



Prestatieafspraken

Gemeente Valkenburg aan de Geul en de woningcorporaties

Jaarschijf 2024

Versie: 14 november 2023

Inhoud

Inleiding.....	4
Overzicht van de afspraken 2024 in één oogopslag.....	5
1. Beschikbaarheid & Vastgoedtransitie	6
Wonen Zuid 2024:.....	6
1.1. Nieuw te bouwen woningen	7
1.2. Nieuw te bouwen woningen periode 2025 - 2028	7
1.3. Te slopen woningen	7
1.4. Mogelijk te verkopen woningen.....	7
1.5. Mogelijk te kopen woningen.....	7
1.6. Renovatie woningen	7
1.7. Onderzoek naar de gewenste toekomststrategie.....	7
1.8. Woningmarkt	8
1.9. Verhuren woningen aan nieuwe woningzoekenden	8
1.10. Jaarlijkse evaluatie woonruimteverdeling	8
1.11. Wellicht aansluiten bij de SVB Woonatlas.....	8
1.12. Huisvestingsverordening - toewijzing op basis sociale en economische binding	8
1.13. Nieuwe wet- en regelgeving.....	8
2. Betaalbaarheid	9
2.1. Verhuren sociale/Daeb huurwoningen	9
2.2. Ook voor (lage) middeninkomens.....	9
2.3. De huren betaalbaar houden	9
2.4. Voldoende woningen per huurprijsklasse.....	10
2.5. Verhuren via ‘Thuis in Limburg’	10
2.6. Betaalbare huurprijzen bij nieuwbouw en renovatie	10
2.7. Verlagen woonlasten door verduurzaming	10
2.8. Informeren over woonlasten	10
2.9. Signaleren betaalachterstanden en gaan snel in gesprek	11
2.10. Samenwerking bij betalingsproblemen en schuldhulpverlening.....	11
2.11. Liever geen uithuiszettingen door huurachterstand	11
2.12. Doorbetaling vanuit de uitkering en vooruitbetaling en leningen.....	11
2.13. Invoering voorzieningenwijzer	11
2.14. Invulling vrije toewijzingsruimte	12
2.15 Vinger aan de pols bij energiearmoede.....	12
3. Duurzaamheid & kwaliteit.....	13
3.1. Nieuwe woningen Bijna Energie Neutraal (BENG) of Nul Op de Meter (NOM)/ ‘zeer energie zuinige’ woning (ZEZ)	13
3.2. Verbeteren energetische kwaliteit	13
3.3. Geen woningen met energielabels E, F of G vanaf 2030	13
3.4. Plaatsen zonnepanelen.....	13

3.5.	Woningen van het gas af	15
3.6.	Natuurinclusiviteit, biodiversiteit & circulariteit	15
3.7.	Bewustwording en gedragsverandering energieverbruik	15
3.8.	Transitievisie Warmte	16
3.9.	Collectieve installaties op gemeentegrond	16
3.10.	Werken aan klimaatadaptatie.....	16
4.	Wonen & Zorg	19
4.1.	Toegankelijkheid en zorggeschiktheid sociale woningaanbod inzichtelijk	19
4.2.	Verbeteren toegankelijkheid woningaanbod.....	19
4.3.	Woonzorgvisie	19
4.4.	Samenwerking uitvoering Wmo beleid	19
4.5.	Toegankelijkheid openbare ruimte.....	20
4.6.	Huisvesting statushouders	20
5.	Leefbaarheid	21
5.1.	Werken aan leefbaarheid	21
5.2.	Samenwerking aanpak drugshandel & hennepteelt	21
5.3.	Nieuw beleid burgerkracht gemeente	22
5.4.	Samenwerking complexe problematiek.....	22
	Ondertekening	23
	Bijlagen	24
	1: Toelichting op realisatie van transitiestrategieën (Beschikbaarheid en Vastgoedtransitie)	24
	2. Toelichting op betaalbaarheidsklassen en indicatie doelgroepen (prijspeil 2023):	24
	3. Toelichting op gebruikte afkortingen voor woningtypologie en zorggeschiktheid:	25
	4. Wettelijke inkomensgrenzen doelgroep van beleid per 1-01-2023:	25
	5. Beschikbaarheid corporatievoorraad naar huurprijssklassen en bereikbaarheid per 01-01-2024:	26
	6. Verbeteren van de energetische kwaliteit en verduurzamen van woningen:	27
	7. Voldoende toe- en doorgankelijke woningen:	27
	8. Uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen:	28
	9. Leefbaarheidsprojecten:	28

Inleiding

In dit document benoemen we wat we in 2024 concreet gaan doen voor de realisatie van onze meerjarige doelen en ambities. Een belangrijk deel benoemen we langs vaste acties en indicatoren (bijvoorbeeld het aantal nieuw te bouwen, sloop, renovatie, het aantal betaalbare woningen, energielabelstappen, ontruiming en huisvesting vergunninghouders etc.). Daarnaast is er ruimte om afspraken over onderzoeksvragen en/of beleidsontwikkeling op te nemen, afgestemd op actuele ontwikkelingen en opgaven.

We formuleren realistisch en meetbaar. We spreken af wat we in een jaar kunnen realiseren. Daarbij zorgen we dat we capaciteit en middelen beschikbaar hebben. Aan het einde van het jaar toetsen we of we gerealiseerd hebben wat we hebben afgesproken. We zetten ons samen in en ondersteunen elkaar om de gemaakte afspraken te realiseren. Samen maken we het verschil.

Er zijn veel bovenlokale (nationale, provinciale, (sub)regionale) ontwikkelingen die, op termijn, hun weerslag hebben op de inhoud van de lokale prestatieafspraken. Hieronder worden deze ontwikkelingen geïdentificeerd in het licht van de lokale prestatieafspraken.

1. Minister De Jonge heeft in de Nationale Woon- en Bouwagenda de contouren van het volkshuisvestelijke beleid geschetst. In de Nationale Prestatieafspraken is vervolgens vastgelegd wat de volkshuisvestelijke opdracht van de corporaties tot en met 2030 is, hoe deze uitgevoerd gaat worden en wie hierin welke rol heeft.
2. De Nationale Woon- en Bouwagenda en de Nationale Prestatieafspraken hebben de basis gevormd voor het provinciale bod en de Woondeal Limburg. De Woondeal Limburg is vervolgens richtinggevend voor de lokale prestatieafspraken die wij samen maken onder andere waar het gaat om de aantallen en kwaliteit van de sociale huurwoningvoorraad. Ook worden er afspraken gemaakt over de kritische succesfactoren die ingevuld moeten worden om invulling te kunnen geven aan de gemaakte afspraken. Deze afspraken worden voortdurend herijkt op basis van de meest recente inzichten (adaptief programmeren). Wij overleggen graag met u hoe de vertaling naar de lokale situatie eruit kan zien en wat daarvoor nodig is.
3. In het kader van het Rijksprogramma Een Thuis voor Iedereen zijn gemeenten verplicht om per 1 januari 2024 een woonzorgvisie op te stellen waarin nader wordt ingegaan op de lokale behoeften rondom wonen en zorg. Een en ander dient vertaald te worden in de lokale prestatieafspraken vanaf 2025.
4. Op Rijksniveau is de Wet versterking regie volkshuisvesting in voorbereiding. Diverse onderdelen van deze wet zullen op termijn de lokale prestatieafspraken raken. Denk aan het vervangen van de woonvisie (Woningwet) door een volkshuisvestelijk programma als onderdeel van de omgevingswet, het verplicht opstellen van een huisvestingsverordening waarin een aantal verplichte urgentiecategorieën zijn opgenomen en het aanhaken van relevante (zorg)aanbieders bij het proces over de prestatieafspraken.
5. Het inhalen/ voldoen aan de taakstelling huisvesting statushouders.
6. Ervaringen delen betreffende de vroegsignalering schuldhulp en dit verder analyseren.
6. Het opstellen van de visie Wonen en Zorg.

Door de grote samenloop aan opgaven is het nog belangrijker om goed met elkaar in gesprek te blijven, samen te werken en gezamenlijk te bespreken hoe we eventuele knelpunten het hoofd kunnen bieden.

Samenvatting afspraken 2024

Wonen in de Gemeente Valkenburg aan de geul 2024:

1. Beschikbaarheid & Vastgoedtransitie

We zorgen ervoor dat we voldoende sociale huurwoningen hebben voor inwoners die daarop aangewezen zijn. We zorgen ook dat dit technische goede, veilige en duurzame woningen zijn, die passen bij de wensen van verschillende doelgroepen. En dat het woningaanbod blijft passen bij de vraag. Dit doen we door sloop, nieuwbouw, verkoop, aankoop, onderhoud en renovatie van onze woningen. Als we het nog niet weten doen we onderzoek naar wat er in de toekomst nodig is.

2. Betaalbaarheid

We zorgen ervoor dat de woonlasten betaalbaar blijven voor de inwoners die bij ons (komen) huren. Dat doen we onder andere door woningen toe te wijzen die passen bij het inkomen. We informeren inwoners over welke woonlasten passend zijn. Inwoners die het moeilijk hebben om de huur te betalen bieden we ondersteuning. Daarbij werken we met elkaar samen. Uithuiszetting op basis van huurachterstand proberen we zoveel mogelijk te voorkomen.

3. Duurzaamheid & Kwaliteit

We werken voortdurend aan het verbeteren van de duurzaamheid van sociale huurwoningen. Niet alleen in het verlagen van energieverbruik en daarmee de energielasten, maar ook in het toepassen van duurzame materialen en bouwtechnieken. Nieuwbouw voeren we gasloos uit. Daarnaast passen we energetische concepten als All electric, Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) of Nul Op de Meter (NOM) toe. Ook onderzoeken we de mogelijkheid voor het aanbrengen van zonnepanelen op bestaande en nieuwe woningen.

