

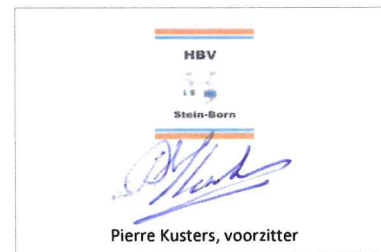
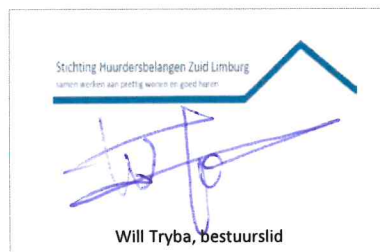
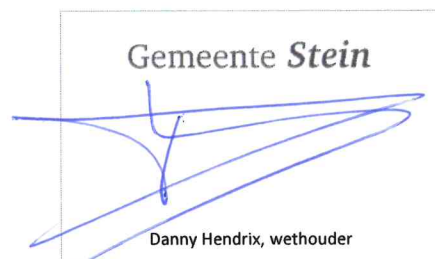


Dat maakt Stein voor mij

Regionale & Lokale Prestatieafspraken
Jaarschijf 2022

Ondertekening

Over de hierna volgende prestatieafspraken hebben 23-12-2021 te Stein overeenstemming bereikt:





Dat maakt Stein voor mij

Regionale Prestatieafspraken
Jaarschijf 2022

Samen aan de slag in de Westelijke Mijnstreek



Jaarschijf Regionale Prestatieafspraken 2022



Legenda

Betekenis pictogrammen in tabellen:



Locatie/projectnaam



Toegankelijkheid



Verantwoordelijke



Aantal woningen



Huurprijsklasse



Monitoring



Type woningen



Welke afspraak



Ondertekening

Kleurcodering monitoring:



Gereed



In uitvoering



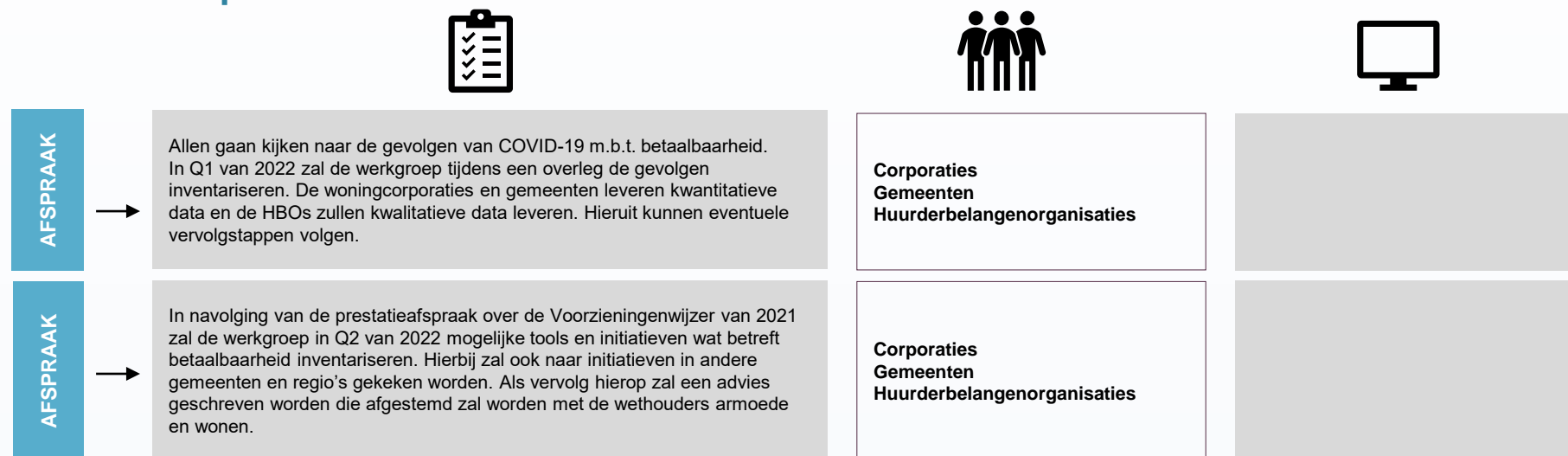
Stagneert



Betaalbaarheid

Samen zorgen we er voor dat wonen betaalbaar blijft voor de mensen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Corporaties wijzen daarvoor woningen toe die passen bij het inkomen en informeren 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.

