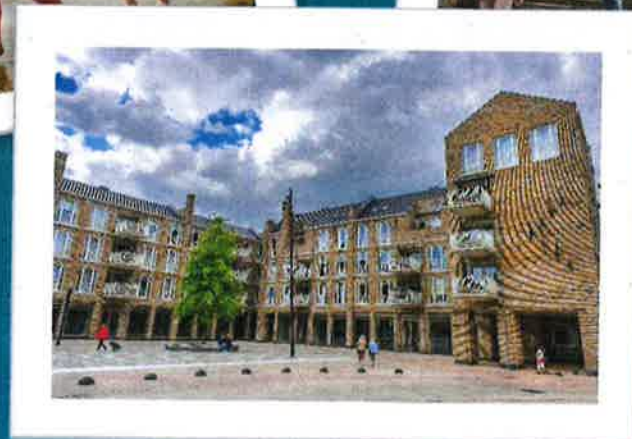


Samen aan de slag in Vaals

Prestatieafspraken 2023



Samen investeren in goed wonen en vitale wijken!

Prestatieafspraken zijn een vormvrije maar niet vrijblijvende overeenkomst tussen drie partijen: huurdersorganisatie, gemeente en corporatie. De belangrijkste reden voor het maken van prestatieafspraken is dat samenwerking nodig is om volkshuisvestingsdoelen te bereiken. Er is een onderlinge afhankelijkheid. De gemeente kan beleid maken, maar er gebeurt weinig als de corporatie niet bijdraagt aan de uitvoering. De corporatie is daarbij vaak weer afhankelijk van huurders of de gemeente.

Met deze prestatieafspraken formuleren partijen ook de gezamenlijke ambities. Want alles begint met een gezamenlijk stip op de horizon. We realiseren ons dat de wereld om ons heen in een snel tempo veranderd. We worden geconfronteerd met een grote maatschappelijke opgave rond de beschikbaarheid van (betaalbare) woningen, de verduurzaming van de gebouwde omgeving en de leefbaarheid in wijken en buurten. Daarnaast hebben we te maken met een grote vergrijzing, wegtrekkende jongeren uit de kernen en de instroom van steeds meer bijzondere doelgroepen. In 2022 zijn ook de Nationale Prestatieafspraken getekent tussen het Rijk, VNG, de Woonbond en Aedes. Deze afspraken zijn gemaakt om invulling te geven aan de volkshuisvestelijke opgave tot 2030 en verwerkt in de gezamenlijke lokale prestatieafspraken voor 2023 e.v.

Het moge duidelijk zijn dat we samen willen inzetten voor kwalitatief goed én betaalbaar wonen in de gemeente Vaals. We zetten in op meer diversiteit en vitaliteit. We zoeken naar een balans tussen het stedelijke karakter en het dorps wonen. Samen wordt gewerkt aan het versterken van de verbindingen, gericht op goed wonen in leefbare wijken en buurten. Met een kwaliteitsslag in de fysieke leefomgeving. Maar ook kijkend naar een verbinding met particulier bezit en leegstaande objecten, hetgeen kan bijdragen tot het opwaarderen van buurten en wijken. Samen Werken we aan een transitie, welke vraagt om grote investeringen, waarmee invulling gegeven zal worden aan de noodzakelijke veranderings- en verduurzamingsopgaven.

Onze ambities worden vertaald naar concrete acties. Welke bijdrage gaat eenieder van de partijen leveren om de gezamenlijke doelen te bereiken? In deze prestatieafspraken maken we in essentie afspraken voor 2023. Maar we willen ook verder kijken. We kunnen onze gezamenlijke ambities namelijk niet in één jaar realiseren. De noodzakelijke transitie vraagt namelijk om meerjarige inspanningen. Niets is in beton gegoten. Daar waar nodig passen de partners hun wederzijdse afspraken aan, mits die wijzigingen een meer efficiënt en effectief doel nastreven.

Deel 1: Een integrale blik op de volkshuisvesting 2022 - 2025

De woonsituatie is voor mensen uitermate bepalend voor een positieve beleving. De neiging om de woonsituatie te vertalen naar het ruimtelijk domein is evident, maar wonen is zoveel meer dan de kwaliteit van een woning. Het gaat naast ruimtelijke aspecten ook over hoe je omgaat met de burens en de buurt, of er sprake is van sociale samenhang, er voldoende speelplekken en winkelveorzieningen zijn en er sprake is van een veilige, schone en groene openbare ruimte.

Woonbeleid is dan ook integraal beleid pur sang, waarin ruimtelijke, sociale, economische en maatschappelijke instrumenten samenwerken om de meest optimale mix te realiseren. Het integrale karakter van het woonbeleid moet vorm krijgen in onze aanpak van en inzet op volkshuisvesting. Integraliteit staat niet alleen voor de wijze waarop we als gemeente multidisciplinaire uitdaging aanvielen, maar ook voor het betrekken van belangrijke stakeholders en de inrichting van het gezamenlijke proces.

Wat weten we over wonen in Vaals?

In 2017 heeft de gemeente Vaals een lokale woonvisie 'Een kwaliteitsimpuls voor Vaals' vastgesteld; in 2019 gevolgd door een Woonbehoefteonderzoek. Daaruit komt naar voren dat de Vaalser woonmarkt op relevante aspecten afwijkt van het landelijk en regionaal gemiddelde.

