

B&W Adviesnota

Onderwerp	Meerjarige samenwerkingsafspraken - jaarafspraken 2025 en 2026
Zaaknummer	Z24003210
B&W datum	17 december 2024
Naam steller	Medewerker team Ruimtelijke Ontwikkeling
Teammanager	Teammanager team Ruimtelijke Ontwikkeling
Portefeuillehouder	Erik van Daal

Besproken met portefeuillehouder?

Ja, met Erik van Daal en Daan Janssen op 25 november 2024

Openbaarheid

Ja, na het informeren van betrokkenen.

Bevoegd orgaan

B en W

Ter kennisname aanbieden aan Commissie Wonen en Raad

Advies

1. De samenwerkingsafspraken – jaarafspraken 2025 en 2026 tussen Wonen Limburg, Huurdersvereniging Noord-Limburg (HV-NL) en de gemeente Venray aan te gaan.
2. Voor de burgemeester: wethouder E. van Daal te machtigen om de onder punt 1 genoemde samenwerkingsafspraken – jaarafspraken 2025 en 2026 te tekenen.
3. De raad te informeren over de samenwerkingsafspraken - jaarafspraken 2025 en 2026 via bijgevoegde raadsinformatiebrief.

Inleiding

Op 11 juli 2023 hebben de bestuurders van Wonen Limburg en de gemeente Venray de meerjarige samenwerkingsafspraken 2023-2027 ondertekend. Met deze afspraken wordt uitvoering gegeven aan het Omgevingsprogramma Wonen van de gemeente Venray. De partijen zijn samen aan de slag gegaan om de volgende doelen te bereiken:

- een groei van de sociale woningvoorraad;
- het zorgen voor een betere balans tussen woonlasten en inkomsten van huurders;
- het verduurzamen van de woningvoorraad;
- het bieden van passende woningen voor verschillende (zorg)doelgroepen;
- het werken aan een gemeente met prettige, vitale en veerkrachtige wijken en dorpen.

Deze ambities zijn vastgelegd en vertaald in thema's in de meerjarige raamovereenkomst (deel I). Daarnaast is een overzicht gemaakt van gemaakte jaarafspraken (deel II). De jaarafspraken liepen van 2023 tot en met 2024. Voor u liggen de nieuwe jaarafspraken 2025 en 2026. We leggen de komende jaren de focus op:

- Het ontwikkelen van nieuwe woningbouwlocaties inclusief de ontwikkeling van vier huurwoonwagendstandplaatsen.
- Het opstellen van een gebiedsvisie Beukenlaan met toevoeging van een cultuursensitief woonzorgconcept.
- De inzet op de realisatie van scootmobielstallingen bij ouderencomplexen.
- Het voorkomen van stijgende kosten en inzet op armoedebestrijding onder huurders.
- Het versterken van de samenwerking op het gebied van duurzaamheid.

Een aantal afspraken is een vervolg/uitwerking van de jaarafspraken 2023 en 2024. Voor een volledig overzicht verwijzen wij u naar de bijlage.

Beoogd resultaat

Een goed, duurzaam en betaalbaar (t)huis voor alle huidige en toekomstige huurders van Venray.

Argumenten

1.1 We geven hiermee invulling aan de Woningwet.

Volgens art. 42 lid 1 van de Woningwet zijn gemeenten verplicht woonbeleid te formuleren. In 2022 heeft de gemeente Venray het Omgevingsprogramma Wonen vastgesteld. Lokale vraagstukken vragen om een goede samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties. Via prestatieafspraken maken gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties afspraken over hun gezamenlijke inspanningen. Uitgangspunt is dat partijen gelijkwaardig aan tafel zitten en dat de afspraken wederkerig zijn. In 2023 zijn meerjarige samenwerkingsafspraken via een raamovereenkomst met jaarafspraken gemaakt. We hebben gekozen voor meerjarige samenwerkingsafspraken, omdat het jaarlijks opstellen van samenwerkingsafspraken tijdrovend is. Bovendien kennen de afspraken vaak een langere doorlooptijd dan een jaar.

1.2 We staan weer voor een nieuwe periode.

Op 11 juli 2023 hebben de bestuurders van Wonen Limburg en de gemeente de raamovereenkomst en de jaarafspraken 2023 en 2024 ondertekend. Deze termijn is bijna verstreken. We hebben met Wonen Limburg en de HV-NL nieuwe jaarafspraken gemaakt voor 2025 en 2026. Op het moment

van het opstellen van deze nota is nog niet bekend of de HV-NL deze gaat ondertekenen. Dit heeft te maken met het standpunt van de HV-NL (op advies van de Woonbond) over de voorgenomen huurverhoging van sociale huurwoningen (zie kanttekeningen/risico's). De HV-NL maakt zich zorgen over de stijgende lasten van hun huurders, die hierdoor steeds meer in de problemen komen. Dit betreft niet alleen de huurverhoging, maar bijvoorbeeld ook stijgende energiekosten.

Kanttekeningen of risico's

1.1 Het is nog niet bekend of de Huurdersvereniging Noord-Limburg (HV-NL) gaat ondertekenen. De nieuwe jaarafspraken zijn opgesteld samen met de vertegenwoordigers van de huurders van Wonen Limburg: HV-NL. De huurdersvereniging wordt geadviseerd door de Woonbond. Deze is medio november uit de landelijke onderhandelingen gestapt vanwege de voorgenomen huurverhoging. De HV-NL beraadt zich nu of en hoe zij de jaarafspraken 2025 en 2026 gaan ondertekenen. Ondertekening door de HV-NL is uiteraard zeer gewenst, maar niet verplicht.

Communicatie

De gemeenteraad ontvangt een raadsinformatiebrief over de afspraken 2025 en 2026.

Financiële gevolgen

Geen

Vervolgtraject besluitvorming

Na vaststelling in het college zullen de samenwerkingsafspraken – jaarafspraken 2025 en 2026 formeel worden ondertekend. Wonen Limburg stuurt de samenwerkingsafspraken naar de Autoriteit woningcorporaties.

Evaluatie

Jaarlijks evalueren we de resultaten van de afspraken over het voorgaande jaar en vervolgens rapporteren we hierover aan het college van B&W en gemeenteraad via de Jaarbrief Wonen (eerste kwartaal).

Bijlagen

1. Samenwerkingsafspraken Wonen gemeente Venray 2023-2027 deel I en deel II (jaarafspraken 2025-2026)
2. Raadsinformatiebrief
3. Bod Wonen Limburg

Naslagwerk

N.v.t.



Samenwerkingsafspraken Wonen gemeente Venray 2023-2027

Deel I: Meerjarige Overeenkomst

13 juni 2023
Status: definitief

DATUM	13 juni 2023
TITEL	Samenwerkingsafspraken Wonen gemeente Venray 2023-2027
OPDRACHTGEVER	Gemeente Venray, Wonen Limburg
AUTEUR(S)	Companen, Sander Reith
PROJECTNUMMER	984.113
STATUS	Definitief

Inhoud

Ondertekenblad	4
1 Inleiding	5
1.1 Landelijke context biedt nieuwe sturing en kaders	5
1.2 Meerjarige raamovereenkomst, concrete afspraken voor twee jaar	7
1.3 Raamovereenkomst	7
2 Proces: hoe we samenwerken	8
2.1 Afspraken over samenwerking	8
2.2 Taken en verantwoordelijkheden	10
2.3 Onze werkcyclus rond samenwerkingsafspraken	11
2.4 Overlegstructuur	12
2.5 Geschillen	13
3 Inhoud: onze gezamenlijke ambities	14
3.1 Basis: Woonprogramma, Rijksprioriteiten, Woondeal	14
3.2 Beschikbaarheid: ontwikkeling vastgoed en sociale huursector	15
3.3 Betaalbaarheid en bereikbaarheid	19
3.4 Wonen en zorg, aandachtsgroepen	21
3.5 Leefbaarheid	24
3.6 Duurzaamheid	27
Bijlage: Bodbrief Wonen Limburg	29

Ondertekenblad

Aldus overeengekomen en ondertekend in drievoud op .. juni 2023

Gemeente Venray

Vertegenwoordigd door de heer J. Jenneskens, wethouder Wonen

.....

Gemeente Venray

Vertegenwoordigd door de heer M. Leenders, wethouder Sociaal Domein

.....

Wonen Limburg

Vertegenwoordigd door de heer G.G.M.P. Peeters, bestuurder

.....

1 Inleiding

Wonen in een goed, duurzaam en betaalbaar huis in een leefbare wijk is een eerste levensbehoefte. In Venray is de vraag naar woningen, waaronder sociale huurwoningen, in de laatste jaren sterk toegenomen waardoor voor de doelgroep van corporaties de kans van slagen in de zoektocht naar een woning is afgenomen en de wachttijd is toegenomen. Dat vraagt om een sterke coalitie op het terrein van wonen. De gemeente Venray, Wonen Limburg en Huurdersvereniging Noord-Limburg werken met elkaar samen als strategische partners. Zij maken zich ook de komende jaren samen sterk om de huidige en toekomstige huurders in Venray op de beste manier van een goed, duurzaam en betaalbaar (t)huis te bieden.

Het Omgevingsprogramma Wonen van de gemeente Venray is daarvoor het vertrekpunt. Deze visie is een uitnodiging voor alle partijen in Venray om samen aan de slag te gaan: samen voor een woningmarkt waar mensen hun woonwensen zo goed mogelijk kunnen vervullen en het wonen in de wijken en dorpen van Venray fijn, comfortabel, veilig en duurzaam is.

Belangrijk onderdeel van het wonen in Venray is de sociale huursector. Volgens de Woningwet zijn corporaties verplicht hun bijdragen aan het gemeentelijk woonbeleid en de voorgenomen activiteiten helder te maken en in te dienen bij gemeente en huurdersorganisatie. Op basis daarvan worden prestatieafspraken gemaakt.

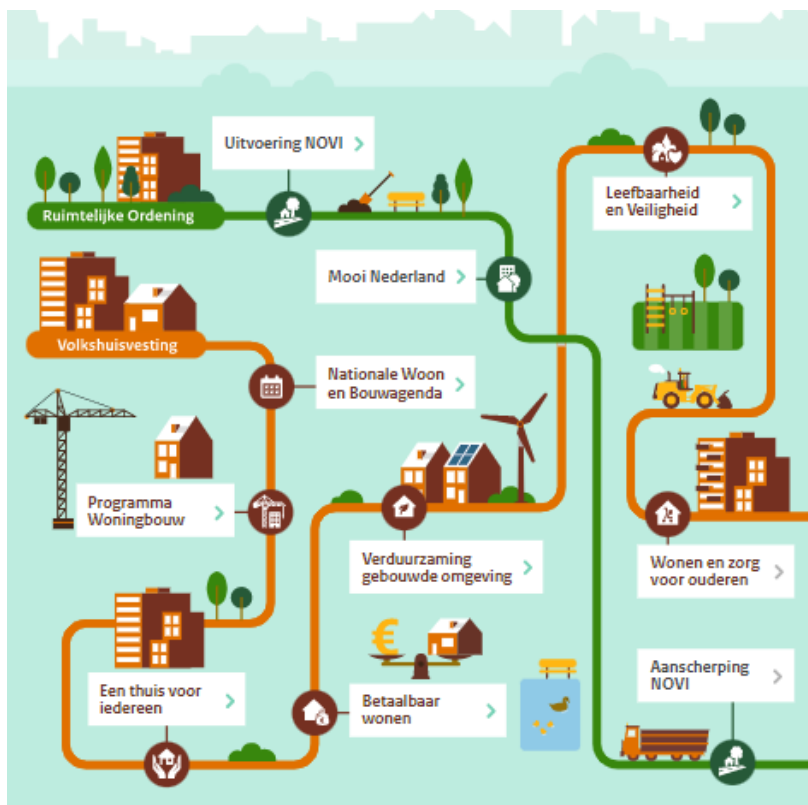
Voor u liggen de samenwerkingsafspraken voor de gemeente Venray tussen de gemeente, Wonen Limburg en de Huurdersvereniging Noord-Limburg voor de periode 2023 tot en met 2027. We noemen het bewust **samenwerkingsafspraken**. Samen beseffen we dat het niet alleen gaat om eenzijdig vragen van prestaties van de ander. Maar juist om samen prestaties leveren, waarin iedere partij vanuit eigen kracht en verantwoordelijkheden haar bijdragen levert aan die gezamenlijke prestaties en de ander biedt wat zij nodig heeft om prestaties te leveren.

Met afspraken wordt uitvoering gegeven aan het Woonprogramma van de gemeente Venray. Wonen Limburg levert samen met de gemeente en de Huurdersvereniging Noord-Limburg een forse inspanning om de doelen zoals gesteld in het Omgevingsprogramma Wonen te kunnen behalen. Het gaat hierbij met name om een groei van de sociale woningvoorraad, het zorgen voor een betere balans tussen woonlasten en inkomsten van huurders, het verduurzamen van de woningvoorraad, het bieden van passende woningen voor verschillende (zorg)doelgroepen en het werken aan een ongedeelde stad met prettige, vitale en veerkrachtige wijken en dorpen.

De Huurdersvereniging Noord-Limburg heeft deze meerjarige raamovereenkomst niet ondertekend.

1.1 Landelijke context biedt nieuwe sturing en kaders

Op landelijk niveau is sinds het voorjaar van 2022 een stevig stelsel van ambities ten aanzien van wonen in brede zin opgetuigd. Op basis van de Nationale Woon- en Bouwagenda, waarin onder andere het voornemen van realisatie van 900.000 woningen tot 2030 waarvan 2/3 betaalbaar is opgenomen, zijn diverse programma's uitgewerkt die de komende jaren zullen doorwerken richting provincies, regio's en gemeenten.



De programma's zijn:

- *Woningbouw*: gericht op versterking van de regie van het Rijk, versnellen van het proces van initiatief naar realisatie, stimuleren van snelle woningbouw en bouwen op grote locaties;
- *Een thuis voor iedereen*: gericht op huisvesting aandachtsgroepen (sociale/medische urgentie, statushouders, uitstroom uit (ggz-)instellingen, dak- en thuislozen, arbeidsmigranten, studenten en woonwagengebwoners);
- *Betaalbaar wonen*: gericht op meer betaalbare woningen voor middeninkomens, aanpakken te hoge woonlasten voor lage inkomens, huurders en kopers beter beschermen;
- *Verduurzaming gebouwde omgeving*: gericht op isolatie van woningen, uitfasen slechte labels woningen en utiliteitsbouw, overstap naar duurzame installaties of warmtenet, inzet duurzame bronnen;
- *Leefbaarheid en veiligheid*: gericht op verbeteren leefbaarheid en veiligheid van de meest kwetsbare gebieden in Nederland (verbeteren fysieke leefomgeving, bieden breder perspectief en vergroten veiligheid);
- *Wonen en zorg voor ouderen*: gericht op versnellen van de woningbouw en passend huisvesten van ouderen, informeren/ontzorgen en doorstroming verbeteren, leefomgeving die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten.