We zetten in op informatieverstrekking gericht op bewustwording en gedragsverandering bij bewoners. We realiseren ons dat de verduurzamingsopgave omvangrijk is en dat we het samen moeten doen.

4. Wonen & Zorg

We huisvesten inwoners met een zorgvraag, maatschappelijke doelgroepen en inwoners met een specifieke huisvestingsvraag. We zorgen dat er voldoende geschikte woningen zijn voor inwoners met een mobiliteitsbeperking of extramurale zorgbehoefte en bieden daarbij een passende en toegankelijke woonomgeving. We werken nauw samen met Sociaal Domein. Met zorgpartners zorgen we voor beschutte woonvormen, groepswoningen en begeleide woonvormen. Samen realiseren we ook de doorstroom uit maatschappelijke opvang en intramuraal (beschermd) verblijf. We bieden passende huisvesting en een goede start aan vergunninghouders en we realiseren bij behoefte huisvesting voor woonwagenbewoners. Extra aandacht gaat uit naar inwoners met een verminderde zelfredzaamheid en onze samenwerking daar omheen.

5. Leefbaarheid

Leefbare kernen en wijken zijn van groot belang voor het welzijn, woongenot en de veiligheid van bewoners. Leefbaarheid gaat over hoe inwoners de samenstelling en de omgang van de bevolking in hun buurt waarderen, over hoe veilig men de buurt vindt, over hoeveel overlast en hinder men ervaart, over de kwaliteit van de woningvoorraad, over voorzieningen in de buurt en over de kwaliteit van de publieke ruimte. Gebieden die kwetsbaar zijn verdienen extra aandacht en inzet en een op maat gesneden gebiedsgerichte aanpak. Samen met partijen als politie, zorginstanties en natuurlijk dorps/wijkbewoners willen wij de komende jaren de leefbaarheid goed houden waar deze voldoende is en versterken waar dat nodig is.

1. Beschikbaarheid & Vastgoedtransitie

We zorgen ervoor dat we voldoende sociale huurwoningen hebben voor inwoners die daarop aangewezen zijn. We zorgen ook dat dit technische goede, veilige en duurzame woningen zijn, die passen bij de wensen van verschillende doelgroepen. En dat het woningaanbod blijft passen bij de vraag. Dit doen we door sloop, nieuwbouw, verkoop, aankoop, onderhoud en renovatie van onze woningen. Als we het nog niet weten doen we onderzoek naar wat er in de toekomst nodig is. Bij de transitie van ons woningaanbod werken we ook aan het verduurzamen van ons woningaanbod. Afspraken hierover benoemen we onder het thema 'Duurzaamheid'.

Voor de realisatie van de transitieplannen hebben we elkaar nodig. We werken daarom samen bij bijvoorbeeld het formuleren van haalbare uitgangspunten en (kwalitatieve) eisen, het betrekken van bewoners en de communicatie, het opstellen van stedenbouwkundige kaders, het verlenen van vergunningen et cetera. Een toelichting op de realisatie en afkortingen in de gebruikte tabellen staat in bijlage 1.

Wonen Zuid 2024:

In het licht van de omvang van ons woningbezit is in het portefeuillebeleid 2022-2030 voor de gemeente Valkenburg aan de Geul als wensdoel opgenomen dat we willen groeien van circa 1.082 woningen naar 1.140 woningen. Op dit moment bestaat er nog een gap van 58 woningen tussen het wensdoel en de plannen zoals opgenomen in de voorliggende begroting.

Hierbij is een kwalitatief passende invulling voor ons belangrijk. Daarin ligt voor ons in de gemeente Valkenburg aan de Geul de focus op:

- het toevoegen van eengezinswoningen
- en, in mindere mate, appartementen met lift

Bij deze groei ligt onze focus op de kernen waar we ook op dit moment actief zijn. Wij denken bij het invullen van de groeiambitie niet alleen aan nieuwbouw. Ook de tijdens het bestuurlijk overleg benoemde opties met betrekking tot transformatie of aankoop van bestaande (koop)woningen of leegstaand vastgoed behoren hierin wat ons betreft tot de mogelijkheden. Daarnaast staan wij ook open voor mogelijkheden tot flexwonen wanneer zich hier binnen uw gemeente locaties (en herplaatsopties) voordoen.

We gaan graag het gesprek met uw gemeente aan over plannen die bijdragen aan de beschreven opgave. Daarbij staan wij ook open voor mogelijkheden tot flexwonen wanneer zich hier binnen uw gemeente locaties (en herplaatsopties) voordoen. In de planvorming is het belangrijk dat we aansluiting zoeken bij de afspraken zoals opgenomen in de Woondeal Limburg: adaptief programmeren.

(...)

De uitvoering van deze projecten vraagt om samenwerking. Op de volgende pagina beschrijven we een aantal elementen waarover wij graag met u het gesprek zouden willen voeren om zo samen een goede basis te creëren voor de realisatie van bestaande, maar zeker ook nieuwe plannen.

- De wens om bij bestemmingsplanwijzigingen op te nemen dat 30% van de nieuwbouwopgave in de sociale huur moet worden gerealiseerd.
- Het opstellen van een 'Didam-proof' grondbeleid om gronden feitelijk aan de lokale woningcorporaties te kunnen verkopen en niet aan een 'ontwikkelaar' (met het risico op het ontwikkelen van 'nep' sociale huur).
- Conceptuele bouw. Om sociale woningbouw mogelijk te kunnen blijven maken is conceptuele bouw één van de mogelijkheden. Het lijkt ons zinvol om hier gezamenlijk kennis te delen. Ook is duidelijkheid nodig over waar dit wel maar ook waar dit niet (beschermd stads- en dorpsgezicht) kan.
- Het Soorten Management Plan (SMP). Wonen Zuid heeft een aanvraag voorgelegd aan de Provincie en zou graag zien dat gemeenten en/of andere corporaties hierbij aansluiten. Berg en Terblijft sluit graag aan.
- Het beschikbaar stellen van voldoende locaties om de afgesproken aantallen sociale huur te kunnen realiseren.
- Het tijdig afstemmen van de inzet van capaciteit van betrokken partijen om projecten in uitvoering te kunnen brengen.

1.1. Nieuw te bouwen woningen

Locatie/projectnaam	Aant.	Type	Prijsklasse	Corporatie
Broekhem Noord - H.Hermansstraat eo	30	24 EWG (BAT 0) 6 LLB (BAT 4)	Duur en Betaalbaar 2	Wonen Zuid
Locatie 'Bergervliet' Langen Akker 9 (gestart eind 2023 & oplevering voorzien in 2025)	11	MGz	Duur	Berg en Terblijt
Locatie 'Basisschool Vilt' (oplevering 2025)	15	Divers	Betaalbaar 1+ 2	Berg en Terblijt

1.2. Nieuw te bouwen woningen periode 2025 - 2028

Locatie/projectnaam	Aant.	Type	Prijsklasse	Corporatie
Geen van corporaties heeft al nieuwbouwplannen in 2025-2028.				

1.3. Te slopen woningen

Locatie/projectnaam	Aant.	Type	Prijsklasse	Corporatie
Geen van corporaties heeft sloopplannen.				

1.4. Mogelijk te verkopen woningen

Locatie/projectnaam	Aant.	Type	Prijsklasse	Corporatie
Geen van de corporaties is voornemens woningen te verkopen.				

1.5. Mogelijk te kopen woningen

Locatie/projectnaam	Aant.	Type	Prijsklasse	Corporatie
Staat open voor aankoop bestaand bezit.				Vanhier Wonen

1.6. Renovatie woningen

Locatie/projectnaam	Aant.	Type	Prijsklasse	Corporatie
Valkenburg -Weth. Paulssenlaan	5	Grondgebonden gezinswoning	Geliberaliseerd	Wonen Zuid
Centrum Valkenberg- Bergstraat e.o.	74	Eengezinswoningen (EGW), BAT-0 E/F/G-labels naar A-label	Betaalbaar 2 en duur	Wonen-Zuid
Periode 2024 - 2028 Weth. Paulssenlaan	Van 8 naar 4	Eengezinswoningen (EGW), BAT-0 E/F/G-labels naar A-label	Duur	
Berg en Terblijt: Archivaris Habetstraat 2, 6 Blokbeckerstraat 7,9,11,21 Burg. Muijterstraat 12 Pastoor Brouwerstraat 7,13,15,17,19,21,23 Pastoor Scheeperstraat 6,10,12	17	EGW	Betaalbaar 1	Berg en Terblijt
Rothkransplantsoen, Vilt	12	0-tredewoningen	Betaalbaar 1	Berg en Terblijt

1.7. Onderzoek naar de gewenste toekomststrategie

Locatie/projectnaam	Aant.	Type	Prijsklasse	Corporatie
---------------------	-------	------	-------------	------------

Berkelplein	138	Appartementen zonder lift	Betaalbaar 1	Wonen-Zuid
Geulhemmerweg 7	p.m.	p.m.		Berg en Terblijt
Volkstuinterrein Broekhem Noord	n.t.b.	EGW	n.t.b.	Wonen-Zuid

1.8. Woningmarkt

<p>Q1: indien nodig een gezamenlijke bijeenkomst wordt gepland om de gedeelde informatie te bespreken en op basis daarvan tot conclusies te komen waarmee rekening kan worden gehouden in de biedingen van de corporaties van het opvolgend jaar.</p> <p>Q1: door de corporaties inzichtelijk wordt gemaakt hoeveel woningen wel en niet beschikbaar zijn voor de reguliere sociale woningmarkt.</p>	Gemeente - Corporaties
--	------------------------