In de loop van de jaren is de bevolkingsontwikkeling bijgesteld van krimp naar groei. Die groei is toe te schrijven aan migratie van buitenaf, want het geboortesaldo is negatief. Er is voornamelijk sprake van een positief buitenlands migratiesaldo. Het relatief beperkte binnenlands migratiesaldo bestaat voor een groot deel uit 50-plussers. Uit het woonbehoefteonderzoek komt een meer vraag van 130 (op basis primos-prognose) tot 280 woningen (op basis CBS-prognose) in de periode tot en met 2030 naar voren.

De gemeente Vaals telt ruim 5.500 woningen. Daarvan is 45% een koopwoning, 29% een corporatiewoning en 26% een particuliere huurwoning. Het aandeel sociale huurwoningen ligt ruim boven het landelijk gemiddelde. De druk op de koopmarkt is nog altijd aanwezig. Voor een belangrijk deel heeft dit te maken met onvoldoende passend aanbod (zowel bij koop als huur). Hierdoor stopt ook de doorstroming. We hebben recent een periode achter de rug met alsmaar stijgende huizenprijzen en zeer lage rentetarieven. Sinds het derde kwartaal van 2022 zien we langzaam een verandering door stijgende rente en dalende huizenprijzen.

De verhuishwens is het grootst onder kleine huishoudens tot 35 jaar die nu nog particulier huren. De eerste oriëntatie ligt op een vrijstaande koopwoning (€ 200.000 - € 300.000) of een (ander) huurwoning tot € 763. Een kwart van de 65-plussers heeft een verhuishwens, waarbij een huurwoning tot € 763 de eerste optie is, gevolgd door een koopwoning. Woningen met een huurprijs boven de € 763 zijn nauwelijks in trek, met uitzondering bij een kleine groep ouderen. Starters zijn op zoek naar een huurappartement tot € 763 of een 2-onder-1-kap koopwoning tot € 200.000.

Welk beeld schetst de Transitievisie Vaals Verbind(t) van wonen in Vaals?

De Transitievisie is uit drie delen opgebouwd: een beschrijving van Vaals, een droom over hoe Vaals erin de toekomst uit zou kunnen zien en mogelijke instrumenten en draaiknoppen waarmee delen van die droom wellicht werkelijkheid kunnen worden.

In positieve zin komt de centrale ligging in de attractieve Euregio naar voren, gekoppeld aan een combinatie van enerzijds (kleinstedelijke) levendigheid en anderzijds rust en ruimte, ingebed in een vijfsterrenlandschap. De uitdaging ligt in het feit dat de sociale verbindingen onder druk staan, gekoppeld aan een zwakke sociaal-economische structuur. Voor wat betreft wonen signaleert de visie een structurele scheefgroei in de verhouding huur/koop, vraag/aanbod, kwaliteit/prijs. In wezen is er op meerdere terreinen sprake van een ondervertegenwoordiging van de middenklasse.

De droom ziet een Vaals waar kwaliteit in de meest brede zin van het woord leidend en zichtbaar is: in het landschap, in de vergroening van de woonkernen, in de kwaliteit, betaalbaarheid en beschikbaarheid van de bebouwing, in de hechtheid en ondersteuningsstructuur van de sociale en maatschappelijke verbindingen. Voor het realiseren van delen van de droom zijn zogeheten transitiepaden in de visie opgenomen; in wezen kaders waarop beleidsinspanningen en initiatieven beoordeeld moeten worden.

Vaals heeft meer mensen nodig uit het middensegment, de zogenaamde middenklasse. Daarvoor zijn goede woonmilieus nodig die betaalbaar zijn en zich richten op gezinnen uit de middenklasse. Ook het hogere segment ontbreekt deels, daarvoor zijn kwalitatief hoogstaande voorzieningen nodig, zoals winkels, restaurants etc. Maar wellicht het belangrijkste is het aantrekken van jongeren. Daarvoor is een reeks aan maatregelen en interventies nodig. Vaals is niet aantrekkelijk voor jongeren. Dat begint al met het woningaanbod voor jongeren, dat ondermaats is. Er moeten meer goedkope en functionele appartementen en woningen voor jongeren komen in Vaals.

Het huidige woningaanbod in de gemeente Vaals is te eenzijdig, het mist de diversiteit om uiteenlopende groepen adequaat te kunnen bedienen. Wil gemeente Vaals meer jongeren aan zich binden, dan zullen er betaalbare woningen in een leefbare en veilige omgeving voor jongeren moeten komen. Aan de ene kant kunnen bestaande panden in het centrum worden gerenoveerd en getransformeerd tot eenvoudige appartementen voor jongeren. Aan de andere kant kunnen nieuwe woningen voor jongeren worden gebouwd aan de rand van het centrum of in de omliggende kernen. Ook het woningaanbod voor het middensegment is heel beperkt. Nieuwe woonmilieus zijn nodig voor de middenklasse, die vaak niet meer terecht kan in grotere gemeenten en steden omdat die te duur worden. Gemeente Vaals kan op deze trend inspringen door betaalbare woningen aan te bieden voor de middenklasse als onderdeel van aantrekkelijke en veilige woonmilieus. Hierbij kunnen nieuwe woonconcepten een stimulerende rol spelen, zoals co-housing en modulair wonen.

Daarnaast wil Vaals inzetten bij het opzetten van zogenaamde co-housing, multi-generatie wooncomplexen, waar jong en oud, hoog en laag opgeleid, bemiddeld en minder bemiddeld, kunnen samenleven vanuit samenredzaamheid om de sociale cohesie te versterken.

Welke richting geeft de portefeuillestrategie van Krijtland Wonen?

