



Prestatieafspraken Beek

Dit zijn onze plannen voor 2024

asvaller



m onderw

Geacht college van Burgemeester en Wethouders,

In de gemeente Beek zijn meerjarige prestatieafspraken opgesteld. Daarnaast zijn er sinds 2022 Nationale Prestatieafspraken van kracht en inmiddels heeft het Ministerie daaromtrent een versnellingsagenda gepresenteerd.

Om u inzicht te geven hoe wij invulling geven aan onze taken en gemaakte afspraken, ontvangt u een overzicht van de voorgenomen volkshuisvestelijke activiteiten in 2024. Voor ons wordt 2024 een uitdagend jaar. De huurverlaging voor lage inkomens resulteert voor Maasvallei in bijna € 700.000,- minder inhuurinkomsten per jaar. Daarnaast hebben we te maken met forse stijgingen van de bouw- en rentekosten. Het is voor ons daarom nog de vraag in welk mate we de geplande nieuwbouw-, verduurzamings- en renovatieprojecten kunnen realiseren. Toch blijven we ons maximaal inzetten aan de vraag naar betaalbare woningen te kunnen voldoen.

Om te kunnen voldoen aan de vraag naar betaalbare woningen in Beek hebben wij de gemeente als samenwerkingspartner hard nodig. In deze tijden van hoge bouwkosten en stijgende rentes is het moeilijk om de business case rond te krijgen voor renovatie en nieuwbouwprojecten met lage huren. Alleen als de gemeente haar aandeel neemt is het mogelijk om goedkope sociale huur woningen voor de minst draagkrachtigen te blijven realiseren. Als dat niet gebeurt zullen alleen betaalbare woningen haalbaar zijn van tegen de €900 euro, op de grens van betaalbaar en middelduur. In een tijd waarin we de armoede zien stijgen vinden wij dat een zorgelijke ontwikkeling. Wij doen daarom een beroep op de gemeente om partnerschap te tonen in deze. In onderstaand bod hebben wij daarom per onderwerp aangegeven wat wij nodig hebben van de gemeente om onze bijdrage te kunnen leveren aan de vraag naar goedkope sociale huur woningen in deze stad. Graag ontvangen wij van u een reactie hierop.

We zijn ervan overtuigd dat volkshuisvestelijke opgaves adequater opgepakt kunnen worden als de betrokken stakeholders en marktpartijen hun krachten bundelen. We zoeken daarom actief naar samenwerkingsvormen om verbinding te leggen tussen wonen, zorg en leefbaarheid. De komende periode blijven we met de gemeente, huurdersvereniging Woonvallei, collega-corporaties en diverse samenwerkingspartners in gesprek om onze activiteiten uit te lijnen op actuele maatschappelijke ontwikkelingen. Ook in 2024 staan we klaar om het komend jaar invulling te geven aan onze missie *'goed wonen, goed leven'* in Beek!

Met vriendelijke groet,

drs S.L. (Sarah) Klein Haneveld

directeur-bestuurder

Inhoud

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid	4
2. Wonen met zorg en ouderenhuisvesting	5
3. Huisvesting van urgente doelgroepen	5
4. Verduurzaming sociale woningvoorraad.....	6
5. Inzet voor leefbaarheid	6
6. Vastgoedontwikkelingen en woningvoorraad.....	7

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Met onze 23 woningen in Beek geven we invulling aan de vraag naar duurdere sociale huurwoningen en bieden we starters de kans voor oudere doorstromers om door te stromen van een (huur)gezinswoning naar een appartement. Om 'scheefwonen' tegen te gaan behouden we graag de mogelijkheid om een inkomensafhankelijke huurverhoging te heffen. De extra inkomsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging zetten we in voor de verduurzaming van woningen met een laag energielabel, omdat dit bijdraagt aan het bestrijden van energiearmoede. Uiteindelijk doel is dat de Woonlasten, door lagere energielasten, betaalbaar blijven. Hierover gaan we met onze huurdersbelangenorganisatie in dialoog.

De forse stijging van de energielasten zal naar verwachting ook in 2024 voortduren. Wij vinden het belangrijk om beseffen dat we onze verantwoordelijkheid hierin te moeten nemen om te doen wat in onze macht ligt om het energieverbruik, en daarmee de energielasten, bij onze huurders te laten dalen. Onze woningen in Beek hebben reeds een energielabel A, waardoor we via onze communicatiekanalen voorlichting geven over energiezuinig woongedrag. Ook in 2024 voeren wij een sociaal incassobeleid, waarbij wij inzetten op preventie en maatwerk oplossingen. Hierbij zoeken we de samenwerking met diverse netwerkpartners zoals de gemeente en de Kredietbank.

