

PRESTATIEAFSPRAKEN CORPORATIES, HUURDERSBELANGENVERENIGING VENLO EN GEMEENTE VENLO

JAARSCHIJF 2024

AKKOORDVERKLARING

De ondergetekenden,

Huurdersbelangenvereniging Venlo,
mevrouw A.W.M. Veniger
voorzitter



Antares,
de heer R.J.M. Versleijen
directeur/bestuurder



Wonen Limburg,
de heer G. Peeters
bestuurder



Woonwenz,
drs. F.C.M. van Engelen
directeur/bestuurder



Gemeente Venlo,
de heer T.W.G. Verhaegh
wethouder Ruimtelijke Ordening, Wonen en Sport



de heer J.J.R.E. Smeets
wethouder Welzijn en Burgerparticipatie



antares



wonen limburg

woonwenz

woningcorporatie sinds 1907



INLEIDING

De gemeente Venlo, Antares, Woonwenz, Wonen Limburg en de Huurdersbelangenvereniging Venlo (HBV) stelden hun meerjaren prestatieafspraken over de periode 2023-2026 op. De gemaakte afspraken zijn gedragen. De partijen willen deze jaarlijks vertalen naar een selectie van concrete wederkerige afspraken. Dit op basis van prioriteitstelling. De meerjarenafspraken zijn het vertrekpunt. De jaarschijf is geen herhaling van deze afspraken. De jaarschijf geeft invulling aan die onderwerpen die in 2024 extra aandacht behoeven. De meerjarenafspraken bieden aanvullend hierop 'going-concern' activiteiten.

Voor de Venlose partners is het belangrijk om via een vast format te werken, waarbij de inzet om tot afspraken te komen beperkt is. Daardoor is er meer tijd voor de uitvoering van de afspraken.

Uitgangspunt voor de partijen is:

- De corporaties hebben hun overzicht van voorgenomen werkzaamheden voor 2024 uitgewerkt (bod). Zij geven hiermee aan welke activiteiten zij in 2024 oppakken. Dit overzicht is opgenomen in bijlage 1 bij deze afspraken.
- In de jaarschijf richten de partijen zich op de afspraken uit de meerjarenafspraken, gemeentelijk beleid of overzicht van voorgenomen werkzaamheden waar een wederkerige inzet van verschillende partijen noodzakelijk is.
- Aanvullend hierop zijn relevante afspraken opgenomen, voortkomend uit een wettelijke verplichting.

Centraal in de afspraken voor 2024 staat de gebiedsgerichte aanpak. Een aantal opgaven vraagt om een wijkgerichte aanpak. Dat geldt voor nieuwbouw en transformatie, wat kansen biedt voor een spiegelbeeldige ontwikkeling van de stad. Het geldt ook voor zorg en welzijn op de plekken waar de meeste mensen met een zorgvraag wonen. Daarnaast gaat het op voor de veerkracht in enkele wijken, wat geen verdere stapeling duldt van ontwikkelingen die de leefbaarheid onder druk zetten. Een ander onderdeel voor 2024 is een gedeeld beeld krijgen van ontwikkelingen in Venlo vanuit duurzaamheid. Met de "atlas" waarin partijen hun initiatieven op de kaart zetten, wordt hier een goede stap mee gezet. Dat is naast de bestaande woonmonitor een basis voor verdere afstemming. Maar een gedeeld beeld is ook nodig over de huisvestingsopgave van verschillende groepen. Het gaat verder over uniforme en betrouwbare informatievoorziening aan inwoners.

In de volgende hoofdstukken zijn de activiteiten voor 2024 meer in detail uitgewerkt.

INHOUDSOPGAVE

1	BESCHIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID	5
2	LEEFBAARHEID	7
3	WONEN EN ZORG	8
4	DUURZAAMHEID	10
5	SAMENWERKING	12

BIJLAGE 1: Volkshuisvestelijke biedingen corporaties - 2024

BIJLAGE 2: Projectenoverzichten corporaties - 2024

BIJLAGE 3: Rol en functies AMO

BIJLAGE 4: Procesvoorstel prestatieafsprakencyclus

1 BESCHIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID

Gezamenlijke prioriteiten voor 2024 waarover afspraken zijn gemaakt:

- Realisatie van meer sociale huur- en middenhuurwoningen
- Huisvesting van bijzondere doelgroepen
- Overig

Actiepunt	Regie	Afspraak
Realiseren van meer sociale huur- en middenhuurwoningen		
1.1	Gemeente	De Woondeal 2.0 is de basis voor de beoordeling van nieuwbouwiniciatieven door de gemeente. Nieuwbouw van de corporaties voor 2024 is opgenomen in bijlage 2 bestaande uit de projectenoverzichten. Bij de verstedelijkingsstrategie, en de daaruit volgende gebiedsprofielen, geven gemeente en corporaties in Q1 2024 samen invulling aan de nieuwbouwpogave. Gemeente en corporaties werken volgens een gezamenlijk format van een gebiedsprofiel.
1.2	Gemeente	De gemeente neemt in de eerste helft van 2024 het initiatief voor de organisatie van een Woonberaad. De Woonberaad heeft als doeleinde belangrijke Venlose stakeholders op bestuurlijk niveau te informeren (en geïnformeerd worden) over ontwikkelingen in de gemeente Venlo op het terrein van bouwen en wonen. Belangrijke stakeholders zijn in ieder geval corporaties, ontwikkelende partijen en makelaars.
1.3	Gemeente	De gemeente start in Q1 een Volkshuisvestelijke tafel (VH tafel) met de corporaties. De VH tafel heeft als doel het nader invullen van de volkshuisvestelijke opgave (denk aan themasessies over ontwikkelkansen, verhuurbeleid, doelgroepenbeleid, verkoopbeleid et cetera). De VH tafel is additioneel aan de werkgroep betaalbaarheid en beschikbaarheid.
1.4	Corporaties	In Q2 onderzoeken de corporaties samen met de gemeente of de Leidraad Verkoop van Aedes bruikbaar is voor Venlo.
1.5	Woonwenz	In 2024 wordt de huidige methodiek inzake de strategische reserve door Woonwenz en gemeente in stand gehouden.
1.6	Gemeente	De gemeente brengt bij locaties van derden de woningcorporaties in positie als voorkeurspartner voor realisatie van sociale huur- en betaalbare middenhuurwoningen, conform de definitie in de meerjarenafspraken. In 2024 actualiseert de gemeente hiertoe het kader voor ontwikkelende partijen, waarbij de afspraken in de woondeal uitgangspunt zijn. De gemeente stelt in 2024 een notitie van uitgangspunten voor ontwikkelende partijen vast, met aandacht voor woningdifferentiatie, betaalbaarheid en kwaliteit. Daarbij wordt in een procesafpraak vastgelegd hoe omgegaan wordt met afwijkingen van het kader.
1.7	Gemeente	Gemeente en corporaties gaan in Q1 2024 bestuurlijk in gesprek over parkeernormen.
Huisvesting van bijzondere doelgroepen		
1.8	Gemeente	Gemeente en corporaties gaan in Q1 2024 het gesprek verder aan over het meerjarenprogramma Venlo Studentenstad teneinde

		adequate huisvesting voor de doelgroep studenten in Venlo te realiseren.
Overige afspraken		
1.9	Corporaties	Corporaties sluiten aan bij de wettelijke toewijzingsnormen. Voor 2024 betekent dit dat ten minste 85% van de vrijkomende woningen aan de primaire doelgroep wordt verhuurd. Maximaal 15% van de vrijkomende woningen wordt verhuurd aan woningzoekenden afkomstig uit de secundaire doelgroep en hogere inkomens.
1.10	Corporaties	De corporaties hebben de ruimte om een inkomensafhankelijk huurbeleid te voeren, waarbij het inkomensafhankelijke deel niet wordt meegenomen in de huursombenadering.

2 LEEFBAARHEID

Gezamenlijke prioriteiten voor 2024 waarover afspraken zijn gemaakt:

- Veiligheid
- Wijkgericht werken

Actiepunt	Regie	Afspraak
Veiligheid		
2.1	Gemeente	Minimaal 2 keer per jaar, voor het eerst in Q1 2024, voeren gemeente en woningcorporaties veiligheidsoverleg over fraude en overlast. In dit overleg stemmen zij hun onderlinge inzet af op basis van casuïstiek, trends en ontwikkelingen. Andere partners worden uitgenodigd op basis van agenda.
Wijkgericht werken		
2.2	Gemeente	Gemeente nodigt in Q1 de corporaties en andere maatschappelijke partners uit voor een gezamenlijke wijkgericht werkenaanpak. Doel is om op basis van een gezamenlijke toekomstvisie op de betreffende wijk voor de komende jaren preventieve inzet en investeringen onderling af te stemmen, op basis van collectiviteit. Prioritering van inzet voor wijkgericht werken gebeurt op basis van wijkanalyses, met aanwijzing van minimaal 1 prioriteitswijk. In 2024 is de gezamenlijke visie voor de wijk uitgewerkt inclusief te initiëren acties.

3 WONEN EN ZORG

Gezamenlijke prioriteiten voor 2024 waarover afspraken zijn gemaakt:

- Wonen en zorg voor ouderen
- Aandachtsgroepen

Actiepunt	Regie	Afspraak
Wonen en zorg voor ouderen		
3.1	Gemeente	<p>De gemeente werkt met de corporaties uit wat de gewenste toevoeging is aan geschikte woonvormen en -plekken voor ouderen (woning, sociale / fysieke omgeving en voorzieningen). Vertrekpunt hiervoor is de Actualisatie woonzorganalyse (8-9-2023). De gemeente betreft hierbij partners vanuit de sociale basis en zorgorganisaties.</p> <ul style="list-style-type: none"> • In onderlinge afstemming bepalen de partijen samen welke definities gevolgd worden ten aanzien van geschikte woonvormen en -plekken en welke informatie aanvullend nodig is. Er wordt hierbij ook gekeken naar de definities in het Regionaal Afwegingskader, dit afwegingskader wordt in 2024 herijkt. • Op basis van de gezamenlijke definities en analyses brengen corporaties in beeld welke woningen hiervoor passend zijn, aanpasbaar zijn of waar nieuwbouw nodig is. Dit is gereed eind 2024.
3.2	Gemeente	<p>De gemeente is het proces "gebiedsgerichte aanpak wonen en zorg voor ouderen" gestart. De gemeente betreft hierbij de corporaties en zorgaanbieders, Zorgkantoor en Incluzio sociale basis. In Q1Q2 2024 definieert de gemeente in samenspraak met de corporaties en zorgaanbieders 2 gebieden (wijkgericht) en gaat met hen na wat in die gebieden nodig is voor langer zelfstandig kunnen wonen. De insteek is hierbij breed. Het kan onder andere gaan over sociale basis, leefbaarheid, woonomgeving, woningen, voorzieningen en zorg.</p>
3.3	Gemeente	<p>Gemeente en corporaties voeren activiteiten uit om doorstroming van ouderen te stimuleren. Daarbij gaat het om voorrang via "van groot naar beter", bewustwording via consultants en seniorencoaches (via Incluzio). Een van de activiteiten betreft de subsidieregeling Verhuishouchers. De regeling wordt in 2024 voortgezet. Eind Q3 vindt er met de partners bestaande uit woningcorporaties, welzijns- en zorgpartijen een evaluatie plaats van de subsidieregeling. Dit als onderbouwing voor de advisering van het College van B&W en de gemeenteraad om de regeling al dan niet voort te zetten in 2025.</p>
3.4	Gemeente	<p>De gemeente werkt een bewustwordingscampagne uit (Q1) en heeft samen met buurgemeenten de campagne Zorgeloos wonen. Doel van deze campagnes is om inwoners bewust te maken van wat nodig is om zo lang mogelijk thuis te kunnen blijven wonen en te informeren en motiveren om hiervoor de noodzakelijke maatregelen te nemen. Corporaties haken aan bij deze campagne.</p>
Aandachtsgroepen		
3.5	Gemeente	<p>In het proces van uitwerking van de Huisvestingsverordening borgen gemeente en corporaties dat zij aandacht besteden aan de gewenste kwaliteit van leefomgeving en kansen voor regulier woningzoekenden. Daartoe definiëren gemeente, corporaties en huurdersbelangenvereniging een signaalwaarde van het aandeel toewijzingen aan urgente aandachtsgroepen (wettelijke groepen, incl.</p>

