



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



Op het Zuiden
Vereniging voor Huurders

WONEN weller
ZUID



wonen limburg



HV / H.T.M.
HUURDERSVERENIGING Heerlen - Treebeek - Molenberg

HUURDERSKOEPSEL BRUNSSUM

PRESTATIEAFSPRAKEN 2019

GEMEENTE
Brunssum

WONINGCORPORATIES
Weller
Wonen Zuid
Wonen Limburg

HUURDERSBELANGENORGANISATIES
Huurderskoepel Brunssum
Huurdersvereniging Op het Zuiden
Huurdersvereniging Heerlen-Treebeek-Molenberg
Stichting Huurdersbelangen Zuid Limburg

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. Proces- en overige afspraken

Ondertekening

Bijlagen

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 31-12-2019, zijn overeengekomen door de volgende partijen:

De gemeente, verder te noemen “de gemeente”

Gemeente Brunssum verder te noemen “de gemeente”

Vertegenwoordigd door de heer mr. J.M.H. Palmen, wethouder,

Woningcorporaties, verder te noemen “de corporaties”

- Stichting Weller Wonen, verder te noemen “Weller”

Vertegenwoordigd door de heer ing. J.M.W Gorgels MSM, bestuurder

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

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

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

Vertegenwoordigd door de heer W. Hazeu, bestuurder

De huurdersorganisaties, verder te noemen “de huurdersorganisaties”

- Stichting Huurderskoepel Brunssum, verder te noemen “Huurderskoepel Brunssum”,

Vertegenwoordigd door de heer H. Wittmann, voorzitter

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

Vertegenwoordigd door mevr. L. Valkenburg, voorzitter bestuur

- Huurdersvereniging Heerlen-Treebeek-Molenberg, verder te noemen “HTM”,

Vertegenwoordigd door de heer A. de Haas, voorzitter bestuur

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

Vertegenwoordigd door de heer M.W.F. Jagt, voorzitter.

Positiebepaling van corporaties in de gemeente Brunssum

Woningaanbod per corporatie in Brunssum (peildatum 01-01-2018) Bron: Provinciale Woonmonitor en opgave corporaties		
Totaal woningen gemeente	14272	
Koopwoningen	8595	60,2%
Weller	3.073	21,5%
Wonen Zuid	596	4,2%
Wonen Limburg	275	1,9%
Woningstichting de Voorzorg	206	1,4%
Woningstichting Zo Wonen	7	0,1%
Particuliere verhuurders	1520	10,7%

Van woonvisie naar bod naar prestatieafspraken

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

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

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

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

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

- De transformatieopgave in de woningmarkt in de verschillende woonwijken
- Het in balans brengen van de omvang van de huur- en koopwoningenvoorraad met de vraag
- De (over de wijken gespreide) huisvestingsopgave van kwetsbare inwoners
- De versterking van de bestaande woonmilieus
- Het accommoderen van de woonvragen vanuit personeel van de JFC-basis

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. Alle in deze prestatieafspraken opgenomen afspraken worden daarmee ook gemaakt met inachtneming van de geldende privacywetgeving. Indien de realisatie van gemaakte afspraken als gevolg van wijziging in wet en regelgeving niet (meer) mogelijk is, treden partijen hierover in overleg. Door corporaties genoemde begrote bedragen zijn onder voorbehoud van goedkeuring door de RvC, die door de gemeente onder voorbehoud van goedkeuring door de Raad.

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 de sociale huurwoningenvoorraad de komende jaren gelijk blijft (Regio-SVB 2017). 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 huurwoningenvoorraad flexibel te laten bewegen tussen sociale huur, midden-huur 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 midden-huur 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:

- Partijen spannen zich gezamenlijk in om voldoende woningen beschikbaar te hebben voor de sociale doelgroep;

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	Regionale samenwerking Parkstad Limburg Werkgroep "beschikbaarheid en vastgoedtransitie"

2025) en het inzetten op een verruiming van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen op de korte termijn. De vertaling hiervan naar de lokale situatie 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 zo snel mogelijk gebieden binnen Parkstad waar extra inzet op nodig is. 3. De instrumenten verwerving, nieuwbouw, sloop (verdunding), 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 verdunding 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 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 HBV's benoemen welke gebieden binnen Parkstad in aanmerking komen voor uitbreiden aanbod sociale huur en/of tijdelijke huisvesting. <i>3-4: Gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties werken in regionaal verband aan de verdere concretisering van deze afspraken.</i>	<i>Gemeenten</i>
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,	<i>Corporaties</i>

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. <i>3-4: Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties werken in regionaal verband aan de verdere concretisering van deze afspraken.</i>	
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. <i>3-4: Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties werken in regionaal verband aan de verdere concretisering van deze afspraken.</i>	ROH

Lokale ontwikkelingen en opgaven rond vastgoedtransitie en beschikbaarheid

Met het oog op de vergrijzing en de demografische krimp is transformatie van de bestaande woningmarkt noodzakelijk. Een goede mix van (levensloopbestendige) koop- en huurwoningen in de verschillende prijsklassen en in de verschillende woonwijken blijft ook in dat verband noodzakelijk.

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 (tekst afstemmen op lokale opgave vanuit Woonvisie). 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.

Aandacht wordt ook gevraagd voor de vrije sector huur, zodat ook de vraag van middeninkomens in voldoende mate bediend kan worden.

Deze krimpontwikkeling 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. Verkoop van sociale huurwoningen kan alleen bij voldoende

toekomstkwaliteit. 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
Afspraak 1 Gemeente zal bij de (periodieke) herziening van bestemmingsplannen voldoende flexibiliteit betrachten en ruimte geven aan innovatieve bouwconcepten, woonvormen en duurzaamheidsmaatregelen. Afspraak 2 Gemeente zal andere corporaties en marktpartijen blijven stimuleren om samen mogelijkheden op het gebied van 'aankoop van particulier bezit' alsook 'aankoop collectief bezit' verder te kunnen brengen. Afspraak 3 Woningcorporaties zullen in 2019 het navolgende woningbouwprogramma tot uitvoering brengen: Sloop: 138 woningen Oude Egge (incl. aangekocht/aan te kopen bezit) Sloop 96 woningen Treebeekplein (gekoppeld aan de realisatie van maatschappelijke voorziening met 30 woningen) Nieuwbouw: 138 woningen Oude Egge 20 zorgwoningen Tarcisiuslocatie 32 zorgwoningen Noorderkroon 56 levensloopbestendige woningen Past. Savelbergstraat 15 koopwoningen Koutenveld aansluitend aan sloop 96 woningen start nieuwbouw 50 woningen (oplevering naar verwachting 2020) 31 woningen Brikke Oave (Centrum) 30 appartementen maatschappelijke voorziening Treebeek (onder voorbehoud van overeenstemming met gemeente Brunssum) Afspraak 4 Weller onderzoekt de haalbaarheid van overname van 3 woonwagendplaatsen van gemeente en de realisatie van nieuwe woonwagendplaatsen aan de Emmaweg. Afspraak 5 Weller is bereid de haalbaarheid van aankoop collectief particulier bezit te onderzoeken (in casu hoogbouw Brunssum-Noord) op basis van een positieve businesscase.	Gemeente Gemeente Weller Wonen Zuid Weller Wonen Zuid Weller Weller
Bijdrage aan lokale afspraken over beschikbaarheid en vastgoedtransitie	Gemeente
Corporaties en marktpartijen stimuleren om samen mogelijkheden op het gebied van 'aankoop van particulier bezit' alsook 'aankoop collectief bezit' verder te kunnen brengen. De gemeente zal bij de (periodieke) herziening van bestemmingsplannen voldoende flexibiliteit betrachten en ruimte geven aan innovatieve bouwconcepten, woonvormen en duurzaamheidsmaatregelen, die door woningcorporaties worden ingebracht	Gemeente