Krijtland Wonen is er voor de primaire¹ en secundaire² doelgroep. Krijtland Wonen zorgt dat er voldoende woningen voor deze huishoudens zijn. We volgen de gemiddelde ontwikkeling van de doelgroep in onze gemeentes. De omvang van de doelgroep blijft constant, maar er vindt wel een verschuiving in type huishoudens plaats. Met name het aantal 65+ huishoudens groeit en doet naar verwachting vaker een beroep op corporatiewoningen. Dit resulteert in een totale groei van de portefeuille met 75 woningen. De groeiopgave concentreert zich voor een groot deel in Vaals: 58 woningen. Vanuit de zorg voor voldoende woningen zijn we terughoudend met het slopen en verkopen van onze woningen.

De doelgroep van Krijtland Wonen wordt ouder en de portefeuille sluit hier maar gedeeltelijk op aan. Dit zijn vooral mensen die nu al bij Krijtland Wonen huren. Tegenover een ouder wordende doelgroep staat een beperkte toename van jongere huishoudens. We zorgen voor voldoende geschikte woningen voor ouder wordende huurders die willen óf moeten doorstromen. De BAT-inventarisatie (BouwAdviesToegankelijkheid) is voor ons leidend. Deze score geeft aan hoe toegankelijk onze woningen zijn voor huishoudens die minder mobiel zijn en/of zorg nodig hebben. In totaal neemt de behoefte aan nultredenwoningen in Vaals met 40 woningen toe tot 2030. Deze woningen hebben een BAT-score van minimaal 1 (rollator toegankelijk). De nieuwbouwopgave zetten we volledig in om deze woningen te realiseren.

We zien een trend van toenemende vraag naar compacte huishoudens. De woningen die Krijtland Wonen bouwt zijn over het algemeen compact. Dit betekent geschikt voor 1 en 2 persoonshuishoudens. De woningen zijn levensloopgeschikt, maar tegelijkertijd aantrekkelijk voor een brede doelgroep. We werken woningconcepten uit die meerdere doelgroepen aanspreken. Krijtland Wonen heeft 96 geliberaliseerde woningen met een huurprijs boven de € 763,47 (prijsspeil 2022) in portefeuille. Deze woningen zetten we in om middeninkomens te huisvesten. We zien dat deze groep het moeilijk heeft op de koop- en particuliere huurmarkt. Onze focus ligt echter bij de primaire en secundaire doelgroep. We hebben vooralsnog geen concrete plannen om onze niet-DAEB portefeuille uit te breiden. We staan echter wel open voor initiatieven om niet-DAEB woningen toe te voegen aan onze portefeuille. Dit op basis van een gedegen gezamenlijke visie, aanpak en behoefte.

In Vaals zien we dat de komende jaren extra inspanningen nodig zijn op het gebied van leefbaarheid. Dit komt in belangrijke mate door de hoge concentratie social en/of particulier bezit. De uitdagingen zijn deels gelegen in het fysieke en deels in het sociale domein. De lagere fysieke scores zijn een gevolg van een hoge bebouwingsdichtheid en relatief weinig groen. Vaals heeft veel meergezinswoningen, met name in vergelijking tot andere niet-stedelijke gebieden. Bij de sociale oorzaken valt op dat er problematiek 'achter de voordeur' afspeelt. Dit zien we sterker terugkomen in de gebieden met relatief veel sociaal bezit en de gebieden met particuliere verhuurders. De algemene veiligheid is overigens goed.

Onze portefeuille stoot jaarlijks 9,3 miljoen kilo gebouwgebonden CO₂ uit. Het doel is om dit stapsgewijs te verminderen tot 0 kilo in 2050. We zetten in op een jaarlijkse gemiddelde reductie van 3,5% op basis van bewezen technieken (basisisolatie, zonnepanelen en/of hybride warmtepomp). De focus ligt op de woningen met de hoogste CO₂-uitstoot. We gaan de woningen met een EFG label versneld aanpakken.

1 Primaire doelgroep: Eenpersoonshuishoudens met een verzamelinkomen < € 24.075 of meerpersoonshuishoudens met een verzamelinkomen < € 32.675 (prijsspeil 2022). Deze groep komt in aanmerking voor huurtoeslag.

2 Secundaire doelgroep: Eenpersoonshuishoudens met een verzamelinkomen > € 24.075 - < € 40.765 of meerpersoonshuishoudens met een verzamelinkomen > € 32.675 - < € 45.014 (prijsspeil 2022). De groep krijgt geen huurtoeslag.

Welke prioriteiten volgen uit dat wat we weten en dat wat we nastreven?

Aanpakken van de scheefgroei

De centrale boodschap van de Transitievisie Vaals Verbindt is dat ingezet moet worden op hogere segmenten en liefst op de zogeheten middenklasse. Die laatste groep zal zich primair richten op koopwoningen en (wellicht) (corporatie-)woningen in het segment vrije huur. Maar wil een trendbreuk volgen, dan zal het woningbestand niet meer het huidige inwonersbestand moeten volgen maar juist andersom. Dan zal een attractief woningaanbod in de segmenten betaalbaar hoog en middelduur mensen van buiten naar binnen moeten aantrekken. De gemeente gaat onderzoek doen naar mogelijke instrumenten om het toevoegen van particuliere huurwoningen te ontmoedigen.

Aanpakken van de doorstroming

Haperende doorstroming leidt op termijn tot scheefgroei. Huurprijs en inkomen staan niet meer tot elkaar in verhouding, de verhouding tussen gezinsgrootte en woningtype is zoek en mensen met beperkingen blijven te lang in woningen wonen die niet meer passend zijn. De Transitievisie legt nadruk op het aantrekken van jongeren, jonge gezinnen en starters. Het streven om doorstroming te stimuleren en de vrijkomende woningen aan te bieden aan deze aantrekkelijke doelgroepen zorgt niet alleen voor gezonde mobiliteit op de huurmarkt, maar betekent ook dat de nieuwe bewoners levendigheid en nieuwe energie in een bestaande gemeenschap brengen.