		statushouders). Als er meer toewijzingen zijn dan de signaalwaarde dan bepalen gemeente en corporaties in 2024 een plan B.
3.6	Gemeente	Corporaties (Antares en Woonwenz) bieden woningen voor wonen-plus voor 15 cliënten (groepsongeschikte zorgmijders) in 2024. De gemeente koopt hierbij ondersteuning in.
3.7	Gemeente	Gemeente biedt in 2024 een locatie, inclusief ruimtelijk-planologische en civieltechnische randvoorwaarden, voor Skaeve Husen en zorgt voor ondersteuning, contracteren zorgaanbieder en aandacht voor leefbaarheid in de omgeving na realisatie. De corporaties ondersteunen dit.
3.8	Gemeente	Gemeente en corporaties komen tot een nieuw afsprakenkader en werkwijze voor het Transferpunt in 2024. Dit is een regionaal afsprakenkader en werkwijze. De uitwerking hiervan is gebaseerd op het Matchingspunt van Midden-Limburg.

4 DUURZAAMHEID

Gezamenlijke prioriteiten voor 2024 waarover afspraken zijn gemaakt:

- Kennisfunctie energiearmoede, klimaatadaptatie en circulariteit
- Uitwerking transitievisie 2.0
- Klimaatadaptatie
- Circulariteit

Actiepunt	Regie	Afspraak
Kennisfunctie energiearmoede, klimaatadaptatie en circulariteit		
4.1	Gemeente	Voor een gezamenlijke kennisfunctie werkt de gemeente samen met corporaties en huurdersbelangenvereniging uiterlijk Q2 een stappenplan uit, met aandacht voor informatie, opleiding van coaches en aanbod voor huurders. Alle partijen committeren zich hieraan. Dit is nodig voor bewustwording onder huurders (en andere inwoners) t.a.v. energiezuinig gedrag, klimaatadaptatie en circulariteit.
Transitievisie 2.0		
4.2	Gemeente	Gemeente en corporaties werken in de eerste helft 2024 een werkwijze uit om koppelkansen vanuit de "atlas" in beeld te brengen en te vertalen naar een gezamenlijke investeringsplanning voor woningen en woonomgeving. In de tweede helft van 2024 maken gemeente en corporaties samen een eerste concrete selectie van kansrijke gebieden hiervoor. Op basis hiervan maken gemeente en corporaties ieder voor de begroting vanaf op z'n vroegst 2025 investeringsruimte vrij.
4.3	Corporaties	Gemeente en corporaties nodigen voor Q1 2024 Enexis uit om aan te geven wat hun planning is voor netverzwaring, zodat woningverbeteringen en netverzwaring beter gelijk op kunnen lopen.
Klimaatadaptatie		
4.4	Gemeente	De corporaties geven in Q1 naar de gemeente aan in welke situaties een gedragscode Wet natuurbescherming afdoende is en wanneer niet. Mede op basis daarvan maakt de gemeente de afweging of een soortenmanagementplan (SMP) op korte termijn haalbaar en wenselijk is. In Q1 wordt deze afweging gecommuniceerd met de corporaties.
4.5	Gemeente	Gemeente organiseert voor eigen medewerkers en medewerkers van de corporaties een cursus ambassadeur leefbare stad en een cursus circulariteit. Zij maken in Q1 afspraken over verdeling van kosten.
4.6	Corporaties	Bij nieuwe renovaties en nieuwbouwprojecten en de openbare ruimte betrekken de gemeente en corporaties principes klimaatadaptatie, volgens de "Maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving". In de tweede helft van 2024 evalueren de corporaties en de gemeente het werken met de Maatlat, leerpunten hieruit en de verdere toepassing hiervan.
Circulariteit		
4.7	Gemeente	Gemeente en corporaties werken samen om in 2024 een gezamenlijke visie te formuleren rondom circulariteit voor de activiteiten en projecten die overlappend zijn en waar partijen met elkaar te maken

		hebben. Dat geldt voor nieuwbouw, sloop, renovatie en onderhoud aan bestaand vastgoed en bebouwde omgeving.
--	--	---

5 SAMENWERKING

Gezamenlijke prioriteiten voor 2024 waarover afspraken zijn gemaakt:

- Overlegstructuren
- Communicatie (intern / extern)
- Processen

Actiepunt	Regie	Afspraak
Overlegstructuren		
5.1	AMO	<ul style="list-style-type: none"> • Maandelijks wordt er een accountmanagersoverleg (AMO) georganiseerd. In het AMO vindt de voorbereiding op de bestuurlijke overleggen (BO) plaats. In het voorzitterschap, de penvoering en vergaderlocatie wordt gerouleerd tussen de corporaties en gemeente. Voor de rol en functie van het AMO wordt doorverwezen naar bijlage 4. • Om de 6 weken vindt er een BO plaats tussen de corporaties, de HuurdersbelangenVereniging Venlo (HBV) en de gemeente Venlo. Hierbij wordt o.a. de voortgang van prestatieafspraken en projecten bewaakt. Daarnaast kunnen bestuurders inhoudelijke onderwerpen agenderen waarover ze willen worden geïnformeerd. Bij de bestuurlijke overleggen sluiten aan: de bestuurders van de corporaties, de voorzitter van de HBV, de wethouder van Wonen, de programmamanager Leefbaar Venlo en de accountmanagers. Afhankelijk van de agenda kunnen andere wethouders c.q. programmamangers uitgenodigd worden. In het voorzitterschap, de penvoering en vergaderlocatie wordt gerouleerd tussen de corporaties en de gemeente. • Een jaarlijks terugkerende informele bestuurlijke heimiddag wordt in gezamenlijkheid georganiseerd. Als doel hebben we hierbij het onderhouden van relaties en het open aangaan van een dialoog.
5.2	Werkgroepen prestatieafsprakencyclus	<p>Ontmoeten elkaar periodiek op initiatief van een begeleidend accountmanager om de uitvoering en voortgang van prestatieafspraken te bewaken. Ieder kwartaal leveren de werkgroepen de voortgang van prestatieafspraken aan bij het AMO door de monitor die hiertoe in het leven is geroepen in te vullen. Gedurende 2024 invulling geven aan: evaluatie realisatie prestatieafspraken 2023 (maart), voorbereiden thema's prestatieafspraken 2025 (maart/april), uitwerken prestatieafspraken 2025 (Q3/Q4).</p>
Communicatie		
5.3	AMO	<ul style="list-style-type: none"> • Jaarlijks wordt de gemeenteraad voor het zomerreces over de voortgang van de prestatieafspraken geïnformeerd middels een raadsinformatiebrief. De corporaties delen de voortgang met het bestuur en de Raad van Commissarissen. • Ten minste eenmaal jaarlijks verzorgen de partijen een raadsinformatiemoment. Dit kan een themabijeenkomst zijn dat aansluit bij de wensen van de gemeenteraad, maar de avond leent zich ook voor communicatie over de prestatieafspraken en de woonmonitor. Partijen bepalen in gezamenlijkheid het

		programma door voorafgaand in gesprek te gaan met de voorzitter van de Commissie Omgeving.
5.4	Gemeente	De gemeente en corporaties leveren een bijdrage aan de dynamische woonmonitor zoals deze in 2022 is gelanceerd en in 2023 is uitgebreid met data van corporaties. De gemeente neemt het initiatief voor de jaarlijkse actualisering begin Q2. De corporaties leveren hiertoe transparant data aan vanuit hun toewijzingssystemen. De woonmonitor biedt informatie aan uiteenlopende partijen zoals het college van B&W, de directies, de gemeenteraad en de Raad van Commissarissen. Daarnaast is er een publiek-vriendelijke versie beschikbaar voor inwoners.
5.5	AMO	De gemeente informeert de corporaties proactief in het AMO over aanbestedingen die raakvlakken hebben met sociale woningbouw (de bewoners van) de woningcorporaties. Dit binnen de mogelijkheden van juridische kaders. De informatieverstrekking heeft in ieder geval GEEN betrekking op individuele- c.q. adres gerelateerde situaties.
5.6	Gemeente en corporaties	Betrekken de HBV proactief bij communicatie richting huurders. Huurders worden tijdig geïnformeerd over ontwikkelingen die hun woongenot raken.
5.7	Managers, teamhoofden strategen	Helpen het AMO proactief in het uitdragen van de prestatieafspraken binnen de eigen organisatie opdat de bekendheid met, uitvoering van, integraliteit en nieuwe input ten aanzien van de prestatieafspraken geborgd blijft.
5.8	HBV	De Huurdersbelangenvereniging Venlo wil haar huurders informeren en betrekken rond verschillende thema's uit deze afspraken. Gemeente en corporaties leveren hiervoor informatie aan. Dit leidt tot extra kosten. Hiertoe brengt de Huurdersbelangenvereniging eerste helft 2024 in beeld wat de extra kosten zijn. Gemeente en corporaties maken in 2024 afspraken over bekostiging hiervan.
Processen		
5.9	Managers / teamhoofden	Leveren capaciteit voor de uitvoering van het procesvoorstel i.z. de prestatieafsprakencyclus zoals opgenomen in bijlage 5 en halen commitment op binnen het eigen team inzake het welslagen van prestatieafspraken.
5.10	AMO	Bewaakt, en stuurt zo nodig, het procesvoorstel i.z. de prestatieafsprakencyclus bij.
5.11	Werkgroep Wonen, Zorg en Leefbaarheid	Betrekken zorg- en welzijnspartijen en het zorgkantoor nadrukkelijk bij de uitwerking van prestatieafspraken opdat mede-eigenaarschap ontstaat.



BIJLAGE 01.

VOLKSHUISVESTELIJKE BIEDINGEN CORPORATIES – JAARSCHIJF 2024

Gemeente Venlo
t.a.v. het college
Postbus 3434
5902 RK Venlo

Datum: 13 juni 2023
Ons kenmerk: Prestatie afspraken gemeente Venlo
Onderwerp: Overzicht voorgenomen activiteiten 2024.

