

Samen aan de slag in Simpelveld

Meerjarig kader
prestatieafspraken
2021-2025



Inleiding

De gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties zijn er voor iedereen die in de gemeente **Simpelveld** niet zelfstandig een eigen thuis kan organiseren. Een 'thuis' staat voor meer dan vier muren en een dak. Net zo belangrijk zijn een prettige, toekomstbestendige leefomgeving, een daginvulling die voldoende zingeving biedt en een netwerk dat voorziet in benodigde hulp en ondersteuning.

Samen werken we aan het bieden van dat thuisgevoel. Over onze ambities en doelen en de bijdrage die we hier elk aan leveren maken we prestatieafspraken. Dat doen we nadrukkelijk in gemeenschappelijkheid en in gelijkwaardigheid. Alleen zo kunnen we er samen voor zorgen dat er voldoende passende, betaalbare én duurzame woningen zijn voor die mensen die dat nodig hebben. En dat mensen kunnen wonen in leefbare buurten met de ondersteuning die ze nodig hebben.

Voor u ligt het nieuwe 'lokaal meerjarig kader prestatieafspraken'. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties in **Simpelveld** spreken hierin af aan hoe zij de komende jaren in de gemeente in gezamenlijkheid gaan bijdragen aan de opgaven zoals eerder genoemd. Daarbij staan vijf thema's centraal: (1) beschikbaarheid, (2) betaalbaarheid, (3) wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen, (4) leefbaarheid en (5) duurzaamheid. Zo hebben we gezamenlijke en richtinggevende doelen en ambities waar we over 5 jaar willen staan. En veranderen opgaven in de tijd, dan is er in deze prestatieafspraken ruimte om daarop bij te stellen.

De concrete bijdrage van alle partijen wordt elk jaar vastgelegd in de jaarschijf. Wat gaan we komend jaar doen om de meerjarige doelen en ambities te bereiken? Wat zijn volgens ons op dit moment de belangrijkste vraagstukken in de gemeente? Hoe kunnen we elkaar versterken in de aanpak van die vraagstukken? En wat is ieders rol daarin? Aan het einde van elk jaar maken we in een evaluatie inzichtelijk wat we gerealiseerd hebben en hoe we daarmee hebben bijgedragen aan onze meerjarige doelen en ambities. De jaarschijf en de evaluatie zijn afzonderlijke documenten die elk jaar opnieuw worden vastgesteld.

Basis voor de prestatieafspraken in **Simpelveld** is de **Woonvisie Simpelveld 2017-2021**. Daarnaast hebben gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties in de stadsregio Parkstad de Regionale **Prestatieafspraken Parkstad Limburg 2019-2024** ondertekend. Deze afspraken worden in dit lokale kader niet herhaald. Voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving is Palet 3.0, Parkstad Energietransitie Duurzaamheid een belangrijke onderlegger.

Samen maken wij het verschil!

Noot: Ten tijde van het opstellen van deze meerjarige prestatieafspraken begeeft Woningstichting Simpelveld zich in een fusietraject met Stichting Krijtland Wonen. Deze fusie wordt op 1 januari 2021 bekrachtigd en de nieuwe organisatie gaat daarna verder onder de naam Krijtland Wonen. De meerjarige afspraken zijn binnen de huidige kaders met een grote zorgvuldigheid tot stand gekomen. Desalniettemin bestaat de kans dat andere inzichten of beleidswijzigingen in de nieuwe organisatie effect hebben op de gemaakte afspraken.

Wonen in:

Gemeente Simpelveld

2021-2025

Woningverkoop zijn nodig om het bezit te vernieuwen, doorstroming te stimuleren en investeringsruimte te creëren

20



Er is meer aandacht voor kwetsbare doelgroepen

Leefbaarheid

Gebiedsgericht samenwerken ter voorkoming van woonoverlast, afvaldumping en huisuitzetting en het bevorderen van een prettige leefomgeving



De woningmarkt is toegankelijker voor de middeninkomens door het toepassen van het twee hurenbeleid.



Duurzaamheid

Verbeteren Energie labels

215

Verduurzaming van 215woningen van 2021-2025

Betaalbaarheid

Het huurbeleid streeft naar een lagere huur, financiële ruimte, keuzevrijheid en een woningvoorraad in verschillende prijsklassen.



Wonen



62 woning
Renovaties

Verdeeld over
3 complexen

Sociaal maatschappelijk

Het zorgvuldig bijstaan van woningzoekenden -ondermeer via thuisinlimburg.nl- zorgt voor een betere matching en spreiding van het aantal woningzoekenden.



Zorgbehoeften



Het BAT onderzoek dient uitgevoerd te worden en het resultaat geeft input voor het actualiseren en uitvoeren van programma's die gericht zijn op zorggeschikt wonen.

Beschikbaarheid en vastgoedtransitie



Als gevolg van demografische, economische en maatschappelijke ontwikkelingen en door veranderingen in wet en regelgeving, is de vraag vanuit de doelgroep voortdurend in ontwikkeling. Niet alleen kwantitatief, maar vooral ook kwalitatief. Dit betekent dat de vraag naar woningtypen, eigendomsvorm en huurprijscategorie voortdurend verandert.

We zorgen er samen voor dat aanbod aan sociale huurwoningen aan blijft sluiten bij wat de markt vraagt. De ambitie voor de looptijd van deze meerjarige prestatieafspraken is om de totale voorraad huurwoningen in de sociale sector in Simpelveld gelijk te houden dan wel licht te laten afnemen. Er wordt primair ingezet op de transformatie van het bezit aansluitend op de veranderende huishoudensontwikkeling in de gemeente Simpelveld. De huurprijzen van deze woningen passen bij de doelgroep.

