

Samen aan de slag in Beek



Jaarschijf 2024

PrestatieAfspraken 2024 gemeente Beek - Stichting Huurdersbelangen - ZOwonen

Inleiding

In dit document spreken de huurdersorganisatie, de gemeente en ZOwonen met elkaar af welke acties en projecten zij gaan uitvoeren in het komende jaar om de ambities en doelen op het gebied van volkshuisvesting te behalen. De gemeente heeft haar ambitie vastgelegd in de woonvisie. ZOwonen in haar strategische koers en strategisch portefeuilleplan.

De afspraken hebben betrekking op vijf thema's:

- Beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie
- Betaalbaarheid
- Duurzaamheid
- Wonen en zorg en maatschappelijke doelgroepen
- Leefbaarheid

We formuleren onze afspraken realistisch en meetbaar. We spreken af wat we in een jaar kunnen realiseren en we zorgen daarbij voor capaciteit en middelen. Gedurende het jaar zien we actief toe op de uitvoering van de afspraken en aan het einde van het jaar toetsen we of we gerealiseerd hebben wat we hebben afgesproken.

De huurdersorganisatie wil graag opnemen, dat zij in 2024 aantoonbare resultaten wil boeken ter zake het betrekken van bewoners bij het beleid en de gemaakte afspraken.

Beek, november 2023

Wonen in: Gemeente Beek 2024

4

Het voornemen is om \pm 4 woningen per jaar te verkopen om investeringsvolume vrij te maken



Duurzaamheid



Wij werken versneld toe naar 0 E-F-G gelabelde woningen in 2025.



Betaalbaarheid

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



Er is meer aandacht voor kwetsbare doelgroepen

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 resultaat geeft input voor het actualiseren en uitvoeren van programma's die gericht zijn op zorggeschikt wonen.

Wonen



voorbereiding
voor 35
nieuwe
woningen

Leefbaarheid

Gebiedsgericht samenwerken ter voorkoming van:

- Woonoverlast
- Afvaldumping
- Huisuitzetting



Kengetallen bezit ZO Wonen in Beek per 31-8-2023

Woningen naar type	Beek (L.)	Eindtotaal
1-op-1 woning (duplex) (Meergezins)	16	536
2-op-1 woning (Meergezins)	25	556
Bungalow	51	475
Corridorwoning (Meergezins)	18	952
Eengezinswoning	481	4986
Galerijwoning	633	2684
HAT-woning (Meergezins)	5	477
Levensloopbestendige woning	35	212
Portiek-etagewoning (Meergezins)	125	1774
Studio (Meergezins)	3	162
Verpleegunit (verpleeghuis)	24	24
Woonruimte begeleid wonen		52
Woonruimte gehandicapten (incl. focus)	20	220
Zorg-/aanleunwoning	125	519
Zorgunit (verzorgingshuis)	29	137
Eindtotaal	1590	13766

Labels	Beek (L.)	Eindtotaal
0		2
A	680	4312
A+	32	522
A++		76
A+++		42
B	282	2743
C	351	3515
D	89	1109
E	65	601
F	11	272
G	6	182
onbekend*	74	390
Eindtotaal	1590	13766

*voetnoot: o.a.zorgwoningen of label onbekend

door te exploiteren bezit EFG	Beek (L.)	Eindtotaal
E	47	367
F	4	131
G	3	92
Eindtotaal	54	590

Prijscategorie	Beek (L.)	Eindtotaal
1e aftoppingsgrens	1203	9214
2e aftoppingsgrens	77	854
Kwaliteitskortingsgrens	181	2224
Liberalisatiegrens	98	1123
Vrije sector	31	351
Eindtotaal	1590	13766

BAT Score	Beek (L.)	Eindtotaal
BAT0: Ongeschikt	611	7648
BAT1: Wandelstokgeschikt	587	3437
BAT2: Rollatorgeschikt	164	899
BAT3: Rolstoelgeschikt		262
BAT4: Zorggeschikt	228	1520
Eindtotaal	1590	13766

Categorie	Beek (L.)	Eindtotaal
Grondgebonden woning	567	5703
Meergezinswoning met lift hoogbouw	384	2160
Meergezinswoning met lift laagbouw	465	2582
Meergezinswoning zonder lift laagbouw	174	3321
Eindtotaal*	1590	13766
*waarvan aantal zorgwoningen	198	

Woonwagengstandplaatsen	Beek (L.)	Eindtotaal
Chalet	2	19
Standplaats	34	162
Woonwageng	10	19
Eindtotaal	46	200