De belangrijkste thema's en doelstellingen vinden hun vertaling in de voorliggende afspraken voor de gemeente Venray. Maar nog niet alle zaken en gevolgen van de landelijke wet- en regelgeving zijn uitgekristalliseerd. Dat zal in de komende periode steeds duidelijker worden, bijvoorbeeld in de aanstaande Wet versterking regie volkshuisvesting en de regionale Woondeal. Partijen zullen dat samen scherp houden en bij volgende stappen in de samenwerking indien nodig en gewenst doorvertalen in lokale afspraken.

1.2 Meerjarige raamovereenkomst, concrete afspraken voor twee jaar

Wij hebben als samenwerkende partijen gekozen voor twee documenten die nauw met elkaar verbonden zijn:

- Deel I: een *Raamovereenkomst* voor de periode 2023 tot en met 2027: met procesafspraken over onze samenwerking en gezamenlijke inhoudelijke ambities en langjarige afspraken op de belangrijkste thema's;
- Deel II: concretere *jaarafspraken* voor de komende twee jaar (2023-2024). Binnen het kader van deze Raamovereenkomst stelt Wonen Limburg een activiteitenoverzicht op voor twee in plaats van één jaar. Op basis daarvan worden afspraken gemaakt voor een periode van twee jaar. Een dergelijke periode is goed te overzien en gaat net iets verder dan de vaak al bekende en in beton gegoten investeringen voor één jaar. Bovendien beperkt deze werkwijze de werkdruk voor alle partijen.

Door partijen gewenste tussentijdse bijstelling van de raamovereenkomst en jaarafspraken kan te allen tijde plaatsvinden indien de partijen hierover overeenstemming bereiken.

1.3 Raamovereenkomst

Voor u ligt deel I, de meerjarige Raamovereenkomst Samenwerkingsafspraken Venray voor de periode 2023 tot en met 2027. Hierin komt achtereenvolgens aan de orde:

- op welke manier partijen in de komende jaren willen samenwerken;
- welke thema's centraal staan;
- welke ambities partijen in de komende jaren willen nastreven (de stip op de horizon) en wat daar op hoofdlijnen voor nodig is. Dat maken we in deel II specifieker in tijd, aantallen en taakverdeling voor de komende twee jaar (2023 en 2024).

2 Proces: hoe we samenwerken

Gemeente Venray, Wonen Limburg en Huurdersvereniging Noord-Limburg willen verder werken aan de uitdagende opgaven die op het gebied van het wonen en leven in Venray en haar wijken en dorpen spelen. Om gezamenlijke investeringen maatschappelijk te laten renderen, moeten we als samenwerkende partijen elkaar voortdurend 'vasthouden' en rekening houden met tussentijdse opgave wijzigingen, herijking van programma's en afstemming met belangrijke partners, omgeving en de inwoners. Partijen onderzoeken samen (voortdurend) actief de mogelijkheden en kansen voor de verwerving van bouwlocaties en beschikbaar vastgoed voor de realisatie van woningen in het sociaal en middensegment (huur en koop), met een strategische visie voor de midden en lange termijn.

Het verder ontwikkelen van onderling vertrouwen en een goede samenwerking zijn daarbij cruciaal. De komende vier jaar zetten we dit voortvarend voort en verbeteren we dat waar mogelijk en noodzakelijk.

2.1 Afspraken over samenwerking

Het is wellicht wat overdreven, maar in de praktijk blijkt het niet altijd vanzelfsprekend: aandacht voor samenwerking. Welke principes en uitgangspunten vinden wij belangrijk, ook om elkaar aan te herinneren en op aan te spreken als het wat minder goed loopt?

Uitgangspunten van samenwerking:

- Vertrouwen staat voorop;
- Het *waarom* centraal: we houden steeds de gemeenschappelijke ambitie voor ogen. We zijn er primair niet voor onszelf en voor elkaar, maar we staan schouder-aan-schouder voor de inwoners van Venray;
- Praktische manier van werken;
- Flexibel: we schakelen bij indien de omstandigheden wijzigen;
- Wederkerigheid: wederzijdse inspanningen leiden tot de beste resultaten;
- Transparant over en weer, ook over ieders mogelijkheden qua menskracht en middelen;
- Goede, snelle communicatie over en weer, ook als er knelpunten in de uitvoering zijn, en weten bij wie je moet zijn om doorbraken te bewerkstelligen;
- Aanspreekbaar bij knelpunten in de uitvoering van deze samenwerkingsafspraken;
- Afspraak is afspraak, in gesprek blijven met elkaar;
- Kennis delen en elkaar inspireren: tussen partijen, bestuurlijk, met de raad;
- Respectvol en professioneel: we respecteren elkaars positie, verantwoordelijkheden en inbreng;
- Stevig en professioneel op de inhoud, zacht en respectvol op de persoon;
- Samenwerken in de wijken en dorpen, zichtbaar voor de inwoners.

Op basis van deze uitgangspunten spreken we het volgende af:

- Gemeente, Wonen Limburg en HV-NL zijn strategische samenwerkingspartners voor de sociale en fysieke woonopgaven in Venray;
- We delen informatie en kennis die relevant is in het kader van deze afspraken in vroegtijdig stadium met elkaar;
- We organiseren het ambtelijk en bestuurlijk overleg volgens een heldere cyclus. We kijken in deze Raamovereenkomst met name naar de overlegcyclus voor de samenwerkingsafspraken. Daarnaast hebben gemeente, corporatie en de huurdersvereniging een intensieve band en treffen we elkaar regelmatig op verschillende thema's en rond concrete projecten. Dat willen we behouden;
- Hoor en wederhoor: we zoeken elkaar actief en snel op als er "ruis op de lijn" is;
- We verdelen taken evenwichtig (naar redelijkheid en mogelijkheden van partijen);

- Onderzoek dat betrekking heeft op onderwerpen in deze samenwerkingsafspraken voeren we zoveel mogelijk gezamenlijk uit. Kosten van gezamenlijk onderzoek en acties worden in beeld gebracht en gelijk verdeeld over de gemeente en corporatie. Dit geldt in ieder geval voor een periodiek woningbehoefteonderzoek éénmaal per 2 jaar (gezamenlijk met de gemeenten van de regio Noord-Limburg) en overig onderzoek of advisering dat voortkomt uit de afspraken;
- We werken daarnaast samen met andere partnerorganisaties in vernieuwende netwerken (gezondheid, openbare ruimte, onderwijs, financiën, veiligheid, leefbaarheid, welzijn);
- We hebben oog voor de 'couleur locale' van de wijken en dorpen van Venray;
- Ook hebben we oog voor de potenties van de bestaande voorraad koopwoningen met betrekking tot de verschillende thema's in deze samenwerkingsafspraken (transformatie van bestaand vastgoed, kamerverhuur/splitsing, betaalbaarheid/woonlasten, herstructurering, duurzaamheid);
- Wonen Limburg organiseert jaarlijks een informatiesessie met de gemeenteraad. Deze wordt gezamenlijk door de partijen voorbereid. Indien wenselijk worden zaken meegenomen die dan urgent zijn en waarover peiling bij de gemeenteraad nuttig is.

2.2 Taken en verantwoordelijkheden

Op hoofdlijnen onderscheiden we de volgende taken en verantwoordelijkheden van de drie partijen, waar iedere partij door de andere partijen op aanspreekbaar is.

Corporatie	Huurdersvereniging	Gemeente
<p>De corporatie richt zich met name op:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het huisvesten van personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden niet in staat zijn zelfstandig te voorzien in passende huisvesting, en; • het bijdragen aan prettig leefbare wijken waarin de corporatie bezit heeft. <p>In het verlengde hiervan mogen corporaties specifiek omschreven maatschappelijk vastgoed realiseren en verhuren en bepaalde diensten voor leefbaarheid uitvoeren.</p> <p>Wonen Limburg Accent realiseert tevens woningen in het middenhuursegment.</p>	<p>De Huurdersvereniging houdt zich bezig met alles waar corporaties zich ook mee bezig houden, alleen dan vanuit het perspectief van de huurder. Belangrijke onderwerpen zijn bijvoorbeeld de jaarlijkse huurverhoging, onderhoud en renovatieprojecten van de corporatie en de samenwerkingsafspraken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • behartigen belangen van huurders in overleg met corporatie; • gevraagd en ongevraagd adviseren van corporatie op beleidsniveau; • raadplegen en mobiliseren achterban; • ondersteunen bewonerscommissies die op buurt-/complexniveau actief zijn; • vertegenwoordigen huurdersbelang bij samenwerkingsafspraken; • controlerende taak. 	<p>‘Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid’, zo stelt de Grondwet. En met name de gemeente staat hiervoor aan de lat. Het is aan de gemeenteraad om een Woonprogramma op te stellen (wettelijk verplicht). De gemeente bouwt en beheert woningen niet zelf, maar stelt hiervoor kaders. De gemeente voert de regie op het woonbeleid en de aanpalende beleidsthema’s. Het gemeentelijk woonbeleid raakt ook veel andere thema’s waar de gemeente een verantwoordelijkheid draagt, bijvoorbeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ruimtelijke ordening; • wonen en zorg; • maatschappelijke ondersteuning; • duurzaamheid; • leefbaarheid; • beheer openbare ruimte.

Dit zijn de formeel wettelijke taakstellingen. Deze worden door iedere partij opgepakt vanuit de eigen visie en koers. Die zijn richtinggevend voor de samenwerkingsafspraken. Op hoofdlijnen:

- Wonen Limburg zorgt ervoor dat bewoners zich thuis voelen in hun huis en in hun buurt. Ze zet in op het versterken van sociale infrastructuur in wijken en heeft als doel om iedereen mee te laten doen in de maatschappij. Daarnaast zorgt Wonen Limburg voor voldoende betaalbare woningen en werkt zij aan een duurzame samenleving door de woningen enerzijds energetisch aan te pakken en anderzijds in gebiedsontwikkelingen met partners en bewoners te werken aan een optimale wisselwerking tussen vastgoed, sociale en ecologische opgaven.
- Huurdersvereniging Noord-Limburg geeft voorlichting en advies over volkshuisvestelijke zaken en zaken die met het huren van een woning te maken hebben. Zij geeft individuele dienstverlening voor leden over bijvoorbeeld huurtoeslag, onderhoud, medehuurder van een huurwoning worden, leefbaarheidszaken en overlastklachten. Zij voert structureel overleg met de verhuurder over beleidszaken. Zij ondersteunt de aangesloten bewonerscommissies conform de rechten en plichten die zijn vastgelegd in de Overlegwet. Zij verricht onderzoek om over een specifiek (huur)onderwerp conclusies/aanbevelingen te kunnen maken (in samenwerking met eventuele partners/stakeholders).
- Gemeente Venray: zie §3.1.

Aanvullend hierop zien partijen het als een gezamenlijke opgave om in de wijken voldoende draagvlak te creëren voor renovatie en woningaanpassingen in het kader van verduurzaming (waarvoor 70% draagvlak onder de huurders is vereist).

2.3 Onze werkcyclus rond samenwerkingsafspraken

Partijen hebben gekozen voor een praktische, lokale invulling van het proces rond samenwerkingsafspraken. Deze ziet er als volgt uit.

	2023				2024				2025				2026				2027			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Monitoring en evaluatie																				
Samen in gesprek																				
Activiteitenoverzicht corporatie																				
Samenwerkingsafspraken (2 jaar)																				
Update WBO																				
Actualisatie Programma Wonen																				
Nieuwe raamovereenkomst																				

De werkcyclus toegelicht

Monitoring en evaluatie

Vóór 1 april van ieder jaar vindt monitoring en evaluatie plaats van de voortgang van de samenwerkingsafspraken en de ambities:

- aan de hand van een aantal belangrijke indicatoren monitoren we de effecten van het ingezette beleid. Onderdeel is een analyse van de toewijzing van sociale huurwoningen. Indicatoren zijn onder meer de druk op de sociale huurmarkt, aantal opleveringen totaal en sociale huur, woningbouwplanning totaal en sociale huur, voortgang en effecten instrumentarium, gegevens demografie en woningvoorraad, splitsingen, huisvesting bijzondere doelgroepen, et cetera);
- de gemeente stelt jaarlijks een 'Jaarbrief Wonen' op waarbij ze de gemeenteraad informeert over het omgevingsprogramma Wonen, het woningbouwprogramma, de samenwerkingsafspraken en andere ontwikkelingen op het gebied van wonen. Gemeente (beleidsveld Wonen) is trekker, start in oktober. Partijen leveren hiervoor de benodigde data tijdig aan. De resultaten worden tijdig in tripartiet overleg (BO) besproken zodat alle partijen goed en tijdig zijn geïnformeerd over de stand van zaken en daarover een gezamenlijk beeld hebben. Ook wordt besproken of er ontwikkelingen zijn die moeten leiden tot bijstelling of aanvulling van de afspraken. Partijen verwerken de input in de 'Jaarbrief Wonen'. Deze Jaarbrief wordt gezamenlijk door de drie partijen gepresenteerd richting de raad tijdens de Avond van het Wonen (afgesproken is eerstvolgende keer raad in maart 2024);
- monitoren van lopende afspraken, bijstellen of aanvullen van afspraken indien partijen daar aanleiding voor zien, agendering eventueel aanvullende thema's voor komende periode.

Activiteitenoverzicht corporatie

De corporatie brengt eens in de twee jaar een activiteitenoverzicht uit. Het huidig activiteitenoverzicht dat vóór 1 juli 2022 bij de gemeente is ingediend, hanteren wij als overzicht voor de periode 2023-2024. Het volgende activiteitenoverzicht van de corporatie wordt uiterlijk 1 juli 2024 ingediend voor de periode 2025-2026. In het activiteitenoverzicht maakt de corporatie ook helder wat zij van de andere partijen nodig heeft om de ambities waar te kunnen maken en activiteiten uit te kunnen voeren. Dat is een opmaat voor de wederkerigheid van de afspraken.

De financiële investeringsvoornemens maken deel uit van de samenwerkingsafspraken en worden op een transparante en begrijpelijke manier door de corporatie inzichtelijk gemaakt.

In 2026 wordt het Omgevingsprogramma wonen van de gemeente Venray geactualiseerd. In 2027 werken partijen op basis van het nieuwe Omgevingsprogramma wonen aan een nieuwe Raamovereenkomst 2027 tot en met 2032 en samenwerkingsafspraken voor 2027-2028.

2.4 Overlegstructuur

Gemeenten en corporaties hebben regulier overleg over thema's en projecten die bijdragen aan het halen van doelstellingen. Dit wordt voortgezet. Specifiek met betrekking tot de samenwerkingsafspraken wordt de volgende overlegstructuur gehanteerd.

Ambtelijk overleg (AO)

Partijen houden elkaar op de hoogte van zaken die spelen bij gemeente en corporaties bij de uitvoering van de samenwerkingsafspraken. Dit betreft ook de eventuele knelpunten in de uitvoering van de samenwerkingsafspraken. Hiervoor vinden er vier ambtelijke tripartite overleggen (drie partijen) per jaar plaats. Voor de tripartite overleggen kunnen alle partijen punten aandragen waar ze het uitgebreider over willen hebben. In het jaar waarin nieuwe tweejaarlijkse afspraken worden gemaakt, zal het overleg vaker plaatsvinden.