1. Aanbod sociale huurwoningvoorraad

Wij stemmen het aanbod aan sociale huurwoningen af op de veranderende vraag, zowel kwalitatief als kwantitatief. In kwantitatieve zin sturen we op de beschikbaarheid van voldoende woningen voor de doelgroep van beleid. In kwalitatieve zin werken we aan technisch goede, veilige en duurzame woningen, die passen bij de vraag van verschillende doelgroepen.

Als vertrekpunt voor de formulering van onze ambities is in onderstaande tabel het totale woningbezit van de corporaties in **Simpelveld** opgenomen. In het overzicht is ook aangegeven hoe deze woningtypen zich de komende jaren moeten gaan ontwikkelen.

Sociale huurwoningaanbod corporaties Simpelveld per peildatum 01-01-2020 incl. doorkijk naar 2030 excl. WL				
	Aantal 2020	Percentage 2020	Aantal 2030	Percentage 2030
Duplex	74	5%	0	0%
Eengezinswoning	508	42%	426	35%
Gestapeld zonder Lift	289	23%	289	24%
Gestapeld met Lift	54	5%	54	6%
Seniorenwoning	321	25%	431	35%
TOTAAL	1.246	100%	1.200	100%

Bovenstaande ontwikkeling komt voor uit de meest recente inzichten van het in 2019 uitgevoerde woningmarktonderzoek. Daarin is geconcludeerd dat er binnen de gemeente geen sprake is van een kwantitatieve vraagontwikkeling. Het aantal huishoudens blijft in de komende 10 jaar namelijk stabiel. Er is met name, door de veranderende huishoudenssamenstelling en aanzienlijke toename van het aantal senioren, een kwalitatieve vraagontwikkeling. De huidige voorraad moet daarom de komende jaren meebewegen met deze demografische ontwikkeling.

2. Transitie sociale huurwoningvoorraad

We stemmen het aanbod sociale huurwoningen af op de toekomstige vraag. Dit doen we door uitvoering van de sloop, nieuwbouw, renovatie, verkoop, aankoop en/of herbestemming. Met onderzoek bereiden wij de besluitvorming voor de toekomstige transitiestrategie voor. Ook sturen wij op een goede technische kwaliteit door onderhoud uit te voeren. We zorgen er ook samen voor dat we voor de uitvoering van de transitiestrategieën komen tot een haalbare planontwikkeling en faciliteren elkaar hierin. Om bij te dragen aan de gewenste transitieopgave benoemen we de volgende ambities voor de komende 5 jaar:

Sloop

Voldoen woningen binnen ons aanbod vanuit kwalitatief oogpunt niet meer aan de wensen en eisen van deze tijd, dan sturen wij op sloop. Daarmee maken wij ruimte om kwalitatief passende woningen terug te bouwen. De komende 5 jaar verwachten we **80** woningen te slopen. Daarnaast beschikt Woningstichting Simpelveld nog over diverse duplexwoningen. Deze worden samengevoegd waardoor er nog een extra onttrekking van 7 woningen gaat plaatsvinden.

Nieuwbouw

Met nieuwbouw sturen we op het toevoegen van woningen die aansluiten bij de huidige en toekomstige marktvraag. Daarbij gaat onze aandacht ook uit naar de behoefte aan nieuwe en andere woonvormen. Bijvoorbeeld op gebied van toe- en doorgankelijkheid, zorggeschiktheid of de vraag naar extra (tijdelijke) of andere woningen vanuit bijzondere doelgroepen. Daarnaast heeft de verduurzaming van het woningaanbod middels nieuwbouw blijvend aandacht, mede gericht op het verlagen van de totale woonlasten voor de huurders. De komende 5 jaar zetten we in op het bouwen van **63** nieuwe woningen.

Verkoop

Onze verkoopdoelstelling richt zich op het invullen van de transitieopgave, waarmee wij ons aanbod afstemmen op de toekomstige vraag. Verkoop is geen doel op zich, maar staat in dienst van het bereiken van de gewenste vastgoedtransitie. Zowel in aanbod van woningen naar type en prijssegment, als door het genereren van middelen voor investeringen in (nieuwe) duurzame en betaalbare woningen. De komende 5 jaar verwachten we **circa 20 tot 25 woningen** uit de bestaande voorraad te verkopen (in een enkel geval vindt eerst een samenvoeging plaats).

Aankoop

Naast verkoop zien we ook mogelijkheden voor aankoop van woningen. Onze aankoopdoelstelling richt zich op het invullen van de transformatieopgave in wijken en buurten, zowel fysiek als sociaal. Ook aankoop is geen doel op zich maar staat in dienst van de wensportefeuille en de kwaliteit en leefbaarheid van de buurten en de wijken. De komende 5 jaar verwachten we **5 woningen** uit de bestaande particuliere voorraad aan te kopen. Indien zich andere kansen voordoen die de transformatieopgave ten goede komen moeten hier de dialoog over gevoerd worden.

Renovatie & verduurzaming

Door te renoveren brengen we woningen kwalitatief weer bij de tijd en verbeteren we de duurzaamheid en daarmee de betaalbaarheid. De komende 5 jaar verwachten we **215** woningen te renoveren en/of energetisch te verbeteren.

Onderhoud

Als woningen nog aansluiten bij de woonwensen van onze doelgroepen, zorgen we dat de kwaliteit van deze woningen goed blijft. Woningstichting Simpelveld gaat zich de komende jaren inzetten om het bezit te monitoren volgens de conditiemeting (NEN-methodiek). Indien geïmplementeerd zal gestuurd worden op een score van 3 of hoger.

