

2023

Procesafspraken Prestatieafspraken 2023

GEMEENTE MEERSSEN
WONINGCORPORATIE WOONPUNT
HUURDERSVERENIGING WOONBELANG

PROCESAFSPRAKEN PRESTATIEAFSPRAKEN 2023

De procesafspraken met betrekking tot de prestatieafspraken voor het kalenderjaar 2023 zijn door de volgende partijen overeengekomen:

Partijen

Het college van burgemeesters en wethouders van de gemeente Meerssen, vertegenwoordigd door de heer B.P.J. Molling, hierna te noemen 'de gemeente Meerssen',

en

Woningstichting Woonpunt, vertegenwoordigd door de heer W.N. Hazeu, hierna te noemen 'Woonpunt',

en

Huurdersvereniging Woonbelang, vertegenwoordigd door de heer J.T.M. van Geel, hierna te noemen 'Woonbelang',

Procesafspraken

Het door Woonpunt uitgebrachte bod d.d. 29 juni 2022 (als bijlage toegevoegd) is integraal onderdeel van de procesafspraken met betrekking tot de prestatieafspraken voor het kalenderjaar 2023 tussen de gemeente Meerssen, Woonpunt en Woonbelang.

- De gemeente Meerssen, Woonpunt en Woonbelang voeren gezamenlijk overleg over de afspraken;
- De gemeente Meerssen, Woonpunt en Woonbelang bespreken de voortgang en het opstellen van nieuwe afspraken ten minste éénmaal per half jaar. Naast het evalueren van de voortgang heeft dit overleg als doel om de gemaakte afspraken inhoudelijk vorm te geven en nieuwe afspraken voor te bereiden. Bij de planning van dit overleg wordt aangesloten bij de wettelijk vastgestelde cyclus voor het maken van prestatieafspraken;
- De gemeente Meerssen voert de regie met betrekking tot het periodiek overleg;
- De gemeente Meerssen, Woonpunt en Woonbelang spreken af om de informatie die nodig is voor de uitvoering van de gemaakte afspraken, met elkaar te delen;
- De gemeente Meerssen, Woonpunt en Woonbelang informeren elkaar over de beschikbare voorraad en de huidige en toekomstige vraag en proberen hun beleid op elkaar af te stemmen;
- Woonpunt is bereid zich in te spannen om in 2023 twee wooneenheden beschikbaar te stellen voor het huisvesten van statushouders binnen de gemeente Meerssen, voor zover dat mogelijk is. Woonpunt bezit in de gemeente Meerssen voornamelijk seniorenwoningen;
- In 2023 herijkt de gemeente Meerssen haar woonvisie en herijkt Woonpunt haar koersplan voor de komende jaren, waarvan een vernieuwde visie op duurzaamheid onderdeel wordt;
- De gemeente Meerssen werkt aan de Transitievisie Warmte en de Regionale Energiestrategie. Deze geven richting aan de verdere invulling van het duurzaamheidsbeleid;

- Woonpunt is bereid zich in te spannen om in 2023 de verduurzamingsmogelijkheden van het complex aan het Zuster Paladiaplantsoen en het terrein van de hiernaast gelegen houtzagerij te bestuderen en eventueel te bespreken met Wonen Meerssen;
- Woonpunt is bereid zich in te spannen om in 2023 de mogelijkheden met Wonen Meerssen te bespreken inzake de warmtevoorziening in het gebied van de woningen aan de Bunderstraat, welke in eigendom zijn van Woonpunt.

Overeenkomst

Aldus overeengekomen,



College van B&W
Gemeente Meerssen

Datum: 1 dec 2022

Plaats: Meerssen

De heer B.P.J. Molling
Wethouder



Woningstichting Woonpunt

Datum: 15 DEC 22

Plaats: MAASTRICHT

De heer W.N. Hazen
Bestuurder



Huurdersvereniging Woonbelang

Datum: 14. DEC 2022

Plaats: MAASTRICHT

De heer J.T.M. van Geel
Voorzitter

Bijlagen

- Bod prestatieafspraken 2023 vanuit Woonpunt.



