

B&W Adviesnota

Onderwerp	Meerjarige samenwerkingsafspraken - jaarafspraken 2025 en 2026
Zaaknummer	Z24003210
B&W datum	17 december 2024
Naam steller	Medewerker team Ruimtelijke Ontwikkeling
Teammanager	Teammanager team Ruimtelijke Ontwikkeling
Portefeuillehouder	Erik van Daal

Besproken met portefeuillehouder?

Ja, met Erik van Daal en Daan Janssen op 25 november 2024

Openbaarheid

Ja, na het informeren van betrokkenen.

Bevoegd orgaan

B en W

Ter kennisname aanbieden aan Commissie Wonen en Raad

Advies

1. De samenwerkingsafspraken – jaarafspraken 2025 en 2026 tussen Wonen Limburg, Huurdersvereniging Noord-Limburg (HV-NL) en de gemeente Venray aan te gaan.
2. Voor de burgemeester: wethouder E. van Daal te machtigen om de onder punt 1 genoemde samenwerkingsafspraken – jaarafspraken 2025 en 2026 te tekenen.
3. De raad te informeren over de samenwerkingsafspraken - jaarafspraken 2025 en 2026 via bijgevoegde raadsinformatiebrief.

Inleiding

Op 11 juli 2023 hebben de bestuurders van Wonen Limburg en de gemeente Venray de meerjarige samenwerkingsafspraken 2023-2027 ondertekend. Met deze afspraken wordt uitvoering gegeven aan het Omgevingsprogramma Wonen van de gemeente Venray. De partijen zijn samen aan de slag gegaan om de volgende doelen te bereiken:

- een groei van de sociale woningvoorraad;
- het zorgen voor een betere balans tussen woonlasten en inkomsten van huurders;
- het verduurzamen van de woningvoorraad;
- het bieden van passende woningen voor verschillende (zorg)doelgroepen;
- het werken aan een gemeente met prettige, vitale en veerkrachtige wijken en dorpen.

Deze ambities zijn vastgelegd en vertaald in thema's in de meerjarige raamovereenkomst (deel I). Daarnaast is een overzicht gemaakt van gemaakte jaarafspraken (deel II). De jaarafspraken liepen van 2023 tot en met 2024. Voor u liggen de nieuwe jaarafspraken 2025 en 2026. We leggen de komende jaren de focus op:

- Het ontwikkelen van nieuwe woningbouwlocaties inclusief de ontwikkeling van vier huurwoonwagendstandplaatsen.
- Het opstellen van een gebiedsvisie Beukenlaan met toevoeging van een cultuursensitief woonzorgconcept.
- De inzet op de realisatie van scootmobielstallingen bij ouderencomplexen.
- Het voorkomen van stijgende kosten en inzet op armoedebestrijding onder huurders.
- Het versterken van de samenwerking op het gebied van duurzaamheid.

Een aantal afspraken is een vervolg/uitwerking van de jaarafspraken 2023 en 2024. Voor een volledig overzicht verwijzen wij u naar de bijlage.

Beoogd resultaat

Een goed, duurzaam en betaalbaar (t)huis voor alle huidige en toekomstige huurders van Venray.

Argumenten

1.1 We geven hiermee invulling aan de Woningwet.

Volgens art. 42 lid 1 van de Woningwet zijn gemeenten verplicht woonbeleid te formuleren. In 2022 heeft de gemeente Venray het Omgevingsprogramma Wonen vastgesteld. Lokale vraagstukken vragen om een goede samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties. Via prestatieafspraken maken gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties afspraken over hun gezamenlijke inspanningen. Uitgangspunt is dat partijen gelijkwaardig aan tafel zitten en dat de afspraken wederkerig zijn. In 2023 zijn meerjarige samenwerkingsafspraken via een raamovereenkomst met jaarafspraken gemaakt. We hebben gekozen voor meerjarige samenwerkingsafspraken, omdat het jaarlijks opstellen van samenwerkingsafspraken tijdrovend is. Bovendien kennen de afspraken vaak een langere doorlooptijd dan een jaar.

1.2 We staan weer voor een nieuwe periode.

Op 11 juli 2023 hebben de bestuurders van Wonen Limburg en de gemeente de raamovereenkomst en de jaarafspraken 2023 en 2024 ondertekend. Deze termijn is bijna verstreken. We hebben met Wonen Limburg en de HV-NL nieuwe jaarafspraken gemaakt voor 2025 en 2026. Op het moment

van het opstellen van deze nota is nog niet bekend of de HV-NL deze gaat ondertekenen. Dit heeft te maken met het standpunt van de HV-NL (op advies van de Woonbond) over de voorgenomen huurverhoging van sociale huurwoningen (zie kanttekeningen/risico's). De HV-NL maakt zich zorgen over de stijgende lasten van hun huurders, die hierdoor steeds meer in de problemen komen. Dit betreft niet alleen de huurverhoging, maar bijvoorbeeld ook stijgende energiekosten.

Kanttekeningen of risico's

1.1 Het is nog niet bekend of de Huurdersvereniging Noord-Limburg (HV-NL) gaat ondertekenen. De nieuwe jaarafspraken zijn opgesteld samen met de vertegenwoordigers van de huurders van Wonen Limburg: HV-NL. De huurdersvereniging wordt geadviseerd door de Woonbond. Deze is medio november uit de landelijke onderhandelingen gestapt vanwege de voorgenomen huurverhoging. De HV-NL beraadt zich nu of en hoe zij de jaarafspraken 2025 en 2026 gaan ondertekenen. Ondertekening door de HV-NL is uiteraard zeer gewenst, maar niet verplicht.

