

Woonpunt
t.a.v. mevr. M. Depondt-Olivers
Postbus 1112
6201 BC MAASTRICHT



**gemeente
vaals**

Datum
18 december 2018

Onderwerp
Prestatieafspraken 2019

Ons kenmerk
18.0010738

Ruimte
R.G.H. Bouman
T 043 306 85 55

Uw brief van
29 juni 2018

Uw kenmerk
Prestatieafspraken 2019

Bijlage(n)
1

Verzonden

20 DEC 2018

Geachte mevrouw Depondt-Olivers,

Middels dit schrijven delen wij u mede dat de gemeente Vaals kan instemmen met het door u uitgebracht "Bod 2019" van 29 juni 2018 en deze als Prestatieafspraken 2019 vaststellen.

De Prestatieafpraak dat de verkoop van:

- de 7 sociale huurwoningen in het complex Aan de Weverij te Vaals;
 - de 4 sociale huurwoningen aan de Ir. Melottestraat te Vaals;
 - de 2 sociale huurwoningen aan de Prins Bernardstraat te Vaals;
- conform vigerend Rijksbeleid aan de zittende huurders te koop worden aangeboden en bij mutatie, te weten door vrijwillige huuropzegging van de huurder, op de vrije markt kunnen worden aangeboden blijft ook in 2019 gehandhaafd.

Wij vertrouwen er op u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Vaals,


mr. drs. John Bertram
Secretaris


Drs. R.L.T. van Loo
Burgemeester



Postbus 1112
6201 BC Maastricht
www.woonpunt.nl
T 088 050 60 70

Gemeente Vaals
t.a.v. het College van B&W
Postbus 450
6290 AL VAALS

info@woonpunt.nl
IBAN: NL22INGB0000717812
K.v.K: 14 61 46 56

Datum
29 juni 2018

Uw kenmerk

Ons kenmerk

Onderwerp
prestatie-afspraken 2019

Geacht College,

Zoals bekend is in de Woningwet bepaald dat corporaties, huurdersorganisaties en gemeenten jaarlijks samen prestatie-afspraken maken. Daartoe dienen de corporaties jaarlijks vóór 1 juli een - met haar huurdersorganisatie(s) afgestemd - bod aan de Gemeente voor te leggen dat refereert aan de door de Gemeente vastgestelde Woonvisie. Mede op basis van dit bod dienen voor het einde van het kalenderjaar door partijen prestatie-afspraken getekend te zijn.

Woonpunt heeft in de gemeente Vaals slechts beperkt bezit: 13 sociale huurwoningen en geen huurwoningen in het middeldure segment (geliberaliseerde huur). De bijdrage die Woonpunt in Vaals kan leveren aan de realisatie van volkshuisvestelijke opgaven zal daardoor beperkter zijn dan de bijdrage van collega-corporaties die in uw gemeente actief zijn. Desalniettemin nemen ook wij onze verantwoordelijkheid daar waar mogelijk. Onderstaand vindt u daarvan de uitwerking.

Inleiding

Beleidskaders

Voor Woonpunt zijn de vijf onderwerpen die volgens de Woningwet verplicht deel uit dienen te maken van de jaarlijkse prestatieafspraken kader voor onze bijdrage. Daarnaast richten wij onze inspanningen op de vier rijksprioriteiten voor de volkshuisvesting zoals die door de Minister zijn vastgesteld, en is aansluiting gezocht bij de speerpunten in de meerjarenstrategie 2018-2022 van Woonpunt '*samen werken aan wonen*'.

Financieel kader

De voornemens zoals in dit bod opgenomen passen binnen de financiële kaders zoals deze momenteel bij ons bekend zijn en zijn opgenomen in de goedgekeurde Meerjarenbegroting 2018-2027. Onze voornemens kunnen eerst definitief worden gemaakt na vaststelling van de Meerjarenbegroting 2019-2028, voorzien in november 2018. Reeds nu is duidelijk dat de belastingdruk voor corporaties de komende jaren fors zal toenemen op grond van recente maatregelen van de rijksoverheid (zie daarvoor de brandbrief die de Limburgse corporaties in mei jl. stuurden aan alle Colleges van B&W in Limburg en de Provincie Limburg). De effecten hiervan zijn in deze bieding nog niet meegenomen.