Beschikbaarheid

Maasvallei conformeert zich aan de regionale afspraken over woonruimteverdeling die bij Thuis in Limburg zijn geïntegreerd en worden uitgevoerd. Om de beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor diverse doelgroepen te garanderen, worden hierbij afspraken gemaakt over een procentuele en kwantitatieve verdeling van de beschikbare woningen over de diverse doelgroepen. Onderstaande tabel geeft ons woningbezit naar huurklasse weer voor de komende jaren.

<i>Huurklasse</i>	<i>2023</i>	<i>2024</i>	<i>2025</i>	<i>2026</i>	<i>2027</i>
<i>Goedkoop</i> <i>(onder de kwaliteitskortingsgrens)</i>	0	0	0	0	0
<i>Betaalbaar</i> <i>(tussen de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens)</i>	1	1	1	1	1
<i>Bereikbaar</i> <i>(tussen 1e aftoppingsgrens en de 2e aftoppingsgrens)</i>	0	0	0	0	0
<i>Middelduur</i> <i>(tussen de 2e aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens)</i>	16	16	16	16	16
<i>Vrije huur</i> <i>(vanaf de geliberaliseerde huur)</i>	6	6	6	6	6
<i>Totaal</i>	23	23	23	23	23

Wij vragen de gemeente om in 2024:

- In het kader van armoedebestrijding / energiearmoede actief te communiceren over beschikbare financiële regelingen, subsidies voor burgers met financiële problemen en gemeentelijke heffingen voor huurders met financiële problemen te verminderen.

2. Wonen met zorg en ouderenhuisvesting

Wij hebben op dit moment geen zorggeschikte woningen in de gemeente Beek. Als onze woningen zijn 'rollator geschikt'. Waar nodig faciliteren wij onze huurders in het aanbrengen van voorzieningen in hun huurwoning in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Wij onderzoeken de mogelijkheden om ons vastgoedbezit complexmatig zorggeschikt te maken in plaats van individuele woningaanpassingen door te voeren.

In Maastricht werken we aan een projectplan voor het realiseren van een Coördinatiepunt Wonen & Zorg. Wij zullen onze kennis en ervaringen hierover delen met de gemeente, zodat zij kan beoordelen of een dergelijk coördinatiepunt ook van meerwaarde is voor de gemeente Beek.

In principe consolideren we ons woningbezit in de gemeente Beek. In geval er investeringsverzoeken zijn voor nieuwbouw die aansluiten op onze focusdoelgroep 'wonen & zorg' zijn we bereid om hier serieus naar te kijken. Samen met Envida zoeken naar projecten voor huurders met een zorgvraag, waarbij 'wonen & zorg' geïntegreerd kan worden.

Wij vragen de gemeente om in 2024:

- Passende initiatieven met betrekking tot 'wonen & zorg' met ons te delen;
- Een woon- / zorgvisie vast te stellen;
- Samen met zorg- en welzijnspartners voldoende aandacht te houden voor zeer kwetsbare en minder zelfredzame huishoudens en vanuit de WMO voldoende middelen beschikbaar te stellen voor hulpmiddelen en de inzet van een wooncoach.

3. Huisvesting van urgente doelgroepen

Binnen de algemene inkomensdoelgroep die wij als woningcorporatie huisvesting bieden, zijn er ook woningzoekenden die bijzondere aandacht en/of prioriteit vragen bij het invullen van hun huisvestingsbehoefte. Voorbeelden hiervan zijn moeilijk plaatsbaren, ex-gedetineerden, ex-psiatrie patiënten, ex-verslaafden, dak- en thuislozen en statushouders. Voor deze doelgroepen wordt door Maasvallei binnen de kaders van de regionale woonruimteverdeling passende huisvesting geboden. Maasvallei voert samen met andere corporaties een Laatste Kans/Herkansing Beleid voor huurders die op grond van een geleverde wanprestatie in het verleden zijn ontruimd of dientengevolge zelf de huurovereenkomst hebben beëindigd.