Communicatie

De gemeenteraad ontvangt een raadsinformatiebrief over de afspraken 2025 en 2026.

Financiële gevolgen

Geen

Vervolgtraject besluitvorming

Na vaststelling in het college zullen de samenwerkingsafspraken – jaarafspraken 2025 en 2026 formeel worden ondertekend. Wonen Limburg stuurt de samenwerkingsafspraken naar de Autoriteit woningcorporaties.

Evaluatie

Jaarlijks evalueren we de resultaten van de afspraken over het voorgaande jaar en vervolgens rapporteren we hierover aan het college van B&W en gemeenteraad via de Jaarbrief Wonen (eerste kwartaal).

Bijlagen

1. Samenwerkingsafspraken Wonen gemeente Venray 2023-2027 deel I en deel II (jaarafspraken 2025-2026)
2. Raadsinformatiebrief
3. Bod Wonen Limburg

Naslagwerk

N.v.t.



HUURDERSVERENIGING
NOORD-LIMBURG

Samenwerkingsafspraken Wonen gemeente Venray 2023-2027

Deel II: Jaarafspraken 2025-2026

Inhoud

Ondertekenblad	3
1 Inleiding	4
1.1 Samenwerkingsafspraken meerjarig en concreet voor komende twee jaar	4
1.2 De jaarafspraken	4

Ondertekenblad

Aldus overeengekomen en ondertekend in drievoud op 4 december 2024

Gemeente Venray

Vertegenwoordigd door de heer E. van Daal, wethouder Wonen

.....

Wonen Limburg

Vertegenwoordigd door de heer G.G.M.P. Peeters, bestuurder

.....

Huurdersvereniging Noord-Limburg

Vertegenwoordigd door de heer D. Cox, voorzitter

.....

Huurdersvereniging Noord-Limburg

Vertegenwoordigd door mevrouw A. Beekers, bestuurslid

.....

1 Inleiding

1.1 Samenwerkingsafspraken meerjarig en concreet voor komende twee jaar

Belangrijk onderdeel van het wonen in Venray is de sociale huursector. Volgens de Woningwet zijn corporaties verplicht hun bijdragen aan het gemeentelijk woonbeleid en de voorgenomen activiteiten helder te maken en in te dienen bij gemeente en huurdersorganisatie. Op basis daarvan worden prestatieafspraken gemaakt.

Partijen hebben afgesproken meerjarige (strategische) afspraken te maken voor de periode 2023 tot en met 2027 en daarnaast concretere jaarafspraken voor opeenvolgende perioden van 2 jaar (dus nu 2025-2026). Voor u ligt deel II: de jaarafspraken voor de gemeente Venray tussen de gemeente, Wonen Limburg (WL) en de Huurdersvereniging Noord-Limburg (HV-NL) voor de periode 2025 en 2026. Deze jaarafspraken zijn nauw verbonden met de meerjarige raamovereenkomst in deel I.

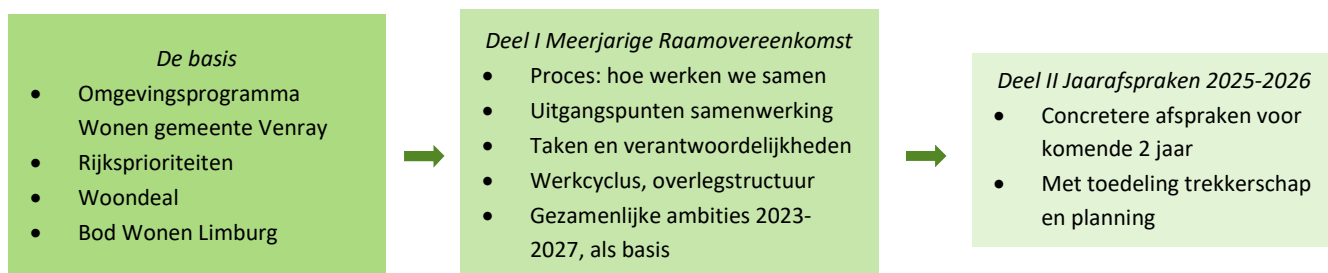
We noemen het bewust **samenwerkingsafspraken**. Samen beseffen we dat het niet alleen gaat om eenzijdig vragen van prestaties van de ander. Maar juist om samen prestaties leveren, waarin iedere partij vanuit eigen kracht en verantwoordelijkheden haar bijdragen levert aan die gezamenlijke prestaties en de ander biedt wat zij nodig heeft om prestaties te leveren.

Met afspraken wordt uitvoering gegeven aan het Omgevingsprogramma Wonen van de gemeente Venray. WL levert samen met de gemeente en de HV-NL een forse inspanning om de doelen zoals gesteld in het Omgevingsprogramma Wonen te kunnen behalen. Het gaat hierbij met name om een groei van de sociale woningvoorraad, het zorgen voor een betere balans tussen woonlasten en inkomsten van huurders, het verduurzamen van de woningvoorraad, het bieden van passende woningen voor verschillende (zorg)doelgroepen en het werken aan een ongedeelde stad met prettige, vitale en veerkrachtige wijken en dorpen.

1.2 De jaarafspraken

De voorliggende jaarafspraken zijn een verfijning en concretisering van een aantal afspraken uit de Raamovereenkomst die partijen in de komende twee jaar willen oppakken. Deze afspraken zijn dus nauw verbonden met die gezamenlijke meerjarige ambities: die vormen het *waarom* van de samenwerking, met gezamenlijke ambities als stippen op de horizon. De jaarafspraken passen daarin en hebben als doel om voor de kortere termijn concrete acties te formuleren: het *hoe* en *wat*.