Naar aanleiding van het nieuwe beleidskader voor gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid brengt de gemeente de behoefte aan staanplaatsen in beeld. Corporaties voorzien in de huisvesting van woonwagengewoners voor zover deze tot de doelgroep behoren.	Corporaties
Bijdrage aan lokale afspraken over beschikbaarheid en vastgoedtransitie	Corporaties
Weller investeert in 2019 aanzienlijk in de instandhouding van de kwaliteit van haar woningbezit: sloop, nieuwbouw, verduurzaming, renovatie en onderhoud. Deze investeringen vloeien voort uit de via SBI (Strategisch Beleidsinstrument) jaarlijks opgestelde wensportefeuille en transformatieopgave. <u>Sloopprogramma</u>: 115 woningen De Oude Egge. <u>Nieuwbouwprogramma</u>: 138 woningen De Oude Egge, 20 zorgwoningen Tarcisiuslocatie, 56 levensloopbestendige woningen P. Savelbergstraat en 32 zorgwoningen Noorderkoon II bestemd voor cliënten van Radar (begeleid wonen), Koutenveld fase 1 b 15 koopwoningen, Koutenveld fase 2 24 woningen, Leenheerstraat 10 woningen huur en 10 woningen koop, Poorterstraat 13 woningen huur en 13 woningen koop. Weller zal de overname van de 3 standplaatsen gelegen aan de Rembrandtstraat alsmede de realisatie van nieuwe woonwagendstandplaatsen aan de Emmaweg op haalbaarheid onderzoeken. De uitkomsten hiervan worden medio 2019 verwacht. Weller heeft geen actief verkoopbeleid m.b.t. het bestaand woningbezit. Weller bedient een brede doelgroep. Daarin hoort ook de geliberaliseerde huur. Het marktaandeel hiervan zal vrij bescheiden blijven. Weller is bereid de haalbaarheid van aankoop particulier bezit te onderzoeken in casu hoogbouw Brunssum-Noord op basis van een positieve businesscase. In de oude Egge wordt bezit aangekocht om nieuwbouw mogelijk te maken Wonen Limburg heeft geen sloop/nieuwbouw plannen in 2019. Bij gebleken behoefte blijft het aanbod voor het realiseren van tijdelijke woningen (Kompaswoningen). Indien zich in 2019 kans(en) voordoen voor de 'aankoop van particulier bezit' alsook voor de 'aankoop van collectief bezit' wil Wonen Limburg deze aankopen samen met gemeente (en andere partijen) vormgeven. Wonen Limburg evalueert het project 'aankoop particulier bezit' zoals dit in andere gemeenten binnen Parkstad Limburg heeft plaatsgevonden. De uitkomst van deze evaluatie wordt met de partijen gedeeld. Wonen Zuid heeft in haar begroting de verwerving van maximaal 25 woningen uit particulier eigendom opgenomen. Feitelijke verwerving vindt plaats op basis van een goedgekeurde Business Case. Wonen Zuid voorziet de verkoop van ca 4 woningen (postcodegebied 6446) in Brunssum. (start) Nieuwbouwontwikkeling 2019: 31 woningen Brikke Oave (Centrum); 30 appartementen maatschappelijke voorziening Treebeek en 50 woningen nieuwbouw huur Treebeekplein. • De gemeente spant zich in om samen met Wonen Zuid tot haalbare uitgangspunten te komen voor de realisatie van genoemde projecten. De gemeente zal bij de (periodieke) herziening van bestemmingsplannen	Weller Wonen Limburg Wonen Zuid

voldoende flexibiliteit te betrachten en ruimte geven aan innovatieve bouwconcepten, woonvormen en duurzaamheidsmaatregelen.	
Bijdrage aan lokale afspraken over beschikbaarheid en vastgoedtransitie	Huurdersorganisaties
Huurdersorganisaties vinden het belangrijk dat huurders aan de voorkant en tijdens het proces kunnen meepraten over sloop en (vervangende) nieuwbouw. Huurdersorganisaties willen afspraken maken dat huurders bij gedwongen verhuizing evenwel recht blijven houden op een sociale huurwoning en dat het recht van terugkeer gewaarborgd is. De huurders willen afspreken dat er bij (collectieve) aankoop geen volkshuisvestelijk vermogen wegvloeit om problemen in de particuliere sector op te lossen. Verkoop van woningen lijkt niet aan de orde. Mocht dat wel aan de orde zijn dan willen de huurdersorganisaties afspreken dat er geen woningen worden verkocht aan particuliere investeerders niet zijnde professionele verhuurders.	Huurdersorganisatie(s)

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 we gezamenlijk hoe we meer grip krijgen op betaalbaarheid van het wonen voor de sociale doelgroep. Daarbij erkennen we de inzet op de totale woonlasten.	Regionale samenwerking Parkstad. <i>Werkgroep "Betaalbaarheid"</i>
Bijdrage aan regionale afspraken over betaalbaarheid door:	Gemeenten
1. Gemeenten leveren voor het onderzoek geïnitieerd door het ROH, informatie over flankerend beleid dat rond de betaalbaarheid voor (specifieke) doelgroepen wordt gevoerd.	<i>Gemeenten</i>
Bijdrage aan regionale afspraken over betaalbaarheid door:	Corporaties
1. Corporaties leveren voor het onderzoek geïnitieerd door het ROH, informatie over flankerend beleid dat rond de betaalbaarheid voor (specifieke) doelgroepen wordt gevoerd.	<i>Corporaties</i>
Bijdrage aan regionale afspraken over betaalbaarheid door:	Huurdersorganisaties
1. Het ROH 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.	<i>ROH</i>

Lokale ontwikkelingen en opgaven rond betaalbaarheid

Vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid wil de gemeente met m.n. corporaties, zorgpartijen en energieaanbieders werken aan betaalbaar wonen

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.

