaal 13 realiseren in de Dr. Jaegerstraat. Het bestaande bouwdeel wordt gesloopt en vervangen door 13 woningen ter afronding van de straatwand. Onderdeel van deze haalbaarheid vormt daarnaast het onderzoeken van de mogelijkheid om op 1 of 2 alternatieve locaties woningen te kunnen realiseren die nu niet in het pand van de voormalige HTS kunnen worden gerealiseerd.	Wonen Limburg Gemeente
9.	Herbestemming scholen MSP Gemeente en Woonpunt onderzoeken de haalbaarheid van het realiseren van woningen op de vrijkomende schoollocaties Theo Thijssen en Pannesjop in MSP.	Gemeente Heerlen Woonpunt
10.	Molenberg 85 eengezinswoningen Potgieterstr. e.o. Molenberg Start renovatie (loopt door t/m 2021) inclusief toepassing additionele duurzaamheidsmaatregelen 24 grondgebonden nieuwbouw huur (levensloopbestendig) aan Joost van Vondelstraat. Onderdeel van Witte Wijk. Locatie in 2018 gesloopte woningen (25) en bedrijfswoningen (6) Renovatie van 9 eengezinswoningen Guido Gezellestraat.	Wonen Zuid
11.	Molenweiflat Continueren planontwikkeling/uitvoering upgradering Molenweiflat (Heerlen Centrum/ Schandelen). Dit hoogbouwcomplex betreft 172 appartementen. Doelstelling: gasloos (mogelijke koppeling Mijnwaterproject), 3 labelsprongen, geschikter maken voor de doelgroep ouderen en betere uitstraling.	Weller

Lokale afspraken 2019 Gebiedsgericht: Heerlen Centrum	Eigenaar/initiatiefnemer
1. Transformatieopgave Heerlen Centrum Heerlen Centrum heeft een forse leegstand in winkels en kantoren. In het Bidboek Urban Heerlen (2017) heeft Heerlen haar ambities vastgelegd voor een aantrekkelijke en toekomstbestendige binnenstad. Hiervoor is een enorme transitieopgave nodig van leegstaand vastgoed naar wonen. Een transitieopgave die bovendien ook moet worden afgestemd met de opgaven in andere stadsdelen. Partijen erkennen het belang van deze opgave voor Heerlen Centrum en spannen zich in om de ambities in Urban Heerlen, te vertalen naar concrete, uitvoerbare en kwalitatief hoogwaardige projecten.	Partijen
2. Schinkel Noord Metroprop is eigenaar van herontwikkelingsgebied Schinkel Noord. Metroprop heeft Wonen Zuid gevraagd om te participeren in de afname van de 116 nieuw te realiseren huurwoningen binnen het plangebied. De bestaande kantoorgebouwen worden dan vervangen door huurwoningen. Metroprop en Wonen Zuid zijn hierover in gesprek. Indien er overeenstemming wordt bereikt zal Metroprop een bestemmingsplanwijziging aanvragen bij de gemeente. Het is de bedoeling is dat Wonen Zuid de grond onder de (toekomstige) appartementen, nu eigendom van Metroprop, overneemt in volledig eigendom. Echter, Autoriteit Wonen dient goedkeuring te geven voor de aankoop van deze grond met leegstaande kantoorpanden. Hiervoor heeft AW onder meer de goedkeuring van de gemeente nodig. De gemeente heeft per brief verklaard de transformatie van de kantoorlocatie tot woongebied kansrijk te achten. Verder wenst Wonen Zuid de locatie "Op de Geer" te revitaliseren. Het revitaliseren van het gebouw naar de huidige tijd c.q. naar het huidig niveau heeft een meerwaarde voor de ontwikkeling van Schinkel Noord en de directe omgeving. Het appartementencomplex zal up to date gemaakt worden incl. duurzame maatregelen.	Wonen Zuid
3. Sporthuis Diana Weller start in 2019 met de realisatie van een plan voor 37 studio's in/nabij het leegstaande pand Sporthuis Diana in de Pancratiusstraat te Heerlen alsmede 2 short-stay appartementen. De studio's voor de doelgroep jongeren hebben een huurprijs onder de aftoppingsgrens.	Weller
4. Locatie Stationsstraat Weller start in 2019 met de planontwikkeling en een haalbaarheidsonderzoek voor het realiseren van ca. 30 huurwoningen (indicatief) in de middel-dure sector (huur maximaal € 710,=) en stemt dit af met de gemeente. De gemeente faciliteert het proces.	Weller

5.	Herontwikkeling kantoor Parc Staete Weller start in 2019 met de planontwikkeling voor en een haalbaarheidsonderzoek naar de transformatie van het huidige kantoor aan de Honigmannstraat naar een woonfunctie. Maximaal 50 huurappartementen (indicatief, nog onderling af te stemmen, mix DAEB en niet DAEB)	Weller
6.	Maankwartier Oplevering 7 huurwoningen (DAEB) en 31 koopwoningen (diverse prijsklassen).	Weller
7.	Herontwikkeling pand Kneepkens Wonen Limburg en de gemeente verkennen ideeën voor hergebruik/herbestemming van het 'pand Kneepkens', waarbij een relatie wordt gelegd met de ambities in het Bidboek Urban Heerlen. Het pand betreft een voormalig warenhuis aan de Dr. Poelsstraat en is ontworpen door architect Peutz.	Wonen Limburg

Lokale afspraken 2019 Gebiedsgericht: Heerlerbaan		Eigenaar/initiatiefnemer
1.	Flats Peter Schunckstraat Weller heeft recent 4 van de 6 Hoogbouwflats aan de Peter Schunckstraat gerenoveerd en verduurzaamd. Weller zal voor de overige 2 flats (flat 5 en 6) een toekomstvisie ontwikkelen waarbij eerst de marktpotentie in kaart wordt gebracht.	Weller
2.	Herstructurering Giessen Bautsch Op basis van de Quickscan Heerlerbaan (3-7-2018) en Raadsbesluit (september 2018) is de locatie winkelcentrum Giessen Bautsch aangewezen voor de ontwikkeling van een brede maatschappelijke voorziening. De commerciële winkelfuncties worden verplaatst naar de locatie Heerlerbaan/Hambeukerboord. Onder regie van de gemeente zal in samenspraak met de stakeholders een integrale ontwikkelvisie voor Heerlerbaan worden opgesteld met de genoemde Quickscan als uitgangspunt.	Weller
3.	Herontwikkeling slooplocatie Caumerboord Nu de Quickscan met een nieuwe visie op de voorzieningenstructuur in Heerlerbaan is vastgesteld door de raad, wordt een herzien plan ontwikkeld voor ca. 12 middeldure eengezinswoningen in de huursector in combinatie met de relocatie van de aldaar aanwezige retailmeters (bestaande Action/DA) naar het beoogde kernwinkelgebied.	Weller
4.	Ploeghof Uitvoering verduurzaming/renovatie 26 gezinswoningen (Heerlerbaan/Ploeghof). Doelstelling: 3 labelsprongen en verbeteren uitstraling.	Weller

5. Verduurzaming gezinswoningen Onder andere ten behoeve van de woningen aan Hodgesstraat, Herlongstraat, Keerweg, Pattonstraat worden aan 172 woningen duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd (na-isolatie).	Weller
--	---------------

6 Proces- en overige afspraken

Procesafspraken

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

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

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

De ambtelijke regiegroep voert hiertoe tenminste vier keer per jaar overleg. De gemeente initieert het periodieke overleg.