Woningen met zonnepanelen	pv woningen	totaal bezit
Beek	164	1590

Legenda

Betekenis pictogrammen in tabellen:



Locatie/projectnaam



Toegankelijkheid



Verantwoordelijke



Aantal woningen



Huurprijsklasse



Type woningen



Context



Welke afspraak

Beschikbaarheid, kwaliteit

en vastgoedtransitie (nieuwbouw, renovatie, verkoop)









De gemeente, ZOwonen en de huurdersorganisatie hechten er groot belang aan dat er voldoende woningen, van goede kwaliteit beschikbaar zijn voor alle bewoners die op basis van hun inkomen aangewezen zijn op een sociale huurwoning. Hierbij realiseren partijen zich dat wachttijden normaal zijn, maar van een acceptabele duur moeten zijn. Momenteel bedraagt de wachttijd gerekend vanaf het eerste moment van reageren op een woning via Thuis In Limburg in de gemeente Beek bij ZOwonen 15 maanden.

De gemeente heeft een woonvisie: Samen veur Baek. Ook in de Regionale Woondeal zijn cijfers opgenomen voor de gemeente Beek.



1.1	SpaubEEK, MFC-locatie, nieuwbouw	20 woningen	Appartementen met lift	20 BAT 4 (zorggeschikt)	Huurprijsklasse betaalbaar (tot huurtoeslag-grens voor 1- en 2-persoons-huishoudens)	ZOwonen werkt in 2024, aan de voorbereiding van definitieve besluitvorming tbv start bouw begin 2025.
1.2	SpaubEEK, Schoolstraat, nieuwbouw	15 woningen	Levensloopbestendige eengezinswoningen	Ten minste BAT 2	Huurprijsklassen betaalbaar en middenhuur, verdeling/aantallen in overleg	In 2024 wordt het project door ZOwonen in nauwe samenwerking met de gemeente voorbereid. Start bouw naar verwachting 2025.
1.3	Beek, diverse locaties	Aantal woningen nader te bepalen	Type woningen nader te bepalen	Toegankelijkheid woningen nader te bepalen	Huurprijsklassen woningen nader te bepalen	De gemeente en ZOwonen hebben begin 2023 een aantal locaties benoemd waar zij samen willen onderzoeken of nieuwbouw, eventueel voorafgegaan door sloop, wenselijk en haalbaar is. In 2024 worden deze onderzoeken samen verder uitgevoerd en maken we keuzes over waar we wel, of niet, gaan investeren tbv de sociale doelgroep en eventuele middeninkomens.

						
1.4	Verkoop individuele woningen in Beek	4 woningen	Afhankelijk van mutaties	Afhankelijk van mutaties	Afhankelijk van mutaties	Om de investeringsportefeuille (nieuwbouw en renovatie) van ZOWonen op (financieel) verantwoorde wijze te kunnen realiseren is verkoop noodzakelijk. ZOWonen verkoopt naar rato van haar totale portefeuilleverdeling. In totaal worden er jaarlijks voor circa € 8 milj. verkocht. In Beek verkopen we alleen in wijken waar we samen met de gemeente van mening zijn dat er geen toekomstige herstructureringsopgave ligt. Concreet betekent dit dat we in Kerkeveld in ieder geval NIET verkopen.
1.5	Westelijke Mijnstreek	NVT	NVT	NVT	NVT	ZOWonen wil met de gemeenten uit de Westelijke Mijnstreek in 2024 graag verkennen of de samenwerking in de Westelijke Mijnstreek op het gebied van wonen en leefbaarheid versterkt kan worden. Doel is het optimaal benutten van kansen, waaronder subsidiekansen. Gemeente Beek is voorstander van deze aanpak en wil haar rol hierbij nemen naar de andere gemeenten in de Westelijke Mijnstreek.
1.6	Veiligheid stallen scootmobielen					ZO Wonen stelt een plan van aanpak op voor het veilig stallen van scootmobielen, te beginnen met een inventarisatie van de bestaande situaties en voorzieningen in Q1 2024.

Betaalbaarheid



Samen zorgen we er voor dat wonen betaalbaar blijft voor de mensen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning. ZOWonen wijst daarvoor woningen toe die passen bij het inkomen en informeert mensen over welke woonlasten passend zijn. Gezamenlijk zijn we waakzaam op het gebied van woonlastenontwikkeling en het ontstaan van knelpunten hierin en spannen we ons in om de totale woonlasten laag te houden. Mensen die het moeilijk hebben om de huur te betalen bieden we ondersteuning. Daarbij werken we met elkaar samen. Uithuiszetting op basis van huurachterstand proberen we zoveel mogelijk te voorkomen.