1.9. Verhuren woningen aan nieuwe woningzoekenden

De corporaties verwachten in 2023 een mutatiegraad zoals hieronder opgenomen	
Totaal aantal woningen: 1082, verwachte mutatiegraad van 5,6%, zijnde 61 woningen, via Thuis in Limburg	Wonen-Zuid
Totaal aantal woningen: 294, verwachte mutatiegraad van 7,14%, zijnde 21 woningen, via eigen inschrijvingsstelsel	Berg en Terblijt
Totaal aantal woningen: 81, mutatiegraad van 11%, zijnde 9 woningen, via Thuis in Limburg	Woonpunt

1.10. Jaarlijkse evaluatie woonruimteverdeling

De corporaties maken jaarlijks in de evaluatie de leegstand en woonruimteverdelingscijfers over het afgelopen jaar inzichtelijk volgens de afgesproken format. We bespreken deze cijfers in het eerste kwartaal. Een beknopt verslag met conclusies en aanbevelingen agenderen we voor het bestuurlijk overleg.	Wonen Zuid Woonpunt
Zal dit jaar een start maken met de informatie ook op vergelijkbare wijze aan te leveren.	Berg en Terblijt
Start daarmee zodra woningbezit tot stand komt	Vanhier Wonen

1.11. Wellicht aansluiten bij de SVB Woonatlas

In Parkstad nemen Wonen Zuid en de andere corporaties de SVB projecten uit hun meerjarenbegroting of biedingen op in de SVB woonatlas. Hiermee wordt een beter gezamenlijk inzicht, ook op kaartniveau, van de effecten van de gezamenlijke SVB ingrepen. We voeren hier graag komend jaar het gesprek over of we daar in Valkenburg ook aan deel willen nemen.	Corporaties
---	-------------

1.12. Huisvestingsverordening – toewijzing op basis sociale en economische binding

De gemeente onderzoekt in samenspraak met de corporaties de noodzaak en eventuele invoering van een Huisvestingsverordening inzake de toewijzing op basis van sociale en economische binding. Nieuwbouwwoningen worden zo optimaal mogelijk ingezet om doorstroming van huurders in de gemeente te bevorderen. Tevens wordt onderzocht hoe de bestaande draaiknoppen kunnen worden ingezet om woningzoekenden vanuit de gemeente merendeels voorrang te geven.	Gemeente - corporaties
--	------------------------

1.13. Nieuwe wet- en regelgeving

Gemeente en corporaties bekijken in gezamenlijkheid hoe nieuwe wet- en regelgeving, inclusief de woonzorgvisie, kan worden ingezet om de uitvoering van deze prestatieafspraken te bevorderen.	Gemeente en corporaties
--	-------------------------

2. Betaalbaarheid

We zorgen ervoor dat de woonlasten betaalbaar blijven voor de inwoners die bij ons (komen) huren. Dat doen we onder andere door woningen toe te wijzen die passen bij het inkomen. We informeren inwoners over welke woonlasten passend zijn. Inwoners die het moeilijk hebben om de huur te betalen bieden we ondersteuning. Daarbij werken we met elkaar samen. Uithuiszetting op basis van huurachterstand proberen we zoveel mogelijk te voorkomen.

2.1. Verhuren sociale/Daeb huurwoningen

We wijzen woningen toe volgens de regels voor Passend Toewijzen en DAEB-toewijzen. Elk jaar maken we in de evaluatie de toewijzingen inzichtelijk en bespreken de uitkomsten met elkaar.	Corporaties
--	-------------

2.2. Ook voor (lage) middeninkomens

We zijn er in eerste instantie voor huishoudens met een huurtoeslaggerechtigd inkomen of een inkomen tot de DAEB-inkomensgrens. Daarnaast verhuren we ook woningen aan huishoudens met (lage) middeninkomens.	Corporaties
---	-------------

2.3. De huren betaalbaar houden

Corporaties spannen zich in om woningen betaalbaar te houden voor de doelgroep en rekening te houden met hun koopkracht. De huren in het gereguleerde segment (sociale huur) mogen vanaf 1 juli 2024 naar verwachting met maximaal 5,8% stijgen omdat ze de huidige loonontwikkeling volgen. ¹ De corporaties zullen zich inspinnen om niet gebruik te hoeven maken van die hele ruimte. Hiermee dragen we bij aan het betaalbaar wonen voor onze doelgroep. Gezien het belang van betaalbaar wonen zijn de corporaties hierover ook in gesprek met hun huurdersvereniging. De corporaties informeren de gemeente over de vastgestelde hoogte uiterlijk in 1 ^e kwartaal van 2024.	Corporaties
5,6% maximaal op woning niveau, maar doelstelling is om nog te kijken naar koopkracht en betaalbaarheid.	Wonen Zuid
De D,E,F,G labels worden op 0 % gehouden. B&T rekent momenteel drie scenario's door voor de labels A t./m. C: huurverhoging van 2,3% , 3,5% en 5,1%	Berg en Terblijt
Woonpunt ziet zich genoodzaakt te kiezen voor maximale huurverhoging. Dat is nodig om onze afspraken in het kader van renovatie, sloop, nieuwbouw en verduurzaming waar te maken. Voor het einde van 2028 verbeteren we namelijk de energieprestatie van 3.000 van onze woningen met een E, F of G label naar minimaal label A. Bovendien lopen we jaarlijks ruim € 3.7 miljoen aan huuropbrengsten mis. Dat komt omdat Woonpunt volgens afspraak met het ministerie per 1 juli 2023 de huren van 4.750 woningen tot de eerste aftoppingsgrens heeft verlaagd. Het ministerie heeft gezorgd voor stijging van inkomen en huurtoeslag voor deze sociale doelgroepen. Daardoor worden zij niet extra belast met deze huurverhoging.	Woonpunt
Corporaties kunnen per 01-07-2023 een inkomensafhankelijke huurverhoging voor huishoudens met een hoger inkomen doorvoeren. Wonen Zuid, Woningstichting Berg en Terblijt, Woonpunt en Vanhier Wonen maken in 2024 géén gebruik van deze mogelijkheid.	Corporaties

¹ [Verwachte toegestane huurstijgingen 2024 | Nieuwsbericht | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)

2.4. Voldoende woningen per huurprijsklasse

We sturen op behoud van voldoende woningen per huurprijsklasse zodat we betaalbare woningen beschikbaar houden voor onze inkomensdoelgroepen. Een overzicht van woningen naar huurprijsklasse is opgenomen in de bijlage.	Corporaties
Voor ons bezit betekent dit dat er meer voorraad moet zijn binnen de huurprijsklasse tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Het betekent ook dat er aandacht moet zijn voor, minimaal, het behouden van het aantal woningen onder de kwaliteitskortingsgrens. Voor de middeninkomens hebben we op basis van de streefhuren voldoende aanbod.	Wonen Zuid

2.5. Verhuren via 'Thuis in Limburg'

De corporaties binnen Valkenburg aan de Geul verhuren sociale huurwoningen (DAEB-segment) via het regionaal woonruimteverdelingsmodel Thuis in Limburg. Woningzoekenden hebben hiermee via één website toegang tot ruim 85% van het sociale huurwoningaanbod in Limburg. Berg en Terblijt stapt in 2024 ook over op dit model. Daarmee zijn uiterlijk per 1 januari 2025 alle corporaties bij hetzelfde woonruimteverdelingsmodel aangesloten.	Corporaties
--	-------------

2.6. Betaalbare huurprijzen bij nieuwbouw en renovatie

Als we nieuwe woningen bouwen of woningen renoveren, zetten we in op het toevoegen van woningen in de gewenste huurprijsklasse.	Corporaties
De gemeente faciliteert binnen haar mogelijkheden de corporatie om kosten bij nieuwbouw of renovatie te beperken, bijvoorbeeld met het grondprijsbeleid, beperken van leges of het niet stellen van aanvullende eisen.	Gemeente

2.7. Verlagen woonlasten door verduurzaming

Energiearmoede: Wij zetten ons in om de energielasten voor onze huurders te verlagen en de totale woonlasten betaalbaar te houden. Dat doen wij door onze woningen energetisch te verbeteren, maar ook door huurders te informeren over wat ze zelf kunnen doen om het energieverbruik te verlagen. Daarnaast zetten we in op ondersteuning van huurders die, door hoge energielasten, moeite hebben om de woonlasten te betalen. Onze energiecoach speelt hierin een belangrijke rol. Uit onderzoek is gebleken dat de inzet zeer effectief is: van het tijdens huisbezoek besproken besparingspotentieel wordt gemiddeld gezien zo'n 20% ook daadwerkelijk geëffectueerd door de huurder. Landelijk ligt dit percentage op zo'n 13% (bijvoorbeeld onderzoek TNO). Wij hebben daarom besloten een tweede energiecoach in dienst te nemen.	Wonen Zuid
De woningen hebben een A, B of C label. 1 woning heeft D label. Woonpunt breed worden eerst de woningen met een EFG label verduurzaamd. Hiervoor betalen onze huurders geen huurverhoging. Tips en adviezen kunnen de bewoners op onze website lezen of in het bewonersblad.	Woonpunt
Verduurzamingsmaatregelen in Berg en Terblijt zullen niet leiden tot een huurverhoging. Vanaf 2024 wordt de verduurzamingsopgave versneld.	Berg en Terblijt
Inspannen om mogelijke energiearmoede terug te dringen, door samenwerking met de gemeente.	Vanhier Wonen

2.8. Informeren over woonlasten

We informeren huurders en woningzoekenden over welke woonlasten passen bij hun inkomen. Dat doen we door het aanbieden van de woonlastenmodule van TIL of een vergelijkbaar instrument. Hiermee dragen we bij aan het maken van een bewuste keuze over de betaalbaarheid van een woning. We maken de totale woonlasten in relatie tot het besteedbaar inkomen jaarlijks inzichtelijk in de evaluatie. Berg en Terblijt en Vanhier Wonen informeren woningzoekenden bij de intakegesprekken.	Corporaties
---	-------------