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.

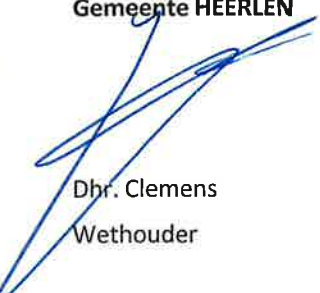
Overige afspraken; WSW-borging

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

Ondertekening

Over deze prestatieafspraken hebben d.d. 30 november 2018 te HEERLEN overeenstemming bereikt:

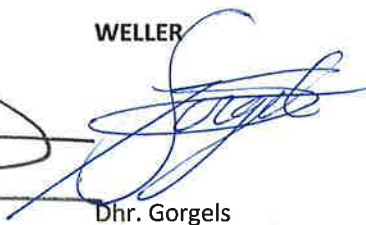
Gemeente HEERLEN


Dhr. Clemens
Wethouder

DE VOORZORG


Dhr. Canjels
Bestuurder

WELLER


Dhr. Gorgels
Bestuurder

WONEN LIMBURG


Dhr. Hazen
Bestuurder

WONEN ZUID


Dhr. Van Malde
Bestuurder

WOONPUNT


Dhr. Kerckhoffs
Bestuurder

HBV GROOT HOENSBROEK


Dhr. Mestrom
Voorzitter

HBV HTM


Dhr. Wiersma
Voorzitter

OP HET ZUIDEN


Mevr. Valkenburg
Voorzitter

HUURDESKOEPEL GBP


Dhr. Franz
Voorzitter

**HUURDESKOEPEL HUREN EN
WONEN**


Dhr. Dumont
Voorzitter

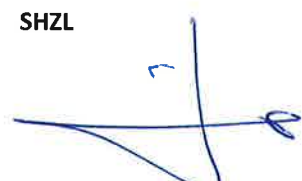
**HUURDESKOEPEL STADSDEEL
HEERLERBAAN**


Dhr. Maas
Voorzitter

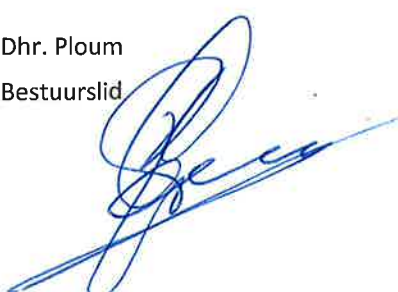
HV CORIOVALLUM


Dhr. Pol
Voorzitter

SHZL


Dhr. Jagt
Voorzitter

SOHV


Dhr. Ploum
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-inkomensgrens (€ 36.798; peil 01-01-2018). Daarnaast is er (tijdelijk) ruimte om 10% van die woningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 41.056,- en nog eens 10% aan inkomens daarboven.

Passendheidsnorm (95%)

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

Huursombenadering

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

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

Verhuurdersheffing

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

WSW-borging en achtervang gemeente

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

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

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

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

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

Inkomensgroep	Inkomen	Huurprijscategorie	Segment (overwegend)
Jongeren (huishoudens 18 tot 23 jaar)	tot DAEB-grens	t/m € 22.400	t/m kwaliteitskortingsgrens ≤ € 417,34 DAEB
Huurtoeslaggerechtigde inkomens	huurtoeslag inkomensgrens 1 persoons huishoudens huurtoeslag inkomensgrens 2 en meer persoons huishoudens	t/m € 22.400 t/m € 30.400 (niet-AOW) en t/m € 30.375 (AOW)**	1- en 2 persoons huishoudens: t/m 1e aftoppingsgrens 3 en meer persoons huishoudens (van 1e + € 0,01) t/m 2e aftoppingsgrens ≤ € 597,30 ≤ € 640,14 DAEB
Lage Middeninkomens	1 persoons huishoudens: van huurtoeslag inkomensgrens t/m 1e DAEB grens 2 en meer persoons huishoudens: van huurtoeslag inkomensgrens t/m 1e DAEB-grens	van € 22.401 t/m € 36.798 van € 30.401 t/m € 36.798	1 en 2 persoons huishoudens: van 1e aftoppingsgrens + € 0,01 t/m liberaliseringsgrens 3 en meer persoons huishoudens 2e aftoppingsgrens + € 0,01 t/m liberaliseringsgrens € 597,31 t/m € 710,68 € 640,15 t/m € 710,68 DAEB (evt. deels Niet-DAEB) 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 3 en meer persoons huishoudens 2e aftoppingsgrens + € 0,01 t/m liberaliseringsgrens € 597,31 tot ca. € 850,- € 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 huurprijskategoriën (zeker voor wat betreft de lage en lage-middeninkomens). Maatwerk blijft echter altijd mogelijk. Bijvoorbeeld bij herhuusvestingsopgaven, 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 woningaangebod) ook middeninkomens te voorzien van passende huisvesting in de huurprijscategorie tot ca. € 850,-.

Toewijzingscriteria voor woningcorporaties:
DAEB-Toewijzen (Europees)