Lokale afspraken 2019 Betaalbaarheid	Eigenaar/initiatiefnemer
Afspraak 1 Woningcorporaties dragen zorg voor (het behoud van) voldoende woningen in de te onderscheiden huurprijsklassen.	Corporaties
Afspraak 2 Woningcorporaties continueren c.q. entameren de inzet van energicoaches, zo mogelijk ook uit de gelederen van de huurdersorganisaties. De inzet van energicoaches moet huurders bewust maken van het gebruik van energie en leren waar besparingen kunnen worden gerealiseerd. Woningcorporaties monitoren en rapporteren de activiteiten en de inzet van energicoaches voor één jaar. Aan de hand hiervan wordt de inzet van energicoaches geëvalueerd en indien nodig bijgesteld of anders vormgegeven. Partijen onderzoeken de mogelijkheid om de huidige inzet van de energicoaches op elkaar af te stemmen	Corporaties/HBV's Corporaties Corporaties/Gemeente/HBV's
Afspraak 3 De corporaties sturen op het beschikbaar houden van voldoende betaalbare woningen voor de doelgroepen van beleid. In lijn met passend toewijzen heeft tenminste 95% van het gezamenlijke woningaanbod van de corporaties een netto huurprijs onder de liberaliseringsgrens en in lijn met DAEB-toewijzen heeft tenminste 80% van het gezamenlijke woningaanbod van de corporaties een netto huurprijs onder de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag. Corporaties maken de verdeling van woningen naar huurprijscategorie jaarlijks inzichtelijk middels het Regio-SVB. Zie onderstaand overzicht *)	Corporaties
Afspraak 4 De samenwerking binnen de convenant "Samenwerking rondom huurschulden Brunssum 2017" wordt één keer per jaar in een gezamenlijk overleg geëvalueerd en vervolgens om –bij aanleiding- tot aanvulling en/of herijking van afspraken te komen.	Corporaties/Gemeente/HBV's

Bijdrage aan lokale afspraken over betaalbaarheid	Gemeente
Continuering afspraken in Convenant Samenwerken rondom huurschulden m.b.t. voorkomen van (huur)schulden. Deze afspraken en benodigd vangnet/netwerk te evalueren m.b.t. preventie en het uitvoeringsoverleg en waar nodig verder concretiseren.	Gemeente
Bijdrage aan lokale afspraken over betaalbaarheid	Corporaties
Wonen Limburg continueert in 2019 het twee-hurenbeleid: bij woningen die worden toegewezen gelden 2 huurprijzen, de geadverteerde huurprijs en een inkomensafhankelijke lagere huurprijs. De lagere huurprijs geldt enkel bij huishoudens die huurtoeslaggerechtigd zijn. In 2017 96% passend toegewezen, 94% van de woningen betaalbaar (tot € 640,14). Vanuit Wonen Limburg Accent richten wij ons op woningzoekenden voor wie een sociale huurwoning noch een koopwoning een realistisch beeld lijkt en huurders met een huishoudeninkomen tussen € 36.000 en € 55.000 bruto per jaar (huurprijs € 710 - € 950 per maand). Jaarlijkse huurverhoging wordt beperkt voor alle huurders van onze woningen (in 2018 inflatievolgend). Continuering inzet budgetcoaches en energiecoaches. Onderzoek naar maatregelen om betaalbaarheid te verbeteren, zoals tijdelijke huurkortingen voor huishoudens met te hoge woonlasten, inzet voorzieningenwijzer.nl (voorkomen huurachterstanden en verminderen van de druk op lokale schuldhelpverlening), introduceren eigen beheer. De corporaties sturen op het beschikbaar houden van voldoende betaalbare woningen voor de doelgroepen van beleid. In lijn met passend toewijzen heeft tenminste 95% van het gezamenlijke woningaanbod van de corporaties een netto huurprijs onder de liberaliseringsgrens en in lijn met DAEB-toewijzen heeft tenminste 80% van het gezamenlijke woningaanbod van de corporaties een netto huurprijs onder de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag. Corporaties maken de verdeling van woningen naar huurprijscategorie jaarlijks inzichtelijk middels het Regio-SVB. De samenwerking binnen de convenant "Samenwerking rondom huurschulden Brunssum 2017" wordt één keer per jaar in een gezamenlijk overleg geëvalueerd en vervolgens om –bij aanleiding- tot aanvulling en/of herijking van afspraken te komen. Weller maakt op cyclische wijze jaarlijks inzichtelijk welke wensportefeuille nagestreefd wordt in Brunssum m.b.t. beschikbaarheid en betaalbaarheid van de woningvoorraad en welke transformatieopgave hiervoor nodig is. Weller heeft als uitgangspunt een brede doelgroep te bedienen waarbij de nadruk wel ligt op de primaire doelgroep. Bij nieuwbouw ligt de nadruk op beschikbaarheid van levensloopbestendige en duurzame woningen. Weller zal zich in 2019 heroriënteren aangaande het door Weller toe te passen woningtoewijzingssysteem en onderzoeken in hoeverre aansluiting bij TIL (en onder welke voorwaarden) mogelijk is. Weller zal haar huurbeleid (jaarlijks) actualiseren waarin beschikbaarheid, betaalbaarheid en verduurzaming van de	Wonen Limburg Corporaties Corporaties Corporaties Weller Weller

woningvoorraad de uitgangspunten zijn. Weller streeft daarbij wel naar een gematigde jaarlijkse verhoging. Met betrekking tot het Convenant Samenwerken Rndom Huurschulden wenst Weller graag te evalueren m.b.t. preventie en het uitvoeringsoverleg. Verder zal de betaalbaarheid worden beïnvloed door de mate waarin Weller haar woningvoorraad kan verduurzamen. Zo wordt nieuwbouw in principe aangesloten op de duurzame energieopwekkingsystemen van Mijwater. Corporaties willen met de gemeente overleggen over de inzet van energiecoaches zoals eerder toegepast in de gemeente Heerlen.	Corporaties en gemeente
Bijdrage aan lokale afspraken over betaalbaarheid	Huurdersorganisaties
De huurdersorganisaties willen concrete afspraken maken over het krijgen van inzicht in de betaalbaarheid van de woningvoorraad in aanbod en in wat er daadwerkelijk gebeurt. Bijvoorbeeld: inzicht in huurachterstanden, huisuitzettingen en dergelijke. Welke woningen in welke prijsklasse worden nu verhuurd, indeling naar goedkoop (onder de 1e aftoppingsgrens), betaalbaar 1 (tot de 2e aftoppingsgrens), betaalbaar 2 (boven de 2e aftoppingsgrens) en dure huur en wat gebeurt er met mutatie? Daarbij horen ook de maatregelen die corporaties inzetten om al dan niet specifieke ondersteuning te geven aan individuele huurders en doelgroepen. Onderzocht moet worden of er alternatieve woonvormen zijn waarbij betaalbaarheid van het wonen toeneemt, bijvoorbeeld tiny housing.	huurdersorganisatie(s)

*)