In het AO hebben de beleidsadviseurs wonen en andere betrokken beleidsmedewerkers uit het Sociaal Domein, duurzaamheid en leefbaarheid van gemeenten en corporatie zitting, alsmede de vertegenwoordiger(s) van de huurdersorganisatie. De beleidsmedewerker Wonen van de gemeente Venray zorgt voor inplannen en agendering van het AO, in nauwe afstemming met de overige partijen. Het AO kan worden uitgebreid met deskundigen op specifieke onderwerpen, afhankelijk van de behoefte van partijen.

Bestuurlijk overleg (BO)

Het Bestuurlijk Overleg (BO) wordt op de hoogte gehouden, agendeert en bediscussieert thema's betreffende samenwerkingsafspraken en overige relevante ontwikkelingen en vraagstukken, bespreekt en monitort de voortgang van de uitvoering van de afspraken en neemt binnen de bevoegdheden die ze hebben besluiten. Eventuele knel- of geschilpunten worden in het AO besproken en voorbereid voor besluitvorming in het BO. Jaarlijks vindt driemaal BO plaats over de samenwerkingsafspraken, waarbij vanzelfsprekend ook de huurdersorganisaties aanwezig zijn.

Het BO bestaat uit de voor de thema's van de prestatieafspraken verantwoordelijke wethouders van de gemeente Venray, de directeur-bestuurder van Wonen Limburg en de voorzitter van de HV-NL, naar behoefte met ambtelijke ondersteuning. Wonen Limburg verzorgt de uitnodiging, agenda en verslaglegging van het BO.

Jaarlijks collegebreed overleg

Aanvullend is er behoefte bij partijen om jaarlijks in het eerste kwartaal een overleg met de voor de verschillende thema's verantwoordelijke wethouders te hebben. Dat wordt gekoppeld aan de cyclus van de Jaarbrief en de presentatie richting de Raad (Avond van het Wonen).

2.5 Geschillen

.... bij het maken van afspraken

Indien tussen partijen geschillen ontstaan tijdens het maken van samenwerkingsafspraken, dan hanteren we de volgende lijn:

- Partijen proberen er eerst in goed overleg uit te komen. Onderdeel daarvan kan zijn het inschakelen van een (juridisch) adviseur;
- Indien dat niet leidt tot een oplossing van het geschil, dan proberen we het geschil te beslechten met behulp van mediation (door het inschakelen van de Stichting Mediatorsfederatie Nederland, MfN);
- Mocht het geschil er ook daarna toe leiden dat er in het geheel geen samenwerkingsafspraken tot stand komen, dan wordt het geschil voorgelegd aan de minister (artikel 44, lid 3 Woningwet). In het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (Btiv) is geregeld dat de minister zich over dit geschil laat adviseren door een adviescommissie: de Adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet. Haar advies vormt de basis voor de uitspraak van de minister.

.... bij het niet nakomen van afspraken

Mochten naar aanleiding van deze of andere overeenkomsten tussen partijen geschillen ontstaan over het niet nakomen van afspraken, dan hanteren we de volgende lijn:

- Partijen leggen verantwoording af en spreken elkaar aan als een afspraak niet wordt nagekomen. Partijen zien het in eerste instantie als een gezamenlijk probleem, waarover goed overleg moet plaatsvinden;
- Partijen proberen er eerst in goed overleg uit te komen. Onderdeel daarvan kan zijn het inschakelen van een (juridisch) adviseur;
- Indien dat niet leidt tot een oplossing van het geschil, dan proberen we het geschil te beslechten met behulp van mediation (door het inschakelen van de Stichting Mediatorsfederatie Nederland, MfN);
- In het uiterste geval kan een gerechtelijke uitspraak uitkomst bieden. Partijen zien dat echter als een ongewenste situatie die een negatieve impact heeft op de samenwerkingsrelatie.

Indien landelijke wetgeving dwingende consequenties heeft voor de te volgen rechtsgang bij conflicten, dan spreken partijen af deze wetgeving te volgen.

3 Inhoud: onze gezamenlijke ambities

3.1 Basis: Woonprogramma, Rijksprioriteiten, Woondeal

Als vertrekpunt presenteren we eerst kort de basis voor de meerjarige samenwerkingsafspraken. De uitwerking van de afspraken per thema in de volgende paragrafen zijn mede hierop gebaseerd.

Woonprogramma gemeente Venray

Uitgangspunt is het Omgevingsprogramma Wonen van de gemeente Venray. Daarin is het woonbeleid van de gemeente geformuleerd. Conform de Woningwet wordt de corporatie geacht hierop haar bijdrage in de vorm van voorgenomen activiteiten te formuleren (ook wel genoemd het 'bod').

Snel voldoende woningen bouwen	Gevarieerd aanbod	Duurzame woningvoorraad	Wonen en zorg	Vitale wijken en kernen
Regie op uitvoering				
<ul style="list-style-type: none">• bouw > 2.000 woningen tot 2035;• waarvan > 1.500 woningen in 10 jaar (gemiddeld ca. 150 p/j);• inhaalslag in eerste jaren (> 200 p/j);• woningen bouwen in iedere kern.	<ul style="list-style-type: none">• goede differentiatie nieuwbouw, focus op betaalbaarheid koop en huur;• meer variatie in vorm, techniek, doelgroepen;• meer sturing en regie op type en prijsklassen;• passend stelsel maatregelen, afspraken en instrumenten;• focus op aanpassing bestaande voorraad (levensloopbestendig maken).	<ul style="list-style-type: none">• minder CO2-uitstoot: in 2030 met 60% vergeleken met 1990;• volledig energieneutraal in 2050;• klimaatadaptatie onder controle in 2035;• circulaire werkwijze vanzelfsprekend uitgangspunt in 2035.	<ul style="list-style-type: none">• alle inwoners die zelfstandig willen wonen en zorgvraag hebben kunnen in Venray blijven wonen;• zoveel mogelijk in eigen wijk of kern;• stap van instelling naar zelfstandig wonen ondersteunen;• breder palet van woonvormen realiseren, met veel variatie tussen gewoon zelfstandig wonen en intramuraal wonen en de daarbij passende zorg.	<ul style="list-style-type: none">• Centrum: voorkomen leegstand, wonen aan randen, kansen voor starters en ouderen;• Woongebieden: vitale wijken/kernen met voldoende groen, ruimte voor ontmoeting, passende woningen voor jong en oud;• Werkgebieden: milieuzonering, nieuwe woonfuncties aan randen;• Natuurgebieden: geen woonfuncties, bijdrage aan positieve gezondheid;• Agrarische gebieden: terughoudend met nieuwe woningen, alleen in kernrandzone en bestaande woonclusters, met nieuwe woonvormen.

Rijksprioriteiten wettelijke basis

Behalve het Woonprogramma moeten ook de volkshuisvestelijke prioriteiten van het Rijk onderdeel van de voorgenomen werkzaamheden van de corporatie. Deze prioriteiten worden door de Minister eenmaal per 4 jaar vastgesteld. Voor 2021-2025 zijn dat:

1. Bijdrage aan de bouwopgave: door het versnellen van nieuwbouw sociale huurwoningen
2. Zorg voor de betaalbaarheid en bereikbaarheid van sociale huurwoningen door lokaal maatwerk
3. Investeren in de verduurzaming van de voorraad sociale huurwoningen; aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en energietransitie
4. Wonen en zorg, aanbod van passende woonvormen en samenwerking
5. Huisvesten van spoedzoekers, door aanbod van tijdelijke en minder conventionele oplossingen
6. Investeren in leefbaarheid, door differentiatie van wijken, ontmoeting van bewoners en sociaal beheer.

Woondeal

In navolging van de Nationale Woon- en Bouwagenda is een Woondeal Limburg opgesteld met als doel om totaal 26.500 woningen te bouwen in de provincie Limburg, met een surplus van 20.500 woningen. Het Rijk wil dat in de nieuwbouwprogrammering vanaf 2025 tot en met 2030 twee- derde betaalbare woningen is opgenomen. Het gaat om sociale huurwoningen, middenhuurwoningen tot € 1.000 en koopwoningen tot € 355.000 (prijspeil 2022). Het is de ambitie van de rijksoverheid om het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad van Nederlandse gemeenten naar minimaal 30% te brengen. Het Rijk wil dat dit percentage ten minste in het planaanbod terugzien en verwerkt is in het regionale woningbouwprogramma Noord Limburg (eind 2023). Voor de nieuwbouw in Venray betekent dit, dat we streven naar 30% sociale huurwoningen (betaalbaar) van de totale woningvoorraad. Daarnaast willen we de behoefte aan sociale koopwoningen blijven faciliteren.

3.2 Beschikbaarheid: ontwikkeling vastgoed en sociale huursector

GEZAMELIJKE AMBITIE: STIP OP DE HORIZON

Het ambitieniveau en de urgentie van de Nationale Woon- en Bouwagenda zijn hoog: de corporatiesector moet in Nederland de komende tien jaar 900.000 woningen bouwen. Die woningen zijn keihard nodig om iedereen een prettig en betaalbaar huis te bieden. Die noodzaak neemt alleen maar toe, want de groep woningzoekenden groeit. Het is van belang dat we samen blijven nadenken over en werken aan huisvesting op de lange termijn.

Partijen hebben we gezamenlijke verantwoordelijkheid en zorg voor voldoende aanbod van betaalbare huisvesting voor de doelgroep van beleid: de lage inkomens die voor hun huisvesting zijn aangewezen op sociale huurwoningen. Partijen werken toe naar:

- groei van de sociale huurwoningvoorraad in Venray met netto 700 woningen in de periode 2023 tot en met 2035. De nieuwbouw richt zich in grote mate op woningen die betaalbaar zijn voor huishoudens binnen de primaire doelgroep;
- groei van de voorraad middenhuurwoningen met 300 woningen in de periode 2023 tot en met 2035;
- groei van het segment sociale koop, daar waar het de balans in de wijk ten goede komt (orde van grootte 75 woningen tot en met 2035).

Meerjarige afspraken

1. Om gezamenlijk de stip op de horizon tijdig te kunnen bereiken, spreken partijen af dat Wonen Limburg in de periode van deze meerjarige samenwerkingsafspraken (2023 tot en met 2027) netto 150 sociale huurwoningen en middenhuurwoningen¹ gemiddeld per jaar realiseert (totaal 750 woningen), volgens een verdeelsleutel die leidt tot de in het groene kader genoemde ambities, met maatwerk afhankelijk van de behoefte. Dit doet zij met de juiste kwaliteit (juiste woningen op de juiste plek voor de juiste doelgroepen);
2. Partijen constateren dat de huidige plannen waar Wonen Limburg ontwikkelkansen heeft vooralsnog volstrekt onvoldoende zijn om de gestelde ambitie te halen. Op dit moment zitten er circa 500 woningen voor Wonen Limburg in de pijplijn, waarvan een fors deel ook nog eens zachte capaciteit betreft. Partijen zien het als een gezamenlijke opgave om:
 - a. zachte plannen in de huidige plancapaciteit zo spoedig mogelijk hard te maken;
 - b. in een gezamenlijke exercitie mogelijkheden te verkennen voor aanvullende plannen in sociale huur en middenhuur, zodat op termijn zicht is op realisatie van de ambitie (**zie jaarafspraken 2023-2024**).

¹ Huurprijsgrenzen zijn conform de landelijk jaarlijks vast stellen grenzen.

3. Partijen gaan daarbij uit van het risico op planvertraging en -uitval. Daarom is de zoekopgave gericht op het vinden van mogelijkheden voor de realisatie van minimaal 1.000 sociale huurwoningen.
4. De gemeente zet actief beleid, middelen en instrumentarium in om de nieuwbouw van sociale huurwoningen (30%) en middenhuurwoningen (15%) door Wonen Limburg respectievelijk Wonen Limburg Accent mogelijk te maken en voor langere termijn in stand te houden:
 - Bestuursrechtelijk door inzet van het ruimtelijk juridisch instrumentarium en via bestemmingsplannen gecombineerd met een Doelgroepenverordening en een Huisvestingsverordening;
 - Privaatrechtelijk bij anterieure overeenkomsten en de verkoop en uitgifte van grond en gemeentelijk vastgoed. De gemeente hanteert bij verkoop van gronden in haar eigendom waar bouw van sociale huurwoningen op geprogrammeerd is een selectieleidraad, op basis waarvan de kopende partij wordt verplicht om tegen vooraf overeengekomen specificaties en prijs een bepaald aantal woningen te realiseren met eerste recht voor afname door Wonen Limburg;
 - Op gronden van derden is het uitgangspunt dat Wonen Limburg *preferred supplier* is voor de realisatie van sociale huurwoningen en middenhuurwoningen tot € 1.000. Dit doet de gemeente via de toezeggingsbrief, anterieure overeenkomsten en het bestemmingsplan;
 - Financieel door impulsen vanuit rijk en/of provincie.
5. De gemeente zet voldoende capaciteit in om lopende projecten zo snel mogelijk 'hard' te maken en tot realisatie te brengen, in nauwe samenwerking met Wonen Limburg. Wonen Limburg zit direct aan tafel bij kansrijke projecten, potentiële mogelijkheden voor andere projecten, et cetera;
6. De gemeente zorgt voor voortgang van het planproces en procedures en het wegnemen van barrières. Het planproces wordt geoptimaliseerd in onder andere de Intaketafel en de Omgevingstafel. Onderdeel van optimalisering van het planproces is het samen verkennen van het verbeteren van het participatieproces. In het kader van de Omgevingsdialog is verbetering van het gezamenlijke verhaal richting bewoners en het managen van verwachtingen kansrijk en nodig. De gemeente deelt kennis en ervaring en gezamenlijk verkennen partijen mogelijke verbeterpunten (**zie jaarafspraken 2023-2024**);
7. De gemeente hanteert voor alle woningbouwontwikkelingen met meer dan 12 woningen een differentiatie in verschillende typologieën, huur en koop, in verschillende prijsklassen;
8. De gemeente betreft Wonen Limburg vroegtijdig bij nieuwe initiatieven voor woningen of mogelijkheden voor transformatie van bestaand vastgoed (verzorgingshuizen, kantoren, schoolgebouwen, et cetera) zodat partijen weten wat er in de gemeente op de rol staat en welke kansen er liggen voor sociale huurwoningen;
9. Daar waar mogelijkheden zijn om bestaand vastgoed te transformeren naar woningen, doet Wonen Limburg actief onderzoek naar de mogelijkheden om betaalbare zelfstandige wooneenheden te realiseren;
10. Wonen Limburg benadert in nauwe samenwerking en afstemming met de gemeente actief ontwikkelende partijen voor het realiseren van sociale huurwoningen in betreffende projecten;
11. Wonen Limburg realiseert 20-25 woningen per jaar in de kleine kernen. Om mogelijkheden te creëren en barrières weg te nemen organiseren partijen gezamenlijk overleg met de dorpsraden (Overleg woningbouw kleine kernen: waar zien we mogelijkheden, hoe kunnen we participatie zodanig inrichten dat eventuele bezwaren tijdig boven tafel komen)? Het eerste Overleg woningbouw kleine kernen vindt plaats in 2023. Hiervoor is vanuit de dorpen al een werkgroep opgericht, (**zie jaarafspraken 2023-2024**);
12. Partijen hanteren een eensluidende definitie van sociale huurwoningen en middenhuur:
 - Woningen zijn bestemd voor lagere inkomens (onder DAEB-inkomensgrens), met uitzondering van de afspraak over 15% vrije toewijzingsruimte (zie betaalbaarheid);