Zorgen voor zorg

Het streven om inwoners met beperkingen te laten wonen in een passende woning en de mate van zorg te enten op de individuele situatie, betekent een ruimtelijke, sociale en maatschappelijke inspanning. De barrières en belemmeringen in huis en in de openbare ruimte moeten actief voorkomen worden. We streven er naar dat mensen hun zelfstandigheid en participatie behouden. Door te investeren op verbinding en samenhang in de wijken kan een positieve bijdrage geleverd worden aan het bestrijden van eenzaamheid en het bieden van (mantel-)zorg.

Investeren in duurzaamheid

Vanuit de centrale kwaliteitsgedachte in de Transitievisie, de invulling van het Cittaslow-gedachtengoed, maar ook de opgaven in het kader van de energie- en warmtetransitie, is verduurzaming geen luxe meer maar een noodzaak. Dat uit zich in voorzieningen aan en in woningen, maar ook in uitdagingen in de openbare ruimte. Als gevolg van de klimaat- en energiecrisis valt er meer (geconcentreerde) neerslag. De temperatuur in versteende omgevingen ligt graden hoger dan in het buitengebied. Ontstening en vergroening van de directe omgeving zijn absolute randvoorwaarden om deze klimaateffecten enigszins beheersbaar te maken.

Investeren in leefbaarheid

Juist de term leefbaarheid illustreert het belang van een integrale aanpak van volkshuisvesting, omdat leefbaarheid gedefinieerd kan worden als het samenstel van ruimtelijke en maatschappelijke factoren die bepalend zijn voor de beleving van inwoners. Onder deze noemer vallen onder andere de impuls in de openbare ruimte via IBOR, die moet zorgen voor een schone en veilige en klimaatbestendige leefomgeving; het betrekken van inwoners bij de kansen en knelpunten in de eigen omgeving; een investering in de sociale samenhang door subsidiering en facilitering van structurele en incidentele activiteiten; het actief begeleiden en integreren van inwoners met een GGZ-problematiek; het regelen van adequaat toezicht daar waar dat nodig is; het zodanig vormgeven van de openbare ruimte dat sociale veiligheid de norm is;

en *last but not least*, een burenruzie of overlastsituatie raakt niet alleen de direct betrokkenen, maar heeft een uitstraling naar de hele omgeving en gaat bewoners, woningeigenaar en gemeente aan.

Creatief, alternatief en innovatief

Co-housing, meergeneratiecomplexen, woonwerkgemeenschappen, woonwagens, allemaal varianten die de woonsituatie opbouwen vanuit het concept van een microsamenleving. Modulair bouwen, tiny houses, varianten die de woonsituatie opbouwen vanuit het concept van flexibiliteit en duurzaamheid. Er zijn initiatieven die de grenzen van het wonen opzoeken. Daar moeten we oog voor hebben. Want juist in zulke initiatieven komen ruimtelijke, sociale, maatschappelijke en ecologische gedachten samen tot een woonvorm die voor velen nog vreemd zal aanvoelen, maar tegelijkertijd de grenzen van het denken over wonen in de toekomst oprekken.

Deel 2: Prestatieafspraken 2023

Wettelijk kader

De verantwoordelijkheid voor woonbeleid ligt op lokaal niveau. Volgens de Woningwet zijn gemeenten verplicht woonbeleid te formuleren. Vraagstukken die daarbij lokaal spelen, moeten lokaal opgelost worden. Dat vraagt een goede samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties; of in samenwerking tussen gemeenten op regioniveau. De Woningwet zegt dat corporaties daarom naar redelijkheid moeten bijdragen aan het lokale woonbeleid van de gemeente. De basis hiervoor legt de gemeente bijvoorbeeld in een (redelijke) woonvisie, woonprogramma, wijkplannen. Via prestatieafspraken komen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties vervolgens tot gezamenlijke inspanningen. Bij de totstandkoming van prestatieafspraken zijn nadrukkelijk ook de huurdersorganisaties betrokken. De huurdersorganisaties geven in de samenwerking naar prestatieafspraken een extra gewicht aan het belang van huurders

Algemene doelstelling

Partijen zijn gezamenlijk van mening dat het wenselijk is op lokaal niveau ter uitvoering van de genoemde prioriteiten concrete (jaar)afspraken te maken. Middels deze (jaar)afspraken willen partijen werken aan wederkerige en gelijkwaardige afspraken die bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Vaals.

Deze (jaar)afspraken hebben tot doel het realiseren van een (lokale) woningmarkt die aansluit op de woningbehoefte. De sociale huurvoorraad dient betaalbaar te zijn voor de doelgroep. Naast de betaalbaarheid dient de sociale huurvoorraad duurzaam en toegankelijk te zijn, waarbij het streven erop is gericht mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Daarbij is niet alleen de kwaliteit van de woning van belang, maar ook de kwaliteit van de woonomgeving. Krijtland Wonen en de gemeente dragen gezamenlijk de verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid in buurten.

Het uitvoering geven aan de (jaar)afspraken en / of projecten wordt gezien als een gezamenlijke opgave welke in overleg met maatschappelijke- en zorgorganisaties wordt gerealiseerd door collegiale samenwerking en solidariteit tussen partijen onderling.