2.9. Signaleren betaalachterstanden en gaan snel in gesprek

<p>We benaderen huurders met een betaalachterstand snel om te voorkomen dat de achterstand onoverbrugbaar wordt. We bieden oplossingen en ondersteuning aan om de betalingsproblemen op te lossen. Dit resulteert in een laag huurachterstandspercentage. Corporaties maken jaarlijks in de evaluatie het gerealiseerde achterstandspercentage inzichtelijk.</p> <p>Met de wijziging van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening (Wgs) is vroegsignalering van schulden een wettelijke verplichting voor de gemeente. Dit betekent dat vaste lasten partners signalen moeten uitwisselen over bewoners die betalingsachterstanden hebben en als het hen niet lukt de huurachterstand te incasseren. Onze gemeente heeft inmiddels een convenant vroegsignalering met de corporaties afgesloten. Hierdoor worden betalingsachterstanden in een vroegtijdig stadium opgepakt.</p>	Gemeente - Corporaties
<p><i>Actief incassobeleid</i></p> <p>We voeren een actief incassobeleid gericht op het voorkomen en zo nodig oplossen van betaalbaarheidsproblemen bij huurders. Dat begint bij inzicht in de totale woonlasten in verhouding tot het besteedbaar inkomen. We informeren woningzoekenden en huurders hierover via onze woonlastentool en bevorderen het maken van een bewuste keuze over de betaalbaarheid van een woning. Signaleren we dat de betaalbaarheid bij één van onze huurders in het geding is, dan benaderen wij hem/haar snel en zetten wij in op het gezamenlijk achterhalen van de oorzaken en het structureel oplossen van het betalingsprobleem. Wij evalueren graag met u de lopende afspraken rondom vroegsignalering om zo samen de opvolging van signalen/melding (nog verder) te verbeteren.</p>	Wonen Zuid

2.10. Samenwerking bij betalingsproblemen en schuldhulpverlening

<p>We werken samen om betalingsproblemen bij huurders te voorkomen of op te lossen. Ook werken we samen als schuldhulpverlening moet worden ingezet. Dit doen we door -elk vanuit onze eigen rol en verantwoordelijkheid- ons beschikbare instrumentarium in te zetten en af te stemmen. Per 1 januari 2021 is de wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening ingegaan. Elk jaar evalueren we onze samenwerking, benoemen we verbeterpunten en maken we vervolgafspraken.</p>	Gemeente - Corporaties
---	------------------------

2.11. Liever geen uithuiszettingen door huurachterstand

<p>We willen liever niemand uit huis zetten vanwege huurachterstand. Dat doen we alleen als het echt niet anders kan. We zetten in op verdere verlaging van het aantal uithuiszettingen op grond van huurachterstand, door de huurder te ondersteunen in het oplossen van de betalingsproblematiek. Vroegsignalering helpt in de preventie. Corporaties maken in de evaluatie het aantal ontruiming op grond van huurachterstand inzichtelijk.</p>	Gemeente - Corporaties
--	------------------------

2.12. Doorbetaling vanuit de uitkering en vooruitbetaling en leningen

<p>Als en zolang er gegronde redenen zijn om aan te nemen dat een huurder met een bijstandsuitkering zonder hulp niet in staat is tot een verantwoorde besteding van zijn bestaansmiddelen, biedt de gemeente de mogelijkheid om in naam van deze persoon vaste lasten (zoals bijvoorbeeld de huur) in te houden op de uitkering. Door de gemeente wordt slechts tot inhouding overgegaan als dit echt nodig is. Voor huishoudens die voor het eerst (weer) een uitkering ontvangen en een woning betrekken (bijvoorbeeld vergunninghouders) kan de gemeente een voorschot en/of lening verstrekken ter overbrugging van de eerste betaling van de huur om te voorkomen dat inwoners met een achterstand beginnen.</p>	Gemeente
--	----------

2.13. Invoering voorzieningenwijzer

<p>De voorzieningenwijzer is een instrument dat gemeenten, woningcorporaties en welzijnsorganisaties kunnen gebruiken om inwoners informeren over de</p>	Gemeente - corporaties
--	------------------------

faciliteiten die ze kunnen aanspreken. De gemeente onderzoekt in overleg met corporaties naar de mogelijkheid om deze in te voeren.	
---	--

2.14. Invulling vrije toewijzingsruimte

De corporaties maken gebruik van de toegestane maximale 15% van voor nieuwe verhuur vrijgekomen woningen met een huurprijs tot de liberaliseringsgrens om huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens te kunnen huisvesten. Deze extra ruimte is nodig voor o.a. huisvesting van herstructureringskandidaten, het voorkomen van segregatie in kwetsbare wijken en biedt ook meer huisvestingskansen voor inwoners met een middeninkomen	Corporaties
---	-------------

2.15 Vinger aan de pols bij energiearmoede

De sterke stijging van energieprijzen legt druk op de betaalbaarheid van wonen, met name voor de lage inkomens. Zowel vanuit het Rijk als door gemeenten zijn maatregelen ingezet om deze huishoudens te ondersteunen. Corporaties zetten zich in om de energielasten voor huurders te verlagen en de totale woonlasten betaalbaar te houden. Dat gebeurt door woningen energetisch te verbeteren maar ook door huurders te informeren over wat ze zelf kunnen doen om het energieverbruik te verlagen. Daarnaast zetten ze in op ondersteuning van huurders die -door hoge energielasten- moeite hebben om woonlasten te betalen. Corporaties trekken hierin samen op met de gemeente zodat huurders optimaal gebruik maken van de aangeboden maatregelen. Samenwerking rond deze opgave is van groot belang.	Gemeente Corporaties
--	-------------------------

3. Duurzaamheid & kwaliteit

We werken voortdurend aan het verbeteren van de duurzaamheid van sociale huurwoningen. Niet alleen in het verlagen van energieverbruik en daarmee de energielasten, maar ook in het toepassen van duurzame materialen en bouwtechnieken. Nieuwbouw voeren we gasloos uit. Daarnaast passen we energetische concepten als All electric, Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) of Nul Op de Meter (NOM) toe. Ook onderzoeken we de mogelijkheid voor het aanbrengen van zonnepanelen op bestaande en nieuwe woningen.

We zetten in op informatieverstrekking gericht op bewustwording en gedragsverandering bij bewoners. We realiseren ons dat de verduurzamingsopgave omvangrijk is en dat we het samen moeten doen.

3.1. Nieuwe woningen Bijna Energie Neutraal (BENG) of Nul Op de Meter (NOM)/ 'zeer energie zuinige' woning (ZEZ)

In het prestatiejaar voegen we BENG en/of NOM/ZEZ woningen toe	Huidig	Toevoeging BENG	Toevoeging NOM/ZEZ	Corporatie
Niet van toepassing op Vanhier Wonen en Woonpunt.	0 0	0 26 (oplevering in 2025)	30 0	Wonen Zuid Berg en Terblijt

3.2. Verbeteren energetische kwaliteit

In prestatiejaar verwacht te realiseren labelstappen door renovatie of sloop van woningen met slechte labels. Niet van toepassing op Vanhier Wonen en Woonpunt.	Labelstappen	Corporatie
	324 59	Wonen Zuid Berg en Terblijt

3.3. Geen woningen met energielabels E, F of G vanaf 2030

In het prestatiejaar verminderen we het aantal woningen met een E, F of G label	Huidig	Afname E-F-G	Corporatie
	192 EFG pre-labels	In 2028 teruggebracht naar 0	Wonen Zuid
	17 EFG pre-labels n.v.t.	0 n.v.t.	Berg en Terblijt Woonpunt

3.4. Plaatsen zonnepanelen

In prestatiejaar verwacht te plaatsen PV-panelen	Huidig	PV-panelen	Corporatie
		Bij de beoogde nieuwbouw maken gemeente en corporatie hierover vooraf afspraken	Gemeente - corporaties

	<p>Wij gaan ook versnellen in het aanbrengen van zonnepanelen op bestaand bezit. Momenteel maken we een heroverweging hierin binnen het beschikbare budget. Panelen kunnen namelijk geplaatst worden in combinatie met warmtepompen, bij mutatie van grondgebonden woningen, bij vernieuwing van daken, bij appartementen, per bouwblok of straat en op verzoek van zittende huurders. Wonen Zuid breed hebben we budget gereserveerd om de komende 10 jaar 3.000 bestaande woningen te voorzien van zonnepanelen. Complete portefeuille: 18.000 PV-panelen komende 10 jaar</p>	<p>Complete portefeuille - wordt nog per gemeente uitgesplitst: 18.000 PV-panelen komende 10 jaar</p>	<p>Wonen Zuid</p>
	<p>De woningen die we de komende jaren gaan renoveren - verduurzamen gaan we ook voorzien van zonnepanelen (ca 9 stuks / woning). Daarnaast willen we ook de woningen die nog niet van zonnepanelen zijn voorzien deze optie aan de bewoners aanbieden. Voor de komende 10 jaren gaan wij uit van ca 1.000 PV-panelen.</p>	<p>1.000 PV-panelen de komende 10 jaar waarvan ongeveer 261 in 2024</p>	<p>Berg en Terblijt</p>

3.5. Woningen van het gas af

In prestatiejaar verwacht op te leveren gasloze woningen nieuw op te leveren of bestaande woningen gasloos te maken.	Huidig 1082 nog aan het gas	Van het gas 30	Corporatie Wonen Zuid
	0	26 De nieuwbouw Bergervliet en schoollocatie Vilt wordt gasloos gerealiseerd. Bij renovatie-verduurzaming gaan wij niet naar gasloos. Eerst concentreren wij ons op de schil van de woning waarbij behalen van label A de standaard is. Het gasloos maken van de woningen is een stap die in het verschiet ligt en waarbij gebruik wordt gemaakt van installaties die in ontwikkeling zijn.	Berg en Terblijt