Regionale Prestatieafspraken



Wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen



De vraag naar wonen met zorg neemt toe. 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. Hierdoor huisvesten we ook steeds meer kwetsbare burgers. Ook zijn er bewoners die net iets meer ondersteuning nodig hebben of bijzondere behoeften hebben, denk bijvoorbeeld aan de vergunninghouders of woonwagenbewoners. Al deze mensen zijn vaak aangewezen op een sociale huurwoning. Ons doel is om voldoende en passend aanbod te bieden voor deze groepen, met in de wijken focus op draagkracht, kansgelijkheid en aandacht voor iedereen. Naast woningaanbod zijn ook het voorzieningenniveau, de zorginfrastructuur en begeleiding van belang. Om mensen goed te kunnen helpen maken we concrete afspraken over de samenwerking en bijdrage van alle partijen: corporaties, bewoners, gemeente, zorg, welzijn en veiligheid.

Regionale Prestatieafspraken



AFSPRAAK	→	<p>Bijzondere doelgroepen toewijzing in balans In Q2 voeren de corporaties een analyse uit vanuit de woonbegroting; concreet hoeveel woningen worden verhuurd aan welke specifieke doelgroepen (waaronder Housing). In deze analyse bekijken de corporaties, gemeenten en stakeholders de spreiding naar rato en formuleert men hierop een visie. Dit kan leiden tot subafspraken over spreiding en/of toewijzing.</p>	<p>Corporaties Gemeenten Huurderbelangenorganisaties Stakeholders</p>	
AFSPRAAK	→	<p>BAT resultaat en borging Jaarlijks delen corporaties met de gemeente(n) en huurdersorganisaties het BAT resultaat. De corporaties hebben hun BAT-resultaat geborgd in hun werkprocessen. De subregionale WMO afdelingen worden herhaaldelijk geïnformeerd over het bestaan van BAT en de zichtbaarheid in Thuis In Limburg over de duiding toegankelijkheid.</p>	<p>Corporaties Gemeenten Huurderbelangenorganisaties</p>	
AFSPRAAK	→	<p>Monitoren nieuwe woon-zorg initiatieven Om nieuwe woon-zorg initiatieven goed te kunnen monitoren, wordt in 2022 een regionaal zorgoverleg (2 maal per jaar) ingericht. Bespreekpunten voor dit regionale overleg zijn o.a. actuele wachtlijsten en het aanbod en eventuele verzoeken in de regio.</p>	<p>Corporaties Gemeenten Huurderbelangenorganisaties Zorgaanbieders</p>	