De kaders, doelen en prioriteiten uit het ambitiedocument worden in deze (jaar)afspraken nader geconcretiseerd op basis van de door de minister vastgestelde volkshuisvestelijke prioriteiten. Daarnaast zijn in 2022 ook de Nationale Prestatieafspraken getekent tussen het Rijk, VNG, de Woonbond en Aedes. Deze afspraken zijn gemaakt om invulling te geven aan de volkshuisvestelijke opgave tot 2030. Alle gerichte acties die hieruit voortgekomen zijn worden aan de hand van de onderstaande 5 thema's opgetekend:

1. Beschikbaarheid;
2. Betaalbaarheid;
3. Wonen en zorg;
4. Veiligheid en leefbaarheid;
5. Kwaliteit en duurzaamheid;

Bijdragen aan de beschikbaarheid van de juiste woningen op de juiste plek voor juiste doelgroep.

De ambitie die volgt uit de prioritering in het ambitiesdocument is dat de woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief op peil is, betaalbaar en in lijn met de woningvraag. Er dient sprake te zijn van een goede balans tussen kosten, kwaliteit en huurprijs. Gelet hierop streven we naar een goede mix van woningen, doelgroepen en leeftijden met de overtuiging dat dit bijdraagt aan de leefbaarheid en sociale cohesie in Vaals.

Beoogd effect acties

- Nieuwe woningen en het optimaliseren van de bestaande voorraad koop / huur (passende woningen voor starters, middeninkomens en ouderen);
- We streven naar een evenwichtige verdeling van onze (sociale)woningen met een evenwichtige slaagkans voor alle doelgroepen / aandachtsgroepen;
- Woningzoekenden / huurders met afwijkend woongedrag of een beperkte slaagkans te kunnen huisvesten.

Acties en afspraken	Initiatiefnemer(s)
Gemeente Vaals zal zorgvuldig omgaan met de invulling van mogelijke bouwmogelijkheden binnen haar gemeente, gericht op de gewenste kwalitatieve transformatie van de woningvoorraad. Ze betreft Krijtland Wonen bij mogelijke ontwikkeling en geeft de corporatie een faire positie in ontwikkeling van deze locaties.	Gemeente Vaals
De wettelijke vrije toewijzingsruimte van corporaties is in 2022 van 10% naar 7,5% gegaan. Partijen mogen afspraken maken om deze ruimte te verhogen naar 15%. Voor 2023 wordt afgesproken dat de vrije toewijzingsruimte van Krijtland Wonen wordt verhoogt tot 15%.	Krijtland Wonen
Gemeente Vaals geeft Krijtland Wonen de ruimte om bij bepaalde complexen en/of gebieden voorrang te geven aan bepaalde doelgroepen. Dit in het belang van leefbaarheid en bevorderen van sociale cohesie in complexen. Krijtland Wonen zal dit bij de betreffende woning die vrijkomt voor nieuwe verhuur kenbaar maken via Thuis in Limburg.	Gemeente Vaals
In 2023 willen Krijtland Wonen en de gemeente Vaals verkennen wat de mogelijkheden zijn om samen te werken met Housing voor de toewijzing van bijzondere doelgroepen (c.q. tweede kans).	Krijtland Wonen & Gemeente Vaals
De gemeente Vaals gaat het gesprek aan met de groep woonwagengebruikers om de toekomstige woonbehoefte nader te concretiseren en de (ruimtelijke) (on)mogelijkheden bij de bestaande locaties te onderzoeken. Dit wordt gedurende 2023 concreter uitgewerkt.	Gemeente Vaals
Krijtland Wonen wil op portefeuilleniveau jaarlijks 5 woningen verkopen. Huurders van Krijtland Wonen, in het bijzonder jongeren tot en met 35 jaar, kunnen voorrang krijgen. We zijn erg terughoudend met het verkopen van onze huurwoningen omdat wij ons realiseren dat voldoende woningen beschikbaar moeten blijven voor onze doelgroep.	Krijtland Wonen

Krijtland Wonen wil op portefeuilleniveau onderzoeken of er woningen zijn die op basis van de kwaliteiten toegevoegd kunnen worden in het niet-DAEB-segment om de mogelijkheden voor de middeninkomens te vergroten.	Krijtland Wonen
We verkennen met elkaar locaties die (mogelijk) geschikt zijn voor woningbouw en passend binnen de kaders van onze gezamenlijke opgave. Een voorbeeld hiervan is de herontwikkeling van een locatie aan de Tentstraat in Vaals.	Krijtland Wonen en gemeente Vaals
Krijtland Wonen zal in 2023 een uniform urgentiebeleid vaststellen voor haar hele werkgebied. Met dit urgentiebeleid willen we helderheid geven naar de huishoudens die we met voorrang kunnen huisvesten. Het zal hier primair gaan om sociale urgentie.	Krijtland Wonen
Krijtland Wonen, de gemeente Vaals en zorgorganisatie Envida gaan samen verkennen of er mogelijkheden zijn om een nieuw woon/zorgconcept te realiseren in en rondom de hoogbouwflats in Vaals.	Krijtland Wonen en gemeente Vaals
Krijtland Wonen gaat in 2023 starten met de toekomstverkenning van de woningen aan de Heuvel/Maastrichterlaan.	Krijtland Wonen en gemeente Vaals
Krijtland Wonen vindt het belangrijk deze verkenning samen met de bewoners en de gemeente vorm te geven gelet op 'leeftijd' van de woningen op een prominente locatie in Vaals	Krijtland Wonen en gemeente Vaals
In de portefeuillestrategie van Krijtland Wonen is opgenomen er circa 50-60 woningen toegevoegd moeten worden aan de portefeuille voor de doelgroep. Deze ontwikkeling komt voort uit de huishoudensprognoses. Samen met de gemeente willen we bekijken hoe en op welke wijze we deze ambitie kunnen realiseren	Krijtland Wonen en gemeente Vaals
De gemeente Vaals wil graag meer inzetten op midden- en hogere huur. Partijen moeten met elkaar in gesprek op welke wijze dit het beste vormgegeven kan worden waarbij ook nadrukkelijk gekeken moet worden naar het grote deel particuliere woningen met een lage 'sociale' huurprijs	Gemeente Vaals

Bijdragen aan betaalbaarheid voor de doelgroep die dit het hardste nodig heeft.