Geacht college,

De gemeente Venlo en de woningcorporaties hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid op het terrein van de sociale volkshuisvesting. Al vele jaren trekken we hierin als partners op. Dat blijven we graag doen. De uitdagingen zijn groot, maar dat geldt ook voor onze gezamenlijke ambities en onze wil om te 'bouwen' aan deze gemeente. Voor u ligt het bod van Woonwenz met daarin onze voorgenomen activiteiten voor 2024.

De gemeente Venlo heeft haar woonbeleid vastgelegd in de Woonvisie Venlo 2021-2026 - op weg naar toekomstbestendig Wonen. Wij zijn net als onze huurdersorganisatie betrokken bij de opstelling van de woonvisie. In de visie is aangegeven dat deze actueel dient te blijven en dynamiek kan vertonen door bijvoorbeeld acties toe te voegen aan het bijbehorende uitvoeringsprogramma. Graag blijven we als partner betrokken in dit proces gelet op de belangrijke bijdrage die wij kunnen leveren aan de resultaten.

Woonwenz verricht haar activiteiten vanuit haar missie: **goed en betaalbaar wonen voor iedereen in gevarieerde en duurzame wijken, in een vitale regio**. Deze missie vatten wij ruim op; we bieden niet alleen huisvesting maar willen een thuis mogelijk maken.

Daarmee voorzien we in een belangrijke maatschappelijke taak. We willen herkenbaar zijn als een woningcorporatie met een sociaal gezicht. Dat sociale gezicht komt tot uitdrukking in oprechte betrokkenheid bij onze huurders, betaalbare huren, lagere woonlasten en leefbare en duurzame wijken. Als corporatie met onze wortels diep en breed verspreid in de stad, willen we Venlo in alle wijken mooier maken, helpen om onaangename plekken in de stad weg te krijgen. We hebben heeft in 2021 de nieuwe strategie 2030 vastgesteld. Opvolgend daaraan zijn wij gestart met het ophalen van input bij onze huurders en belanghouders om zo te komen tot het ondernemingsplan 2022 – 2025: *“Woonwenz, meer dan een woning”*.

In de bijlage vindt u een overzicht van onze voorgenomen activiteiten voor het jaar 2024 met een doorkijk naar de komende jaren. Volgens onze afspraak in het Accountmanagersoverleg is, in tegenstelling tot voorgaande jaren geen concreet projectenoverzicht bijgevoegd. Korthedshalve verwijzen we daarvoor naar het projectenoverzicht van de prestatieafspraken 2023 dat eind dit jaar na vaststelling van de begroting geactualiseerd zal worden.

Met vriendelijke groet,



Frank van Engelen
Directeur-bestuurder
Woonwenz

Leefbaarheid

Doelstelling: *We willen inzetten op het realiseren en behouden van een goede leefbaarheid in alle stadsdelen en dorpen van de gemeente.*

Veelal waarderen de huurders van Woonwenz de leefbaarheid positief, zonder dat een extra inzet van ons wordt gevraagd. In die situaties willen wij gewoon een goede “huisbaas” blijven. Wel zorgen wij er voor om zichtbaar en aanspreekbaar aanwezig te zijn. Er zijn ook complexen en buurten waar een meer actieve inzet op leefbaarheid nodig is om de woonomgeving op een gewenst niveau te brengen of te houden. Dat vraagt om een gezamenlijke inspanning van onder andere bewoners, gemeente, politie, corporaties en zorg- en welzijnspartijen. Daar waar het onze complexen betreft zal Woonwenz een initiërende rol nemen. Optimalisatie van communicatie met de bewoners en het betrekken van huurders(organisatie) bij te maken keuzes zijn continue speerpunten.

In ons nieuwe ondernemingsplan hebben we ons concreet de ambities gesteld om:

- de leefbaarheid in de wijken te vergroten door de aanwezige voorzieningen beter te benutten en activiteiten/projecten te organiseren om een impuls te geven aan sociale cohesie;
- het veiligheidsgevoel te vergroten in complexen en wijken door in gesprek te gaan met bewoners en door de inzet van technische hulpmiddelen;
- nog actiever de samenwerking te zoeken met zorg- en welzijnsorganisaties om langer (zelfstandig) wonen mogelijk te maken;
- nieuwe (flexibele) woonconcepten (samen met partners) te ontwikkelen om zo passend maatwerk te bieden dat tegemoetkomt aan faciliteiten en diensten waar onze huurders behoefte aan hebben.

Concreet voor de periode van onderhavige prestatieafspraken spelen in elk geval:

- Inzet van financiële middelen ten behoeve van werkzaamheden en personele kosten van buurtcoördinatoren en buurtbeheerders alsook de besteding van de “wijkbudgetten” in de wijken en kernen waar Woonwenz bezit heeft. Deze richten zich naast de algemene bevordering van leefbaarheid door de aanwezigheid van medewerkers en zichtbaarheid in de wijken en kernen meer specifiek op bevordering sociale stijging en diverse leefbaarheidsactiviteiten, zoals ontmoetingsruimten (bewoners activeren tot organisatie eigen activiteiten), inzet van buurtwoningen in aandachtwijken/-complexen en sloopcomplexen (o.a., Klokkengiersstraat (Venlo-Noord, Rembrandtstraat), Alberickstraat (Vastenavondkamp), Burgemeester Gommansstraat (Blerick-Midden) en Craneveldstraat (Venlo-Centrum)) klussenbus, buurtbemiddeling, opruimacties in openbaar gebieden in buurten en degelijke. Uitrol initiatieven/projecten t.a.v. leefbaarheid zoals welkom in de wijk; voortuinenbeheer; uitleenservice tuingereedschap; schuttingprojecten. Een concrete projectenbegroting voor 2024 is nog niet gereed maar zal bij de prestatieafspraken 2024 beschikbaar zijn.
- SOP-Blerick: Verder uitwerking implementatie masterplan en deelplannen per wijk (met specifieke aandacht voor Vastenavondkamp) conform het door partijen vastgestelde plan van aanpak. Met daarbij een bewaking van de voortgang aan de hand van per kwartaal door de projectleiding op te stellen voortgangsrapportages.
- Binnen de aanpak van het stadsdeel Blerick is de wijk Vastenavondkamp geprioriteerd. De leefbaarheidsvraagstukken in deze wijk (als onderdeel van Blerick-Noord) zijn begin 2018 aanleiding geweest om hiervoor een apart project in te richten. Dit project dient als proeftuin voor een nieuwe manier van wijkgericht werken en moet zorgdragen voor een zichtbare verbetering van de leefbaarheid in het Vastenavondkamp binnen een redelijke termijn. Binnen het project wordt experimenteerterruimte gecreëerd. De aldaar geleerde lessen worden indien mogelijk ook uitgerold naar andere wijken en buurten binnen de gemeente. Het

project wordt uitgevoerd in opdracht van de vier convenantpartijen: de betrokken woningcorporaties Antares en Woonwenz, Gemeente Venlo en de Provincie Limburg. Het uitvoeringsplan 2021 – 2025 geeft aan welke projecten op stapel staan en wie de trekker binnen een project is en omvat een gebiedsvisie.

- Venlo-Noord: o.a. voortzetting activiteiten omgeving Klokkengietersstraat (zowel sociaal als fysiek);
- Woonwenz zal in 2024 verder gaan met de nieuwbouw van o.a. Océ-Canon, Aan de Stadsmuur, Garage Klaver en de voorbereiding van het Kazerneterrein ; daarnaast starten wij c.q. gaan we verder met herstructurering van projecten aan de Klokkengietersstraat, Rembrandtstraat (Venlo-Noord), Alberickstraat (Vastenavondkamp), Burgemeester Gommansstraat (Blerick-Midden) en Craneveldstraat (Venlo-Centrum), J.Henry Dunantstraat (Arcen), Prinses Christinastraat (Belfeld), Deken van Oppensingel (Julianaflat). Inclusief het uitplaatsen van bewoners, is er sprake van tijdelijk beheer t.b.v. leefbaarheid in de wijk. Extra inzet van buurtcoördinatoren en een buurtwoning is aan de orde.
- Woonwenz maakt 2 keer per jaar een verdiepingsslag ten aanzien van de ontwikkeling van de leefbaarheid op clusterniveau (= complex) in met name hoogbouwcomplexen op basis van onze Quick Scan. Deze informatie kan worden gebruikt om plannen verder uit te werken. Daarnaast levert Woonwenz graag beschikbare informatie om te komen tot de door de gemeente gewenste Sociale Kaart van Venlo om vervolgens in overleg met elkaar te treden over de mogelijke rol van Woonwenz.
- Woonfraude is een thema waar we graag nader over in overleg gaan om te komen tot een gezamenlijke actieve aanpak.
- Het beleid van Woonwenz is er op gericht om achter de voordeur bij mensen te komen c.q. in verbinding te blijven met onze huurders. Dit doen we middels reguliere inzet van onze buurtbeheerders en -coördinatoren maar ook middels gerichte inzet bij betalingsproblemen, aftersales bij nieuwe huurders, in herstructureringsprojecten, overlasterisituaties, etc.
- Voortzetten van de pilot (locatie Ruijsdonck) waarbij we jongeren de mogelijkheid geven tegen een gereduceerde huurprijs (bereikbaar voor jongeren tot 23 jaar) een woning te huren binnen een seniorencomplex met als tegenprestatie een bepaalde vorm van vrijwilligerswerk in het complex. Bij een succesvolle pilot kan dan bredere uitrol aan de orde zijn.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Doelstelling uitvoeringsprogramma: We zorgen voor een passende woning voor ieder huishouden. Dit altijd gezien in regionale context.

Woonwenz streeft naar een goede en betaalbare woning voor iedereen. We willen daarom de huurprijzen zo laag mogelijk te houden. Daarnaast wordt er fors geïnvesteerd in het terugdringen van de overige woonlasten onder meer door woningen te voorzien van energiebesparende maatregelen, door de servicekosten laag te houden en door te sturen op bewonersgedrag middels de inzet van energiecoaches.

Verder doen we er alles aan om betalingsproblemen in een vroegtijdig stadium te signaleren en in samenspraak met de huurders te komen tot passende oplossingen. Waar nodig in samenspraak met de gemeente (schuldhulpverlening b.v.). Uitgangspunt blijft het voorkomen van huisuitzettingen.

In ons nieuwe ondernemingsplan hebben we ons concreet ten doel gesteld om:

- Ouderen die in een gezinswoning wonen te stimuleren om door te stromen naar een passende woning door ze actief te benaderen indien blijkt dat de woonbehoefte niet aansluit bij de huidige situatie. Daartoe participeren we reeds in de gemeente brede werkgroep.
- Meer maatwerk te bieden (bij uitzonderingen) op het gebied van toewijzing.

We monitoren op basis van beschikbare data en eigen ervaringen de markt continu om te borgen dat er voldoende voorraad beschikbaar is en blijft. Door herstructurering, transformatie en vernieuwing houden we onze voorraad up-to-date. Starters en (toekomstige) bewoners uit het middensegment kunnen terecht bij Woonwenz (bij een passende woonbehoefte of als dat direct of indirect een bijdrage levert aan het woongenot van andere bewoners).

Zorgelijk blijft de huidige prijsontwikkeling, de ontwikkeling van de rente en krapte op de markt van leveranciers en aannemers. Dat zet druk op de te realiseren bouwvolumes. De beschikbaarheid van goede en voldoende bouwlocaties is ook een aandachtspunt waar de corporaties met de gemeente tot afspraken willen komen. Tevens willen we nog meer de samenwerking opzoeken om bouwprocessen te verkorten en vertraging te beperken.