3. Woonruimteverdeling

We vinden het belangrijk dat woningzoekenden die aangewezen zijn op een sociale huurwoning eenvoudig toegang hebben tot het gezamenlijk woningaanbod. Daarom bieden de corporaties in **Parkstad** hun woningen te huur aan via de website www.thuisinlimburg.nl. Met een combinatie van verschillende aanbiedingsmodellen (aanbod, bemiddeling, direct te huur en loting) spelen wij in op de behoeften van verschillende woningzoekenden: reguliere zoekers en spoedzoekers.

Betaalbaarheid



Sociale huurwoningen zijn er voor mensen die niet zelfstandig terecht kunnen op de woningmarkt. Die qua inkomen geen woning kunnen kopen en geen toegang hebben tot het commerciële huursegment. Van huishoudens met recht op huurtoeslag tot (lage) middeninkomens. We zorgen er samen voor dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn en dat de huurprijzen passen bij het inkomen van mensen die we huisvesten. Daarbij kijken we ook naar de totale woonlasten. En we informeren mensen over de woonlasten in relatie tot het inkomen. Daarmee vergroten we het bewustzijn over de betaalbaarheid van een woning.

Ook als de huurprijs past kunnen huurders betalingsproblemen krijgen. Omdat er iets onverwachts gebeurt, het even tegenzit en de financiële buffer klein is. Betalingsachterstanden en schulden leiden tot stress en houden mensen weg van de oplossing. Daarom helpen we mensen met een oplossing. We nemen de verantwoordelijkheid niet over, maar wijzen wel de weg, bijvoorbeeld naar ondersteunende voorzieningen die nog niet zijn aangesproken. Ook helpen we de oplossing haalbaar te maken, door even lucht te geven en een betaalachterstand in overzichtelijke stukjes op te delen. We willen mensen hun huis niet afnemen, dat lost maatschappelijk gezien niets op. Een uithuiszetting op grond van huurachterstand proberen we altijd te voorkomen.

Op het gebied van betaalbaarheid stellen we ons de komende 5 jaren de volgende doelen:

1. Betaalbare huren

We houden de huurprijzen betaalbaar voor huishoudens met een laag of middeninkomen en zorgen dat er voor deze huishoudens voldoende woningen beschikbaar zijn.

Beschikbaarheid woningvoorraad naar huurprijscategorie alleen aandeel WSS, peildatum 1-1-2020		
Voorraad	Huurprijscategorie	Indicatie Doelgroep
12%	< € 432,51	Jongeren 18 tot 23 jaar en laagste inkomens
70%	€ 432,51 t/m € 663,40	1-2 pers en 3 persoonshuishoudens huurtoeslaggerechtigd
13%	€ 663,40 t/m € 737,14	Inkomen huurtoeslaggrens tot DAEB-grens
5%	> € 737,14	Inkomen boven DAEB-grens

De corporaties in de gemeente Simpelveld hanteren een tweehuren beleid. Door dit beleid wordt de huurprijs voor een deel van het bezit afgestemd op de doelgroep. Dit zorgt ervoor dat het sociale woningbezit binnen de gemeente voor een brede doelgroep toegankelijk is en blijft! Door dit beleid is circa 95% van het bezit van Woningstichting Simpelveld bereikbaar voor de primaire doelgroep. Daarnaast is door een beleidswijziging in 2020 de bereikbaarheid voor de jongeren onder de 23 jaar aanzienlijk vergroot. Daardoor zijn circa 288 woningen toegankelijk voor de jongeren. Woningstichting Simpelveld onderstreept het belang van deze doelgroep voor de toekomst en zal zich hier de komende jaren ook nadrukkelijk voor inzetten.

Corporaties zetten in op beperking van de stijging van netto huur, bij voorkeur gemiddeld niet meer dan inflatie. Huurdersorganisaties en corporaties maken over de invulling van het huurbeleid elk jaar afspraken. Daarbij houden we ook rekening met de andere volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente (kwaliteit, leefbaarheid, wonen met zorg en duurzaamheid) en de investeringen die daarvoor nodig zijn. Op lokaal niveau kunnen we daarom maatwerk afspreken. Corporaties conformeren zich aan de uitkomsten uit het Sociaal Huurakkoord en nemen deze afspraken over in hun beleid.

2. Passend toewijzen

We zorgen er voor dat woningen die opnieuw verhuurd worden, passend worden toegewezen aan huishoudens naar inkomensklassen. Daarbij voldoen we tenminste aan de eisen van passend en DAEB-toewijzen, maar blijven we samen ook oog houden voor wat nodig is in buurten en wijken (o.a. de kwetsbare doelgroepen). Binnen de gemeente Simpelveld wordt momenteel gewerkt met het tweehurenbeleid om te voldoen aan de richtlijnen en tegelijkertijd een maximale vrijheid te geven voor woningzoekenden. Daarnaast zorgt dit beleid ervoor dat doelgroepen aan de voorkant niet teveel gestuurd worden naar specifieke locaties. Hiermee willen we de diversiteit in de wijken bevorderen.

3. Woonlasten beheersen

Bij het betaalbaar houden van woningen kijken we naar de totale woonlasten en zien wij de ontwikkeling daarvan als een gezamenlijke verantwoordelijkheid. We zetten ons in om de gemiddelde woonquote van huishoudens met een huurtoeslaggerechtigd inkomen verder te verlagen.

4. Woonlasten verlagen door duurzaamheidsinvesteringen

We leggen in de woonlastenbenadering een belangrijke relatie tussen de netto huur en de energielasten van een woning. Bij het verbeteren van de duurzaamheid van woningen zetten we tegelijk in op het verlagen van de totale woonlasten voor de huurder. Duurzame energieopwekking is hier onderdeel van.

We investeren in innovatie en vernieuwing om met minder geld, duurzame woningen te bouwen zodat de woonlasten betaalbaar blijven. We werken samen rond de ontwikkeling van (goedkoper te realiseren) conceptuele nieuwbouw. De gemeente faciliteert corporaties in deze ontwikkeling en stelt corporaties in staat woningen goedkoper te realiseren.

