

WONEN ZUID



W O O N P U N T ●



Op het Zuiden
Vereniging voor Huurders

WB HUURDERSVERENIGING
WOONBELANG



PRESTATIEAFSPRAKEN 2019

GEMEENTE

Valkenburg aan de Geul

WONINGCORPORATIES

Woningstichting Wonen Zuid
Woningstichting Berg en Terblijt
Woningstichting Woonpunt

HUURDERSVERENIGINGEN

Huurdersvereniging Op het Zuiden
Bewonersraad Berg en Terblijt
Huurdersvereniging Woonbelang

Inhoud

0 Inleiding	3
0.1 Positiebepaling partijen	4
0.2 Van Woonvisie naar bod naar prestatieafspraken.	5
0.3 Betekenis van de overeenkomst	5
1 Woningvoorraad en vastgoedontwikkelingen 2019	6
1.1 Sloop, nieuwbouw en renovatie	6
1.2 Onderhoud van woningen	7
1.3 Verkopen en inponden van woningen	8
2 Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep van beleid.....	10
3 Realiseren van een duurzame sociale huurwoningvoorraad	13
4 Urgente doelgroepen, wonen met zorg en ouderenhuisvesting	15
4.1 Huisvesting en begeleiding kwetsbare burgers	15
4.2 Wonen met zorg en seniorenhuisvesting	16
4.3 Huisvesting en begeleiding van vergunninghouders	17
5 Leefbaarheid en integrale wijkaanpak	19
5.1 Inzet van middelen voor leefbaarheid	19
5.2 Samenwerking en aanpak (ernstige) overlastsituaties	20
6 Proces- en overige afspraken	22
6.1 Procesafspraken	22
6.2 WSW-borging en achtervang gemeente	22
7 Ondertekening.....	24
Bijlage 1: Vastgoedstrategie Corporaties Valkenburg aan de Geul peildatum 1-1-2018.....	25

WONEN ZUID



woningstichting
BERG & TERBLIJT

W O O N P U N T



Op het Zuiden
Vereniging voor Huurders

WB HUURDERSVERENIGING
WOONBELANG



woningstichting
Bewonersraad

PRESTATIEAFSPRAKEN 2019

GEMEENTE

Valkenburg aan de Geul

WONINGCORPORATIES

Woningstichting Wonen Zuid
Woningstichting Berg en Terblijt
Woningstichting Woonpunt

HUURDERSVERENIGINGEN

Huurdersvereniging Op het Zuiden
Bewonersraad Berg en Terblijt
Huurdersvereniging Woonbelang

Inhoud

0 Inleiding	3
0.1 Positiebepaling partijen	4
0.2 Van Woonvisie naar bod naar prestatieafspraken.	5
0.3 Betekenis van de overeenkomst	5
1 Woningvoorraad en vastgoedontwikkelingen 2019	6
1.1 Sloop, nieuwbouw en renovatie	6
1.2 Onderhoud van woningen	7
1.3 Verkopen en inponden van woningen	8
2 Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep van beleid.....	10
3 Realiseren van een duurzame sociale huurwoningvoorraad	13
4 Urgente doelgroepen, wonen met zorg en ouderenhuisvesting	15
4.1 Huisvesting en begeleiding kwetsbare burgers	15
4.2 Wonen met zorg en seniorenhuisvesting	16
4.3 Huisvesting en begeleiding van vergunninghouders	17
5 Leefbaarheid en integrale wijkaanpak	19
5.1 Inzet van middelen voor leefbaarheid	19
5.2 Samenwerking en aanpak (ernstige) overlastsituaties	20
6 Proces- en overige afspraken	22
6.1 Procesafspraken.....	22
6.2 WSW-borging en achtervang gemeente	22
7 Ondertekening.....	24
Bijlage 1: Vastgoedstrategie Corporaties Valkenburg aan de Geul peildatum 1-1-2018.....	25

0 Inleiding

Sinds 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht. In de Woningwet is opgenomen dat corporaties, gemeente en huurdersorganisaties jaarlijks prestatieafspraken maken over de bijdragen die partijen in het opvolgend jaar leveren aan de volkshuisvestelijke opgaven in de betreffende gemeente. Het realiseren van de in prestatieafspraken geformuleerde doelen vraagt om bijdragen van alle betrokken partijen. Daarbij geldt dat partijen hun bijdrage leveren vanuit hun eigen verantwoordelijkheid en (wettelijke) mogelijkheden. Tegelijk is sprake van een gedeelde verantwoordelijkheid en onderlinge afhankelijkheid. Dit maakt prestatieafspraken wederkerig. Samen werken én samenwerken is nodig om de doelen te verwezenlijken.

Deze prestatieafspraken, lopende vanaf 01-01-2019 tot en met 31-12-2019, zijn overeengekomen door de volgende partijen:

Partijen

De gemeente, verder te noemen "de gemeente"

Gemeente Valkenburg aan de Geul, verder te noemen "de gemeente"
Vertegenwoordigd door C. Vankan, wethouder

Woningcorporaties, verder te noemen "de corporaties"

Woningstichting Wonen Zuid, verder te noemen "Wonen Zuid"
Vertegenwoordigd door de heer ir. A. van Malde, bestuurder

Woningstichting Berg en Terblijt, verder te noemen "Woningstichting Berg en Terblijt"
Vertegenwoordigd door de heer H. Huntjens, voorzitter algemeen bestuur

Woningstichting Woonpunt, verder te noemen "Woonpunt"
Vertegenwoordigd door de heer G. Kerckhoffs, lid raad van bestuur

De huurdersorganisaties, verder te noemen "de huurdersorganisaties"

Huurdersvereniging Op het Zuiden, verder te noemen "Op het Zuiden",
Vertegenwoordigd door de heer N. van Laarschot, bestuurslid

Bewonersraad Berg en Terblijt, verder te noemen "Bewonersraad Berg en Terblijt",
Vertegenwoordigd door de heer B. Keijdenier, gemandateerd lid bewonersraad

Huurdersbelangenvereniging Woonbelang, verder te noemen "Woonbelang",
Vertegenwoordigd door de heer J. van Geel, voorzitter bestuur

0.1 Positiebepaling partijen

Gemeente, corporatie(s) en huurdersorganisaties delen een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het goed wonen in een leefbare woonomgeving.

De gemeente richt zich op de huisvesting van al haar burgers en weegt naast wonen ook andere belangen mee, bijvoorbeeld die voor zorg en welzijn, veiligheid, infrastructuur, economische en sociaal culturele voorzieningen. Daarin handelt de gemeente binnen de daarvoor door de gemeenteraad gestelde kaders.

Corporaties en huurdersorganisatie richten zich primair op goede en betaalbare huisvesting en een goede leefomgeving voor de doelgroep die is aangewezen op een sociale huurwoning. Corporaties leveren daartoe woondiensten aan hun klanten en ze leveren een bijdrage aan het beheer en de vernieuwing van wijken en buurten, het in stand houden en verbeteren van de kwaliteit van het woningaanbod en het afstemmen van vraag en aanbod in de woningmarkt. Ook wonen met zorg (en welzijn) en de leefbaarheid in buurten en wijken behoren tot de kernactiviteiten van woningcorporaties. In de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting is vastgelegd binnen welk kader corporaties kunnen opereren. De Autoriteit Woningcorporaties ziet hier, onder verantwoordelijkheid van de minister, op toe.

Huurdersorganisaties behartigen de belangen van hun achterban rond visie- en beleidsontwikkeling en programmering van activiteiten. Daarbij leggen zij verantwoording af aan hun achterban.