Huurdersorganisatie Woonbelang

HV Woonbelang, partner bij het maken van prestatie-afspraken in Vaals, heeft d.d. 20 juni 2018 laten weten akkoord te zijn met voorliggend bod. Daarbij heeft zij expliciet aandacht gevraagd voor behoud van de betaalbaarheid van de voorraad.

De ontwikkeling van de woningvoorraad

In bijlage 1 treft u een totaalprognose aan van de sloop- verkoop- en nieuwbouwplanning in de gemeenten waar Woonpunt werkzaam is voor de periode 2019-2023 alsook een prognose m.b.t. de ontwikkeling in de verhouding tussen de max. redelijke huurprijs (WWS-punten) en de feitelijke huurprijs.

Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep

Aandeel sociale huur

Woonpunt stuurt op voldoende beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen door bij toewijzing van sociale huurwoningen en bij de jaarlijkse huurverhogingsronde, afhankelijk van de doelgroep en/of de kwaliteit van de woningen, af te toppen op de kwaliteitskortingsgrens, aftoppingsgrenzen of liberaliseringsgrens en daarmee niet de maximale huurprijs te hanteren. Dit tenzij het inkomen van de huurder hoger is dan een door de overheid vastgesteld normbedrag en de verhuurder om die reden een inkomensafhankelijke huurverhoging mag toepassen.

Woonpunt zet in op het terugdringen van de energielasten voor huurders.

Woonpunt wil in 2019 minimaal 80% van haar totale sociale huurvoorraad in Zuid-Limburg onder de tweede aftoppingsgrens verhuren. Het feitelijke percentage kan per gemeente verschillen afhankelijk van de feitelijke typologie van het bezit.

Preventie van schulden

Woonpunt blijft actief inzetten op het voorkomen van huur- en mutatieschulden bij huurders en op het voorkomen van uitzetting wegens schulden. Woonpunt werkt hierin nauw samen met partners in het sociale domein.

Slaagkansen

Woonpunt richt haar woonruimteverdeling zodanig in dat de slaagkansen van de verschillende leeftijdsgroepen en doelgroepen bij toewijzing waar mogelijk gelijk zijn.

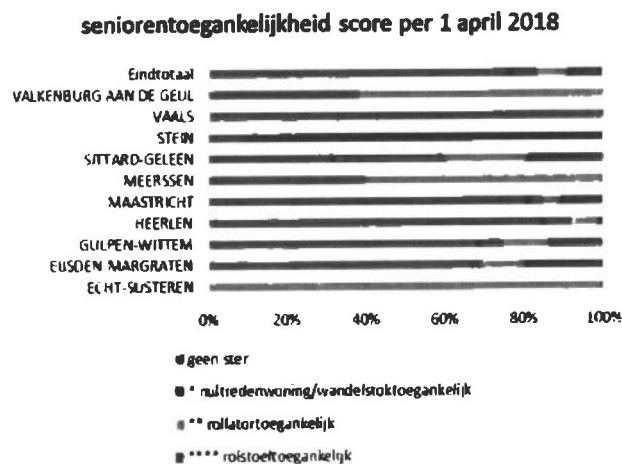
Huisvesting van bijzondere doelgroepen en ouderenhuisvesting

Woonpunt is er ook voor de huisvesting van specifieke doelgroepen. Daarbij maken we onderscheid in enerzijds de huisvesting van ouderen en anderzijds de huisvesting van overige doelgroepen met een zorgvraag.

Huisvesting van ouderen

Om in te kunnen spelen op de toenemende vraag naar voor ouderen geschikte woningen hebben wij de mate van toegankelijkheid van onze huidige woningen in beeld gebracht. Dit om te kunnen beoordelen met welke aanpassingen woningen geschikt(er) te maken zijn voor zowel de huidige ouder wordende huurders als ook toekomstige huurders. Wij onderscheiden hiervoor de categorieën nultredenwoning (*), rollatortoegankelijk (**), en rolstoeltoegankelijk (****).