Vervolg afspraken wonen, zorg en maatschappelijke doelgroepen



Regionale Prestatieafspraken



<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">AFSPRAAK</p>	<p>Toewijsafspraken tbv woningtoegankelijkheid Doel is juiste match woonzorgbehoefte met het aanwezige aanbod te maken. Door middel van o.a. het jaarlijkse BAT-resultaat. Vanuit eerdere signalen dat bewoners zonder toegankelijkheidsproblematiek en zonder zorgvraag toegankelijke woningen bewonen komen we in 2022 tot toewijsafspraken tussen gemeente, corporaties en zorgorganisaties, waarbij de inclusieve wijk de inzet is (In 2022 delen de lokale werkgroepen de resultaten over de wijken met deze regionale werkgroep). Daarbij wordt rekening gehouden met:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Passend toewijsregels • Leegstandsderving • Vroegtijdige bewustwording <p>Vooronderzoek:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zorgaanbieders maken uitdraai zorgwoningen versus zorgafname • Corporaties leveren overzicht BAT 4 woningen aan inclusief leeftijdscategorie bewoners 	<p>Corporaties Gemeenten Huurderbelangenorganisaties Zorgaanbieders</p>	
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">AFSPRAAK</p>	<p>Regionale zorgvraagstukken In 2022 organiseren de corporaties, gemeente en zorgorganisaties in de Westelijke Mijnstreek een regionale netwerksessie waarbij we de regionale zorgvraagstukken aangaande “zorgwonen” als gespreksagenda opstellen. De extramuralisering, effectieve vroegsignalering, het geschikt woningaanbod en het tekort aan zorgpersoneel in balans.</p>	<p>Corporaties Gemeenten Huurderbelangenorganisaties Zorgaanbieders</p>	
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">AFSPRAAK</p>	<p>Werkwijze Een kleine (slagvaardige) werkgroep is verantwoordelijk voor de uitvoering van een (deel)afpraak. De kleinere werkgroepen bereiden de werkgroep Wonen en Zorg voor en vertellen daar de stand van zaken en stellen bijvoorbeeld vragen. De grote werkgroep kan dan reflecteren en worden gebruikt om te inspireren/informeren op wonen en zorg. Bijvoorbeeld door een presentatie van Housing of buurtbemiddeling zoals in 2021 heeft plaatsgevonden. Tenslotte is de werkgroep Wonen en Zorg verantwoordelijk om weer te komen tot nieuwe concrete prestatieafspraken voor het opvolgende jaar.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Januari of februari : Concrete verdeling acties (samenstelling subwerkgroepen); • 3 maal per jaar bijeenkomst grote werkgroep; steeds 2 weken voor stuurgroepoverleggen 	<p>Corporaties Gemeenten Huurderbelangenorganisaties Zorgaanbieders</p>	

Samenwerking en informatie uitwisseling



Regionale Prestatieafspraken



AFSPRAAK	→ Delen van wijzigingen vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet in juli 2022.	Corporaties Gemeenten Huurderbelangenorganisaties	
AFSPRAAK	→ De Regiocoördinator zal in 2022 zorg voor dragen dat er periodieke monitoring plaatsvindt (voortgang en toetsing).	Regiocoördinator Westelijke Mijnstreek	



Dat maakt Stein voor mij

Lokale Prestatieafspraken
Jaarschijf 2022

Inleiding

In dit hoofdstuk benoemen we wat we in 2022 concreet gaan doen om bij te dragen aan de realisatie van onze meerjarige doelen en ambities. Een belangrijk deel benoemen we langs vaste acties en indicatoren (aantal nieuwbouw, sloop, renovatie, aantal betaalbare woningen, energielabelstappen, ontruiming en huisvesten vergunninghouders etc.). Daarnaast is er ruimte om onderzoeksvragen, beleidsontwikkeling op te nemen, afgestemd op actuele ontwikkelingen en opgaven. We formuleren realistisch en meetbaar. We spreken af wat we in een jaar kunnen realiseren. Daarbij zorgen we dat we capaciteit en middelen beschikbaar hebben. Aan het einde van het jaar toetsen we of we gerealiseerd hebben wat we hebben afgesproken.