Concreet voor de periode van onderhavig prestatieafspraken spelen in elk geval:

- Uitvoering sloop- en nieuwbouwprogramma als opgenomen in de prestatieafspraken 2023. Woonwenz wil graag een versnelling voortzetten in haar sloop en nieuwbouw programma. Samen met de toegewezen procesmanager werken we toe naar een optimaal proces en waar mogelijk een en dezelfde projectleider. Dit is gewenst om de snelheid erin te houden. Wij gaan er van uit dat bij het bovengenoemde proces nog extra projecten toegevoegd worden.
- Borgen van voldoende goede en passende bouwlocaties. Daarbij zet de gemeente zich actief in om locaties beschikbaar te stellen voor nieuwbouw van sociale- en middenhuur woningen en stelt voldoende (project/ambtelijk) capaciteit beschikbaar om het voortraject te faciliteren, denk aan inhoudelijke ondersteuning, duidelijke processen en ondersteuning aan de bouwplannen vanuit proces en kosten om tot het gewenste resultaat te komen.
- Aan de hand van onze portefeuille en bouwplannen willen we (nieuwe) afspraken maken over de huisvesting van doelgroepen. Aan de hand van de in 2022 besproken wijkanalyses van de gemeente Venlo en de Woonwenz analyses willen we daar de komende jaren graag over in gesprek blijven. Graag komen we daarbij tot een tweejaarlijkse analyse om ontwikkelingen per wijk te volgen. Op basis daarvan kunnen we komen tot concrete gezamenlijke visie per wijk met concrete uitvoeringsplannen.
- Continueren gematigde huurverhoging.
- Continuering van de samenwerking op het gebied van huurincasso gericht op het voorkomen van huisuitzettingen.
- Woonwenz gaat onderzoeken welke woningen in de huidige voorraad, eventueel door enkel aanpassingen, geschikt zijn voor starters en studenten, inclusief het benoemen van deze woningen t.b.v. deze doelgroep.
- Woonwenz onderzoekt met partners (zorgpartijen, gemeenten en overig) de behoefte naar diverse woonconcepten. Graag willen de komende jaren samen met de gemeente en andere partners langer wonen stimuleren waar gewenst dan wel doorstroming bevorderen waar kansrijk.

Wonen en Zorg

Doelstelling uitvoeringsprogramma: *We streven er naar dat alle inwoners kunnen wonen in een woning die aansluit bij hun woonbehoefte.*

Het scheiden van wonen en zorg en de hervormingsagenda van de langdurige zorg hebben stevige gevolgen voor de zorg- en woningmarkt. Ouderen blijven langer zelfstandig thuis wonen, ook wanneer ze zorg nodig hebben. Dat vraagt gelet op de veranderende hulpvraag om maatwerk. En er komen nieuwe doelgroepen op de huurmarkt als gevolg van de extramuralisering in de zorg. Dit stelt

extra eisen aan de woningvoorraad (zowel bestaand als nieuw) en aan de samenwerking tussen de corporaties, de gemeente en de zorg- en welzijnsinstellingen.

In ons nieuwe ondernemingsplan hebben we ons, naast de onder “betaalbaarheid en beschikbaarheid” en “leefbaarheid” benoemde doelstellingen die bijdragen aan bovenstaande, concreet ten doel gesteld om:

- Zelfstandig wonen voor huurders mogelijk te maken middels het bieden van maatwerk. Denk daarbij aan het aanpassen van woningen.

Begin 2019 is het Transferpunt Noord-Limburg in het leven geroepen. Het Transferpunt is ontstaan uit een samenwerkingsafpraak tussen zorgaanbieders, woningcorporaties en de gemeenten in Noord-Limburg. Deze afspraken zijn vastgelegd in het afsprakenkader “huisvesting kwetsbare burgers”. De betrokken partijen hebben de ambitie uitgesproken om alle kwetsbare burgers snel en effectief passende ondersteuning en huisvesting te bieden. Het transferpunt heeft in beginsel tot doel om mensen met een ondersteuningsvraag die uitstromen vanuit bijvoorbeeld Beschermd Wonen of maatschappelijke opvang te koppelen aan een woningcorporatie die voor deze persoon een passende woning gaat zoeken. De betrokkenen partijen hebben procesafspraken gemaakt over dit transferpunt. Het transferpunt is nog volop in ontwikkeling. Vanaf het begin is het proces continu gemonitord, geëvalueerd en verbeterd. Dit gebeurt in samenspraak met een werkgroep bestaande uit de betrokkene partijen. Streven is om het transferpunt door te ontwikkelen naar het passend huisvesten van alle kwetsbare burgers met een ondersteuningsvraag in begeleiding van een zorgaanbieder. Daarbij is de wens van de gemeente de samenwerking daarin te verbreden naar de regio Midden-Limburg. Dit proces zal de komende jaren, onder regie van de gemeente Venlo, inzet en aandacht blijven vragen van alle betrokken partijen.

Concreet voor de periode van onderhavige prestatieafspraken spelen in elk geval:

- Verdere uitwerking afspraken met betrekking tot de huisvesting van kwetsbare doelgroepen en ieders rol daarin. En monitoring van de effecten daarvan.
- Woonwenz neemt als altijd haar verantwoordelijkheid in de huisvesting van statushouders en geeft samen met collega-corporaties invulling aan wettelijke taakstelling. Aandachtspunt blijft daarbij het borgen van de integratie in de Venlose samenleving en de kwalitatieve invulling (grote gezinnen en 1 persoonshuishoudens) die een bijzonder beroep doen op de in te zetten woningen.
- Samen met de gemeente en de collega-corporaties willen wij graag werken aan een beleidsvisie over de gevolgen van de vergrijzing voor de sociale verhuurders in Venlo.
- Gericht de samenwerking opzoeken met zorgpartners in relatie met “langer wonen”.
- Woonwenz gaat onderzoeken welke samenwerkingsverbanden mogelijk zijn met partners, op het gebied van extra dienstverlening en het voldoen aan deze behoeften van haar huurders. Wat is er beschikbaar en hoe kan Woonwenz hierin faciliteren.
- Woonwenz onderzoekt de woonbehoeften van ouderen ten opzichte van de huidige bewoning in relatie met toekomstige mogelijkheden en hoe hierin te faciliteren.
- Komen tot een WMO-convenant.
- Samen met de zorggroep en Wiebenga consultants een gebiedsontwikkeling verkennen voor de locatie Julianaflat/Beerendonck.
- Woonwenz wil in 2024 graag in samenwerking met partners komen tot een huis van Morgen in de gemeente Venlo, waarbij innovaties in en rondom de woning zichtbaar en passend zijn voor huurders en inwoners van Venlo.

Verduurzaming

Doelstelling uitvoeringsprogramma: *We streven naar het toepassen van duurzame maatregelen en duurzame woningen, ten behoeve van het verhogen van het wooncomfort en verlagen van de woonlasten voor onze huurders.*

De corporatiesector zet al jaren in op energiezuinigheid van het vastgoedbezit, het reduceren van CO₂-uitstoot en het toepassen van duurzame materialen. Mede in het licht van beperking van woonlasten voor de huurders brengt Woonwenz in zowel nieuwbouw als ook in de bestaande bouw energetische voorzieningen aan die optimalisatie van beperking in het energieverbruik mogelijk maken. Omdat het meeste energieverbruik terug te leiden is naar de gebruiker dragen wij er zorg voor dat onze huurders zich daarvan bewust worden.

In ons nieuwe ondernemingsplan hebben we ons ten doel gesteld om er voor te zorgen dat Woonwenz eind 2025 nog steeds vooroploopt in Nederland in het terugdringen van energiegebruik en verduurzaming van woning en wijk. Concrete ambities voor de ondernemingsplan periode daarbij zijn:

- Inmiddels heeft Woonwenz 37 energiecoaches opgeleid en actief. Alle medewerkers van Woonwenz zijn in het bezit van een energiecoach light certificaat, waarbij de 37 energiecoaches een full training hebben doorlopen.
- We ontwikkelen in 2024 een visie hoe we circulair en klimaat adaptief onderhoud plegen en kunnen bouwen.
- Elke woning beschikt over of ontvangt nog een voor huurder toegankelijke handleiding van de technische installaties en tips om energie te besparen (gedragsverandering). Denk hierbij aan handleidingen voor warmtepompen, zonepanelen en ventilatie met warmteterugwinning.
- De route naar een CO₂ neutrale woningvoorraad is ingerekend in onze MJOP. Deze dient echter aangepast te worden naar aanleiding van de Transitievisie 2.0.

Concreet voor de periode van onderhavige prestatieafspraken spelen in elk geval:

- Uitvoering meerjarig programma als opgenomen in de projectenbijlage prestatieafspraken 2022. Woonwenz blijft werken aan het verduurzamen van het bestaande woningbezit.
- Nieuwbouw wordt gasloos en energieneutraal.
- Afstemmen om te komen tot concrete inzet per partij (corporaties en gemeente), waarbij we actief meedenken om te komen tot een CO₂-neutraal woningbezit in 2050. De focus van Woonwenz ligt op het realiseren van CO₂-neutrale woningvoorraad en gedragsverandering bij huurders.
- Voorzetten inzet van energie ambassadeurs van Woonwenz om het gedrag van haar huurders te stimuleren, in combinatie met de coördinerende rol vanuit het “duurzaam Bouwloket” gemeente Venlo. Tevens de volgende stap zetten richting opvolging. We hebben 37 energiecoaches opgeleid en actief. Alle medewerkers van Woonwenz zijn in het bezit van een energiecoach light certificaat, waarbij de 37 energiecoaches een full training hebben doorlopen. De bezoeken aan de huurders zijn gestart en lopen ook in 2024 door.
- Verdere bevordering optimalisatie gebruik genomen maatregelen zodat de huurders de resultaten ook daadwerkelijk in de woonlasten terugzien. Zie ook de opmerking hierboven t.a.v. toegankelijke handleiding. Tools: handleidingen, energiecoaches, energietour en diverse ‘projecten’ vanuit Energieteam. Sommige projecten zijn al gestart en andere worden in 2024 gestart.
- Komen tot een verdere uitwerking richting realisatie (2028) van de pilot aardgasvrije wijk Hagerhof-Oost onder regie van de gemeente Venlo.

- In 2024 Aansluiten bij de verduurzaming van de Wijk Vossener-Centrum op basis van een hybride tussenoplossing (samen met Antares).
- In 2024 starten we met het afkoppelen van hemelwaterafvoer waarbij we koppelkansen zoeken op het gebied van klimaatadaptieve maatregelen zoals het verduurzamen van de groenvoorziening en het beperken van hittestress. Voorwaarde daarbij is wel dat we daarvoor vanuit de gemeente beschikking krijgen over de zogenaamd "GIS-kaarten".
- Opvolging geven aan de afspraken uit de Warmtevisie gebouwde omgeving.
- Om te komen tot de realisatie van de Nationale Prestatieafspraken is Woonwenz haar data op orde aan het brengen waarna het plan van aanpak gemaakt gaat worden. Dit plan van aanpak zal resulteren in een gevulde MJOP. Dit zal in 2023 gebeuren maar zal in 2024 gefinetuned worden ook in relatie tot de Transitievisie Gebouwde Omgeving.