In het kader van het thema betaalbaarheid vinden de gemeente, de huurdersorganisatie en ZOWonen het redelijk om de prijs van een woning ook te relateren aan de kwaliteit van de woning.



2.1	Inkomensafhankelijke huurverhoging	<p>Corporaties spannen zich in om woningen betaalbaar te houden voor de doelgroep van beleid en zetten zich in om de huurstijging zoveel mogelijk te beperken. Corporaties houden in hun begroting vooralsnog rekening met een (concernbrede) huurstijging van CAO loonontwikkeling -0,5%. Corporaties en huurdersorganisaties maken definitieve afspraken over het huurverhoging voor 2024 zodra de wettelijke kaders bekend zijn (begin 2024). ZOWonen verhoogt de huren tussen de 0% en de loonontwikkeling, afhankelijk van de ruimte tussen de kale huur en streefhuur. Per saldo verhogen wij minder dan toegestaan is in 2024: toegestaan is loonontwikkeling -0,5%, verwachting is dat wij uitkomen op loonontwikkeling -1,15%.</p>
2.2	Gemeentelijke lasten maken ook een belangrijk onderdeel uit van de woonlasten van huurders	<p>ZOWonen wil graag in 2024 samen met de gemeente een concreet voorstel maken over de wijze waarop beide partijen bijdragen aan het beheersbaar houden van de woonlasten. De huurdersorganisatie wordt bij de totstandkoming betrokken.</p>
2.3	Betaalbaarheid wordt beïnvloed door de huurprijs en door de energiekosten.	<p>In 2023 is ZOWonen al begonnen met het versneld wegwerken van E/F/G-label woningen. Vooruitlopend op een projectmatige aanpak voor verduurzaming of renovatie zorgen we er voor dat eind 2024 er geen E/F/G-label woningen meer zijn in ons duurzaam door te exploiteren woningbezit**.</p>
2.4	Betaalbaarheid wordt beïnvloed door de huurprijs en door de energiekosten.	<p>In 2024 wordt beleid opgesteld, zodat in 2025 rekening kan worden gehouden met de kwaliteit (energieprestaties) van de woning</p>
2.5	Betaalbaarheid wordt beïnvloed door de huurprijs en door de energiekosten.	<p>Woningen met een E/F/G-label krijgen 0% huurverhoging in 2024.</p>
2.6	Passend Toewijzen en Europees toewijzen	<p>Woningcorporaties wijzen woningen toe conform de eisen van Passend Toewijzen en Europees (DAEB) Toewijzen. [Definities zie bijlage]. Voor Europees toewijzen geldt dat maximaal 7,5% van de vrijgekomen woningen mag worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens. De wet biedt ruimte om dit percentage te verhogen naar 15%. Gemeente, huurdersorganisatie en ZOWonen spreken af dat ZOWonen in 2024 in Beek gebruik kan maken van de verruiming naar 15% gezien de opgaven rond het huisvesten van bijzondere doelgroepen en een goede mix in de wijk.</p>

**Ondanks de blijvende inspanning om EFG eind 2024 naar 0 te brengen er een aantal redenen waarom dit nog niet lukt, zoals monumentale panden, flora/fauna-toetsing en weigeraars.



Duurzame sociale huurwoningen

We realiseren ons dat de verduurzamingsopgave omvangrijk is en dat we het samen moeten doen. Hierbij vinden we dat de woningen die energetisch het minst presteren de meeste aandacht verdienen. Ook zetten we samen in op bewustwording en op het veranderen van bewonersgedrag. We doen dit vanuit het oogpunt van de woonlasten, en ook vanuit meer ideële overwegingen die met de toekomstbestendigheid van onze planeet te maken hebben.

Duurzaamheid gaat niet alleen over de woning, maar zeker ook goed over de woonomgeving. We bekijken dit thema integraal en verbinden opgaves waar dat mogelijk is met elkaar. De wijkuitvoeringsplannen van de gemeente nemen we mee in onze overwegingen en afspraken.