- Huurprijs voor sociale huurwoningen is maximaal liberalisatiegrens, met een gelijkmatige verdeling onder die grens (inclusief het beschikbaar hebben van voldoende goedkope woningen onder de kwaliteitskortinggrens voor aandachtsgroepen en starters), in een goede prijs-/kwaliteitsverhouding;
 - Instandhoudingstermijn als sociale huurwoning en middenhuur voor langere termijn (conform de gemeentelijke doelgroepenverordening);
 - In ieder geval sociale huurwoningen aanbieden via een transparant, rechtvaardig systeem van woonruimtebemiddeling.
13. Liberalisatie en verkoop van sociale huurwoningen door Wonen Limburg vindt slechts plaats onder de volgende voorwaarden:
- Als het bijdraagt aan de leefbaarheid in wijken, en;
 - Als het bijdraagt aan een vergroting van de differentiatie van het woningaanbod in de wijken, en;
 - Als het verlies aan sociale huurwoningen elders gecompenseerd wordt, binnen de kaders van afspraak 1, of;
 - In het geval van versnipperd bezit (waardoor een goed beheer in het geding is), of;
 - Als er een financiële noodzaak is voor Wonen Limburg (in geval van kluswoningen).
- Voorgenomen verkoop van huurwoningen wordt altijd vooraf besproken en afgestemd met de gemeente en de Huurdervereniging Noord-Limburg.
14. De gemeente heeft weinig eigen grond. Voor toevoeging van meer woningen is de optie sloop-nieuwbouw en daardoor verdichten een mogelijkheid. Verdichtingsprojecten worden - waar mogelijk - opgepakt als een gezamenlijk project en met een brede en integrale blik, met als doel: een gemengde wijk, gevarieerd aanbod van woningen en doorstroomwoningen;
15. De gemeente onderzoekt nu de mogelijkheden voor het instellen en opstellen van een regionale of lokale huisvestingsverordening. Dit is een opdracht vanuit de regionale woonvisie 2020-2024 en het Omgevingsprogramma Wonen, dat op 15 februari 2022 door de raad is vastgesteld (**zie jaarafspraken 2023-2024**);
16. De gemeente richt een reserve woonkwaliteit in. Met een dergelijke reserve met verschillende instrumenten kunnen initiatiefnemers gedwongen worden conform de gewenste differentiatie te bouwen of anders een financiële afdracht te doen indien daarvan wordt afgeweken (**zie jaarafspraken 2023-2024**). Deze financiële reserve wordt ingezet voor het stimuleren en aanjagen van (extra) sociale woningbouw. Het restant van de financiële middelen voor het project het Brukske in Venray wordt in de reserve gestort en gereserveerd voor sociale woningbouw in Venray;
17. De gemeente verkent samen met betrokken partijen de mogelijkheden van het hanteren van uniforme bouwvoorschriften, bij voorkeur in regionaal verband, in lijn met de voornemens van de minister van Vro voor de Wet versterking regie volkshuisvesting (**later naar jaarafspraken 2025-2026**);
18. Partijen constateren dat er behoefte is aan tijdelijke huisvesting voor mensen die met spoed op zoek zijn naar een woning, zoals starters en aandachtsgroepen²:
- Gemeente kijkt mee in welk bestaand vastgoed binnen de gemeente een (tijdelijke) woonbestemming verstrekt kan worden en initieert dat Wonen Limburg kan onderzoeken of er mogelijkheden zijn voor betaalbare (tijdelijke), al dan niet zelfstandige, huisvesting;

² Wat betreft aandachtsgroepen sluiten we aan bij de groepen zoals die door het Rijk in het kader van het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting worden onderscheiden: mantelzorgverleners- en ontvangers, mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid, uitstromers uit intramurale zorginstellingen, woningzoekenden na detentie, (dreigend) dakloze mensen, stoppende sekswerkers, statushouders, arbeidsmigranten, studenten, woonwagenbewoners, ouderen.

- Gemeente en Wonen Limburg onderzoeken in 2023 de mogelijkheden voor het inzetten van Flexwoningen voor de huisvesting van aandachtsgroepen en starters (als tijdelijk woonvoorziening en ter vervanging van reguliere huisvesting). De bedoeling is dat bewoners van de flexwoningen ‘doorstromen’ naar reguliere en passende huisvesting (**zie jaarafspraken 2023-2024**);
 - Wonen Limburg neemt deel aan gezamenlijke inkoop (via Aedes en Bzk) en zet tijdelijke woningen in in Venray. Partijen maken hierbij gebruik van regelingen op provinciaal- en rijksniveau (zie ook afspraak 3 bij Aandachtsgroepen, **zie jaarafspraken 2023-2024**);
19. De gemeente betreft Wonen Limburg en de HV-NL vroegtijdig bij het op- en bijstellen van de Omgevingsvisie en Omgevingsplannen. Zo kunnen plannen tijdig optimaal op elkaar worden afgestemd;
 20. Gemeente en Wonen Limburg hebben éénmaal per kwartaal strategisch overleg (Stadstafel), waarin gezamenlijk overzicht wordt gecreëerd van voortgang van projecten en gebieds-ontwikkelingen: doen we de juiste dingen (breed: programma, sociaal, duurzaamheid, klimaatadaptatie), hoe verhouden die zich tot elkaar, waar moeten we bijschakelen of prioriteren? (**zie jaarafspraken 2023-2024**);
 21. De gemeente herijkt het parkeerbeleid. De kwestie met betrekking tot parkeernormen staat ook op de agenda van de C8 (samenwerkingsverband van de acht grootste Limburgse woningcorporaties). Wonen Limburg deelt de resultaten met de overige partijen, de gemeente betreft de resultaten bij haar parkeerbeleid (**zie jaarafpraak 2023-2024**);
 22. Gemeente en Wonen Limburg blijven samen alert op het voorkomen van speculatie en ondermijning op het gebied van vastgoedontwikkeling in Venray. Éénmaal per jaar agenderen partijen dit op de agenda van het BO (**zie jaarafspraken 2023-2024**);
 23. Partijen zetten doorstroming steviger en breed op de agenda, met als doel de balans in de slaagkansen tussen de verschillende woningzoekenden binnen de doelgroepen van de sociale huisvesting in de gemeente te verbeteren. Hierbij richten ze zich onder andere op sociale koop via verkoopbeleid, regelgeving via Huisvestingsverordening, toepassen lokaal maatwerk, voorrang (zittende) huurders, middenhuur toewijzen aan doorstromers uit sociale huur, inzet doorstroom-/seniorenmakelaars c.q. wooncoaches (gericht op bewustwording), wisselhuur als oplossing voor de huursprong, woningdelen, woningruil, informeren en sensibiliseren van huurders, starten van pilots (bijvoorbeeld ‘van groot naar beter’, inzetten stimuleringspremies doorstroming senioren, Blijverslening), et cetera. Daarbij wordt ook gekeken naar eigenaar-bewoners (**zie jaarafpraak 2023-2024**);
 24. In 2028 loopt de vergunning af voor tijdelijke huisvesting in Schuttersveld. Wonen Limburg zet tijdig in op de verlenging van de tijdelijke huisvesting voor de maximale termijn die mogelijk is en de gemeente Venray verleent hier haar volle medewerking aan.

3.3 Betaalbaarheid en bereikbaarheid

GEZAMELIJKE AMBITIE: STIP OP DE HORIZON

Naast voldoende aanbod van betaalbare woningen willen we dat de woonlasten van corporatiehuurders in balans zijn met hun inkomen. De kosten van het dagelijks leven blijven stijgen en de druk op betaalbaar wonen is nog nooit zo hoog geweest. We willen voorkomen dat huurders te hoge woonlasten krijgen en daardoor in de problemen komen. Samen zetten we in op een rechtvaardig huurbeleid. We zetten het thema armoede (waaronder energiearmoede) steviger op de agenda en we pakken het samen breder op. De keuzes die gemeente en Wonen Limburg maken in het kader van bijvoorbeeld armoedebestrijding, huurbeleid, belastingen, WMO en Jeugdzorg maken een groot verschil in het dagelijks leven van inwoners. We moeten daarom gezamenlijk optrekken om te komen tot een zo effectief mogelijk pakket aan betaalbaarheidsmaatregelen.

Uitzettingen door huurachterstand worden tot een minimum beperkt. Landelijke regelgeving stelt hiervoor de kaders via huurprijsbeleid, passend toewijzen, de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening en de energieprestatievergoeding (EPV).

Meerjarige afspraken

1. Partijen spreken af dat het thema armoede samen breder wordt opgepakt. Daarbij wordt gekeken naar een effectieve inzet van de middelen die de gemeente van het rijk ontvangt voor onder meer energiearmoede. De gemeente zet in op realiseren van zo laag mogelijke woonlasten en stuurt op zo laag mogelijke gemeentelijke heffingen voor huurders (waaronder herijking kwijtschelding gemeentelijke belastingen). Gezamenlijk evalueren en herijken we de inzet van middelen en preventieve activiteiten (incassobeleid, vroegsignalering, voorzieningenwijzer, budgetcoach). Daarna concretiseren we dat in jaarafspraken (**zie jaarafpraak 2023-2024**);
2. Wonen Limburg bepaalt de huurverhoging in afstemming met HV-NL, binnen de landelijke wet- en regelgeving en biedt binnen die kaders maatwerkmogelijkheden voor huurbevriezing/-huurverlaging;
3. De HV-NL geeft vanuit de Werkgroep Betaalbaarheid (bestaande uit een vertegenwoordiging van huurdersorganisaties, adviseert Wonen Limburg ten aanzien van huurbeleid) een gedegen en onderbouwd advies aan de gemeente en corporatie ten aanzien van prijs/kwaliteit en betaalbaarheid van huurwoningen in Venray. Daartoe haalt ze zelf actief informatie op bij de huurders;
4. Wonen Limburg hanteert een tweehurenbeleid. Daarbij bepaalt het inkomen en de samenstelling van een huishouden de daadwerkelijke huurprijs. Jaarlijks bekijkt Wonen Limburg de inzet van tweehurenbeleid mede in het licht van landelijke regelgeving, met de intentie om het meerjarig door te zetten. Indien het beleid niet wordt voortgezet, dan verkennen partijen gezamenlijk op welke wijze de beschikbaarheid van voldoende goedkope huurwoningen geborgd kan worden;
5. Omdat er vraag is naar goedkope sociale huurwoningen (kwetsbare jongeren onder 23 jaar) wil de gemeente dat er ook woningen met een huurprijs tot de kwaliteitsgrens worden aangeboden. Gemeente en Wonen Limburg onderzoeken samen op welke wijze ingespeeld kan worden op deze behoefte. Onderdeel daarvan is de mogelijkheid bestaande woningen (daar waar zorg en veiligheid in het geding is) af te toppen naar de kwaliteitskortingsgrens voor 23-jarigen (mogelijk per 1-1-2024 naar 21 jaar) en het verschil in huursom gezamenlijk door Wonen Limburg en de gemeente te dragen (**zie jaarafpraak 2023-2024**);
6. Wonen Limburg verbetert de betaalbaarheid van huurders door voor de woningen die energetisch worden aangepakt geen huurverhoging te vragen waardoor de netto woonlasten van de huurder omlaaggaan. Jaarlijks bekijkt Wonen Limburg deze inzet opnieuw mede in het licht van landelijke regelgeving, met de intentie om het meerjarig door te zetten;

7. Wonen Limburg biedt nieuwe huurders inzicht in de woonlasten van de woningen (huur- en energiekosten) met behulp van de Woonlastentool van Thuis in Limburg. Hier wordt ook aandacht besteed tijdens intakegesprekken met nieuwe huurders;
8. Partijen blijven de huurders en overige inwoners tijdens momenten waarop contact plaatsvindt met inwoners proactief wijzen op de mogelijkheden die er al zijn, zoals de VoorzieningenWijzer, regelingen om de energielasten deels te compenseren (zie Duurzaamheid afspraak 3) en overige gemeentelijke regelingen voor lagere inkomens;
9. Partijen werken samen op het gebied van vroegsignalering van schulden. De afspraken hierover zijn vastgelegd in het convenant Schuldhulpverlening (2018). Per 1-1-2021 is dit wettelijk verankerd en wordt aangesloten bij het landelijk convenant. De werkwijze is aangepast op basis van een evaluatie. Partijen vinden het van belang om blijvend aandacht te besteden aan wat wel of niet goed werkt. Op casusniveau maken gemeente en Wonen Limburg afspraken over het financieel ontzorgen van huishoudens door het betalen van de huur aan Wonen Limburg direct vanuit de uitkering;
10. Wonen Limburg zet budgetcoaches en drie energiecoaches in. De gemeente heeft tien energiecoaches, waarbij zij aansluiten bij huishoudens met energietoeslag. De coaches geven bewoners praktisch advies over hoe ze zelf energie kunnen besparen. Met de stijgende energielasten is die bewustwording nóg belangrijker geworden. Partijen delen kennis en ervaringen van hun coaches en stemmen activiteiten af, zodat ze elkaar versterken;
11. Partijen spreken af dat de vrije ruimte die Wonen Limburg heeft bij toewijzing van woningen 15% is. Zo vallen er geen woningzoekenden tussen wal en schip, is er extra ruimte om de keuzevrijheid van de huurder te borgen en kunnen we gevarieerde buurten en leefbaarheid blijven versterken. Daarbij hoort dat we ons samen blijven inzetten om daar waar nodig woningen toe te voegen, zodat iedere woningzoekende uitzicht houdt op een betaalbare woning.

3.4 Wonen en zorg, aandachtsgroepen

GEZAMELIJKE AMBITIE: STIP OP DE HORIZON

Gemeente Venray, Wonen Limburg en Huurdersvereniging Noord-Limburg staan voor een zorgzaam Venray, waar iedereen prettig, passend en veilig kan wonen. Een gemeente waar senioren met een zorg- of ondersteuningsvraag, urgent woningzoekenden en mensen met lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking, jongeren die gehuisvest moeten worden in het kader van de Jeugdwet, zoveel mogelijk zelfstandig in hun wijk of kern te kunnen (blijven) wonen. Een groot deel van deze groep is minder zelfredzaam en doet een beroep op een sociale huurwoning in de gemeente Venray. Deze groep groeit in aantal en zal in de komende jaren verder toenemen. Dat komt enerzijds omdat Venray in lijn van de landelijke demografisch trend, vergrijsst en verder zal vergrijzen (tot 2040). Anderzijds door de uitstroom van mensen uit de maatschappelijke omvang en het beschermd wonen. Daarnaast is Venray historisch, dé gemeente in Limburg, waar een groot aantal zorginstellingen in de geestelijke gezondheidszorg zijn gevestigd. En deze (voormalige) bewoners die uitstromen uit deze instellingen, meestal in Venray (willen) blijven wonen.