Samenwerking

Doelstelling uitvoeringsprogramma: *We spannen ons gezamenlijk maximaal in om op een constructieve manier samen te werken om te komen tot de realisatie van de prestatieafspraken.*

Een goede samenwerking met partijen in ons netwerk zoals de huurdersorganisatie, instellingen voor zorg en welzijn, gemeenten en andere corporaties is essentieel om ook in de toekomst onze doelstellingen te kunnen realiseren. Woonwenz ziet haar netwerk als de plaats om inspiratie op te doen en leerpunten uit te wisselen. In onze relatie met andere corporaties kiezen wij voor samenwerking. Met de gemeente willen wij in alle transparantie komen tot gedegen afspraken die leiden tot realisatie van de prestatieafspraken. Partnership is wat ons betreft daarbij de basis van de samenwerking.

Venlo krijgt de komende jaren te maken met een forse woningbouwopgave die past op de versnellingsagenda van het Rijk. Er is sprake van toenemende krapte op de woningmarkt. De projecten vanuit Woonwenz uit de projectenbijlage bij de prestatieafspraken 2022 welke zijn opgenomen in het indicatieve bod van de Provincie aan het Rijk vormen ons uitgangspunt. Aan de hand van actuele ontwikkelingen monitoren we dit en stellen we waar nodig bij. Naast de aantallen gaat het daarbij ook om de zorg voor blijvend leefbare en gevarieerde wijken. Woonwenz pakt deze brede volkshuisvestelijke taak graag op in samenwerking met de gemeente.

Concreet voor de periode van onderhavige prestatieafspraken spelen in elk geval:

- Procesafpraak over ontwikkeling nieuwe locaties: Gemeente zet zich actief in om locaties beschikbaar te stellen voor nieuwbouw sociale huurwoningen en stelt voldoende capaciteit beschikbaar om het voortraject te faciliteren. Ook van Woonwenz mag de gemeente verwachten dat wij actief blijven zoeken naar mogelijke nieuwbouwlocaties. Het is een continu proces voor Woonwenz om te blijven zoeken naar nieuwe bouwlocaties.
- Woonwenz wil in 2024 graag met de gemeente Venlo en stakeholders komen tot een gezamenlijke woontafel waarbij nieuwe initiatieven en nieuwbouwlocaties ter sprake komen.
- Samen met gemeente en collega-corporaties resultaten boeken om de doorlooptijd van (nieuwbouw)initiatieven verder te verkorten door een efficiënter proces. Graag verkennen wij daarbij ook de mogelijkheid tot procesinnovatie mede gelet op de reeds tot stand gebrachte productinnovaties (denk aan conceptbouw waarbij de doorlooptijd t.a.v. overleg, voorbereiding en vergunningen inmiddels vele malen langer is dan de feitelijke bouwtijd).
- Samen met de andere Venlose corporaties de stuurgroep Wonen voortzetten gelet op de versnellingsagenda.
- Woonwenz geeft invulling aan de afspraken uit het convenant voorkoming huisuitzetting. Gezamenlijk de rol van de bewindvoerders kritisch blijven monitoren. Wij nodigen u uit om

deze samen met de huurdersorganisatie en de andere in Venlo actieve woningcorporaties te concretiseren. Nader bezien of het gebruik van bestaande data binnen de mogelijkheden ingezet kan worden om huisuitzetting te voorkomen.

Een afschrift van dit schrijven zenden wij aan de Huurders belangenvereniging Venlo e.o., Antares en Wonen Limburg.

Met vriendelijke groet



Frank van Engelen
Directeur-bestuurder
Woonwenz



antares

Gemeente Venlo
t.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 3434
5902 RK VENLO

behandeld door : Ric Leenders
datum : 29 juni 2023
onderwerp : Overzicht voorgenomen activiteiten voor jaarschijf 2024

Geacht College,

Zoals in de Woningwet is opgenomen overhandigt Antares u hierbij het overzicht van de voorgenomen activiteiten voor 2024.

Antares zet zich voortdurend actief in vanuit de opgave en de voorgenomen doelstellingen uit het ondernemingsplan. Op constructieve wijze werken wij samen met de stakeholders aan de volkshuisvestelijke opgave in de diverse stadsdelen in de gemeente Venlo. Antares biedt een betaalbare en kwalitatief goede woning in een prettige leefomgeving. Betaalbaarheid en beschikbaarheid van de juiste woningvoorraad zijn continu belangrijke aandachtsvelden in ons beleid. Leefbaarheid en verduurzaming vormen daarin een dynamisch geheel.

De prestatievelden van het volkshuisvestingsbeleid richten zich concreet op de hoofdthema's: betaalbaarheid en beschikbaarheid, wonen en zorg, leefbaarheid, verduurzaming en samenwerking. Aan de hand van de bijgevoegde projectenbijlage zijn de concrete nieuwbouwprojecten en de investeringen in het bestaande vastgoed inzichtelijk gemaakt.

In aansluiting op de meerjarige prestatieafspraken (2023 - 2026) legt Antares komend jaar vooral de focus op enkele aspecten die extra de aandacht behoeven. Deze brief met voorgenomen activiteiten is een beschrijving van de speerpunten die we graag samen met de gemeente, de huurdersbelangenvereniging en de collega corporaties concretiseren tot een concrete jaarschijf 2024.

Samenwerking

Het woningtekort landelijk, maar zeker ook in Venlo, is groot: jaarlijks moeten er woningen bij. Dat is een complexe opgave waarvoor de corporaties, de gemeente en ontwikkelaars elkaar harder dan ooit nodig hebben. De omstandigheden veranderen onder andere door stijgende prijzen en stijgende rentes. Die samenwerking gaat daarom verder dan sec het maken van afspraken en het vastleggen daarvan in overeenkomsten. Partijen moeten elkaar 'verstaan' en vinden. Een goede onderlinge samenwerking, met oog voor wederkerigheid, helpt om uitstel en vertraging van bouwopgaven en gebiedstransformaties te beperken of te voorkomen. De ambities en bouwopgaven uit de landelijke woondeal en prestatieafspraken zijn zelfstandig niet te realiseren. Als Antares zijn wij aan zet voor het ontwikkelen van sociale huurwoningen, en ook steeds vaker middeidure huurwoningen. Om de grote opgave het hoofd te kunnen bieden is een gezamenlijke werkwijze nodig om in een hoger tempo tot uitvoeringskracht te komen in een werkveld waar de context tegelijkertijd complexer en integraler wordt. Antares wenst in 2024 partnership en samenwerking zichtbaar en meetbaar terug te zien in de aanpak van opgaves die momenteel steeds urgenter worden. Ook de toenemende vraag naar passende woonruimte in combinatie met bijzondere doelgroepen heeft een structureel karakter gekregen en vergt een forse inspanning en investering die gedragen moet worden met de diverse stakeholders in Venlo. Gezamenlijke doelen stellen is daarbij essentieel.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

De inflatie stijgt en druk op de woningmarkt groeit; ook in Venlo. Wachttijden lopen op en met name de doelgroepen jongeren en senioren hebben moeite een geschikte woning te vinden.

- *Antares wil graag positief bijdragen aan betaalbare en geschikte woningen voor de diverse doelgroepen. Hiervoor is Antares in 2024 voornemens om samen met gemeente en overige corporaties, op basis van een kwalitatieve analyse van de afzonderlijke corporaties in de gemeente, hun respectievelijke mogelijkheden en ambities, afgestemd met een eventuele geografische verdeling, tot een gedragen vlekkenplan te komen. Hiermee wil Antares bijdragen aan de hiervoor genoemde samenwerking en tevens een versnelling aanbrengen in de noodzakelijke plan- en bouwprocedures. Daarmee kunnen vanaf de initiatieffase van bouw- en/of ontwikkelprojecten verwachtingen worden gemanaged, kosten worden bespaard en tijd worden gewonnen, wat positief bijdraagt aan de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen. De op te stellen analyse en vlekkenplan kunnen in de toekomst onderdeel uitmaken van de gezamenlijke prestatieafspraken volgens wetgeving en de beleidslijn van de gemeente in het kader van mededinging bij uitgifte onroerende zaken.*
- *Antares hanteert een passend en sociaal huurbeleid dat eveneens bijdraagt aan het zo betaalbaar mogelijk houden van onze (nieuwbouw)woningen op termijn.*
- *Antares gaat tevens, mede omwille van het versnellen van de doorloopt- en bouw tijden, conceptuele woningbouw realiseren met fabrieksmatig geproduceerde woningen. Medewerking van de gemeente hierin bij de planvoorbereidingen is essentieel.*



antares

Bovenstaande punten leiden ertoe dat vanaf de eerste initiatieven de bouw- en woonlasten voor alle betrokken partijen zo betaalbaar mogelijk blijven.

Wonen en zorg

De maatschappelijke ontwikkelingen gaan snel. Een toename van de bijzondere doelgroepen is duidelijk waarneembaar. Onder de doelgroepen die we met voorrang huisvesten vallen al lang niet meer alleen de woningzoekenden met een urgentie, maar ook doorstroming vanuit het Transferpunt en de statushouders. Gelijktijdig zien we de laatste twee jaar voorzichtig een trend ontstaan in de afname van het aantal verhuisbewegingen. Dit samen leidt ertoe dat huisvesting van reguliere woningzoekenden sterk onder druk komt te staan. Als een vicieuze cirkel komt de huisvesting van bijzondere doelgroepen daardoor ook in de knel. Dit is een zeer ongewenste situatie.

- *Antares wenst in de toekomst op een verantwoorde wijze bijzondere doelgroepen met voorrang te kunnen huisvesten. Daartoe stellen we samen in 2024 een convenant op waarin een duidelijke balans is opgenomen tussen vraag en aanbod in dit marktsegment. Expliciet benoemen we hier dat het aanbod vooral gestuurd wordt door het beschikbaar houden van voldoende woningen voor de reguliere woningzoekenden. Ook de processen rondom het Transferpunt worden hierin meegenomen.*

Vanuit de woonzorgvisie van de gemeente ontstaat een sterke behoefte voor een goede afstemming op wijkniveau en een bestendig beleid rondom preferente zorgaanbieders in de gemeente met een duidelijke gezamenlijke stip op de horizon.