Deze jaarschijf bestaat uit de regionale en lokale afspraken. In samenwerking met Beek en Sittard-Geleen (op Westelijke Mijnstreek niveau) zijn we georganiseerd in thematische werkgroepen betreffende Duurzaamheid, Zorg en Betaalbaarheid. Binnen deze werkgroepen zijn regionale afspraken gemaakt. Aanvullend daarop zijn er lokale afspraken gemaakt die specifiek zijn voor de gemeente Stein. Dit document is opgebouwd uit afspraken betreffende ;

- Beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie (alleen lokaal)
- Betaalbaarheid (regionaal en lokaal)
- Duurzaamheid (regionaal en lokaal)
- Wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen (regionaal en lokaal)
- Leefbaarheid (alleen lokaal)
- Samenwerking (alleen lokaal)

Legenda



Locatie/projectnaam



Toegankelijkheid



Verantwoordelijke



Aantal woningen



Huurprijsklasse



Monitoring



Type woningen



Welke afspraak

Kleurcodering monitoring:



Gereed



In uitvoering









Stagneert

Beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie




We zorgen er voor dat we voldoende sociale huurwoningen hebben voor mensen die daarop aangewezen zijn. We zorgen ook dat dit technische goede, veilige en duurzame woningen zijn, die passen bij de wensen van verschillende doelgroepen. We zorgen dat het woningaanbod blijft passen bij de vraag. Dit doen we door Sloop, Nieuwbouw, Verkoop, Aankoop en Onderhoud en Renovatie van onze woningen. Als we het nog niet weten doen we onderzoek.







Sloop						
Corporaties hebben geen sloopplannen in 2022						
Renovatie						
Nieuwdorp	Start renovatie ca 150 woningen					Zaam Wonen
Verkoop						
Beperkte verkoop onder voorwaarden*: <ul style="list-style-type: none"> Niet in herstructureringsgebied (Nieuwdorp en Urmond-Oost); Geliberaliseerde woning; Het betreft solitair corporatiebezit ("verdwaalde" woning) met minimaal energielabel B 						Corporaties

* Indien hier niet aan voldaan kan worden, is expliciete instemming van gemeente vooraf noodzakelijk.

Onderzoek

					
<p>WijkActieProgramma Nieuwdorp:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aanpak kwadrant Zaam Wonen • Bruisend Hart; • Nieuwdorp duurzaam 	<p>Sloop, nieuwbouw en renovatie totaal ca 250 woningen</p>	<p>Eengezinswoning/ meergezinswoning/ (zorggeschikte) nultredewoning</p>	<p>BAT 0/1 (sloop) BAT 4 (nieuwbouw)</p>	<p>< liberalisatiegrens</p>	<p>Zaam Wonen, Vivantes, gemeente</p>
<p>Lokale uitwerking Transformatievisie Op basis van dit interactieve proces worden er lokale (prestatie-)afspraken gemaakt voor de wijken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Urmond-Oost (in 2021 ontwerp strategieën opgeleverd) • Elsloo (start eind 2021) 					<p>Gemeente</p>
<p>Verkenningen/besluitvorming</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stationsstraat/Mgr. Kerckhofstraat Elsloo; • Burg. Van Heesstraat Elsloo; • Stadhouderslaan e.o. Stein 	<p>21 woningen 12 woningen 244 woningen</p>	<p>Meergezinswoningen Meergezinswoningen Meergezinswoningen</p>	<p>N.t.b.</p>	<p>N.t.b.</p>	<p>Zaam Wonen</p>

Nieuwbouw

					
CPO-project Meerdel te Elsloo	5	Eengezinswoning	BAT 0	< liberalisatiegrens	Zaam Wonen (i.s.m. CPO Meerdel)
Locatie Poolster te Elsloo	10	Nultredewoning	BAT 3/4	< liberalisatiegrens	Zaam Wonen
Afronding Kattekop te Oud-Urmond	5 6 6 bouwkavels (waarvan inmiddels 4 verkocht)	Eengezinswoning (rij) Eengezinswoning Twee onder 1 kap	BAT 0 BAT 2 Onbekend	< liberalisatiegrens < liberalisatiegrens Koop Euro	Wonen Limburg