De ambitie ziet toe op het zorgdragen voor voldoende betaalbare woningen en het bieden van perspectief aan bewoners met financiële problemen.

Beoogd effect acties

- Behouden van benodigde omvang betaalbare woningvoorraad voor de doelgroepen.
- Zoveel mogelijk voorkomen dat inwoners problematische schulden maken. Dit is inclusief het bieden van perspectief op verbetering.
- Inwoners met problematische schulden passende ondersteuning bieden bij het oplossen hiervan.

Acties en afspraken	Initiatiefnemer(s)
Voor het huurprijsbeleid van Krijtland Wonen vormt de prijs-kwaliteitverhouding van de woningen het uitgangspunt. Krijtland Wonen hanteert in 2023 een streefhuurpercentage van gemiddeld 78%. Om 80% van onze woningen bereikbaar te houden voor de primaire doelgroep hanteren we voor sommige complexen een lager percentage (72%)	Krijtland Wonen
Krijtland Wonen werkt met het tweehurenbeleid voor een deel van haar woningbezit. Dit zorgt ervoor dat ook de kwalitatief duurdere en duurzamere huurwoningen bereikbaar zijn én blijven voor onze primaire doelgroep	Krijtland Wonen
De Nationale Prestatieafspraken geven een stevige beperking op de jaarlijkse huurverhoging. De huurverhoging (huursom) voor 2023 wordt gekoppeld aan de maximale CAO-loonstijging vermindert met een afslag van 0,5% voor de komende 3 jaar	Krijtland Wonen
Conform de Nationale Prestatieafspraken gaat Krijtland Wonen in 2023 de huur eenmalig verlagen naar € 550. Deze verlaging geldt voor huishoudens met een inkomen tot 120% van het social minimum én die meer betalen dan € 550 huur per maand. De daadwerkelijke implementatie is afhankelijk van een nog goed te keuren wetswijziging.	Krijtland Wonen
Woningen van Krijtland Wonen met een slecht E-, F- of G-label krijgen geen huurverhoging meer. Dit in het kader van betaalbaarheid en de verantwoordelijkheid van Krijtland Wonen om versneld te zorgen voor duurzamere woningen.	Krijtland Wonen
Krijtland Wonen wil graag samen met de gemeente Vaals de mogelijkheden onderzoeken om te werken met de VoorzieningenWijzer om samen te werken aan de betaalbaarheid voor de doelgroep. Deze applicatie geeft namelijk voor de doelgroep inzicht in de gemeentelijke regelingen en zorgt voor een gemiddelde extra besteding van € 500 per jaar.	Krijtland Wonen en gemeente Vaals
Conform de invoering van Wet wijziging schuldhelpverlening per 1 januari 2021 werkt de gemeente Vaals met het landelijk model convenant Vroegsignalering. Krijtland Wonen geeft onregelmatige betalingen of huurachterstanden in een vroeg stadium via BKR door aan WijVaals. WijVaals onderneemt actie door actief contact te zoeken en concrete afspraken te maken met de huurder(s).	Gemeente Vaals

Bijdragen aan wonen en zorg voor de grote groep senioren (voor nu, maar zeker voor de nabije toekomst)

In onze ambitie voor een inclusieve samenleving gaan we uit van de eigen kracht van mensen en dat zij zelf sturing geven aan hun leven. Samen zorgen we voor een vangnet voor hen die het (nog) niet zelf kunnen.

Beoogd effect acties

- Samenwerking op de realisatie van de inclusieve samenleving;
- Inwoners met een zorgbehoefte hebben een passende woonplek in een geschikte woonomgeving met passende ondersteuning.
- Met kwetsbare huishoudens maken partijen afspraken in het kader van preventieve woongebeleiding

Acties en afspraken	Initiatiefnemer(s)
Partijen gaan samen werken aan de realisatie van een WMO convenant waarbij o.a. afspraken gemaakt worden over de huisvesting (al dan niet met voorrang) van woningzoekende met een mobiliteitsbeperking of de wijze waarop woningen aangepast moeten worden.	Krijtland Wonen en gemeente Vaals
Alle partijen werken continu aan het verbeteren van de toegankelijkheid van de dienstverlening voor laaggeletterden. Dit komt tot uitdrukking in de (schriftelijke)communicatie alsmede handige tools. Er ligt een opgave om deze doelgroep te bereiken en scholing aan te kunnen bieden. Zowel de gemeente Vaals als ook Krijtland wonen verwerven expertise voor het herkennen van laaggeletterdheid en zetten dit in.	Krijtland Wonen en gemeente Vaals
Gemeente Vaals en Krijtland Wonen willen samen met zorgorganisatie Envida de onderlinge samenwerking versterken door niet alleen samen te werken op het gebied van de dagbesteding maar ook om samen de mogelijkheden te onderzoeken om te komen tot (nieuwe) woon-zorg concepten of werk-leertrakjecten.	Krijtland Wonen en gemeente Vaals
Partijen kijken samen naar mogelijk concrete acties gericht op de doorstroming van ouderen naar passende woningen in een passende woonomgeving. Dit naar aanleiding van het pilotproject dat de gemeente Vaals is gestart.	Gemeente Vaals
In de gemeente Vaals zijn tot 2030 circa 40 woningen extra nodig met een BAT score 1, 2, 3 of 4. Deze '40' kunnen uiteraard ook gerealiseerd worden door aanpassingen van het bestaand bezit en staat daarmee los van de opgave van het toevoegen van woningen als gevolg van de huishoudensprognoses. Nader onderzoek met uitwijzen hoe deze aanpassing / toevoeging gerealiseerd gaat worden.	Krijtland Wonen