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 Brunssum				
		Voorraad	Huurprijscategorie	Indicatie Doelgroep
>80%	>95%	15,1%	< € 417,35	Jongeren 18 tot 23 jaar en laagste inkomens
		64,0%	€ 417,35 t/m € 597,30	1-2 pers huishoudens huurtoeslaggerechtigd
		8,9%	€ 597,31 t/m € 640,14	3> pers huishoudens huurtoeslaggerechtigd
		7,8%	€ 640,15 t/m € 710,68	Inkomen huurtoeslaggrens tot DAEB-grens
		4,3%	> € 710,68	Inkomen boven DAEB-grens
Bron: Regio SVB Parkstad(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
1 Partijen streven naar een verdere professionalisering van de samenwerking. Dat betekent concreet dat: a. de belangrijkste zorgpartijen bij de opgave dienen te worden betrokken; b. een werkgroep bestaande uit vertegenwoordigers van gemeenten wordt ingesteld met als doel het bestuurlijk mandaat op het vak van wonen en zorg bij de gemeenten duidelijk te regelen; 2 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. 3 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. 4 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. <i>Werkgroep "Wonen en Zorg"</i>
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. <i>1-5: Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties werken in regionaal verband aan de verdere concretisering van deze afspraken.</i>	<i>Gemeenten</i>
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	<i>Corporaties</i>

aanbod aan levensloopgeschikte en zorggeschikte woningen voor diverse uiteenlopende woon-zorg doelgroepen. <i>1-5: Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties werken in regionaal verband aan de verdere concretisering van deze afspraken.</i>	
Bijdrage aan regionale afspraken over wonen met zorg door:	Huurdersorganisaties
Algemeen: Huurders 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. <i>1-5: Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties werken in regionaal verband aan de verdere concretisering van deze afspraken.</i>	<i>ROH</i>

Lokale ontwikkelingen en opgaven rond wonen en zorg

Inwoners die afhankelijk zijn van zorg moeten lang in hun woning kunnen blijven wonen. De gemeente wil het langer zelfstandig wonen ondersteunen door afspraken te maken over toevoeging van meer levensloopgeschikte woningen.

Naast aanpassing van de woning is aanpassing en toegankelijk maken van de woonomgeving minstens zo belangrijk. Deze is nu vaak verouderd en beperkt toegankelijk voor mensen met bijvoorbeeld een rollator. In het kader van de stadsdeelvisies wil de gemeente dit oppakken. Vanuit de stadsdeelvisies werkt de gemeente ook aan ontmoetingsfuncties in de wijk, Dit helpt vereenzaming tegen te gaan en maakt het langer zelfstandig wonen makkelijker mogelijk.

Voor de kwetsbaarste groepen wil de gemeente in de nabijheid van voorzieningen en gespreid over de wijken beschutte woonvormen laten realiseren. Eventuele overlast voor buurtbewoners wordt daarbij zo veel mogelijk beperkt door bijvoorbeeld extra begeleiding.

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 ervoor 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.

Lokale afspraken 2019 Wonen en Zorg. Uitstroom intramuraal	Eigenaar/initiatiefnemer
Afspraak 1 Een doorontwikkeling van Housing Parkstad wordt ondersteund, waardoor de bewoners die nu door 'het systeem' worden afgewezen en de kwetsbare bewoners die reeds woonachtig zijn in een huurwoning hieraan kunnen worden toegevoegd zodat zij niet meer 'tussen wal en schip vallen'.	Gemeente/Corporaties
Afspraak 2 De gemeente zal actief de regierol pakken om de samenwerking tussen diverse zorg-/welzijnspartijen, corporaties, gemeente en huurders te intensiveren zodat bv. in crisissituaties direct actie ondernomen kan worden.	Gemeente
Bijdrage aan lokale afspraken over uitstroom intramuraal door:	Gemeente
Doorontwikkeling van Housing Parkstad ondersteunen, waardoor de bewoners die nu door 'het systeem' worden afgewezen en de kwetsbare bewoners die reeds woonachtig zijn in een huurwoning hieraan kunnen worden toegevoegd zodat zij niet meer 'tussen wal en schip vallen'. Actief regierol pakken om de samenwerking tussen diverse zorg-/welzijnspartijen, corporaties, gemeente en huurders te intensiveren zodat bv. in crisissituaties direct actie ondernomen kan worden.	Gemeente
Bijdrage aan lokale afspraken over uitstroom intramuraal door:	Corporaties
Corporaties leveren hun bijdrage aan de huisvesting van bijzondere woningzoekenden (Housing Parkstad), opdat aan overeengekomen taakstellingen kan worden voldaan. Wonen Limburg wil de geleerde lessen van het experiment 'Iedereen kan wonen' indien nodig en in samenwerking met de andere (maatschappelijke) partijen inzetten in de gemeente Brunssum. Doorontwikkeling Housing Parkstad voor de uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang en de kwetsbare bewoners die al bij de corporaties wonen. Wonen Zuid geeft naar rato van haar aandeel in de totale voorraad sociale huurwoningen van de corporaties, invulling aan de vastgestelde taakstelling en draagt (via het ROW) naar rato bij aan de afgesproken kosten.	Corporaties Wonen Limburg Wonen Zuid
Bijdrage aan lokale afspraken over uitstroom intramuraal door:	Huurdersorganisaties
De woonbegeleiding Housing Parkstad richt zich vooral op nieuwe (startende) huurrelaties. De huurdersorganisaties willen graag een uitbreiding zien zodat ook in bestaande huurrelaties "woonondersteuning" gegeven kan worden. Huurdersorganisaties vinden het belangrijk dat de kwetsbare doelgroepen in voldoende mate in aanmerking kunnen komen voor een huurwoning. Statushouders horen hierbij. Kwetsbare groepen verdienen dan ook bijzondere aandacht. De aanspraak die deze groepen maken op de beschikbare huurwoningen moet goed afgestemd worden op de reguliere woningzoekende met beperkte financiële mogelijkheden. Net als voor de statushouders willen de huurdersorganisaties een afspraak maken over het percentage huurwoningen dat gereserveerd wordt voor kwetsbare doelgroepen. Niet als harde grens maar wel als bewaking om te voorkomen dat de verhoudingen zoekraken wegens gebrek aan sturing.	Huurdersorganisatie(s)

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.