Lokaal



Afspraak	→	<p>In 2022 bekijkt de gemeente gezamenlijk met Zaam Wonen de mogelijkheden voor middenhuur. Tot 2028 uitbreidingsbehoefte (Stec) van minimaal circa 60 tot maximaal circa 240 middenhuurwoningen (met name voor senioren 65+) met hierbij de volgende verdeling: circa 30 - 35% van de behoefte gaat uit naar middenhuur tussen de € 650 en € 720 (18 tot 84 woningen); circa 40 - 50% tussen de € 720 en € 850 (24 tot 120 woningen); circa 20 - 25% boven de € 850 (12 tot 60 woningen). Belangrijk hierbij is wel de uiteindelijke locatie (o.a. nabijheid voorzieningen voor doelgroep senioren).</p>	Zaam Wonen, gemeente	
Afspraak	→	<p>Wij onderzoeken de mogelijke uitbreiding van het aantal standplaatsen voor woonwagens, een en ander conform de uitkomsten van het rapport van Companen en advies Bert Vrolijk (periode 2024-2030). Dit resulteert in een voorstel aan de gemeenteraad in 2022, waarna eventuele uitvoering door partijen.</p>	Gemeente, Zaam Wonen, Wonen Limburg	
Afspraak	→	<p>In 2022 is er geen verkoop van standplaatsen/huurwoonwagens/huurchalets aan woonwagenbewoners, vanwege:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Behoud van betaalbare huurwoningen/huurproducten is nu noodzakelijk (zie voorgaande afspraak); • Doelgroep is veelal aangewezen op betaalbaar huurproduct (zie resultaten rapport Companen); • Bemoeilijking dagelijks beheer en handhaving door versnippering bezit/gronden; • Groot risico op kwaliteitsverlies (op termijn) van (actueel) courant woonproduct. 	Zaam Wonen, Wonen Limburg, gemeente	
Afspraak	→	<p>Nadat door gemeente inzichtelijk is gemaakt wat de behoefte is maken we samen werk van de overname van woonwagenlocaties:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Julianaweg (Stein), Veestraat (Stein), Heiperk (Elsloo), Kinskystraat (Stein); • Paalweg (Urmond), Swentiboldlaan (Urmond). 	Gemeente, Zaam Wonen, Wonen Limburg	

Betaalbaarheid

Lokaal



Afspraak	<p>→ Bij een aanvraag om huurbevrozing/huurverlaging heeft de huurder een uittreksel BRP nodig. Voor deze kwetsbare groep is zelfs die uitgave een drempel. Gemeente onderzoekt in 2022 de mogelijkheid om een uittreksel kosteloos aan deze groep aan te bieden.</p>	Gemeente	
Afspraak	<p>→ In 2022 wil Zaam Wonen maximaal gebruik maken van de mogelijkheden om de huurprijzen te verhogen (passend binnen wettelijk kader). In 2021 is geen huurverhoging doorgevoerd.</p>	Zaam Wonen	
Afspraak	<p>→ Wonen Limburg zet in op een gemiddeld inflatievolgende huurverhoging in 2022.</p>	Wonen Limburg	
Afspraak	<p>→ Woonpunt, gemeente en huurderorganisatie spreken af dat het voor 2022 een optie is dat Woonpunt een huurverhoging doorvoert ter hoogte van de inflatie en onderzoekt of ze daar bovenop gebruik maakt van de maximaal +1%. Momenteel zijn er immers een aantal onzekere factoren die van invloed zijn op de jaarlijkse huurverhoging. Daarnaast werken we ook nog aan de actualisatie van het portefeuilleplan. Of de noodzaak er is om daadwerkelijk een huurverhoging te hanteren van meer dan inflatievolgend wordt in een later stadium met de Huurdersorganisatie besproken middels de jaarlijkse adviesaanvraag en een bijbehorende toelichting.</p>	Woonpunt	

