

## Prestatieafspraken 2023 t/m 2026

De gemeente Eijsden-Margraten, de woningcorporaties Maasvallei, Servatius Wonen & Vastgoed en Woonpunt en de huurdersbelangenverenigingen Woonvallei, Servaassleutel en Woonbelang, hebben op 6 december 2022 hun samenwerking op het gebied van de volkshuisvestelijke kerntaken voor de periode 2023 t/m 2026 in de vorm van (prestatie)afspraken vastgelegd. De gekozen periode is afgestemd op de meerjarenbegroting van de corporaties, waarbij rekening is gehouden met het bestuursakkoord en de lokale woonvisie “*Samen bouwen aan de toekomst 2019-2025*” van de gemeente Eijsden-Margraten.

Genoemde partijen verklaren hierbij de samenwerking voor deze kerntaken voor de periode 2023 t/m 2026 voort te zetten en conformeren zich aan het *Meerjarenplan Eijsden-Margraten 2023-2026*, dat als bijlage een vast onderdeel vormt van deze prestatieafspraken.

Aldus overeengekomen en voor akkoord getekend te Eijsden-Margraten op 6 december 2022.

---

Maasvallei,

Huurdersbelangenvereniging “Woonvallei”,

Mevrouw S.L. Klein Haneveld

Mevrouw R. Jalhay

---

Servatius Wonen & Vastgoed,

Huurdersbelangenvereniging “Servaassleutel”,

Mevrouw V. Eussen

De heer J. de Wolf

Mevrouw G. Van Loo

---

Woonpunt,

Huurdersbelangenvereniging “Woonbelang”,

De heer W.N. Hazeu

De heer J. Van Geel

---

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,  
Namens dezen,

De heer J.E.M. Custers

---

## Inleiding

Overeenkomstig de Woningwet 2015 maken de gemeente, woningcorporaties Maasvallei, Servatius en Woonpunt en hun huurdersbelangen-verenigingen in Eijsden-Margraten jaarlijks onderlinge prestatieafspraken voor de komende vier jaar. De op 23 april 2019 vastgestelde gemeentelijke woonvisie "*Samen bouwen aan de toekomst 2019 t/m 2025*" vormt de uitgangspunten hiervoor.

Het afgelopen jaar is, mede door de oorlog in Oekraïne, het nodige veranderd binnen de (sociale) woningmarkt. De verhoogde huisvestingstaakstelling voor statushouders, de vluchtelingtoename en de energiecrisis hebben zeker ook hun invloeden op de sociale woningmarkt. De verhoogde taakstelling zorgt voor nog meer druk op de toch al geringe sociale woningvoorraad binnen Eijsden-Margraten. Een toename van sociale huurwoningen zou hierdoor voor de hand liggen, zeker nu het Rijk het aantal sociale huurwoningen landelijk flink wil verhogen en hierover prestatieafspraken gaat vastleggen met de provincies. Echter de realisatie van extra permanente huisvesting biedt geen oplossing voor de korte termijn of huidige situatie.

Immers uit het in juli 2022 vastgestelde woonbehoefteonderzoek Eijsden-Margraten 2022-2035 blijkt, dat het huidige aantal grondgebonden sociale huurwoningen wellicht volstaat om in de verwachte toekomstige sociale woningbehoefte van deze gemeente te voorzien, gelet op de huidige bevolkingssamenstelling van deze gemeente. Een prognose die conflicteert met de huidige druk die wordt ervaren om met name statushouders te huisvesten en met het voornoemde voornemen van het Rijk. Om tegemoet te komen aan de huidige woonbehoefte binnen de sociale doelgroep en een eventueel ongezonde toekomstige woningmarkt te voorkomen, zijn weloverwogen beslissingen en maatwerk van gemeente en corporaties het komende jaar vereist.

Daarnaast neemt de behoefte aan ouderen huisvesting en wonen en zorg de komende jaren met zekerheid toe, gelet op de huidige bevolkingssamenstelling en hieruit voortvloeiende prognoses. Een toename die van toepassing is op alle inkomensgroepen, de sociale doelgroep niet uitgezonderd. Ook dit vergt voor het komende jaar een extra punt van aandacht.