3.6. Natuurinclusiviteit, biodiversiteit & circulariteit

Wonen Zuid erkent dat klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit / biodiversiteit en circulariteit door klimaatverandering steeds belangrijker worden. We gaan daar de komende kwartalen nog meer dan nu mee aan de slag, beginnend met de toolbox met mogelijke instrumenten klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen. Daarna gaan we opnieuw kijken naar ons groenonderhoudsbeleid, het tuin(onderhouds)beleid, een programma van wensen voor nieuwbouw en renovatie en tenslotte circulariteit. Wat betreft circulariteit willen we het liefst samen met de C8 in de Kraamkamer 'integrale duurzaamheid' op korte termijn ontdekken waar we elkaar kunnen vinden om vervolgens te bekijken hoe we daar verder vorm aan kunnen geven. Zelf denken we daarbij aan het geleidelijk aan meer gebruik maken van circulaire materialen en het maken van afspraken daarover met aannemers.	Wonen Zuid
---	------------

3.7. Bewustwording en gedragsverandering energieverbruik

Naast het terugdringen van het energieverbruik door het verbeteren van	Allen
--	-------

<p>woningen zetten de corporaties ook in op bewustwording en gedragsverandering bij de huurder. Dat doen ze door bijvoorbeeld voorlichting te geven over het gebruik van (nieuwe) installaties, tips te geven over energiebesparing thuis, inzet van onze energiecoaches of het organiseren van bijeenkomsten. Partijen informeren elkaar over initiatieven en stellen elkaar in de gelegenheid hierin samen op te trekken. In de jaarlijkse evaluatie bespreken we onze geleverde inzet.</p> <p>Voor de gemeente geldt dat zij energiecoaches inzet voor aanpak van energiearmoede. Deze worden ook naar corporatiewoningen gestuurd waar mensen onder 120% sociaal minimum wonen. Zij hebben een budget van €250, om in te zetten voor kleine maatregelen. In schrijnende gevallen kan ook worden overgegaan tot witgoed vervanging. Woningcorporaties kunnen hiervoor ook hun eigen energiecoaches inzetten en budget ontvangen. Daarnaast heeft Wonen Zuid een fulltime energiecoach beschikbaar voor haar huurders, deze maakt ook gebruik van de gemeentelijke regeling.</p>	
--	--

3.8. Transitievisie Warmte

<p>De Transitievisies Warmte is in december 2022 vastgesteld door de gemeenteraad. Door de krapte op de arbeidsmarkt komt de gemeente pas in 2024 toe aan het opstellen van uitvoeringsplannen. Bij het opstellen hiervan wordt opgetrokken met huurders en corporaties. Voor de corporaties is het van groot belang dat de uitvoeringsplannen op wijk -/ kernniveau snel tot stand komen in nauwe samenwerking.</p> <p>De corporaties willen werken aan verduurzaming zonder dat ze maatregelen uitvoeren die later niet goed in de transitieplannen passen. Indien corporaties aan de slag willen met gebiedsontwikkeling zijn ze in een vroeg stadium welkom om met de gemeente in overleg te treden zodat samen richting kan worden bepaald.</p> <p>Aandachtspunten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de corporaties worden betrokken bij het opstellen van de Transitie Visies Warmte versies 2.0 en de Wijk Uitvoeringsplannen voor de wijken/ buurten waarin zij bezit hebben. Dit om visies over alternatieven voor aardgas af te stemmen en kapitaalvernietiging te voorkomen. 2. corporaties onderzoeken met de gemeente de mogelijkheid voor opstelplekken voor collectieve warmtepompen bij hun appartementenclusters op dit plekken waar de betreffende corporatie geen eigen gronden heeft. 	<p>Gemeente - Corporaties</p>
--	-------------------------------

3.9. Collectieve installaties op gemeentegrond

<p>Corporaties passen nieuwe installatietechnieken toe om woningen van het gas te halen. Eén van die technieken is de industriële warmtepomp op blok/complexniveau. Voor zo'n industriële warmtepomp (tot formaat van een kleine zeecontainer) is een opstelplaats nodig. Vaak zijn de om een complex liggende gronden in eigendom van de gemeente.</p> <p>Gemeente staat in beginsel positief tegenover het plaatsen van een industriële warmtepomp als het past binnen de geldende eisen en regelgeving. Gemeente en corporatie spreken af in voorkomende gevallen de mogelijkheid te onderzoeken tot grondoverdracht of opstalrecht voor het plaatsen van een industriële warmtepomp en eventuele bijhorende installaties.</p> <p>Zie punt 3.8.</p>	<p>Allen</p>
--	--------------

3.10. Werken aan klimaatadaptatie

<p>Algemeen Gemeente werkt in klimaatadaptatie graag samen met de corporaties. Daarom gaan we in 2023 graag het gesprek aan. Vanuit de gemeente wordt in het</p>	<p>Gemeente - Corporaties</p>
---	-------------------------------

<p>eerste kwartaal contact opgenomen met de corporaties over de volgende punten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De focus ligt op mogelijkheden voor klimaatadaptatie op natuurlijke momenten in het werkproces. Het doel is om bij mutatie tuinen in te richten met minder verharding en geveltuinen aan te brengen als dat (technisch) kan. Dit wordt tevens een verplichting in nieuwe contracten. 2. Bewoners worden geïnformeerd over de voordelen van groen op de binnentemperatuur van de woning en de temperatuur in de omgeving. Daarnaast krijgen zij informatie over het effect van groen op het voorkomen van wateroverlast. 3. Bij complexen waar grote woningverbeteringen worden doorgevoerd of herinrichting door de gemeente waarbij de semipublieke en/of openbare ruimte wordt aangepakt, komt er minder verharding terug dan momenteel aanwezig, m.u.v. de benodigde paden. 4. Bij herinrichting van de openbare ruimte worden kansen voor klimaatadaptatie en biodiversiteit meegenomen. De corporaties kunnen daarbij gebruik maken van de kennis van de gemeente en voorbeeldprojecten. 	
<p>Bij nieuwbouw maken gemeente en de betreffende corporatie vooraf afspraken over mogelijke maatregelen in het kader van de klimaatadaptatie.</p>	<p>Gemeente - Corporaties</p>
<p><i>Waterklaar</i> De afgelopen jaren hebben laten zien dat we steeds vaker te maken krijgen met extreem weer: hittegolven en hevige neerslag. Dit kan aan de ene kant leiden tot watertekorten in droge perioden en wateroverlast tijdens piekbuien. Gemeenten, de provincie Limburg en het Waterschap Limburg hebben de handen ineen geslagen om beter op dergelijke situaties te kunnen anticiperen. Ten behoeve van de totstandkoming van de prestatieafspraken hebben zij de handreiking Waterklaar opgesteld en gedeeld met de corporaties. Hieronder geven wij als Wonen Zuid weer hoe wij omgaan met de verschillende onderdelen zoals ze in de handreiking zijn opgenomen.</p> <p><i>Afkoppelen</i> Om wateroverlast in wijken en buurten zoveel mogelijk te voorkomen wordt, indien na onderzoek blijkt dat de bodem daarvoor geschikt is, het hemelwater bij nieuwbouw, overeenkomstig gemeentelijk beleid, door de corporatie afgekoppeld en op eigen terrein opgevangen. Ook bij bestaande complexen onderzoeken we, bij renovaties, samen met de gemeente of het mogelijk is hemelwater af te koppelen van het riool (i.v.m. aanpassingen aan de infrastructuur) en dit water zoveel als mogelijk op eigen terrein op te vangen. Voorafgaand aan de uitvoering treden partijen met elkaar in overleg.</p> <p><i>Hitteplan</i> Gemeente, woningcorporatie en regionale GGD werken samen aan een hitteplan over wat te doen in geval van extreme hitte en committeren zich daaraan. Partijen gaan daarbij actief in gesprek met bewoners. De gemeente heeft hierin de regie.</p> <p><i>Zonwering</i> Wonen Zuid plaatst standaard warmtepompen die een vorm van topcooling verzorgen en passieve ventilatie. In het laatste geval gaat het ventilatiesysteem harder werken wanneer de buitentemperatuur in zomer lager is dan de binnentemperatuur. Voor wat betreft andere vormen van zonwering (luiken, screens en groen) brengen we de mogelijkheden in beeld</p> <p><i>Groen</i> Wonen Zuid heeft momenteel al de afspraak dat wanneer een tuin normaal onderhouden is, deze bij mutatie niet kaal opgeleverd hoeft te worden. Gras en bestaande beplanting mag blijven en wordt in de huidige staat overgedragen aan de nieuwe huurder. Nuance hierbij is wel dat het onderhoud van tuinen vaak te wensen over laat waardoor opschoning van tuinen bij mutatie relatief vaak voorkomt. Hierdoor gaat van oorsprong goede beplanting vaak alsnog verloren. Een andere afspraak is dat als tuinen</p>	<p>Wonen Zuid</p>