Woningaanbod gemeente Valkenburg aan de Geul		
Bron: www.woningwet2015.nl/ibw en de Provinciale Woonmonitor (2016)		
Totaal woningen gemeente Valkenburg aan de Geul	8.013	100%
Corporatie bezit waarvan:	1.493	18,6%
Wonen Zuid	1116	13,9 %
Wst. Berg & Terblijt	295	3,7 %
Woonpunt	81	1,0 %
Particuliere en overige verhuurders	1.627	21,4%
Particulier eigendom (koopsector)	4.867	60,7

Woningaanbod gemeente Valkenburg aan de Geul per corporatie en huursegment									
Huurprijscategorie Zelfstandige woningen		Wonen Zuid		Wst. Berg & Terblijt		Woonpunt		Totaal	
		aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
	Huurprijs in €								
Goedkoop	<= 417,34	104	9,3	1	0,3	11	13,6	116	7,8
Betaalbaar 1	417,35 - 597,30	743	66,6	155	52,6	55	67,9	953	63,8
Betaalbaar 2	597,31 - 640,14	167	15,0	70	23,7	10	12,3	247	16,6
Duur	640,15 - 710,68	83	7,4	69	23,4	5	6,2	157	10,5
Geliberaliseerd	>710,68	19	1,7	0,0	0,0	0	0,0	19	1,3
Totaal		1116		295		81		1493	
Gemiddelde huurprijs								€ 544,91	

0.2 Van Woonvisie naar bod naar prestatieafspraken.

Een gemeentelijke woonvisie, waarin de volkshuisvestelijke opgaven zijn geduid, vormt het kader voor de overeen te komen wederzijdse bijdragen van gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties. De gemeenteraad van Valkenburg aan de Geul stelde in 2017 een krediet beschikbaar voor het (laten) opstellen van een gemeentelijke Woonvisie. Helaas heeft dit krediet nog niet geleid tot een afgeronde Woonvisie. Naar verwachting zal deze visie eind 2018 of begin 2019 kunnen worden vastgesteld. Corporaties en huurdersorganisaties worden bij het opstellen van de woonvisie betrokken. In de woonvisie besteedt de gemeente specifiek aandacht aan de voorliggende opgaven op het gebied van wonen met zorg. Hiertoe is in 2017 een opdracht gegeven voor separaat onderzoek. Dit onderzoek heeft, door externe factoren, vertraging opgelopen. Naar verwachting zullen de resultaten in het laatste kwartaal van 2018 beschikbaar komen.

Vooruitlopend op de op te stellen gemeentelijke woonvisie zijn in Valkenburg aan de Geul de volgende visies en beleidskaders van toepassing:

- Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2012-2020 (2012)
- Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (vastgesteld 10 oktober 2016)

In afwachting van het opstellen en de vaststelling van de nieuwe gemeentelijke Woonvisie, baseren partijen zich bij het maken van deze prestatieafspraken op de bij partijen aanwezige kennis en inzichten van de markt en de voorliggende volkshuisvestelijke opgaven.

De corporaties hebben een overzicht van voorgenomen activiteiten in 2019 opgesteld (het bod) en hebben dit tijdig dit voor 01 juli aan de gemeente toegestuurd. De huurdersorganisaties zijn betrokken bij het opstellen van het bod van "hun" corporatie.

De bijdrage die partijen in 2019 leveren aan het realiseren van de volkshuisvestelijke doelen, is vastgelegd in deze prestatieafspraken. Deze prestatieafspraken sluiten aan bij de in de Woningwet benoemde onderwerpen die corporaties in hun bod moeten betrekken en de rijks prioriteiten zoals voor het tijdvak 2016 t/m 2019 vastgelegd door de minister.

0.3 Betekenis van de overeenkomst

In deze overeenkomst maken partijen op basis van gelijkwaardigheid en wederkerigheid, concrete en (zoveel mogelijk) toetsbare afspraken op het gebied van wonen, met behoud van eigen posities en verantwoordelijkheden. Partijen zijn door middel van deze overeenkomst gehouden een inspanning te leveren om de prestatieafspraken uit deze overeenkomst te realiseren. Per afspraak wordt ook aangegeven wie eigenaar/initiatiefnemer (en daarmee ook eerste aanspreekpunt) is.

Gemaakte afspraken zijn tot stand gekomen binnen de kaders van de geldende wetgeving. Indien de realisatie van gemaakte afspraken als gevolg van wijziging in wet en regelgeving niet (meer) mogelijk is, treden partijen hierover met elkaar en eventueel derde-betrokkenen in overleg.

1 Woningvoorraad en vastgoedontwikkelingen 2019

1.1 Sloop, nieuwbouw en renovatie

Partijen streven naar een evenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod in het sociale huursegment, zowel kwantitatief als kwalitatief. Corporaties dragen hieraan bij middels transformatie van hun woningvoorraad (sloop, nieuwbouw, verkoop, verwerving, herbestemming, renovatie en onderhoud). De gemeente heeft hierin een kader stellende en faciliterende rol. Huurdersorganisaties behartigen bij de vastgoedtransities de belangen van de huurders.

De gemeente Valkenburg aan de Geul ligt in een krimpregio. Het aantal huishoudens in Valkenburg neemt de komende jaren (tot circa 2021) naar verwachting minder af dan eerder voorspeld. Daarnaast is sprake van lokale verschillen zelfs tot op kern niveau. Hoewel deze daling in heel Limburg iets minder is dan in 2016 is geprognosticeerd zal voor Zuid-Limburg op basis van de huidige prognoses het aantal huishoudens in 2040 dalen tot circa 267.000. Voor Valkenburg aan de Geul betekent dit een daling in huishoudens van circa 7800 naar circa 7000 huishoudens in 2035. Deze daling zet in vanaf 2020. (Bron: Progneff 2017 Valkenburg aan de Geul op wijk en buurt niveau, Progneff 2017, 25 september 2017; Woonmonitor provincie Limburg November 2016). Regionaal wordt gestuurd op het terugbrengen van de plancapaciteit en het beperken van een toename van de woningvoorraad door nieuwbouw. Uitgangspunten voor deze sturing zijn vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (oktober 2016). Tegelijk constateren partijen dat de vraag naar sociale huurwoningen onverminderd blijft. Ook liggen er kwalitatieve opgaven in het sociale huursegment op het gebied van bijvoorbeeld duurzaamheid en passende huisvesting voor ouderen. De op te stellen gemeentelijke Woonvisie moet meer beeld gaan geven op de voorliggende volkshuisvestelijke opgaven.

Deze transitieopgave vraagt om inspanningen van alle betrokken partijen. Daarbij spelen ambities rond het verduurzamen van de voorraad, wonen met zorg, verdunning en ruimtelijk-kwalitatieve eisen. Partijen erkennen dat een stapeling van ambities tot een onhaalbare uitgangssituatie kan leiden. Partijen zoeken daarom in goede samenwerking en binnen de gestelde kaders, naar de uitgangspunten en randvoorwaarden om tot een haalbare planontwikkeling te komen.

Afspraken 2019	Eigenaar/initiatiefnemer
De gemeente stelt uiterlijk in het derde kwartaal van 2019 een Woonvisie voor Valkenburg aan de Geul vast en betreft hierbij de corporaties en huurdersorganisaties. De Woonvisie geeft inzicht in de volkshuisvestelijke- (transitie)opgaven op kernniveau en besteedt specifiek aandacht aan de opgaven rond ouderenhuisvesting en wonen met zorg.	Gemeente
Onderzoek naar renovatie/ herontwikkeling van 138 woningen Berkelplein e.o., Valkenburg. Uitvoering verloopt in 3 fasen. Geplande start in 2021. Wonen Zuid informeert haar huurdersorganisatie over de voortgang van het onderzoek. De gemeente wil starten met het opstellen van een visie voor een gebied waarbinnen dit bezit van Wonen Zuid ligt. Betrokken partijen zullen bij het opstellen van visie en uitvoeren onderzoek zo veel als mogelijk samen optrekken	Wonen Zuid Gemeente
Wonen Zuid continueert het onderzoek naar de herontwikkeling c.q. renovatie van 32 woningen H. Hermansstraat/Stoepert. Aansluitende uitvoering vindt gefaseerd plaats in 2019-2021 e.e.a. afhankelijk van medewerking bewoners, HBV's en verloop gemeentelijke procedures..	Wonen Zuid

Wonen Zuid start met de herontwikkeling van de huidige 8 woningen wethouder Paulssenlaan. De uitvoering (sloop 8 duplexwoningen en realisatie 4 grondgebonden gezinswoningen) is voorzien in 2020-2021.	Wonen Zuid
Woningstichting Berg en Terblijt zal in 2019 een onderzoek afronden naar de herontwikkeling/dan wel renovatie van 15 aan de Geulhemmerweg/Kleinstraat in Berg en 9 woningen aan de Vinkenweg/Nachtegaalstraat in Vilt.	Berg en Terblijt
Algemene afspraken los van specifieke projecten en locaties.	
Corporaties treden tijdig met huurdersorganisaties in overleg over voorgenomen renovatie of sloop en vervangende nieuwbouw.	Corporaties
De corporaties informeren hun huurdersorganisatie over de voortgang van renovatie- en herstructureringsonderzoeken. Afhankelijk van de uitkomsten daarvan verleent de gemeente medewerking aan de RO-procedure. Rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid zullen daarbij leidend blijven.	Corporaties Gemeente
Bij renovatie- sloop en nieuwbouwprojecten spannen partijen zich in om tot een ontwikkeling te komen die binnen de mogelijkheden optimaal bijdraagt aan de transitieopgaven. Partijen spannen zich daarbij in om (in goede samenwerking en binnen geldende kaders) de randvoorwaarden en uitgangspunten (o.a. verdunning, verduurzaming, zorg en ruimtelijke kwaliteit) voor de ontwikkeling zo te stellen dat dit tot een haalbare planontwikkeling leidt.	Gemeente (corporaties)
Als in lopende of toekomstige herontwikkelingen sprake is van meer sloop dan vervangende nieuwbouw van huurwoningen tot de liberaliseringsgrens, treden gemeente en de betreffende corporatie in overleg over de inzet van deze restcapaciteit voor andere ontwikkellocaties voor sociale woningbouw en maken hierover concrete afspraken.	Gemeente - Corporatie

1.2 Onderhoud van woningen

Corporaties houden de voorraad sociale huurwoningen in goede en verhuurbare staat door periodiek (planmatig) onderhoud aan de woningen uit te voeren. Hierbij gaat ook aandacht uit naar het voldoen aan geldende wet en regelgeving rond brandveiligheid en asbest. Het uitvoeren van (planmatig) onderhoud gaat waar mogelijk gepaard met verbetering van de energetische kwaliteit.

