

Concept Regionale Prestatieafspraken Parkstad Limburg 2019 – 2024

versie 14 maart 2019

Wordt op 29 maart 2019 vastgesteld door:

- Parkstadgemeenten / Stadsregio Parkstad Limburg
- Huurdersbelangenorganisaties / ROH
- Woningcorporaties / ROW

Inhoudsopgave

Oplegnotitie	Pagina 3
Thema 1 – Betaalbaarheid, Beschikbaarheid en Bereikbaarheid	Pagina 4
Thema 2 – Duurzaamheid	Pagina 15
Thema 3 – Wonen en Zorg	Pagina 18

Oplegnotitie

Voor u liggen de Regionale Prestatieafspraken 2019 – 2024, opgesteld door een kopgroep van gemeenten (Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf en Simpelveld), woningcorporaties (HEEMwonen, Weller, Wonen Limburg, Wonen Zuid, Woonpunt, WS Simpelveld en WS de Voorzorg) en het ROH over de thema's Betaalbaarheid, Beschikbaarheid en Bereikbaarheid, Duurzaamheid en Wonen en Zorg.

Besluitvorming

U wordt gevraagd om in te stemmen met:

1. de Regionale Prestatieafspraken 2019 – 2024 over de thema's Betaalbaarheid, Beschikbaarheid en Bereikbaarheid, Duurzaamheid en Wonen en Zorg;
2. het ter beschikking stellen van een budget van € 2.500,- (ROW) en €2.500,- (Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering Stadsregio Parkstad Limburg) voor de uitvoering van afspraak 1 van het thema Betaalbaarheid, Beschikbaarheid en Bereikbaarheid
3. het ter beschikking stellen van een budget van € 25.000,- (ROW) en €25.000,- (Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering Stadsregio Parkstad Limburg) voor de uitvoering van afspraak 3 van het thema Betaalbaarheid, Beschikbaarheid en Bereikbaarheid. Daarnaast wordt hiervoor gebruik gemaakt van een subsidiebedrag van € 40.000,- vanuit de Provincie Limburg.
4. de afspraak dat woningcorporaties de kosten dragen van het onder afspraak 4 van Wonen Zorg bedoelde onderzoek en afspraken maken over de onderlinge verdeling van de kosten.
5. de werkgroep de opdracht te geven om de ontwikkelingen in het kader van de Regio Deal én de acties die hieruit voortvloeien door te vertalen in de Regionale Prestatieafspraken en deze doorvertaling uiterlijk op 25 oktober 2019 voor te leggen.

Achtergrond

Eind juni 2017 hebben de gemeenteraden in Parkstad Limburg de Regionale Woonvisie 2017 – 2021 vastgesteld, waarbij elke gemeente ook de vertaling heeft gemaakt naar de lokale situatie. De Regionale Woonvisie geeft richting aan de ontwikkelingen op de woningmarkt; het in balans brengen van vraag en aanbod (zowel kwalitatief en kwantitatief), zodat rekening wordt gehouden met de veranderende bevolkingsontwikkeling en veranderende woonwensen.

In aanloop van de vaststelling van de Regionale Woonvisie hebben zowel de woningcorporaties verenigd in het ROW, en het ROH beiden in een zienswijze aangegeven nader invulling te willen geven aan de Regionale Woonvisie, door het sluiten van Regionale Prestatieafspraken. Op 1 juni 2017 is afgesproken om met een kopgroep van gemeenten, woningcorporaties en het ROH aan de slag te gaan met de Regionale Prestatieafspraken. Op 7 februari 2018 is de Regionale

Samenwerkingsagenda – als tussenstand naar Regionale Prestatieafspraken - bestuurlijk besproken en vastgesteld.

In deze tussenstand is richting gegeven aan de thema's die prioritair zijn opgepakt 'betaalbaarheid en beschikbaarheid, duurzaamheid en wonen en zorg'. Afgesproken is om deze thema's op te werken naar concrete Regionale Prestatieafspraken en andere thema's waarover mogelijk regionale samenwerkingsafspraken kunnen worden gemaakt wel te blijven monitoren, maar nu nog even niet concreet uit te werken. Dit betekent dat er is gekozen voor focus en een modulaire aanpak, waarin nieuwe thema's in de loop van de tijd kunnen worden toegevoegd.

Relatie met de Regio Deal

Een belangrijke (financiële) impuls voor de uitvoering van de volkshuisvestelijke opgave is de Regio Deal Transformatie Parkstad Limburg. Het onderdeel leefbaarheid en wonen is een belangrijk thema in deze deal tussen de regio Parkstad, Provincie Limburg en het rijk. De woningcorporaties hebben een belangrijke rol in de projecten die in de Regio Deal worden ondergebracht.

De verwachting is dat medio juni 2019 de Regio Deal wordt ondertekend. De komende tijd wordt de Regio Deal doorvertaald voor de Regionale Prestatieafspraken.

Overige gemeenten en woningcorporaties

De gemeenten Beekdaelen en Voerendaal en de woningcorporaties WS Voerendaal en ZO Wonen zijn niet betrokken geweest bij het opstellen van voorliggende Regionale Prestatieafspraken, maar worden bij deze uitgenodigd aan te sluiten.

Financiën

Voor de uitvoering van de Regionale Prestatieafspraken wordt een budget van in totaal €55.000,- gevraagd. Er is een subsidie van Provincie Limburg aangetrokken van €40.000,-.

Daarnaast zal uit enkele afspraken nog een additionele financiële vraag kunnen ontstaan. Financiële vragen zullen altijd worden voorgelegd aan de deelnemende partijen voor zover zij een rol hebben bij de actiepunten. Zo wordt de komende tijd onderzocht wat de financiële gevolgen zijn van de uitvoering van afspraak 2 onder het thema Duurzaamheid.

Thema 1 – Betaalbaarheid, Beschikbaarheid en Bereikbaarheid

A. REGIONALE INLEIDING OP HET THEMA BETAALBAARHEID, BESCHIKBAARHEID EN BEREIKBAARHEID

De regio Parkstad fungeert als één woningmarkt. Verhuisbewegingen op de woningmarkt laten zien dat klanten (huurders en kopers) op de woningmarkt zich niks aantrekken van gemeentegrenzen. Om ervoor te zorgen dat de regio Parkstad een aantrekkelijke regio is om te wonen, is afstemming en samenwerking op de woningmarkt noodzakelijk. Bijvoorbeeld door afspraken te maken over het aanbod sociale huurwoningen, waar uit eerdere onderzoeken onderliggend aan de Regionale Woonvisie een gewenste groei van circa 700 sociale huurwoningen op korte termijn wordt geprognoseerd.