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

Gemeente Meerssen
T.a.v. College van B&W
Postbus 90
6230 AB MEERSSEN

IBAN: NL22INGB0000717812
K.v.K: 14 61 46 56

Datum
29 juni 2022

Ons kenmerk

Onderwerp: BOD 2023

GEMEENTE MEERSSEN

Reg.nr.

Ingek. - 1 JULI 2022

Raad ingekomen stukken

Geacht college,

Met veel genoegen bieden we u het bod voor 2023 aan om te komen tot prestatieafspraken. Het bod bestaat uit de thema's (leefbaarheid, wonen en zorg, betaalbaarheid/beschikbaarheid en duurzaamheid). Hierin nemen we u mee in de stappen en ontwikkelingen die wij samen met u, collega-corporaties en huurdersverenigingen in uw gemeente maken.

We zijn ons ervan bewust dat de uitgangspunten in dit bod kunnen wijzigen onder invloed van ontwikkelingen vanuit het ministerie. Immers, van de zes programma's van de Nationale Woon- en Bouwagenda zijn er pas vier verschenen. Bovendien zullen deze programma's nog een parlementaire behandeling ondergaan. Kortom ook het rijksbeleid is volop in ontwikkeling. In dit licht zullen wij komend half jaar samen met uw gemeente, collega-corporaties en huurdersverenigingen in gesprek gaan over de te maken afspraken.

Tegelijk werkt Woonpunt aan een nieuw koersplan dat eind 2023 klaar is. Dit koersplan gaat zeker van invloed zijn op ons beleid en bod van 2024. Wij gaan dan ook met u in gesprek, om u hierin mee te nemen.

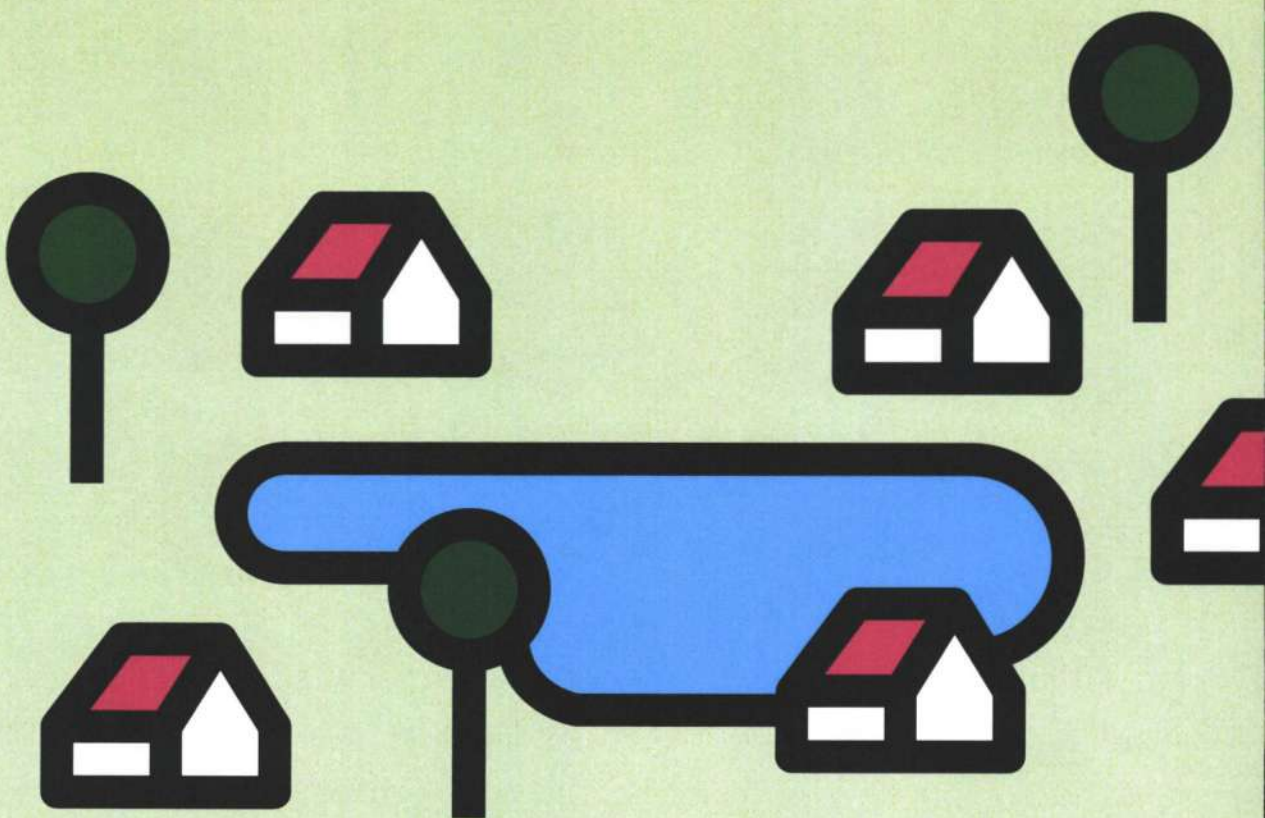
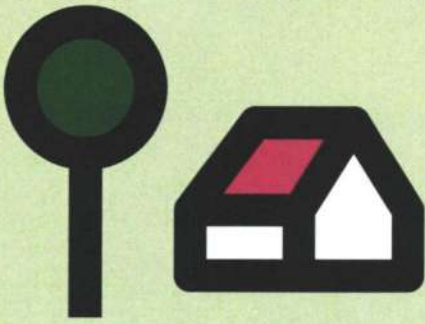
Ook Woonpunt is een lerende organisatie die uitdagingen niet uit de weg gaat. Hierbij is samenwerking op gemeentelijk en regionaal niveau van groot belang. Graag zetten wij die samenwerking met u op een constructieve wijze voort.