In schema:



Samenwerkingsafspraken Wonen - Wonen Limburg / HV-NL / Gemeente Venray 2023-2027											
Deel II: Jaarafspraken 2025-2026											
Deel I Raamovereenkomst	Thema	Jaarafspraken	Hoe	Trekker	Betrokkenen	Planning:	Q1-2 2025	Q3-4 2025	Q1-2 2026	Q3-4 2026	Verantwoording:
Partijen hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid en zorg voor voldoende aanbod van betaalbare huisvesting voor de doelgroep van beledi: de lage inkomens die voor hun huisvesting zijn aangewezen op sociale huurwoningen. Partijen werken toe naar: <ul style="list-style-type: none"> • groei van de sociale huurwoningvoorraad in Venray met netto 700 woningen in de periode 2023 tot en met 2035. De nieuwbouw richt zich in grote mate op woningen die betaalbaar zijn voor huishoudens binnen de primaire doelgroep; • groei van de voorraad middenhuurwoningen met 300 woningen in de periode 2023 tot en met 2035; • groei van het segment sociale koop, daar waar het de balans in de wijk ten goede komt (orde van grootte 75 woningen tot en met 2035). 	Beschikbaarheid	Partijen constateren dat de huidige plannen waar Wonen Limburg ontwikkelkansen heeft vooralsnog onvoldoende zijn om de gestelde ambitie te halen. Op dit moment zitten er circa 500 woningen voor Wonen Limburg in de pijplijn, waarvan een groot deel zachte capaciteit betreft. Partijen zien het als een gezamenlijke opgave om in een gezamenlijke exercitie mogelijkheden te verkennen voor aanvullende plannen in sociale huur en middenhuur, zodat op termijn zicht is op realisatie van de ambitie.	De gemeente heeft een plan van aanpak opgesteld voor het zoeken naar nieuwe woningbouwlocaties (Ontwikkelperspectief Sociale Woningbouw). Dit plan is in uitvoering en bestaat uit 5 deelopprojecten: 1. Uitwerken kansrijke projecten van de shortlist; 2. Maximale inspanning majeure projecten; 3. Opstellen plan van aanpak Schuttersveld en de Clockert; 4. Gezamenlijk opstarten project Beukenlaan; 5. Optricht opstoppen. De overgebleven SAP - gelden (reserve woonkwaliteit) worden hiervoor ingezet.	Sr. Beleidsmedewerker Wonen (G)	Manager Publieke Waarden en Sr. Gebiedsontwikkelaar (WL) en HV-NL	2025-2026					
Idem	Beschikbaarheid	Wonen Limburg is 'preferred supplier'. Dit betekent o.a. dat de gemeente bij projecten van derden deze voor de realisatie van sociale huur doorverwijst/m contact brengt met de corporatie.	Wonen Limburg en de gemeente trekken samen op in de gesprekken met ontwikkelaars over het verplichte aandeel sociale huur en maken beslissingen daarin inzichtelijk. Mochten Wonen Limburg en ontwikkelaar er niet uitkomen dan wordt er een driepartijen overleg georganiseerd. Indien we hier een rode draad constateren, kan dit onderwerp geagendeerd worden voor de lokale woontafel en/of versnellingsafel.	Manager Publieke Waarden (WL)	Projectleider van de gemeente Venray (G)	Doorlopend. De afspraken worden periodiek geëvalueerd.					
Idem	Beschikbaarheid	In de Samenwerkingsafspraken is opgenomen dat Wonen Limburg 750 woningen gaat realiseren in het sociale en middensegment tot 2027.	Bij nieuwbouwprojecten van Wonen Limburg onderzoeken we in eerste instantie of aansluiten bij 'De Bouwstroom' haalbaar is. Dit om de betaalbaarheid en haalbaarheid te vergroten.	Manager Publieke Waarden (WL)	Projectleider van de gemeente Venray (G)	Doorlopend. De afspraken worden periodiek geëvalueerd.					
Idem	Beschikbaarheid	De gemeente herijkt het parkeerbeleid. De kwestie met betrekking tot parkeernormen staat ook op de agenda van de C8 (samenwerkingsverband van de acht grootste Limburgse woningcorporaties). Wonen Limburg deelt de resultaten met de overige partijen, de gemeente betreft de resultaten bij haar parkeerbeleid.	Herijking Parkeerbeleid (met name parkeernormen)	Beleidsmedewerker mobiliteit (G)	Manager Publieke Waarden (WL)	Q3 2025 gereed					
Naast voldoende aanbod van betaalbare woningen willen we dat de woonlasten van corporatiehuurders in balans zijn met hun inkomen. De kosten van het dagelijks leven blijven stijgen en de druk op betaalbare wonen is nog nooit zo hoog geweest. We willen voorkomen dat huurders te hoge woonlasten krijgen en daardoor in de problemen komen. Samen zetten we in op een rechtvaardig huurbeleid. We zetten het thema armoede (waaronder energiearmoede) steviger op de agenda en we pakken het samen breder op.	Betaalbaarheid + Bereikbaarheid	Omdat er vraag is naar goedkope sociale huurwoningen (kwetsbare jongeren onder 23 jaar) wil de gemeente dat er ook woningen met een huurprijs tot de kwaliteitsgrens worden aangeboden. Gemeente en Wonen Limburg onderzoeken samen op welke wijze ingespeeld kan worden op deze behoefte. Onderdeel daarvan is de mogelijkheid bestaande woningen (daar waar zorg en veiligheid in het geding is) af te toppen naar de kwaliteitskortinggrens voor 23-jarigen en het verschil in huursom gezamenlijk door Wonen Limburg en de gemeente te dragen.	Gezamenlijke verkenning borging beschikbaarheid voldoende woningen onder kwaliteitskortinggrens.	Manager Publieke Waarden (WL)	Beleidsmedewerker Wonen, Sr. Beleidsmedewerker MO (G) & HV-NL	2025					
Idem	Betaalbaarheid + Bereikbaarheid	De Huurdersvereniging maakt zich zorgen over toenemende financiële problemen bij hun huurders. Stijgende lasten zijn hier mede een oorzaak van.	Het huur aanpassingsvoorstel wordt met de huurdersorganisaties door de woningcorporatie besproken middels de jaarlijkse adviesaanvraag en een bijbehorende toelichting.	HV-NL	Manager Publieke Waarden (WL)	Doorlopend.					
Gemeente Venray, Wonen Limburg en huurdersvereniging Noord Limburg staan voor een zorgzaam Venray, waar iedereen prettig, passend en veilig kan wonen.	Wonen en Zorg	Partijen stellen gezamenlijk een convenant op over de aanpak van woonfraude en voorkomen/handhaven illegale bewoning van sociale huurwoningen. Onderdeel hiervan is de aanpak van illegale onderverhuur aan internationale werknemers. De gemeente heeft de regie.	Convenant opstellen.	Beleidsmedewerker RO (G)	Wonen Limburg	2025 - 1e helft					
Samen voelen wij een sterke verantwoordelijkheid voor het welzijn en de gezondheid van onze inwoners. Samen staan we voor een grote opgave om voor alle senioren en huurders met een vorm van kwetsbaarheid een passende woonplek te vinden. Die opgave is veelkleurig en soms complex. Samen werken we aan vitale gemeenschappen, waarbij zorg, welzijn en voldoende (ook informele) mogelijkheden voor ontmoeting cruciaal zijn. De basis voor onze gezamenlijke ambitie is het Actieplan Wonen en zorg van de gemeente Venray. De lokale Regietafel voert regie op Actieplan.	Wonen en Zorg	Steeds meer inwoners in onze gemeente vragen een scootmobiel aan. Deze moet op een verantwoorde en veilige manier kunnen worden gestald.	Wonen Limburg geeft inzicht in welke complexen aangepakt worden om scootmobielen op een brandveilige manier te stallen. De gemeente faciliteert in de vorm van vergunningverlening	Manager Publieke Waarden (WL)	HV-NL en Sr. Beleidsmedewerker MO (G)	2025 - 1e helft					