Het aanbod aan sociale huurwoningen is door sloop en verdunning de afgelopen jaren afgenomen. Daarnaast hebben o.a. passend en Europees toewijzen, kaders voor huurprijsbeleid in relatie tot corporatieheffingen, maar ook renovaties van woningen, nieuwbouw, aankoop en verkoop van woningen invloed op de beschikbaarheid van betaalbare woningen. Tegelijkertijd constateren we in diverse onderzoeken onderliggend aan de Regionale Woonvisie dat de vraag naar betaalbare huurwoningen toeneemt, terwijl we problemen zien ontstaan in (de onderkant van) het particuliere koopsegment. In de Regionale Woonvisie 2017 – 2021 zijn op regionaal niveau uitspraken gedaan over het thema betaalbaarheid en beschikbaarheid.

Deze uitspraken zijn uitgangspunten voor de Regionale Prestatieafspraken waarin woningcorporaties, huurdersbelangenorganisaties en gemeenten afspraken om te komen tot voldoende aanbod van betaalbare sociale huurwoningen in verhouding tot de vraag vanuit de verschillende doelgroepen.

B. CONCEPT AFSPRAKEN BETAALBAARHEID, BESCHIKBAARHEID EN BEREIKBAARHEID

Afspraak 1: Inzicht en afstemming van de omvang van de betaalbare (sociale) huurwoningvoorraad

We willen naar een meerjarige kwantitatieve afspraak met een horizon van vijf jaar over de ontwikkeling (omvang) van de sociale en middeldure huurwoningvoorraad in Parkstad naar betaalbaarheidsklasse (en duurzaamheidsklasse i.r.t. totale woonlasten) én ruimtelijke spreiding van het aanbod sociale huurwoningen. Een afspraak die we elke twee jaar willen actualiseren. Daarvoor hebben we méér inzicht in de vraagontwikkeling vanuit de doelgroep in relatie tot het aanbod nodig.

Om hier te komen spreken we het volgende af:

1. als eerste wordt onder voorzitterschap van de Stadsregio Parkstad Limburg een werkgroep samengesteld die het beschikbaar woningmarktonderzoek en het regio-SVB in samenhang zal laten analyseren en discrepanties in beeld

brengen. Het ROW en de Stadsregio Parkstad Limburg stellen ieder een bedrag van €2500,- hiervoor beschikbaar (totaal €5000,-).

2. op basis van deze analyse wordt uiterlijk op 25-10-2019 een gezamenlijke regionale doelstelling over de ontwikkeling (omvang) van de sociale huurwoningvoorraad in Parkstad naar betaalbaarheidsklasse (en duurzaamheidsklasse i.r.t. totale woonlasten) ter vaststelling voorgesteld aan de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van de Stadsregio Parkstad Limburg, de directie van de woningcorporaties (ROW) en het bestuur van het ROH.
3. vervolgens (na 25-10-2019) zullen partijen vanuit deze vastgestelde ambitie vanuit een regionale invalshoek in gesprek treden over de ruimtelijke spreiding van het aanbod sociale huurwoningen, van diverse kwaliteitsniveaus voor diverse doelgroepen, passend bij de sociale huuropgave per gemeente.

Zolang er nog geen concrete kwantitatieve doelstelling is, blijft de bestuurlijke afspraak d.d. 7 februari 2018 vigerend. Dit houdt in dat de sociale huurvoorraad op de middellange termijn (2025) minimaal gelijk blijft en op de korte termijn ingezet wordt op verruiming van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. De vertaling hiervan naar de lokale situatie kan verschillen. In sommige gebieden is ruimte voor groei, in andere sprake van krimp van het aantal sociale huurwoningen.

Afspraak 2: Eén gezamenlijk strategisch voorraadbeheer op regionaal niveau

Om uitvoering te geven aan afspraak 1, spreken de woningcorporaties in het ROW af om in gezamenlijkheid voorraadplannen onderling uit te wisselen. Dit gebeurt op dit moment ook al, maar de volgende stap is om niet alleen de geplande ontwikkelingen wat betreft renovatie, sloop, aankoop, verkoop en nieuwbouwplannen op regionaal niveau in beeld te brengen, maar ook af te stemmen. Zo wordt de lange termijn ontwikkeling inzichtelijk gemaakt (5 jaar horizon) en wordt de realisatie van de opgave jaarlijks gemonitord. De werkgroep regio-SVB krijgt de opdracht om op deze wijze het instrument door te ontwikkelen als sturingsinstrument. De inzichten die hieruit ontstaan worden jaarlijks met partners besproken en zijn input voor bijstelling van het regio-SVB en de nieuwe prestatieafspraken. Het regio-SVB wordt met voorrang uitgewerkt in het regionaal GIS-systeem (afspraak 3).

Afspraak 3: de ontwikkeling van een regionaal GIS-systeem

De Stadsregio Parkstad Limburg zal - mede in opdracht van Parkstadgemeenten, woningcorporaties en ROH - een gezamenlijk GIS-systeem ontwikkelen om vraag en aanbod te kunnen volgen en realisatie van de – nog te bepalen doelstelling – te monitoren. Dit systeem zal vanaf 25-10-2019 actief zijn en is toegankelijk voor Stadsregio Parkstad Limburg, de Parkstadgemeenten, de woningcorporaties verenigd in het ROW en het ROH, waarbij het ook mogelijk is om op te schalen naar Zuid-Limburgs niveau.

Op regionaal niveau is er enorm veel informatie aanwezig, bij overheden, woningcorporaties en ROH. Met de reeds beschikbare informatie kan slimmer worden omgesprongen, door informatie op een centrale plek bij elkaar te brengen en analyses gezamenlijk uit te voeren. En daar waar kennis nu wel bij elkaar wordt

gebracht, kan deze nog beter worden benut voor prognoses en monitoring, als data beter in samenhang geanalyseerd wordt.

Bovendien ontbreekt een soort ketengedachte en zijn bepaalde gegevensbronnen te eendimensionaal om er op zichzelf staand iets mee te kunnen doen. Bepaalde informatie is niet bij alle partijen beschikbaar, waardoor een regionale analyse, prognose en monitoring niet dekkend is. Bovendien zitten er blinde vlekken in de data die moeten worden weggewerkt en relevante ontwikkelingen, bijvoorbeeld op het gebied van de regiodeal, warmtevisies of in portefeuillestrategieën zouden in samenhang geregistreerd en geanalyseerd moeten kunnen worden.

De oplossing hiervoor zit niet in het opzetten van een geheel nieuw systeem, maar in het beter ontsluiten van bestaande gegevensbronnen. Partijen spreken af beschikbare gegevensbronnen en systemen bijeen te brengen in een gezamenlijk GIS-systeem. Er wordt als het ware een schil rond bestaande bronnen gebouwd die vervolgens modulair kunnen worden verbreed. Op die manier blijven partijen verzekerd van de reeds beschikbare data, maar ontstaat wel de meerwaarde van de koppeling tussen die data. Hier ligt ook een koppeling met de hoofdstukken Wonen en Zorg en Duurzaamheid (in het kader van de Warmtetransitie).