Samen voelen wij een sterke verantwoordelijkheid voor het welzijn en de gezondheid van onze inwoners. Samen staan we voor een grote opgave om voor alle senioren en huurders met een vorm van kwetsbaarheid een passende woonplek te vinden. Die opgave is veelkleurig en soms complex. Samen werken we aan vitale gemeenschappen, waarbij zorg, welzijn en voldoende (ook informele) mogelijkheden voor ontmoeting cruciaal zijn. De basis voor onze gezamenlijke ambitie is het Actieplan Wonen en zorg van de gemeente Venray. De lokale Regietafel voert regie op Actieplan. We realiseren samen een passende woning voor de inwoners van de gemeente Venray, waarbij we ons richten op ouderen en kwetsbare groepen. We stimuleren de realisatie van een breed palet van woningen en woonvormen voor senioren, inwoners met een beperkingen en ggz-problematiek, alsmede inwoners die uitstromen uit intramurale voorzieningen (Beschermd Wonen, reclassering en Jeugdzorg) en de dak- en thuislozen. Woonvormen, waarbij een passende vorm van zorg geboden kan worden en waar

Meerjarige afspraken wonen en zorg

1. In maart 2023 is het Actieplan Wonen en zorg vastgesteld door het college van B&W gemeente Venray, als opdracht vanuit het Omgevingsprogramma Wonen en tevens als 'verplichting' voor 2023 vanuit het Nationale Woon- en Bouwprogramma. In deze visie zijn de ambitie, de doelstellingen en concrete acties op een rij gezet om te komen tot passende huisvesting voor senioren en kwetsbare inwoners in Venray. Het geeft een overzicht van de ambities, de verschillende acties en maatregelen voor de periode 2023-2032, die nodig zijn voor de uitvoering van woonzorgactieplan. Alle acties zijn met een brede vertegenwoordiging van maatschappelijke instellingen, zorgpartijen, woningcorporatie en een vertegenwoordiging van inwoners opgesteld. De partijen zijn hiermee medeverantwoordelijk na ondertekening in mei 2023. Het opgestelde Actieplan Wonen en zorg dient als vertrekpunt en is richtinggevend voor de gezamenlijke inspanningen. Dit plan is een dynamisch document wat wordt geactualiseerd wanneer daar aanleiding toe bestaat. Waar nodig of wenselijk vindt nadere uitwerking plaats in bijvoorbeeld de Alliantieafspraken, de contractafspraken met zorgaanbieders en/of de uitkomsten van de overleg- en thematafels;
2. We verruimen het aanbod van passende woningen en stimuleren woningaanpassingen en doorstroming;

- a. Minimaal 485 van de nieuw te bouwen woningen (1.500 tot 2030) zijn geschikt voor ouderen;
 - b. We geven prioriteit aan het beschikbaar hebben en houden van betaalbare woningen voor kwetsbare jongeren en mensen die uitstromen uit BW (zie ook afspraak 5 Betaalbaarheid en bereikbaarheid);
 - c. Er zal geen tot zeer beperkte uitbreiding zijn van intramurale woningen;
 - d. We stimuleren het aanpassen van bestaande woningen om de woningvoorraad meer geschikt te maken voor zorgbehoevende inwoners;
 - e. We stimuleren en faciliteren doorstroming van ouderen naar een passende woning (zie ook afspraak 17 Beschikbaarheid).
3. We bevorderen het op een prettige manier samenleven in de wijk:
 - a. We werken aan een veilige en gezonde leefomgeving en voldoende gezamenlijke voorzieningen, zodat zorgbehoevenden thuis kunnen en willen blijven wonen;
 - b. We faciliteren dat de samenwerking tussen formele en informele zorg meer wordt gefaciliteerd.
 4. We werken samen met inwoners aan de opgave:
 - a. We creëren meer bewustzijn voor de transitie naar meer wonen en zorg in de wijk;
 - b. Inwoners zijn vertegenwoordigd in de regietafel Wonen en Zorg;
 - c. We geven optimaal ruimte aan (bottom-up experimenten met) nieuwe woon(zorg)vormen en we stimuleren de ontwikkeling hiervan maximaal.
 5. We ondersteunen ontwikkelingen door toepassing van technologie:
 - a. We versnellen de implementatie van zorgtechnologie, om ouderen om te faciliteren om langer thuis te wonen. Wonen Limburg participeert in een provinciaal onderzoek (met ondernemers en TU Eindhoven) naar mogelijke vervolgstappen met betrekking tot toepassing van domotica. Dan vinden eerst testen plaats, daarna kunnen vervolgspraken gemaakt worden.
 6. De gemeente waarborgt een actueel inzicht in de vraag en aanbod naar levensloopbestendige woningen en vormen van wonen en zorg. De gemeente voert een behoefteonderzoek uit dat inzicht geeft in de wensen ten aanzien van wonen, welzijn en zorg van senioren en bijzondere groepen (**zie jaarafspraken 2023-2024**);
 7. Wonen Limburg maakt in samenwerking met de gemeente het huidige aanbod van woningen met specifieke kenmerken inzichtelijk op wijk- en kernniveau (onder andere rolstoelgeschikte woningen, toegankelijke woningen, seniorenwoningen, geclusterde woonvormen c.q. woonproduct met ontmoeten en/of lichte zorg; tussenvorm tussen wonen in instelling en zelfstandig wonen) (**zie jaarafspraken 2023-2024**);
 8. Op basis van dit onderzoek wordt de opgave vertaald in een aanpak om nu en in de toekomst aan deze behoefte te voorzien (in het kader van het Actieplan Wonen en zorg). Daarbij worden ook afspraken gemaakt over het levensloopbestendig maken van de bestaande woningvoorraad sociale huurwoningen en het aantal nieuwbouwwoningen in het sociaal en middensegment (huur en koop), die in opdracht van Wonen Limburg zullen worden toegevoegd. Bij nieuwbouw van geclusterde woningen wordt onderzocht of een ontmoetingsplek gerealiseerd moet worden of dat gebruik gemaakt kan worden van een bestaande ontmoetingsplek in de buurt (**zie jaarafspraken 2023-2024**);
 9. Wonen Limburg investeert in woonvormen als woongroepen/hofjes voor gezonde mix in wijken en buurten, waaronder groepswonen voor kwetsbare groepen en ouderen in groepsverband te huisvesten (studentenhuisconcept). Dit wordt in het nieuw op te stellen Portefeuilleplan meegenomen. Zij baseert zich daarbij mede op de Woonzorgvisie van de gemeente Venray;
 10. In de 'Uitvoeringsovereenkomst WMO Woonvoorzieningen' (2022-2023) is de samenwerking tussen de gemeente en Wonen Limburg op het gebied van woningaanpassingen geformuleerd. De

uitvoeringsovereenkomst wordt tweejaarlijks geëvalueerd. Het initiatief voor de evaluatie ligt bij de gemeente (**zie jaarafspraak 2023-2024**);

11. Wonen Limburg monitort aan wie woningen worden toegewezen om te bezien of er voor elke aandachtsgroep genoeg kansen op een woning worden geboden (o.a. statushouders, uitstroom maatschappelijk opvang en beschermd wonen, en ook 'regulier woningzoekende'). Eens per half jaar wordt hierover gerapporteerd aan de gemeente en Huurdersvereniging Noord-Limburg (**zie jaarafspraak 2023-2024**);
12. Wonen Limburg zet een ervaringsdeskundige en overwegingsgroepen in (met gezamenlijke financiering gemeente - Wonen Limburg). De ervaringsdeskundige slaagt erin op een constructieve manier in contact te komen met bewoners met complexe meervoudige problematiek. Hierdoor wordt overlast opgelost en worden ontruiming voorkomen. De overwegingsgroepen zorgen ervoor dat bewoners weer in hun kracht worden gezet en elkaar helpen. Zo wordt een terugval in complexe meervoudige problemen voorkomen;
13. Partijen handelen naar het afsprakenkader "doorstroming beschermd wonen en opvang Noord-Limburg". Het transferpunt wordt doorontwikkeld om zo passende huisvesting van alle kwetsbare burgers met een ondersteuningsvraag in begeleiding van een zorgaanbieder aan te kunnen bieden. Partijen blijven deze doorontwikkeling aanjagen (ook bestuurlijk). Actie ligt bij de gemeente Venray, besluitvorming en implementatie volgt (**zie jaarafspraak 2023-2024, 1^e helft 2023**);
14. Wonen Limburg stelt woningen beschikbaar conform het regionaal Afsprakenkader "huisvesting kwetsbare burgers" Noord-Limburg). Het afsprakenkader wordt herijkt en verbreed naar andere doelgroepen. Partijen zetten de samenwerking voort en concretiseren de afspraken te zijner tijd;
15. Partijen stellen gezamenlijk een convenant op over de aanpak van woonfraude en voorkomen/handhaven illegale bewoning van sociale huurwoningen. Onderdeel hiervan is de aanpak van illegale onderverhuur aan internationale werknemers. De gemeente heeft de regie (**zie jaarafspraak 2023-2024**);
16. Wonen Limburg en gemeente Venray bepalen samen welke overlegvormen relevant zijn waarin signalen van complexe problematiek of dreigende escalering wordt besproken, maar ook preventieve acties worden uitgezet. Hierbij wordt gedacht aan deelname wijkteams, sociaal netwerkoverleg en overige relevante (toekomstige) overlegvormen.

Meerjarige afspraken aandachtsgroepen

1. De gemeente Venray voert een onderzoek uit naar de eventuele uitbreidingsbehoefte aan woonwagendstandplaatsen en de rechten die zijn opgebouwd. Op basis daarvan bespreken partijen de resultaten en wordt bepaald of aanvullend standplaatsen nodig zijn en welke rol partijen daarin kunnen nemen, één en ander in overeenstemming met het gewenste Rijksbeleid voor gemeentelijk Woonwagendbeleid (**zie jaarafspraak 2023-2024**);
2. De taakstelling voor de huisvesting van statushouders die van rijkswege aan de gemeente wordt opgelegd wordt ingevuld door Wonen Limburg. Wonen Limburg staat positief tegenover deze taakstelling en zorgt samen met gemeente voor dat er (naar rato) voldoende huurwoningen beschikbaar komen voor het huisvesten van statushouders. Jaarlijks maken partijen afspraken over de huisvesting van vergunninghouders en de instrumenten die daarvoor worden ingezet. Hierbij is het streven naar een integrale, structurele en toekomstbestendige aanpak. Wonen Limburg wordt aangehaakt als partner in een bredere verkenning van mogelijkheden (regulier, flexwoningen, aankoop bestaand vastgoed, et cetera). Indien mogelijk wordt aangehaakt op de landelijke en provinciale aanpak in de vorm van het 'programma flexibilisering asielketen'. Speciale aandacht gaat uit naar situaties waarin sprake is van gezinshereniging en een gezinssamenstelling van 6 personen of meer. Waar mogelijk zetten we in op samenwerking met regiogemeenten, door uitwisseling van

- beschikbare woningen en passende woningen in het kader van de taakstelling. De gemeente werkt aan verbetering van en coördinatie van locatiestudies (scenario's) **(zie jaarafspraken 2023-2024)**;
3. Wonen Limburg werkt mee aan tijdelijke woonvoorzieningen voor de huisvesting van statushouders in combinatie met andere urgent woningzoekenden in geval van een positieve businesscase. Ze zet daarbij in op flexwoningen (zie ook afspraak 18 bij 'Beschikbaarheid'). De huurders kunnen na verloop van tijd doorstromen naar een sociale huurwoning. Partijen maken de voorwaarden hiervoor scherper, bijvoorbeeld hoe doorstroming naar reguliere woningen wordt geregeld **(zie jaarafspraken 2023-2024)**;
 4. De gemeente draagt zorg voor een adequate inburgering en integratie van statushouders;
 5. De gemeente onderzoekt de vraagstelling en opgave voor de huisvesting van internationale werknemers. Op basis hiervan stelt de gemeente integraal beleid op. Partijen worden hierbij betrokken en trekken gezamenlijk op bij de verkenning van eventuele oplossingen en wederzijdse bijdragen **(zie jaarafspraken 2023-2024)**;
 6. Er ligt een opgave om jongeren adequaat en snel te huisvesten (onder andere op grond van de Jeugdwet). Gemeente en Wonen Limburg onderzoeken samen de mogelijkheden voor bredere inzet van de bestaande woningvoorraad sociale huurwoningen om daarmee beter aansluiten bij de woonbehoefte in de wijk, buurt of kern. Uitgangspunt daarbij is een gevarieerd aanbod van huurwoningen (sociaal en midden huur) en waardoor huurders in hun eigen woonomgeving kunnen blijven wonen of doorstromen naar een passende woning (senioren). En daardoor woningen vrijkomen voor jonge gezinnen en starters en lange verhuisketens kunnen ontstaan.

3.5 Leefbaarheid

GEZAMELIJKE AMBITIE: STIP OP DE HORIZON

Venray heeft prettige, vitale en veerkrachtige wijken en dorpen voor een brede groep inwoners. Samen sturen we op het leefgeluk van de bewoners van onze wijken, buurten en dorpen, waarbij iedereen in staat is zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen in eigen woning of omgeving. Uitdaging is om meer vanuit een gedeelde visie op wat er nodig is in een wijk te komen tot een samenhangende aanpak op wonen, leefbaarheid, sociale inzet, veiligheid, openbare ruimte, economie en mobiliteit. Gebiedsgericht kijken en handelen is hierbij het uitgangspunt. Dat vraagt een lange adem.

In kwetsbare wijken zetten we extra in op de sociale kracht van wijken en buurten, met het oog op het creëren van vitale leefgemeenschappen. Daarbij zetten we meer dan in het verleden in op het faciliteren van bewoners om zelf in te grijpen en in de kracht te komen. We ondersteunen burgers om de kracht uit de samenleving te benutten om onze wijken en dorpen aantrekkelijk te houden en mensen zich er thuis te laten voelen en verbonden te laten zijn met elkaar. We dragen hier met nieuwbouw aan bij door een goede differentiatie van woningen te realiseren. Daarbij hebben we aandacht voor een zo evenwichtig mogelijke spreiding van aandachtsgroepen over wijken en dorpen van Venray, met als uitgangspunt het positief beïnvloeden van draagkracht en draaglast in wijken en dorpen. En we zorgen voor voldoende ontmoetingsruimten waar alle inwoners zich welkom voelen.

Samen verkennen partijen de mogelijkheden van integrale gebiedsontwikkeling.

