

# Woonpunt aan het werk in Sittard-Geleen

Prestatieafspraken gemeente Sittard-Geleen

Jaarschijf 2023

*Definitieve versie december 2022*

## Akkoordverklaring

*Woonpunt*  
*W.N. Hazeu*  
*Bestuurder*

w.hazeu@w  
oonpunt.nl

Digitally signed by  
w.hazeu@woonpunt.nl  
Date: 2022.12.15  
14:12:35 +01'00'

*Gemeente Sittard-Geleen*  
*L. Geilen*  
*Wethouder wonen*



## Inleiding

Deze afspraken leggen de basis voor de samenwerking. De prestatieafspraken 2023 spelen in op eerder gemaakte afspraken en past binnen de kadernota van Woonpunt en de uitgangspunten van het in 2022 geactualiseerde portefeuilleplan van Woonpunt en het woonbeleid van de gemeente Sittard-Geleen.

Met dit portefeuilleplan heeft Woonpunt een duidelijke visie op de ontwikkeling van haar DAEB en niet-DAEB woningen, alsook het overige vastgoed. Het portefeuilleplan geeft een doorkijk van 15 jaar, waarbij de eerste 10 jaar financieel zijn doorgerekend. Het portefeuilleplan is een vertrekpunt voor de prestatieafspraken met de gemeenten en huurdersorganisaties. Woonpunt wil graag haar portefeuilleplan in de gemeente Sittard-Geleen toelichten.

In 2023 herijkt Woonpunt haar koersplan voor de komende jaren, waarvan een vernieuwde visie op duurzaamheid onderdeel wordt.

Daarnaast zijn er ook externe kaders, waaronder de zes programma's van de Nationale Woon- en Bouwagenda. Kortom, het rijksbeleid kan nog van invloed zijn op verdere afspraken. Voor de uitvoering van deze programma's is intensieve samenwerking tussen de gemeente en corporaties en andere partners nodig.

Om te komen tot een goede samenwerking is wederkerigheid een belangrijke vereiste. Met name bij grondruil ten behoeve van betere stedenbouwkundige invulling, normering en invulling van parkeren en hoge welstandseisen in relatie tot betaalbaarheid en verduurzaming vraagt Woonpunt gemeenten om een integrale en constructieve samenwerking met ons aan te gaan. Maar zeker ook als het gaat om de Woon-zorg opgave waarbij het niet alleen een opgave voor de corporaties is om het langer thuis wonen mogelijk te maken.

Gemeente Sittard-Geleen neemt wat betreft het maken van prestatieafspraken de regie zodat er in samenwerking met andere corporaties en huurdersverenigingen afspraken voor 2023 worden gemaakt. In Q1 2023 organiseert de gemeente hiertoe een afspraak met alle wooncorporaties.

## Leefbaarheid

Woningcorporaties zijn bij uitstek de partij die het vaakst achter de voordeur komen bij mensen. Dat geeft hen een unieke positie om zorg-, welzijn- en andere partners met elkaar te verbinden, met als doel om de zelfredzaamheid van wijkbewoners te vergroten. Dat doen we niet alleen rondom specifieke casussen, maar juist ook op complex-, straat- en buurtniveau. Zo leiden we buurtbewoners op om zich in te zetten als bewonerskracht in hun eigen buurt.

Naast de bewonerskrachten en bewonersoverlegcommissies werkt Woonpunt met enkele tientallen informele contactpersonen die onze buurtcoördinatoren helpen om kansen en knelpunten in de buurt te herkennen en daarop te acteren. In 2023 gaat Woonpunt deze contactpersonen verder ondersteunen om te groeien op de participatieladder.

Daarnaast ondersteunt of organiseert Woonpunt laagdrempelige initiatieven die bewoners met elkaar in contact brengen. Wanneer mensen zich met elkaar verbonden voelen, zijn zij beter in staat om voor elkaar en hun woonomgeving te zorgen. Dat doen Woonpunt ook door het organiseren van *Meet & Greets*, waar mogelijk samen met onze andere partners in de buurten.