5. Informatievoorziening

We zetten gezamenlijk in op het voorlichten van huurders en woningzoekenden over woonlasten in relatie tot het inkomen. Maar we informeren ook over de beschikbare voorzieningen en faciliteiten waarvan zij gebruik kunnen maken. Corporaties bieden binnen hun woonruimteverdelingssysteem Thuis in Limburg de Woonlastentool aan, waarmee inzicht wordt gegeven in een gezonde verhouding tussen inkomen en woonlasten. Gezamenlijk bevorderen we het benutten van beschikbare voorzieningen en daarmee het verbeteren van het besteedbaar inkomen van onze doelgroepen.

6. Vroegsignalering en voorkomen betalingsproblematiek en uithuiszetting

We willen mensen hun woning niet afnemen omdat ze de huur niet kunnen betalen. Daarom werken we samen als het gaat om betalingsproblematiek en dreigende uithuiszetting. We stemmen onze instrumenten op elkaar af en nemen waar mogelijk beleidsregels weg die belemmerend werken bij het oplossen van betalingsachterstand. Ook zetten we in op vroegsignalering van betalingsachterstand. Afspraken over onze samenwerking leggen we bij voorkeur vast. We ondersteunen huurders in het oplossen van betalingsproblemen en bieden daarbij maatwerk, maar nemen verantwoordelijkheden niet over. Uithuiszettingen voeren we uit als het echt niet anders kan. We zetten de komende jaren in op het -door samenwerking en vernieuwing- verder verlagen van het aantal uithuiszettingen. Een convenant moet zorgen voor duidelijke afspraken tussen partijen.

7. De voorzieningenwijzer krijgt een prominente plek in de dienstverlening

De voorzieningenwijzer wordt de komende jaren op verschillende plekken in de dienstverlening van corporatie(s) en gemeente geïmplementeerd. Het project heeft een initiële looptijd van 3 jaar. Het wordt aanvankelijk ingezet bij herstructureringsprojecten. Het uiteindelijke doel is een bredere inzetbaarheid op plekken en momenten waar betaalproblemen gesignaleerd worden. De inzet van de Voorzieningenwijzer moet integraal opgenomen worden in het Convenant.

Wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen



De vraag naar wonen met zorg neemt toe. Dat komt onder andere door de extramuralisering, de vergrijzing en de behoefte om langer thuis te wonen. Wonen en zorg komen dus steeds meer samen in de woningen en in de woonomgeving. Hierdoor huisvesten we ook steeds meer kwetsbare burgers. Ook zijn er bewoners die net iets meer ondersteuning nodig of bijzondere behoeften hebben, denk bijvoorbeeld aan de vergunninghouders en woonwagenbewoners. Al deze mensen zijn vaak aangewezen op een sociale huurwoning. Ons doel is voldoende en passend aanbod te bieden voor deze groepen. Naast woningaanbod zijn ook het voorzieningenniveau, de zorginfrastructuur en daarbijbehorende begeleiding van belang. Om mensen goed te kunnen helpen maken we concrete afspraken over de samenwerking en bijdrage van alle partijen: corporaties, bewoners, gemeente, zorg, welzijn en veiligheid.

1. Opgave wonen en zorg in beeld

Door vergrijzing en extramuralisering wordt de vraag van minder mobiele klanten naar geschikte toeleveringsmogelijkheden groter. Om het 'langer thuis wonen' voor minder mobiele klanten te faciliteren zorgen we voor voldoende passende woningen voor deze huishoudens. We bouwen hiervoor nieuwe woningen en maken bestaande woningen geschikt. Ook werken we samen met zorgpartners om specifieke zorgwoningen te realiseren.

We vinden het belangrijk goed zicht te hebben op de opgave die rond wonen met een mobiliteitsbeperking of zorgvraag op ons af komt. Woningstichting Simpelveld wilt dan ook samen met de fusiepartner het totale woningaanbod op geschiktheid laten beoordelen volgens de (op maat gemaakte) methodiek van het Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT). Hiermee ontstaat een beter en gezamenlijk beeld van de passendheid van de bestaande woningvoorraad voor huishoudens met een mobiliteitsbeperking of zorgvraag.

Naast inzicht in de passendheid van het huidige aanbod voor huishoudens met een mobiliteitsbeperking of zorgvraag, willen we (gedifferentieerd) inzicht in de vraagontwikkeling van deze doelgroepen. We onderzoeken daarom de ontwikkeling van deze vraag en zetten dit af tegen de beschikbaarheid van passende woningen binnen ons werkgebied. Zo ontstaat een duidelijk overzicht van eventuele tekorten. Daarnaast hechten we een groot belang aan concrete gesprekken met de doelgroep om vast te stellen waar voor hun specifiek behoefte aan is. Met deze inzichten maken we afspraken over het vaststellen en gezamenlijk oppakken van de opgaven. Deze afspraken leggen we in een aanvulling vast in dit meerjarig kader.

2. Samenwerking ouderenhuisvesting en wonen met zorg

Ouderen wonen langer zelfstandig en steeds vaker alleen. Het aantal eenzame ouderen stijgt hierdoor en de zorgvraag neemt toe. Het zorgpersoneel en de mantelzorgers die beschikbaar zijn, nemen in de toekomst af. Ouderen hebben een woning en woonomgeving nodig waar zij goed kunnen wonen, zorg kunnen ontvangen, voorzieningen in de buurt hebben met een toegankelijke openbare ruimte en waar zij onder de mensen kunnen zijn. De (woon)behoefte van ouderen verandert en de vraag naar passende woonvormen tussen regulier wonen en het verpleeghuis, neemt toe. Diverse partijen hebben in dit alles een rol; gemeenten, zorgorganisaties, woningcorporaties, verzekeraars en maatschappelijke organisaties. Om tot effectieve oplossingen te komen, werken we samen en stemmen we onze bijdragen op elkaar af, elk vanuit onze eigen verantwoordelijkheid. We zetten samen met onze partners in de zorg in op toekomstbestendige en inclusieve buurten en wijken.

3. Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)

In het belang van de huurders en uit oogpunt van efficiency, werken we constructief samen bij de uitvoering van het WMO-beleid. Denk daarbij aan afspraken over het matchen van vrijkomend geschikt aanbod van toe-en doorgankelijke en aangepaste woningen met woningzoekenden met een WMO-indicatie of het (mee-)financieren van (collectieve) woningaanpassingen. Het WMO-convenant dat is afgesloten tussen partijen ondersteunt ons hierin.

4. Doelgroepen met een specifieke zorgvraag

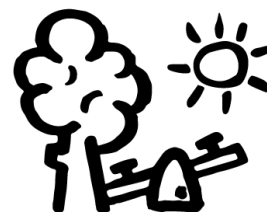
Naast ouderen is er vraag naar huisvesting voor doelgroepen met een specifieke zorgbehoefte, zoals dementerenden, (jong) gehandicapten, jongeren met een begeleidingsvraag, verstandelijk gehandicapten en GGZ-cliënten. We zetten in op samenwerking met zorgpartners om huisvesting voor deze doelgroepen en vraaggestuurd te realiseren. Zowel door transformatie van bestaande woningen als door nieuwbouw en overname van vastgoed van zorgpartners.

5. Uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang

We zetten in op de uitstroom van bijzondere doelgroepen uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen (waaronder Zeer Moeilijk Plaatsbare (ZMP'ers), ex-gedetineerden, ex-psychiatrische patiënten, ex-verslaafden en dak- en thuislozen). Inzet is om mensen die het willen en aan kunnen, weer volwaardig en zelfstandig te laten participeren in onze samenleving. Naast een eigen zelfstandige woning, is daarbij vaak ook zorgondersteuning en/of woonbegeleiding nodig. We zorgen samen met zorg- en welzijnspartners dat die ondersteuning geboden wordt en kansen op volwaardige participatie gezien en benut worden. Ook zetten we in op een zachte landing in de juiste buurt, passend bij de draagkracht van de wijk, zodat het prettig wonen is voor de persoon zelf en het past in de woonomgeving. De corporaties hebben goede ervaringen met het concept Housing Parkstad. Partijen willen graag aan de taakstelling van Housing Parkstad voldoen.

6. Huisvesting en begeleiding vergunninghouders

Wij erkennen dat huisvesting van statushouders en daarmee het realiseren van de taakstelling prioritair is en vergunninghouders daarom met voorrang gehuisvest worden. Corporaties stellen elk jaar voldoende woningen beschikbaar om de taakstelling te realiseren. Als in enig jaar de opgave zo groot is dat dit knelt voor reguliere doelgroepen, dan stellen we samen de gewenste prioriteiten en oplossingsrichtingen vast. Behalve het bieden van een huis vinden we het belangrijk om vergunninghouders begeleiding en ondersteuning te bieden bij het deelnemen aan onze samenleving. Bijvoorbeeld door te zorgen dat niet al in het begin betalingsproblemen ontstaan, door het perspectief op werk te vergroten en door te informeren over mogelijke deelname aan sociale netwerken. De gemeente neemt de regie om aan deze taakstelling te voldoen en zorg te dragen voor een goede begeleiding van vergunninghouders waarmee de maatschappelijke participatie en acceptatie wordt bevorderd.



Leefbare kernen en wijken zijn van groot belang voor het welzijn, woongenot en de veiligheid van bewoners. Leefbaarheid gaat over hoe mensen de samenstelling en de omgang van de bevolking 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.

Gebieden die kwetsbaar zijn verdienen extra aandacht en inzet inclusief een op maat gesneden gebiedsgerichte aanpak. Samen met partijen als politie, zorginstanties en natuurlijk dorps/wijkbewoners willen wij de komende jaren de leefbaarheid goed houden waar deze voldoende is en versterken waar dat nodig is.

1. Fysieke omgeving

Leefbaarheid gaat enerzijds om de fysieke kwaliteit van de woning en woonomgeving, maar vooral over de invloed die bewoners zelf uitoefenen op hun woongenot. We zetten ons op de eerste plaats in voor het op peil houden van de kwaliteit van de woningen in een schone, hele en veilige omgeving. Ook differentiatie in woningaanbod en samenstelling van de bevolking heeft een positief effect op de leefbaarheid van wijken. Daar waar dit wenselijk en mogelijk is (transformatie en/of sloop-nieuwbouw) houden we hiermee in de planontwikkeling rekening. In wijken waar de leefbaarheid onder druk staat door een te sterke concentratie van kwetsbare en minder zelfredzame huishoudens, zetten we in op het aanbrengen van differentiatie.

De komende jaren gaat extra aandacht uit naar fysieke ingrepen in de **Schilterstraat** in Simpelveld en **De Baan** en **Julianastraat** in Bocholtz. Met name voor locaties zoals de Schilterstraat en De Baan zijn fysieke ingrepen nodig om de leefbaarheid in de straat te verbeteren. Gemeente en woningcorporaties maken zich in deze gebieden samen sterk voor een integrale aanpak om de leefbaarheid te bevorderen. Dit wordt onder andere gerealiseerd door bewoners actief te betrekken bij het opstellen van plannen om invulling te geven aan een vitaal, duurzaam en kwalitatief goed openbaar gebied.