Met vriendelijke groet,

W.N. Hazeu
Bestuurder

Woonpunt aan het werk in Meerssen





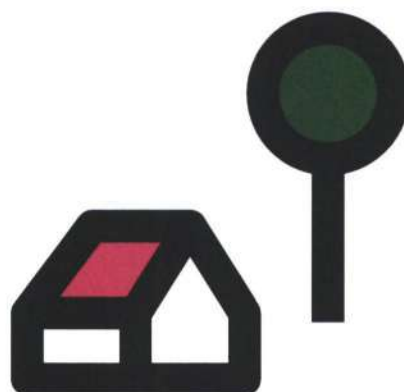
Woonpunt aan het werk in Meerssen

Dit bod legt de basis voor de samenwerking die we vastleggen in onze prestatieafspraken. Het bod 2023 speelt in op eerder gemaakte afspraken en past binnen de kadernota van Woonpunt en de uitgangspunten van het in 2022 geactualiseerde portefeuilleplan van Woonpunt.

Met dit portefeuilleplan hebben we een duidelijke visie op de ontwikkeling van onze DAEB en niet-DAEB woningen, alsook ons 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 in uw gemeente het portefeuilleplan toelichten zodat duidelijk wordt op welke wijze wij dat in uw gemeente willen doen.

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 (waarvan er op het moment van dit schrijven vier zijn verschenen). 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.