Lokale afspraken 2019 Wonen en Zorg: Langer thuis wonen	Eigenaar/initiatiefnemer
Afspraak 1 De gemeente investeert in aanpassing en toegankelijk maken van de openbare ruimte. Voor 2019 o.a. in de herstructurering Treebeekplein (kosten € 1,8 mln.)	Gemeente
Afspraak 2 De gemeente Brunssum onderzoekt de mogelijkheid om Wonen Zuid en Wonen Limburg te laten aansluiten bij de WMO-convenant met Weller en indien nodig deze te herijken.	Gemeente/Corporaties
Afspraak 3 De woningcorporaties zullen renovaties en nieuwbouw van woningen zo veel mogelijk levensloopbestendig realiseren.	Corporaties
Bijdrage aan lokale afspraken over langer thuis wonen door:	Gemeente
Actief regierol pakken om de samenwerking tussen diverse zorg-/welzijnspartijen, corporaties, gemeente en huurders te intensiveren. WL en WZ laten aansluiten bij het WMO-convenant tussen Weller en gemeente, en indien nodig deze herijken.	Gemeente
Bijdrage aan lokale afspraken over langer thuis wonen door:	Corporaties
Weller zal in haar nieuwbouw zo veel mogelijk rekening houden met levensloopbestendigheid. Voorbeelden hiervan zijn de nog te bouwen complexen aan de Pastoor Savelbergstraat (56 levensloopbestendige woningen) en Tarcisiuslocatie (20 zorgwoningen). Wenst continuering van het WMO-convenant afgesloten tussen Weller en de gemeente Brunssum.	Weller
Wonen Zuid screent in 2018 en 2019 de geschiktheid van hun woningaanbod op toe- en doorgankelijkheid (binnen de woning) c.q. levensloopgeschiktheid. en informeren in 2019 over de conclusies. De komende jaren werken zij door nieuwbouw en renovatie aan het vergroten van het aanbod toe- en doorgankelijke c.q. levensloopgeschikte en zorgwoningen.	Wonen Zuid
Aansluiten Wonen Limburg en Wonen Zuid bij het WMO-convenant tussen Weller en gemeente, en indien nodig herijken.	Wonen Limburg en Wonen Zuid
Bijdrage aan lokale afspraken over langer thuis wonen door:	Huurdersorganisaties

De huurdersorganisaties willen afspraken maken over het bieden van goede informatie en ondersteuning voor het maken van een laatste stap in de woon carrière voor ouderen. Daarnaast moet een "gedwongen" verhuizing vanuit WMO overwegingen fatsoenlijk gefaciliteerd worden (verhuiskostenvergoeding). Om de vitaliteit binnen complexen te waarborgen willen huurdersorganisaties afspraken maken om een gevarieerde leeftijdsopbouw na te streven en voldoende mobiliteit van bewoners.	huurdersorganisatie(s)
---	------------------------

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: Huisvesting vergunninghouders	Eigenaar/initiatiefnemer
Afspraak 1 De huisvesting van vergunninghouders en daarmee het realiseren van de taakstelling is prioritair en vergunninghouders worden daarom met voorrang gehuisvest.	Gemeente/Corporaties/Huurdersorganisaties
Afspraak 2 In geval de taakstelling voor 2019 sterk afwijkt van de taakstelling voor 2018 en de woningcorporaties deze niet kunnen realiseren binnen de beschikbare 10% vrijkomende woningen, overleggen partijen met elkaar over alternatieven en oplossingsrichtingen.	Gemeente/Corporaties
Afspraak 3: Partijen maken afspraken rond samenwerking bij het realiseren van de taakstelling huisvesting vergunninghouders en zullen deze afspraken vast leggen in een samenwerkingsovereenkomst. Onderdeel hiervan vormen afspraken over het bieden van een duurzame start in de wijk aan de gehuisveste statushouders.	Gemeente/Corporaties/HBV
Bijdrage aan lokale afspraken over huisvesting vergunninghouders door:	Gemeente
WZ vraagt afspraken te maken rond de samenwerking bij het realiseren van de taakstelling huisvesting vergunninghouders en deze afspraken vast te leggen in een samenwerkingsovereenkomst.	Gemeente
Bijdrage aan lokale afspraken over huisvesting vergunninghouders door:	Corporaties

Corporaties zullen naar vermogen en naar rato van woningbezit met inachtneming van een verantwoord toewijzingsbeleid zorgdragen voor de huisvesting van statushouders opdat aan overeengekomen taakstellingen kan worden voldaan. In geval de taakstelling voor 2019 sterk afwijkt van de taakstelling voor 2018 en wij deze niet kunnen realiseren binnen de beschikbare 10% vrijkomende woningen overleggen wij met u en onze over alternatieven en oplossingsrichtingen.	Corporaties
Bijdrage aan lokale afspraken over huisvesting vergunninghouders door:	Huurdersorganisaties
Huurdersorganisaties willen inzicht in de begeleiding van vergunninghouders en de (kwalitatieve) effecten daarvan. Het bieden van een duurzame start is daarbij van belang. De huurdersorganisaties zullen het overleg hierover starten met de gemeenten en de corporaties.	Huurdersorganisaties

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 'Energieneutrale 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 potentiëstudies (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 buurniveau. 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. Werkgroep "PALET"
Bijdrage aan regionale afspraken over verduurzaming door:	Gemeenten
<i>1-7: Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties werken in regionaal verband aan de verdere concretisering van deze afspraken.</i>	<i>Gemeenten</i>
Bijdrage aan regionale afspraken over verduurzaming door:	Corporaties
Algemeen: Corporaties hanteren rond verduurzaming de volgende uitgangspunten: • Renovaties gaan gepaard met energetische maatregelen.	<i>Corporaties</i>

• Slopen van woningen met een laag energielabel en vervangende nieuwbouw met energielabel A++, NOM (Nul op de Meter) of BEN (Bijna Energieneutraal). • Inzet op: ○ Mijnwaterprojecten: 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.	ROH

Lokale ontwikkelingen en opgaven rond verduurzaming van de sociale woningvoorraad

Brunssum wil in 2040 energieneutraal zijn. De verduurzaming van de woningvoorraad speelt een enorme rol in het verduurzamen van de gemeente. Uit het onderzoek "Palet 2.0- Brunssum" blijkt dat via zonne-energie en warmte-koude opslag veel duurzame energie op te wekken valt.

De gemeente waardeert, stimuleert en faciliteert initiatieven vanuit inwoners of wijken om te verduurzamen en wil met corporaties en energieleveranciers op zoek naar locaties en complexen waar verduurzaming (op korte termijn) haalbaar is.

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

Belangrijke drijfveren voor de corporaties en huurdersorganisaties zijn aan de ene kant de beheersing van de woonlasten en aan de andere kant de reductie van de belasting op het milieu. Partijen erkennen dat de energiebesparing in de woningvoorraad noodzakelijk is en een gezamenlijke inspanning vergt. Corporaties geven (lokaal) op hun eigen wijze invulling aan de duurzaamheidsambities. 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
Afspraak 1 Met de herstructurering van het Treebeekplein (kosten € 1,8 mln.) draagt de gemeente bij aan het duurzaam hergebruik van (sloop)materialen en het vergroten van de capaciteit aan waterberging.	Gemeente
Afspraak 2 De gemeente heeft de regierol als het gaat om de warmtetransitie c.q. bij het komen tot een Warmteplan c.q. Transitievisie Warmte en de daaruit voortvloeiende uitvoeringsplannen per wijk.	Gemeente
Afspraak 3 De gemeente zorgt voor beleid voor het plaatsen van zonnepanelen op daken in het Beschermd Stads en Dorpsgezicht.	Gemeente