De huidige energiecrisis zorgt dat de woonlasten van veel huishoudens flink stijgen vanwege de hoge energiekosten en treft niet op de minste plaats bewoners van sociale huurwoningen. De energielasten dreigen het merendeel te vormen van de woonlasten voor deze doelgroep, omdat een vaste financiële bijdrage, zoals huurtoeslag als tegemoetkoming in de huurlasten, ontbreekt.

Hierdoor is een toename van huurbetalingsachterstanden niet uit te sluiten, met financiële consequenties voor huurders en corporaties tot gevolg. Waar mogelijk zullen de corporaties sturen en faciliteren in het terugdringen van de energielasten voor hun huurders. Echter om wooncomfort te kunnen leveren en dit betaalbaar te houden voor huurders, zal de noodzaak voor energetische verduurzaming van de woningvoorraad qua uitvoering- en investeringen versneld moeten worden. Dit heeft vervolgens weer invloed op andere noodzakelijke investeringen.

Op 1 januari 2023 wordt de verhuurdersheffing afgeschaft. Dit zou voor corporaties normaliter extra investeringsruimte moeten bieden om hun woningvoorraden te verduurzamen, eventueel te transformeren en uit te breiden. Echter de hoge en stijgende inflatie, mede als gevolg van de energiecrisis, beperken deze ruimte aanzienlijk. Dit los van het feit dat noodzakelijke bouwstoffen en menskracht hiervoor niet of onvoldoende voorhanden zijn om dit voortvarend aan te pakken.

Voornoemde complexiteiten vormen voor de gemeente(n) en corporaties een grote uitdaging om zo goed mogelijk invulling te geven aan de sociale volkshuisvestelijke kerntaken, zoals bepaald in artikel 42 van de Woningwet. Desalniettemin hebben partijen in goed onderling overleg wederom afspraken gemaakt, om binnen de (financiële) mogelijkheden zo goed mogelijk passend en duurzaam hieraan invulling te geven voor de periode 2023 t/m 2026. Met het ondertekenen van deze prestatieafspraken, bekrachtigen partijen zich hiervoor volledig in te spannen.

Verwijzend naar de op 1 december 2021 door onderhavige partijen ondertekende prestatieafspraken voor de periode 2022 t/m 2025 en de hierbij behorende uitvoeringsagenda, is onder meer afgesproken om in 2022 een Meerjarenplan op te stellen voor een aantal sociale huisvestingsdoelstellingen binnen Eijsden-Margraten. Doel van dit meerjarenplan is om hierin onder meer concrete (proces)afspraken en benodigde middelen vast te leggen om de beoogde doelen ook daadwerkelijk gerealiseerd te krijgen.

Daarnaast biedt het meerjarenplan meer zicht op het proces dan de gebruikelijke uitvoeringsagenda en wordt beter inzichtelijk gemaakt als bijsturing tijdens het proces noodzakelijk is. Het meerjarenplan is een dynamisch document dat tijdens het proces continue wordt geactualiseerd, waardoor inzichtelijk wordt welke acties gerealiseerd zijn en welke nog genomen moeten worden om het beoogde doel te realiseren.

Tijdens het bestuurlijke overleg van 11 juli 2022 tussen onderhavige partijen werd geconcludeerd, dat de in het meerjarenplan genoemde doelstellingen de belangrijkste acties zijn waar de gemeente tezamen met de corporaties de komende jaren invulling aan wil geven en de basis vormen voor het maken van onderlinge prestatieafspraken voor de periode 2023-2026. Het betreft de actiepunten: huisvesting statushouders, de woningvoorraad van de corporaties, uitbreiding/herontwikkeling woonwagendplaatsen, de woonzorgopgave en de verduurzaming van de woningvoorraad.

Dit laat onverlet dat over de overige wettelijk vastgelegde kerntaken, namelijk de onderlinge procesafspraken, de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor de sociale doelgroep en de inzet voor veilige en leefbare buurten eveneens afspraken zijn vastgelegd voor de komende vier jaren. Ook voor deze afspraken geldt dat rekening is gehouden met rond 1 juli 2022 ontvangen biedingen en gevraagde wederkerigheden van de corporaties.

Het meerjarenplan wordt in goed onderling overleg en op basis van wederkerigheid door corporaties en gemeente samengesteld, zodat een door alle partijen gedragen plan ontstaat.

