

Prestatieafspraken Beek

jaarschijf 2023

maasvallei



Geachte lezer,

In de gemeente Beek zijn er meerjaren-prestatieafspraken tussen de woningcorporaties en de gemeente vastgelegd. Om u inzicht te geven hoe wij invulling geven aan deze langetermijnvisie, brengen wij jaarlijks een bieding uit van voorgenomen volkshuisvestelijke activiteiten in het aankomend jaar. Deze bieding is in juni 2022 uitgebracht.

In overleg met de gemeente Beek is onze bieding gelijk gesteld met de prestatieafspraken 2023. Het voorliggende overzicht geeft helder inzicht in onze voorgenomen activiteiten in 2023, waarbij we ons inzetten voor 'goed wonen, goed leven' in de gemeente Beek.

Met vriendelijke groet,

drs S.L. (Sarah) Klein Haneveld

directeur-bestuurder a.i.

Inhoud

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid.....	4
2. Wonen met zorg en ouderenhuisvesting.....	6
3. Huisvesting van urgente doelgroepen.....	7
4. Verduurzaming sociale woningvoorraad.....	8
5. Inzet voor leefbaarheid	9
6. Vastgoedontwikkelingen en (sociale) woningvoorraad	10



1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Woonvisie Beek 2019-2035

Ambitie - Vernieuwen en vervangen woningvoorraad

Partijen worden uitgenodigd om een actieve bijdrage te leveren aan de vernieuwing en vervanging van de woningvoorraad. In bijzondere gevallen zal de gemeente Beek als actor optreden ten behoeve van deze vernieuwing en vervanging van de woningvoorraad.

Ambitie - Inzetten op gelijkvloerse nieuwbouw woningen

De gemeente wil gelijkvloerse nieuwbouw woningen (appartementen of patio's) gericht op pensionado's realiseren om daarmee doorstroming in de woningvoorraad op gang brengen. Waardoor ook starters aanbod krijgen.

Ambitie - Meer starters gebruik laten maken van de Starterslening

Meer starters gebruik laten maken van de Starterslening. Het verwervingsbedrag van de Starterslening is gemaximaliseerd op €185.000. Gezien de duurdere woningvoorraad in de gemeente Beek wordt de provincie gevraagd in te stemmen met de verhoging van het verwervingsbedrag naar €200.000.

Ambitie - Huisvesting woonwagenaanwoners

Woonwagenaanwoners maken evenveel kans op een woonwagen/standplaats als een vergelijkbare andere doelgroep binnen de sociale huur. De corporatie draagt maximaal bij aan de realisatie van deze ambitie.

Ambitie - Grotere rol in vrijesector huur

Samen met de corporatie mogelijkheden verkennen om een grotere rol te spelen in de vrije sector huur.

Ambitie – Groei corporatiebezit in de gemeente Beek

De voorraad van de corporatie moet groeien naar 2000 woningen in 2035 (1600 in 2017)

Onze inzet in 2023

Portefeuillesturing en vastgoedontwikkelingen

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.

In de loop van 2022 wordt meer duidelijk over het nieuwe landelijke huurbeleid en de financiële ruimte die ontstaat door het afschaffen van de Verhuurdersheffing. Aangezien de impact daarvan momenteel nog niet bekend is, behouden we graag de mogelijkheid om in 2023 (als dat wettelijk toegestaan is) een huurverhoging van 'inflatie + 1%', evenals een inkomensafhankelijke huurverhoging te heffen. Of we daar daadwerkelijk gebruik van maken, zal te zijner tijd besloten worden. 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.

Financiële problematiek en preventie

Ondanks het feit dat wij de betaalbaarheid van onze woningen borgen door het sociaal huurakkoord te volgen, kan het voorkomen dat huurders in een moeilijke financiële situatie verkeren en niet in staat zijn om (tijdig) hun betalingsverplichtingen te voldoen. Ook in 2023 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.

De forse stijging van de energielasten zal naar verwachting ook in 2023 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.

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 te stemmen om desgewenst gebruik te maken van de 1% extra ruimte bij de huurverhoging. Deze ruimte hebben we nodig om te investeren in nieuwbouw en verduurzaming;
- 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



Woonvisie Beek 2019-2035

Ambitie - 3% van de voorraad rolstoelgeschikt

Binnen de bestaande woningvoorraad in eigendom van de corporatie zoeken naar mogelijkheden om met aanpassingen 3% van de voorraad rolstoelgeschikt te maken in 2035 (50 woningen). In 2025 is 2% van de sociale huurwoningvoorraad rolstoelgeschikt.