Status:			
Groen	Afgerond	Rood	Nog uit te voeren
Oranje	In ontwikkeling		Onbekend

Leden van de raadscommissie Wonen en de gemeenteraad van Venray

Ruimtelijke ontwikkeling
Raadhuisstraat 1
Postbus 500, 5800 AM Venray
Telefoon (0478) 52 33 33
Telefax (0478) 52 32 22
E-mail gemeente@venray.nl
Internet www.venray.nl
KvK-nummer 14132389

IBAN NL20 BNGH 028 5028 383 (belastingen)
IBAN NL11 BNGH 028 5008 757 (algemeen)
BIC BNGHNL2G

Datum	17 december 2024	Behandeld door	Beleidsmedewerker RO
Ons kenmerk	Z24003210	Datum uw brief	
Pagina	1 van 2	Uw kenmerk	
Onderwerp	Samenwerkingsafspraken Wonen gemeente Venray 2023-2027 – jaarafspraken 2025-2026		

Beste leden van de Commissie Wonen en de gemeenteraad,

Voor u liggen de meerjarige samenwerkingsafspraken Wonen - jaarafspraken 2025 en 2026. Deze zijn opgesteld door Wonen Limburg, de Huurdersvereniging Noord-Limburg (HV-NL) en de gemeente Venray.

Omgevingsprogramma Wonen

Met deze afspraken geven we uitvoering aan het Omgevingsprogramma Wonen. Wonen Limburg en de HV-NL leveren samen met de gemeente een flinke inspanning om de doelen vanuit het Omgevingsprogramma te realiseren. Het gaat daarbij vooral om:

- een groei van de sociale woningvoorraad;
- het zorgen voor een betere balans tussen woonlasten en inkomsten van huurders;
- het verduurzamen van de woningvoorraad;
- het bieden van passende woningen voor verschillende (zorg)doelgroepen;
- het werken aan een gemeente met prettige, vitale en veerkrachtige wijken en dorpen.

Meerjarige samenwerkingsafspraken Wonen gemeente Venray 2023-2027

In 2023 hebben de samenwerkende partijen gekozen voor het opstellen van meerjarige samenwerkingsafspraken (I) met hieraan gekoppeld jaarafspraken met een looptijd van twee jaar (II):

Deel I: meerjarige raamovereenkomst

Dit is een raamovereenkomst voor de periode 2023 tot en met 2027. Hierin staan procesafspraken over de samenwerking en gezamenlijke inhoudelijke ambities (de stip op de horizon) en langjarige afspraken op de belangrijkste thema's en wat daar op hoofdlijnen voor nodig is.

Deel II: jaarafspraken

Concrete jaarafspraken voor de komende twee jaar (2025-2026), met een planning voor de voorbereiding en uitvoering, aantallen en taakverdeling.