Meerjarige afspraken

1. Gemeente en Wonen Limburg verkennen samen de mogelijkheden voor noodzakelijke herstructurering en verbetering van de woningvoorraad sociale huurwoningen in de gemeente (midden en lange termijn). Ook door slimme oplossingen om extra woningen te kunnen toevoegen in wijken en kernen, door sloop- en nieuwbouw, aanpalen van woningen en optoppen van bestaande woongebouwen, waarbij het toevoegen van (meer) betaalbare woningen en realiseren van (meer)

woningkwaliteit en verbetering van de vitaliteit en leefbaarheid belangrijke uitgangspunten om hiermee aan de slag te gaan;

2. Gemeente werkt bij herstructurering tijdig mee aan de aanpassing of wijziging van het vigerende bestemmingsplan om ten minste het gelijke aantal sociale huurwoningen terug te kunnen bouwen;
3. Partijen zetten het werken met integrale gebiedsontwikkeling op de agenda. Daar waar sprake is van een meervoudige problematiek (fysiek en sociaal) en zich ontwikkelkansen voor meerdere afzonderlijke locaties voordoen, ligt verbinding en een integrale visie en aanpak voor de hand. Wonen Limburg en gemeente voeren, voorafgaand aan eventuele ingrepen, samen met bewoners en anderen een open dialoog over de leefkwaliteit van deze wijk. Dit pakken we op in een projectorganisatie met alle partijen die in het gebied actief zijn. De gemeente levert projectleiding (indien nodig via inhuur of inzet flexpools). De afspraken landen in een bestuurlijke Intentieovereenkomst;
4. Partijen maken een start met de integrale gebiedsontwikkeling van Centrum-West. Sociale aspecten zijn al goed in beeld. Vanaf 2020 werken bewoners, wijkpartners en gemeente aan verschillende thema's waaruit activiteiten en initiatieven ontstaan die de sociale samenhang in de wijk bevorderen. Deze wijkaanpak is onderdeel van het gebiedsgericht werken van de gemeente. De regie ligt bij de gemeente. Voor deze wijk formuleren we een integrale wijkaanpak samen met Wonen Limburg en andere partners, zoals bewoners. Wat betreft de fysieke opgave nodigt Wonen Limburg de gemeente uit voor een gezamenlijk programma (waaronder ook infrastructuur) **(zie jaarafspraken 2023-2024)**;
5. Partijen constateren dat de communicatie richting wijkbewoners beter kan. Er is op veel plekken relevante informatie aanwezig en beschikbaar. Partijen willen dat in de nabije toekomst samenbrengen in Gebiedsagenda's. Als test wordt dit als eerste opgepakt in Centrum-West (in een samenwerkingsplan 2023: een eenvoudige 'lightversie'). De regie van doorontwikkeling van de gebiedsagenda ligt bij de gemeente **(zie jaarafspraken 2023-2024)**;
6. Wonen Limburg zet talentmakelaars in, met in eerste instantie de focus op Centrum-West. Deze methodiek en de thema's van Wijk aan het Roer voegen partijen samen in een samenwerkingsplan 2023;
7. De gemeente peilt de behoefte aan inzet talentmakelaars in de dorpen van Venray. Wonen Limburg deelt haar kennis en ervaringen **(zie jaarafspraken 2023-2024)**;
8. Daarnaast zijn De Brier, VieCuri en Servaashof in beeld voor een gebiedsgerichte aanpak. Dit zijn gebiedsontwikkelingen die sterk vastgoedgericht zijn (nieuwbouw in een geheel nieuwe wijk);
9. Partijen creëren een gezamenlijk *sense of urgency* met betrekking tot de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad: welke complexen zakken door de ondergrens wat betreft staat van onderhoud, leefbaarheid, et cetera. Dit is tevens onderdeel van de prioriteitsessies die Wonen Limburg houdt in het kader van haar nieuwe portefeuilleplan **(zie jaarafspraken 2023-2024)**;
10. Wonen Limburg investeert in haar woningvoorraad en wel zodanig dat er in 2026 geen woningen met slechte staat van onderhoud (categorie 5 of 6) zijn (inclusief verduurzaming: alle woningen in deze categorie gaan naar gemiddeld label B in 2025);
11. Gemeente en Wonen Limburg werken samen in een expertteam (ervaringsdeskundigen) om de problematiek 'achter de voordeur' in beeld te hebben. De proef die in 2022 voor 2 jaar van start is gegaan, wordt doorgezet **(zie jaarafspraken 2023-2024)**;
12. Wonen Limburg zet vanaf het najaar van 2023 de 'Welkom Thuis Bus' in, waarmee toevallige ontmoeting gerealiseerd wordt. Partners kunnen hierbij aanhaken. De gemeente gaat dat in ieder geval doen **(zie jaarafspraken 2023-2024)**;
13. Partijen hebben afspraken over laatste-kansbeleid. Doel is te voorkomen dat wanbetalers en veroorzakers van extreme overlast dak- en thuisloos worden. Partijen willen met dit beleid bijdragen aan het terugwinnen en herstel van de zelfstandigheid en zelfredzaamheid van de huurders. En hen

- de gelegenheid te bieden om een 'normaal' leven op te bouwen en een probleemsituatie te voorkomen;
14. Wonen Limburg onderzoekt of ze de Doorbraakmethode gaat inzetten en betreft de gemeente en HV-NL daarbij. De Doorbraakmethode is een domeinoverstijgende aanpak om samen met gemeente en andere partners armoede sneller te signaleren. Vervolgens kan met maatwerk een 'doorbraak' creëren voor en met de bewoners. De gemeente heeft het Sociaal Netwerkoverleg, dat op een soortgelijke basis functioneert;
 15. Voor 'onverbeterlijken' (mensen die herhaaldelijk overlast veroorzaken in hun directe omgeving) wordt door gemeente maatwerk geleverd in samenwerking met Wonen Limburg en instellingen. Op basis van de inventarisatie van de kwetsbare groepen inventariseren gemeente en Wonen Limburg de behoefte aan specifieke huisvestingsoplossingen voor deze doelgroep en maken hierover afspraken;
 16. Wonen Limburg heeft een leefbaarheidsfonds: een fonds van en voor huurders, bedoeld om hun woonomgeving te verbeteren door eenmalige projecten. Het is een aanjaagbudget waarmee initiatieven gefaciliteerd worden. In 2023 is € 45.000 beschikbaar. De gemeente Venray bevordert initiatieven van inwoners, hiervoor is jaarlijks € 20.000 beschikbaar. Partijen constateren dat het nog weinig bekend is. Goede promotie blijft bij beide partijen op de agenda staan. HV-NL deelt de informatie actief met de achterban;
 17. Het Sociaal Activeringsprogramma Brukske (SAP) is beëindigd. Er is nog een restant van het budget over. Dit kan gekoppeld worden aan nog beschikbare rijks- en provinciale subsidies. Financiële afronding van het Masterplan Brukske wordt gezamenlijk opgepakt. Gemeente en Wonen Limburg zoeken samen naar besteding van de middelen voor activering en promotie van sociale activiteiten **(zie jaarafsprak 2023-2024)**;
 18. Het lopende traject Cultuursensitief Brukske wordt eind 2023 opgeleverd. Implementatie moet nog plaatsvinden **(zie jaarafsprak 2023-2024)**;
 19. Wonen Limburg legt bij iedere nieuwe bewoner een nieuwe voortuin aan. Daarvoor worden mensen met een afstand tot arbeidsmarkt en opleiding (zoals Helicon) ingezet.

3.6 Duurzaamheid

GEZAMELIJKE AMBITIE: STIP OP DE HORIZON

Samen streven we naar een positieve en duurzame bijdrage aan de landelijke doelen op het gebied van CO₂-reductie, aardgasvrij en klimaatadaptatie. We werken we aan een duurzame Venrayse samenleving en:

- minder CO₂-uitstoot: in 2030 met 60% vergeleken met 1990;
- volledig energieneutraal is in 2050;
- de klimaatadaptatie onder controle heeft in 2035;
- de circulaire werkwijze als vanzelfsprekend uitgangspunt ziet in 2035.

We richten ons daarvoor op:

- energetische verbetering van woningen en bewonersgedrag;
- transitie naar duurzame energiebronnen, met een keuze uit het volledig aardgasvrij maken van bestaande woningen en een hybride oplossing;
- energie lokaal opwekken en efficiënter gebruiken of opslaan;
- bevorderen circulair materiaalgebruik;
- klimaatadaptief maken van de woonomgeving.

We stellen vast dat gemeente, Wonen Limburg en HV-NL elk een strategisch belang en koers hebben. De meerjarenafspraken richten we voornamelijk op een aantal procesafspraken, waarbij we tweejaarlijks concrete afspraken vastleggen in een Uitvoeringsprogramma (met een periodieke monitoring en bijstelling).

Meerjarige afspraken

1. Partijen ontwikkelen kennis en ervaring op basis van pilots, kennissessies en eigen onderzoeken. Partijen delen nieuwe inzichten met elkaar;
2. Partijen komen twee keer per jaar bij elkaar om de voortgang van de samenwerkingsafspraken te bespreken. De gemeente neemt hiertoe het initiatief (**zie jaarafpraak 2023-2024**);
3. Partijen maken jaarlijks een concreet programma voor het daaropvolgende jaar met een doorkijk t/m 2027. Daarin worden wederzijdse inspanningen geformuleerd met betrekking tot onder andere labelverbetering EFG, Standaard Warmtevraag, aardgasvrij, duurzame opwekking. Op basis daarvan gaan partijen samen ontdekken wat verstandige maatregelen zijn (learning by doing) (**zie jaarafpraak 2023-2024**);
4. De gemeente betreft Wonen Limburg en de HV-NL bij het Uitvoeringsprogramma van de Transitievisie Warmte. Zodoende kan Wonen Limburg doelgerichte maatregelen inzetten. Ook indien gekozen wordt voor betaalbare warmtenetten betreft de gemeente partijen vroegtijdig, zodat Wonen Limburg haar programma daarop waar mogelijk kan aanpassen (**zie jaarafpraak 2023-2024**);
5. Partijen blijven bewoners informeren over de regelingen om de energielasten deels te compenseren en mogelijkheden om te verduurzamen (waaronder: duurzaam bouwloket, brieven, website, et cetera);
6. Partijen helpen elkaar om de realisatie van elkaars ambities mogelijk te maken en te versnellen en de voortgang samen te monitoren. De gemeente stelt een monitor op waarin de voortgang van de doelstellingen op de belangrijkste indicatoren wordt gemeten. Wonen Limburg levert haar informatie en monitor aan, zodat beide gekoppeld kunnen worden (**zie jaarafpraak 2023-2024, 1^e helft 2024**);

7. Voor bestaande bouw en nieuwbouw wordt momenteel in Limburgs corporatiecollectief onderzoek gedaan naar mogelijkheden en effecten van biobased en circulair materiaalgebruik. De basis daarvoor is Het Nieuwe Normaal 2.0 en duurzame materialenlijsten. Wonen Limburg streeft voor haar hele portefeuille naar 25% biobased/circulair materiaalgebruik als basisuitgangspunt voor (onderhouds)investeringen en 25% van de nieuwbouw in hout uitvoeren. Inzichten neemt Wonen Limburg mee in de concretisering van vervolgstappen. Zij deelt de informatie met de gemeente. De gemeente overweegt dit te verwerken in haar beleid **(zie jaarafspraak 2023-2024)**;
8. Gemeente en Wonen Limburg streven er samen naar om nieuwbouwwontwikkelingen maximaal op de zon te oriënteren met als doel om beschikbare zonne-energie optimaal te benutten. We onderzoeken samen welke ruimte de (nieuwe omgevings-)wet biedt om hier gemeentebreed beter op te sturen **(zie jaarafspraak 2023-2024)**;
9. Bij gestippeld bezit deelt Wonen Limburg de aanpak met de gemeente aan het begin van ieder jaar, voordat plannen in uitvoering gaan. De gemeente bepaalt dan welke actie zij onderneemt richting particuliere woningeigenaren;
10. Wonen Limburg test in regionale pilots nieuwe technologie in praktijk, zoals PVT, biovergisting, energie opslag t.b.v. lokaal gebruik van energie (in 2024). In 2025 wordt op basis daarvan een keuze gemaakt voor standaardisering t.a.v. woningen onafhankelijker maken van het elektriciteitsnet **(zie jaarafspraak 2023-2024)**;
11. Om de nieuwe technologieën op het gebied van energieproductie en opslag te kunnen realiseren is ruimte nodig. Het heeft de voorkeur van de gemeente om installatieruimtes binnen de bebouwingsmassa te realiseren. Mocht dit niet realistisch zijn doordat het de keuze van het energieconcept te veel beperkt (bijvoorbeeld op techniek en veiligheid), dan bekijken we samen waar dit in de omgeving passend te maken is;
12. Partijen werken samen op het gebied van klimaatadaptatie waar dit gepaard gaat met ingrepen in de openbare ruimte en gedragsverandering van bewoners. Met betrekking tot klimaatadaptatie spreken we af, dat Wonen Limburg en de gemeente Venray de uitvoeringsprogramma's naast elkaar leggen en onderwerpen in gezamenlijkheid oppakken, bijvoorbeeld rond operatie Steenbreek, Vergroenen van versteende buurten, het gemeentelijke programma voor het afkoppelen van hemelwaterafvoer en het aanleggen van gescheiden riool/wadi's **(zie jaarafspraak 2023-2024)**.

Bijlage: Bodbrief Wonen Limburg

In de Bodbrief heeft Wonen Limburg haar plannen en bijdrage aan het Woonprogramma voor 2023 en verder duidelijk gemaakt. Kort samengevat:

Betaalbaarheid

- Gezamenlijk optrekken voor een zo effectief mogelijk pakket aan maatregelen;
- Armoede als belangrijk thema, breder oppakken;
- Wat al gebeurt: VoorzieningenWijzer, gemeentelijke regelingen, inzet budgetcoaches, energiecoaches;
- Nieuw aanbod: doorbraakmethode;
- Nieuw aanbod: gebruik maken van ophoging vrije toewijzingsruimte van 7,5% (wettelijk) naar 15% (prestatieafpraak is dan nodig).

Wonen, zorg, bijzonder bewonersgroepen

- Steeds meer zorgvraagstukken op bordje Wonen Limburg (thuiszorg, GGZ, uitstromers uit intramuraal, dak-/thuislozen);
- Input in Woonzorgvisie gemeente;
- Zorgpartijen aan laten sluiten bij samenwerkingsafspraken.

Leefbaarheid

- Extra inzet op sociale kracht van wijken en buurten (veerkracht): zoeken naar talentmakers, ondersteunen en netwerken aan elkaar knopen;
- Zoveel mogelijk gesprek aangaan met bewoners, van informele naar formele ontmoeting (participatie);
- Integrale gebiedsontwikkeling: nieuwe mogelijkheden?
- Beweging samen in gang zetten: samen aanwezig zijn in de buurt;
- Samen bewonersinitiatieven faciliteren.

Duurzaamheid

- Van visie naar uitvoering, aansluiten bij WTV en Klimaatadaptatievisie;
- 5 opgaven:
 - Energetisch verbeteren van woningen, EFG weg in 2025;
 - Duurzame energiebronnen: aansluiten bij keuze gemeente (volledig aardgasvrij, hybride, warmtenetten?);
 - Lokale opwek: beschikbaar maken openbare ruimte;
 - Circulair materiaalgebruik bevorderen: processen, 25% in nieuwbouw;
 - Woonomgeving klimaatadaptief maken.