3.1	Beek, hele gemeente	13 woningen	Nader te bepalen	In 2023 is ZOwonen al begonnen met het versneld wegwerken van E/F/G-label woningen. Naast een projectmatige aanpak voor verduurzaming of renovatie zorgen we er voor dat eind 2024 er geen E/F/G-label woningen meer zijn in ons duurzaam door te exploiteren woningbezit. In 2024 worden de laatste 13 woningen via een volledige verduurzamingsproject aangepakt. Daarnaast worden bij 36 woningen in 2025 light-verduurzamingsmaatregelen getroffen. Deze 36 woningen worden binnen acht jaar gerenoveerd (of gesloopt) waardoor een volledige verduurzamingsaanpak tot kapitaalsvernietiging zou leiden. Met de light-aanpak worden de woonlasten toch beheerst voor bewoners. *
3.2	Beek, hele gemeente	169 woningen	Nader te bepalen	In 2024 plaatsen we bij 169 woningen zonnepanelen, tegen geringe verhoging van de servicekosten.
3.3	Beek, hele gemeente		Nader te bepalen	Eind 2022 heeft de gemeente haar Transitievisie Warmte vastgesteld. ZOwonen ontvangt graag een uitnodiging van de gemeente om te onderzoeken waar en hoe wij kunnen bijdragen aan deze visie.

* Ondanks de blijvende inspanning om EFG eind 2024 naar 0 te brengen er een aantal redenen waarom dit nog niet lukt, zoals monumentale panden, flora/fauna-toetsing en weigeraars.

Wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen



De vraag naar wonen met zorg is groot. Dat komt onder andere door de extramuralisering, de vergrijzing, de behoefte en het beleid om langer thuis te wonen en de toename van ambulante zorg als gevolg daarvan. Wonen en zorg komen dus steeds meer samen in de woningen en in de woonomgeving. Hierbij kiezen we voor een integrale benadering van vraagstukken en oplossingen. We zien dit thema dus in verbinding met alle omwonenden en met de gehele woonomgeving. Niet naar binnen gericht, maar naar buiten gericht. Samen.

ZOwonen is er voor alle bewoners die een sociale huurwoning nodig hebben, en kiest er in haar strategische koers voor om hierbij bijzondere aandacht hebben voor mensen in de meest kwetsbare posities. Alle drie de partijen (gemeente, huurdersorganisatie en ZOwonen) samen zijn van mening dat spreiding van de zwaardere maatschappelijke opgaves nodig is, niet alleen over wijken en kernen, maar ook over de gemeenten in de regio Westelijke Mijnstreek. We willen hierin samen optrekken naar de collega-gemeentes en naar andere maatschappelijke organisaties.



4.1	ZOwonen huisvest alle doelgroepen, en heeft binnen dit totaal bijzondere aandacht voor de meest kwetsbare doelgroepen.	ZOwonen helpt de gemeente in haar taakstelling door het aandragen van woningen voor statushouders. Hierbij bespreken we (ook) in 2024 weer graag hoe we dit op een zo effectief en efficiënt mogelijke manier kunnen doen. We continueren de huidige succesvolle aanpak.
4.2	ZOwonen huisvest alle doelgroepen, en heeft binnen dit totaal bijzondere aandacht voor de meest kwetsbare doelgroepen.	ZOwonen wil minimaal 1 groot statushouders-gezin huisvesten in 2024. Een groot gezin is een gezin van negen of meer personen. De bestaande woningvoorraad van ZOwonen is hiervoor niet altijd geschikt. Daarom koopt ZOwonen een particuliere woning voor dit gezin aan. In andere gemeentes maken we afspraken over een gemeentelijke bijdrage aan de Onrendabele Top van deze investering. Gemeente Beek zegt toe om in een voorkomend geval in 2024 hieraan te zullen bijdragen.
4.3	ZOwonen huisvest alle doelgroepen, en heeft binnen dit totaal bijzondere aandacht voor de meest kwetsbare doelgroepen	In 2024 wordt een planning gemaakt hoe in de toekomst de herstructurering van woonwagenlocaties zal plaatsvinden. Daar waar PIM Zuid ingehuurd wordt, gaat ZOwonen in 2023 / 2024 bekijken of dit de gewenste situatie is of dat het beheer in eigen hand uitvoeren passender voor ZOwonen is.
4.4	Door nieuwbouw en renovatie voegen we voor zorgbehoevenden toegankelijke woningen toe aan het woningaanbod.	ZOwonen start eind 2024 (mogelijk begin 2025) met de bouw van 20 volledig zorggeschikte appartementen (BAT 4) op de MFC-locatie in Spaubeek. We gaan in 2024 een experiment aan, waar bewoners met binding in Spaubeek voorrang krijgen om hiernaartoe te verhuizen. Gemeente en ZOwonen maken hier in 2024 concrete afspraken over. De huurdersorganisatie wordt hierbij betrokken.