Afspraken 2019	Eigenaar/initiatiefnemer
Wonen Zuid is in 2016 gestart met de inventarisatie van de technische staat van haar woningbezit middels de conditiemetingmethodiek (NEN2767). Vanaf 2019 is de conditiemetingmethodiek volledig leidend voor haar onderhoudsactiviteiten. Wonen Zuid stelt conditiescore 3 als minimaal gewenste technische staat (plaatselijk zichtbare veroudering maar functievervulling niet in gevaar). Het woningbezit in Valkenburg aan de Geul kent voor 97% een score van 3 of hoger.	Wonen Zuid
Woonpunt heeft in 2018 ervoor gekozen om duurzaamheidsmaatregelen te koppelen aan groot onderhoudswerkzaamheden. Voor 2019 zijn er in Valkenburg geen grootschalige renovaties voorzien.	Woonpunt

Woningstichting Berg en Terblijft voert naar verwachting in 2019 in de woonkernen Berg en Terblijft en Vilt van de gemeente Valkenburg aan de Geul aan 90 woningen planmatig onderhoud uit voor een totaalbedrag van € 209.309,-. Tevens wordt bij 43 woningen projectmatige vernieuwing uitgevoerd van de keukens, badkamers en toiletten, in combinatie met verbeteringsinvesteringen volgend uit het Strategisch Voorraadbeleid. Voor deze vernieuwings- en kwaliteitsinvesteringen is een totaalbedrag van € 750.377,- begroot. Dit totaalbedrag omvat voor € 481.905,- aan regulier planmatig onderhoud en voor € 268.472,- aan verbeteringen in de woonkwaliteit en de toepassing van betere materialen. De upgradering van de buitenschil in combinatie met zodanige energetische maatregelen dat er 1 tot 2 stappen in verbetering van het energielabel wordt gerealiseerd, wordt bij deze woningen in 2020/2021 uitgevoerd.	Woningstichting Berg en Terblijft
Algemene afspraken los van specifieke projecten en locaties.	
Corporaties informeren huurdersorganisaties tijdig over voorgenomen planmatig onderhoudswerkzaamheden, als sprake is van voorstellen voor woningverbeteringen tegen huurprijsverhoging of onderhoudswerkzaamheden, waarbij huurders de woning tijdelijk niet kunnen bewonen of ingrijpende gevolgen hebben voor het dagelijks gebruik van de woning.	Corporaties
De gemeente werkt in geval van asbestsanering en/of maatregelen ten behoeve van brandveiligheid, binnen de geldende kaders, voorspoedig mee aan het verlenen van de noodzakelijke vergunningen.	Gemeente

1.3 Verkopen en inponden van woningen

Het verkopen van woningen is voor corporaties een belangrijk transformatie-instrument bij het afstemmen van het kwalitatieve woningaanbod op de toekomstige behoefte. Daarnaast worden door verkoop middelen gegenereerd, waarmee geïnvesteerd kan worden in de kwalitatieve verbetering van het woningaanbod.

Als gevolg van de demografische ontwikkelingen (krimp /vergrijzing) ontstaan enerzijds een vraag naar andere woningen en anderzijds overschotten op de woningmarkt. Partijen vinden het wenselijk de verkoop van huurwoningen af te stemmen op de vraagontwikkeling in het sociale huursegment. De op te stellen gemeentelijke Woonvisie moet meer inzicht bieden in de gewenste omvang en kwaliteit van de voorraad sociale huurwoningen. Partijen wensen de verkoop van sociale huurwoningen vooralsnog te beperken, dan wel te compenseren met nieuwbouw (binnen de daarvoor geldende regels) of inponing van bestaand bezit. De gemeente is geen voorstander van verkoop van corporatiebezit waarbij onttrekking aan de sociale voorraad ontstaat.

Afspraken 2019	Eigenaar/initiatiefnemer
Uitgangspunt bij verkoop is dat de koper ook de toekomstige bewoner is. In geval hieraan niet wordt voldaan overlegt de corporatie met de huurdersvereniging.	Corporaties
Woonpunt verwacht in 2019 géén woningen in Valkenburg te verkopen.	Woonpunt
Woningstichting Berg en Terblijft verwacht in 2019 géén woningen in Berg en Terblijft te verkopen.	Woningstichting Berg en Terblijft

<p>Wonen Zuid heeft haar verkoopdoelstelling in 2018 teruggebracht naar 25 woningen (Wonen Zuid breed). In 2019 verwacht Wonen Zuid in Valkenburg aan de Geul 3 woningen te verkopen. Dit betreft een prognose op basis van de verwachte mutatiegraad. Het werkelijk aantal te verkopen woningen is mede afhankelijk van feitelijke mutaties en vraag vanuit de markt. Als dit afwijkt zoals verwacht, zal hierover overleg worden gevoerd met de gemeente en HBV's.</p> <p>Als woningen te lang in verkoop staan of als een woning dringend nodig is voor de huisvesting van een specifieke doelgroep, kan Wonen Zuid verkoopwoningen terug in verhuur nemen.</p> <p>Bij eventuele voorgenomen complexgewijze verkoop woningen aan derden, onderbouwt Wonen Zuid dit voorstel, overlegt hierover met gemeente en huurdersorganisaties en vraagt Wonen Zuid een zienswijze van de gemeente en haar huurdersorganisatie, e.e.a. conform de hiervoor geldende wet- en regelgeving.</p>	<p>Wonen Zuid</p>
<p>Om ongewenst snippergroen te voorkomen kan het wenselijk zijn (gemeentelijke) groenstroken bij verkoop van een woning mee te verkopen. Gemeente en corporaties maken in voorkomende gevallen afspraken over het mee verkopen van (gemeentelijke) reststroken bij woningverkoop en dragen zorg voor een vlotte afhandeling.</p>	<p>Wonen Zuid- Woningstichting Berg en Terblijt- Gemeente</p>
<p>Wonen Zuid heeft middelen begroot voor het verwerven van 125 woningen per jaar Wonen Zuid breed. Uitgangspunt voor het verwerven van woningen is dat dit past binnen de taakstelling van de Toegelaten Instelling en dit niet ten koste gaat van de huisvesting van de doelgroep van beleid. In 2019 past Wonen Zuid de in 2018 opgestelde kaders toe waarbinnen verwerving kan plaatsvinden.</p>	<p>Wonen Zuid</p>