Duurzame sociale huurwoningen






Lokaal



Afspraak	<p>Zaam Wonen heeft het voornemen om voor 1 januari 2030 tenminste 98% van haar woningvoorraad op minimaal label B te hebben. In de periode 2022-2030 worden daarom jaarlijks ca. 190 labelsprongen gerealiseerd.</p>	Zaam Wonen	
Afspraak	<p>Sinds eind 2020 heeft het totale woningbezit van Wonen Limburg gemiddeld energielabel B. In Stein worden voor 2021-2022 energieprojecten m.b.t. 41 woningen gepland.</p>	Wonen Limburg	
Afspraak	<p>In 2022 gaan wij gezamenlijk verder met de reeds opgepakte trajecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • (Vervolg-)traject m.b.t. realisatie en aansluiting op Het Groene Net; • Overleg inzake afkoppelen hemelwater bij corporatiewoningen; • Beschikbaarstelling Transitievisie Warmte gemeente Stein in Q1 2022; • In 2022 start opstellen van wijkplannen m.b.t. het gasloos maken van de woningvoorraad; • Investeren in draagvlak onder bewoners. 	gemeente	

Wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen



Lokaal				
Afspraak	→	Huisvesting statushouders is een taakstelling van de gemeente die door de corporaties wordt uitgevoerd. Er worden in 2022 voldoende statushouders gehuisvest in gemeente Stein conform deze taakstelling. Deze is 15 voor 1e half jaar; inschatting 15 2e halfjaar.	Corporaties	
Afspraak	→	In 2022 onderzoeken wij gezamenlijk de mogelijkheden van (tijdelijke) flexwoningen om zo o.a. aan de taakstellingen (statushouders en o.a. Housing) te kunnen voldoen.	Corporaties/ gemeente	
Afspraak	→	In 2022 onderzoeken wij gezamenlijk de mogelijkheden van het huisvesten van grote statushoudersgezinnen .	Corporaties/ gemeente	
Afspraak	→	Zaam Wonen is voornemens het aantal scootmobielplaatsen met bijbehorende oplaadmogelijkheid uit te breiden . Hierbij wordt een beroep gedaan op gemeentelijke co-financiering conform regionale WMO-convenant.	Zaam Wonen	
Afspraak	→	In 2022 maken de corporaties, gemeente en zorgorganisaties een begin met de lokale uitwerking van " zorgwonen " per kern/wijk/buurt in de gemeente Stein. De extramuralisering, het geschikt woningaanbod (BAT) en het tekort aan zorgpersoneel in balans. Dit in combinatie met aanwezigheid voorzieningen zoals huiskamers (laagdrempelige ontmoetingsplekken).	Zaam Wonen, Wonen Limburg, zorgorganisaties, gemeente	
Afspraak	→	Wonen Limburg sluit aan bij de wettelijke toewijzingsnormen . Voor 2022 betekent dit dat de corporaties de maximaal wettelijk mogelijke bandbreedte wil behouden om tenminste 85% van de vrijkomende woningen aan de primaire doelgroep te verhuren en dus maximaal 15% van de vrijkomende woningen wordt verhuurd aan woningzoekenden afkomstig uit de secundaire doelgroep en hogere inkomens.	Wonen Limburg	

Leefbaarheid



Leefbare kernen en wijken zijn van groot belang voor het welzijn, woongenot en de veiligheid van bewoners. Leefbaarheid gaat over hoe mensen de samenstelling en de omgang van de bevolking in hun buurt waarderen, over hoe veilig men de buurt vindt, over hoeveel overlast en hinder men ervaart, over de kwaliteit van de woningvoorraad, over voorzieningen in de buurt en over de kwaliteit van de publieke ruimte.

Gebieden die kwetsbaar zijn verdienen extra aandacht en inzet en een op maat gesneden gebiedsgerichte aanpak. Samen met partijen als politie, zorginstanties en natuurlijk dorps/wijkbewoners willen wij de komende jaren de leefbaarheid goed houden waar deze voldoende is en versterken waar dat nodig is.