Afspraak 4 De woningcorporaties investeren op het moment van planmatig, niet-planmatig en mutatieonderhoud ook in de energetische verbetering van de woningen.	Corporaties
Afspraak 5 Corporaties werken voortdurend aan het verbeteren van de energetische prestaties van hun woningbezit. Corporaties maken de (ontwikkeling in) energetische prestaties (uitgedrukt in labels) van hun woningbezit jaarlijks inzichtelijk middels het Regio SVB Parkstad.	Corporaties
Afspraak 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.	Corporaties/Gemeenten/HBV's
Afspraak 7 Weller neemt de volgende verduurzamingsstrategie als uitgangspunt: (1) nieuwbouw wordt in beginsel aangesloten op de aardgasloze energieconcepten van Mijnwater BV, (2) verduurzamingsprojecten in de bestaande voorraad worden, mits haalbaar op de aardgasloze energieconcepten van Mijnwater BV aangesloten, (3) in EGW-complexen worden zogenaamde no-regretmaatregelen genomen in de isolatiesfeer uit te voeren in de komende jaren, (4) huurdersvertegenwoordigingen worden nauwer bij de plannen betrokken, (5) Weller participeert in het proeftuinenproject aardgasloze wijken betreffende Brunssum-Noord. Weller voert de volgende verduurzamingsprojecten in de bestaande voorraad uit:	Weller
1) Beekstraat 11 woningen, (2) Complexen behorende bij de aanvraag Proeftuin Gasloze Wijk, zijnde: • Europalaan: 175 flatwoningen, nrs. 487-835, bouwjaar 1969, energielabel D • H. Dunantstraat: 84 flatwoningen nrs. 351-517, bouwjaar 1970, energielabel D • H. Dunantstraat: 126 flatwoningen nrs. 519-773, bouwjaar 1970, energielabel E • Albert Schweitzerstraat, 80 woningen, nrs. 2-160, bouwjaar 1973, energielabel E • Ridder Dirkstraat, 18 woningen, nrs. 1 t/m 35, bouwjaar 1975, energielabel D • Ridder Janstraat, 12 woningen 1 t/m 23, bouwjaar 1975, energielabel D • Ridder Walramstraat, 30 woningen 2 t/m 60, bouwjaar 1975, energielabel D	Weller

In de proeftuin gaat het om een combinatie van duurzame renovatie met een aansluiting op aardgasloze en duurzame energie van Mijwater. Bij de overige duurzame renovatieprojecten gaat het primair om maatregelen die leiden tot een betere energie-index en een lager energieverbruik. Afspraak 8 Wonen Zuid stelde in 2017 het 6-sporenbeleid voor de verduurzaming van haar woningvoorraad vast en stuurt hier doelbewust op • Bewustwording en gedragsbeïnvloeding • Segmentatie van kostendekkendheid van duurzaamheidsinvesteringen in relatie tot betaalbaarheid (een deel van de investering voor duurzaamheid wordt niet doorgerekend in een huurverhoging) • Eliminatie van laagste labels (F en G labels worden naar minimaal E label (streven B label) gebracht) • Innovaties toepassen in 30% van toekomstige nieuwbouw • Zonnepanelen pro-actiever promoten door betaalbaarheid positief te beïnvloeden • Duurzame materiaalkeuze nadrukkelijker betrekken bij nieuwbouw, renovatie en onderhoud. Afspraak 9 Wonen Limburg investeert in de periode 2017-2020 circa € 100 miljoen om 4.000 woningen energetisch te verbeteren naar een minimaal label B. In de gemeente Brunssum worden in 2019 geen woningen energetisch verbeterd. Wonen Limburg voorziet elke vrijkomende geschikte grondgebonden huurwoning van zonnepanelen. Ook zittende bewoners van grondgebonden huurwoningen kunnen de plaatsing van zonnepanelen aanvragen. Wonen Limburg zet naast de persoonlijke benadering ook in op digitale hulpmiddelen om bewoners te informeren over het eigen energieverbruik en een duurzame woning en woonomgeving.	Wonen Zuid Wonen Limburg
Bijdrage aan lokale afspraken over verduurzaming door:	Gemeente
Gemeente voert de regierol met betrekking tot de uitvoering van het op te stellen warmteplan c.q. warmtevisie en de daarbij behorende transformatie. Corporaties worden hierbij betrokken. Gemeente streeft ernaar om eerder aan de slag te gaan met het formuleren van beleid ten aanzien van de op te stellen warmteatlassen in 2021. Gemeente gaat in overleg met corporaties om tot oplossingen te komen voor de belemmeringen die de status van Beschermd Stads en Dorpsgezicht heeft voor het plaatsen van zonnepanelen.	Gemeente
Bijdrage aan lokale afspraken over verduurzaming door:	Corporaties
Iedere (grondgebonden) mutatiewoning wordt, indien mogelijk, voorzien van zonnepanelen. Middels het planmatig, niet-planmatig en mutatieonderhoud investeert Wonen Limburg in de kwaliteit van de woningen.	Wonen Limburg

G label van zo'n 1000 woningen volledig te elimineren door het treffen van energetische maatregelen (veelal zonder of gedeeltelijk kostprijs dekkende huurverhoging. Daarnaast investeren we in het plaatsen van zonnepanelen op zo'n 900 woningen bij renovatie, onderhoud of op verzoek van de huurder. Ook zetten we in op informatievoorziening gericht op bewustwording en gedragsverandering bij huurders, inzet van innovatieve technologieën, gebruik van duurzame materialen en het duurzaam slopen van gebouwen. Wij realiseren onze doelstellingen over een periode van 5 jaar, waarbij aantallen per jaar per gemeente kunnen verschillen (gecombineerd met onderhouds-, renovatie-, en sloop/nieuwbouwprojecten) • Wonen Zuid breed verbeteren wij in 2019 het energielabel van 240 woningen naar label C of hoger. • Wonen Zuid breed elimineren wij in 2019 200 F of G labels door het toepassen van energetische verbeteringen Wonen Zuid breed plaatsen wij in 2019 op 180 woningen zonnepanelen.	
Bijdrage aan lokale afspraken over verduurzaming door:	Huurdersorganisaties
Huurders vinden het belangrijk dat duurzaamheid wordt ingezet vanuit het perspectief van betaalbaarheid. Vanuit dat perspectief willen de huurdersorganisaties afspraken maken dat er geen woningen met een slecht energielabel (E, F en G) wordt toegewezen aan de huurders met de laagste inkomen. In voorkomende gevallen zou een oplossing gevonden moeten worden door bijvoorbeeld en versnelde verbetering van de energieprestatie of anders een tijdelijke huurkorting. De inzet van energiecoaches moet huurders bewust maken van het gebruik van energie en leren waar besparingen kunnen worden gerealiseerd.	huurdersorganisatie(s)

5 Leefbaarheid

Lokale ontwikkelingen en opgaven rond leefbaarheid

De leefbaarheidsopgave voor de verschillende delen van Brunssum is o.a. vastgelegd in de stadsdeelvisies. Dit is mede het gezamenlijk kader om de leefbaarheid in Brunssum te verbeteren.