- *Samen met de gemeente vertalen we de woonzorgvisie op een programmatisch wijkniveau.*

Leefbaarheid

Voor Antares betekent leefbaarheid dat onze huurders en hun mede-wijkbewoners in sociaal draagkrachtige, gebalanceerde en veilige wijken wonen. Wijken waar het vanzelfsprekend is dat bewoners(collectieven) initiator zijn van wijk-/buurtvraagstukken en ontmoeting tussen bewoners de norm is. De publieke ruimte stimuleert dit positief en ondersteunt gezond en sociaal gedrag. Vanuit dit gedachtegoed willen we in 2024, in een gezamenlijke aanpak, werken aan de volgende punten:

- *In het verlengde van de eigen wijkvisies verfijnen we in 2024 deze visies door een gezamenlijke afstemming met de visies van de gemeente. Een goede samenwerking en inbreng vanuit de gemeente is een voorwaarde.*
- *Initiëren of continueren van lokale coalities (één visie en gezamenlijke aanpak van leefbaarheidsvraagstukken) in de wijken Klingerberg, Vossener en Hazenkamp (Blerick), Op de Heide (Tegelen) en (nieuw) Steyl.*
- *Omarmen beweging gemeenschapsontwikkeling en faciliteren bewonersinitiatieven*

- *We werken aan de doorontwikkeling van ons fonds leefbaarheid. Het uitgangspunt is om het middel zo vorm te geven zodat we, passend bij de tijdsgeest, meer kunnen investeren in 'projecten' op gebied van o.a. ontmoeting, bestaanszekerheid, informele zorg en sociale cohesie.*
- *We willen in gesprek over hoe we de verschillende financiële ondersteuningsstructuren voor bewonersinitiatieven beter op elkaar aan kunnen laten sluiten.*
- *Investeren in de kwaliteit van de woonomgeving*
 - *We starten een initiatief om de vergroening van voortuinen te stimuleren.*
 - *We willen mee investeren in de kwaliteit van publieke ruimte in wijken/buurtten waar we bezit hebben.*
- *We willen meewerken aan de vertaling van het nieuwe drugsconvenant in een lokale aanpak/samenwerking.*
- *Experimenteren met sturen op instroom (in de gebieden waar de leefbaarheid kwetsbaar is) vanuit maatschappelijke betrokkenheid.*
- *Gebruik maken van de maximale afwijking passend toewijzen.*

Verduurzaming

Vanuit het landelijke klimaatakkoord zijn scherpe doelstellingen geformuleerd voor de komende jaren met een aantal harde deadlines in 2028 en 2030. Met als stip op de horizon een CO₂-neutraal woningbestand in 2050. Deze doelstellingen zijn fors en vragen om een nauwe samenwerking en gezamenlijke realisatiekracht.

- *Samen met alle lokale belanghebbenden: overheid, onderwijs en ondernemers, zet Antares in op het samenstellen en overeenkomen van een duurzaamheidspact Venlo.*

Wij nodigen u uit om samen met de huurdersorganisatie en de collega-corporaties in de gemeente Venlo de voorgenomen activiteiten concreet vorm te geven in gezamenlijke prestatieafspraken.

Met vriendelijke groet,



Roel Versleijen
Directeur-bestuurder



antares

projectenbijlage 2024 Venlo

NIEUWBOUW HUUR

Project	Jaar van oplevering	Plaats	Aantai begroting 2023-2032	AANTALLEN			Budget begroting
				Soort	Daeb	Niet-Daeb	
Centrumplan Tegelen	2025	Tegelen	21	mgw	21		€ 5.300.000
Centrumplan Blerick	2023	Blerick	25	mgw	10	15	€ 7.650.000
Spechtstraat - Brachterweg	2024	Tegelen	22	18 mgw en 4 ntgg	22		€ 6.637.000
Lohofstraat	2025	Venlo	20	mgw		20	€ 6.400.000
Boschkamp	2024	Tegelen	42	23 egw en 19 ntgg	36	6 egw	€ 11.391.000
Herontwikkeling Maaslandcollege	2024	Blerick	27	mgw	27		€ 7.000.000
Nieuwe ontwikkelproject	2028	Tegelen	98	mgw-zorgstudio's		10	€ 44.133.114
Puteanusstraat	2026	Venlo	24	mgw-studio's	24		€ 4.850.000
Keramiekstraat	2025	Tegelen	n nb	2 ntgg en n nb	2		€ 1.680.000

NIEUWBOUW KOOP

Project	Jaar van oplevering	Plaats	Begroting 2022-2031	AANTALLEN			Budget begroting
				Soort	Daeb	Niet-Daeb	
Spechtstraat - Brachterweg	2024	Tegelen	12	ntgg		12	€ 3.942.000
Boschkamp	2024	Tegelen	31	17 egw, 14 ntgg		31	€ 11.842.000

RENOVATIE

Project	Jaar van oplevering	Plaats	Begroting 2022-2031	AANTALLEN			Budget begroting
				Soort	Daeb	Niet-Daeb	
Grote Kerkstraat	2024	Venlo	20	mgw			€ 1.850.000

VERDUURZAMING

Project	Jaar van oplevering	Plaats	Oorspronkelijk begroot	AANTALLEN			Budget begroting
				Soort	Daeb	Niet-Daeb	
2024							
Glazenap	2024	Tegelen	39	egw			€ 2.145.000
Schaepmanstraat e.o.	2024	Tegelen	45	egw			€ 2.790.000
Kievitstraat e.o.	2024	Tegelen	25	egw			€ 1.550.000
Zandstraat	2024	Tegelen	1	egw			€ 62.000
Zandstraat e.o.	2024	Tegelen	8	egw			€ 558.000
v. Wevelickhovenstraat	2024	Tegelen	2	egw			€ 124.000
Ruijs de Beerenbrouckstraat e.o.	2024	Tegelen	3	egw			€ 186.000
Beijtelstraat	2024	Tegelen	1	egw			€ 62.000
Frankenstraat	2024	Tegelen	2	mgw			€ 124.000
St. Rochusstraat	2024	Tegelen	4	mgw			€ 248.000
Schaepmanstraat e.o.	2024	Tegelen	10	egw			€ 620.000
Ruijsstraat	2024	Blerick	8	mgw			€ 496.000
Paalweg	2024	Blerick	5	egw			€ 310.000
Dorpsstraat	2024	Tegelen	2	mgw			€ 124.000
Grotestraat	2024	Tegelen	1	mgw			€ 62.000

DIT ZIJN ONZE PLANNEN VOOR 2024

en verder



2

Wonen, zorg
en bijzondere
bewonersgroepen



1

Betaalbaarheid



3

Leefbaarheid



4



Duurzaamheid

5



Vastgoed en
beschikbaarheid



Wonen Limburg zet zich samen met bewoners en partners in voor een thuis voor iedereen in de Limburgse wijken, buurten en dorpen.

We zien daarbij een brede maatschappelijke taak voor onszelf weggelegd, die verder rijkt dan alleen maar het bouwen, onderhouden en verhuren van woningen. Vrijwel ieder maatschappelijk vraagstuk dat onze bewoners perspectief biedt, heeft onze aandacht. Zaken als een goede gezondheid, goed onderwijs en financiële zekerheid zijn onmisbaar voor het thuisgevoel. Daarom werken we in wijken, buurten en dorpen integraal aan het welzijn en welbevinden van bewoners. Daarvoor werken we met u en andere partnerorganisaties samen in vernieuwende, netwerkdoorbrekende verbindingen.

Veranderende context

Daarbij is er wel een merkbare verschuiving in context. Nationale prestatieafspraken en provinciale woondeals bepalen op een aantal thema's één op één welke afspraken we met collega-corporaties, bewoners en u kunnen maken. Op een onderwerp als betaalbaarheid bijvoorbeeld is onze afgesproken bijdrage al zó groot, dat er voor 2024 vrijwel geen speelruimte is voor nog meer maatregelen. Aanstaande wet- en regelgeving is bovendien bepalend voor de manier waarop we onze onderlinge samenwerking vormgeven. Denk aan de Omgevingswet en het wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting. Het leidt er onder meer toe dat wij als corporatie meer dan voorheen in een uitvoerende rol terecht komen. Dat maakt onze gesprekken in de aanloop naar de prestatieafspraken niet minder belangrijk. Integendeel: juist vanwege de grote opgaven die op ons afkomen, is het belangrijk dat we blijven bouwen op elkaars kennis en dat we huurdersorganisaties en andere belanghebbenden vasthouden.

Grote opgave

Want er is een grote opgave, voor vrijwel elke Limburgse gemeente. Ook gemeenten die voorheen een beperkte opgave hadden of zelfs te maken hadden met een krimpscenario, moeten de komende jaren aan de slag. Daarvoor geeft het Rijk u een aantal nieuwe instrumenten in handen. Of het nu gaat om betaalbare grondposities of extra handen om procedures te versnellen: maak alstublieft gebruik van de mogelijkheden die u krijgt aangereikt en betrek ons in een zo vroeg mogelijk stadium. Alleen zo komen we samen tot de gewenste versnelling in de woningbouw. Regionale samenwerking is daarbij belangrijker dan ooit, bijvoorbeeld als het gaat om het aandeel betaalbare woonruimte. Bij het gesprek daarover blijven wij met al onze kennis graag betrokken.

GEMEENTESTRATEGIE

De provinciale woondeal heeft voor de eerste twee jaar een concrete invulling gekregen. Omdat de opgaven ook na die periode groot blijven, werken we per gemeente aan een gemeentestrategie. Daarin kijken we langjarig vooruit naar wat er in uw gemeente nodig is op huisvestingsgebied, gekoppeld aan de leefbaarheidsopgaven die er spelen. Zo zorgen we ervoor dat we gezamenlijk en integraal blijven kijken naar een prettig thuis voor iedereen.

Betaalbaarheid

Forse inzet van middelen op betaalbaarheid

Op het thema betaalbaarheid volgen we de drie lijnen die zijn vastgelegd in de nationale prestatieafspraken: een gematigde huurverhoging, een eenmalige huurverlaging voor huishoudens met lagere inkomens en isolatie van woningen zonder daar een huurverhoging tegenover te stellen. Dat laatste was al langer ons beleid, en we blijven stevig inzetten op de aanpak van met name woningen met E-, F- en G-label. Daarbij komt de matiging van de huurverhoging en met name de eenmalige huurverlaging: maatregelen die een forse inzet van middelen vragen, die de baten van de afschaffing van de verhuurderheffing overstijgt.

Samenhangend pakket 'zachte' maatregelen

Deze ingrijpende maatregelen hebben grote gevolgen voor onze financiële speelruimte. Tegelijkertijd zien we dat het dagelijks leven voor onze huurders duurder blijft worden. Voor hen is het belangrijk dat we blijven samenwerken aan een samenhangend pakket van 'zachte' maatregelen. Bijvoorbeeld als het gaat om vroegsignalering of de inzet van de VoorzieningenWijzer in gemeenten die dat instrument gebruiken. We blijven ook onze budgetcoaches en energicoaches inzetten

om mensen te helpen besparen. We hopen dat u de draagkracht van inwoners blijft versterken via zaken als belastingen, WMO en jeugdzorg. Daarnaast blijven we samen optrekken in de begeleiding van mensen met problematische schulden.

Naar 100 procent passend toewijzen

In bestaande bouw hanteren we al langer het tweehurenbeleid. Dat komt erop neer dat mensen met een lager inkomen een woning voor een lager maandbedrag mogen huren. Deze regeling breiden we uit naar nieuwbouwwoningen, zodat ook die bereikbaar worden voor de doelgroep. Om de bereikbaarheid van woningen verder te vergroten, is het van belang dat we in de komende prestatieafspraken afspraken opnemen over de vrije ruimte die we hebben bij de toewijzing van woningen. Sinds 2022 mogen we wettelijk nog maar 7,5 procent van onze woningen vrij toewijzen. In overleg met huurdersorganisaties en u mag dit percentage worden verhoogd naar 15, maar alléén als dat in de prestatieafspraken is vastgelegd. In combinatie met het tweehurenbeleid draagt dit bij aan een maximaal aanbod en maximale keuzevrijheid voor de doelgroep die ons nodig heeft.