De termijn van de laatste jaarafspraken is verstreken. We hebben met Wonen Limburg en de HV-NL nieuwe afspraken gemaakt voor 2025-2026. In de nieuwe jaarafspraken leggen we de nadruk op:

- Het ontwikkelen van nieuwe woningbouwlocaties inclusief de ontwikkeling van vier huurwoonwagenstandplaatsen.
- Het opstellen van een gebiedsvisie Beukenlaan met toevoeging van een cultuursensitief woonzorgconcept.
- De inzet op de realisatie van scootmobielstallingen bij ouderencomplexen.
- Het voorkomen van stijgende kosten en inzet op armoedebestrijding onder huurders.
- Het versterken van de samenwerking op het gebied van duurzaamheid.

Voor een volledig overzicht van de jaarafspraken verwijzen wij u naar de bijlage (deel II).

Op het moment van het opstellen van deze brief is het nog niet duidelijk of de HV-NL de samenwerkingsafspraken – jaarafspraken 2025 en 2026 gaat ondertekenen. Na het opstellen van de afspraken – wat in goed overleg is gegaan -, is de Huurbond (een belangrijke adviseur van de HV-NL) uit de landelijke onderhandelingen gestapt over de voorgenomen huurverhoging van sociale huurwoningen. Zoals u hierboven ziet is armoedebestrijding een belangrijk thema in de samenwerkingsafspraken. De HV-NL maakt zich echter grote zorgen over de stijgende lasten van haar huurders. Door die stijgende lasten zouden mogelijk meer huurders in de financiële problemen kunnen komen.

Afsluitend

Wij vertrouwen erop u met deze raadsinformatiebrief voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

de burgemeester,

de secretaris,

M.C. Uitdehaag

E.G.J. Voorn

Bijlagen:

- *Samenwerkingsafspraken Wonen gemeente Venray 2023-2027 (deel I) en jaarafspraken (deel II).*
- *Bod Wonen Limburg*

DIT ZIJN ONZE PLANNEN VOOR 2025

en verder



Betaalbaarheid

1



2

Wonen, zorg
en bijzondere
bewonersgroepen



Leefbaarheid

3



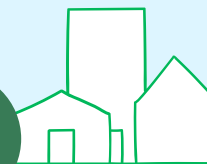
4

Duurzaamheid



Vastgoed en
beschikbaarheid

5



Samen met u en alle andere belanghebbenden zet Wonen Limburg zich in voor een thuis voor iedereen in de Limburgse wijken, buurten en dorpen.

Dat doen we niet alleen als vastgoedbeheerder en verhuurder, maar vooral als maatschappelijke organisatie. We zijn ervan overtuigd dat je je ergens pas thuis voelt als je er veilig, gezond en zonder verlammende financiële zorgen kunt wonen. Daar maken we ons elke dag hard voor, zonder daarbij op de stoel van andere maatschappelijke partijen te gaan zitten. In vernieuwende samenwerkingen werken we samen met hen aan het welzijn en welbevinden van bewoners.

Vier van de vijf vinkjes

Onze gezamenlijke opgave is uitgetekend in de nationale prestatieafspraken en de provinciale woondeal. Met het aantreden van een nieuw kabinet zit daar een marge van onzekerheid in, maar de noodzaak om woningen te blijven toevoegen wordt er niet minder om. Hooguit is de vraag hoe hard de overheid – het rijk en de provincies – gaan sturen op het behalen van de gestelde doelen. Want het is duidelijk dat de gewenste versnelling op dit moment nog niet op gang komt. Schaarre en dure bouwgrond, ingewikkelde procedures, tekort aan mensen en netcongestie zijn een paar factoren die de rem zetten op gewenste ontwikkelingen. Het is onze gezamenlijke opdracht om daar verandering in te brengen. Aan de verschillende versnellingstafels zijn we het daar roerend over eens, maar de praktijk blijkt weerbarstiger. We zullen daarom al onze creativiteit moeten aanboren. Ook als dat betekent dat we een keer slechts vier van de vijf procedurele hokjes aanvinken.

Samen versnellen

Wij bieden u daarbij onze ervaring en expertise aan. Als corporatie beschikken we over een aantal instrumenten om sneller méér woningen te realiseren. Zo hebben we inmiddels veel kennis over de realisatie van flexwoningen. Die kennis delen we graag, ook in gemeenten waar we maar weinig of zelfs geen bezit hebben. We zijn daarnaast aangesloten bij Bouwstroom Limburg. Samen met andere corporaties kopen we conceptwoningen in; een duurzame, snelle oplossing gebaseerd op schaalgrootte en inkoopvoordeel. En we zijn alert op manieren om woningen toe te voegen via transformatie van bestaand vastgoed zoals schoolgebouwen en kantoren. Allemaal initiatieven die afhankelijk zijn van uw bereidheid om op onze ervaring te vertrouwen, procedures te versnellen en projecten (boven)regionaal af te stemmen.

Vasthouden aan kwaliteit

Intussen houden we vast aan onze uitgangspunten op het gebied van kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid. We blijven de maatschappelijke opgave voorop zetten, of het nu gaat om integrale gebiedsontwikkelingen of een straatje erbij. We drukken u daarbij op het hart om ons zo vroeg mogelijk bij uw ontwikkelplannen te blijven betrekken, liefst al bij het opstellen van een ontwikkelstrategie. We zetten onze kennis graag in, al is het maar op de achtergrond, en we blijven bereid om in de uitvoering onze nek uit te steken.