Vastgoed en beschikbaarheid

- Meer woningen keihard nodig



- Samen nadenken over huisvesting vluchtelingen
- Meer grondposities nodig of bestaande locaties nieuwe invulling geven: wat staat er op de rol, wat is mogelijk?
- Wens: afspraken over beschikbaarheid, kwaliteit, langjarig beschikbaar voor doelgroep
- Vraag: vroegtijdige betrokkenheid bij ontwikkelingen, tempo in procedures
- Uitgangspunten:
 - 25% circulaire materialen;
 - Conceptuele bouwproducten (prefab, snelle procedures, uniformering bouwvoorschriften?);
 - Betrokkenheid bij OV/OP's;
 - 30% sociale huur, 10% middenhuur.



HUURDERSVERENIGING
NOORD-LIMBURG

Samenwerkingsafspraken Wonen gemeente Venray 2023-2027

Deel II: Jaarafspraken 2025-2026

Inhoud

Ondertekenblad	3
1 Inleiding	4
1.1 Samenwerkingsafspraken meerjarig en concreet voor komende twee jaar	4
1.2 De jaarafspraken	4

Ondertekenblad

Aldus overeengekomen en ondertekend in drievoud op 4 december 2024

Gemeente Venray

Vertegenwoordigd door de heer E. van Daal, wethouder Wonen

.....

Wonen Limburg

Vertegenwoordigd door de heer G.G.M.P. Peeters, bestuurder

.....

Huurdersvereniging Noord-Limburg

Vertegenwoordigd door de heer D. Cox, voorzitter

.....

Huurdersvereniging Noord-Limburg

Vertegenwoordigd door mevrouw A. Beekers, bestuurslid

.....

1 Inleiding

1.1 Samenwerkingsafspraken meerjarig en concreet voor komende twee jaar

Belangrijk onderdeel van het wonen in Venray is de sociale huursector. Volgens de Woningwet zijn corporaties verplicht hun bijdragen aan het gemeentelijk woonbeleid en de voorgenomen activiteiten helder te maken en in te dienen bij gemeente en huurdersorganisatie. Op basis daarvan worden prestatieafspraken gemaakt.

Partijen hebben afgesproken meerjarige (strategische) afspraken te maken voor de periode 2023 tot en met 2027 en daarnaast concretere jaarafspraken voor opeenvolgende perioden van 2 jaar (dus nu 2025-2026). Voor u ligt deel II: de jaarafspraken voor de gemeente Venray tussen de gemeente, Wonen Limburg (WL) en de Huurdersvereniging Noord-Limburg (HV-NL) voor de periode 2025 en 2026. Deze jaarafspraken zijn nauw verbonden met de meerjarige raamovereenkomst in deel I.

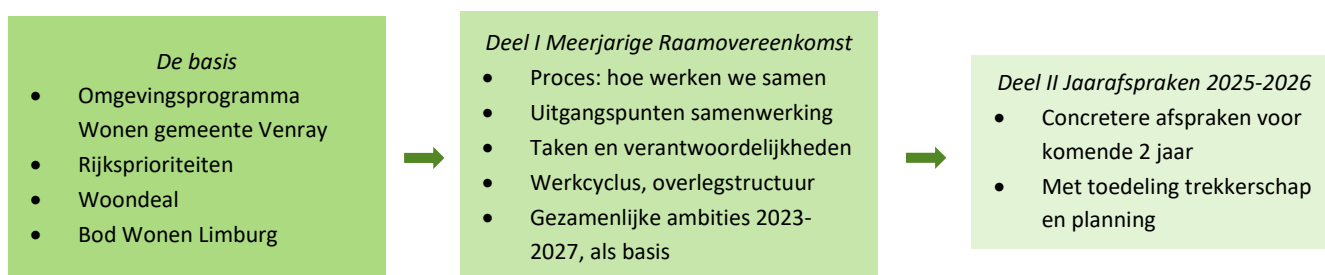
We noemen het bewust **samenwerkingsafspraken**. Samen beseffen we dat het niet alleen gaat om eenzijdig vragen van prestaties van de ander. Maar juist om samen prestaties leveren, waarin iedere partij vanuit eigen kracht en verantwoordelijkheden haar bijdragen levert aan die gezamenlijke prestaties en de ander biedt wat zij nodig heeft om prestaties te leveren.

Met afspraken wordt uitvoering gegeven aan het Omgevingsprogramma Wonen van de gemeente Venray. WL levert samen met de gemeente en de HV-NL een forse inspanning om de doelen zoals gesteld in het Omgevingsprogramma Wonen te kunnen behalen. Het gaat hierbij met name om een groei van de sociale woningvoorraad, het zorgen voor een betere balans tussen woonlasten en inkomsten van huurders, het verduurzamen van de woningvoorraad, het bieden van passende woningen voor verschillende (zorg)doelgroepen en het werken aan een ongedeelde stad met prettige, vitale en veerkrachtige wijken en dorpen.

1.2 De jaarafspraken

De voorliggende jaarafspraken zijn een verfijning en concretisering van een aantal afspraken uit de Raamovereenkomst die partijen in de komende twee jaar willen oppakken. Deze afspraken zijn dus nauw verbonden met die gezamenlijke meerjarige ambities: die vormen het *waarom* van de samenwerking, met gezamenlijke ambities als stippen op de horizon. De jaarafspraken passen daarin en hebben als doel om voor de kortere termijn concrete acties te formuleren: het *hoe* en *wat*.

In schema:



2

Leden van de raadscommissie Wonen en de gemeenteraad van Venray

Ruimtelijke ontwikkeling
Raadhuisstraat 1
Postbus 500, 5800 AM Venray
Telefoon (0478) 52 33 33
Telefax (0478) 52 32 22
E-mail gemeente@venray.nl
Internet www.venray.nl
KvK-nummer 14132389

IBAN NL20 BNGH 028 5028 383 (belastingen)
IBAN NL11 BNGH 028 5008 757 (algemeen)
BIC BNGHNL2G

Datum	17 december 2024	Behandeld door	Beleidsmedewerker RO
Ons kenmerk	Z24003210	Datum uw brief	
Pagina	1 van 2	Uw kenmerk	
Onderwerp	Samenwerkingsafspraken Wonen gemeente Venray 2023-2027 – jaarafspraken 2025-2026		

Beste leden van de Commissie Wonen en de gemeenteraad,

Voor u liggen de meerjarige samenwerkingsafspraken Wonen - jaarafspraken 2025 en 2026. Deze zijn opgesteld door Wonen Limburg, de Huurdersvereniging Noord-Limburg (HV-NL) en de gemeente Venray.

Omgevingsprogramma Wonen

Met deze afspraken geven we uitvoering aan het Omgevingsprogramma Wonen. Wonen Limburg en de HV-NL leveren samen met de gemeente een flinke inspanning om de doelen vanuit het Omgevingsprogramma te realiseren. Het gaat daarbij vooral om:

- een groei van de sociale woningvoorraad;
- het zorgen voor een betere balans tussen woonlasten en inkomsten van huurders;
- het verduurzamen van de woningvoorraad;
- het bieden van passende woningen voor verschillende (zorg)doelgroepen;
- het werken aan een gemeente met prettige, vitale en veerkrachtige wijken en dorpen.

Meerjarige samenwerkingsafspraken Wonen gemeente Venray 2023-2027

In 2023 hebben de samenwerkende partijen gekozen voor het opstellen van meerjarige samenwerkingsafspraken (I) met hieraan gekoppeld jaarafspraken met een looptijd van twee jaar (II):

Deel I: meerjarige raamovereenkomst

Dit is een raamovereenkomst voor de periode 2023 tot en met 2027. Hierin staan procesafspraken over de samenwerking en gezamenlijke inhoudelijke ambities (de stip op de horizon) en langjarige afspraken op de belangrijkste thema's en wat daar op hoofdlijnen voor nodig is.

Deel II: jaarafspraken

Concrete jaarafspraken voor de komende twee jaar (2025-2026), met een planning voor de voorbereiding en uitvoering, aantallen en taakverdeling.

De termijn van de laatste jaarafspraken is verstreken. We hebben met Wonen Limburg en de HV-NL nieuwe afspraken gemaakt voor 2025-2026. In de nieuwe jaarafspraken leggen we de nadruk op:

- Het ontwikkelen van nieuwe woningbouwlocaties inclusief de ontwikkeling van vier huurwoonwagenstandplaatsen.
- Het opstellen van een gebiedsvisie Beukenlaan met toevoeging van een cultuursensitief woonzorgconcept.
- De inzet op de realisatie van scootmobielstallingen bij ouderencomplexen.
- Het voorkomen van stijgende kosten en inzet op armoedebestrijding onder huurders.
- Het versterken van de samenwerking op het gebied van duurzaamheid.

Voor een volledig overzicht van de jaarafspraken verwijzen wij u naar de bijlage (deel II).

Op het moment van het opstellen van deze brief is het nog niet duidelijk of de HV-NL de samenwerkingsafspraken – jaarafspraken 2025 en 2026 gaat ondertekenen. Na het opstellen van de afspraken – wat in goed overleg is gegaan -, is de Huurbond (een belangrijke adviseur van de HV-NL) uit de landelijke onderhandelingen gestapt over de voorgenomen huurverhoging van sociale huurwoningen. Zoals u hierboven ziet is armoedebestrijding een belangrijk thema in de samenwerkingsafspraken. De HV-NL maakt zich echter grote zorgen over de stijgende lasten van haar huurders. Door die stijgende lasten zouden mogelijk meer huurders in de financiële problemen kunnen komen.

Afsluitend

Wij vertrouwen erop u met deze raadsinformatiebrief voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

de burgemeester,

de secretaris,

M.C. Uitdehaag

E.G.J. Voorn

Bijlagen:

- *Samenwerkingsafspraken Wonen gemeente Venray 2023-2027 (deel I) en jaarafspraken (deel II).*
- *Bod Wonen Limburg*

DIT ZIJN ONZE PLANNEN VOOR 2025

en verder



Betaalbaarheid

1



2

Wonen, zorg
en bijzondere
bewonersgroepen



Leefbaarheid

3



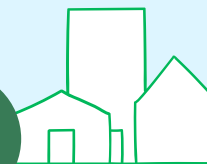
4

Duurzaamheid



5

Vastgoed en
beschikbaarheid



Samen met u en alle andere belanghebbenden zet Wonen Limburg zich in voor een thuis voor iedereen in de Limburgse wijken, buurten en dorpen.

Dat doen we niet alleen als vastgoedbeheerder en verhuurder, maar vooral als maatschappelijke organisatie. We zijn ervan overtuigd dat je je ergens pas thuis voelt als je er veilig, gezond en zonder verlamme financiële zorgen kunt wonen. Daar maken we ons elke dag hard voor, zonder daarbij op de stoel van andere maatschappelijke partijen te gaan zitten. In vernieuwende samenwerkingen werken we samen met hen aan het welzijn en welbevinden van bewoners.

Vier van de vijf vinkjes

Onze gezamenlijke opgave is uitgetekend in de nationale prestatieafspraken en de provinciale woondeal. Met het aantreden van een nieuw kabinet zit daar een marge van onzekerheid in, maar de noodzaak om woningen te blijven toevoegen wordt er niet minder om. Hooguit is de vraag hoe hard de overheid – het rijk en de provincies – gaan sturen op het behalen van de gestelde doelen. Want het is duidelijk dat de gewenste versnelling op dit moment nog niet op gang komt. Schaarre en dure bouwgrond, ingewikkelde procedures, tekort aan mensen en netcongestie zijn een paar factoren die de rem zetten op gewenste ontwikkelingen. Het is onze gezamenlijke opdracht om daar verandering in te brengen. Aan de verschillende versnellingstafels zijn we het daar roerend over eens, maar de praktijk blijkt weerbarstiger. We zullen daarom al onze creativiteit moeten aanboren. Ook als dat betekent dat we een keer slechts vier van de vijf procedurele hokjes aanvinken.

Samen versnellen

Wij bieden u daarbij onze ervaring en expertise aan. Als corporatie beschikken we over een aantal instrumenten om sneller méér woningen te realiseren. Zo hebben we inmiddels veel kennis over de realisatie van flexwoningen. Die kennis delen we graag, ook in gemeenten waar we maar weinig of zelfs geen bezit hebben. We zijn daarnaast aangesloten bij Bouwstroom Limburg. Samen met andere corporaties kopen we conceptwoningen in; een duurzame, snelle oplossing gebaseerd op schaalgrootte en inkoopvoordeel. En we zijn alert op manieren om woningen toe te voegen via transformatie van bestaand vastgoed zoals schoolgebouwen en kantoren. Allemaal initiatieven die afhankelijk zijn van uw bereidheid om op onze ervaring te vertrouwen, procedures te versnellen en projecten (boven)regionaal af te stemmen.

Vasthouden aan kwaliteit

Intussen houden we vast aan onze uitgangspunten op het gebied van kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid. We blijven de maatschappelijke opgave voorop zetten, of het nu gaat om integrale gebiedsontwikkelingen of een straatje erbij. We drukken u daarbij op het hart om ons zo vroeg mogelijk bij uw ontwikkelplannen te blijven betrekken, liefst al bij het opstellen van een ontwikkelstrategie. We zetten onze kennis graag in, al is het maar op de achtergrond, en we blijven bereid om in de uitvoering onze nek uit te steken.

Betaalbaarheid

Wij zetten ons maximaal in om woonlasten betaalbaar te houden

Om ons bezit betaalbaar te houden, volgen we de lijnen uit de nationale prestatieafspraken: een gematigde huurverhoging, isolatie van woningen zonder huurverhoging en, in 2024, een huurverlaging voor huurders met een inkomensdaling. Die maatregelen zorgen ervoor dat we de huren van onze woningen ruim onder de maximaal redelijke huur houden. Die maatregelen zetten we door. In 2024 informeren we huurders van de laatste EFG-woningen over de energetische verbetering van hun woning, die uiterlijk in 2025 plaatsvindt. Daarmee lopen we voor op de gemaakte afspraken. Verder continueren we ons tweehurenbeleid. Dat komt erop neer dat mensen met een lager inkomen een woning voor een lager maandbedrag mogen huren. Al die maatregelen drukken fors op de begroting, en wat woonlastenbeheersing betreft is de rek er daarmee uit.

Blijven sturen aan inkomenskant

Onze ruime inzet op betaalbare woonlasten helpt. Het aantal ontruimingën loopt terug en het aantal betalingsachterstanden zorgt ook niet voor rode vlaggen. Toch zien we dat er nog steeds groepen in de knel zitten aan de inkomenskant. Daar zetten we al een

aantal jaren op in met maatregelen als budgetcoaches en energiecoaches. We merken dan dat bijvoorbeeld ouderen en anderstaligen nog niet altijd de weg weten naar de voorzieningen die er zijn. Daar is dus winst te behalen. We hopen dat u maximaal blijft inzetten op de toegankelijkheid van regelingen in uw gemeente en instrumenten als belastingen en WMO blijft inzetten om de draagkracht van mensen te vergroten.