Wij vragen de gemeente om in 2024:

- Zorg te dragen voor een goede (woon)begeleiding van statushouders, voorafgaand aan, bij, en na het betrekken van de woning en deze te financieren;
- Voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen ook oplossingen te zoeken in het particuliere (huur)segment of overheidsgebouwen;

4. Verduurzaming sociale woningvoorraad

Maasvallei beschouwt duurzaamheid als een van de kernthema's in haar ondernemingsplan in het kader van maatschappelijk verantwoord ondernemen. Duurzaamheid is onlosmakelijk verbonden met de andere kernwaarden van onze missie 'goed wonen, goed leven'. Dit betekent dat Maasvallei constant wil investeren in de kwaliteit van haar woningvoorraad, zodat aangesloten wordt bij de hedendaagse eisen aan comfort en de wensen en behoeften van onze klanten.

Specifiek voor het woningbezit in de gemeente Beek geldt dat onze woningen een goed energielabel (A) hebben. Er zijn daarom in 2024 geen verduurzamingswerkzaamheden gepland. Echter, ze worden nog verwarmd met aardgas. Wij willen op termijn dan ook, samen met gemeente en netleveranciers de alternatieven voor aardgas verder verkennen. De forse stijging van de energielasten zal naar verwachting ook in 2024 voortduren. Wij beseffen dat we onze verantwoordelijkheid moeten nemen om het energieverbruik bij onze huurders te laten dalen. In 2024 zullen we actief communiceren over energiebesparend woongedrag. Voorts actualiseren we in 2024 onze Verduurzamingsstrategie.

Wij vragen de gemeente om in 2024:

- een warmtevisie en vervolgens een warmtestrategie vast te stellen op basis van de Regionale Energie Strategie (RES) en een regierol te vervullen in het samenbrengen van partijen voor invulling te geven aan de warmtevisie;

5. Inzet voor leefbaarheid

Prettig wonen gaat verder dan alleen een betaalbare, kwalitatief goede woning. De woonomgeving en een goed vestigingsklimaat spelen hierin een grote rol. Maasvallei ziet zichzelf als een maatschappelijk georiënteerde organisatie en wil een andere rol vervullen op het gebied van bewonersparticipatie.

We merken al een geruime periode dat het aantal leefbaarheidsvraagstukken toeneemt en qua complexiteit verheft. We stellen daarom in 2024 een meerjarige Leefbaarheidsstrategie op, zodat we in de wijken waar wij woningbezit hebben op een gestructureerde wijze werken aan het verbeteren van de leefbaarheid in de wijk en de samenwerking met stakeholders op het gebied van volkshuisvesting, welzijn en zorg.

Wij beschikken in de gemeente Beek over enkele actieve huurders die voor ons als contactpersoon fungeren en waarmee we regelmatig overleg hebben over de leefbaarheid in / rondom onze woningen. We controleren en inspecteren ons vastgoed in het kader van 'schoon, heel en veilig' en koppelen daar zo nodig acties aan. Om de leefbaarheid in buurten waar wij woningbezit hebben te verbeteren, zetten we personele capaciteit in en organiseren we sociale activiteiten. Daarvoor reserveren we in totaliteit (Maasvallei-breed) een budget van €588.000,-.

In 2024 gaan onze Woonpleinen (lees: rayonteam) op basis van een geplande 'tour' de wijken in om daar duidelijk zichtbaar aanwezig te zijn en met huurders te spreken.

Wij vragen de gemeente om in 2024:

- In het kader van de gebiedsprofielen nadrukkelijk in beeld te brengen wat er nodig is aan maatschappelijke voorzieningen in buurten en wijken.

6. Vastgoedontwikkelingen en woningvoorraad

We willen onze huurders nu en in de toekomst een mooi woningaanbod op geliefde locaties, met een goede kwaliteit en voldoende keuzemogelijkheden kunnen bieden. Dit aanbod moet tevens passen bij de inkomenspositie van onze doelgroep. Het uitgangspunt daarbij is een evenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod in het sociale huursegment, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Wij zullen in Beek ons woningbezit consolideren. Uitbreiding van ons woningbezit in deze gemeente is mogelijk als dat aansluit op onze focus-doelgroep 'wonen & zorg'. We zijn derhalve bereid om investeringsverzoeken voor passende initiatieven serieus te bekijken.

Wij vragen de gemeente om in 2024:

- Ons te informeren over passende initiatieven en plannen op gebied van 'wonen en zorg'.