Betaalbaarheid

Wij zetten ons maximaal in om woonlasten betaalbaar te houden

Om ons bezit betaalbaar te houden, volgen we de lijnen uit de nationale prestatieafspraken: een gematigde huurverhoging, isolatie van woningen zonder huurverhoging en, in 2024, een huurverlaging voor huurders met een inkomensdaling. Die maatregelen zorgen ervoor dat we de huren van onze woningen ruim onder de maximaal redelijke huur houden. Die maatregelen zetten we door. In 2024 informeren we huurders van de laatste EFG-woningen over de energetische verbetering van hun woning, die uiterlijk in 2025 plaatsvindt. Daarmee lopen we voor op de gemaakte afspraken. Verder continueren we ons tweehurenbeleid. Dat komt erop neer dat mensen met een lager inkomen een woning voor een lager maandbedrag mogen huren. Al die maatregelen drukken fors op de begroting, en wat woonlastenbeheersing betreft is de rek er daarmee uit.

Blijven sturen aan inkomenskant

Onze ruime inzet op betaalbare woonlasten helpt. Het aantal ontruimingën loopt terug en het aantal betalingsachterstanden zorgt ook niet voor rode vlaggen. Toch zien we dat er nog steeds groepen in de knel zitten aan de inkomenskant. Daar zetten we al een

aantal jaren op in met maatregelen als budgetcoaches en energiecoaches. We merken dan dat bijvoorbeeld ouderen en anderstaligen nog niet altijd de weg weten naar de voorzieningen die er zijn. Daar is dus winst te behalen. We hopen dat u maximaal blijft inzetten op de toegankelijkheid van regelingen in uw gemeente en instrumenten als belastingen en WMO blijft inzetten om de draagkracht van mensen te vergroten.

Afspraken over verruiming vrije toewijzing

Sinds 2022 mogen we wettelijk nog maar 7,5 procent van onze woningen vrij toewijzen, dus zonder ons aan de inkomensgrens te houden. In overleg met huurdersorganisaties en u mag dit percentage worden verhoogd naar 15, maar alléén als dat in de prestatieafspraken is vastgelegd. Wij hechten aan die mogelijkheid. Niet om het onderste uit de kan te halen, want in 2023 realiseerden we Limburg-breed 6,9 procent vrije toewijzing. Wél om ons aanbod en de keuzevrijheid van huurders in gemeenten waar dat nodig is te optimaliseren. Daarom nemen we deze afspraak graag (weer) op in de prestatieafspraken.

Wonen, zorg en bijzondere bewonersgroepen

Visie op wonen, zorg en ondersteuning

Zorgvraagstukken leiden tot een vaak te grote druk op wijken, buurten en dorpen. De grootste uitdaging die wij zien: hoe zorgen we er gezamenlijk voor dat de zorgopgave wordt geïntegreerd in de bredere huisvestingsopgave? In de woondeal en de regionale afspraken zijn daar zaken over opgenomen, die in meer detail dienen terug te komen in uw woonzorgvisie en huisvestingsverordening. Als u daarmee aan de slag gaat, worden wij graag zo vroeg mogelijk in het proces betrokken.

Essentieel onderdeel van wijkontwikkeling

Wij denken graag vroegtijdig met u mee omdat de zorgbehoefte naar ons idee een essentieel onderdeel is van de ontwikkeling van een wijk, buurt of dorp. Zorgvastgoed ontwikkelen aan de rand van een dorp of in een wijk zonder sociale cohesie is risicovol omdat de maatschappelijke inbedding ontbreekt. Een integrale aanpak zorgt ervoor dat we kwalitatief én kwantitatief iets kunnen betekenen voor de groeiende groep mensen met een zorgbehoefte. Dat betekent dat we over twee zaken het gesprek moeten voeren. Ten eerste: welk vastgoed moet er in uw gemeente worden bijgebouwd of getransformeerd? En ten tweede: hoe zorgen we er gezamenlijk voor dat wijken, buurten en dorpen sterk genoeg zijn om die aantallen zorgbehoevenden te dragen?

Strategische keuzes

Het is voor ons van vitaal belang dat we samen strategisch nadenken over wonen en zorg. Enerzijds in het belang van onze bewoners: de enige manier om die in het huidige stelsel te verzekeren van de juiste zorg, is door te investeren in gemeenschapsvorming en samenredzaamheid. Anderzijds willen we risicovolle investeringen in zorgvastgoed alleen doen als daar een solide langetermijnvisie aan ten grondslag ligt, eventueel op basis van een toekomstige herbestemming van het vastgoed. Als aan die voorwaarden wordt voldaan, zijn wij bereid om mee te denken over en te investeren in woonzorgconcepten in uw gemeente.

Met alle partijen om de tafel

Wij gaan ervan uit dat we de nodige woonzorgontwikkelingen in uw gemeente vormgeven in nauwe samenwerking met alle strategische partners. We denken dan ook aan zorgpartijen als huisartsen, zorgverzekeraars, welzijnspartijen en bewoners zelf. Het liefst betrekken we deze partijen al bij het opstellen en ondertekenen van de prestatieafspraken. De afgelopen

jaren zagen we in veel gemeenten dat met name welzijnspartijen weleens worden vergeten in het gesprek over wonen en zorg, terwijl juist zij zo'n belangrijke rol spelen in het bijeen houden van het sociaal weefsel van wijken, buurten en dorpen.

SCOOTMOBIELSTALLINGEN

Een specifiek vraagstuk waar we met u over in gesprek willen blijven, is de stalling van scootmobiel. Steeds meer bewoners van onze woongebouwen zijn voor hun mobiliteit afhankelijk van een scootmobiel. Het is daarom belangrijk dat onze woongebouwen beschikken over voldoende en goed ingerichte stallingen. Daarvoor ontbreekt het ons vaak aan de ruimte en de middelen. Wij hebben inmiddels geïnventariseerd welke behoefte er is. Laten we samen bekijken hoe we in die behoefte kunnen voorzien.