Lokaal



Afspraak	→ Uitwerken en communiceren gebiedsgerichte aanpak Nieuwdorp	Gemeente, Zaam Wonen	
Afspraak	→ Wonen Limburg gaat (ook) in 2022 ervaringsdeskundigen inzetten in de wijk om complexe (meervoudige) leefbaarheidsproblematiek aan te pakken.	Wonen Limburg	

Bijlage

Betaalbaarheid (norm 2022) en typologie

Goedkoop	kwaliteitskortingsgrens (€ 442,46)
1 ^e aftgr	eerste aftoppingsgrens (€ 633,25)
2 ^e aftgr	tweede aftoppingsgrens (€ 678,66)
lib gr	liberaliseringsgrens (€ 763,47)
Grondgebonden = 1	Grondgebonden woning met woonprogramma op begane grond
Grondgebonden >1	Grondgebonden woning met woonprogramma op meerdere verdiepingen
Gestapeld z. lift	Gestapelde woning zonder lift
Gestapeld m. lift	Gestapelde woning met lift
Nultrede	Woning met volledig woonprogramma toegankelijk zonder traptreden
Aanleun/zorg	Toegankelijke woning gebruikmakend van voorzieningen zorgcentrum of zorgwoning.

Type afkortingen

Toelichting kolommen:

Aantal: Aantal te realiseren woningen van een bepaald type, prijsklasse en toegankelijkheidslabel

Type: Betreft woningtype. GG=1; GG>1; MGmL; MGzL

Toegankelijkheid: Betreft toegankelijkheidslabel. Nvt; nultreden; rollatorbewoonbaar; rolstoelbewoonbaar; zorggeschikt

Prijsklasse: Betreft prijsklasse netto huur. Goedkoop; Betaalbaar 1; Betaalbaar 2; Duur; Geliberaliseerd.

Planning: Betreft status projectplanning in betreffende jaarschijf: Start; Oplevering

Nieuwbouw:

Het betreft woningen waarvan de verwachting is dat in het betreffende jaar de bouw start, of die in het betreffende jaar worden opgeleverd.

Voorgenomen sloop:

Het betreft een voorgenomen sloop. Sloop vindt te allen tijde plaats na overleg met de bewoners. Omschrijving van projectnaam en locatie kan derhalve globaal omschreven zijn. Feitelijke sloop vindt plaats nadat planvorming en RO-procedure voor nieuwbouwontwikkeling zijn afgerond.

Voorgenomen renovatie:

NOOT: Het betreft een voorgenomen renovatie. Renovatie vindt te allen tijde plaats na overleg met de bewoners. Omschrijving van projectnaam en locatie kan derhalve globaal omschreven zijn.

NOOT: De status "Renovatie" is gebonden aan wettelijke voorwaarden. De daadwerkelijke uitvoering van de in deze tabel benoemde projecten krijgt invulling na feitelijke opname van uit te voeren werkzaamheden en na overleg met bewoners en huurdersorganisaties. Aan het in deze tabel genoemde label Renovatie of Herbestemming kunnen daarom op voorhand geen rechten worden ontleend. De verwachte wijzigingen in aantal woningen, toegankelijkheid of prijsklasse betreffen een reële aanname op basis van de inzichten van nu.

Voorgenomen verkoop van woningen:

NOOT: Genoemde aantallen betreffen een indicatie op basis van simulatie. Feitelijke verkoop is afhankelijk van welke woningen door huuropzegging voor verkoop beschikbaar komen en de vraag vanuit de markt. Exclusief eventuele verkopen uit de niet-DAEB. Woningtype, toegankelijkheid, E-label en prijsklasse zijn op voorhand niet definitief bekend en zijn gebaseerd op een reële aanname.

Voorgenomen aankoop van woningen:

NOOT: Realisatie o.a. afhankelijk van marktomstandigheden. Uitvoering binnen vooraf gestelde projectkaders.



Dat maakt Stein voor mij

Goed Wonen