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

Inzet van middelen voor leefbaarheid door corporaties

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

Binnen de kaders van de woningwet mogen corporaties maximaal € 127,39 per daeb-woning per jaar besteden aan leefbaarheid. Middelen worden daar ingezet waar dat nodig is en/of waar huurders een beroep doen op beschikbare budgetten. Soms is het nodig in een gemeente meer aan leefbaarheid te besteden dan de toegestane € 127,39 per daeb-woning. Dat kan, als de gemeente en huurdersorganisaties daar vooraf afspraken over maken en mee instemmen.

Lokale afspraken 2019 Leefbaarheid inzet middelen	Eigenaar/initiatiefnemer
Afspraak 1 De gemeente en Huurdersorganisaties stemmen in met een hogere bijdrage dan € 127,39 per daeb-woning aan leefbaarheid.	Gemeenten/HBV's
Afspraak 2 Met het IBA-project "Treebeek in beweging" draagt de gemeente mede bij aan de leefbaarheid in de wijk. Oriënterende gesprekken over invulling project tussen IBA, Wonen Zuid en gemeente lopen.	Gemeente/Wonen Zuid
Afspraak 3: Corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties blijven zich gezamenlijk inzetten voor de leefbaarheid. De kwetsbaarheid van wijken moet in beeld worden gebracht zodat afspraken gemaakt kunnen worden over eventuele aanvullende maatregelen.	Gemeenten/HBV's/woningcorporaties
Bijdrage aan lokale afspraken over leefbaarheid door:	Gemeente
De gemeente stemt in met een hogere bijdrage dan € 127,39 per daeb-woning aan leefbaarheid. In algemene zin trekken partijen gezamenlijk op in de wijk bij het verbeteren van de leefbaarheid, vooral daar waar deze het meest kwetsbaar is. Waar nodig neemt de gemeente de regie in het samenbrengen van ketenpartners om de leefbaarheidsproblematiek integraal te benaderen.	Gemeente

ten behoeve van leefbaarheid in de gemeente zijn € 40.106 in 2019. Wonen Limburg heeft haar uitgaven aan leefbaarheid verdeeld in drie categorieën met daarbij de geschatte uitgaven voor Brunssum: leefbaarheidsprojecten € 19.500, personeelslasten € 33.000 en algemene leefbaarheidsmiddelen € 16.000. Gemiddeld per daeb-woning € 249,00. 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 Limburg continueert de inzet schoon GMS en Go4It!: inzet van cliënten met een verslavingsproblematiek en jongeren met een afstand tot de arbeidsmarkt bij het uitvoeren van diverse eenvoudige werkzaamheden	Wonen Limburg
Bijdrage aan lokale afspraken over leefbaarheid door:	Huurdersorganisaties
De huurdersorganisaties stemmen in met de overschrijding van het basisbedrag voor leefbaarheid van € 127,39 per daeb-woning. Corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties moeten zich gezamenlijk blijven inzetten voor de leefbaarheid. De kwetsbaarheid van wijken moet in beeld worden gebracht zodat afspraken gemaakt kunnen worden over eventuele aanvullende maatregelen.	Huurdersorganisaties

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 ernstige overlast	Eigenaar/initiatiefnemer
Afspraak 1 De lopende gesprekken over rol en verantwoordelijkheid in de aanpak van overlast en leefbaarheidsproblematiek zullen in 2019 worden voortgezet, mede naar aanleiding van nieuwe wetgeving (gedragsaanwijzing door burgemeester). Samen met partners in de wijken en wijkbewoners wil de gemeente "wijkveiligheidsplannen" opstellen en uitvoeren.	Gemeenten/corporaties/HBV's
Afspraak 2. De gemeente gaat de uitvoering van het Damoclesbeleid evalueren en zal corporaties hiervoor uitnodigen.	Gemeente/corporaties
Bijdrage aan lokale afspraken over ernstige overlast door:	Gemeente
De lopende gesprekken over rol en verantwoordelijkheid in de aanpak van overlast en leefbaarheidsproblematiek zullen in 2019 worden voortgezet, mede naar aanleiding van nieuwe wetgeving (gedragsaanwijzing door burgemeester). Samen met partners in de wijken en wijkbewoners wil de gemeente "wijkveiligheidsplannen" opstellen en uitvoeren. De gemeente gaat de uitvoering van het Damoclesbeleid evalueren en zal corporaties hiervoor uitnodigen.	Gemeente
Bijdrage aan lokale afspraken over ernstige overlast door:	Corporaties
Bijdrage aan lokale afspraken over ernstige overlast door:	Huurdersorganisaties
De huurdersorganisaties participeren door actief deel te nemen aan de relevante overlegsituaties	HBV's

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.

Corporaties zullen jaarlijks in het kader van de te maken prestatieafspraken kennisnemen van de speerpunten van beleid van de gemeente en de behoeften van de huurdersorganisaties. De corporaties zullen dit meenemen in hun eigen volkshuisvestingsbeleid dat afgeleid is van het strategische meerjarenplan.

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.

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

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 verlenging van de overeenkomst of aanpassing al dan niet gelimiteerd naar tijd en bedrag. Corporaties initiëren (individueel) dit overleg.

Ondertekening

Over de voorliggende prestatieafspraken hebben d.d. 14 december 2018 te Brunssum overeenstemming bereikt:

Gemeente Brunssum



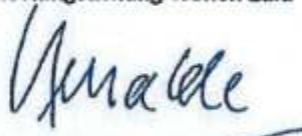
De heer Mr. J.M.H. Palmen
Wethouder

Stichting Weller Wonen



De heer Ing. J.M.W. Gorgels MSM
Bestuurder

Woningstichting Wonen Zuid



De heer Ir. A. van Malde
Bestuurder

Woningstichting Wonen Limburg



De heer W. Hazeu
Bestuurder

Stichting Huurderskoepel
Brunssum



De heer H. Wittman
Voorzitter

Huurdersvereniging Op het
Zuiden



Mevr. L. Valkenburg
Voorzitter bestuur

Huurdersvereniging HTM



De heer A. de Haas
Voorzitter bestuur

Stichting Huurdersbelangen Zuid
Limburg



De heer M.W.F. Jagt
Voorzitter

BIJLAGE 1: Belangrijkste kaders uit wet en regelgeving

Woningwet en prestatieafspraken

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

Regelgeving betaalbaarheid en beschikbaarheid

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-persoonshuishoudens max. € 22.400 en 2- en meerpersoonshuishoudens 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 meerpersoonshuishoudens € 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 van 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 de 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	t/m € 22.400	1- en 2 persoons huishoudens; t/m 1e aftoppingsgrens	≤ € 597,30	DAEB
	huurtoeslag inkomensgrens 2 en meer persoons huishoudens	t/m € 30.400 (niet-AOW) en t/m € 30.375 (AOW)**	3 en meer persoons huishoudens (van 1e + € 0,01) t/m 2e aftoppingsgrens	≤ € 640,14	DAEB
Lage Middeninkomens	1 persoons huishoudens: van huurtoeslag inkomensgrens t/m 1e DAEB grens	van € 22.401 t/m € 36.798	1 en 2 persoons huishoudens: van 1e aftoppingsgrens + € 0,01 t/m liberaliseringsgrens	€ 597,31 t/m € 710,68	DAEB (evt. deels Niet-DAEB)
	2 en meer persoons huishoudens: van huurtoeslag inkomensgrens t/m 1e DAEB-grens	van € 30.401 t/m € 36.798	3 en meer persoons huishoudens 2e aftoppingsgrens + € 0,01 t/m liberaliseringsgrens	€ 640,15 t/m € 710,68	DAEB (evt. deels Niet-DAEB)
Middeninkomens*	1e DAEB-grens t/m (ca.) 2e DAEB-grens	van € 36.799 t/m € 41.056*	1 en 2 persoons huishoudens: van 1e aftoppingsgrens + € 0,01 t/m liberaliseringsgrens	€ 597,31 tot ca. € 850,-	t/m € 710,68 DAEB (evt. deels Niet-DAEB) v.a. € 710,69 Niet-DAEB
			3 en meer persoons huishoudens 2e aftoppingsgrens + € 0,01 t/m liberaliseringsgrens	€ 640,15 tot ca. € 850,-	t/m € 710,68 DAEB (evt. deels Niet-DAEB) v.a. € 710,69 Niet-DAEB
Hoge inkomens*	Boven 2e DAEB-grens	van € 41.056*	Alle Huishoudens	> € 710,68	Niet-DAEB
* Betreft de 2e DAEB-grens. T/m 2016 werd door de overheid een inkomensgrens van € 44.360 gehanteerd met 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. Vooral voor de middeninkomens geldt dat deze maar beperkt toegang hebben tot het sociale huursegment (beschikbaarheid woningen tot € 710,68). Deze doelgroepen zijn dan aangewezen op het commerciële huuraanbod. Huurprijzen in dit segment (bij gelijkwaardige kwaliteit aan corporatiewoning) beginnen overwegend boven de liberaliseringsgrens, maar reiken veelal boven de € 850,-. Bij een middeninkomen tot € 41.056 kan de betaalbaarheid van wonen dan in het gedrang komen. Corporaties spannen zich in om (binnen de mogelijkheden van het woningaanbod) ook middeninkomens te voorzien van passende huisvesting in de huurprijscategorie tot ca. € 850,-.					
Toewijzingscriteria voor woningcorporaties:					
DAEB-Toewijzen (Europees)					
Tenminste 80% van alle woningtoewijzingen aan huishoudens met een inkomen tot € 36.798					
Maximaal 10% van alle woningtoewijzingen aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.798 tot € 41.056					
Maximaal 10% van alle woningtoewijzingen aan huishoudens met een inkomen boven € 41.056					
Passend toewijzen					
Bij tenminste 95% van alle woningtoewijzingen aan een huishouden met een huurtoeslaggerechtigd inkomen, wordt een woning toegewezen met een huurprijs onder de voor het huishouden betreffende aftoppingsgrens.					
De slaagkans voor huurtoeslaggerechtigde inkomens blijft tenminste gelijk aan de slaagkans vóór invoering van de passendheidstoets (moreel appel van minister).					
(In casu betekent dit dat ca. 80% van alle woningtoewijzingen een toewijzing aan een huishouden met huurtoeslaggerechtigd inkomen betreft)					

Presentatie Regionale Vastgoedstrategie PARKSTAD LIMBURG

Pagina 1 van 2

Schalniveau GEMEENTE:

Brunssum

Peildatum 1-1-2018

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

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

Corporatiewoningen

Brunssum

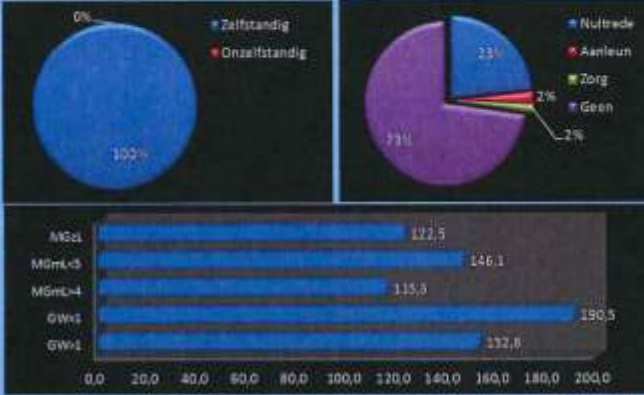
	ABS	REL
Wonen Zuid	597	15,2%
Wonen Limburg	275	7,0%
Weller	2966	75,4%
Heem Wonen	0	0,0%
ZO-wonen	7	0,2%
Woonpunt	0	0,0%
Ws Voerendaal	0	0,0%
Ws Simpelveld	0	0,0%
De Voorzorg	87	2,2%
Totaal woningen corporaties	3932	



Woningkenmerken

Brunssum

	ABS	REL
Zelfstandige & Onzelfst. eenheden	3924	99,8%
Zelfstandige woningen	8	0,2%
Onzelfstandige woningen		
Nultredewoning	919	23,4%
Aanleunwoning	92	2,3%
Zorgwoning	60	1,5%
Geen Zorglabel	2861	72,8%
Voor ZELFSTANDIGE woningen	ABS	REL
Grondgebonden > 1 verdieping	1609	41,0%
Grondgebonden 1 verdieping	42	1,1%
Meergezins met lift > 4 verd.	543	13,8%
Meergezins met lift <= 4 verd.	748	19,1%
Meergezins zonder lift	982	25,0%
Gemiddeld WWS zelfst. won.	133,0	



Vastgoedstrategie / ontwikkeling portefeuille

Brunssum

	ABS	REL	2018	2019	2020	2021	2022	2023-2027	telkens ultimo jaar
Alle eenheden	2886	73,4%	3720	3295	3351	3930	3423		
Doorexpluiten	416	10,6%	0	331	85	0	0	0	
Renoveren	584	14,9%	96	98	140	0	250	0	
Sloop	46	1,2%	10	10	9	9	8	8/jr	<< Prognose
Verkoop (bij mutatie)	0	0,0%	0	0	0	0	0	0	
Onderzoek	0	0,0%	0	0	0	0	0	0	
Nieuwbouw	379		38	0	353	0	0	0	Periode: 2018-2022
In Exploitatie (w/w w.j.)	3932	100,0%	3842	3734	3948	3939	3681		93,4% ultimo 2022



Bouwjaar

Brunssum

	ABS	REL
Alle eenheden	652	16,6%
Bouwjaar 1900-1945	1188	30,2%
Bouwjaar 1946-1970	1427	36,3%
Bouwjaar 1971-1990	208	5,3%
Bouwjaar 1991-2000	457	11,6%
Bouwjaar 2001-2018		
Gemiddeld bouwjaar	1969	



Vervolg regionale vastgoedstrategie PARKSTAD LIMBURG

Pagina 2 van 2

Schalniveau GEMEENTE:

Brunssum

Peildatum: 1-1-2018