UITBREIDING AANTAL WOONWAGENSTANDPLAATSEN

We hebben goed in beeld hoeveel woonwagenstandplaatsen in uw gemeente moeten worden toegevoegd. Het is van belang dat we de komende tijd overeenstemming bereiken over de voorwaarden waaronder we die standplaatsen en woonwagens realiseren. Daarvoor is het noodzakelijk dat u met de gemeenteraad het gesprek aangaat over de kosten die hiermee gemoeid zijn.

Leefbaarheid

Mensen in beweging brengen

Wij willen mensen zélf in beweging brengen en zo de leefbaarheid van wijken, buurten en dorpen versterken. Die kans doet zich juist voor bij grootschalige gebiedsontwikkelingen. Wanneer we een groter gebied ingrijpend ontwikkelen of herontwikkelen, is de maatschappelijke opgave daarom altijd leidend. In die gevallen zijn we graag samen met u en andere maatschappelijke partners dicht bij bewoners in de buurt aanwezig. Zo komen we erachter welke sociale structuren er al in de wijk aanwezig zijn, zodat we die kunnen versterken en uitbouwen. Alleen zo realiseren we een structurele en gedragen verbetering van het leefklimaat in de woonomgeving.

Laagdrempeilig en informeel contact

In bestaande wijken, buurten en dorpen nemen we onze verantwoordelijkheid voor een leefbare, gezonde en veilige woonomgeving. Dankzij onze inzet op laagdrempelig en informeel contact kennen we onze bewoners en komen we regelmatig bij hen over de vloer. Daardoor herkennen we bijvoorbeeld de signalen van zorgmijndend gedrag of financiële zorgen. Het is niet aan ons om die problematieken op te lossen, maar we willen wel optrekken met u en andere partijen om voor deze mensen vroegtijdig tot een bevredigende oplossing te komen.

Regierol voor u

Behalve in deze signaleringsfunctie steken we ook tijd en middelen in structurele verbetering van de sociale veerkracht van bestaande wijken, buurten en dorpen. Dat doen we bijvoorbeeld met de inzet van onze talentmakelaars. Zij kennen 'hun' buurten en de mensen die er wonen en doen er alles aan om het aanwezige menselijk kapitaal zo volledig mogelijk te benutten. We zien dat nadrukkelijk als een gedeelde opgave van u, ons en andere maatschappelijke partijen. Op dit moment

trekt een deel van die partijen zich juist terug uit de buurt. Dat maakt het extra belangrijk dat onze gezamenlijke inzet strak wordt gecoördineerd. We vragen u om die regierol op u te nemen of te blijven nemen.

Duurzaamheid

Investeren in een duurzame leefomgeving

Samen met u maken we werk van een toekomstbestendige leefomgeving. In onze duurzaamheidsvisie hebben we daartoe vijf stappen geformuleerd:

- De energetische verbetering van woningen. Eind 2025 hebben we al onze EFG-woningen die we langjarig willen doorexploreren, geïsoleerd, bij voorkeur tot het niveau waarop ze klaar zijn voor een alternatieve vorm van verwarming. Daarmee lopen we voor op landelijke afspraken. Uitzondering zijn de gebouwen met een VvE. We hopen dat u een rol wilt spelen in het stimuleren en faciliteren van afspraken voor de verduurzaming van die gebouwen.
- De transitie naar duurzame energiebronnen. Hiervoor zijn we gebaat bij duidelijkheid en heldere wijkplannen van uw kant. Alleen dan kunnen we effectief en efficiënt investeren in alternatieve energievoorzieningen. Een belangrijk aandachtspunt daarbij is netcongestie. We trekken graag samen met u op bij het wegnemen van deze en andere belemmeringen.
- Energie lokaal opwekken en die efficiënter gebruiken of opslaan. Daarbij vragen we u zo nodig openbare ruimte beschikbaar te stellen, bijvoorbeeld voor een collectieve energieopslag.
- Circulair materiaalgebruik bevorderen. Voor nieuwbouw vertaalden we dit naar de meerjarige, Wonen Limburg-brede ambitie om 25 procent hernieuwbare of circulaire materialen te gebruiken. Daarbij is het uitgangspunt niet dat we in elke gemeente een kwart van de woningen biobased (in hout) of circulair bouwen, maar dat

we vooraf projecten aanwijzen die zich lenen voor een duurzame aanpak. We laten ons hierbij graag inspireren door uw ervaringen.

- De woonomgeving klimaatadaptief maken, bijvoorbeeld om hittestress en wateroverlast te voorkomen. Het gaat dan vooral om aanpassingen aan de openbare ruimte die bijdragen aan een toekomstbestendige woonomgeving. We kijken graag met u hoe we kunnen aansluiten op uw initiatieven op dit gebied. Dat kan om grote fysieke projecten gaan – waarbij u de infra doet en wij de woningbouw – maar ook om andersoortige projecten zoals tegelwippen.

Meedenken soortenmanagementplan

Vanaf 2025 pakken we verduurzamingsmaatregelen met name nog integraal en complexmatig aan. Dat betekent dat we niet alleen kijken naar de isolatie van woningen, maar ook naar de mogelijkheden van energieopwekking, leefbaarheid, veiligheid en gezondheid van het complex als geheel. Met het oog op de benodigde ontheffingen in het kader van flora en fauna helpt het ons als we kunnen meedenken met het soortenmanagementplan van uw gemeente. Dan kunnen we daar in de keuze van complexen en volgorde van de werkzaamheden rekening mee houden, zodat we vaart kunnen blijven maken.