Onze inzet in 2023

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 2022 zijn we in Maastricht gestart met het uitwerken van een projectplan voor het realiseren van een Coördinatiepunt Wonen & Zorg. Ons doel is om dit coördinatiepunt in 2023 te verwezenlijken. 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:

- Passende initiatieven met betrekking tot 'wonen & zorg' met ons te delen;
- 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



Woonvisie Beek 2019-2035

Ambitie – Woningtoewijzing statushouders

Circa 10% van de woningtoewijzingen bij mutatie vergeven aan statushouders.

Ambitie - Inzet van 'Tiny Houses'

De acute woonvraag van woonurgenten, starters, senioren en woonwagenbewoners wordt in de tijdelijkheid gezien en aangepakt. Gezien de huishoudenssamenstelling van deze doelgroepen en het vooruitzicht van voldoende woningvoorraad, wordt tijdelijke huisvesting in 'tiny houses' nagestreefd.

Onze inzet in 2023

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-psychochirurgische 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 diensgevolg zelf de huurovereenkomst hebben beëindigd.

Een andere doelgroep met een zorgbehoefte zijn woningzoekenden die uitstromen vanuit de GGZ en MO. Daarvoor reserveert Maasvallei een aantal van haar vrijkomende woningen voor de huisvesting van mensen die uitstromen vanuit een instelling. Wij willen onze ervaringen met het Housing-traject in Maastricht inbrengen om samen met de gemeente Beek en lokale zorginstellingen de uitstroom van woningzoekenden uit GGZ/MO instellingen te organiseren.

Daarnaast zetten we ons in om in 2023 samen met gemeenten, woningcorporaties, zorg hulpverleners en andere stakeholders een 24 uurs meldpunt voor personen met verward gedrag voor de regio Maastricht te realiseren. Wij zijn bereid om onze kennis hierover met de gemeente Beek te delen.

Tenslotte is de spreiding van woningzoekenden die behoren tot bovengenoemde bijzondere doelgroepen over ons woningbestand relevant, om zo de eventuele negatieve gevolgen voor de leefbaarheid en veiligheid te voorkomen. Vandaar dat wij dit willen monitoren, op basis van een evenwichtige verhouding leveren wij ons aandeel in de huisvesting van deze woningzoekenden.

Wij vragen de gemeente om:

- 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;
- Zich in te zetten voor het 24 uurs meldpunt voor personen met verward gedrag voor de regio Westelijke Mijnstreek.

4. Verduurzaming sociale woningvoorraad



Woonvisie Beek 2019-2035

Ambitie - Woningkwaliteiten

Faciliteren en stimuleren van verbouwingen van de eigen woning (bestaande woningvoorraad) in het kader van duurzaamheid en levensloopbestendigheid of vervangende nieuwbouw.

Ambitie - Groei bekendheid Duurzaam Thuis lening

De provincie biedt de Duurzaam Thuis lening aan voor het verduurzamen en levensloopbestendig maken van woningen. De bekendheid van deze lening moet groeien bij onze inwoners.

Ambitie - Energielabel

Maximale verduurzaming tegen een zo laag mogelijke meerprijs en daarmee meer wooncomfort met lagere maandlasten. In 2025 is 65% van de sociale huurwoningvoorraad energielabel B of hoger. In 2035 is 50% van de sociale huurwoningvoorraad energielabel A++.

Onze inzet in 2023

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 2023 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 2023 voortduren. Wij beseffen dat we onze verantwoordelijkheid moeten nemen om het energieverbruik bij onze huurders te laten dalen. In 2023 zullen we actief communiceren over energiebesparend woongedrag. Wij stellen in 2023 beleid op voor het op individueel verzoek van huurders plaatsen van zonnepanelen. Daarbij zetten we in op een centrale inkoop van zonnepanelen via het samenwerkingsverband de Kraamkamers om de aankoopkosten te minimaliseren.

Op basis van ons plan "Maasvallei op weg naar CO2 neutraliteit in 2050" zien wij dat een enorme investeringsopgave gemoeid is met het bereiken van de doelstelling CO2 neutraal in 2050 voor ons woningbezit. Deze doelstelling is voor ons niet haalbaar, mits er aanvullende financieringsmogelijkheden komen om verduurzamingsmaatregelen te kunnen treffen. Ook in 2023 werken we onder leiding van de gemeente mee aan de uitwerking van de ontwikkelsporen in de Transitievisie Warmte op wijkniveau, voor zover het wijken betreffen waar wij woningbezit hebben.