Woonpunt streeft er naar tenminste 80% van de vrijkomende huurwoningen te verhuren tegen een huurprijs beneden de tweede aftoppingsgrens (640,14).	Woonpunt
Woningstichting Berg en Terblijt zal een inflatievolgend huurbeleid toepassen, dus zonder aanvullende verhoging en zal, als hier de mogelijkheid toe gegeven wordt, net als in 2018 geen inkomensafhankelijke huurverhoging toepassen.	Woningstichting Berg en Terblijt
Corporaties sturen op de beschikbaarheid van sociale huurwoningen door bij de jaarlijkse huurverhogingsronde of mutatie, huurprijsstijgingen of huurharmonisatie, afhankelijk van de doelgroep, af te toppen op de kwaliteitskortingsgrens, aftoppingsgrenzen of liberaliseringsgrens.	Corporaties
Corporaties wijzen woningen passend toe conform de wettelijke kaders rond passend toewijzen en DAEB-toewijzen. Corporaties maken jaarlijks in januari van het opvolgend jaar de toewijzingspercentages inzichtelijk.	Corporaties
Als door wijziging van de WOZ-waarde de actueel geldende netto huurprijs hoger is dan de maximale huurprijs op basis van het WWS, verlagen corporaties de netto huurprijs actief tot aan de maximale huurprijs en informeert de huurder daarover. De huurder hoeft hiervoor zelf géén initiatief te nemen.	Corporaties
Wonen Zuid informeert woningzoekenden middels een woonlastenmodule over de betaalbaarheid van de woonlasten in relatie tot het huishoudinkomen en adviseert huurders en woningzoekenden hierover vanuit de frontoffice.	Wonen Zuid
Voor huishoudens in de leeftijdscategorie 18 tot 23 jaar geldt dat deze alleen een woning kan worden toegewezen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens (zie tabel hierboven). Corporaties spannen zich in om voldoende woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens beschikbaar te houden voor jongeren. Corporaties maken jaarlijks het aantal woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens inzichtelijk door vermelding daarvan in "het bod" voor het komende jaar.	Corporaties
Naast huishoudens met een huurtoeslaggerechtigd inkomen zien corporaties het ook als hun taak om passende huisvesting te bieden aan (lage) middeninkomens (zie tabel hierboven). Corporaties zetten zich primair in voor de beschikbaarheid van voldoende woningen voor huishoudens met een huurtoeslaggerechtigd inkomen en verhuren aanvullend een deel van hun woningaanbod voor (lage) middeninkomens. Jaarlijks verstrekken de corporaties een overzicht van aantallen woningen naar huurprijscategorie aan gemeente en huurdersorganisaties door vermelding daarvan in "het bod" voor het komende jaar.	Corporaties
Wonen Zuid hanteert als uitgangspunt voor het scheidingsvoorstel dat een beperkt aantal woningen met een streefhuur onder de liberaliseringsgrens wordt ondergebracht in de niet-DAEB tak, maar dat zij deze woningen blijft verhuren in het sociale huursegment. Bij afnemende vraag van primaire en secundaire doelgroepen bestaat (op termijn) de mogelijkheid deze woningen te liberaliseren en hiermee tegemoet te komen aan de vraag van midden (en hogere) inkomens. Partijen spreken af over voorgenomen beleidswijzigingen met betrekking tot deze woningen (huurbeleid, woonruimteverdelingsbeleid en onderhoudsbeleid, of het overhevelen van woningen tussen de DAEB-segmenten, vooraf overleg te voeren.	Wonen Zuid

<p>Gemeente, huurdersorganisaties en corporaties bieden elk verschillende voorzieningen aan ter ondersteuning van financieel kwetsbare doelgroepen, met als doel huurders in staat te stellen volwaardig te participeren en betaalbaarheidsproblemen te voorkomen of op te lossen. Partijen maken het eerste kwartaal van 2019 een inventarisatie van de ondersteunende voorzieningen die zij in dit verband aanbieden en inventariseren (op basis van praktijkervaring) of en zo ja welke doelgroepen mogelijk nog onvoldoende ondersteund worden. Bij aanleiding onderzoeken partijen aanvullende voorzieningen. De inventarisatie van ondersteunende voorzieningen maakt deel uit van het overleg rond schuldhulpverlening.</p>	<p>Gemeente</p>
<p>Gemeente en corporaties werken samen bij schuldhulpverlening, het voorkomen van betalingsproblemen en voorkomen van uithuiszetting op grond van betalingsachterstanden.</p> <p>Partijen continueren deze samenwerking en verkennen dan wel initiëren in het tweede kwartaal van 2019 aanvullend maatregelen of afspraken, gericht op het verder terugdringen van uithuiszettingen en het verbeteren van de inzet van reeds aanwezige voorzieningen (o.a. middels afstemming van voorlichting en communicatie, doorbetaling huur via inhouding op de uitkering ingevolge de Participatiewet e.d.). Partijen brengen in 2019 de inzet van voorzieningen en de afspraken over samenwerking in beeld en leggen deze vast. De gemeente initieert hiertoe (periodiek) overleg.</p>	<p>Gemeente</p>
<p>Corporaties spreken met gemeenten en huurdersorganisaties af dat er inzicht wordt gegeven in de slaagkans van woningzoekenden. Partijen zullen daarvoor in het eerste kwartaal een format ontwikkelen.</p>	<p>Corporaties</p>

3 Realiseren van een duurzame sociale huurwoningvoorraad

Partijen hechten belang aan het verduurzamen van de woningvoorraad, energiebesparing en reductie van de CO₂-uitstoot. Drijfveer is aan de ene kant de beheersing van de woonlasten en aan de andere kant de reductie van de belasting op het milieu. Partijen erkennen dat de energiebesparing in de woningvoorraad noodzakelijk is en een gezamenlijke inspanning vergt. Corporaties geven elk op hun eigen wijze invulling aan hun duurzaamheidsambities. Voor huurdersorganisaties is het belangrijk dat het doorbelasten van duurzaamheidsinvesteringen in balans is met de besparing op energielasten.

Afspraken 2019	Eigenaar/initiatiefnemer
<p>Bij investeringen in duurzaamheid speelt de verlaging van de woonlasten én de stem van de huurder een belangrijke rol. Wonen Zuid stelde medio 2017 een nieuw beleid rond duurzaamheid vast. Voor de uitvoering van dit beleid is in de periode 2018-2022 circa € 25 miljoen gereserveerd. Duurzaamheidsverbeteringen worden met name ingezet bij sloop-, nieuwbouw- renovatie- en onderhoudsprojecten. Wonen Zuid vertaalt het beleidsplan naar concrete projecten voor 2019. Hierover informeert Wonen Zuid de huurdersorganisaties en de gemeente in het eerste kwartaal van 2019.</p> <p>Wonen Zuid heeft binnen haar <i>6-sporenbeleid duurzaamheid</i> de ambitie uitgesproken om t/m 2022 Wonen Zuid breed 1200 bestaande woningen te verbeteren naar minimaal label C en het F of G label van zo'n 1000 woningen volledig te elimineren door het treffen van energetische maatregelen (veelal zonder of gedeeltelijk kostprijs dekkende huurverhoging). Daarnaast investeren we in het plaatsen van zonnepanelen op zo'n 900 woningen bij renovatie, onderhoud of op verzoek van de huurder. Ook zetten we in op informatievoorziening gericht op bewustwording en gedragsverandering bij huurders, inzet van innovatieve technologieën, gebruik van duurzame materialen en het duurzaam slopen van gebouwen. Wij realiseren onze doelstellingen over een periode van 5 jaar, waarbij aantallen per jaar per gemeente kunnen verschillen (gecombineerd met onderhouds-, renovatie-, en sloop/nieuwbouwprojecten).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wonen Zuid breed verbeteren wij in 2019 het energielabel van 240 woningen naar label C of hoger. • Wonen Zuid breed elimineren wij in 2019 200 F of G labels door het toepassen van energetische verbeteringen • Wonen Zuid breed plaatsen wij in 2019 op 180 woningen zonnepanelen 	Wonen Zuid
<p>Woningstichting Berg en Terblijt spant zich in om haar woningvoorraad middels sloop met vervangende nieuwbouw, renovatie en planmatig onderhoud te verduurzamen en hanteert hierbij de guide Lines voor investeringen in energiebesparing. In 2019 zal voor diverse woningcomplexen een strategische heroverweging plaatsvinden, waarbij met name ook duurzaamheid een belangrijke rol speelt.</p>	Woningstichting Berg en Terblijt
<p>In specifieke projecten realiseert Woningstichting Berg en Terblijt (experimenteel) woningen met een hogere energetische kwaliteit dan wettelijk voorgeschreven (bijvoorbeeld klimaat-neutrale of nul-op-de-meter woningen).</p>	Woningstichting Berg en Terblijt
<p>Woonpunt start in 2018 een inventarisatie op naar de mogelijkheden om de energieprestatie van de 81 woningen in Valkenburg te verbeteren. Het streven is dat de woningen van Woonpunt in 2025 gemiddeld een energielabel B hebben. Voor 2019 zijn geen verbeteringen voorzien.</p>	Woonpunt
<p>De corporaties maken één keer per jaar de energetische kwaliteit van hun woningbezit inzichtelijk, uitgedrukt in aantallen woningen per energielabel/index.</p>	Corporaties

<p>Gemeente en corporaties informeren elkaar actief over subsidiemogelijkheden rond duurzaamheidsprojecten en faciliteren elkaar waar nodig bij het aanvragen van subsidies.</p> <p>In dit kader bezien partijen de mogelijkheden op het gebied van energetische verduurzaming en energietransitie.</p>	<p>Corporaties/ Gemeente</p>
<p>De gemeente zal bij de herziening van bestemmingsplannen voldoende flexibiliteit betrachten en ruimte geven aan innovatieve bouwconcepten, woonvormen en duurzaamheidsmaatregelen.</p>	<p>Gemeente</p>

4 Urgente doelgroepen, wonen met zorg en ouderenhuisvesting

4.1 Huisvesting en begeleiding kwetsbare burgers

De vraag naar wonen met begeleiding en/of zorg neemt toe. Dat komt onder andere door de extramuralisering, de vergrijzing en het beleid en de behoefte om langer thuis te wonen. Wonen, zorg en welzijn komen dus steeds meer samen in onze woningen en in de woonomgeving. Hierdoor huisvesten corporaties ook steeds meer kwetsbare burgers. Enerzijds gaat het over kwetsbare huurders die al in de woningen wonen. Anderzijds nieuwe huurders die uitstromen vanuit beschermd wonen en maatschappelijke opvang naar een zelfstandig woning. Want corporaties dragen bij aan het weer zelfstandig huisvesten van intramuraal verblijvende doelgroepen en diverse doelgroepen met een begelevingsvraag, waaronder Zeer Moeilijk Plaatsbare (ZMP'ers), kandidaten vanuit het tweede kans beleid, ex-gedetineerden, ex-psychiatrische patiënten, ex-verslaafden en dak- en thuislozen, (jong) gehandicapten, jongeren met een begelevingsvraag of verstandelijk gehandicapten.