Maar leefbaarheid is meer. Het gaat over meedoen en sociale cohesie, over zien en gezien worden. Wat is er nodig om prettig te kunnen wonen, werken en leven in een wijk of buurt. Het gedachtegoed rondom "positieve gezondheid" biedt daarbij bruikbare aanknopingspunten voor het herdefiniëren van de rol van Woonpunt in de wijk, voor het streven naar leefbare wijken waar mensen zelfredzaam leven en elkaar ondersteunen. De filosofie rondom "positieve gezondheid" neemt Woonpunt mee in haar op te stellen koersplan en duurzaamheidsvisie.

## Betaalbaarheid en beschikbaarheid

De inflatie schiet omhoog, energiekosten stijgen, evenals kosten voor voeding. De doelgroep wordt door deze ontwikkeling naar verhouding hard getroffen; inflatie stijgt immers harder dan lonen, uitkeringen en pensioenen. De maatschappelijke druk op woningcorporaties om vaart te maken met het energiezuiniger maken van het

woningbezit loopt op. Tegelijk is er een maatschappelijke oproep om de huurprijzen niet verder op te laten lopen.

In het kader van energiearmoede wil Woonpunt samen met de gemeente optrekken om het voor huurders mogelijk te maken optimaal gebruik te maken van de door de gemeente aangeboden maatregelen.

De invoering van de VoorzieningenWijzer in Parkstad en Maastricht is dan ook een goede manier om huurders te ondersteunen met het maken van de voordeligste keuze wat betreft gemeentelijke minimabeleid, zorgverzekering, energieleverancier, toeslagen en aangifte inkomstenbelasting. Het is een aanbeveling om voor de gemeente Sittard-Geleen ook in hun gemeente de VoorzieningenWijzer in te voeren.

Keuzes op het gebied van betaalbaarheid hangen samen de investeringscapaciteit en de snelheid van Woonpunt waarmee de verduurzaming van haar woningbezit kan worden doorgezet. Aanpassingen in het huurbeleid hebben impact op de investeringscapaciteit, aangezien Woonpunt aan de andere kant ook geconfronteerd wordt met fors stijgende kosten voor onderhoud, renovatie en nieuwbouw. Op de huurinkomsten baseren zij hun exploitatie en investeringen. Iedere ingreep daarin maakt het voor hen lastiger om goed beleid op de lange termijn te voeren.

Het kabinet bereidt een aanpassing van de huurtoeslag voor die negatief kan uitpakken voor de primaire doelgroep. In plaats van de huurtoeslag te relateren aan de werkelijke huurprijs van de woning, wil het kabinet de huurtoeslag afleiden van normbedragen. De sector vreest dat zo'n 700.000 huurders in Nederland er dan fors op achteruit gaan.

De stijgende levenskosten voor de doelgroep, alsook de bovengenoemde voorgenomen aanpassing van de huurtoeslag, maken dat Woonpunt extra alert zal zijn op betaalachterstanden. Dit om te voorkomen dat de vooruitgang die de afgelopen jaren op dit vlak geboekt is, zoals het terugbrengen van het aantal huisuitzettingen en huurachterstanden, door vaker en sneller persoonlijk contact te leggen, teniet wordt gedaan.

Woonpunt zal de uitgespaarde financiële middelen van de Verhuurderheffing inzetten voor transformatie van onze woningportefeuille. Concreet betekent dit het reduceren van het aantal EFG-labels door sloop- en nieuwbouw, renovatie en verduurzaming. Op deze wijze kunnen zij de woonlasten van hun huurders gelijk houden en liefst verlagen. Ook verbetert door deze ingrepen het wooncomfort voor huurders. In de planning is opgenomen dat Woonpunt dit uiterlijk 2028 heeft bereikt.