Leefbaarheid

Leefbaarheid gaat om de kwaliteit van de woonomgeving. En ook over de kwaliteit van de onderlinge verbinding tussen de bewoners. Leefbare kernen en wijken zijn van groot belang voor het welzijn, woongenot en de veiligheid van bewoners. Leefbaarheid gaat over de waardering van de woonbuurt qua samenstelling van bewoners (diversiteit, integratie versus monocultureel, separatie), over de omgang tussen bewoners, over hoe veilig bewoners de buurt vinden, over hoeveel overlast en hinder mensen ervaren, over voorzieningen in de buurt en over de kwaliteit van de publieke ruimte.

De gemeente, de huurdersorganisatie en ZOwonen benadrukken dat leefbaarheid voor bewoners belangrijk is, en mede door bewoners gemaakt wordt. Een wederkerige relatie tussen overheid, maatschappelijke organisaties en bewoners is het vertrekpunt als het gaat om het verbeteren van de leefbaarheid in wijken en kernen.



5.1	Met de inzet van een "team bewonerskrachten" wil ZOwonen extra kracht bijzetten ten aanzien van participatie van bewoners ten behoeve van de leefbaarheid en veiligheid in buurten.	In 2024 gaat ZOwonen, in haar gehele werkgebied, minstens 10 nieuwe bewoners inzetten in het "team bewonerskrachten".
5.2	Vergroening van woonomgevingen is een van de middelen die ingezet kunnen worden om de leefbaarheid in buurten te verbeteren.	In 2024 willen wij graag samen met onze huurdersorganisatie inventariseren in welke buurten onze bewoners behoefte hebben aan vergroening en zullen we daar door middel van kleine, eenvoudige projecten zoals bijvoorbeeld "tegelwippen" gehoor aan geven. De gemeente onderzoekt de mogelijkheid voor het toekennen van subsidie voor vergroening uit het omgevingsfonds Maastricht-Aachen Airport en deelt deze uitkomst met ZOwonen.
5.3	De Voorzieningswijzer is een initiatief dat bewoners helpt om snel inzicht te krijgen in de financiële ondersteuningsregelingen (op gemeentelijk niveau) waar ze (mogelijk) recht op hebben.	In 2024 wil ZOwonen graag samen met de gemeente onderzoeken of de Voorzieningswijzer ook in de gemeente Beek kan worden ingezet. Bij een positieve uitkomst wil ZOwonen ook een financiële bijdrage leveren aan de implementatiekosten.
5.4	Damoclesbeleid	Bij overtreding van de Opiumwet wordt uitvoering gegeven aan het vastgestelde Damoclesbeleid, met de daarbij behorende sluitingstijd. Indien het Damoclesbeleid van toepassing is op woningbezit van ZOwonen gaan gemeente en ZOwonen in gesprek over de mogelijkheid tot herstel van de woning binnen de sluitingstijd. Op deze manier kan de woning na periode sluiting weer snel de markt op.
5.5	Buurtbemiddeling	In 2024 wil ZOwonen doorgaan met het project Buurtbemiddeling in de gemeente Beek en een financiële bijdrage levert van € 8.000,-.
5.6	Energiearmoede	In 2024 wil ZOwonen graag met de gemeente werken aan een gezamenlijke aanpak energiearmoede. Hiermee willen we bereiken dat de nu separaat lopende trajecten worden geïntegreerd.
5.7	Optimaliseren woonomgeving Carmelflats	In 2024 worden de voorstellen voor het optimaliseren van de woonomgeving rond de Carmelflats die in 2023 in het gezamenlijk participatietraject (ZOwonen, gemeente, huurdersorganisaties/bewoners) zijn opgehaald, verder uitgewerkt. Gemeente neemt hierbij het initiatief. In Q1 wordt hiervoor een aanzet gemaakt.

Ondertekening

Over de hierna volgende prestatieafspraken hebben d.d. 13 december 2023 te Beek overeenstemming bereikt:

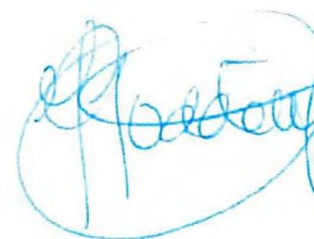


Ralph Diederens, wethouder



Phil Winterraeken-Bruls, bestuurslid

ZOwonen



Janine Godderij, directeur-bestuurder