Tabel 1: seniorentoegankelijkheid woningvoorraad Woonpunt 2018



Onze concrete bijdrage in 2019 op het gebied van ouderenhuisvesting bestaat er uit dat we:

- De mogelijkheid voor onze zittende oudere huurders om zonder kosten kleine woningaanpassingen door Woonpunt te laten aanbrengen handhaven
- In 2019 starten met een pilot rond vraaggestuurd onderhoud, waarmee o.a. oudere huurders op eigen initiatief aanpassingen in de woning kunnen laten aanbrengen
- Zorggeschikte woningen primair toewijzen aan mensen met een zorgvraag
- Mantelzorgers in 2019 voorrang geven bij toewijzing van woningen.

Ons uitgangspunt t.a.v. nieuwbouw is dat we deze waar mogelijk en passend levensloopbestendig maken.

Huisvesting van overige doelgroepen met een zorgvraag

Onze concrete bijdrage in 2019 bestaat er uit dat we:

- Op basis van een door de gemeenten en zorgpartijen gezamenlijk opgestelde vraagschatting van de uit-/instroom van specifieke zorggroepen (o.a. statushouders, GGZ-uitstroom, zeer moeilijk plaatsbaren, dak- en thuislozen etc.) in overleg met gemeenten, zorgpartijen en collega-corporaties, naar vermogen een bijdrage leveren om deze groepen adequaat te huisvesten. Uitgangspunt is hierbij dat de gemeenten en/of zorgpartijen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid voor de coördinatie, begeleiding, benodigde zorg en het

prognose verkoop zelfstandige woningen daeb	aanvraag (%)	prognose										Eindtotaal
		ECHT-SUSTEREN	ELSDIEN-MARGRATEN	GULPEN-WITTEM	HEERLEN	MAASTRICHT	MEERSSEN	SITTARD-GEELEN	STEIN	VAAKS	VALKENBURG AAN DE GEUL	
verkoopvijver'		•	•	•	95	947	•	26	•	7	•	434
2018	6%	•	•	•	2	21	•	2	•	0	•	25
2019	8%	•	•	•	3	26	•	3	•	1	•	32
2020	8%	•	•	•	3	27	•	3	•	1	•	33
2021	8%	•	•	•	3	29	•	3	•	1	•	36
2022	8%	•	•	•	3	31	•	3	•	1	•	38
2023	1%	•	•	•	0	4	•	0	•	0	•	5
verkoop daeb totaal		•	•	•	14	139	•	14	•	3	•	170

niet-daeb verkoopvijver'	aanvraag (%)	prognose										Eindtotaal
		ECHT-SUSTEREN	ELSDIEN-MARGRATEN	GULPEN-WITTEM	HEERLEN	MAASTRICHT	MEERSSEN	SITTARD-GEELEN	STEIN	VAAKS	VALKENBURG AAN DE GEUL	
2018	6%	15	33	6	32	204	1	82	10	•	•	489
2019	8%	15	2	0	2	17	0	5	1	•	•	42
2020	8%	•	2	0	2	21	0	6	1	•	•	34
2021	8%	•	2	0	2	20	0	6	1	•	•	31
2022	8%	•	2	0	2	18	0	5	1	•	•	29
2023	4%	•	1	0	1	8	0	5	1	•	•	26
verkoop niet daeb totaal		15	12	2	11	100	0	29	4	•	•	173

prognose sloop zelfstandige woningen daeb	prognose										Eindtotaal
	ECHT-SUSTEREN	ELSDIEN-MARGRATEN	GULPEN-WITTEM	HEERLEN	MAASTRICHT	MEERSSEN	SITTARD-GEELEN	STEIN	VAAKS	VALKENBURG AAN DE GEUL	
2018	•	•	•	2	100	•	•	•	•	•	102
2019	•	•	•	3	15	•	•	•	•	•	18
2020	•	•	•	13	•	•	•	•	•	•	13
2021	•	•	•	65	135	•	•	•	•	•	200
2022	•	•	•	137	96	•	•	•	•	•	233
2023	•	•	•	91	165	•	•	•	•	•	256
sloop totaal	•	•	•	311	511	•	•	•	•	•	822