Er wordt een publieksvriendelijke versie gemaakt van het GIS systeem die bijvoorbeeld gepresenteerd kan worden aan verschillende doelgroepen, zoals individuele huurdersorganisaties, gemeenteraden, zodat ook voor hen feiten en beleid en onderliggende afwegingskaders meer transparant en beter inzichtelijk worden. Deze viewer moet ook beschikbaar komen voor andere domeinen binnen de aangesloten partijen. Er wordt een regionaal convenant opgesteld voor het wederzijds tussen partijen inzichtelijk maken van bestaande gegevens- bestanden en monitors. Daarbij wordt bovendien bepaald welke partijen toegang hebben tot welke informatie.

Er wordt op dit moment uitgegaan van een benodigd budget van circa €90.000,- voor de het oprichten van het GIS systeem. Hiervoor is reeds een subsidiebedrag van de Provincie Limburg toegezegd van €40.000,- (onder voorwaarden). Stadsregio Parkstad Limburg en ROW investeren ieder een bedrag van €25.000,- voor de ontwikkeling van het systeem.

Nadat het systeem actief is, zullen afspraken worden gemaakt over het structureel vullen van het systeem met data, de wijze waarop analyse plaatsvindt en over de doorontwikkeling van het systeem. Hier zullen ook nog structurele kosten ontstaan abonnement- / analysekosten.

Deze afspraak wordt nader uitgewerkt door de themagroep GIS van de Regionale Prestatieafspraken. Eerst wordt er een Programma van Eisen opgesteld, die als basis dient voor een aanbesteding. Hier worden partijen ook in betrokken. In het kader van de prestatieafspraken zal in beginsel uit het midden van de corporaties, regio/gemeenten en het ROH capaciteit beschikbaar gesteld worden om vanuit de analyses jaarlijks een regionale doorvertaling in beleid en programma's te maken.

Afspraak 4: Het inpassen van particuliere woningen ten behoeve van de verruiming van de sociale huurwoningvoorraad.

De Parkstadgemeenten vinden het van belang dat woningcorporaties tot en met 2025 in de regio jaarlijks 125 particuliere woningen in ponden, conform de ambities van de Regio Deal Transformatie Parkstad Limburg. ROW en ROH onderkennen het belang, omdat dit de beschikbaarheid van de sociale huurwoningvoorraad snel verbetert én een bijdrage kan leveren aan herstructurering, gericht op het verbeteren van de kwaliteit van woongebieden. Stadsregio Parkstad Limburg en de Parkstadgemeenten zullen zich inzetten om deze ontwikkeling te ondersteunen, door inzet van het netwerk en lobby.

In kader van de regiodeal zijn er door woningcorporaties een aantal concrete projecten benoemd, waarbij woningcorporaties zich richten op inponden (zie kaart 1: aangedragen projecten woningcorporaties m.b.t. inponden). Daarnaast zullen vanuit een groeistrategie de woningcorporaties zich de komende vijf jaar richten op specifieke wijken / buurten (zie kaart 2, indicatieve kaart voor inponden) als zoekgebieden voor het inponden van particuliere woningen, daar waar dit bijdraagt aan het brede volkshuisvestelijke belang én het past in de portefeuillestrategie van de desbetreffende woningcorporatie (zie kaart 3, geografische concentratie woningcorporaties) .

Per gebied en per woningcorporatie worden nadere afspraken gemaakt over de aantallen, de maximale prijs en het minimale kwaliteitsniveau die de woningcorporaties stellen aan de woningen die op deze wijze voor een langdurige periode aan de portefeuilles van woningcorporaties worden toegevoegd. Hierbij kan het gaan om inzet als goedkope, betaalbare of middeldure huurwoning. Specifieke aandacht is er voor woningen die dreigen te worden geëxecuteerd, waarmee in een vroeg stadium afspraken kunnen worden gemaakt met hypotheekverstrekkers.

Het inponden van particuliere woningen mag geen negatieve gevolgen hebben voor de reguliere bedrijfsvoering van woningcorporaties en de financiële middelen ten behoeve van de primaire doelgroep.

Het inponden van woningen is één van de manieren om invulling te geven aan de opgave (afpraak 1), samen met sloop/nieuwbouw en samenvoegen van woningen. Als op termijn de vraag naar sociale huurwoningen wegvalt, zijn partijen gezamenlijk verantwoordelijk voor de balans in de totale woningvoorraad.

In het kader van de Regio Deal wordt óók samengewerkt in gebieden, waar de aanpak van sociaaleconomische achterstanden wordt verbonden met de aanpak van de woningmarktproblematiek. Via diverse instrumenten werken overheid en woningcorporaties samen aan de aanpak van incourant particulier woningbezit, waarbij de ambitie bij de indiening van de propositie van de Regio Deal uiteindelijk is om 1500 particuliere woningen van de woningmarkt te onttrekken en 625 particuliere woningen te verbeteren.

Afspraak 5: Terughoudend met de verkoop van sociale huurwoningen

Gemeenten vragen aan woningcorporaties om zeer terughoudend met de verkoop van sociale huurwoningen te zijn. Er is op dit moment op regionaal niveau immers

geen overschotsituatie in de sociale huursector, maar wel in de particuliere koopsector.

In de Regionale Woonvisie 2017 - 2021 hebben gemeenten criteria beschreven, op basis waarvan afspraken over de verkoop van sociale huurwoningen kunnen worden gemaakt:

1. de woning / het complex over een goede uitstraling en casco beschikt
2. de woning / het complex minimaal energielabel B beschikt
3. de woning / het complex minimaal 15 jaar onderhoudsarm is
4. de woning / het complex niet in een toekomstig herstructurerings-/verdunningsgebied ligt

Daarnaast vindt het ROH het in principe onwenselijk om in gebieden waar een hoge vraag aan sociale huurwoningen bestaat, de sociale huursector te verkleinen. Dit zou zich kunnen vertalen in een extra criterium:

5. de woning / het complex ligt niet in een gebied waar druk op de sociale huurwoningmarkt bestaat, of wordt gecompenseerd door toevoegingen in de sociale huursector in dat gebied, binnen de kaders van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Gemeenten, ROW en ROH willen voorkomen dat een (goedkoop) koopsegment ontstaat, waar mensen tegen hoge onderhoudslasten aanlopen die zij moeilijk op kunnen brengen, en waar verduurzaming van de voorraad achterblijft. Bovendien moet verkoop toekomstige herstructurering niet onder druk mogen zetten.