<p>nu betegeld zijn, we bij mutatie gaan ontharden in relatie tot meer groen ten behoeve van betere wateropname.</p> <p><i>Dialog</i> Wonen Zuid is al enige tijd actief in gesprek met haar huurders om te 'ontsteden'. Hierbij is ons uitgangspunt om de hoeveelheid verharding te beperken tot een standaard terras met tuinpad naar de berging / tuinpoort.</p> <p><i>Groene daken</i> Wij gaan graag met de gemeente in gesprek over onze ervaringen met groene daken om zo de (on)mogelijkheden met elkaar door te nemen.</p> <p><i>Gebiedsprioritering</i> Het heeft de voorkeur van Wonen Zuid om klein te beginnen en op basis van positieve ervaringen in de praktijk, samen te kijken of en hoe de samenwerking in de toekomst uitgebreid kan worden tot een gebiedsprioritering.</p> <p><i>Klimaatadaptieve nieuwbouw</i> Wonen Zuid bevindt zich nog in de opstartfase van beleidsontwikkeling op dit terrein. Lastig op dit punt is dat de stichtingskosten bij nieuwbouw nu al ernstig onder druk staan.</p> <p><i>Beleid elektrische auto's</i> Er verschijnen steeds meer elektrische auto's in het straatbeeld. De verwachting is dat in 2030 zo'n 25% van alle Nederlanders elektrisch rijdt. Ook voor lagere inkomens komt er aanbod; goedkopere modellen en tweedehands auto's. De verwachting is daarmee dat in 2030, 15% van de huurders een elektrische auto rijdt. Dit betekent dat ook corporaties steeds vaker te maken zullen krijgen met vragen naar snel, comfortabel, veilig en goedkoop laden. Wij hebben een start gemaakt met het beleid rond (de vraag naar) laadpunten bij sociale huurwoningen. Graag overleggen wij hierbij met u over gemeentelijk beleid rond (publieke) laadvoorzieningen.</p>	
<p><i>Seriematig verduurzamen 3.000 woningen</i> In onze opgave om te komen tot een klimaatneutrale woningvoorraad in 2050 werken we via verschillende sporen aan het verbeteren van de energieprestatie van onze woningen. Naast het vervangen van woningen middels sloop-nieuwbouw en het grootschalig renoveren van verschillende complexen verbetert Woonpunt voor het einde van 2028 de energieprestatie van al haar resterende woningen met een E,F of G label naar minimaal label A. Het betreft ruim 3.000 woningen. Omdat Woonpunt in Valkenburg aan de Geul geen woningen heeft met een EFG label is dit niet van toepassing.</p> <p><i>Pilot plaatsen hybride cv-installaties</i> In ons vorige bod kondigden wij een pilot aan om bij cv-ketelvervangings een hybride cv-installatie met zonnepanelen te plaatsen. Deze pilot loopt nog. In 2024 evalueren we deze pilot, delen we de resultaten met u en kijken we hoe we deze werkwijze kunnen opnemen in ons standaardpakket. Omdat Woonpunt in Valkenburg geen eengezinswoningen heeft waar dit van toepassing is heeft dit geen consequenties voor Valkenburg.</p>	Woonpunt
<p><i>Visie op een duurzaam woonmilieu</i> In 2024 ontwikkelt Woonpunt een visie voor het beheer en de inrichting van haar deel van de openbare ruimte waarbij een klimaatadaptieve, biodiverse en gezonde leefomgeving centraal staat. De openbare ruimte is immers zeker in de directe omgeving van onze woningen in veel situaties een gedeelde verantwoordelijkheid. Bij de concrete uitwerking op buurtniveau betrekken we hier natuurlijk ook de bewoners in een vroeg stadium bij. Woonpunt heeft in Valkenburg aan de Geul slechts heel beperkt openbare ruimte.</p>	
<p>Stimuleert bewoners om hun tuinen te ontsteden en te vergroenen. Nieuwe bewoners krijgen als welkom kado een tegoed bon van een tuincentrum. De woningstichting heeft nog geen uitgewerkt beleid op klimaatadaptatie.</p>	Berg en Terblijt

4. Wonen & Zorg

We huisvesten inwoners met een zorgvraag, maatschappelijke doelgroepen en inwoners met een specifieke huisvestingsvraag. We zorgen dat er voldoende geschikte woningen zijn voor inwoners met een mobiliteitsbeperking of extramurale zorgbehoefte en bieden daarbij een passende en toegankelijke woonomgeving. We werken nauw samen met Sociaal Domein. Met zorgpartners zorgen we voor beschutte woonvormen, groepswoningen en begeleide woonvormen. Samen realiseren we ook de doorstroom uit maatschappelijke opvang en intramuraal (beschermd) verblijf. We bieden passende huisvesting en een goede start aan vergunninghouders en we realiseren bij behoefte huisvesting voor woonwagenbewoners. Extra aandacht gaat uit naar inwoners met een verminderde zelfredzaamheid en onze samenwerking daar omheen.

4.1. Toegankelijkheid en zorggeschiktheid sociale woningaanbod inzichtelijk

We beoordelen het aanbod corporatiewoningen op toegankelijkheid en zorggeschiktheid volgens de methodiek van het Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT). Hieronder geven we een overzicht van de tussenstand.			
	Wonen Zuid	Berg en Terblijt	Woonpunt
BAT 0: Ongeschikt voor mobiliteitsbeperking	588	176	31 (38%)
BAT 1: Wandelstokgeschikt, gelijkvloerse woning	435	0	50 (62%)
BAT 2: Rollator bewoonbaar	17	57	0
BAT 3: Rolstoel bewoonbaar	21	3	0
BAT 4: Geschikt voor verpleegzorg thuis, extra ruime rolstoelwoning	21	58	0
Geen BAT-score: Nog op te nemen en te beoordelen woningen	0	0	0

4.2. Verbeteren toegankelijkheid woningaanbod

Door nieuwbouw en renovatie voegen we toegankelijke woningen toe aan het woningaanbod			
	Wonen Zuid	Berg en Terblijt	Woonpunt
BAT 1: Wandelstokgeschikt, gelijkvloerse woning	0	0	0
BAT 2: Rollator bewoonbaar	0	0	0
BAT 3: Rolstoel bewoonbaar	0	0	0
BAT 4: Geschikt voor verpleegzorg thuis, extra ruime rolstoelwoning	6	0 (26 in 2025)	0
Toelichting Wonen Zuid (blz. 21): in het portefeuillebeleid 2022-2030 resulteert dit voor de gemeente Valkenburg aan de Geul in een opgave van circa 190 toe- en doorgankelijke woningen in de BAT-scores 2 t/m 4. Vanhier Wonen zet bij haar nieuwbouwplannen in op het realiseren van een BAT-score 4.			

4.3. Woonzorgvisie

In 2024 ronden we de gemeentelijke visie af op het gebied van wonen en zorg. In deze woonzorgvisie wordt de kwantitatieve en kwalitatieve vraag vastgesteld en wordt de richting bepaald op het gebied van wonen en zorg. In goede afstemming met de betrokken partijen werken we aan de uitvoering van deze visie.	Gemeente - Corporaties
---	------------------------

4.4. Samenwerking uitvoering Wmo beleid

We spreken met elkaar over de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor met name de woningaanpassingen, de uitstroom beschermd wonen en de maatschappelijke opvang. We leggen de uitkomsten van dit gesprek vast in een meerjarig Wmo convenant waarin de gezamenlijke visie en afspraken zijn opgenomen. Voor deze uitwerking wordt een projectgroep geformeerd	Gemeente - Corporaties
---	------------------------

<p>waaraan de verschillende partijen deelnemen. Deze projectgroep gaat van start nadat het ‘meerjarenbeleidsplan maatschappelijke ondersteuning Maastricht Heuvelland 2023 2026’ binnenkort door de Raad is vastgesteld. In dit plan staan de leidende principes en richtinggevende uitgangspunten die nodig zijn het convenant op te stellen.</p> <p>Aandachtspunten uitwerking meerjarig Wmo convenant:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het wonen in een geschikte woning is een gedeelde verantwoordelijkheid van de bewoner, de gemeenten en de corporaties. Als een bewoner door een ontstane beperking een specifieke woonbehoefte heeft, is het belangrijk dat partijen samen zoeken naar een passende (maatwerk)oplossing. Afspraken maken over hoe we samen omgaan met bijvoorbeeld woningaanpassingen, collectieve voorzieningen en woningtoewijzing. 2. Met de vergrijzing neemt het aantal gebruikers van scootmobielen toe. Dit jaar herijkt Wonen Zuid het beleid rondom laadpunten en opstelplaatsen van scootmobielen. De relatie tussen dit beleid en het nog vast te stellen meerjarenbeleidsplan Wmo beleid en de mogelijke vertaling in een Wmo uitvoeringsconvenant wordt gezamenlijk besproken. 3. Kaders voor de realisatie van voldoende en veilige scootmobielplekken voor die huurders die nu of in de toekomst in hun mobiliteit afhankelijk zijn van een scootmobiel. Denk aan: plekken op gemeentegrond of als collectieve voorziening, veiligheid en beschikbaarheid ervan. 	
--	--

4.5. Toegankelijkheid openbare ruimte

<p>Naast de beschikbaarheid van toe en doorgankelijke woningen is het voor bewoners met een mobiliteitsbeperking van wezenlijk belang dat ook de openbare ruimte toegankelijk is en relevante voorzieningen in de directe omgeving beschikbaar zijn. Partijen gaan hierover in gesprek en kijken hoe een convenant voor toegankelijke openbare ruimte ingepast kan worden in het Wmo convenant. Gemeente kijkt hiervoor intern of Openbare Ruimte aan kan sluiten.</p>	<p>Gemeente Corporaties</p>
--	---------------------------------

4.6. Huisvesting statushouders

<p>Naast een toegenomen taakstelling hebben we te maken met een achterstand in de huisvesting van statushouders. Deze achterstand proberen de corporaties in 2024 in te halen. Afhankelijk van de voortgang kijken we volgend jaar of deze afspraak herzien dient te worden.</p> <p>In 2024 realiseren de corporaties de taakstelling huisvesting vergunninghouders binnen de afgesproken uitgangspunten (bijlage). Daarbij wordt rekening gehouden met een goede verdeling over de verschillende wijken. Daarbij dient geanticipeerd te worden op de taakstelling die het afgelopen jaar is toegenomen en naar verwachting in 2024 hoog zal blijven. Doel is om aan de taakstelling te voldoen, met het uitgangspunt: Maximaal 10% van de voor nieuwe verhuur vrijkomende woningen wordt toegekend aan vergunninghouders met een minimum van 1 woning per corporatie.</p> <p>Aandachtspunt: de Oekraïense vluchtelingen die zich permanent in Nederland vestigen.</p>	<p>Corporaties</p>
--	--------------------

5. Leefbaarheid

Leefbare kernen en wijken zijn van groot belang voor het welzijn, woongenot en de veiligheid van bewoners. Leefbaarheid gaat over hoe inwoners de samenstelling en de omgang van de bevolking in hun buurt waarderen, over hoe veilig men de buurt vindt, over hoeveel overlast en hinder men ervaart, over de kwaliteit van de woningvoorraad, over voorzieningen in de buurt en over de kwaliteit van de publieke ruimte. Gebieden die kwetsbaar zijn verdienen extra aandacht en inzet en een op maat gesneden gebiedsgerichte aanpak. Samen met partijen als politie, zorginstanties en natuurlijk dorps/wijkbewoners willen wij de komende jaren de leefbaarheid goed houden waar deze voldoende is en versterken waar dat nodig is.