prognose nieuwbouw zelfstandige woningen daeb	prognose										Eindtotaal
	ECHT-SUSTEREN	ELSDIEN-MARGRATEN	GULPEN-WITTEM	HEERLEN	MAASTRICHT	MEERSSEN	SITTARD-GEELEN	STEIN	VAAKS	VALKENBURG AAN DE GEUL	
2018	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
2019	•	•	•	•	3	•	•	•	•	•	3
2020	•	•	•	•	24	36	•	•	•	•	60
2021	•	8	•	•	98	•	30	•	•	•	136
2022	•	•	•	40	76	•	•	•	•	•	116
2023	•	•	•	55	46	•	•	•	•	•	101
nieuwbouw totaal	•	8	•	119	259	•	30	•	•	•	416

Tabel 2: Huurprijsontwikkeling als percentage van de maximaal redelijke huur.

peildatum 1 april 2018

prognose ontwikkeling kale huren als % max redelijk, excl. verbetering energieprestatie op basis van mutatiegraad van 9%

gemeente	apr-18	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Index 2018-
												2028*
ECHT-SUSTEREN	83,75%	84,26%	84,72%	85,14%	85,52%	85,87%	86,18%	86,47%	86,73%	86,97%	87,19%	104,10%
EIJSDEN-MARGRATEN	77,84%	78,94%	79,94%	80,86%	81,69%	82,44%	83,13%	83,76%	84,33%	84,84%	85,32%	109,60%
GULPEN-WITTEM	80,08%	80,84%	81,53%	82,16%	82,73%	83,25%	83,73%	84,16%	84,55%	84,90%	85,23%	106,43%
HEERLEN	79,16%	79,97%	80,71%	81,38%	81,99%	82,54%	83,05%	83,51%	83,93%	84,31%	84,66%	106,94%
MAASTRICHT	76,19%	77,19%	78,11%	78,94%	79,69%	80,38%	81,01%	81,58%	82,10%	82,57%	83,00%	108,94%
MEERSSEN	84,23%	84,63%	84,98%	85,31%	85,60%	85,87%	86,11%	86,34%	86,54%	86,72%	86,89%	103,15%
SITTARD-GELEEN	86,09%	86,35%	86,58%	86,80%	86,99%	87,17%	87,33%	87,48%	87,61%	87,73%	87,84%	102,03%
STEIN	84,89%	85,00%	85,10%	85,19%	85,27%	85,34%	85,41%	85,47%	85,53%	85,58%	85,62%	100,87%
VAALS	89,71%	90,52%	91,26%	91,93%	92,54%	93,09%	93,60%	94,06%	94,47%	94,85%	95,20%	106,11%
VALKENBURG AAN DE GEUL	89,57%	90,09%	90,56%	90,99%	91,39%	91,74%	92,07%	92,36%	92,63%	92,87%	93,09%	103,93%
totaal	78,07%	78,95%	79,75%	80,48%	81,15%	81,75%	82,30%	82,80%	83,26%	83,67%	84,05%	107,67%

Het percentage van maximaal redelijk neemt in de periode 2018-2028 relatief gezien met ca. 8% toe. Door de geplande verbetering van de energieprestatie neemt het aantal WWS-punten en daarmee de maximale huur in dezelfde periode met naar verwachting toe met eveneens circa 8% (huidige gemiddelde WWS punten = 138).

In bovenstaande tabel is aangegeven hoeveel procent van de maximaal toegestane huur (WWS, sociale huur) Woonpunt per 1 april 2018 in rekening brengt, uitgesplitst per gemeente waarin wij actief zijn. Tevens is aangegeven hoe zich deze volgens prognose ontwikkelt, waarbij de stijging van het aantal WWS-punten a.g.v. verbetering van de energieprestatie buiten beschouwing is gelaten. Zou deze wel worden meegenomen dan is de verwachting dat de huurstijging de stijging in max. redelijk nagenoeg zal volgen. Hierdoor zal het feitelijke percentage van max. redelijk naar verwachting in 2018 vergelijkbaar zijn met 2018.