Verkoop van woningen door woningcorporaties kán om diverse redenen (ook financieel) echter toch wenselijk zijn en bijdragen aan het volkshuisvestelijk belang, bijvoorbeeld als het gaat om specifieke woningen die als kluswoning voor particulieren kunnen worden ingezet. Bij mogelijke verkoop van sociale huurwoningen door woningcorporaties worden de criteria van gemeenten en ROH hebben meegegeven in overweging meegenomen. Dit wordt expliciet gemaakt in het regio SVB.

Afspraak 6: Aandacht voor woonlastenbenadering

Het ROH heeft behoefte om meer zicht te krijgen op de woonlasten in de regio Parkstad Limburg en zou graag een regionaal woonlastenonderzoek willen initiëren.

Woningcorporaties en gemeenten erkennen dat betaalbaarheid van woonlasten een aandachtspunt is. Vertrekpunt is dat partijen zich, waar relevant met partners uit het sociaal domein, richten op het zo goed mogelijk benutten van de samenwerking en sturingsmogelijkheden rondom betaalbaarheidsproblematiek van (kwetsbare) doelgroepen. Daarom zal worden gestart met een eerste verkennend onderzoek naar de aard, omvang en huidige aanpak van woonlastenproblemen in Parkstad Limburg op basis van de ervaringen en beschikbare informatie vanuit de woningcorporaties, de gemeenten (sociaal domein) en de huurdersorganisaties (e.e.a. in afstemming met afspraak 6 van het thema Wonen en Zorg). Zij maken daarbij tevens gebruik van inzichten uit landelijke onderzoeken omtrent

woonlastenproblematiek. Daarna gaan partijen met elkaar in overleg over de bevindingen. Daarbij worden ook de gevolgen van recente landelijke ontwikkelingen op het gebied van huurbeleid gemonitord en geanalyseerd (kamerbrief Minister Ollongron over maatregelen huurwoningmarkt d.d. 22 februari 2019).

Afspraak 7: De Voorzieningenwijzer

Uit het midden van het ROW wordt een bestuurlijk aanspreekpunt en ambtelijk ondersteuner aangewezen die inzet op ontwikkeling en implementatie van instrumenten (bijv. de Voorzieningenwijzer) om het gebruik van bestaande (financiële) instrumenten en regelingen voor de doelgroep te verbeteren. Hierbij ligt ook een relatie met het traject Regio Deal Parkstad Limburg.

Afspraak 8: Eén gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem

In het kader van de bovenstaande afspraken zijn de woningcorporaties in Parkstad Limburg voornemens om gezamenlijk één woonruimteverdeelsysteem hanteren. Het belang hiervan wordt onderschreven door Stadsregio Parkstad Limburg en het ROH. Het is voor de hand liggend om aan te sluiten op bestaande samenwerkingsverbanden, zoals TIL.

Eén woonruimteverdeelsysteem zorgt niet alléén voor één centraal punt voor de klant, ook is het een voordeel dat uniforme cijfers kunnen worden gegenereerd over het WRV (inschrijvingen, nieuwe verhuringen, wachttijd/slaagkans, doelgroepen, huisvesting bijzondere doelgroep, et cetera) en strategische en beleidsmatige sturingsinformatie Parkstad-breed. Hiermee kan de vraag-aanbodontwikkeling op basis van woningmarktonderzoek / regio-svb en hieruit vastgestelde doelstellingen over beschikbare voorraad naar huurprijsklasse “passend” zijn beter worden onderbouwd. Dit is input voor afspraak 1.

Afspraak 9: Huisvesting huurwoningen voor middeninkomens

Stadsregio Parkstad Limburg constateert dat investeringen in het aanbod huurwoningen voor middeninkomens vanuit de markt achterblijft en dat woningcorporaties op verschillende wijzen omgaan met de huisvesting van middeninkomens.

Stadsregio Parkstad Limburg en woningcorporaties gaan daarom de mogelijkheden van een gezamenlijke strategie voor de huisvesting van middeninkomens onderzoeken. Dit is aanvullend aan afspraak 1 (opgave sociale huur).

Afspraak 10: Rol van de regio en gemeenten bij de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen.

Woningcorporaties geven aan dat ook gemeenten een rol (kunnen) spelen in het betaalbaar houden van de sociale woningvoorraad. Bij woon- of grondbeleid kan bijvoorbeeld rekening worden gehouden met de gevolgen voor de sociale huurwoningvoorraad. Gemeenten zullen - daar waar mogelijk - bij nieuwe beleidsvoornemens hiermee rekening houden.