VERBOND VOOR ENERGIERECHTVAARDIGHEID PARKSTAD

In Parkstad doen we actief mee aan het Verbond voor Energierechtvaardigheid. Dat is een samenwerking van alle Parkstadgemeenten, zorg, onderwijs, corporaties en andere maatschappelijke organisaties, gericht op het terugdringen van energiarisico's. Samen maakten we een maatregelenpakket voor een betaalbare energierekening, een leefbare woonkamertemperatuur, en een houdbare ecologische voetafdruk. Een voorbeeld van een lokaal toegesneden, integrale aanpak gericht op structurele oplossingen voor een groot sociaal probleem.

Wonen, zorg en bijzondere bewonersgroepen

Visie op wonen, zorg en ondersteuning

Als het gaat om zorgvraagstukken wordt de druk op wijken, buurten en dorpen steeds groter. Extramuralisatie en tekorten in de zorg hebben als gevolg dat het soms gewoon niet meer gaat in de buurt. Dat betekent dat wij, als maatschappelijke partij dicht bij bewoners, ook steeds vaker te maken hebben met zorgvraagstukken. Uit betrokkenheid met het welzijn en de gezondheid van onze bewoners kiezen we ervoor om hierin onze verantwoordelijkheid te nemen, zonder dat we daarbij op de stoel van de zorgverlener gaan zitten.

Dat doen we aan de hand van vier strategische pijlers:

- We willen af van de relatie opdrachtgever en opdrachtnemer in het zorgdomein, en de strategische samenwerking met zorgpartijen en met u verder vormgeven. Die moet gericht zijn op communityvorming en op een systeem waarin de cliënt/bewoner echt centraal staat.
- Het zorgvastgoed in onze portefeuille heeft actualisatie. Door de transities en decentralisatie in de zorg komt dit vastgoed steeds verder onder druk te staan. Enerzijds vraagt een veranderende populatie om een ander type vastgoed, anderzijds betekent de financiële druk in de zorgsector dat grote investeringen in dat vastgoed risicovol zijn. Het is daarom essentieel dat we gezamenlijk een duidelijk beeld hebben van de toekomst van wonen en zorg in uw gemeente.
- We werken mee aan innovatieve woonzorgconcepten, waarbij de achtergrond van bewoners en hun worteling in de buurt een steeds belangrijkere rol spelen. Sommige mensen huren al decennia bij ons; zij verdienen ook kwaliteit bij de volgende stap in hun wooncarrière.
- Bewoners/cliënten zijn óók strategische partners bij het vormgeven van de zorg. Zij verdienen het dat er niet alleen over, maar ook met hen wordt besloten.

Woonzorgvisie voor 2024

Voor 2024 moet uw woonzorgvisie gereed zijn. Op basis van onze strategische uitgangspunten worden we graag samen met zorgpartijen bij dit proces betrokken. Het is belangrijk dat we een heldere consensus bereiken over hoe de zorg in uw gemeente er in de toekomst uitziet. Dat betekent wat ons betreft ook dat zorgpartijen standaard aanschuiven bij de prestatieafspraken. In dit proces vragen wij u om de regie naar u toe te trekken.

Niet alleen een vastgoedvraagstuk

Zeker nu steeds meer ontwikkelaars zich op de zorgmarkt begeven, is het verder belangrijk om wonen en zorg niet enkel te benaderen als een vastgoedvraagstuk. Het draait ook om de vragen: hoe duurzaam en geworteld zijn deze initiatieven? Welke doelgroepen haal ik naar de gemeente? Welke gevolgen heeft dat voor de draagkracht en leefbaarheid van wijken, buurten en dorpen? En blijft de eerstelijnszorg bereikbaar voor iedere bewoner? Daarover blijven we graag met u in gesprek.

Leefbaarheid

Draagkracht blijvend versterken

Werken aan leefbaarheid gaat deels over brandjes blussen: ingrijpen op het moment dat de leefbaarheid in een wijk, buurt of dorp onder druk staat. Daarin blijven we samen met u optrekken. In preventieve zin is het belangrijk dat de regels in uw gemeente eenduidig zijn en bewoners weten waar ze terecht kunnen met hun hulpvraag. Daarnaast moeten we gezamenlijk de draagkracht van buurten blijvend versterken, zodat er minder brandjes zijn om te blussen. Daarvoor hebben we inmiddels vijf talentmakelaars geworven; mensen met een groot netwerk, die de kracht en talenten van hun medebuurtbewoners kennen en die inzetten ten goede van de buurt. Samen met maatschappelijke organisaties in de buurt versterken zij zo de veerkracht van de hele woonomgeving. Hun werk is nu nog pionierswerk en we

blijven zoeken naar meer talentmakelaars. Tegelijkertijd buigen we ons de komende jaren over de vraag hoe we hun inzet kunnen inbedden in de buurt, zodat die niet meer afhankelijk is van onze regie.

Laagdrempelig en informeel contact

De inzet van talentmakelaars is onderdeel van onze beweging naar een laagdrempeliger en informeler contact met bewoners. Bewoners geven zelf aan dat ze contact van mens tot mens in hun eigen buurt belangrijk vinden. Daarom zetten ook onze eigen medewerkers meer en meer in op spontane en informele ontmoetingen. Een goed voorbeeld is de aanpak die we kiezen in de wijken Keent en Moesel in Weert. Daar bereiden we samen met de gemeente en andere partners een grootschalige herstructurering voor vanuit een werkplek midden in de buurt. Bewoners kunnen op weg naar de supermarkt bij ons binnenlopen met hun vragen of opmerkingen voor de plannen voor de buurt. Dat zorgt voor meer duidelijkheid en meer draagvlak.

Maatschappelijke opgave en vastgoedopgave

Vastgoedontwikkelingen zijn hét moment om de leefbaarheid van een wijk, buurt of dorp onder de loep te nemen; verbetering van wijken, buurten en dorpen is net zozeer een maatschappelijke opgave als een vastgoedopgave. De betrokkenheid van bewoners is daarbij onmisbaar. Met hun input kunnen we bestaande sociale infrastructures behouden en waar nodig versterken. Voor een goede samenwerking met bewoners vragen we u mét ons aanwezig te zijn in de buurt. Daarnaast vragen we u om samen met ons bewonersinitiatieven te faciliteren die de leefbaarheid ten goede komen. We kunnen woonomgevingen alleen structureel verbeteren als we nauw samenwerken – met elkaar, bewoners en andere maatschappelijke organisaties – aan integrale oplossingen. In onze gedeelde wens om de woningbouw te versnellen is het belangrijk dat we dat niet uit het oog verliezen.

INTEGRALE GEBIEDSONTWIKKELING IN HEERLEN NOORD

Binnen de meerjarige verbetering van Heerlen Noord zijn we onder meer aan de slag in GMS. In dit project werken we samen met alle belanghebbenden om een nieuwe wijkvisie te ontwikkelen voor deze vier Heerlense buurten. In dit gebied vallen onder meer de Auroraflat en Saffierflat. De laatste tijd hebben we hier mooie, innovatieve ontwikkelingen bewerkstelligd waardoor de bewoners weer trots worden op hun buurt. Een schoolvoorbeeld van integrale gebiedsontwikkeling.

Duurzaamheid

Investeren in een duurzame leefomgeving

De transitie naar een duurzamere wereld is een opgave voor ons allemaal. In onze duurzaamheidsvisie hebben we vijf stappen vastgelegd die wij als woningcorporatie willen zetten op weg naar een duurzamere samenleving:

- De energetische verbetering van woningen. In 2025 willen we onze woningen die nu nog een E-, F-, of G-label hebben, geïsoleerd hebben. Bij voorkeur direct tot het niveau waarop ze klaar zijn voor een alternatieve vorm van verwarming. In de tussentijd vragen we u om bewoners te (blijven) informeren over de regelingen die u heeft om de energielasten deels te compenseren.
- De transitie naar duurzame energiebronnen. De keuze die we hierin maken is sterk afhankelijk van de keuzes die u maakt in de wijkuitvoeringsplannen op basis van uw warmtevisie. We vragen u daarom om ons mee te (blijven) nemen in uw plannen, zodat we doelgericht maatregelen kunnen nemen.
- Energie lokaal opwekken en die efficiënter gebruiken of opslaan. Daarbij vragen we u zo nodig de benodigde openbare ruimte beschikbaar te stellen, bijvoorbeeld voor een kleine collectieve energieopslag.

- Circulair materiaalgebruik bevorderen. Dit onderzoeken we voor al onze processen: onderhoud, renovatie, nieuwbouw en sloop. Voor nieuwbouw vertaalden we dit naar de meerjarige, Wonen Limburg-brede ambitie om 25 procent circulaire materialen te gebruiken, waarbij onze focus nu ligt op houtbouw. In de huidige marktsituatie lopen de kosten hiervoor dermate op, dat we uw steun nodig hebben. Laten we bijvoorbeeld samen onderzoeken welke subsidies mogelijk zijn.
- De woonomgeving klimaatadaptief maken, bijvoorbeeld om hittestress te voorkomen. Wateroverlast is zeker in onze regio een heel zichtbaar probleem, terwijl hitte jaarlijks vrijwel onzichtbaar levens eist. Daar besteden we de komende jaren extra aandacht aan. Waar dit gepaard gaat met ingrepen in de openbare ruimte of een gedragsverandering van bewoners zoeken we de samenwerking met u op.

Kanttekening: beperkte slagkracht

Hierbij plaatsen we wel een kanttekening: onder meer de betaalbaarheidsmaatregelen uit de landelijke prestatieafspraken en stijgende bouwkosten hebben gevolgen voor onze investeringskracht. Bij onze investeringen in duurzaamheid moeten we dus steeds goed kijken naar de haalbaarheid. Anderzijds levert dit ons waardevolle lessen op over efficiënt investeren in duurzaamheid. In de materiaalkeuze bij nieuwbouw en renovatie is bijvoorbeeld veel CO₂-winst te behalen met een relatief geringe investering. Graag zien we dat u ook richting andere vastgoed- en huiseigenaren aandacht geeft aan manieren waarop duurzaamheidsinvesteringen het best renderen.

Vastgoed en beschikbaarheid

Een grote opgave voor de hele provincie

In de nationale prestatieafspraken en de provinciale woondeal is ook voor de provincie Limburg een

flinke bouwopgave opgenomen. Die komt straks terug in de prestatieafspraken die we maken met de huurdersorganisaties en met u. Om de gewenste aantallen te behalen is het noodzakelijk dat we samen inzetten op wat grotere ontwikkelingen dan voorheen, uiteraard passend bij de schaal van uw gemeente. Daarbij is het belangrijk dat de projecten waarover we afspraken maken, zo snel mogelijk worden aangedragen bij de provincie om te worden meegenomen in de vastgelegde aantallen. Zo krijgen we sneller een beter beeld van waar nog gaten vallen.

Samen actief op zoek naar locaties

Een inzet op grotere projecten vraagt iets van ons en van u. We willen samen actief op zoek naar locaties waar we nieuwbouw kunnen realiseren. Soms zal dat om uw eigen gronden gaan, soms om gronden die in handen zijn van de markt. In dat laatste geval vragen we uw hulp om die gronden te verwerven. Bovendien vragen we u om met ruggensteun van de minister procedures te versnellen, zodat we de gewenste bouwversnelling kunnen realiseren. Dat betekent dat u het instrumentarium dat het Rijk u aanreikt ten volle benut. En dat u bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet het algemeen belang van een thuis voor iedereen steeds zwaar laat wegen, ook al zijn er veel partijen betrokken bij de vergunningsprocedure.