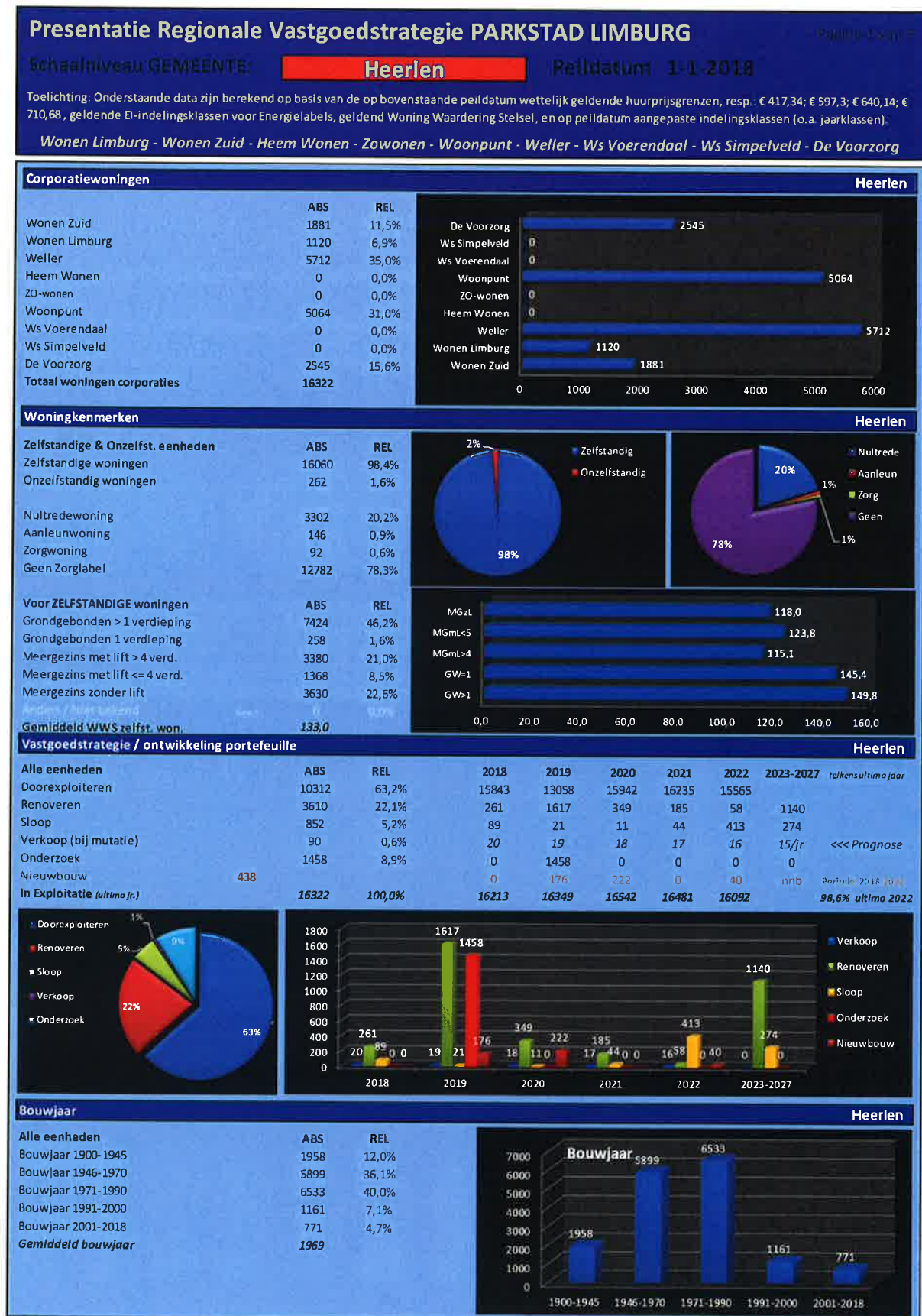
Tenminste 80% van alle woningtoewijzingen aan huishoudens met een inkomen tot € 36.798
Maximaal 10% van alle woningtoewijzingen aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.798 tot € 41.056
Maximaal 10% van alle woningtoewijzingen aan huishoudens met een inkomen boven € 41.056

Passend toewijzen

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

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

BIJLAGE 2: Regio SVB



Vervolg regionale vastgoedstrategie PARKSTAD LIMBURG

Partij: 2 van 2

Schadlniveau GEMEENTE

Heerlen

Peildatum: 1-1-2018

Huurprijs categorie

Heerlen

Voor ZELFSTANDIGE woningen

Netto Huurprijs

Maximale huur

Goedkoop (<417,34)

ABS REL
2582 16,1%

ABS REL
689 4,3%

Betaalbaar 1 (417,35 - 597,3)

10459 65,1%

4985 31,0%

Betaalbaar 2 (597,31 - 640,14)

1793 11,2%

2013 12,5%

Duur (640,15 - 710,68)

1108 6,9%

2769 17,2%

Geliberaliseerd (>710,69)

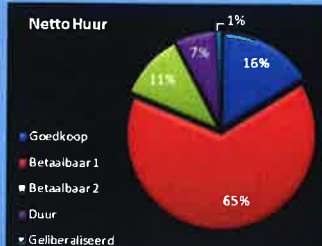
118 0,7%

5604 34,9%

Gemiddelde huurprijs

€ 514,02

€ 652,31



Vastgoedwaarde

Heerlen

Voor ZELFSTANDIGE woningen

GEM REL

Gemiddelde WOZ-waarde

€ 87.559

Gem. Netto jaarhuur als % gem WOZ

7,0%

Gem. Max jaarhuur als % gem WOZ

8,9%

Netto huur als % Maximale huur

78,8%

Duurzaamheid / Energie

Heerlen

Voor ZELFSTANDIGE woningen

ABS REL

Energie label A - A++

871 5,4%

Energie label B

881 5,5%

Energie label C

4108 25,6%

Energie label D

4802 29,9%

Energie label E

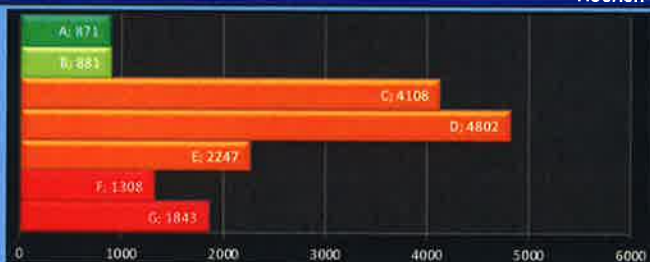
2247 14,0%

Energie label F

1308 8,1%

Energie label G

1843 11,5%



De corporaties sturen op het beschikbaar houden van voldoende betaalbare woningen voor de doelgroepen van beleid. In lijn met passen 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.

Beschikbaarheid woningvoorraad naar huurprijscategorie gezamenlijke corporaties Heerlen				
>80%	>95%	Voorraad	Huurprijscategorie	Indicatie Doelgroep
		16,1%	< € 417,35	Jongeren 18 tot 23 jaar en laagste inkomens
		65,1%	€ 417,35 t/m € 597,30	1-2 pers huishoudens huurtoeslaggerechtigd
		11,2%	€ 597,31 t/m € 640,14	3> pers huishoudens huurtoeslaggerechtigd
		6,9%	€ 640,15 t/m € 710,68	Inkomen huurtoeslaggrens tot DAEB-grens
		0,7%	> € 710,68	Inkomen boven DAEB-grens
Bron: Regio SVB Parkstad (Corporaties)				

Positiebepaling van corporaties in de gemeente Heerlen

Woningaanbod per corporatie in HEERLEN		(peildatum 01-01-2018)	
Bron: Provinciale Woonmonitor en opgave corporaties			
Totaal woningen gemeente	45.619		
Koopwoningen	20.985		46%
De Voorzorg	2.545		12,50%
Weller	5.712		4,12%
Wonen Limburg	1.120		2,45%
Wonen Zuid	1.881		5,58%
Woonpunt	5.064		11,10%
Particuliere verhuurders	8.312		18,20%

Bijlage 3: Achtergronden woonruimteverdeling Heerlen

3.a. Terugkoppeling werkgroep 'woonruimteverdeling'

In de thematafel van 29 maart 2017 hebben de huurdersvertegenwoordigers, de gemeente en de corporaties afgesproken om 'de toewijzingsregels, prioriteitsregels en overige criteria die hierbij per corporatie worden gehanteerd in kaart te brengen'.

Doel is om 'een integraal overzicht op te leveren dat stads breed inzicht geeft in overeenkomsten en de verschillen in werkwijze bij toewijzingen van de jaarlijks beschikbaar komende woningen'.

Hiertoe is een werkgroep samengesteld bestaande uit vertegenwoordigers van in Heerlen werkzame woningcorporaties (NB: excl. Woonzorg Nederland) en een vertegenwoordiger van de gemeente Heerlen.

De werkgroep heeft een viertal besprekingen gevoerd.

Naast de inventarisatie van de woningtoewijzingsmethodieken is tevens het huisvesten van bijzondere doelgroepen onderwerp van gesprek geweest.