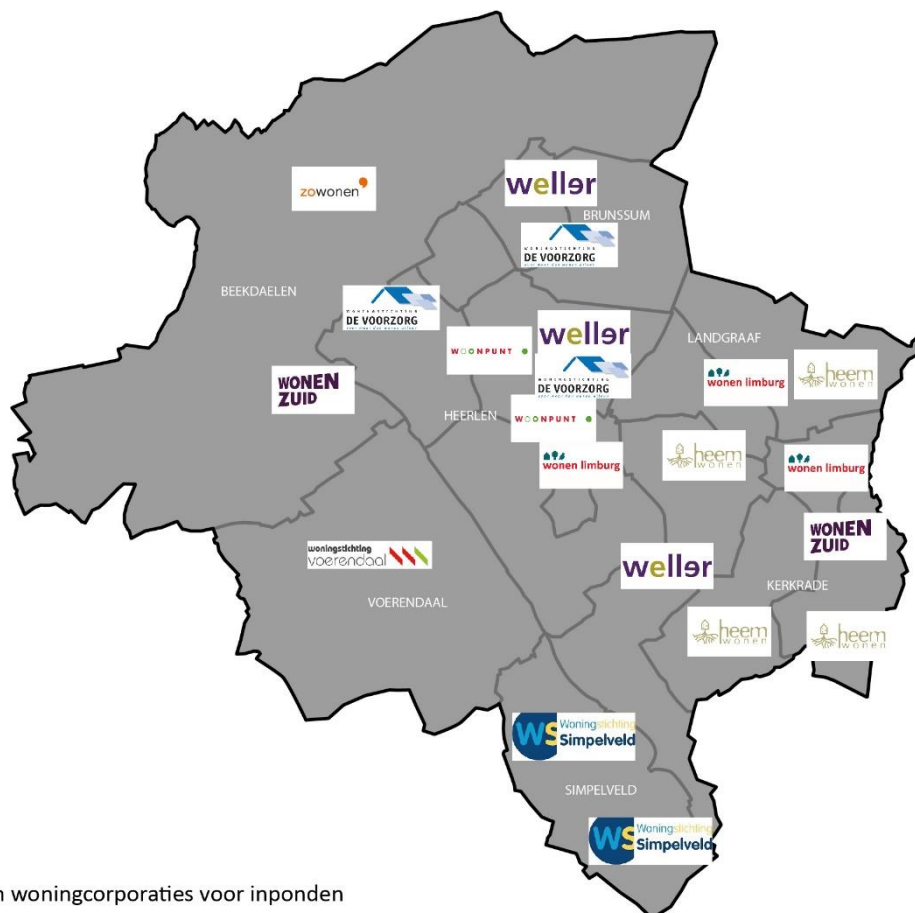
Bijlage 1: Definities

- **Betaalbaarheid** = de verhouding tussen wat een huishouden moet betalen aan woonlasten en het verzamelinkomen. Betaalbaarheid krijgt vorm en inhoud door het beleid van de woningcorporaties binnen de wettelijke kaders die door de nationale overheid zijn gesteld. Wettelijk wordt sturing gegeven aan de huurgrenzen voor de doelgroep met recht op huurtoeslag.
- **Beschikbaarheid** = het aantal betaalbare (huur)woningen dat daadwerkelijk vrij/beschikbaar komt
- **Bereikbaarheid** = omvang van de het aantal woningen in de betaalbare klasse. Er zijn verschillende prijsklassen voor verschillende doelgroepen.
- **Goedkoop huurwoningen**: t/m de kwaliteitskortingsgrens
- **Betaalbare huurwoning 1**: tussen kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens
- **Betaalbare huurwoning 2**: tussen de eerste en de tweede aftoppingsgrens
- **Middeldure huurwoning 1**: tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberaliseringsgrens
- **Middeldure huurwoning 2**: tussen de liberaliseringsgrens en de €900
- **Dure huurwoning**: boven de €900

Kaart 1: aangedragen projecten woningcorporaties m.b.t. inponden

P.M. (aan te vullen vanuit advies woningcorporaties voor Regio Deal Parkstad).

Kaart 2: indicatieve zoekgebieden van woningcorporaties voor inpenden op basis van het geografisch werkgebied



indicatieve zoekgebieden van woningcorporaties voor inpenden

Kaart 3: Geografische spreiding woningcorporatiebezit

P.M.

Thema 2 - Duurzaamheid

A. REGIONALE INLEIDING OP HET THEMA WONEN EN DUURZAAMHEID

Vanuit de opgaven in Parkstad wordt er al jaren gewerkt aan het herstellen van de balans op de regionale woningmarkt in kwantitatief en kwalitatief opzicht. Hiertoe is kaderstellend regionaal beleid (de Regionale Woonvisie) geformuleerd en door de gemeenten vastgesteld en is een regionale woningmarktprogrammering van kracht. Door de bestuurscommissie Wonen en Herstructurering is vastgesteld dat het courant houden van de bestaande woningvoorraad de meest urgente opgave is voor de komende jaren.

De sector woningmarkt is belangrijk in het verduurzamen van de regio. Er is gebleken dat een groot deel van het energiegebruik in Parkstad voor rekening komt van deze sector en er kansen liggen voor energiebesparing en duurzame energieopwekking, zoals zonnepanelen. De verduurzaming van de regionale woningvoorraad, zowel de particuliere als de sociale woningvoorraad, is daarmee een speerpunt binnen het regionale energiebeleid (PALET).

Om de verduurzaming in de regio te bevorderen worden Regionale Prestatieafspraken voorbereid waarin woningcorporaties, huurdersbelangenorganisaties en gemeenten afspraken maken om te komen tot een versnelling van de verduurzaming van de (sociale) woningmarkt.

B. CONCEPT AFSPRAKEN DUURZAAMHEID

Afspraak 1: De corporaties spreken af gegevens omtrent de verduurzaming van hun bezit onderling te delen en inzichtelijk te maken om hiermee de stand van de verduurzaming van het corporatiebezit in Parkstad in beeld te brengen. Dit zal worden gekoppeld aan het GIS-systeem.

Het reeds bestaande regionale SVB wordt hiertoe uitgebreid met het thema duurzaamheid. De gegevens uit de Routekaart Verduurzaming van Aedes en de gegevens uit de studie van CE-Delft worden hiervoor als onderlegger gebruikt.

Voorstel aanpak:

De werkgroep Wonen en Duurzaamheid ziet, op basis van de bestaande samenwerking en afspraken tussen corporaties in ROW verband, koppelkansen. Deze hebben betrekking op:

- Het in beeld brengen van de opgave rond het energie-neutraal, Co2-neutraal en gasloos maken van de regio als het gaat om corporatiewoningen. Indien wenselijk, mogelijk en relevant later uit te breiden met duurzame ambities op het vlak van bijvoorbeeld circulariteit en klimaatadaptatie (bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren).
- Het spiegelen van deze opgave met het bestaande corporatiebeleid / SVB.
- Het afstemmen van dit beleid met toekomstige Warmtevisies en -plannen op regionaal en gemeentelijk niveau (deze worden uiterlijk in 2021 opgeleverd). En andersom dit beleid input laten zijn voor voornoemde visie en plannen. Dit gebeurt uiteraard in samenwerking met de regionale Warmte coördinator.

- Het creëren van collectiviteitsvoordelen als het gaat om inhuren van expertise en het inkopen van producten, diensten en energie.
- Het met elkaar delen van opgedane kennis vanuit duurzame projecten en -platforms als ISIS, LEKTA.

In 2019 zal de inzet met name gericht zijn op de eerste drie punten. Zodra op deze punten meer helderheid is, worden de volgende punten steeds relevanter. Naast de te besteden eigen tijd verwachten we enige externe ondersteuning nodig te hebben. Dit om verzamelde data te verrijken en te analyseren, helder te presenteren en te koppelen aan de regionale verduurzamingsopgave. Mocht zich een financieel vraagstuk voordoen, dan wordt er eerst een plan van aanpak opgesteld, waarna een offerte zal worden aangevraagd en wordt deze voorgelegd aan de werkgroep. Binnen de werkgroep zal in overleg naar dekking worden gezocht binnen de deelnemende partijen.

Afspraak 2: Corporaties, gemeenten en ROH stemmen de inzet van Duurzaamheidscoaches/ Energiecoaches van gemeenten, corporaties en energiecoöperaties onderling af om een effectieve en Parkstad-dekkende aanpak te realiseren.

Doel is huurders en particuliere woningeigenaren te informeren over wat ze zelf kunnen doen om hun woning te verduurzamen en welke winst kan worden gehaald wat betreft woonlasten. Tevens wordt verkend of een fysiek loket, waar men terecht kan voor vragen over energiegebruik, gedrag, woonlasten en technische vragen kan worden gerealiseerd. Ook zal er onderzocht worden hoe de samenwerking met de WoonWijzerWinkel kan worden gezocht.