Vastgoed en beschikbaarheid

Intercitylocaties en straatje erbij

Landelijk en provinciaal is er een aanzienlijke bouwopgave geformuleerd voor de provincie Limburg. Deze afspraken ondertekenden de provincie, gemeentes en corporaties samen in de woondeal. In de praktijk valt de opgave grofweg uiteen in twee uitvoeringsrichtingen. Bij de intercitysteden Weert, Venlo, Roermond, Maastricht, Sittard-Geleen en Heerlen gaat het om grootschalige woningbouw. Daar zijn we als corporatie graag zo vroeg mogelijk bij de planvorming betrokken. In andere gemeenten is veelal sprake van een straatje erbij,

inbreiding, optoppen of bestaande voorraad beter benutten. Hierbij lopen we vaak aan tegen vertragende procedures en soms te stringente eisen. Onze dringende vraag aan u is om (nieuwe) wet- en regelgeving niet als een struikelblok te zien, maar vooral als een stimulans om de hoognodige versnelling in het woningbouwprogramma te bewerkstelligen. We nodigen u daarbij van harte uit om gebruik te maken van onze ervaring.

Middelen om te versnellen

Wij beschikken over verschillende middelen om snel en flexibel bij te bouwen:

- We hebben ruime ervaring met de bouw van flexwoningen. Het zijn woningen die in korte tijd kunnen worden gerealiseerd, de woningdruk verlichten en een thuis bieden aan mensen die snel een woning zoeken, zoals urgenten en jongeren. Daarmee helpen ze ook sturen op de mix van doelgroepen in wijken, buurten en dorpen. Deze woningen doen kwalitatief niet meer onder voor andere woonoplossingen. We verwachten van u dat u de benodigde grond met het oog op de korte exploitatieperiode om-niet beschikbaar stelt, zorgt voor de benodigde infrastructuur en de mogelijkheden om procedures te versnellen optimaal benut.
- We werken met conceptuele woningen; gestandaardiseerde, uitontwikkelde woningen die we in relatief korte tijd kunnen neerzetten en die voldoende aanpassingsmogelijkheden hebben om de verscheidenheid in wijken, buurten en dorpen te garanderen.
- We nemen deel aan Bouwstroom Limburg. Samen met andere corporaties kopen we conceptuele woningen in, waarbij we profiteren van het schaalvoordeel.
- Op verschillende plekken geven we bestaand vastgoed een woonbestemming. Deze transformatie van bijvoorbeeld kantoorpanden of schoolgebouwen zorgt voor behoud van identiteit maar is vaak maatwerk en mede daardoor minder aantrekkelijk voor marktpartijen.

Voor al deze producten geldt dat ze alleen voor versnelling zorgen als u bereid bent uw procedures eveneens te versnellen. Ons verzoek is dan ook of u daarover in vergunningstrajecten met ons wilt meedenken. Omgekeerd kunnen we u helpen om de benodigde schaalgrootte voor bijvoorbeeld conceptbouw of flexwoningen te realiseren. Als u behoefte heeft aan een rijtje van tien woningen, kunnen we die opdracht bundelen met nieuwbouw in een andere wijk of kern, of in andere gemeenten in ons werkgebied. Zo maken we een klein project toch interessant voor de aannemer.

Kwalitatieve opgave

Onze gedeelde bouwopgave is niet alleen kwantitatief. Het uitgangspunt blijft dat we de juiste woningen op de juiste plek realiseren, zodat het aanbod past bij de vraag:

- We onderzoeken en gebruiken verschillende woonvormen om de doorstroom te bevorderen, waaronder meer mensen in een woning en meer woningen op een kavel. Dat zijn ontwikkelingen waarop bestaande wet- en regelgeving nog niet (voldoende) is ingericht. Wij hopen dat u samen met ons wilt kijken hoe we daar gezamenlijk toch een slag in kunnen maken.
- We ontwikkelen woonvormen om eenzaamheid tegen te gaan, zoals hofjeswoningen en woonzorgconcepten in samenwerking met zorgpartijen.
- We dragen bij aan uw doelstellingen om te komen tot het gewenste percentage betaalbare huisvesting in uw gemeente. We bieden daartoe sociale huur, middenhuur en sociale koop aan als totaalproduct. Dit kan alleen als u bereid bent samen met ons te kijken naar een redelijke grondprijs voor dit soort projecten. We kunnen bijvoorbeeld niet én onder de wettelijke vraagprijs voor sociale koop blijven én een commercieel tarief voor de grond betalen.

Afspraken voor een evenwichtige woningmarkt

In het licht van al deze opgaven is het wenselijk dat we vroegtijdig en integraal het gesprek aangaan over de vastgoedplannen voor uw gemeente. Het liefst zijn we nauw betrokken bij het opstellen van uw volkshuisvestingsprogramma. In de uitvoering komen we, eventueel met andere betrokken partijen, graag zo snel mogelijk in contact met ontwikkelaars die in uw gemeente aan de slag gaan. Een goede afstemming helpt ons en u om te komen tot een betere en evenwichtige woningmarkt.

PARKEERNORM BIJ NIEUWBOUW SOCIALE HUUR

Het lijkt ons verstandig om in aanloop naar de prestatieafspraken het gesprek aan te gaan over de gewenste parkeernorm bij sociale woningbouw. We begrijpen dat mobiliteit bijdraagt aan de zelfredzaamheid van onze bewoners. Maar zeker bij inbreiding en optoppen is een norm van 1 simpelweg niet haalbaar. Laten we daarom overleggen over een eventuele bijstelling van de parkeernorm.