Hoe kunnen we als gezamenlijke partijen zorgen dat deze kwetsbare burgers zo lang mogelijk in hun eigen/nieuwe woning kunnen blijven wonen? En dan op zo'n manier dat het prettig wonen is voor de persoon zelf en dat het ook past in de woonomgeving. Daarbij gaat het dus niet alleen om een passende woning, maar ook om passende begeleiding. Deze doelgroep vraagt om maatwerk. Het is nodig de krachten te bundelen (onder andere met de gemeente, zorg- en welzijnsinstellingen) om deze huishoudens waar nodig woon- en re-integratie-begeleiding te bieden om volwaardige participatie in de maatschappij te borgen, maar ook risico's voor de omgeving beheersbaar te houden. De gemeente heeft hier de regierol in.

Afspraken 2019	Eigenaar/initiatiefnemer
Corporaties dragen bij aan de huisvesting van woningzoekenden die intramuraal gehuisvest zijn, maar uitbehandeld zijn en (met zorg of begeleiding) weer zelfstandig kunnen wonen. Deze huisvesting gaat altijd in samenwerking met een zorgpartij. Over de huisvesting, contractvorm en zorg- en/of begelevingscomponent worden vooraf afspraken gemaakt. De gemeente kan in die afspraken een rol hebben voor wat betreft de financiering van de zorg (bijvoorbeeld vanuit de WMO of jeugdzorg). In Valkenburg is géén centraal loket waar zorgpartijen de extramuralisering van uitbehandelde cliënten voordragen, maar vindt dit op initiatief van individuele zorgpartners plaats. In voorkomende situaties maken partijen nadere afspraken over voorwaarden en bijdragen.	Corporaties Gemeente
De corporaties zijn (binnen hun mogelijkheden) bereid om huurders die op grond van een geleverde wanprestatie in het verleden zijn ontruimd of dientengevolge zelf de huurovereenkomst hebben beëindigd, onder strikte voorwaarden, opnieuw van passende huisvesting te voorzien (Tweede Kans beleid). Corporaties voeren hierin eigen beleid, waarbij de uitgangspunten op hoofdlijnen gelijk zijn. Een belangrijke voorwaarde is vaak, dat de huurder voor een bepaalde periode begeleid wordt in bijvoorbeeld zijn/haar woongedrag, leefgewoonten of betalingsgedrag. Voor begeleiding kan mogelijk aanspraak worden gemaakt op de WMO. <ul style="list-style-type: none">• De corporaties bieden huisvesting aan doelgroepen die binnen het Tweede Kans beleid vallen, mits voldaan is aan de gestelde voorwaarden.• In voorkomende situaties bespreken gemeente en de betreffende corporatie de voorwaarden en de mogelijkheden om de gewenste zorg en/of begeleiding te bieden, waarbij gemeente binnen de beschikbare kaders en verantwoordelijkheden ook zoekt naar mogelijkheden voor financiering van zorg en/of begeleiding (bijvoorbeeld vanuit de WMO).	Corporaties Gemeente (Corporatie)
Als gevolg van de extramuralisering komt het steeds vaker voor dat verwarde mensen en huurders met verminderde zelfregie, zelfstandig	Gemeente (corporaties)

blijven wonen. Dit kan leiden tot (ernstige) overlast of gevaarstelling voor zichzelf of de omgeving. Gemeente en corporaties erkennen het belang van een goede samenwerking bij het voorkomen en beheersen van voorkomende situaties en spreken af -elk vanuit hun eigen mogelijkheden en verantwoordelijkheid en waar nodig samen met andere betrokken partijen (zoals welzijns- en zorgpartijen en politie) - hieraan bij te dragen. Partijen initiëren waar en wanneer nodig overleg (bijvoorbeeld vanuit veiligheidsoverleg of wijkzorgteams).

4.2 Wonen met zorg en seniorenhuisvesting

Partijen erkennen het belang van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen voor senioren en huishoudens met een zorgbehoefte. De corporaties spannen zich in om mede invulling te geven aan de vraag naar deze woningen. Daarbij gelden zeer uiteenlopende eisen voor de "geschiktheid" van een woning, maar ook aan het voorzieningenniveau en de zorginfrastructuur in de (directe) woonomgeving. Het is niet realistisch voor alle kernen/ wijken/ buurten tegelijk in te zetten op de realisatie en behoud van het noodzakelijke voorzieningenniveau. Partijen vinden het wenselijk de feitelijke vraag naar senioren- en zorgwoningen in beeld te brengen en visie te ontwikkelen op kansrijke ontwikkelgebieden waar investeringen in woningen, voorzieningen en zorginfrastructuur elkaar versterken.

De gemeente faciliteert vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) woningaanpassingen die ertoe bijdragen dat mensen met een functiebeperking langer zelfstandig kunnen wonen. Het opstellen van het WMO-beleid is een verantwoordelijkheid van de gemeente. De uitvoering van de WMO treft ook de huurders (en daarmee woningen) van corporaties. Gemeente en corporaties erkennen dat een goede samenwerking bij de uitvoering van het gemeentelijk WMO-beleid in het belang is van huurders in het sociale huursegment.

Er ontstaat vraag naar huisvesting voor specifieke doelgroepen met een zorgbehoefte, zoals dementerenden, (jong) gehandicapten, jongeren met een begeleidingsvraag of verstandelijk gehandicapten. Als gevolg van de extramuraliseringsopgave dienen deze doelgroepen zelfstandig te worden gehuisvest, waarbij zorgpartijen de zorgcomponent en begeleiding bieden. Huisvesting voor deze doelgroepen stelt specifieke eisen aan de woning en het woongebouw.

Afspraken 2019	Eigenaar/initiatiefnemer
Woonpunt start in 2019 met een pilot over vraag gestuurd onderhoud waarmee o.a. oudere huurders op eigen initiatief aanpassingen in en rond de woning kunnen laten aanbrengen.	Woonpunt
De gemeente heeft in 2017 opdracht verstrekt voor een onderzoek naar de kwalitatieve en kwantitatieve vraagontwikkeling en transitieopgave voor Wonen met Zorg. De gemeente informeert de corporaties over de uitkomsten van dit onderzoek en betreft de conclusies in de op te stellen gemeentelijke Woonvisie.	Gemeente
Corporaties verstrekken één keer per jaar een overzicht van het aantal woningen naar zorglabel aan gemeente en huurdersorganisaties. Corporaties hanteren een andere differentiatie en vaststellingsmethodiek voor zorglabels. Corporaties spreken af hierover in 2019 overleg te voeren en waar mogelijk tot afstemming te komen.	Corporaties Corporaties