Met betrekking tot de inventarisatie van toewijzingsregels c.a.:

Vijf van de acht woningcorporaties (t.w. **Wonen Limburg, Wonen Zuid, Voerendaal, Simpelveld en Woonpunt**) maken voor de woonruimtebemiddeling gebruik van de faciliteiten van het provinciale woonmarketingmodel TIL (Thuis in Limburg).

TIL opereert binnen een aantal vastgestelde spelregels. Deelnemers hebben zich hieraan geconformeerd.

Een aantal spelregels:

- Het systeem is transparant en gericht op al het vrijkomend aanbod;
- Individuele bemiddeling is mogelijk. Gebruik hiervan is gereguleerd;
- Sturen op leefbaarheid is maatwerk en dient te worden afgestemd met de deelnemers;
- Er zijn criteria ontwikkeld wanneer er sprake kan zijn van een zogenaamde woonblokkade;
- Bijzondere doelgroepen zijn de enige doelgroepen die buiten het model om bemiddeld worden.

TIL maakt gebruik van diverse modellen:

- Inschrijfduur (aanbodmodel): De woning wordt aangeboden aan de kandidaat met de langste inschrijfduur
- Eerste reageerder (direct huur model): de woning wordt aangeboden aan de kandidaat die als eerste reageert
- Loting (lotingsmodel): de woning wordt verloot, alle kandidaten hebben evenveel kans om de woning aangeboden te krijgen.

Verder maakt TIL gebruik van het bemiddelingsmodel en sinds 2017 het zorgmodel. "Bemiddeling" wil zeggen dat de betreffende woning niet is gepubliceerd op de website, maar dat de woning rechtstreeks is gekoppeld aan een ingeschreven woningzoekende. In de meeste gevallen betreft een bemiddeling een woningzoekende uit een bijzondere doelgroep (uitstromers uit extramurale instellingen, vergunninghouders, moeilijk plaatsbaren, herstructureringskandidaten en urgenten). Het "zorgmodel" wordt vooral in Maastricht ingezet om woningzoekenden met een WMO-indicatie voorrang te verlenen op zogenaamde nultredenwoningen.

Bron jaarrapportage 2017 Thuis in Limburg:

Van de geaccepteerde woningen verliep in 2017:

- 55% via het aanbodmodel,
- 28% via het bemiddelingsmodel,

- 10% via direct huur
- 7% via loting
- van het optiemodel en zorgmodel werd nagenoeg geen gebruik van gemaakt.

Alvorens daadwerkelijk tot toewijzing wordt overgegaan, dient de kandidaat huurder diverse bescheiden te overleggen. Wordt hier niet (tijdig) aan voldaan, vervalt zijn klassering. Dit kan tevens het geval zijn indien niet voldaan wordt aan de regels van passend toewijzen (inkomen en/of gezinssamenstelling) en ingeval van huurachterstand bij de huidige verhuurder.

Er is binnen TIL geen (gezamenlijke) urgentieregeling. Het bemiddelingsmodel kan hiervoor worden ingezet.

Jaarlijks rapporteert TIL over diverse kengetallen en ontwikkelingen in de woonruimtebemiddeling. Cijfermatig inzicht wordt gegeven in zaken als aantal inschrijvingen, woningpublicaties, woningacceptaties en reacties op beschikbare woningen.

Weller:

Weller maakt gebruik van een eigen systeem. Hieraan ligt ten grondslag het “Weller-verhuurbeleid en woonruimte-bemiddeling”. Dit beleidsdocument is onder de deelnemers van de werkgroep verspreid.

Uit: Weller-verhuurbeleid en woonruimtebemiddeling”:

Weller heeft het traditionele aanbodsysteem verlaten ten gunste van een optiesysteem met inschrijving vooraf, kortweg het “Weller-optie-systeem” genoemd: specifieke vrijkomende woningen worden niet geadverteerd, maar in een persoonlijk gesprek met een relatiebeheerder worden woningzoekenden, bewoners en huurders geattendeerd op de woningen.

Samen met de klant wordt een zoekopdracht geformuleerd rekening houdend met de woonwensen van de klant en de mogelijkheden op de woningmarkt. Voor Weller betekent dit een inspanningsverplichting om de klant conform gemaakte afspraken te helpen aan een passende woning en op de hoogte te houden van de stand van zaken.

Alvorens een woning wordt toegewezen vindt er een passendheidstoets plaats (inkomen/gezinssamenstelling) en dienen diverse gegevens (waaronder een verhuurdersverklaring) te worden overlegd.

In geval van meerdere kandidaten wordt als hulpmiddel de navolgende algemene volgorde-criteria gehanteerd:

1. Bijzondere woningzoekenden (stadsvernieuwing, statushouders, moeilijk plaatsbaren)
2. Urgenten in de betekenis van medisch en sociaal
3. Doorstromers en vestigers; volgorde op basis van bewoningsdatum
4. Starters; volgorde op basis van leeftijd.

Weller kent zowel op het gebied van medisch als op het gebied van sociaal, een urgentieregeling.

NOOT: in het verleden hebben er diverse onderzoeken plaatsgevonden om het Wellersysteem en TIL aan elkaar te koppelen. Vooral om een compleet beeld te krijgen van de markt en de ontwikkeling hierin.

Technisch lijkt nu een en ander een opening te bieden.

De Voorzorg:

Heeft onlangs hun woonruimte-bemiddeling ‘gesaneerd’. Thans werkt de Voorzorg conform het aanbodmodel: elke woning wordt geadverteerd en toegewezen op inschrijfduur.

Is er sprake van een 'Tenzij', wordt dit nader, transparant, onderbouwd.
Qua woonruimteverdelingssysteem bevindt De Voorzorg zich in een oriëntatiefase.

Woonzorg Nederland:

Uit de website van Woonzorg Nederland:

"U komt in aanmerking voor een woning bij Woonzorg Nederland wanneer u 55 jaar of ouder bent en voldoet aan de gestelde voorwaarden. Deze voorwaarden kunnen verschillend zijn per complex, de plaatselijke situatie en de gemeentelijke regelgeving. De bewonersconsulent van het betreffende complex kan u hierover verder informeren".

Met betrekking tot huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen (huurders met zorgvragen) wordt een goed onderbouwde inschatting van de opgave (vraaginschatting) als noodzaak gezien. Pas dan kunnen afspraken worden gemaakt over spreiding en verdeling.

Het handelt dan onder meer over uitstromers vanuit maatschappelijke opvang en GGZ, ZMP/Housing first/ v.d. Staay woningen, statushouders, urgenten.....).

Verder is er sprake van een dubbele instroom; enerzijds vanuit de intramurale voorzieningen naar een eigen(huur)woning, anderzijds van bewoners die reeds wonen en dan pas een begeleidingsbehoefte/ zorgvraag ontwikkelen.

Voor een deel wordt het huisvesten van bijzondere doelgroepen geregisseerd door Housing. Uitbreiding van deze rol lijkt logisch en vanzelfsprekend, zij het dat hier naar mening van de diverse werkgroep leden er sprake dient te zijn van een gedeelde verantwoordelijkheid (overheid, zorgpartijen en corporaties).

Wellicht vallend buiten de scope van opdracht, vraagt de werkgroep met klem om:

- Inzage te bewerkstelligen in de hoogte van de opgave huisvesting bijzondere doelgroepen' (lees: het opstellen van een 'woonbegroting')
- Vervolgens afspraken maken over spreiding en verdeling (middels prestatieafspraken)
- De doorontwikkeling van Housing als regisseur verder gestalte te geven.