Voorstel aanpak:

- Verkennen uitwerken F€IN Lab methode; deze methode is reeds in de werkgroep PALET Sociale Woningbouw opgepakt; de F€IN Lab methode (www.feinlab.nl) biedt een methode die, na een energierenovatie, het werkelijk energiegebruik voorspelt en dit vertaalt naar te besparen Euro's. Deze voorspelling moet een meer betrouwbare onderbouwing opleveren voor toekomstige leningen en de mogelijkheden om rente en aflossing te kunnen betalen uit de besparingen op de energienota van de bewoners. Deze methode wordt reeds door enkele corporaties actief ingezet bij huurdersvoorlichting. Verkend zal worden of deze tool breder kan worden ingezet en ontwikkeld tot een instrument voor de energiecoaches zelf of in het algemeen voor alle burgers.
Kostenindicatie max. € 10.000; afhankelijk van uiteindelijke vraagstelling.
- Nadere analyse huurdersraadpleging. Hierin zitten veel aanknopingspunten m.b.t. wat de huurders zelf kunnen doen. Het is aan partijen om deze kans te grijpen.

Doelstelling:

- Informatieverstrekking
- Kennisplatform

Instrument (grondslag en legitimatie huurdersraadpleging):

- Bewoners/wijkavonden organisatie (HO/ gem/corporaties.) (b.v. 2 in iedere gemeente in 2019)
- Website voor zelfzorg en individueel aanbod corporaties aan huurders discussiefora over aanbod en behoeften
- Duurmeting/ onderzoek komende jaren over gebruik en (ontwikkeling) gedrag (onderzoek laten ontwikkelen door ICIS)

Inschatting benodigd budget:

- Inzet medewerkers/ energiecoaches (corporaties en gemeenten en ROH-vrijwilligers (gesloten beurs)
- Proces begeleiding, beheer en organisatie 2019 (€10.000,00 in 2019)
- Benaderen huurders en buurtbewoners P.M.
- Ontwikkeling uitstraling (eenvoudige marketing) en implementatie website en forum (€5.000,00 eenmalig €750,00 jaarlijkse exploitatie)

Voor deze financiële vraag is nog geen dekking voorzien. De deelnemende partijen van de Regionale Prestatieafspraken zullen in overleg de verdeling van de kosten afstemmen.

Afspraak 3: De lokale en regionale overheden nemen de regierol bij het opstellen van Warmtevisies en de Regionale Energie Strategie.

Niet alleen wat betreft de wettelijke verplichtingen hieromtrent maar ook wat betreft het tijdig betrekken van hun stakeholders zoals het ROH en de woningcorporaties. Zodra deze bekend zijn worden planning en proces van de gemeentelijke warmtevisies en de RES afgestemd.

Voorstel aanpak:

- Planning Warmtevisie, Warmteplannen en Pilots (Q1)
- Warmtevisie (Q2)
- Warmteplannen ontwikkelen (Q2, Q3, Q4)
- Pilotinventarisatie (Q2)
- Aanvraag Proeftuin uitkering (ntb door BZK)

Thema 3 - Wonen en Zorg

A. REGIONALE INLEIDING OP HET THEMA WONEN EN ZORG

Het is de ambitie om 'wonen' en 'zorg' goed met elkaar te verbinden en de samenwerking op dit snijvlak verder te professionaliseren. Dusdanig dat een goede doorvertaling van de ontwikkelingen in de demografie en zorg naar de volkshuisvesting kan ontstaan. De gezamenlijke opgave van wonen en zorg hangt zodoende nauw samen met de vraagstukken: 'welke uitdagingen komen we tegen, wie staat waarvoor aan de lat en hoe gaan we dit organiseren?' Alleen door een goed georganiseerde samenwerking en afstemming kunnen integrale oplossingen worden geboden en op een efficiëntere manier complexe bestuurlijke vraagstukken van onderop worden aangepakt. Hierbij is afstemming op regionaal niveau belangrijk.

Wonen en zorg is goed geagendeerd op diverse bestuurlijke tafels alsook in programma's en beleidstukken. Dit is onder meer te danken aan de inzet van de projectgroep Wonen en Zorg (provincie, het ROH, Stadsregio Parkstad Limburg, zorgpartijen, corporaties en gemeenten). De integrale aanpak in het Jaarplan Wonen en Zorg Parkstad Limburg 2018 maakt het mogelijk om de opgave in afstemming met betrokken partijen steeds beter te kunnen managen en te sturen op ontwikkelingen die zich voordoen. De betrokken partijen nemen steeds meer vanuit hun taakveld hun verantwoordelijkheid bij de acties in het Jaarplan. Het Jaarplan, is vertaald in deze regionale samenwerkingsafspraken. Commitment en mandaat van partijen blijft bij dit thema een belangrijk aandachtspunt, maar de focus ligt voortaan bij concrete projecten en acties. Geconstateerd wordt namelijk, dat na een tijd van afstemming nu vooral aandacht moet uitgaan naar uitvoering van concrete plannen.

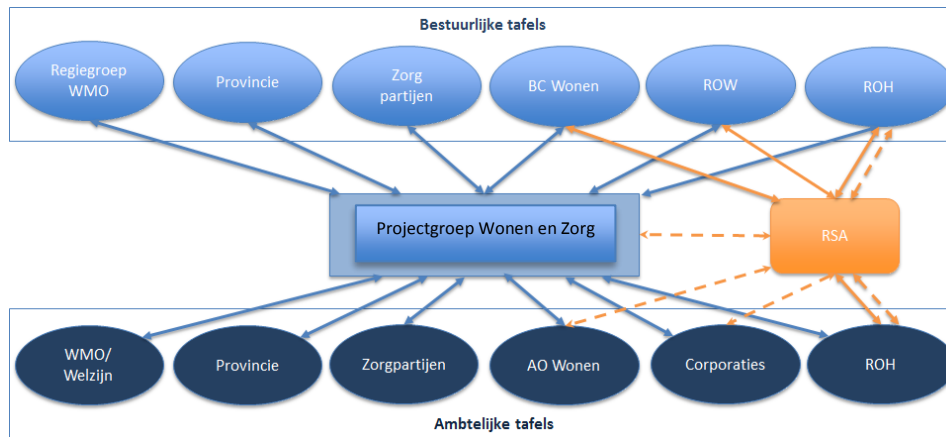
B. CONCEPT AFSPRAKEN WONEN EN ZORG

Afspraak 1: Inzet van Strategisch Overleg om kwesties bestuurlijk te agenderen

De doelstelling van deze projectgroep verandert nu van een inhoudelijk afstemmingsoverleg in een strategisch overleg en heeft tot doel het agenderen van strategische adviezen waarvan het van belang is dat die op regionale schaal worden opgepakt en op bestuurlijke tafels terecht komen.