<p>Corporaties wijzen specifiek voor ouderen geschikte en gelabelde woningen (o.a. toe- en doorgankelijk) bij voorrang toe aan woningzoekenden van 65 jaar en ouder.</p> <p>Voor woningzoekenden met een medische verhuisindicatie verlenen corporaties voorrang bij de toewijzing op grond van een programma van eisen waaraan de woning moet voldoen.</p>	Corporaties
<p>Corporaties benutten de transitiemogelijkheden (sloop-nieuwbouw-renovatie) om het aanbod aan toegankelijke en zorggeschikte woningen af te stemmen op de vraag.</p> <p>De gemeente faciliteert de corporaties om tot een haalbare planontwikkeling te komen door (binnen de geldende kaders) de randvoorwaarden hierop af te stemmen.</p> <p>Op locaties waar partijen gericht inzetten op het samenbrengen van wonen en zorg, investeert de gemeente in noodzakelijke voorzieningen, toegankelijkheid en zorg-infrastructuur in het openbaar gebied.</p>	<p>Corporaties</p> <p>Gemeente</p> <p>Gemeente</p>
<p>Corporaties onderzoeken bij aangetoonde behoefte, samen met zorgpartijen en/of cliëntenorganisaties, de mogelijkheden voor ontwikkeling van huisvesting voor doelgroepen met een zorg- of begeleidingsvraagstuk en realiseert dit vastgoed bij gebleken haalbaarheid.</p> <p>De gemeente draagt bij aan het creëren van de juiste randvoorwaarden om de ontwikkeling van huisvesting van deze doelgroepen haalbaar te maken.</p>	<p>Corporaties</p> <p>Gemeente</p>
<p>Gemeente en woningcorporaties werken samen bij de uitvoering van het gemeentelijke WMO-beleid. Eind 2018 zijn gemeente en corporaties gestart de samenwerkingsafspraken vast te leggen in een WMO-uitvoeringsconvenant. Afspraken over verhuisurgentie, communicatie, (collectieve) woningaanpassingen en het opnieuw beschikbaar stellen van vanuit de WMO ingrijpend aangepaste woningen maken deel uit van de afspraken.</p> <p>Uiterlijk eerste kwartaal 2019 wordt convenant door Partijen ondertekend.</p>	Partijen
<p>Wonen Zuid bespreekt in 2019 de voorrangpositie voor mantelzorgers bij woningtoewijzing en de condities voor mede-huurschap van mantelzorgers met de huurdersorganisaties en maakt hierover afspraken.</p>	Wonen Zuid

4.3 Huisvesting en begeleiding van vergunninghouders

De gemeente is eindverantwoordelijk voor het realiseren van de taakstelling huisvesting vergunninghouders en het organiseren van de begeleiding voorafgaand, bij en na het betrekken van de woningen. Daarvoor coördineert de gemeente de samenwerking tussen COA, Vluchtelingenwerk, de corporaties en andere betrokken partijen. Corporaties leveren een bijdrage aan het realiseren van de taakstelling door onder andere het beschikbaar stellen van woningen.

Na de fors verhoogde taakstelling in 2016 als gevolg van de grote instroom van vluchtelingen in Europa, is de taakstelling huisvesting vergunninghouders sinds 2017 weer terug op het "oude" niveau. Voor 2019 wordt een gelijke of zelfs iets lagere taakstelling verwacht. Ervaring leert dat de instroom van asielzoekers en daarmee de taakstelling huisvesting vergunninghouders snel kan veranderen daardoor kan druk ontstaan op het sociale huursegment, de maatschappelijke acceptatie rond het huisvesten van vergunninghouders, de leefbaarheid en de beschikbaarheid van woningen voor reguliere doelgroepen. Partijen erkennen het belang van samenwerking en om voorbereid te zijn op een toename van de opgave huisvesting vergunninghouders.

Afspraken 2019	Eigenaar/initiatiefnemer
<p>Vergunninghouders genieten wettelijk gezien geen voorrangstatus bij het toewijzen van een passende woning. Partijen erkennen dat de huisvesting van vergunninghouders en daarmee het realiseren van de taakstelling prioritair is en spreken af dat vergunninghouders daarom met voorrang gehuisvest kunnen worden.</p>	<p>Gemeente - corporaties - huurdersorganisaties</p>
<p>Corporaties huisvesten naar rato van hun woningbezit in Valkenburg, vergunninghouders conform de taakstelling voor 2019. De corporaties stellen hiervoor maximaal 10% van de voor verhuur vrijkomende woningen beschikbaar.</p> <p>Als dreigt dat (bijvoorbeeld door een verhoging van de taakstelling of een eenzijdige samenstelling van te huisvesten huishoudens (bijv. alleenstaanden)), de taakstelling niet gerealiseerd kan worden binnen de beschikbare 10% van de voor verhuur vrijkomende woningen, treden gemeente en corporaties met elkaar in overleg over mogelijke oplossingen.</p> <p>Bij feitelijke gezinshereniging bieden corporaties binnen redelijke termijn passende reguliere huisvesting aan.</p>	<p>Corporaties</p> <p>Gemeente - corporaties</p> <p>Corporaties</p>
<p>Twee keer per jaar is er overleg tussen gemeente en corporaties waarbij tenminste de volgende onderwerpen aan de orde komen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verdelen van, informeren over en monitoren van de taakstelling; • Coördinatie van de opgave tussen partijen (o.a. COA, Vluchtelingenwerk, corporaties, gemeente) • (Woon)begeleiding van vergunninghouders, voorafgaand, bij, en na het betrekken van de woning. • Tijdige beschikbaarheid van de uitkering en betaling van de huur en zo nodig bevoorschotting op de uitkering en eventuele kwijschelding. • Monitoren van verdringingseffecten voor reguliere doelgroepen. • Mogelijke maatregelen bij verhoogde taakstelling of verdringing, waaronder tijdelijke woonvormen en de huisvesting in het particuliere huursegment. 	<p>Gemeente-corporaties</p>

5 Leefbaarheid en integrale wijkaanpak

Het bevorderen van de leefbaarheid in wijken en buurten draagt bij aan een prettig woonklimaat. Leefbaarheid gaat over hoe mensen de samenstelling en de omgang van de bevolking met elkaar 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.

5.1 Inzet van middelen voor leefbaarheid

De corporaties dragen bij aan het verbeteren van en het bevorderen van activiteiten op het gebied van leefbaarheid en reserveren hiervoor middelen. Investerings- en activiteiten met betrekking tot leefbaarheid moeten zich op het woningbezit en de directe omgeving daarvan richten en hebben als doel de leefomgeving schoon, heel en veilig te houden, een prettig woonklimaat te realiseren alsook huurders rond de leefbaarheid van hun eigen woonomgeving te activeren.

Binnen de kaders van de woningwet mogen corporaties maximaal € 126,25 per daeb-woning per jaar besteden aan leefbaarheid. Middelen worden daar ingezet waar dat nodig is en/of waar huurders een beroep doen op beschikbare budgetten. Soms is het nodig in een gemeente meer aan leefbaarheid te besteden dan de toegestane € 126,25 per daeb-woning. Dat kan, als de gemeente en huurdersorganisaties daar vooraf mee instemmen.

Bedragen die corporaties voor leefbaarheid begroten zijn moeilijk vergelijkbaar. De ene corporatie ziet het verwijderen van graffiti of het schoon houden van brandpaden als onderhoud, de ander als leefbaarheidsactiviteit. Ook worden kosten gemaakt daar waar problematiek zich voor doet. Dit kan van jaar tot jaar per gemeente variëren. Het is beter vast te stellen welke activiteiten corporaties rond leefbaarheid verrichten. In hoofdlijnen is dit onder te verdelen in een vijftal rubrieken:

1. *Bewonersinitiatieven*: Budget waarmee initiatieven van huurders die bijdragen aan het verbeteren van de leefbaarheid of interactie en saamhorigheid onder bewoners bevorderen, kunnen worden gerealiseerd. Bijvoorbeeld: aankleding of gezamenlijk meubilair in algemene ruimtes, muurschildering, jeu des boules baan, opruimactie, groenaanplantactie e.d.
2. *Leefbaarheidsprojecten*: door corporaties (in samenspraak met huurders) geplande projecten ter bevordering van de leefbaarheid. Bijvoorbeeld: achterpadverlichting, afsluiten vluchtweg, aanbrengen bewegwijzering, aanbrengen hekwerk, aanplant groen e.d.
3. *Contractkosten*: Afspraken over (periodieke) bijdragen of kosten voor projecten die bijdragen aan het verbeteren van de leefbaarheid zoals: bijdrage buurtbemiddelingsproject, exploitatiekosten van achterpadverlichting, bijdrage wijkontwikkelingsplan e.d.
4. *Capaciteit*: Inzet van leefbaarheidsmedewerkers, wijk- en/of complexbeheerders, inzet woonconsulenten rond afhandeling overlastsituaties e.d.
5. *Vandalisme, vervuiling, overlast, advieskosten, voorlichting en opleiding e.a.*: Overige kosten die betrekking hebben op het voorkomen of oplossen van leefbaarheidsproblematiek, zoals juridische ondersteuning voor ontruimingsprocedures wegens overlast, aanpak hennepsteelt en drugshandel, herstelkosten vandalisme of vervuiling, in- en externe voorlichting en opleiding rond bijvoorbeeld herkennen dementie, omgaan met verwarde mensen et cetera.