Namens de werkgroep woningtoewijzing,

J.Bindels
Juni 2018

3.b. brief HBV Groot Hoensbroek



HuurdersBelangenVereniging
Groot Hoensbroek

Adres: Marktstraat 145
6431 LN Hoensbroek

Openingstijden kantoor:

Donderdag: 10.00 - 12.00 uur
en op afspraak

Telefoon: 045 - 5 22 76 71 / 06 - 15434119
E-mail: bestuur@hbvgroothoensbroek.nl
Website: www.hbvgroothoensbroek.nl

Aan: - Het College van B&W van de gemeente Heerlen
- Wethouder Wonen, dhr. J. Clemens

p/a Postbus 1
6400 AA Heerlen

Gemeente Heerlen
IN-18006840-12 21 augustus 2018
Z-18189750



Heerlen, augustus 2018

Geacht College,
Geachte heer Clemens, Wethouder Wonen,

HuurdersBelangenVereniging Groot Hoensbroek (een huurdersorganisatie van Woonpunt) richt zich met deze brief tot u in relatie tot de gemaakte Prestatieafspraken (2017 en 2018) en de nieuw te maken afspraken voor 2019 tussen de woningcorporaties, de huurdersverenigingen en uw gemeente.

Zoals bekend heeft onze Vereniging de prestatieafspraken 2017 én 2018 niet getekend aangezien zij na ampele overwegingen niet akkoord kon gaan met de in haar ogen onvoldoende concreetheid van de afspraken inzake een transparant, objectief, gezamenlijk en evenredig/evenwichtig woonruimteverdelings- en inplaatsingsbeleid van de corporaties in onze stad Heerlen.

Nu de corporaties hun 'biedingen' voor 2019 aan u gestuurd hebben, zullen na het zomerreces de 'onderhandelingen' m.b.t. de prestatieafspraken 2019 starten.

1

11

Via deze weg en gevraagd bilateraal overleg met de Wethouder Wonen willen wij voorkomen dat onze wensen ten aanzien van het woonruimteverdelings- en inplaatsingsbeleid in onze stad in het onderhandelingsproces opnieuw onvoldoende aandacht krijgen en wij wederom genoodzaakt zijn om op genoemd onderdeel niet akkoord te gaan met de nieuwe prestatieafspraken en deze niet te ondertekenen.

Onze absolute intentie is om deze keer ten aanzien van het stedelijk woonruimteverdelings- en inplaatsingsbeleid tot goede, concrete gezamenlijke afspraken te komen zodat wij met genoeg de nieuwe prestatieafspraken kunnen tekenen.

Wat vooraf ging

Al enige jaren heeft onze HuurdersBelangenVereniging (overigens ook samen met de corporatie Woonpunt onder andere) haar grote zorgen uitgesproken over het ontbreken van een uniform en transparant woonruimteverdelings- en inplaatsingsbeleid bij de verschillende corporaties. Mede daardoor was er geen sprake van een transparante en objectieve toewijzing van sociale huurwoningen aan huurders en in het bijzonder aan de bijzondere doelgroepen. De leefbaarheid in bepaalde buurten/wijken, straten en complexen kwam hierdoor onder druk te staan. En de 'pijn' werd niet eerlijk verdeeld in de stad Heerlen: tussen corporaties en tussen buurten/wijken.

We hebben de gemeente vaker gevraagd om haar verantwoordelijkheid hierbij te nemen en regie te gaan voeren richting de corporaties om hier verandering in aan te brengen. Via de prestatieafspraken met alle corporaties en huurdersverenigingen lag de weg hiervoor open.

Ondanks onze uitgesproken zorgen en wensen is er via de prestatieafspraken 2017 én 2018 geen wezenlijke verandering van (uitvoering van) beleid tot stand gebracht. In 2017 is er weliswaar een 'thematafel' gewijd aan de 'woonruimteverdeling', maar ook daar was al snel duidelijk dat bij onze wens (en die van Woonpunt o.a.) om te komen tot een transparant, objectief, gezamenlijk en evenredig

woonruimteverdelings- en inplaatsingsbeleid van de corporaties, de neuzen niet dezelfde kant op stonden. Integendeel. Verschillende corporaties doken weg achter hun 'eigen, individueel beleid en uitvoering' daarvan (vanuit een diversiteit aan argumentaties) en de gemeente pakte vanuit haar regierol niet door op dit thema.

Onze zorgen ten aanzien van de selectieve druk op de leefbaarheid (bij bepaalde corporaties, in bepaalde buurten/wijken en complexen) werden niet weggenomen.

En onze wens om te komen tot een voor de klant/woningzoekende éénduidig, objectief, transparant verdelingssysteem (beleid), liefst via één-loket (dus niet shoppen bij de verschillende corporaties) werd niet gehonoreerd.

In onze ogen: gemiste kansen.

En....het doet nu pijn (en het gaat niet om genoegdoening; integendeel) dat de publiciteit rondom de verhuur-werkwijze bij de Voorzorg (*gelukkig in het verleden*) in ieder geval onze belevingen en uitgesproken zorgen bevestigden. Maar het ging niet alléén om de Voorzorg bij dit thema. Nogmaals; de neuzen van méérdere corporaties stonden niet dezelfde kant op bij het thema 'woonruimteverdeling'.

Bovenstaand was voor ons de kern waarom we niet akkoord konden gaan met de 'verhuurafspraken' in de prestatieafspraken 2017 en 2018. We hebben daarom ook niet getekend.

Het proces

HuurdersBelangenVereniging Groot Hoensbroek heeft dus gemotiveerd de afspraken 2017 en 2018 niet getekend vanwege een niet-akkoord rondom het woonruimteverdelings- en inplaatsingsbeleid.

Wij (maar ook de andere partijen: gemeente en/of corporaties) hadden kunnen beslissen om ons 'niet-akkoord' op genoemd thema als geschil aan de Minister voor te leggen. De Adviescommissie

Geschilbeslechting was dan ingeschakeld en had de Minister moeten adviseren.

Wij hebben niet voor die weg gekozen.

Via deze weg en gevraagd bilateraal overleg met de Wethouder Wonen wil onze HuurdersBelangenVereniging voorkomen dat onze wens ten aanzien van een essentiële wijziging van het woonruimteverdelings- en inplaatsingsbeleid in onze stad opnieuw onvoldoende aandacht krijgt in komend onderhandelingsproces richting prestatieafspraken 2019 en wij genoodzaakt worden om op genoemd onderdeel niet akkoord te gaan met de nieuwe prestatieafspraken. Alsdan, maar niet gehoopt, zullen we overwegen om een eventueel geschil wel aan de Minister voor te leggen.

Nogmaals:

Onze absolute intentie is om deze keer ten aanzien van het stedelijk woonruimteverdelings- en inplaatsingsbeleid tot goede, concrete gezamenlijke afspraken te komen zodat wij met genoeg de nieuwe prestatieafspraken kunnen tekenen.

Wat betreft het proces moet nog één kwestie van het hart die ons ontzettend geraakt heeft.

In de concept-prestatieafspraken 2018 werd HBV Groot Hoensbroek nog genoemd als één van de medeondertekenaars. En terecht. Wij zijn immers formeel partij conform de Woningwet.