5.1. Werken aan leefbaarheid

De corporaties begroten middelen voor activiteiten op het gebied van leefbaarheid.	Corporaties
<p><i>Leefbaarheidsfonds</i> Om vitale, gemengde en leefbare wijken te creëren, faciliteert Wonen Zuid bewonersinitiatieven. Wonen Zuid is in 2022 gestart met het leefbaarheidsfonds en heeft inmiddels een tiental initiatieven ondersteund. Besloten is dan ook om het leefbaarheidsfonds te continueren en meer bekendheid te geven onder onze bewoners. We vinden het belangrijk dat onze bewoners elkaar ontmoeten en een bijdrage leveren aan een fijne buurt en wijk.</p> <p><i>Buurtbemiddeling</i> Binnen ons werkgebied initiëren verschillende gemeenten het instrument buurtbemiddeling. Hierin brengen getrainde buurtbemiddelaars bewoners met een conflict weer in gesprek en zetten in op het herstellen van sociale banden. In uw gemeente is nog geen buurtbemiddeling beschikbaar. Wij vragen u de mogelijkheden voor het inzetten van buurtbemiddeling in uw gemeente te onderzoeken en hierover met ons in overleg te gaan.</p> <p><i>Themasessies</i> Ons team leefbaarheid organiseert themasessies rond specifieke leefbaarheidsvraagstukken. Bijvoorbeeld een inspirerende lezing en aansluitend in gesprek gaan met bewoners (en huurdersorganisatie) over wat in hun buurt speelt rond dat thema. Met de verkregen informatie gaan we aan de slag om onze dienstverlening rond leefbaarheid verder te verbeteren én bewoners zelf te activeren.</p> <p><i>Beveiliging en leegstandsbeheer</i> Soms staan woningen langer leeg omdat er onderhoud of sloop gepland is. Zo'n leegstaand pand is gevoelig voor vandalisme en draagt niet bij aan de leefbaarheid. Waar nodig zetten we beveiliging in en staat een woning langer leeg, dan maken we gebruik van leegstandsbeheer.</p> <p><i>Uitwisseling informatie leefbaarheidsinitiatieven</i> We zetten wederzijds projecten en instrumenten in om de leefbaarheid te verbeteren. Het is goed elkaar op de hoogte te houden van nieuwe en lopende initiatieven. Wij stellen voor de informatie uitwisseling hierover actiever in te richten.</p>	Wonen Zuid

5.2. Samenwerking aanpak drugshandel & hennepsteelt

Wij zetten samen actief in op het voorkomen en bestrijden van hennepsteelt en handel in verdovende middelen. Bij constatering zetten corporaties in op vrijwillige huuropzegging of vorderen zij binnen de wettelijke mogelijkheden ontruiming van de woning en ontbinding van de huurovereenkomst. Corporaties worden zo snel mogelijk na een ontdekking op de hoogte gesteld door de gemeente. Tijdens de sluitingsperiode kan ontheffing worden aangevraagd om toegang te krijgen tot de woning. Waar nodig maken gemeente en corporaties nader afspraken over de uitvoering in dagelijkse praktijk.	Gemeente - Corporaties
---	------------------------

5.3. Nieuw beleid burgerkracht gemeente

<p>In 2023 heeft de gemeente nieuw burgerkrachtbeleid ontwikkeld. In 2024 gaat de gemeente graag om tafel met de corporaties en huurders over wat we daarvanuit met elkaar kunnen betekenen.</p>	<p>Gemeente</p>
--	-----------------

5.4. Samenwerking complexe problematiek

<p>We weten elkaar goed te vinden rond leefbaarheidsproblemen en vaak lossen we het samen op. In geval van complexe problematiek kan de casus ingebracht worden in het wekelijks afstemmingsoverleg van het lokaal sociaal team. Dit team bestaat standaard uit maatschappelijk werk, clientondersteuning, gezins- en jongerencoaches en consulenten van de toegang WMO en Jeugd. Desgewenst kunnen daarbij partners voor uitgenodigd worden, zoals de corporatie, schuldhulp of de boa/wijkagent om in samenwerking met elkaar naar een integrale passende oplossing te komen.</p>	<p>Allen</p>
---	--------------

Ondertekening



Gemeente Valkenburg aan de Geul

WONEN ZUID

Wonen Zuid



Dhr. W.H.M.E. Weerts,
wethouder Wonen



Dhr. J.I.M. Kleijnen
wethouder Sociaal domein

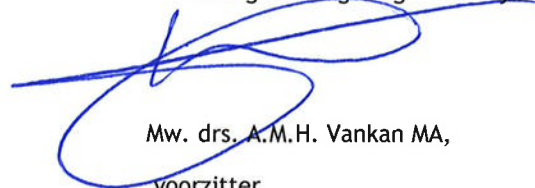


de heer M. Schrotten, directeur,
namens, R. Testroote, bestuurder



woningstichting
BERG & TERBLIJFT

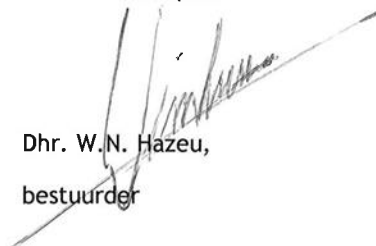
Woningstichting Berg & Terblijft



Mw. drs. A.M.H. Vankan MA,
voorzitter

WOONPUNT ●

Woonpunt



Dhr. W.N. Hazeu,
bestuurder

Van hier
wonen

een thuis in Zuid-Limburg

Van hier Wonen

Dhr. M. Meulen,
interim bestuurder

HWZ
Huurdersraad
Wonen Zuid

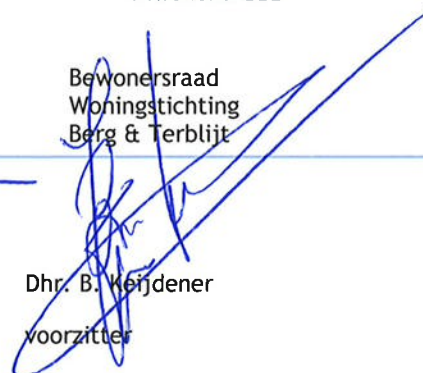
Huurdersraad Wonen Zuid



Dhr. N. van Laarschot,
bestuurslid

woningstichting
Bewonersraad

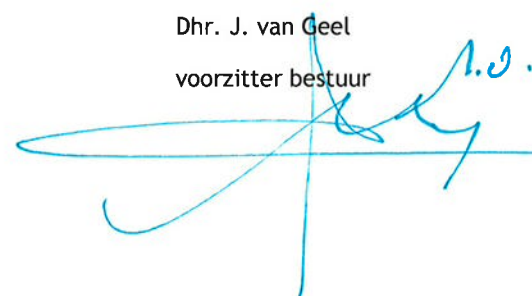
Bewonersraad
Woningstichting
Berg & Terblijft



Dhr. B. Keijndener
voorzitter

WB
HOUDT U TOEGANG
WOONBELANG

Huurdersvereniging
Woonbelang



Dhr. J. van Geel
voorzitter bestuur

Huurders Belangen
Vereniging Voerendaal

Dhr. J.H.L. Eussen,
voorzitter

Bijlagen

1: Toelichting op realisatie van transitiestrategieën (Beschikbaarheid en Vastgoedtransitie)

1. Begrippenlijst

Nieuwbouw	Genoemd zijn de nieuwbouwprojecten waarvan de bouw naar verwachting in de betreffende jaarschijf start of wordt opgeleverd.
Renovatie	Genoemd zijn renovatieprojecten waarvan de uitvoering naar verwachting in de betreffende jaarschijf start of wordt opgeleverd. Het gaat om voorgenomen renovatie(s). Over renovatieprojecten wordt vooraf overleg gevoerd met bewoners en huurdersorganisaties. Een renovatie wordt pas in uitvoering genomen na overleg en voldoende overeenstemming met de bewoners. De status "Renovatie" is gebonden aan wettelijke voorwaarden. De daadwerkelijke uitvoering van de in deze tabel benoemde projecten krijgt invulling na feitelijke opname van uit te voeren werkzaamheden en na overleg met bewoners en huurdersorganisaties. Aan het in deze tabel genoemde label Renovatie kan daarom op voorhand geen rechten worden ontleend.
Sloop	Genoemd zijn voorgenomen sloopplannen. Een definitief sloopbesluit wordt genomen ná overleg met bewoners en huurdersorganisaties. Alsdan wordt ook het sociaal plan van toepassing. Daadwerkelijke sloop wordt uitgevoerd nadat planvorming en RO-procedure voor de voorgenomen nieuwbouwontwikkeling genoegzaam is afgerond.
Verkoop	Genoemde aantallen te verkopen woningen betreffen een indicatieve prognose van het in de betreffende jaarschijf verwacht aantal te verkopen woningen in het DAEB-segment. Het werkelijk aantal te verkopen woningen is o.a. afhankelijk van vrijkomend aanbod en marktvrage. Het aantal verwacht te verkopen woningen is onderdeel van een concern brede verkoopdoelstelling en kan in de realisatie in aantal per gemeente afwijken.
Aankoop	Genoemd aantal aan te kopen woningen betreft een indicatieve prognose van het in de betreffende jaarschijf verwacht aantal aan te kopen woningen. De aankoop van woningen is gericht op de realisatie van overeengekomen (gezamenlijke) aankoopprojecten op basis van maatschappelijke doelstellingen. Het werkelijk aantal aan te kopen woningen is mede afhankelijk vrijkomend aanbod en marktontwikkelingen.
Onderzoek	Genoemd zijn projecten waarvan de gewenste toekomststrategie momenteel wordt onderzocht.