In overleg met de woningcorporaties en de voorzitters van de betreffende huurdersbelangenverenigingen is afgesproken, om nog niet uitgevoerde acties uit de Uitvoeringsagenda 2022 ook op te nemen in het Meerjarenplan 2023-2026. De voorzitters stemmen mede hierdoor in dat de gebruikelijke uitvoeringsagenda wordt vervangen door het meerjarenplan en dit plan de vaste bijlage vormt van de hieraan ten grondslag liggende prestatieafspraken. Tevens is met de voorzitters afgesproken dat vanaf 2023 het meerjarenplan een vast agendapunt is van ieder bestuurlijk overleg tussen de corporaties, de huurdersbelangenverenigingen en de gemeente Eijsden-Margraten. Om zo goed mogelijk te kunnen sturen op de woonruimteverdeling, zal de jaarlijks vast te stellen woonbegroting onderdeel uitmaken van het meerjarenplan.

# De gemaakte afspraken ten aanzien van de volkshuisvestelijke kerntaken voor de periode 2023 t/m 2026 zijn:

## 1. Samenwerking

### Gemaakte afspraken:

- Driemaal per jaar, en indien nodig vaker, vindt bestuurlijk overleg (BO) plaats tussen de gemeente en genoemde corporaties, waaraan ook de voorzitters van de betreffende huurderbelangenverenigingen deelnemen.
- De voorzitters van de huurderbelangenverenigingen worden nauw betrokken bij het samenstellen van de agenda en bijbehorende vergaderstukken van ieder BO, waarvan de samenstelling en evaluatie van de prestatieafspraken en woonbegroting onderdeel uitmaken.
- Ieder BO maakt de evaluatie van de bij deze afspraken behorende uitvoeringsagenda en woonbegroting onderdeel uit van de agenda.
- Zo vaak als nodig wordt geacht vindt ambtelijk overleg plaats over de uitvoering en naleving van de gemaakte afspraken. Ambtelijk wordt de evaluatie van de gemaakte afspraken voorbereid en voorgelegd aan de bestuurders tijdens het BO overeenkomstig de uitvoeringsagenda.
- Tijdens het 1<sup>e</sup> BO worden de prestatieafspraken van het voorgaande kalenderjaar door middel van een rapportage geëvalueerd en tijdens het 3<sup>e</sup> BO worden de prestatieafspraken, de hieraan verbonden uitvoeringsagenda en woonbegroting voor het volgende kalenderjaar vastgesteld.

## 2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid:

### Gemaakte afspraken:

- Via de woonbegroting 2023, die onderdeel uitmaakt van het bij deze afspraken gevoegde Meerjarenplan, wordt inzicht verschaft in de verdeling van het vrijkomend woningaanbod binnen Eijsden-Margaten voor reguliere woningzoekenden en bijzondere doelgroepen (waaronder statushouders). Doel van deze begroting is om zo adequaat mogelijk te sturen op vraag en aanbod. De woonbegroting is een dynamisch document en wordt tijdens ieder BO aan de hand van rapportages gemonitord op basis van de afgesproken KPI's en waar nodig bijgesteld.
- Tijdens ieder BO als onder 1 bedoeld, wordt via kwartaaloverzichten inzicht verschaft over de verdeling en toewijzing van de beschikbare woningen in Eijsden-Margraten vanaf het 1<sup>e</sup> kwartaal van het betreffende jaar tot aan het BO waarin het betreffende inzicht wordt verschaft.
- Vanwege de grote vraag naar sociale huurwoningen in relatie tot de beperkte voorraad aan dit segment binnen Eijsden-Margraten, houden de corporaties de omvang van de bestaande voorraad sociale huurwoningen binnen Eijsden-Margraten in 2023 minimaal gelijk. Als hier incidenteel van afgeweken moet worden als gevolg van een noodzakelijke transformatie van de woningportefeuille, dan stellen de corporaties de gemeente hierover vooraf in kennis. Zeker als hierop nog hypothecaire over vergelijkbare financiële verplichten gelden.
- Bij het toewijzen van nieuwbouwwoningen geven de corporaties in eerste instantie de voorkeur aan zittende corporatiehuurders binnen de betreffende kern, ter bevordering van doorstroming binnen de corporatievoorraad en om scheefgroei te voorkomen. Mits van toepassing, wordt de volgordebepaling bij nieuwbouw in overleg met de bewonerscommissie vastgesteld.