Echter –nadat wij aangegeven hadden niet akkoord te kunnen gaan met de afspraken- zijn wij in de definitieve versie van de afspraken 2018 niet meer als ondertekenende partij opgenomen.

Ondanks dat wij ‘ons’ geschil niet aan de Minister wilden voorleggen, werd o.i. hierdoor het Ministerie/de Autoriteit Wonen de kans ontnomen om op eigen initiatief vragen te stellen of actie te ondernemen in kwestie.

We weten niet of het schrappen van ons als ‘partij’ een bewuste keuze van gemeente/partijen geweest is. We horen graag de redenen hiervan.

Want in een gesprek met wethouder van Zutphen zijn ons die niet duidelijk geworden.

En hoe verder?

Het maken van (concept-)prestatieafspraken 2019 staat weer voor de deur. Daar ligt voor ú en óns een gezonde uitdaging! In het belang van de volkshuisvesting/het wonen in algemeenheid en specifiek in het belang van de burgers/woningzoekenden in Heerlen. Onze insteek voor de prestatieafspraken 2019 treft u hieronder aan.

Algemeen: woonruimteverdeling

HuurdersBelangenVereniging Groot Hoensbroek vraagt wat betreft het toekomstig woonruimteverdelings (en de uitvoeringssystematiek) in de stad Heerlen invulling te geven aan de volgende (algemene) uitgangspunten:

- Transparantie (criteria en uitvoering voor iedereen inzichtelijk en te verantwoorden)
- Rechtvaardigheid (afgewogen criteria in relatie tot zwak/sterk)
- Objectiviteit (aantoonbaar; geen subjectieve criteria)
- Leefbaarheidscriteria op basis van objectieve sterkte-/zwakteanalyses van buurten/wijken/complexen
- Evenwichtig-/evenredigheid ('pijn' eerlijk verdelen in de stad en tussen corporaties)
- Eenduidigheid en gemeenschappelijkheid (één beleidskader en systematiek bij de corporaties in Heerlen)
- Klantgerichtheid (één loket; klant niet laten shoppen; duidelijkheid voor klanten)
- Keuzevrijheid woningzoekenden binnen de wettelijke kaders
- Efficiëntie en doelmatigheid van het verhuurproces (bedrijfsbelang voor de corporaties).

De drie partijen (gemeente, corporaties en huurdersverenigingen) zouden deze uitgangspunten via de prestatieafspraken moeten willen onderschrijven én er *concrete* invulling aan gaan geven. Om te

beginnen op stedelijk niveau (Heerlen). Regionaal niveau is vooralsnog -wat betreft dit thema- voor ons een 'brug te ver'.

De gemeente Heerlen zou bij de uitwerking van de uitgangspunten strikte regie moeten willen voeren op de beleids- en systeemimplementatie. Dit past in het huidige tijdsgewricht (en de wettelijke kaders) en is eerlijk naar de burgers/woningzoekenden. In zo'n traject is overweging van een Huisvestingsverordening door de gemeente mogelijk.

Als bovenstaande, algemene uitgangspunten door alle partijen onderschreven worden (*zo niet, dan verwachten we gemotiveerde redenen waarom niet*), dan zou de route van concretisering zich moeten richten op het gezamenlijk realiseren van een actueel toewijzingsbeleid/-model voor onze stad Heerlen en het voor alle corporaties hanteren van dezelfde criteria voor de woonruimteverdeling. Derhalve: dezelfde spelregels voor alle corporaties en dus eenduidigheid voor de burgers/woningzoekenden.

De woonruimteverdeling in Heerlen zal straks uiteraard moeten passen binnen de wettelijke kaders en ondersteunend moeten zijn aan de lokale, stedelijke volkshuisvestelijke doelen.

Jaarlijkse "woningbegrotingsafspraken" (de woningbegroting of jaarplan) tussen gemeente en de corporaties kunnen vastgelegd worden in de jaarlijkse prestatieafspraken.

Oftewel: er vindt jaarlijkse bepaling plaats van de omvang "vrij aanbod" (een transparant aanbodmodel) op de sociale woningmarkt en de omvang "distributie" dan wel 'direct verhuren' aan geprioriteerde doelgroepen van beleid (urgenten, woningzoekenden met zorg-verhuisindicatie, statushouders, moeilijk- en zeer moeilijk plaatsbaren, huurders die vanwege herstructurering moeten verhuizen, doelgroep 'maatwerk').

Bij de doelgroep 'maatwerk' gaat het om verhuur bij extramuraliserings-trajecten en verhuur- en begeleidingsafspraken met opvang- en hulpverleningsinstanties (via Housing).

Jaarlijks kunnen stedelijke quota vastgelegd worden voor de verschillende segmenten (aanbod en distributie) en doelgroepen met een evenredige verdeling over alle corporaties (taakstellend).

De spelregels /criteria voor het verhuren binnen het gemeenschappelijk aanbodmodel (de één-loket-gedachte) zouden bij alle corporaties gelijk moeten zijn. Hier hebben burgers/woningzoekenden recht op. Eén gezamenlijk, stedelijk woonruimteverdelingssysteem (één-loket) komt de klantvriendelijkheid (en transparantie) te goede. Aansluiting van alle Heerlense corporaties bij Thuis in Limburg (TIL), het 'Funda van hurend Limburg' zou hierbij te overwegen zijn.

Specifiek: inplaatsingsbeleid

Het betreft hier 'inplaatsing' cq. verhuur aan met name de bijzondere doelgroepen (moeilijk-plaatsbaar, zeer-moeilijk-plaatsbaar, zorgmijders, extramuralisering uit GGZ-instellingen en maatschappelijke opvang).

Zoals door ons al jarenlang aangegeven, zijn wij niet tevreden over (de uitvoering van) het 'beleid' in deze door sommige corporaties, met alle negatieve gevolgen voor de leefbaarheid in bepaalde buurten/wijken, straten en complexen van andere corporaties van dien. De pijn werd niet eerlijk verdeeld in de stad Heerlen: tussen corporaties en tussen buurten/wijken, met als gevolg dat 'zwak zwakker werd' en 'sterk sterker werd'.

2019 (in te zetten via de prestatieafspraken) zou een kentering van beleid moeten betekenen.

Onze HuurdersBelangenVereniging staat hierbij het volgende voor ogen.

A.

T.a.v. (zeer)moeilijk-plaatsbaren, extramuralisering uit (GGZ-)instellingen en maatschappelijke opvang

Hier gaat het om (potentiële) huurders die bij corporaties, instanties, gemeente bekend zijn vanwege hun individuele problematiek. Veelal worden deze via Housing (na uitvoerige analyse) bemiddeld naar een woonsituatie (met begeleiding).

Via deze route (Housing) is evenredige en evenwichtige spreiding over de stad Heerlen en de corporaties heel goed mogelijk.

Qua evenredigheid: de jaarlijkse omvang van de doelgroep is bekend of te prognosticeren en kan in principe naar rato van bezit verdeeld worden over de corporaties. Hier zijn we absolute voorstander van, maar wel in relatie tot de 'evenwichtigheid'.