Stadsregio Parkstad Limburg heeft de afgelopen jaren middelen en capaciteit ingezet voor wonen en zorg. Zij organiseerde een ambtelijke projectgroep, die bestond uit medewerkers van de Provincie, Parkstad, Housing Parkstad, gemeenten, corporaties, zorgpartijen en het ROH: partijen die actief zijn op het snijvlak van volkshuisvesting en zorg/welzijn. Het was ook voor andere gemeenten, corporaties en zorgpartijen mogelijk om hieraan deel te nemen.

De leden van deze projectgroep brachten thema's in die in hun sector spelen en betrekking hebben op het thema wonen en zorg. Ze vertegenwoordigden niet de collega's die niet deelnemen aan dit platform.



Oude situatie Projectgroep

Waar de afstemming in het kader van Wonen en zorg in 2018 nog een kwestie was van probleemanalyse, moet het in 2019 vooral gaan over concrete vraagstukken die zich in de praktijk voordoen.

Er wordt nu besloten de projectgroep op te heffen en het strategisch overleg formeel op te richten onder de voorwaarde, dat dit overleg bemenst wordt met medewerkers die voldoende toegang hebben tot de bestuurders.

De portefeuillehouders WMO/Welzijn/Zorg van de regiogemeenten worden hiervan in kennis gesteld en verzocht intern hiervoor strategisch beleidsadviseurs beschikbaar te stellen en een advies uit te brengen over deelname van andere partijen (aanvullend bovenop corporaties, Parkstad Limburg, gemeenten, ROH, Provincie).

Partijen organiseren zich per casus buiten het strategisch overleg om. Als zich een vraagstuk voordoet, dat van regionale aard is en strategisch van belang is, wordt dit in het strategisch overleg behandeld en indien nodig bestuurlijk geagendeerd. Dat betekent dat de bestuurstafels dit strategisch overleg dan ook de ruimte moeten geven om gevraagd en ongevraagd advies uit te brengen. Daarnaast kunnen de bestuurlijke tafels andersom ook het strategisch overleg inzetten om vraagstukken te agenderen op andere bestuurstafels. Daarmee wordt voorkomen dat de voortgang in dit programma stagneert door mandaatdiscussies. Het strategisch overleg heeft verder de taak om vanuit W&Z input te leveren voor de regionale samenwerkingsagenda en bewaakt de voortgang van de W&Z-afspraken in de regionale samenwerkingsafspraken.

Afspraak 2: In het kader van de Regiodeal wordt ingezet op integrale gebiedsontwikkelingen

Het strategisch overleg houdt zich bezig met de regionale afstemming van strategische vraagstukken. In het kader van de regiodeal staan vooral ook projecten in concrete wijken centraal. De thema's van wonen en zorg en leefbaarheid en de gezamenlijke visievorming zijn daarbij essentieel.

Gemeenten, corporaties en het ROH spreken af dat zij elkaar als stakeholders actief betrekken bij de ontwikkeling van plannen voor gebiedsontwikkelingen. Zorgpartijen en belanghebbenden worden actief betrokken bij dit proces.

Belangrijk aandachtspunt is dat elke gemeente vanuit haar bevoegdheden en opdrachtgeverschap haar eigen beleid en eigen partners in de markt heeft. Er bestaan hierdoor grote verschillen tussen gemeenten. Maar ook binnen de gemeentegrenzen zullen er accentverschillen kunnen bestaan. Dit betekent dat bij de gebiedsontwikkelingen en andere projecten in het kader van de regiodeal rekening moet worden gehouden met maatwerk dat niet alleen per gemeente verschilt, maar mogelijk ook nog per gebied. Per focusgebied dat in de regiodeal wordt meegenomen, wordt uitgewerkt welke interventies ook vanuit wonen en zorg noodzakelijk zijn.

In de aanvraag voor de Regiodeal is de opgave rond wonen en zorg opgenomen. Mogelijke samenwerkingskansen met het Rijk worden door de Stadsregio verkend om een gebiedsgerichte aanpak te ontwikkelen en om bestaande initiatieven op te schalen en uit te rollen over Parkstad. De relatie met (regionale) kennisinstanties als bijvoorbeeld Zuyd Hogeschool is hierbij belangrijk. We sluiten aan bij landelijke trajecten van kennisinstanties en bij speerpunten van het Rijk (bijvoorbeeld actieprogramma Langer Thuis en het innovatieprogramma Langer Thuis – Inclusieve wijk). En er wordt een relatie gelegd met het programma 'Limburg Positief gezond' van de Provincie Limburg.

Afspraak 3: Afstemming van strategisch voorraadbeheer ook op het gebied van wonen en zorg

We ontwikkelen een GIS systeem (zie afspraak 3 van Betaalbaarheid en beschikbaarheid) gericht op het belang van monitoring en afstemming van de strategische voorraadplanning van corporaties en de ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting binnen Parkstad.

We hebben behoefte aan goed inzicht in de geografische dekking van huisvesting van bevolkingsdoelgroepen op de schaal van Parkstad en de ontwikkelingen hierin zowel zorg gerelateerd als niet-zorg gerelateerd. Dit vraagt om meer afstemming van al beschikbare informatie. Dit is vooral bij huisvesting van ouderen en kwetsbare doelgroepen essentieel, omdat hier minder sprake is van marktwerking en interventies vanuit corporaties en gemeenten van belang zijn. Daarbij hoort ook monitoring.

Afspraak 4: Corporaties uniformeren hun normen en eisen voor zorg-/ of levensloopbestendige woningen.

Corporaties onderzoeken op dit moment of het BAT-systeem (gezamenlijk) gaan gebruiken om het woningbezit te labelen in toegankelijkheid om daarmee de zorggeschiktheid te beoordelen. Het doel is om gelijke taal spreken wat betreft toegankelijk- en zorggeschiktheid, door het toepassen van deze uniforme labeling. Het BAT-systeem wordt vervolgens weer gekoppeld aan het GIS-systeem en op die manier worden zorggeschikte woningen op een uniforme wijze, ook meegenomen in het SVB (ze afspraak 2 van het thema Betaalbaarheid en beschikbaarheid).

De kosten voor de uitrol van het BAT systeem over alle corporaties, worden gedragen door de corporaties. De corporaties kunnen individueel beslissen, of de beoordeling volgens de BAT-systematiek gebeurt aan de hand van een warme opname of door een minder intensieve aanpak als bijvoorbeeld een algemene screening via een bureaustudie.

Daarnaast is het wenselijk regionaal en op uniforme wijze de geschiktheid van het woningbezit en de ontwikkeling van zorgvragers inzichtelijk te hebben. Door de corporaties in Kerkrade is hiervoor een pilot uitgevoerd, waarbij op basis van demografie de ontwikkeling van het aantal huishoudens met een zorgvraag (naar zorgzwaarte 1 t/m 4) op buurtniveau inzichtelijk is gemaakt en het woningbezit van de corporaties op geschiktheid voor bewoning door extramurale zorgvragers is beoordeeld volgens de PVE's van het Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT). De uitkomst van de pilot levert een goed beeld van de discrepanties tussen woningaanbod en extramurale zorgvragers op buurtniveau.