2. Sociale omgeving

Onze aandacht gaat uit naar de integrale samenhang tussen de kwaliteit van fysieke woonomgeving en invloed die bewoners uitoefenen op de leefbaarheid, met name in de gebieden met veel corporatiewoningen. Wij zetten in om samen met ketenpartners in de wijk (politie, zorg, welzijn, huurdersorganisaties, e.a.) maar vooral ook met de huurders/bewoners zelf, te komen tot een integrale benadering van de leefbaarheid, waarin initiatieven en projecten gefaciliteerd worden die door hun worteling met de wijk een positieve impact hebben op de leefbaarheid. Wij zetten actief in op overleg met bewoners en bewonerscommissies, gericht op het vergroten van de betrokkenheid bij en de bijdrage aan de eigen leefomgeving.

Medewerkers van gemeenten, corporaties, zorg- en welzijnsinstellingen zijn dagelijks aanwezig in de wijken en buurten. Zij nemen waar en spreken met bewoners en bewonersgroepen. Zij weten wat er leeft en speelt in een buurt. Zij lossen conflict- of overlastsituaties op, zetten in wat nodig is (schoonmaken, veiligheidsvoorzieningen, groenonderhoud etc.) en faciliteren – naar initiatief en behoefte van bewoners- (wijk)activiteiten die het woonplezier vergroten.

Door de extramuralisering en toewijzingseisen is er een toename ontstaan van de instroom van kwetsbare huishoudens in de sociale huursector. Parallel hieraan zien we ook een toename van de overlast en de verslechtering van de leefbaarheid. Samenwerking met partijen uit het sociale domein is nodig om deze kwetsbare mensen goed te kunnen helpen. We maken daarom concrete afspraken over de bijdrage van alle partijen: corporatie, bewoners, gemeente, zorg, welzijn en veiligheid. Ons doel is om onze samenwerking vanuit ieders eigen verantwoordelijkheid verder op elkaar af te stemmen en door onze gezamenlijke inspanning de sociale duurzaamheid in de wijken en buurten verder te verbeteren.

Aanvullend worden door de gemeente Simpelveld jaarlijks een tweetal wijschouwen georganiseerd om een rondgang met partijen door de wijk te maken. Hierbij zijn de Gemeente en woningcorporaties(s) betrokken evenals particulieren en huurders uit het gebied. Tijdens deze wijschouw worden eventuele fysieke alsmede sociale problemen besproken.

3. Veiligheid

Een veilige woonomgeving gaat o.a. over het voorkomen en opheffen van onrechtmatig en hinderlijk gedrag. Denk aan het veroorzaken van (ernstige) overlast, hennepcultuur of drugshandel. Woningcorporaties nemen verantwoordelijkheid voor de aanpak hiervan binnen het eigen woningbezit. Ze reageren actief op overlastmeldingen en geconstateerde overlast met betrekking tot het woningbezit en spannen zich in om – samen met betrokken partijen – tot beëindiging van de overlastsituatie te komen. Een ontbinding van de huurovereenkomst op grond van overlast zien we als een uiterst middel. Een uithuiszetting is meestal geen oplossing, maar een verplaatsing van het probleem. We stellen ons daarom tot doel om – samen met met organisaties in het sociale domein en met inzet van de beschikbare middelen en instrumenten, de juiste ondersteuning te bieden en daarmee de overlast te stoppen en ontruiming te voorkomen. Gemeente en corporaties voeren indien nodig hier overleg over en bepalen samen de te nemen acties.

Om lichte overlast en onderlinge irritaties in een vroeg stadium op te lossen nemen de gemeente Simpelveld, Wonen Limburg en WS Simpelveld deel aan het project Buurtbemiddeling. In geval van overlastsituaties en burenc conflicten worden opgeleide buurtbemiddelaars (vrijwilligers) ingezet voor een bemiddelingstraject.

4. Inzet van middelen

We dragen bij aan het verbeteren en het bevorderen van activiteiten op het gebied van leefbaarheid en reserveren hiervoor middelen. Investerings- en activiteiten van corporaties 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 en huurders rond de leefbaarheid van hun eigen woonomgeving te activeren.

Binnen de kaders van de woningwet mogen woningcorporaties maximaal een wettelijk vastgesteld bedrag 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 het wettelijk toegestane bedrag per DAEB-woning. Dat kan, als de gemeente en huurdersorganisaties daar vooraf afspraken over maken en mee instemmen. Als dit de verwachting is, maken we hierover afspraken in de jaarschijf.

Ook de gemeente investeert in brede zin in de leefbaarheid in hun wijken en buurten. Door (maatschappelijke) voorzieningen in stand te houden, de kwaliteit en veiligheid van de openbare ruimte op peil te houden en door bewoners te activeren zelf een bijdrage aan de leefbaarheid in hun buurt te leveren. Waar onze inzet op leefbaarheid samen valt, stemmen we onze activiteiten waar nodig op elkaar af.



Wij hechten belang aan het verduurzamen van de woningvoorraad, energiebesparing en reductie van de CO₂-uitstoot met als doel dat huurders kunnen wonen in duurzame woningen van goede kwaliteit en zonder hoge woonlasten. De drijfveer achter onze duurzaamheidsmaatregelen is aan de ene kant de beheersing van de woonlasten en aan de andere kant de reductie van de belasting op het milieu. Wij erkennen dat de energiebesparing in de woningvoorraad noodzakelijk is en een gezamenlijke inspanning vergt.

Wij willen bereiken dat woningen in 2050 CO₂-neutraal zijn. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties willen een zo duurzaam mogelijke woningvoorraad met een gezond en prettig binnenklimaat. Vanuit het oogpunt van betaalbaarheid van de woning en het voorkomen van te hoge woonlasten voor bewoners wordt per project (bij zowel renovatie, onderhoud, nieuwbouw als verbouw) gezien welk ambitieniveau qua woningkwaliteit haalbaar en betaalbaar is.