Qua evenwichtigheid ligt het o.i. iets ingewikkelder. Immers, de veerkracht van de ene buurt/wijk, straat, complex is niet even groot als van een andere. Of sterker nog: niet méér even groot vanwege de uitvoering van 'beleid' in afgelopen jaren (zwak werd zwakker en sterk sterker).

HuurdersBelangenVereniging Groot Hoensbroek is dan ook van mening dat op basis van objectieve sterkte-/zwakteanalyses van buurten/wijken/complexen qua leefbaarheid (een soort leefbaarheidsmonitor) in Heerlen de 'veerkracht' van buurten/wijken/complexen bepaald zou moeten worden en dat hier bij de verdeling van de doelgroep over de corporaties rekening mee gehouden moet worden.

Daarnaast dient 'onevenwichtig' beleid vanuit het verleden ook 'gerepareerd' te worden. In het stadsdeel Hoensbroek (Woonpunt en de Voorzorg) kan bijvoorbeeld vastgesteld worden of Woonpunt (met in Parkstad vooral goedkoop en eenzijdig samengesteld bezit in Hoensbroek) afgelopen jaren relatief meer woningen verhuurd heeft aan de betreffende doelgroep dan de Voorzorg en in welke mate. In komende jaren dient dit geleidelijk aan 'gerepareerd' te worden via de quota-verdeling.

Gezien de in het verleden ontstane onevenwichtigheid in stadsdeel Hoensbroek qua verhuring aan de (Zeer) Moelijk Plaatsbaren,

zorgmijders en via extramuralisering vanuit GGZ en maatschappelijke opvang dient met 'reparatie' gestart te worden door Woonpunt in het stadsdeel Hoensbroek in 2019 te ontzien bij de quota-verdeling via Housing. Op basis van de gevraagde nadere analyse kan na 2019 verdere, geleidelijke 'reparatie' plaatsvinden. Dit kan ook zo in de prestatieafspraken vastgelegd worden.

B.

T.a.v. 'zorgmijders' ofstewel potentiële huurders waarvan eventuele problematiek NIET bekend is bij corporaties, instanties, gemeente

Het via 'eerste verhuur' voorkomen dat huurders uit deze doelgroep in de toekomst problemen veroorzaken in hun leefomgeving en een negatieve invloed op complex of buurt hebben, is moeilijk. Potentiële problemen zijn niet te voorspellen en 'aan de buitenkant' niet te zien.

Onze HuurdersBelangenVereniging wil met het oog op het zo veel als mogelijk voorkomen van toekomstige problemen hierbij dan ook vooral inzetten op preventie.

Binnen de systematiek van de woonruimteverdeling in Heerlen zou tussen partijen afgesproken moeten worden dat gewerkt wordt met 'verklaringen van goed (betalings-)gedrag' en dat corporaties die verklaringen ook 'naar eer en geweten' afgeven (gentleman's agreement).

We beseffen overigens dat hier toekomstige problemen niet volledig mee uit te sluiten zijn.

Tot slot

Via deze brief heeft HuurdersBelangenVereniging Groot Hoensbroek rondom het thema 'prestatieafspraken' willen terug- en vooruitblikken.

Wat betreft 'het vooruitblikken' willen we nogmaals Onze intentie benadrukken om vanuit een positieve insteek de komende onderhandelingen rondom de prestatieafspraken 2019 in te gaan. Gezien onze ervaringen echter rondom onze (inhoudelijk dezelfde) insteek in afgelopen jaren, vonden we het nodig om u via

deze weg te contacteren, mede in de hoop dat de gemeente ons vanuit haar eigen verantwoordelijkheid meer (geheel of gedeeltelijk) steunt. We beseffen ook dat voor verandering van beleid ook de corporaties partij zijn.

Wat betreft onze inhoudelijke insteek in komend proces richten we ons primair op een goed, transparant, rechtvaardig, evenwichtig stedelijk woonruimteverdelings- en inplaatsingsbeleid. We hebben deze insteek in deze brief verwoord.

Hopelijk komen we tot goede, concrete gezamenlijke afspraken hierover zodat wij met genoeg de nieuwe prestatieafspraken kunnen tekenen.

Wij zouden het zeer op prijs stellen om deze brief/onze insteek (proces en inhoud), samen met onze externe adviseur, in een (kennismakings)gesprek met dhr. J. Clemens, wethouder Wonen, nader toe te lichten. Een uitnodiging wachten wij hiervoor af.

Met vriendelijk groeten,

Namens het Bestuur van
HuurdersBelangenVereniging Groot Hoensbroek

Voorzitter

Sjaak Mestrom



KVK nummer: 140688720000H
IBAN rekeningnummer: NL10INGB0009068564

bestuur@hbvgroothoensbroek.nl
www.hbvgroothoensbroek.nl

Bijlage 4

Inzet middelen Leefbaarheid, overschrijdingen

De Voorzorg

In de Woningwet is aangegeven dat corporaties een bijdrage mogen leveren aan leefbaarheid. De leefbaarheidsuitgaven worden onderverdeeld in een viertal categorieën, deze worden hieronder nader toegelicht. Per leefbaarheidscategorie wordt het doel en de bedragen benoemd.

1. Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk

De Voorzorg levert een bijdrage aan woonmaatschappelijk werk. Dit gaat dan bijvoorbeeld over de betrokkenheid van de aanpak bij multiprobleemsituaties. De wijkbeheerder levert een bijdrage aan de uitvoering van achter de voordeur gesprekken ten behoeve aan de eigen huurders van De Voorzorg.

2. Leefbaarheidsbijdrage aanleg/ onderhoud kleinschalige infrastructuur

Een verandering van de infrastructuur (aanleg groen of aanleg kleinschalige wegen en paden) kan van positieve invloed zijn op de leefbaarheid. Een leefbaarheidsbijdrage aan klein infrastructuur in de woonomgeving dient zich in de directe nabijheid van de woningen van De Voorzorg te vinden en de grond dient eigendom van De Voorzorg te zijn. Daarbij moeten de investeringen ten goede komen aan de huurders daarvan.

3. Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/ overlast/ veiligheid

De Voorzorg mag investeren in de woonomgeving. Deze woonomgeving moet zich dan wel bevinden in de directe nabijheid van de woningen die De Voorzorg in eigendom heeft. Ook moeten de huurders van deze woningen profijt hebben van de investeringen. Door te investeren in projecten schoon, heel en veilig wordt de leefomgeving verbeterd. Het besteedbaar bedrag is bedoeld voor projecten waarbij sprake is van fysieke verloedering en de leefbaarheid in het gedrang komt.

De wijkbeheerders zijn de ogen en oren in de wijk als het gaat om een schone, heel en veilige leefomgeving. Zij zijn het eerste aanspreekpunt in de wijk. In eerste instantie zorgen de wijkbeheerders door eigen inzet dat de woonomgeving schoon is. Indien zij niet kunnen achterhalen wie de veroorzaker is of niet de middelen hebben om het zelf op te ruimen of schoon te maken, dan wordt er een derde partij ingeschakeld voor het schoonmaken. Onder deze post valt het verwijderen van zwerfafval (o.a. restafval, meubilair, papier), verwijderen graffiti.

4. Overige leefbaarheidsuitgaven

De samenleving zit in een overgang van verzorgingsstaat naar participatiesamenleving. De Voorzorg wil hierop inspelen door een regisserende en faciliterende rol te vervullen richting huurders om met elkaar een leefbare, prettige leefomgeving te realiseren.