Afspraken 2019	Eigenaar/initiatiefnemer
Corporaties zetten middelen voor leefbaarheid daar in waar het nodig of wenselijk is. Als opgaven rond leefbaarheid in enig jaar van dien aard zijn dat de hiermee gepaard gaande kosten de wettelijke grens van € 126,25 overschrijden, stemmen gemeente en huurdersorganisaties op voorhand in met deze overschrijding. Als dit aan de orde is zal hierover overleg gevoerd worden met de gemeente en de HBV's.	Corporaties

De gemeente richt zich op het schoon, heel en veilig houden van de leefomgeving, alsmede op het betrekken van burgers bij hun eigen leefomgeving. De gemeente initieert hiertoe vanuit Bureau Burgerkracht overleg met bewoners in de verschillende kernen. Voor leefbaarheidsinitiatieven van bewoners zijn verschillende budgetten beschikbaar.	Gemeente
Daar waar partijen voornemens hebben om initiatieven te ondersteunen, zullen zij elkaar actief informeren om eventueel zaken te combineren door of inzet van middelen of door samenvoegen van plannings. Indien wenselijk sluiten huurdersorganisaties of corporaties aan bij het overleg. Begin 2019 informeren Partijen elkaar over de voorgenomen leefbaarheidsinitiatieven.	Partijen

5.2 Samenwerking en aanpak (ernstige) overlastsituaties

Een veilige woonomgeving gaat ook over het voorkomen en opheffen van onrechtmatig en hinderlijk gedrag. Te denken valt aan het veroorzaken van (ernstige) overlast, hennepsteelt of drugshandel.

Woningcorporaties nemen verantwoordelijkheid voor de aanpak hiervan binnen het eigen woningbezit. Zij reageren actief op overlastmeldingen en geconstateerde overlast met betrekking tot haar woningbezit en spannen zich in om -samen met betrokken partijen- tot beëindiging van de overlastsituatie te komen. In het uiterste geval voeren wij een procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst. Maar een uithuiszetting is doorgaans geen echte oplossing. Vaak is het niet meer dan het verplaatsen van een probleem. Gemeenten, corporaties en zorg- en welzijnspartners spannen zich in om middels inzet van de beschikbare middelen en instrumenten, de juiste ondersteuning aan de overlastveroorzaker te bieden en daarmee de overlast te doen stoppen en ontruiming te voorkomen.

In ernstige overlastsituaties is vaak sprake van een multidisciplinaire problematiek, waarbij al meerdere partijen (gemeente, politie, woningcorporatie, zorg en welzijnsinstellingen) betrokken zijn. In die situaties is het wenselijk de overlastproblematiek integraal te benaderen. Gemeente neemt dan daarin de regie.

Corporaties voeren een zero tolerance beleid bij hennepsteelt of drugshandel vanuit corporatiewoningen. Bij geconstateerde drugshandel of hennepsteelt zetten corporaties actief in op vrijwillige huuropzegging of ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning. De gemeente kan (aanvullend) in het kader van het Damoclesbeleid, een woning voor een vastgestelde periode sluiten. Zeker als het gaat om hennepsteelt draagt de uitstraling van een gesloten pand niet bij aan de leefbaarheid in een buurt. Ook is de woning die periode niet beschikbaar voor huisvesting van de doelgroep van beleid. Corporaties willen aanvullende afspraken maken over toepassing van het Damoclesbeleid

Afspraken 2019	Eigenaar/initiatiefnemer
De samenwerking rond (ernstige) multidisciplinaire overlastproblematiek kent een sterke relatie met de samenwerking rond het voorkomen en opheffen van overlast of gevaarzetting bij verwarde personen (zie afspraak bij paragraaf huisvesting en begeleiding kwetsbare burgers). Partijen pakken de inventarisatie en zo nodig verbetering van de samenwerking rond (ernstige/multidisciplinaire) overlastproblematiek tegelijk hiermee op.	Gemeente (Corporaties)

<p>Partijen spreken af in de aanpak van geconstateerde hennepcultuur en/of drugshandel gezamenlijk op te trekken. Partijen spreken af nadere werkafspraken te maken over de toepassing van het Damoclesbeleid bij geconstateerde hennepcultuur of drugshandel in corporatiewoningen. Corporaties stellen hierbij de volgende werkwijze voor:</p> <p>Corporaties zetten in op vrijwillige huuropzegging of gerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst en aansluitend ontruiming van de woning. De gemeente maakt dan geen gebruik van de mogelijkheid het pand voor een bepaalde periode te sluiten in het kader van de Damoclesbeleid. Lukt het niet om tot ontbinding van de huurovereenkomst te komen, kan alsnog het Damoclesbeleid worden toegepast.</p> <p>In geval van sluiting van de woning, maken gemeente en corporaties afspraken over het uitvoeren van onderhoud en het verhuurklaar maken van de woning, gedurende de sluitingsperiode van de woning, dan wel het vervroegd weer beschikbaar stellen van de woning.</p> <p>Partijen bespreken in het eerste kwartaal van 2019 met elkaar de mogelijkheden om binnen de kaders van wet en regelgeving tot oplossingen te komen en maken hierover afspraken.</p>	<p>Gemeente</p>
--	-----------------

6 Proces- en overige afspraken

6.1 Procesafspraken

Bij het realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven is een goede samenwerking en het tonen van daadkracht in de uitvoering belangrijk. Partijen vinden het belangrijk om de realisatie van de wederzijdse prestatieafspraken periodiek te bespreken en te monitoren en maken daarom procesafspraken. Huurdersorganisaties zijn hierin volwaardig gesprekspartner.

Afspraken 2019	Eigenaar/initiatiefnemer
<p>Partijen continueren de ambtelijke regiegroep die belast is met de volgende werkzaamheden:</p> <ul style="list-style-type: none">• Voorbereiden en opstellen prestatieafspraken voor het opvolgend jaar, ter bestuurlijke vaststelling/ondertekening.• Opstellen uitvoeringsprogramma voor de realisatie van gemaakte prestatieafspraken (januari van elk jaar)• Het uitzetten van actiepunten, waar nodig initiëren van werkgroepen en het regie voeren op de realisatie van gemaakte afspraken.• Het periodiek monitoren van de voortgang realisatie.• Jaarlijks evalueren van de realisatie van gemaakte afspraken. <p>De ambtelijke regiegroep voert hiertoe tenminste één keer per 3 maanden overleg.</p>	Gemeente - corporaties - huurdersorganisaties
<p>Partijen bespreken de realisatie van de prestatieafspraken en het vaststellen van nieuwe prestatieafspraken tenminste één keer per jaar bestuurlijk. Bij de planning van dit overleg wordt aangesloten bij de wettelijk vastgestelde cyclus voor het maken van prestatieafspraken. Bij aanleiding voeren betreffende partijen additioneel bestuurlijk overleg.</p>	Gemeente - corporaties - huurdersorganisaties
<p>De gemeente initieert het periodieke ambtelijk en bestuurlijk overleg.</p>	Gemeente
<p>Partijen spreken af informatie die nodig is voor de uitvoering van de gemaakte afspraken, met elkaar te delen.</p> <p>In deze prestatieafspraken is op verschillende plaatsen afgesproken dat corporaties jaarlijks informatie verstrekken over hun vastgoed op het gebied van betaalbaarheid en beschikbaarheid, wonen met zorg en duurzaamheid. De corporaties onderzoeken in 2018 de haalbaarheid van een gezamenlijk informatiemodel.</p>	Gemeente - corporaties - huurdersorganisaties

6.2 WSW-borging en achtervang gemeente

Corporaties investeren in de volkshuisvestingsopgaven in uw gemeente. Hiervoor trekken wij leningen aan die geborgd worden door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Onderdeel van de borging door WSW is dat steeds een gemeente de achtervangpositie inneemt voor de lening. De achtervang door gemeenten moet afzonderlijk overeengekomen worden met het WSW en is voorwaarde om WSW-geborgde leningen aan te kunnen trekken. Gezien de korte doorlooptijd die momenteel geldt bij het aantrekken van nieuwe financiering, is het van wezenlijk belang dat vooraf volstrekt helder is dat de volledige garantiestelling verzekerd is, middels een achtervangovereenkomst tussen de gemeente en WSW.