Op het gebied van duurzaamheid stellen we ons de komende 5 jaren de volgende doelen:

1. Fysieke omgeving: CO₂-reductie

De doelstellingen in het Klimaatpakkoord hebben betrekking op CO₂-reductie; 49% reductie in 2030 en 95% reductie in 2050. Met de "Routekaart CO₂-neutraal 2050" (Aedes) is inzichtelijk gemaakt dat de opgave in de corporatiesector zeer omvangrijk is en er een grote financiële opgave ligt om alle corporatiewoningen in Nederland te verduurzamen (gemiddeld ruim € 50.000 per woning). Samen kijken we hoe we invulling geven aan de hogere doelstellingen van CO₂-reductie.

2. Regionale Energiestrategie en Transitie Visie Warmte

Momenteel wordt gewerkt aan Regionale Energie Strategie (RES). Deze vormt het kader voor de gemeentelijke Transitievisie Warmte en de Warmteplannen per wijk. De gemeente neemt de regierol in het opstellen van deze visie en plannen en zoekt hierin een goede afstemming met de corporaties en huurdersorganisaties. De Regionale Energie Strategie en de lokale Transitie Visie Warmte vormen de onderleggers voor de transitie naar enerzijds toepassing van herwinbare energiebronnen en anderzijds een gasloze woningvoorraad.

3. Duurzaamheidsambities Corporatiewoningen

Corporaties geven op diverse manieren invulling aan hun duurzaamheidsambities; door concrete vastgoedprojecten, het plaatsen van zonnepanelen en het kiezen voor duurzame materialen bij nieuwbouw en renovatie en volledige eliminatie van de slechtste energielabels. Daarnaast zetten partijen (m.n. Wonen Limburg) in op bewustwording en gedragsverandering bij de huurders, bijvoorbeeld door het kosteloos inzetten van energiecoaches.

4. Waar mogelijk extra verduurzamen

Bij elk nieuwbouwproject onderzoeken wij of er meer mogelijk is in het kader van duurzaamheid dan de eisen vanuit het Bouwbesluit. Ambitie is dit zo optimaal mogelijk te blijven doen en tot haalbare uitgangspunten te komen om deze plusambities te kunnen realiseren. Met de recente eis van gasloos bouwen (1 juli 2018) en de BENG-eisen per 1 januari 2021 zijn de aanvankelijke plusambities al voor een belangrijk deel ingevuld.

5. Duurzaam materiaalgebruik

Bij nieuwbouw, renovatie, verbouw en reparatie passen wij zoveel mogelijk materialen toe met een milieukeurmerk.

6. Inzicht in voortgang verduurzaming

Corporaties maken de (ontwikkeling in) energetische prestaties (uitgedrukt in labels) van hun woningbezit jaarlijks inzichtelijk. Daarnaast bekijken we gezamenlijk de mogelijkheden voor het benoemen en monitoren van de aanvullende energetische prestatie in termen van CO₂-reductie. Bijvoorbeeld via gegevens van de netbeheerder.

7. Meenemen van particuliere woningeigenaren

De gemeente neemt, bij concrete duurzaamheidsprojecten van de corporaties, haar rol in het ondersteunen van de particuliere woningeigenaren (zodat ook die woningen verbeterd kunnen worden). Daarnaast is de ambitie om voor buurten waarin corporaties sterk vertegenwoordigd zijn te komen tot een zogenaamd 'legplan', zodat er meer zonnepanelen kunnen worden geplaatst.

Samenwerking en informatie uitwisseling



Om de volkshuisvestelijke doelen in Simpelveld te realiseren, werken we op allerlei terreinen en niveaus samen met allerlei maatschappelijke partners in de wijk: bewoners, gemeenten, corporaties, ondernemers, zorgorganisaties, welzijnsorganisaties etc.

Voor dit meerjarig kader prestatieafspraken hebben we specifiek afspraken gemaakt voor de 'driehoek' gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties. Het realiseren van die afspraken vraagt om bijdragen van in ieder geval deze partijen. Daarbij geldt dat we onze bijdrage leveren vanuit onze eigen verantwoordelijkheid:

- de gemeente stelt concrete, onderbouwde en realiseerbare doelen door middel van een volkshuisvestingsbeleid en faciliteert corporaties en huurdersorganisaties om een bijdrage te leveren aan het realiseren van die doelen;
- de corporatie beargumenteert welke bijdrage zij aan die doelen wil en kan leveren, overlegt dit op een transparante manier en voert dit uit;
- de huurdersorganisatie doet kritisch mee aan het opstellen van doelen voor korte en lange termijn, de bijdrage van de corporatie hieraan en de effecten voor de huurders. Zij communiceert over al deze zaken met haar achterban en draagt waar mogelijk bij aan het realiseren van doelen.

Inzet is om de benoemde doelen gezamenlijk te bereiken, waarbij individuele partijen meer en minder kunnen bijdragen aan verschillende doelen. Natuurlijk vanuit de eigen identiteit en (wettelijke) mogelijkheden.

1. Samenwerkingsafspraken

Het samenwerken in een partnerschap betekent concreet dat de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties:

- Transparant en open zijn naar elkaar toe
- Het gemeenschappelijke doel in het oog houden en binnen de kaders van de eigen organisatie toewerken naar het bereiken van dit gemeenschappelijke doel;
- Elkaars positie en inbreng in het partnerschap respecteren;
- Elkaar steunen en faciliteren waar dat mogelijk is;
- Elkaar aanspreken op het moment dat er knelpunten in de uitvoering van deze prestatieafspraken of in de samenwerking optreden;
- Elkaar aanspreken op het niet nakomen van gemaakte afspraken.