Wij vragen de gemeente om:

- 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;
- Financiële ondersteuning om 'CO2 neutraliteit in 2050' mogelijk te maken.

5. Inzet voor leefbaarheid



Woonvisie Beek 2019-2035

Ambitie – Investeren in een goed vestigingsklimaat
Blijven investeren in ons goede vestigingsklimaat.

Onze inzet in 2023

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 willen onze huurders actief betrekken en daarmee stimuleren en inspireren om hun eigen verantwoordelijkheid te nemen voor hun woning en woonomgeving en hiermee de zelfredzaamheid en sociale cohesie bevorderen.

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. Via de deze contactpersonen alsmede via berichtgeving op onze website en in het blad 'Buurten' stimuleren we onze huurders op om contact met ons op te nemen voor overleg, initiatieven of andere voorstellen op het gebied van schoon, heel en veilig.

We controleren en inspecteren ons vastgoed en de nabije omgeving 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 een budget van €430.000,-.

Daar waar sprake is van overlast gevende situaties door onze huurders in wijken en buurten leveren wij onze bijdrage in de integrale aanpak daarvan in samenwerking met onze netwerkpartners zoals het Veiligheidshuis, de gemeente en de politie.

Wij vragen de gemeente om:

- In het kader van de gebiedsprofielen nadrukkelijk in beeld te brengen wat er nodig is aan maatschappelijke voorzieningen in buurten en wijken; en vervolgens in overleg met de wijkpartners daarin koers te bepalen/ keuzes te maken.

6. Vastgoedontwikkelingen en (sociale) woningvoorraad



Woonvisie Beek 2019-2035

Ambitie - Minimalisatie leegstand

Tot 2025 streven naar leegstand van rond de 3%. Tussen 2025 en 2035 streven naar een leegstand van 5%. Instrumenten uitwerken waarmee met de inzet van de minste maatschappelijke middelen de leegstand zo laag mogelijk gehouden kan worden en het juiste woonproduct kan worden aangeboden. Te denken valt aan een regionaal woonbedrijf (aankopen, verhuren, herstructureren).

Ambitie - Voorlichting inzake dalende huishoudensontwikkeling

Eigenaren van woningen informeren over de mogelijk negatieve effecten van de dalende huishoudensontwikkeling.

Ambitie - Behoud van waardevastheid en verkoopbaarheid van woningen

Eigenaren stimuleren en faciliteren tot het ondernemen van (eigen/ gezamenlijke) actie om de waardevastheid en de verkoopbaarheid van woningen te behouden.

Ambitie - Monitoring woningvoorraad en huishoudensontwikkeling

Ontwikkelingen op de woningvoorraad en huishoudensontwikkeling monitoren en indien gewenst het beleid aanpassen om het doel te blijven behalen.

Ambitie – Bestemming bij herontwikkelingsprojecten en inrichting (niet) bebouwde gebieden

Bestaande gebouwen of niet bebouwde gebieden binnen de kernen worden als eerste aangesproken voor de realisatie van gelijkvloerse woningen. Bestaande gebouwen waarbij de hoofdfunctie is beëindigd, binnen de bebouwingslinten worden ingezet voor de realisatie van woningen in het middel dure en dure segment.

Niet bebouwde gebieden binnen de bebouwingslinten kunnen in het uitzonderlijke geval dat de benaderbaarheid van het omliggende landschap niet geschaad wordt, bebouwd worden met woningen in het dure segment. In een ruimtelijke visie wordt nader geduid welke gebieden binnen de gemeente Beek in aanmerking komen voor verdichting.

Onze inzet in 2023

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.

In ons Ondernemingsplan hebben wij onze stip op de horizon bepaald, waar wij in 2026 willen staan met ons woningbestand, op basis van de demografische en maatschappelijke ontwikkelingen. Uitbreiding van ons woningbezit in deze gemeente is mogelijk als dat aansluit op de kaders zoals gesteld in ons Ondernemingsplan. We zijn derhalve bereid om investeringsverzoeken voor passende initiatieven serieus te bekijken.

Wij vragen de gemeente om:

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