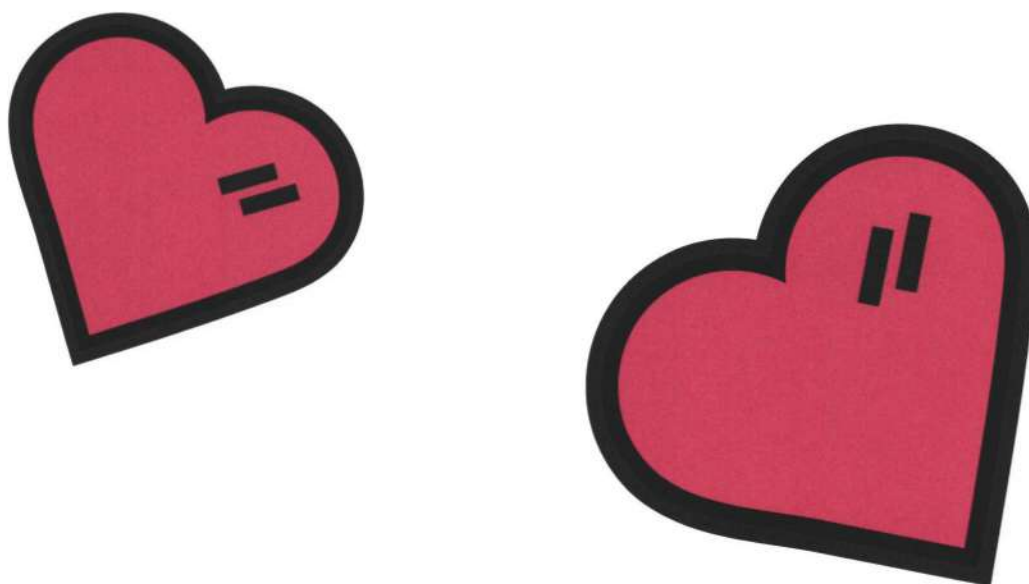


Leefbaarheid

Woningcorporaties zijn bij uitstek de partij die het vaakst achter de voordeur komen bij mensen. Dat geeft ons de 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 13 buurtcoördinatoren helpen om kansen en knelpunten in de buurt te herkennen en daarop te acteren. In 2023 willen we deze contactpersonen verder ondersteunen om te groeien op de participatieladder.

Daarnaast ondersteunen of organiseren we 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 we 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 onze rol in de wijk, voor ons streven naar leefbare wijken waar mensen zelfredzaam leven en elkaar ondersteunen. De filosofie rondom “positieve gezondheid” nemen we mee in ons op te stellen koersplan en duurzaamheidsvisie.





Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Bij het opstellen van ons bod schoot de inflatie omhoog naar rond de tien procent. Energiekosten stijgen, evenals kosten voor voeding. Onze 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 gemeenten optrekken om het voor huurders mogelijk te maken optimaal gebruik te maken van de door de gemeente aangeboden maatregelen. Als pilot starten wij in Maastricht met het opleiden van energiecoaches met de bedoeling dit ook in de andere gemeenten verder uit te werken.

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

Keuzes op het gebied van betaalbaarheid hangen samen met onze investeringscapaciteit en de snelheid waarmee we de verduurzaming van ons woningbezit kunnen doorzetten. Aanpassingen in het huurbeleid hebben impact op onze investeringscapaciteit, aangezien we aan de andere kant ook geconfronteerd worden met fors stijgende kosten voor onderhoud, renovatie en nieuwbouw. Op de huurinkomsten baseren wij onze exploitatie en investeringen. Iedere ingreep daarin maakt het voor ons 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 wij extra alert zullen 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 we de woonlasten van onze huurders gelijk houden en liefst verlagen. Ook verbetert door deze ingrepen het wooncomfort voor huurders. In de planning is opgenomen dat wij dit uiterlijk 2028 hebben 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.



Wonen, welzijn & zorg

Op dit moment verhuurt Woonpunt zo'n 1300 woningen aan zorgpartijen.

Voor 2023 zal hier nog de nadruk op liggen door:

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

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

Nieuwe huurders waarbij een zorgtraject is ingezet worden in uw gemeente via Housing begeleid. Dit omdat de juiste geleverde zorg en passende woning van groot belang is voor de cliënt en zijn omgeving om het wonen in uw gemeente succesvol te laten verlopen. Wij willen met u het gesprek aangaan om zoals vele gemeenten u reeds zijn voorgegaan, om voor deze diensten ook vanuit uw gemeente een financiële bijdrage te leveren.