Bijdragen aan veiligheid en leefbaarheid voor vitale wijken en buurten

De leefbaarheid in onze kernen is van groot belang. We zetten in op een omgeving waarin het aangenaam is om te wonen en te leven. Daarin willen we ook investeren. Niet alleen met financiële middelen, maar vooral in de samenwerking. Samen met elkaar waarbij iedereen vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid een bijdrage levert.

Beoogd effect acties

- Inzet van menskracht dat leidt tot verbetering van de leefbaarheid.
- We streven naar het behouden dan wel vergroten van zelfstandigheid en participatie van onze inwoners.

Acties en afspraken	Initiatiefnemer(s)
Krijtland Wonen initieert én stimuleert initiatieven van huurders die de leefbaarheid én vitaliteit in een gebied of wooncomplex verbeteren. Dit doen we niet alleen met financiële middelen maar ook door de inzet van medewerkers die de bewoners hierbij ondersteunen.	Krijtland Wonen
Bij de inzet op het vlak van leefbaarheid en veiligheid worden bewoners betrokken. De inzet moet zoveel mogelijk geïnitieerd worden door de huurders. Krijtland Wonen werkt ook in 2023 met een leefbaarheidsfonds waaruit initiatieven gericht op ontmoeting of het verbeteren van de fysieke leefomgeving gefinancierd kunnen worden.	Krijtland Wonen
De gemeente Vaals en Krijtland Wonen zetten in op het voorkomen en bestrijden van hennepcultuur en handel in verdovende middelen. Hierbij hanteren partijen een zero-tolerance-beleid. Bij sluiting van de woning worden de vastgestelde termijnen in acht genomen. Krijtland Wonen en de gemeente kunnen samen afspraken maken om de woning voortijdig te verhuren.	Krijtland Wonen en gemeente Vaals
Partijen evalueren de eerste resultaten van de samenwerking met Buurtbemiddeling Vaals waarbij partijen streven naar continuïteit van de samenwerking.	Krijtland Wonen en gemeente Vaals
De inzet van een gebiedsregisseur en -beheerder (Krijtland Wonen), gebiedsregisseur sociale veiligheid (gemeente), en wijkmanager (gemeente) als herkenbaar coördinatiepunt voor inwoners in de wijk (en daarmee op een laagdrempelige manier in de wijk aanwezig).	Krijtland Wonen en gemeente Vaals

Bijdragen aan kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en leefomgeving

Onze ambitie is dat steeds meer inwoners en eigenaren investeren in een duurzaam thuis. Energielasten en energieverbruik nemen af. We werken samen aan een CO₂ neutrale omgeving in 2050.

Beoogd effect acties

- Het realiseren van aardgasvrije nieuwbouw en verduurzaming van bestaand bezit.
- Vergroten van duurzaamheidsbewustzijn bij inwoners en bij onszelf.
- Uitgangspunt bij verduurzaming van het woningbezit is minimaal gelijkblijvende woonlasten voor huurders.

Acties en afspraken	Initiatiefnemer(s)
Krijtland Wonen blijft investeren in het verduurzamen van haar bezit. Krijtland Wonen gaat daarbij sturen op CO ₂ reductie. In de komende jaren wordt gewerkt aan een CO ₂ reductie van gemiddeld 3% per jaar om in 2050 een CO ₂ neutrale woningvoorraad te hebben.	Krijtland Wonen
Krijtland Wonen wil in 2023 en 2024 versneld op vraaggestuurde wijze zonnepanelen plaatsen bij circa 500 huishoudens die hierover door Krijtland Wonen worden geïnformeerd. In totaal betreft het circa 80 woningen in de gemeente Vaals	Krijtland Wonen
Krijtland Wonen gaat de komende jaren met voorrang de woningen verduurzamen waar sprake is van een hoge CO ₂ uitstoot en woningen met E, F, of G-label. Hiermee dragen we bij aan het verminderen van de energie-armoede van huishoudens met een smalle beurs.	Krijtland Wonen
De gemeente werkt aan de transitievisie warmte en betreft bij de realisatie Krijtland Wonen om samen locaties te bepalen waar bij voorkeur gewerkt kan worden aan een gasloze woningvoorraad. Samenwerking is bij het opstellen van Wijk Uitvoeringsplan(nen) cruciaal.	Gemeente Vaals
De gemeente Vaals zet professionele energiecoaches in die samen met inwoners kijken naar de mogelijkheden van energiebesparing en het vergroten van het wooncomfort. Een succesvolle inzet hangt hierbij af van de mate van vertrouwen van de huurder in de aanbieder van geboden hulp.	Gemeente Vaals
Krijtland Wonen is bezig met een integrale conditiemeting (NEN meting) van de totale woningvoorraad. Dit project start in 2022 en zal naar verwachting circa 2 jaar duren. Hierbij wordt gestreefd naar de minimale conditiescore 3. De uitkomsten worden gedeeld met de gemeente Vaals en het vervolg ervan.	Krijtland Wonen
Gemeente Vaals en Krijtland Wonen trekken samen op in de propositie RegioDeal 2.0 om financiële middelen te krijgen van het Rijk om een kwalitatieve impuls te bewerkstelligen op de woningmarkt in Vaals.	Krijtland Wonen en gemeente Vaals