### **3. Wonen met zorg en ouderenhuisvesting**

#### **Gemaakte afspraken:**

- De resultaten van het woonbehoefteonderzoek voor Eijsden-Margraten zijn in juli 2022 vastgesteld en aan de raad en corporaties ter kennisgeving gebracht. Op basis van deze resultaten wordt een woningbouwprogrammering voor de komende jaren gemaakt, die uiterlijk in het 2<sup>e</sup> kwartaal aan raad ter vaststelling wordt aangeboden. Onze woonzorgopgave maakt hiervan onderdeel uit.  
Gelet op de wettelijke verplichtingen hiertoe, wordt aan de gemeenteraad in Q1-2023 een bestuursopdracht voorgelegd om een gemeentelijke woonzorgvisie samen te stellen, zodat deze eind 2023 door de raad kan worden vastgesteld. Indien de raad hiermee instemt, dan worden de woningcorporaties bij het samenstellen van deze visie betrokken waar dit gewenst of noodzakelijk is. Hieruit voortvloeiende acties worden in onderling overleg in het meerjarenplan vastgelegd. De voortgang hiervan wordt ieder BO worden geëvalueerd.
- Op concreet verzoek van de corporaties faciliteert de gemeente waar nodig bij de transitie van bestaand corporatievastgoed, als dit noodzakelijk is om te voorzien in de woonzorgbehoefte binnen de sociale doelgroep van Eijsden-Margraten.

### **4. Huisvesting van urgente doelgroepen**

#### **Gemaakte afspraken:**

- Het vrijmaken en verdelen van woningen uit de bestaande corporatievoorraad voor deze doelgroepen worden vastgelegd in de woonbegroting 2023, die integraal onderdeel uitmaakt van deze prestatieafspraken.
- Partijen spannen zich maximaal in om afspraken/acties die voor deze kerntaak in het meerjarenplan in onderling overleg zijn vastgelegd na te leven. De voortgang van het meerjarenplan, wordt ieder bestuurlijk overleg geëvalueerd. In goed onderling overleg bepalen partijen of bijstelling van het meerjarenplan noodzakelijk is. Het meerjarenplan is immers een dynamisch document.
- In het meerjarenplan worden acties vastgelegd betrekking hebbende op de realisatie van tijdelijke wooneenheden, om aan de huisvestingstaakstelling van statushouders tegemoet te komen. Deze huisvesting kan ook betrekking hebben op overige urgente doelgroepen.
- Eveneens worden afspraken en acties vastgelegd in het meerjarenplan over het aanleggen van extra woonwagendstandplaatsen en een eventuele herinrichting van de bestaande locaties, mocht dit noodzakelijk zijn om extra standplaatsen te creëren (zie ook kerntaak 7 hierna).

### **5. Verduurzaming sociale woningvoorraad**

#### **Gemaakte afspraken:**

- Gemeente Eijsden-Margraten stelt energiecoaches aan waar iedere inwoner, woningeigenaar of -huurder, terecht kan met vragen over het energetisch verduurzamen van de woningen. De coaches wijzen hierbij ook op eventuele regelingen die een financiële bijdrage hiervoor mogelijk kunnen maken.
- Zoals reeds geschiedt, zal de gemeente ook komende jaren via de gemeentelijke website, facebook, informatiebrieven en het gratis huis-aan-huisblad Etalage haar inwoners regelmatig informeren over mogelijke energiebesparende maatregelen en tips en mogelijke financiële regelingen om maatregelen hiervoor te treffen.
- Het gemeentelijke zonnepanelenproject, dat het mogelijk maakt dat woningeigenaren en -huurders tegen zeer aantrekkelijke condities zonnepanelen kunnen aanschaffen, wordt voor de komende jaren onverminderd voortgezet.
- De gemeente zal de corporaties binnen de wettelijke kaders faciliteren om hun woningvoorraad energetisch en/of qua gebruik te verduurzamen.
- Waar dit wenselijk en noodzakelijk wordt geacht, worden in goed onderling overleg nadere afspraken hierover vastgelegd in het meerjarenplan.