2. Toelichting op betaalbaarheidsklassen en indicatie doelgroepen (prijspeil 2023):

Goedkoop	Netto huur tot kwaliteitskortingsgrens: € 452,20	Doelgroep jongeren 18-23 jaar en allerlaagste inkomens
Betaalbaar 1	Van kwaliteitskortingsgrens tot eerste aftoppingsgrens: € 647,19	Doelgroep 1 en 2 persoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
Betaalbaar 2	Van eerste aftoppingsgrens tot tweede aftoppingsgrens: € 693,60	Doelgroep 3 en meerpersoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
Duur	Van tweede aftoppingsgrens tot liberaliseringsgrens: € 808,06	Doelgroep inkomen van huurtoeslaggerechtigd tot DAEB-grenzen

Geliberaliseerd	Boven liberaliseringsgrens: meer dan € 808,06	Doelgroep hogere (midden)inkomens
-----------------	---	-----------------------------------

3. Toelichting op gebruikte afkortingen voor woningtypologie en zorggeschiktheid:

GG=1	Grondgebonden woning met volledig woonprogramma op begane grond
GG>1	Grondgebonden woning met woonprogramma op meerdere verdiepingen
MGzL	Meergezins (gestapelde) woning zonder lift
MGmL	Meergezins (gestapelde) woning met lift
Nultrede	Woning met volledig woonprogramma toegankelijk zonder traptreden
Aanleun/zorg	Toegankelijke woning gebruikmakend van voorzieningen zorgcentrum of zorgwoning.

4. Wettelijke inkomensgrenzen doelgroep van beleid per 1-01-2023:

<p>Huurtoeslaggerechtigd inkomen: de Belastingdienst geeft voor 2023 aan: <i>Er is geen vaste inkomensgrens. Hoe hoog uw inkomen mag zijn, hangt af van de hoogte van uw huur, uw leeftijd en de samenstelling van uw huishouden.</i></p> <p>DAEB-inkomensgrens</p> <ul style="list-style-type: none"> - DAEB inkomensgrens eenpersoonshuishouden: € 44.035 - DAEB inkomensgrens meerpersoonshuishoudens: € 48.625 (t./m. 2025) 	
<p>Woningcorporaties moeten bij de woningtoewijzing voldoen aan de wettelijke eisen rond Passend en DAEB (Europees) toewijzen.</p>	
DAEB-toewijzen	Woningcorporaties moeten ten minste 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot € 808,06, prijspeil 2023, ook wel DAEB-woningen genoemd) toewijzen aan hun doelgroepen.
Passend Toewijzen	Van alle toewijzingen aan huishoudens met een huurtoeslaggerechtigd inkomen, moet bij tenminste 95% van verhuringen een woning zijn toegewezen met een huurprijs onder de voor het betreffende huishouden geldende aftoppingsgrens.

5. Beschikbaarheid corporatievoorraad naar huurprijsklassen en bereikbaarheid per 01-01-2024:

<i>Doelgroep</i>	<i>Huurprijscat. (zie 2)</i>	<i>Voor- raad</i>	<i>%</i>	<i>Wz</i>	<i>%</i>	<i>B&T</i>	<i>%</i>	<i>Wp</i>	<i>%</i>
Jongeren 18-23 jaar en allerlaagste inkomens	Goedkoop	100	7%	91	8%	0	0%	9	11%
1 en 2 persoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen	Betaalbaar 1	686	47%	464	43%	165	56%	57	70%
3 en meer-persoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen	Betaalbaar 2	299	21%	210	19%	79	27%	10	12%
Inkomen van huurtoeslaggerechtigd tot DAEB-grenzen	Duur	298	20%	243	22%	50	17%	5	6%
Hogere (midden)inkomens/ boven DAEB-grens	Geliberaliseerd	74	5%	74	7%	0	0%	0	0%
		1457		1082		294		81	

6. Verbeteren van de energetische kwaliteit en verduurzamen van woningen:

Nieuwbouw BENG en NOM	Een nieuw te bouwen woningen voldoet (volgens bouwbesluit) tenminste aan de eisen van een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). Een Nul Op de Meter woning (NOM) produceert over het hele jaar ten minste net zoveel energie als er verbruikt wordt en is daarmee energieneutraal.
Verbeteren van Energielabel	Met sloop onttrekken we woningen met een slechte energetische kwaliteit aan de woningvoorraad. Hiervoor bouwen we Bijna Energie Neutrale (BENG) woningen of Nul Op de Meter (NOM) woningen terug. De energetische verbetering drukken we uit in labelstappen. We tellen de afname door, en op het moment van sloop, er van uitgaande dat in de toekomst een gelijk aantal nieuwe woningen met label A of hoger wordt teruggebouwd. Voorbeeld: Met het slopen van een woning met Label F realiseren we voor die woning een verbetering van 5 labelstappen in het jaar van sloop. Bij renovatie verbeteren we het huidige label van een woning (door o.a. schilisolatie en installatieverbetering), naar een hoger energielabel. Voorbeeld: Bij verbetering van een woning met label F naar label B realiseren we 4 labelstappen. Op termijn willen we helemaal géén woningen met energielabels E, F of G meer. De in de afspraak genoemde labelstappen betreffen een inschatting. Naast labelverbetering bij renovatie verbeteren we waar mogelijk ook de energetische kwaliteit van woningen bij regulier planmatig onderhoud. Te behalen labelstappen bij onderhoud zijn vooraf moeilijk te bepalen en zijn in de gemaakte afspraak nog niet meegeteld.
Gasloze woningen	De rijksoverheid heeft als doel gesteld dat Nederland in 2050 gasloos is. Corporaties fungeren als startmotor bij de transitie van gas naar andere warmtebronnen in woningen. Afspraak met AEDES is dat corporaties in 2023 100.000 sociale huurwoningen gasloos maken.
PV-panelen	We plaatsen PV-panelen op onze woningen. Hiermee wekken we hernieuwbare energie op. Het plaatsen van PVpanelen vindt plaats bij nieuwbouw, renovatie, planmatig onderhoudsprojecten of op verzoek van de huurder. PV-panelen worden op individuele woningen of per complex aangebracht.

7. Voldoende toe- en doorgankelijke woningen:

BAT-systematiek	Corporaties beoordelen hun woningaanbod volgens de methodiek van het Bouw Advies Toegankelijkheid. Hierin worden de volgende categorieën onderscheiden: BAT-score 0: Ongeschikt voor wonen met mobiliteitsbeperking, géén bijzondere toegankelijkheid BAT-score 1: Wandelstokgeschikt. Gelijkvloerse woning BAT-score 2: Rollatorbewoonbaar BAT-score 3: Rolstoelbewoonbaar BAT-score 4: Geschikt voor verpleegzorg thuis. Extra ruime rolstoelwoning
Wonen en Zorg in Balans	Het rapport Wonen en Zorg in Balans betreft een onderzoek dat op initiatief van de corporaties is uitgevoerd. Het brengt de ontwikkeling van extramuraal zorgvragers in verhouding tot het aanbod aan passende woningen conform BAT-methodiek in beeld en vormt daarmee het vertrekpunt in het vaststellen van de transitieopgave op wijkniveau.

8. Uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen:

Corporaties huisvesten doelgroepen uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen, waaronder Zeer Moeilijk Plaatsbare (ZMP'ers); ex-gedetineerden, ex-psychiatrische patiënten, ex-verslaafden en dak- en thuislozen. Het bieden van huisvesting alleen is voor veel van deze doelgroepen onvoldoende. Het is nodig samen te werken met onder andere gemeente en zorg- en welzijnsinstellingen, om deze huishoudens waar nodig woon- en reïntegratiebegeleiding te bieden om volwaardige participatie in de maatschappij te bevorderen en woongedrag dat de woonomgeving belast te voorkomen. In Valkenburg wordt de huisvesting en begeleiding van woningzoekenden vanuit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen gecoördineerd vanuit de gemeente Maastricht

9. Leefbaarheidsprojecten:

Naast de inzet van personeel en algemene leefbaarheidsmiddelen, kan worden ingezet op specifieke leefbaarheidsprojecten op complex of buurtniveau, veelal in samenwerking met en/of op verzoek van de bewoners. Voorbeelden zijn de inzet van de Voorzieningswijzer, een gezamenlijk tuinproject of de aanleg van een jeu des boules baan. De realisatie van leefbaarheidsprojecten is onderdeel van de evaluatie van de prestatieafspraken.