De komende 10 jaar hevelt Woonpunt in totaal 500 woningen over van DAEB naar niet-DAEB. Dit kan door middel van het overhevelen van bestaande woningen, maar ook door niet-DAEB terug te bouwen waar we DAEB slopen. Het gaat om 500 woningen in het gehele woninggebied, verdeeld over verschillende gemeenten. Op deze wijze zorgen we voor gedifferentieerde en leefbare wijken en vergroten we de kansen op de woningmarkt voor de middeninkomens.

In 2023 onderzoeken Woonpunt en de gemeente Sittard-Geleen wat de plannen zijn voor het perceel aan de Lienaertsstraat in Geleen (locatie van het 'Who Cares' concept). Woonpunt werkt als lokale en regionale partner mee in de uitwerking van de woningbouwprestatieafspraken in regionale woondeals. Samen met de andere corporaties onderzoeken we mogelijkheden voor passende (Rijks)subsidies.

Op basis van de halfjaarlijkse toewijzingen worden statushouders geholpen bij het vinden van een woning. Daarbij wordt tot 10% van de mutatiegraat van de corporatie ingezet voor het huishouden van deze groep. De verdeling gebeurt naar rato tussen de corporaties. De gemeente actualiseert deze verdeelsleutel in Q1 2023. In Q1 evalueren we ook de norm van 10% op basis van de situatie de afgelopen jaren en de verwachte toename in 2023 en verder.

## Wonen en Zorg

Op dit moment verhuurt Woonpunt zo'n 1300 woningen aan zorgpartijen. Voor 2023 zal hier nog de nadruk op liggen door:

- a. Het zorgen dat huurders met zorgvragen ondersteund worden en langer zelfredzaam kunnen leven. Bewoners kunnen hiervoor ook gebruik maken van de woonwens (ondersteuning door Woonpunt bij leefbaarheidsverzoeken).
- b. Het zorgen dat zorgorganisaties ook beschikking krijgen over wooneenheden om extramuralisering en re-integratie in de wijken en buurten mogelijk te maken.

Woonpunt heeft als corporatie een belangrijke signalerings- en verbindingsrol voor mensen die ondanks hun zorgbehoefte zelfstandig thuis blijven wonen. Woonpunt maakt de verbinding met zorgpartijen voor mensen die bijvoorbeeld zorg mijden.

## Duurzaamheid

Woonpunt herijkt in 2023 haar koers. Onderdeel daarvan is een nieuwe duurzaamheidsvisie. Zij definiëren duurzaamheid daarbij als een breed begrip dat niet alleen het energiezuiniger maken van woningen en de energietransitie omvat, maar de mens in zijn of haar omgeving. Het verschil dat Woonpunt kan maken in de levens van mensen, hun welbevinden, hun kansen, waardering, zingeving. Ook aan de sociale kant van duurzaamheid wil Woonpunt een bijdrage leveren.

In 2028 zijn Woonpunt breed alle woningen met EFG label verduurzaamd. Na voorbereiding en planning in 2023 gebeurt dat door op jaarbasis gemiddeld 650 woningen aan te pakken. In 2023 kunnen wij een voor Sittard-Geleen specifieke planning presenteren. Dat staat los van de geplande sloop/nieuwbouw en renovatie projecten die ook bijdragen tot een toegankelijker en duurzamere woningvoorraad.

In uw gemeente wordt nog in 2022 gestart met de renovatie en verduurzaming van de 15 woningen aan de Oude Heerlenerweg. De verduurzaming van de 49 woningen aan de Oranjelaan zijn afgerond.

De gemeente stelt uiterlijk 2024 de eerste wijkuitvoeringsplannen (WUP) vast en betreft Woonpunt hier actief in. Daarnaast trekken de gemeente en Woonpunt zowel voorafgaand, tijdens als na afloop op in het opstellen van de WUP en het participatie- en uitvoeringstraject van WUP's. In 2023 wordt er een besluit genomen over de mogelijke uitrol van warmtenet Het Groene Net. In dit kader worden gesprekken georganiseerd met woningcorporaties.

In Q1 2023 wordt Woonpunt geïnformeerd door de gemeente over de omgang met energiearmoede in de inzet van energiecoaches.