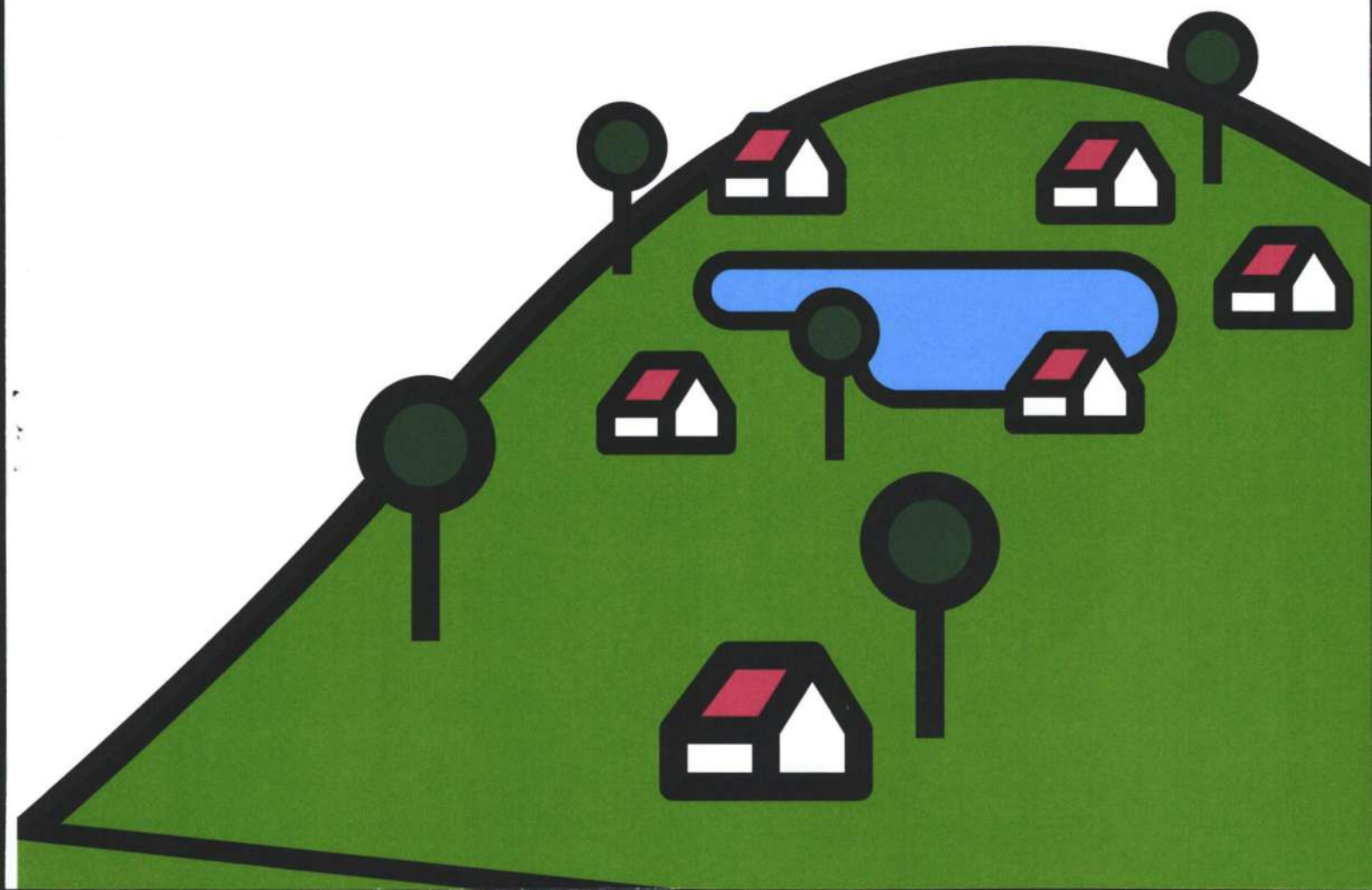


Duurzaamheid

Woonpunt herijkt in 2023 haar koers. Onderdeel daarvan is een nieuwe duurzaamheidsvisie. We 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.

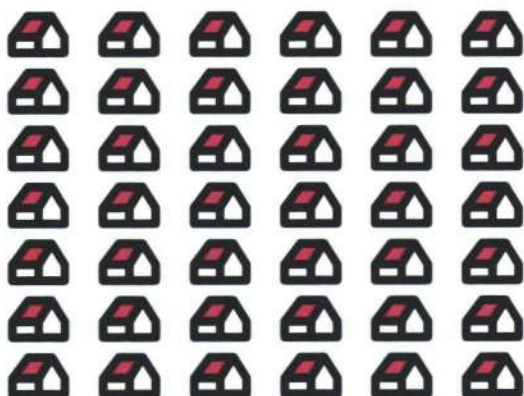
Aan de fysieke kant gaan we de komende jaren de energieprestatie van gemiddeld 500 woningen per jaar verbeteren. Dat gebeurt door energetische renovatie (deels seriematig) van 450 woningen of door sloop/nieuwbouw van gemiddeld 50 woningen op jaarbasis.