Door het faciliteren van zeggenschap en invloed van huurders, gaan huurders zich verantwoordelijk voelen voor elkaar en de leefbaarheid in de buurt. Door huurders die initiatieven tonen te ondersteunen komt er vernieuwing die draagvlak heeft. Als onderdeel hiervan wil De Voorzorg vanaf 1 januari 2019 het leefbaarheidsfonds voor huurdersinitiatieven beschikbaar stellen. Deze financiële middelen worden uitsluitend ter beschikking gesteld in de vorm van tegemoetkomingen in de kosten van activiteiten die door de huurders van de woongelegenheden worden georganiseerd in het belang

van het behoud of de verbetering van die woongelegenheden of de direct daaraan grenzende omgeving.

Op basis van onze leefbaarheidsbegroting 2019 kunnen we aangeven dat het totaal aan leefbaarheidsuitgaven van De Voorzorg € 219.000 bedraagt en dat we daarmee het wettelijke genoemde basisbedrag van € 126,25 per daeb-woning waarschijnlijk niet zal overstijgen. Voor uw gemeente schatten wij namelijk in dat wij in 2019 op ongeveer € 78,00 (exclusief toerekening algemene kosten en overhead) per daeb-woning uitkomen.

Weller

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 in met een hogere bijdrage dan € 126,25 per daeb-woning aan leefbaarheid

Wonen Limburg

De uitgaven die Wonen Limburg doet aan het verbeteren van de leefbaarheid zijn soms toe te wijzen aan een specifieke gemeente, omdat het project enkel in deze gemeente wordt geïmplementeerd. Soms zijn ze ook (nog) niet toe te wijzen aan een gemeente, omdat we nog niet weten waar we het project gaan implementeren of omdat de implementatie meerdere gemeenten raakt. Daarom hebben wij de totale leefbaarheidskosten onderverdeeld in drie categorieën:

- **Leefbaarheidsprojecten:** middelen en projecten die -in samenspraak met bewoners- ingezet worden in een specifieke gemeente. Wij schatten in dat wij in 2019 in uw gemeente € 32.800 investeren in leefbaarheidsprojecten.
- **Personeelslasten:** voor onder andere de inzet van leefbaarheidsmedewerkers en wijk- en complexbeheerders. De geschatte personeelslasten ten behoeve van leefbaarheid in uw gemeente zijn € 157.000 in 2019.
- **Algemene leefbaarheidsmiddelen:** middelen en projecten die we Wonen Limburg-breed inzetten of waarvan de uitgaven afhankelijk zijn van de bewonersvragen of leefbaarheidsincidenten. Deze kosten worden op basis van het aantal vhe aan uw gemeente toegewezen. Wij schatten in dat wij in uw gemeente in 2019 € 75.500 uitgeven aan algemene leefbaarheidsmiddelen.

We kunnen nu al aangeven dat het totaal aan leefbaarheidsuitgaven van Wonen Limburg het in de wet genoemde basisbedrag van € 126,25 per daeb-woning waarschijnlijk zal overstijgen. Voor uw gemeente schatten wij namelijk in dat wij in 2019 op ongeveer € 203,00 per daeb-woning uitkomen. Omdat u en de huurdersorganisaties de leefbaarheid van onze wijken net zo belangrijk vinden als wij, gaan wij er vanuit dat u ook in 2019 hiermee weer kunt instemmen.

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.

Wonen Zuid

Het totaal aan leefbaarheidsuitgaven van Wonen Zuid ligt onder het in de wet genoemde basisbedrag van € 126,25 per daeb-woning. De leefbaarheidsuitgaven van Wonen Zuid in gemeente Heerlen zijn als volgt opgebouwd:

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 € 16.532 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 € 125.526 in 2019.

Woonpunt

Het totaal aan leefbaarheidsuitgaven van Woonpunt ligt onder het in de wet genoemde basisbedrag van € 126,25 per daeb-woning.

Bijlage 5

Toelichting Damoclesbeleid

Algemeen

Volgens het Damoclesbeleid gaat de burgemeester in het geval van verkoop, aflevering of verstrekking van een handelshoeveelheid softdrugs in beginsel over tot een bestuursrechtelijke waarschuwing. Bij de tweede constatering van een handelshoeveelheid softdrugs, gaat de burgemeester in beginsel over tot sluiting van de woning voor een periode van 6 maanden.

In het geval van verkoop, aflevering of verstrekking van een handelshoeveelheid harddrugs, gaat de burgemeester in beginsel over tot sluiting van de woning voor een periode van 12 maanden.

De burgemeester kan in bepaalde uitzonderlijke situaties bepalen dat er, door de omstandigheden van het geval, gebruik wordt gemaakt van zijn bevoegdheid zelfstandig naar eigen inzicht een besluit te nemen.

Uitzonderingspositie meldende eigenaar

Verder is er een uitzonderingspositie voor de meldende eigenaar in het beleid opgenomen. De burgemeester vindt het namelijk belangrijk dat particuliere verhuurders en woningcorporaties actief toezicht houden op de door hen verhuurde woningen. Derhalve worden voor particuliere eigenaren en woningcorporaties die zelf een concrete melding hebben gemaakt van hennep-gerelateerde activiteiten een uitzondering gemaakt op deze beleidsregel en wordt er maar één maand gesloten. Deze afwijkmogelijkheid kan slechts één keer worden toegepast ten aanzien van eenzelfde eigenaar en eenzelfde pand.

Uitzonderingspositie voor woningcorporaties in het kader van "Housing"

Binnen het concept "Housing Parkstad" werken de gemeente Heerlen, de woningcorporaties en diverse zorginstellingen samen met het doel om maatwerk te leveren voor zelfstandige huisvesting van cliënten met regiobinding bij uitstroom van een situatie van opname en/of opvang bij één van de partijen of vanuit een vergelijkbare situatie (zoals bijvoorbeeld ontslag of detentie).

Daarnaast werken de gemeente Heerlen, de woningcorporaties en een aantal zorginstellingen binnen het concept "Housing First" samen met het doel dak- en/of thuislozen of personen te huisvesten die ongeschikt zijn om in een woongroep te wonen.

Het onverkort toepassen van het Handhavingsbeleid, waarbij woningen of lokalen gesloten worden voor een periode van zes maanden (in gevallen van recidive bij hennepsteelt dan wel wanneer uit feiten en/of omstandigheden evident blijkt dat een woning in overwegende mate ten behoeve van de hennepsteelt, handel, op- en/of overslag van softdrugs in gebruik is) of voor twaalf maanden (in gevallen van handel in harddrugs), is in het kader van de samenwerking binnen "Housing" ongewenst.

Woningcorporaties die op verzoek van de gemeente Heerlen woningen ter beschikking stellen voor de huisvesting van de genoemde doelgroepen, worden onevenredig zwaar benadeeld wanneer het Handhavingsbeleid drugs – en overige (woon) overlast onverkort wordt toegepast.

Derhalve wordt voor woningen in bezit van woningcorporaties een uitzondering gemaakt op deze beleidsregels wanneer sprake is van drugsactiviteiten in een woning die verhuurd is binnen het concept "Housing Parkstad" of "Housing First".