## 6. Inzet voor leefbaarheid

### Gemaakte afspraken:

- Indien de corporaties het wenselijk of noodzakelijk achten dat verdere invulling wordt gegeven aan de verkende bewonersparticipatie, bijvoorbeeld in de vorm van bewonerskrachtteams, en het noodzakelijk is dat hiervoor met de gemeente afspraken worden gemaakt, dan zullen de bestuurders in 2023 een voorstel hiervoor worden voorgelegd.
- In het kader van een leefbare en duurzame woonomgeving, zal de gemeente de openbare ruimte ook de komende jaren goed en duurzaam beheren.
- Partijen faciliteren en steunen elkaar om de leefbaarheid te waarborgen en waar mogelijk te verbeteren. Indien nadere afspraken hiervoor vereist zijn, dan worden deze in goed onderling overleg in het meerjarenplan of in de uitvoeringsagenda vastgelegd.
- Om vanuit leefbaarheid de burenen- en jeugdproblematiek laagdrempelig te kunnen oppakken, heeft Eijsden-Margraten, na overleg hierover met de corporaties, besloten tot inkoop van buurtbemiddeling. Gemeente en corporaties committeren zich hierdoor aan:
  1. de deelname aan buurtbemiddeling, in eerste instantie voor een periode van 3 jaar.
  2. na evaluatie wordt deze buurtbemiddeling verlengd voor onbepaalde tijd, met een opzegtermijn van 3 maanden voorafgaand aan het nieuwe kalenderjaar.
  3. Corporaties en gemeente maken in het eerste kwartaal van 2023 nadere afspraken over het mede financieren van deze buurtbemiddeling.
  4. het in een zo vroeg mogelijk stadium inzetten van buurtbemiddeling.

In 2022 is akkoord ontvangen van het bestuur en keyholders van Stichting buurtbemiddeling Maastricht. In Q4-2022 wordt een financieel voorstel hiervoor ontvangen en zullen in overleg met de drie woningcorporaties de verdeling van de kosten worden afgestemd, zodat in Q1-2023 de buurtbemiddeling in Eijsden-Margraten geïmplementeerd wordt.

## 7. Vastgoedontwikkelingen (sociale)woningvoorraad

### Gemaakte afspraken:

- Binnen haar mogelijkheden spant Woonpunt zich in dat de in 2022 gestarte bouw van 16 sociale huurappartementen aan de Sprinkstraat in Margraten eind 2023 worden opgeleverd. Een voorbeeld om ook in de toekomst te investeren in de woningbehoefte en transformatie in de kernen Eijsden en Margraten. Het is wenselijk om in 2023 deze woningbehoefte in overleg met de gemeente en corporaties af te stemmen.
- Maasvallei is bereid in Eijsden te investeren in permanente DAEB-woningen, als de gemeente hieraan behoefte heeft. Gemeente en Maasvallei onderzoeken in het Q1-2023 de mogelijkheid en voor welke doelgroep(en) hiervoor. De bevindingen worden gerapporteerd en ter kennis gebracht tijdens het 1<sup>e</sup> bestuurlijke overleg in 2023. Mocht dit leiden tot concrete acties/afspraken, dan worden deze vastgelegd in het meerjarenplan.
- Servatius is bereid om in het kader van de woningbehoefte en de transformatie van haar vastgoedportefeuille te investeren in levensloopbestendige woningen in de kernen Eijsden en Margraten. Dit om doorstroming te bevorderen. Mocht dit tot concrete projecten leiden, dan zullen deze worden opgenomen in het meerjarenplan.
- De gemeente inventariseert in Q1-2023 de uitbreidingsmogelijkheden voor woonwagendplaatsen. Mocht deze inventarisatie leiden tot één of meerdere potentiële locaties, dan worden de corporaties gevraagd hierop een bod uit te brengen. Voornoemde inventarisatie en een hieruit voortvloeiend gemeentelijk verzoek een bod hierop uit te brengen, zal uiterlijk in Q2-2023 geschieden. Mocht dit leiden tot concrete acties/afspraken, dan worden deze vastgelegd in het meerjarenplan.
- De eerder gemaakte afspraak dat de gemeente vrijkomend vastgoed binnen de kernen aan de corporaties aanbiedt om de haalbaar voor het transformeren van dit vastgoed naar sociale huisvesting te onderzoeken, blijft onverminderd van kracht.