2. Procesafspraken

Cyclisch proces

Vanuit de volkshuisvestelijke opgaven stellen we samen een meerjarig kader met doelen en ambities op. Daarnaast stellen we in de jaarschijf wat we komend jaar willen bereiken. Dit proces ziet er als volgt uit:

Januari - maart	Ambtelijke werkgroep stelt evaluatie over voorgaande jaarschijf op.
Maart	We hebben gezamenlijk bestuurlijk overleg over de behaalde resultaten en de (nieuwe) voorliggende opgaven. Bij dit overleg sluiten de gemeente (wethouder wonen en sociaal domein), de corporaties en de huurdersorganisaties aan. We bespreken de evaluatie van de jaarschijf van het voorgaand kalenderjaar en stellen deze vast. Daarnaast worden de belangrijkste speerpunten voor de prestatieafspraken voor het komende jaar met elkaar gedeeld.
Vóór 1 juli	Corporaties sturen het overzicht van voorgenomen bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgaven voor het opvolgende jaar ("het bod") toe aan gemeente en huurdersorganisaties. Dit sluit aan op het meerjarig kader. Corporaties bepalen elk de eigen vorm voor het bod, maar nemen tenminste de kernthema's en de kerncijfers op. Deze kernthema's sluiten aan bij de in de Woningwet benoemde onderwerpen die corporaties in hun bod moeten betrekken en de Rijksprioriteiten zoals vastgelegd door de minister.
Juli-november	We voeren gezamenlijk ambtelijk overleg en stellen de concept jaarschijf voor opvolgend jaar op.
Vóór 15 december	We hebben bestuurlijk overleg over de realisatie van de jaarschijf over het huidig jaar en ondertekenen de jaarschijf voor het nieuwe jaar. Zo nodig stellen we aanpassingen of toevoegingen aan het meerjarig kader bestuurlijk vast.

Ambtelijke werkgroep

De gemeente initieert een gezamenlijk ambtelijke werkgroep prestatieafspraken waar ten minste de drie partijen in zijn vertegenwoordigd. De werkgroep:

- stelt jaarlijks voor 1 december de jaarschijf op voor de uitvoering van de meerjarige prestatieafspraken;
- voert regie op de uitvoering van de prestatieafspraken. Zo nodig kunnen voor concrete acties (bijv. onderzoek of uitwerking samenwerkingsafspraken of uitvoeringskaders) werkgroepen worden ingesteld;
- monitort periodiek de voortgang van de realisatie van de prestatieafspraken;
- volgt en bespreekt ontwikkelingen in de volkshuisvestelijke opgaven;
- adviseert over eventuele aanpassingen van het meerjarig kader lokale prestatieafspraken;
- evalueert jaarlijks in het 1e kwartaal de realisatie van gemaakte afspraken;
- bereidt de bestuurlijke overleggen voor;
- zorgt dat de overlegdata voor de bestuurlijke en de ambtelijke overleggen aan het begin van het jaar voor het gehele jaar worden gepland.

Tussentijdse wijzigingen

Tussentijdse bijstelling van de afspraken in dit meerjarig kader is mogelijk als alle partijen hiermee instemmen. Bijstelling kan nodig zijn als bijvoorbeeld de Rijksoverheid haar beleid verandert, er nieuwe inzichten ontstaan die tot uitdrukking komen in een nieuwe Woonvisie of als gevolg van demografische, economische of sociale ontwikkelingen. Bijstellingen nemen we op in een addendum op de meerjarige afspraken. We hebben deze afspraken gemaakt met kennis van en binnen de kaders van de geldende wetgeving. Als we door wijziging in wet- en regelgeving de gemaakte afspraken redelijkerwijs niet (meer) uit kunnen voeren, treden we hierover snel in overleg.

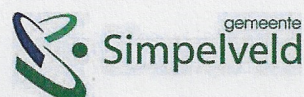
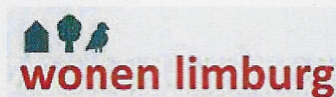
3. Afspraken over informatie-uitwisseling

Een randvoorwaarde voor een succesvolle samenwerking is het delen van informatie en kennis met elkaar. Daarover spreken de partijen het volgende met elkaar af:

- We geven elkaar voorafgaand aan opdrachtverstrekking voor onderzoek dat betrekking heeft op de onderwerpen uit deze prestatieafspraken, de gelegenheid om eventueel gezamenlijk de opdracht te formuleren en/of te verstrekken en de kosten te delen.
- We delen onderzoeksrapporten en beleids- en visiedocumenten die van belang zijn voor deze afspraken en/of de volkshuisvestelijke opgaven.
- Partijen betrekken elkaar bij beleidsontwikkeling waar dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken.
- Partijen delen met elkaar relevante (landelijke of regionale) onderzoeken, artikelen en dergelijke waar deze betrekking hebben op de onderwerpen van deze prestatieafspraken.
- De corporaties delen elk jaar gegevens over hun vastgoedvoorraad en ontwikkeling langs de thema's (beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en zorg/ouderen). De corporaties brengen deze cijfers samen in het Regio-SVB
- De corporaties delen elk jaar gegevens over de woonruimteverdeling via Thuis in Limburg. Hiervoor gebruiken we de afgesproken format.
- Bij het delen van informatie nemen we de geldende privacywetgeving in acht.

Ondertekening

Over de hierna volgende prestatieafspraken hebben d.d. 09-12-2020 te Simpelveld overeenstemming bereikt:



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

Naam en handtekening

Gemeente Simpelveld

W. Schuyten
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Naam en handtekening

Bewonersraad Simpelveld

[Handwritten signature]

Naam en handtekening

Stichting huurdersbelangen ZL

Naam en handtekening

Woningstichting Simpelveld

[Handwritten signature]

Naam en handtekening

Wonen Limburg

[Handwritten signature]