Afspraken 2019	Eigenaar/initiatiefnemer
<p>Het werkgebied van Wonen Zuid en Woonpunt bestrijkt meerdere gemeenten die elk een achtervangovereenkomst hebben afgesloten voor een deel van de totale door WSW geborgde leningenportefeuille. Wonen Zuid en Woonpunt wensen de omvang van de achtervangovereenkomsten met gemeenten in balans te brengen naar rato van de WOZ-waarde van het woningbezit van in de betreffende gemeente ten opzichte van de WOZ-waarde van het totale woningbezit.</p> <p>Gemeente en Wonen Zuid, c.q. gemeente en Woonpunt, bespreken de herijking van de achtervangpositie vanaf 01-01-2018.</p> <p>Corporaties komen bij voorkeur tot een generieke achtervangovereenkomst. Gemeente Valkenburg sluit ten behoeve van de borgstelling voor Wonen Zuid vanaf 01-01-2018 een achtervangovereenkomst, eventueel gelimiteerd naar bedrag en eventueel gelimiteerd naar tijd. Wonen Zuid initieert hierover tijdig overleg met de gemeente.</p>	<p>Wonen Zuid - Woonpunt (gemeente)</p>
<p>Voor Woningstichting Berg en Terblijft is door de gemeente reeds een generieke achtervangovereenkomst afgesloten. Woningstichting Berg en Terblijft vraagt de gemeente deze te continueren.</p>	<p>Woningstichting Berg en Terblijft (gemeente)</p>
<p>De gemeente heeft het vaststellen van de WOZ-waarde ondergebracht bij het BSGW. Om onnodige bezwaarprocedures te voorkomen voeren BSGW en de individuele corporatie -voor definitieve vaststelling- overleg over de voorlopige beschikkingen. Dit overleg verloopt naar wens. Mocht in de uitvoering van deze afspraak stagnatie optreden, dan geeft de gemeente als opdrachtgever van BSGW, sturing om de stagnatie weg te nemen.</p>	<p>Corporaties</p> <p>Gemeente</p>

7 Ondertekening

Over de bovenstaande prestatieafspraken hebben d.d. 28 november 2018 te Valkenburg aan de Geul overeenstemming bereikt:

Gemeente Valkenburg aan de Geul



Dhr. C Vankan
Wethouder

Woningstichting Wonen Zuid



De heer ir. A. van Malde
Bestuurder

Woningstichting Woonpunt



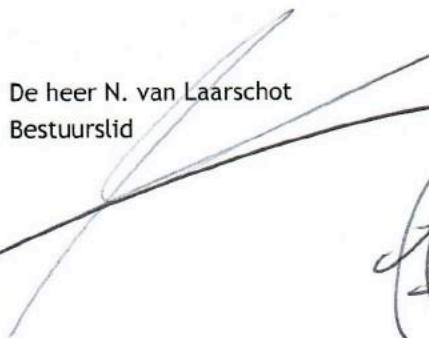
De heer G. Kerckhoffs,
Lid Raad van Bestuur

Woningstichting Berg en Terblijt



De heer H. Huntjens
Voorzitter Algemeen Bestuur

Huurdersvereniging Op het Zuiden



De heer N. van Laarschot
Bestuurslid

Huurdersvereniging Woonbelang



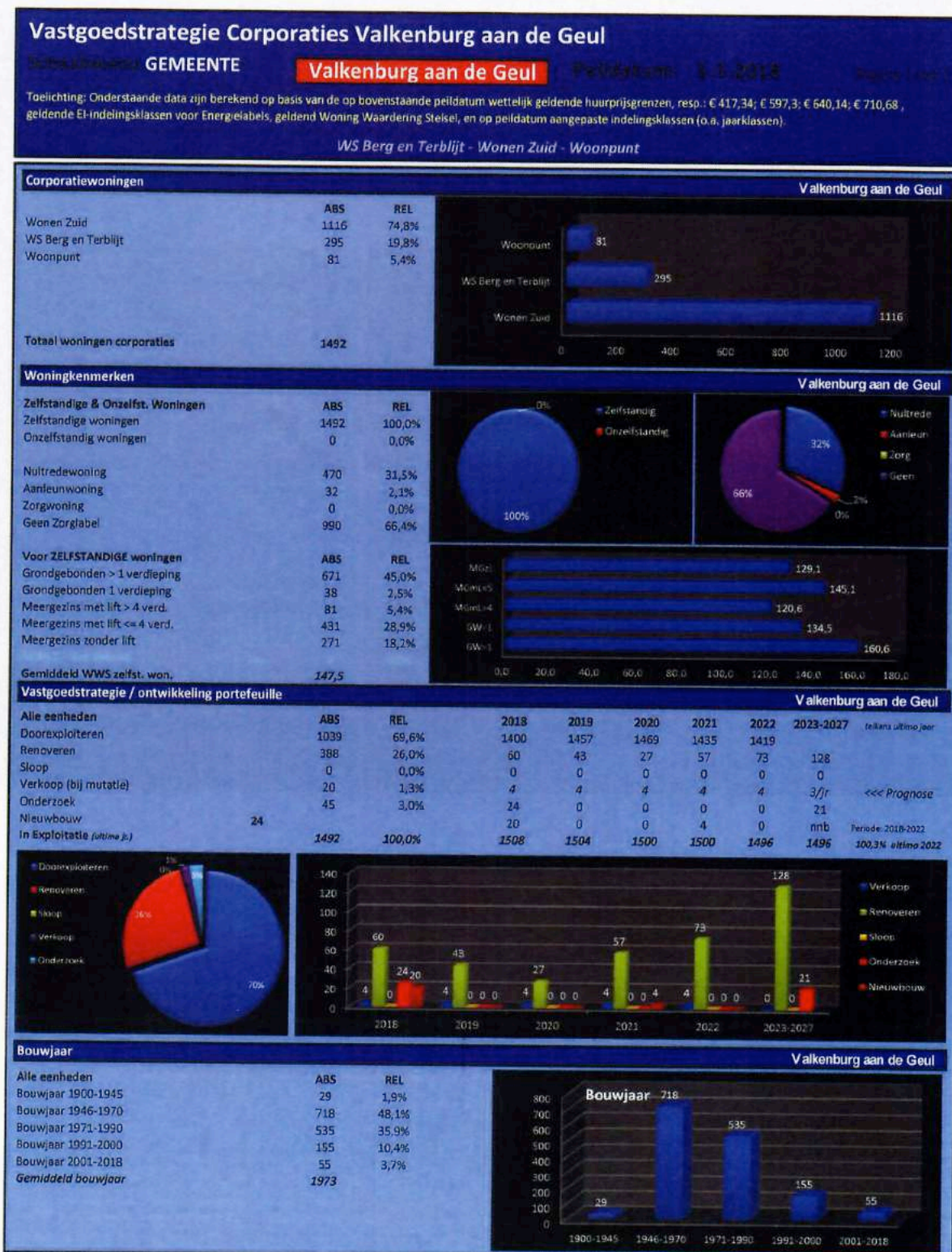
De heer J. van Geel
Voorzitter bestuur

Bewonersraad Berg en Terblijt



De heer B. Keijder
Gemandateerd lid

Bijlage 1: Vastgoedstrategie Corporaties Valkenburg aan de Geul peildatum 1-1-2018



Vastgoedstrategie Corporaties Valkenburg aan de Geul

Schiedamschen GEMEENTE

Valkenburg aan de Geul

Periodes: 1-1-2018

Pagina 1 van 2

Huurprijs categorie

Valkenburg aan de Geul

Voor ZELFSTANDIGE woningen

Netto Huurprijs

Maximale huur

Goedkoop (<=417,34)

ABS REL

ABS REL

Betaalbaar 1 (417,35 - 597,3)

116 7,8%

26 1,7%

Betaalbaar 2 (597,31 - 640,14)

953 63,9%

198 13,3%

Duur (640,15 - 710,68)

247 16,5%

122 8,2%

Geliberaliseerd (>710,68)

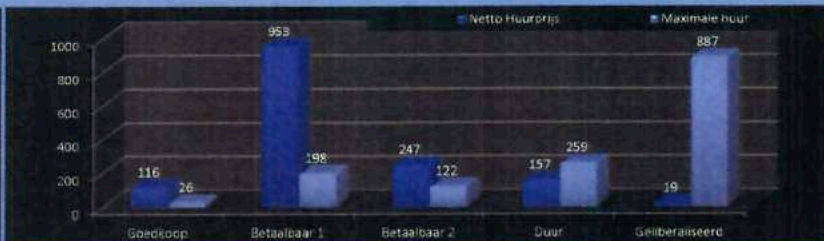
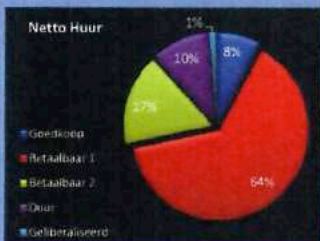
157 10,5%

259 17,4%

Gemiddelde huurprijs

€ 544,91

€ 728,13



Vastgoedwaarde

Valkenburg aan de Geul

Voor ZELFSTANDIGE woningen

GEM REL

Gemiddelde WOZ-waarde

€ 124.053

Gem. Netto jaarhuur als % gem WOZ

5,3%

Gem. Max jaarhuur als % gem WOZ

7,0%

Netto huur als % Maximale huur

74,8%

Duurzaamheid / Energie

Valkenburg aan de Geul

Voor ZELFSTANDIGE woningen

ABS REL

Energie label A - A++

104 7,0%

Energie label B

289 19,4%

Energie label C

455 30,5%

Energie label D

286 19,2%

Energie label E

183 12,3%

Energie label F

120 8,0%

Energie label G

55 3,7%