In ons voorgesprek heeft u Woonpunt gevraagd de mogelijkheden bij het Zr. Paladiaplantsoen en het terrein van de hiernaast gelegen houtzagerij te bestuderen en eventueel te bespreken met Wonen Meerssen. Ook gaf u aan dat het mogelijk is om in het gebied van onze woningen aan de Bunderstraat de warmtevoorziening af te stemmen met Wonen Meerssen. In dit gesprek gaven wij aan dat wij de mogelijkheden gaan bestuderen maar naar grote waarschijnlijkheid niet dit jaar al duidelijkheid kunnen bieden over de uitkomst. U gaf aan hiervoor begrip te hebben.



Gemeentekaart Meerssen

Aantal woningen **95**



Woonwensen

€ 100.000



Bedrag uitgegeven in 2021 voor het hele bezit. Denk hieraan activiteiten met bewoners geïnitieerd door Woonpunt of door bewoners zelf ten goede van sociale cohesie/woongenot.

Reparaties

72



Woningtoewijzing

Gemiddelde mutatiegraad

9,5%

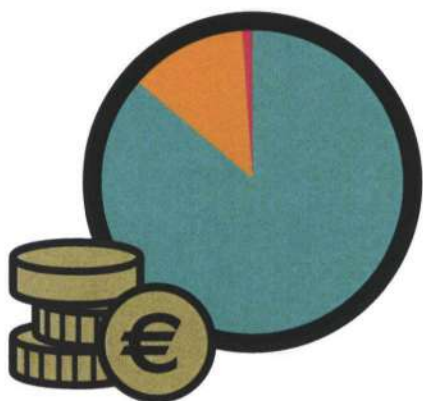


A++	0
A+	0
A	1
B	27
C	66
D	0
E	1
F	0
G	0
Totaal	95

Energielabels



Alhoewel er een nieuwe meetmethodiek (NTA 8800) is toch uitgaan van ABCDEFG. Het ministerie gebruikt deze verdeling ook nog.



Betaalbaarheid

- Huurprijscategorieën:
- 0 ■ Goedkoop (tot kwaliteitskortingsgrens)
 - 82 ■ Betaalbaar laag (tot aftoppingsgrens)
 - 12 ■ Betaalbaar hoog (tot 2e aftoppingsgrens)
 - 0 ■ Bereikbaar (tot de huurtoeslaggrens/liberalisatiegrens)
 - 1 ■ Vrije huur (boven huurtoeslaggrens/liberalisatiegrens)



Totaalbedrag achterstand
1 mei 2022

€ 3.460

Huurdersparticipatie

142

nieuwe contactpersonen in ons volledige werkgebied die bereid zijn mee te denken, mee te doen, mee te helpen in hun buurt (in een bewoners-overlegcommissie, als bewonerskracht of anderszins).



Huurderstevredenheid



Oordeel nieuwe huurders



Oordeel huurders reparatieverzoek

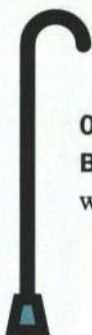


Oordeel vertrokken huurders

(bron: Aedes Benchmark 2021)

Toegankelijkheid

0 woningen
BAT 1 nultreden / wandelstokgeschikt



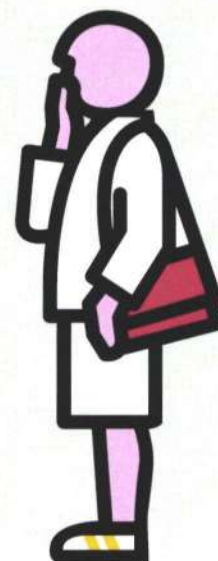
57 woningen
BAT 2 rollatorgeschikt



0 woningen
BAT 3 rolstoelgeschikt



0 woningen
BAT 4 verpleegzorggeschikt



W O N P U N T