Afspraken over verruiming vrije toewijzing

Sinds 2022 mogen we wettelijk nog maar 7,5 procent van onze woningen vrij toewijzen, dus zonder ons aan de inkomensgrens te houden. In overleg met huurdersorganisaties en u mag dit percentage worden verhoogd naar 15, maar alléén als dat in de prestatieafspraken is vastgelegd. Wij hechten aan die mogelijkheid. Niet om het onderste uit de kan te halen, want in 2023 realiseerden we Limburg-breed 6,9 procent vrije toewijzing. Wél om ons aanbod en de keuzevrijheid van huurders in gemeenten waar dat nodig is te optimaliseren. Daarom nemen we deze afspraak graag (weer) op in de prestatieafspraken.

Wonen, zorg en bijzondere bewonersgroepen

Visie op wonen, zorg en ondersteuning

Zorgvraagstukken leiden tot een vaak te grote druk op wijken, buurten en dorpen. De grootste uitdaging die wij zien: hoe zorgen we er gezamenlijk voor dat de zorgopgave wordt geïntegreerd in de bredere huisvestingsopgave? In de woondeal en de regionale afspraken zijn daar zaken over opgenomen, die in meer detail dienen terug te komen in uw woonzorgvisie en huisvestingsverordening. Als u daarmee aan de slag gaat, worden wij graag zo vroeg mogelijk in het proces betrokken.

Essentieel onderdeel van wijkontwikkeling

Wij denken graag vroegtijdig met u mee omdat de zorgbehoefte naar ons idee een essentieel onderdeel is van de ontwikkeling van een wijk, buurt of dorp. Zorgvastgoed ontwikkelen aan de rand van een dorp of in een wijk zonder sociale cohesie is risicovol omdat de maatschappelijke inbedding ontbreekt. Een integrale aanpak zorgt ervoor dat we kwalitatief én kwantitatief iets kunnen betekenen voor de groeiende groep mensen met een zorgbehoefte. Dat betekent dat we over twee zaken het gesprek moeten voeren. Ten eerste: welk vastgoed moet er in uw gemeente worden bijgebouwd of getransformeerd? En ten tweede: hoe zorgen we er gezamenlijk voor dat wijken, buurten en dorpen sterk genoeg zijn om die aantallen zorgbehoevenden te dragen?

Strategische keuzes

Het is voor ons van vitaal belang dat we samen strategisch nadenken over wonen en zorg. Enerzijds in het belang van onze bewoners: de enige manier om die in het huidige stelsel te verzekeren van de juiste zorg, is door te investeren in gemeenschapsvorming en samenredzaamheid. Anderzijds willen we risicovolle investeringen in zorgvastgoed alleen doen als daar een solide langetermijnvisie aan ten grondslag ligt, eventueel op basis van een toekomstige herbestemming van het vastgoed. Als aan die voorwaarden wordt voldaan, zijn wij bereid om mee te denken over en te investeren in woonzorgconcepten in uw gemeente.

Met alle partijen om de tafel

Wij gaan ervan uit dat we de nodige woonzorgontwikkelingen in uw gemeente vormgeven in nauwe samenwerking met alle strategische partners. We denken dan ook aan zorgpartijen als huisartsen, zorgverzekeraars, welzijnspartijen en bewoners zelf. Het liefst betrekken we deze partijen al bij het opstellen en ondertekenen van de prestatieafspraken. De afgelopen

jaren zagen we in veel gemeenten dat met name welzijnspartijen weleens worden vergeten in het gesprek over wonen en zorg, terwijl juist zij zo'n belangrijke rol spelen in het bijeen houden van het sociaal weefsel van wijken, buurten en dorpen.

SCOOTMOBIELSTALLINGEN

Een specifiek vraagstuk waar we met u over in gesprek willen blijven, is de stalling van scootmobiel. Steeds meer bewoners van onze woongebouwen zijn voor hun mobiliteit afhankelijk van een scootmobiel. Het is daarom belangrijk dat onze woongebouwen beschikken over voldoende en goed ingerichte stallingen. Daarvoor ontbreekt het ons vaak aan de ruimte en de middelen. Wij hebben inmiddels geïnventariseerd welke behoefte er is. Laten we samen bekijken hoe we in die behoefte kunnen voorzien.

UITBREIDING AANTAL WOONWAGENSTANDPLAATSEN

We hebben goed in beeld hoeveel woonwagenstandplaatsen in uw gemeente moeten worden toegevoegd. Het is van belang dat we de komende tijd overeenstemming bereiken over de voorwaarden waaronder we die standplaatsen en woonwagens realiseren. Daarvoor is het noodzakelijk dat u met de gemeenteraad het gesprek aangaat over de kosten die hiermee gemoeid zijn.

Leefbaarheid

Mensen in beweging brengen

Wij willen mensen zélf in beweging brengen en zo de leefbaarheid van wijken, buurten en dorpen versterken. Die kans doet zich juist voor bij grootschalige gebiedsontwikkelingen. Wanneer we een groter gebied ingrijpend ontwikkelen of herontwikkelen, is de maatschappelijke opgave daarom altijd leidend. In die gevallen zijn we graag samen met u en andere maatschappelijke partners dicht bij bewoners in de buurt aanwezig. Zo komen we erachter welke sociale structuren er al in de wijk aanwezig zijn, zodat we die kunnen versterken en uitbouwen. Alleen zo realiseren we een structurele en gedragen verbetering van het leefklimaat in de woonomgeving.

Laagdrempelig en informeel contact

In bestaande wijken, buurten en dorpen nemen we onze verantwoordelijkheid voor een leefbare, gezonde en veilige woonomgeving. Dankzij onze inzet op laagdrempelig en informeel contact kennen we onze bewoners en komen we regelmatig bij hen over de vloer. Daardoor herkennen we bijvoorbeeld de signalen van zorgmijndend gedrag of financiële zorgen. Het is niet aan ons om die problematieken op te lossen, maar we willen wel optrekken met u en andere partijen om voor deze mensen vroegtijdig tot een bevredigende oplossing te komen.

Regierol voor u

Behalve in deze signaleringsfunctie steken we ook tijd en middelen in structurele verbetering van de sociale veerkracht van bestaande wijken, buurten en dorpen. Dat doen we bijvoorbeeld met de inzet van onze talentmakelaars. Zij kennen 'hun' buurten en de mensen die er wonen en doen er alles aan om het aanwezige menselijk kapitaal zo volledig mogelijk te benutten. We zien dat nadrukkelijk als een gedeelde opgave van u, ons en andere maatschappelijke partijen. Op dit moment

trekt een deel van die partijen zich juist terug uit de buurt. Dat maakt het extra belangrijk dat onze gezamenlijke inzet strak wordt gecoördineerd. We vragen u om die regierol op u te nemen of te blijven nemen.

Duurzaamheid

Investeren in een duurzame leefomgeving

Samen met u maken we werk van een toekomstbestendige leefomgeving. In onze duurzaamheidsvisie hebben we daartoe vijf stappen geformuleerd:

- De energetische verbetering van woningen. Eind 2025 hebben we al onze EFG-woningen die we langjarig willen doorexpluiten, geïsoleerd, bij voorkeur tot het niveau waarop ze klaar zijn voor een alternatieve vorm van verwarming. Daarmee lopen we voor op landelijke afspraken. Uitzondering zijn de gebouwen met een VvE. We hopen dat u een rol wilt spelen in het stimuleren en faciliteren van afspraken voor de verduurzaming van die gebouwen.
- De transitie naar duurzame energiebronnen. Hiervoor zijn we gebaat bij duidelijkheid en heldere wijkplannen van uw kant. Alleen dan kunnen we effectief en efficiënt investeren in alternatieve energievoorzieningen. Een belangrijk aandachtspunt daarbij is netcongestie. We trekken graag samen met u op bij het wegnemen van deze en andere belemmeringen.
- Energie lokaal opwekken en die efficiënter gebruiken of opslaan. Daarbij vragen we u zo nodig openbare ruimte beschikbaar te stellen, bijvoorbeeld voor een collectieve energieopslag.
- Circulair materiaalgebruik bevorderen. Voor nieuwbouw vertaalden we dit naar de meerjarige, Wonen Limburg-brede ambitie om 25 procent hernieuwbare of circulaire materialen te gebruiken. Daarbij is het uitgangspunt niet dat we in elke gemeente een kwart van de woningen biobased (in hout) of circulair bouwen, maar dat

we vooraf projecten aanwijzen die zich lenen voor een duurzame aanpak. We laten ons hierbij graag inspireren door uw ervaringen.

- De woonomgeving klimaatadaptief maken, bijvoorbeeld om hittestress en wateroverlast te voorkomen. Het gaat dan vooral om aanpassingen aan de openbare ruimte die bijdragen aan een toekomstbestendige woonomgeving. We kijken graag met u hoe we kunnen aansluiten op uw initiatieven op dit gebied. Dat kan om grote fysieke projecten gaan – waarbij u de infra doet en wij de woningbouw – maar ook om andersoortige projecten zoals tegelwippen.

Meedenken soortenmanagementplan

Vanaf 2025 pakken we verduurzamingsmaatregelen met name nog integraal en complexmatig aan. Dat betekent dat we niet alleen kijken naar de isolatie van woningen, maar ook naar de mogelijkheden van energieopwekking, leefbaarheid, veiligheid en gezondheid van het complex als geheel. Met het oog op de benodigde ontheffingen in het kader van flora en fauna helpt het ons als we kunnen meedenken met het soortenmanagementplan van uw gemeente. Dan kunnen we daar in de keuze van complexen en volgorde van de werkzaamheden rekening mee houden, zodat we vaart kunnen blijven maken.

Vastgoed en beschikbaarheid

Intercitylocaties en straatje erbij

Landelijk en provinciaal is er een aanzienlijke bouwopgave geformuleerd voor de provincie Limburg. Deze afspraken ondertekenden de provincie, gemeentes en corporaties samen in de woondeal. In de praktijk valt de opgave grofweg uiteen in twee uitvoeringsrichtingen. Bij de intercitysteden Weert, Venlo, Roermond, Maastricht, Sittard-Geleen en Heerlen gaat het om grootschalige woningbouw. Daar zijn we als corporatie graag zo vroeg mogelijk bij de planvorming betrokken. In andere gemeenten is veelal sprake van een straatje erbij,

inbreiding, optoppen of bestaande voorraad beter benutten. Hierbij lopen we vaak aan tegen vertragende procedures en soms te stringente eisen. Onze dringende vraag aan u is om (nieuwe) wet- en regelgeving niet als een struikelblok te zien, maar vooral als een stimulans om de hoognodige versnelling in het woningbouwprogramma te bewerkstelligen. We nodigen u daarbij van harte uit om gebruik te maken van onze ervaring.

Middelen om te versnellen

Wij beschikken over verschillende middelen om snel en flexibel bij te bouwen:

- We hebben ruime ervaring met de bouw van flexwoningen. Het zijn woningen die in korte tijd kunnen worden gerealiseerd, de woningdruk verlichten en een thuis bieden aan mensen die snel een woning zoeken, zoals urgenten en jongeren. Daarmee helpen ze ook sturen op de mix van doelgroepen in wijken, buurten en dorpen. Deze woningen doen kwalitatief niet meer onder voor andere woonoplossingen. We verwachten van u dat u de benodigde grond met het oog op de korte exploitatieperiode om-niet beschikbaar stelt, zorgt voor de benodigde infrastructuur en de mogelijkheden om procedures te versnellen optimaal benut.
- We werken met conceptuele woningen; gestandaardiseerde, uitontwikkelde woningen die we in relatief korte tijd kunnen neerzetten en die voldoende aanpassingsmogelijkheden hebben om de verscheidenheid in wijken, buurten en dorpen te garanderen.
- We nemen deel aan Bouwstroom Limburg. Samen met andere corporaties kopen we conceptuele woningen in, waarbij we profiteren van het schaalvoordeel.
- Op verschillende plekken geven we bestaand vastgoed een woonbestemming. Deze transformatie van bijvoorbeeld kantoorpanden of schoolgebouwen zorgt voor behoud van identiteit maar is vaak maatwerk en mede daardoor minder aantrekkelijk voor marktpartijen.

Voor al deze producten geldt dat ze alleen voor versnelling zorgen als u bereid bent uw procedures eveneens te versnellen. Ons verzoek is dan ook of u daarover in vergunningstrajecten met ons wilt meedenken. Omgekeerd kunnen we u helpen om de benodigde schaalgrootte voor bijvoorbeeld conceptbouw of flexwoningen te realiseren. Als u behoefte heeft aan een rijtje van tien woningen, kunnen we die opdracht bundelen met nieuwbouw in een andere wijk of kern, of in andere gemeenten in ons werkgebied. Zo maken we een klein project toch interessant voor de aannemer.

Kwalitatieve opgave

Onze gedeelde bouwopgave is niet alleen kwantitatief. Het uitgangspunt blijft dat we de juiste woningen op de juiste plek realiseren, zodat het aanbod past bij de vraag:

- We onderzoeken en gebruiken verschillende woonvormen om de doorstroom te bevorderen, waaronder meer mensen in een woning en meer woningen op een kavel. Dat zijn ontwikkelingen waarop bestaande wet- en regelgeving nog niet (voldoende) is ingericht. Wij hopen dat u samen met ons wilt kijken hoe we daar gezamenlijk toch een slag in kunnen maken.
- We ontwikkelen woonvormen om eenzaamheid tegen te gaan, zoals hofjeswoningen en woonzorgconcepten in samenwerking met zorgpartijen.
- We dragen bij aan uw doelstellingen om te komen tot het gewenste percentage betaalbare huisvesting in uw gemeente. We bieden daartoe sociale huur, middenhuur en sociale koop aan als totaalproduct. Dit kan alleen als u bereid bent samen met ons te kijken naar een redelijke grondprijs voor dit soort projecten. We kunnen bijvoorbeeld niet én onder de wettelijke vraagprijs voor sociale koop blijven én een commercieel tarief voor de grond betalen.

Afspraken voor een evenwichtige woningmarkt

In het licht van al deze opgaven is het wenselijk dat we vroegtijdig en integraal het gesprek aangaan over de vastgoedplannen voor uw gemeente. Het liefst zijn we nauw betrokken bij het opstellen van uw volkshuisvestingsprogramma. In de uitvoering komen we, eventueel met andere betrokken partijen, graag zo snel mogelijk in contact met ontwikkelaars die in uw gemeente aan de slag gaan. Een goede afstemming helpt ons en u om te komen tot een betere en evenwichtige woningmarkt.

PARKEERNORM BIJ NIEUWBOUW SOCIALE HUUR

Het lijkt ons verstandig om in aanloop naar de prestatieafspraken het gesprek aan te gaan over de gewenste parkeernorm bij sociale woningbouw. We begrijpen dat mobiliteit bijdraagt aan de zelfredzaamheid van onze bewoners. Maar zeker bij inbreiding en optoppen is een norm van 1 simpelweg niet haalbaar. Laten we daarom overleggen over een eventuele bijstelling van de parkeernorm.