De gemeente en Krijtland Wonen zijn in 2022 samen met de bewoners van de woningen Aan de Noot gestart met als doel het duurzaam investeren in het verbeteren van de fysieke en sociale leefbaarheid in de buurt. Deze contacten zullen in 2023 worden onderhouden en waar nodig opgeschaald.	Krijtland Wonen en gemeente Vaals
Krijtland Wonen gaat vanaf 2026, indien technisch, financieel verantwoord en mogelijk, bij vervanging van CV-installatie een warmtepomp plaatsen. Deze afspraak komt ook voort uit de Nationale Prestatieafspraken en is nu al opgenomen in de meerjaren onderhoudsbegroting van Krijtland Wonen.	Krijtland Wonen
Conform de Nationale Prestatieafspraken zal Krijtland Wonen vanaf 2023 geen huurverhoging meer vragen voor alle isolerende maatregelen die uitgevoerd c.q. aangeboden worden. Dit geldt voor zowel planmatige als niet planmatige werkzaamheden.	Krijtland Wonen

Bijdragen aan een sterke organisatie en en goede samenwerking

We streven naar een samenwerking op het terrein van de volkshuisvesting met gezamenlijke doelen, elkaars en eigen verantwoordelijkheden (er)kennen. Open en transparant het gesprek met elkaar aangaan en informatie delen om wederzijds inzicht te creëren en begrip te bevorderen.

Beoogd effect acties

- Het onderlinge partnerschap, tussen gemeente Vaals en Krijtland Wonen en de huurdersvertegenwoordigers, te versterken;
- Elkaar beter leren kennen voor vergroting wederzijds begrip en versterken realisatiekracht;
- Werken aan een continu proces gericht op verbeteren van wonen en leven in Vaals en met helderheid op doelen en koers.

Acties en afspraken	Initiatiefnemer(s)
Partijen spreken af elkaar vroegtijdig te betrekken bij plannen en beleid waar keuzes van de ene partij invloed hebben op de andere partij. We streven er naar om de realisatiekracht te vergroten door intensieve samenwerking.	Krijtland Wonen en gemeente Vaals
Partijen spreken af op tijd met elkaar in overleg te treden over de afspraken, wanneer zich omstandigheden voordoen die het nakomen van afspraken sterk bemoeilijken.	Krijtland Wonen en gemeente Vaals
Gemeente Vaals en Krijtland Wonen bewaken en ondernemen actie om te zorgen voor wederkerigheid van afspraken, passend bij de rol, verantwoordelijkheid en mogelijkheden van iedere partij. Dit wordt steeds meer en beter vertaald in de afspraken voor de komende jaren. Dit geldt zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau.	Krijtland Wonen en gemeente Vaals
Partijen hebben op bestuurlijk alsmede ambtelijk niveau periodiek overleg over de voortgang van de realisatie van de prestatieafspraken of andere initiatieven c.q. ontwikkelingen die van belang zijn om met elkaar te bespreken.	Krijtland Wonen en gemeente Vaals
Partijen spreken af om met elkaar in overleg te treden als zich situaties voordoen waarbij expertise van partijen nodig is. Dit in het belang van Krijtland wonen of de gemeente. Gelijkwaardigheid in de samenwerking wordt hierbij nagestreefd.	Krijtland Wonen en gemeente Vaals
Partijen spreken af om in 2023 geen bod uit te brengen voor de prestatieafspraken 2024. In plaats daarvan wordt in gezamenlijkheid gewerkt aan een integrale visie op wonen die de basis gaat vormen voor meerjarige afspraken vanaf 2024.	Krijtland Wonen en gemeente Vaals

Het proces (1 keer per jaar of eenmaal per 4 jaar):



Ondertekening

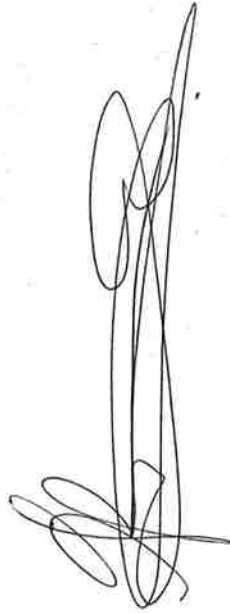
De bovengenoemde prestatieafspraken 2023 zijn in samenwerking en in constructief overleg met onderstaande partijen tot stand gekomen.

De partijen zijn:

- De gemeente Vaals, in deze vertegenwoordigd door haar wethouder mevrouw J.P. Verbeek-Benink;
- Stichting Krijtland Wonen, in deze vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder de heer drs. M.L.H. Sluijsmans;
- Stichting Huurdersbelangen Krijtland Wonen, in deze vertegenwoordigd door haar voorzitter mevrouw M. Schols.

Ondergetekenden verklaren dat zij met respect voor ieders taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden, hun samenwerking op het gebied van wonen willen vastleggen in deze prestatieafspraken.

Aldus overeengekomen op 12 december 2022 te Vaals,



Mevrouw J.P. Verbeek-Benink,
Wethouder gemeente Vaals.



De heer drs. M.L.H. Sluijsmans,
Directeur-bestuurder Krijtland Wonen.



Mevrouw M. Schols
Voorzitter Stichting Huurdersbelangen
Krijtland Wonen