Betreffende corporaties voeren het onderzoek en de beoordeling van hun woningbezit uit in de Parkstad gemeenten waarin zij werkzaam zijn en delen de onderzoeksresultaten met de collega corporaties in die gemeenten. Daarmee is de ontwikkeling van extramurale zorgvragers (naar zorgzwaarte per buurt) voor een groot deel van de Parkstadgemeenten in beeld.

De corporaties in Parkstad zetten gezamenlijk in op een regio Parkstad dekkende uitbreiding van het onderzoek naar de ontwikkeling van extramurale zorgvragers en de beoordeling van hun woningaanbod volgens de PVE's van de BAT-methodiek en delen de uitkomsten.

De beoordeling van het woningbezit volgens de PVE's van de BAT-methodiek wordt aansluitend onderdeel van de kwaliteitskenmerken in het gezamenlijk regio-svb en wordt opgenomen in het GIS-systeem.

De kosten voor de uitrol hiervan over de rest van de regio worden geraamd op €5.000,- en worden gedragen door de betreffende corporaties. Conclusies worden verwerkt in het SVB.

Het particulier vastgoed is daarmee overigens nog niet vastgelegd. Een verplichting voor gemeenten om een opname te regelen, is nu nog niet van kracht, maar zit er wel aan te komen voor 2022.

Afspraak 5: Betrokkenheid bij visie Transformatie Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen in Parkstad

Corporaties willen betrokken worden bij de transformatie van de Maatschappelijke Opvang en het Beschermd Wonen in Parkstad, ten gevolge van de stelselwijziging. Vanuit Beschermd Wonen en MO wordt in samenwerking met de zorgaanbieders die beschermd of maatschappelijk wonen aanbieden in 2019 gewerkt aan een visie voor deze transformatie.

Afspraak 6. WMO convenanten: transparantie in WMO beleid per gemeente

Het WMO beleid is een bevoegdheid van de gemeenten. De regiogemeenten van Parkstad hebben geen geharmoniseerd WMO beleid, waardoor dit beleid per gemeente verschilt. Dit betreft een collegebevoegdheid met lokale afwegingen. Corporaties hebben behoefte aan duidelijkheid rond de regels die per gemeente gelden. Het betreft aspecten als bijvoorbeeld de financiering en aanbesteding van WMO aanpassingen in sociale huurwoningen en het moment waarop voorrang bij verhuizing of een dringend advies tot verhuizen wordt afgegeven. Voor corporaties

en cliënten heeft een WMO convenant meerwaarde omdat daarmee de afspraken per gemeente, samen ook met eventuele lokale platformen, beter kunnen worden vastgelegd. In enkele gemeenten binnen Parkstad (Simpelveld, Kerkrade en Heerlen) bestaan dergelijke convenanten al. Daar waar dat nog niet het geval is, worden de wethouders WMO/ Welzijn alsnog verzocht hierover afspraken te maken. Dit eventueel naar voorbeeld van de reeds gemaakte convenanten van Simpelveld, Kerkrade en Heerlen.

Afspraak 7: Vroegsignalering, signalering huurachterstanden en huisuitzettingen

Corporaties vinden een gezamenlijke aanpak voor het signaleren van huurachterstanden en schuldenproblematiek en de relatie daarmee in het kader van preventie van uithuiszettingen van belang. Gemeenten zijn gestart met een inventarisatie om vast te stellen op welke wijze hier nu per gemeente invulling aan wordt gegeven en welke afspraken er met de corporaties zijn. Het betreft een lokale bevoegdheid van de colleges. De inventarisatie en eventuele vervolgacties worden besproken in het Strategisch Overleg (afspraken 1).

Vanuit afspraak 6 van het thema Betaalbaarheid en beschikbaarheid ligt hier een relatie met het verkennend onderzoek naar woonlastenproblemen in de woningmarkt van Parkstad en de Voorzieningenwijzer.

Afspraak 8: Voordeurloket bijzondere doelgroepen

Housing Parkstad stemt jaarlijks met corporaties (ROW) af hoeveel woningen beschikbaar worden gesteld voor de uitstromers. De afstemming rond de taken en doelgroepen van Housing vindt plaats vanuit de zorg- en welzijnskant van de gemeenten en wordt afgestemd met corporaties.

De coördinatie op de uitstroom van begeleid wonen naar zelfstandig wonen is dus georganiseerd tussen corporaties, zorg- en welzijnskant van de gemeenten en Housing. Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt (een gezonde mix, goede integratie en spreiding in de wijk, ligt hier ook een belangrijke link met de portefeuillehouders wonen; mede in het kader van de integrale benadering van de wijkenaanpak (afspraken 2). In het strategisch overleg (afspraken 1) wordt hieraan aandacht besteed.

Afspraak 9: Overige activiteiten en financiering

a. Initiatieven van buiten het strategisch overleg

Voor het verwerken van zorggerelateerde data in een GIS-systeem (Afspraak Betaalbaarheid en beschikbaarheid) is onder voorwaarden 40.000,- vanuit de Provincie aan Parkstad beschikbaar gesteld.

De Provincie Limburg heeft in 2018 een beschikking aan Parkstad afgegeven als tegemoetkoming voor de organisatie van een bijeenkomst waarbij ook wonen en zorg centraal zou staan (voorzien was de Dag van het Wonen met de corporaties). Die bijeenkomst heeft niet in 2018 plaatsgevonden. Deze middelen zijn dan ook niet aangesproken. Parkstad zal in overleg met de Provincie bekijken of de subsidie van 2018 ook nog in 2019 kan en zal worden ingezet.

b. Initiatieven ingebracht via het strategisch overleg

Als er aanvullend op afspraak 1 tot en met 8 activiteiten plaatsvinden waarvoor financiële dekking nodig is, dan moet die geleverd worden door de organisaties die hierin een rol hebben. Het strategisch overleg beschikt zelf niet over middelen.

c. Activiteiten van het strategisch overleg zelf

Voor projecten worden geen middelen gereserveerd. Er zijn geen projecten voorzien die financieel gedekt moeten worden vanuit de Klankbordgroep.

De samenwerking en een integrale aanpak van wonen en zorg binnen de Parkstadgemeenten moet verder uitgebouwd en georganiseerd worden. Door de verschillende partijen is op eigen initiatief al veel aan kennisdeling gedaan. Hiervoor worden nu echter geen middelen gereserveerd.

Het strategisch overleg moet zich de komende tijd gaan “uitvinden” en bewijzen. Op termijn zal wellicht wat zwaarder moeten worden ingezet op communicatie met capaciteit (financiën, mensen of middelen). Momenteel ligt hier geen vraag.