Kwalitatieve opgave

Onze gedeelde bouwopgave is niet alleen kwantitatief. Het uitgangspunt blijft dat we de juiste woningen op de juiste plek bouwen, zodat het aanbod past bij de vraag. In sommige dorpen betekent dit dat we tegen de krimp investeren in woonruimte voor jongere doelgroepen. In grotere gemeenten gaat de aandacht meer uit naar een evenwichtige mix van doelgroepen in gebouwen – bijvoorbeeld in een combinatie van woonruimte voor ouderen en jongeren en maatschappelijk vastgoed. Mede vanuit duurzaamheidsperspectief kijken we daarbij ook naar bestaand vastgoed. We hebben u hard nodig als dit een verandering van bestemmingsplan met zich meebrengt.

Onze uitgangspunten bij nieuwbouw zijn:

- 25 procent van onze nieuw te bouwen woningen zijn gemaakt van circulaire materialen.
- We werken met conceptuele bouwproducten: volledig uitontwikkelde prefab woningontwerpen die snel en minder duur zijn te realiseren. Wij vragen u om in die gevallen ook de procedures te versnellen. Bovendien vragen we u – in lijn met de wens van de minister – bij deze projecten uniforme bouwvoorschriften te hanteren, liefst in regionaal verband.
- Van alle woonruimte die in uw gemeente wordt toegevoegd moet volgens de landelijke afspraken twee derde betaalbaar zijn. Daar maken we graag samen met u werk van.

Flexwoningen als deel van de oplossing

Een belangrijke bijdrage aan het kwantitatieve én kwalitatieve vraagstuk kunnen flexwoningen leveren. Hiermee creëert u een extra flexibele schil op de woningvoorraad, ook op plekken waar u op de langere termijn niet wilt bouwen. 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. We hebben de afgelopen jaren behoorlijk wat ervaring opgedaan met flexwoningen, die kwalitatief inmiddels niet meer onderdoen voor andere woonoplossingen. We zijn daarom meer dan bereid om met u mee te denken over oplossingen in tijdelijke bouw. We verwachten dan van u dat u de 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. Daarbij loont het om de samenwerking met andere gemeenten op te zoeken, omdat de kracht van flexbouw deels in grote aantallen en een doorlopende werkstroom zit.

Taakstelling urgenten

In het kader van uw taakstelling voor urgenten (inclusief stathouders) en bijzondere doelgroepen, moet u vaststellen hoe u die groepen definieert. In het kader van de helderheid en snelheid van procedures helpt het ons als die definitie overeenkomt met die van de andere Limburgse gemeenten – bijvoorbeeld door het overnemen van de definitie van het ministerie. Verder worden we graag actief betrokken bij uw eventuele huisvestingsverordening.

Parkeernorm bij nieuwbouw sociale huur

De Limburgse woningcorporaties spraken gezamenlijk af dat ze maximaal een parkeernorm van 1 willen realiseren bij nieuwbouw van sociale huur. Die afspraak maken we ook graag met u in de prestatieafspraken. De redenering daarachter is tweeledig: in de eerste plaats schrijft de Woningwet voor dat de realisatie van openbare parkeerplaatsen op eigen terrein geen taak voor corporaties is. Omdat bezit en gebruik van een auto past bij het uitgangspunt passend en betaalbaar wonen, rekken we dit binnen de wettelijke mogelijkheden op tot één parkeerplaats per woning. Ten tweede willen we de schaarse beschikbare gronden niet gebruiken voor onnodig veel parkeerplaatsen als we die ook kunnen benutten voor woningbouw. Wilt u een hogere parkeernorm dan 1 bij nieuwbouw, dan komen de overige parkeerplaatsen dus voor uw rekening.

GEMEENTE VENLO

WONINGTOEWIJZING

Gemiddelde actieve zoekduur (2022).....**3 jaar en 1 mnd.**

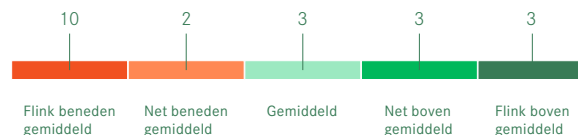
Gemiddeld aantal opnieuw verhuurde woningen per jaar (2018-2022).....**22**

Gemiddelde mutatiegraad (2018-2022).....**8%**

Aantal toegewezen woningen aan statushouders (2022).....**0**

LEEFBAARHEID

Mate van zelfredzaamheid in de wijken.
De gemeente Venlo bestaat uit 21 wijken.



Bron: buurtprofielen Wonen Limburg (Rigo research en advies 1-1-2022)

DUURZAAMHEID



ENERGIEPROJECTEN

	Aantal woningen gedaan 2010-2022
Gemeente	45
Wonen Limburg	9.461

WONINGEN MET ZONNEPANELEN

	Aantal woningen met zonnepanelen	Percentage van woningen
Gemeente	1	0%
Wonen Limburg	4.953	19%

BETAALBAARHEID

Aantal woningen met tweehurenbeleid (31-12-2022)

30

Kosten (per jaar) tweehurenbeleid
€ 12.549



	2021	2022
Totale huurachterstand gemeente	€ 10.495	€ 17.338
Aantal huurachterstanden gemeente	12 (4,0%)	17 (5,7%)
Aantal huurachterstanden t.o.v. aantal woningen WL-breed	5,4%	5,6%
Aantal ontruiming (gemeente)	0	0
Aantal ontruiming (WL-breed)	28	23

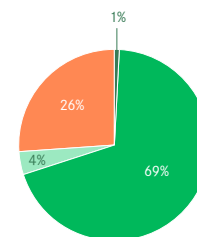
VASTGOED IN BEELD (1-1-2023)

TYPE WONINGEN

	WL	Accent	Totaal
Appartementen met lift	35	42	77
Appartementen zonder lift	220	0	220
Eengezinswoningen levensloopbestendig	0	0	0
Eengezinswoningen	2	0	2
Totaal aantal woningen (incl. overige typen)	257	42	299
Overig vastgoed	13	0	13

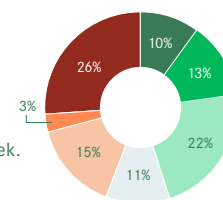
HUURPRIJSKLASSE

- Goedkoop < € 452,20
- Betaalbaar € 452,21 - € 693,60
- Sociale hogere huur € 693,61 - € 808,06
- Vrije huur > € 808,06



ENERGIE-INDEX

- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G
- Onbek.



TOEGANKELIJKHEID (BAT-SCORE)

	WL	Accent	Totaal
Geen bijzondere toegankelijkheid (BAT 0)	10	42	52
Wandelstok-geschikt (BAT 1)	229	0	229
Rollator-bewoonbaar (BAT 2)	18	0	18
Rolstoel-bewoonbaar (BAT 3)	0	0	0
Geschikt voor verpleegzorg thuis (BAT 4)	0	0	0

VASTGOEDONTWIKKELINGEN



2021: 42
2022: 0



2021: 0
2022: 0



2021: 0
2022: 0



2021: 0
2022: 0



2021: 0
2022: 0

BIJLAGE 02.

PROJECTENOVERZICHTEN CORPORATIES
2024

WONINGCORPORATIE WOONWENZ

Projecten (2024) bedragen zijn indicatief en afgerond, het betreft alle interne en externe kosten, inclusief norm bouw- en woonrijp	Aantal woningen	DAEB of niet-DAEB	Uitvoering	Voorgenomen investering	Aantal uit strategische reserve
Nieuwbouw					
Blerick - Burgemeester Gommansstraat	36	DAEB/ NIET DAEB	2024 - 2025	€10.960.000	36
Venlo Noord/ Centrum - Craneveldstraat/ Hogeweg	84	DAEB /NIET DAEB	2024 - 2026	€ 25.375.000	69
Blerick - Garage Klaver (turnkey Venterra/ van Wijnen	21	DAEB	2024 - 2025	€ 6.040.000	0
Totaal	141			€ 42.375.000	

Projecten (2024)	Aantal	DAEB / n-DAEB	Jaar sloop	Investering GREX	Start leeg
Saneren bestaande complexen (startjaar leegmaken), kosten exclusief waarde opstal (WOZ-waarde)					
Blerick- Burgemeester Gommansstraat	36	DAEB	2024	€ 1.256.000	2022
Venlo Noord Craneveldstraat / Hogeweg	69	DAEB	2024	€ 2.408.000	2022
Alberickstraat / St. Jansplein Blerick-Noord	54	DAEB	2024	€ 1.885.000	2021
Alberickstraat / St. Jansplein Blerick-Noord	20	DAEB	2024	€ 798.000	2022
Totaal	179			€ 6.347.000	

Projecten (2024)	Aantal	DAEB / n-DAEB	Uitvoering	Investering
Energetische voorzieningen / aardgasvrije wijken				
Div. complexen			2024	€ 2.109.000
Totaal				€ 2.109.000

Projecten (2024)	Aantal	DAEB / n-DAEB	Uitvoering	Investering
Legionellamaatregelen, asbestsanering, CO-melders, schuttingen, thermostaatkranen				
Div. complexen			2024	€ 941.000
Totaal				€ 941.000

Projecten (2024)	Aantal	DAEB / n-DAEB	Uitvoering	Investering
Geriefverbeteringen				
Div. complexen			2024	€ 2.755.000
Totaal				€ 2.755.000

Projecten (2024)	Aantal	DAEB / n-DAEB	Uitvoering	Investering
Klimaatadaptieve maatregelen				
Div. complexen			2024	€ 50.000
Totaal				€ 50.000

Projecten (2024)	Aantal	DAEB / n-DAEB	Uitvoering	Investering
Leefbaarheid				
Div. complexen/activiteiten (incl. personeelskosten)			2024	€ 1.241.000
Totaal				€ 1.713.000

WONINGCORPORATIE ANTARES

Projecten (2024)	Aantal woningen	DAEB of niet-DAEB	Uitvoering	Voorgenomen investering
Nieuwbouw				
Vossen-Breuers	12	Gemengd	2023-2024	€ 1.485.000
Spechtstraat/Brachterweg	22	DAEB	2024-2025	€ 11.435.000
Spechtstraat/Brachterweg koop	12	n-DAEB	2024-2025	
Lohofstraat	20	n-DAEB	2024-2025	€ 6.780.000
Boschkamp fase 1	40	Gemengd	2023-2025	€ 19.529.000
Boschkamp fase 1 koop	21	n-DAEB	2023-2025	
Puteanusstraat	20	DAEB	2024-2025	€ 4.003.000
Keramiekstraat	7	DAEB	2024-2025	€ 1.336.000
Totaal	121 huur 33 koop			€ 44.568.000

Projecten (2024)	Aantal	DAEB / n-DAEB	Uitvoering	Investering
Energetische verbeteringen				
Schaepmanstraat e.o.	45	DAEB	2024	€ 2.860.000
Kievitstraat e.o.	25	Gemengd	2024	€ 2.183.000
Zandstraat	1	DAEB	2024	€ 80.000
Zandstraat e.o.	9	DAEB	2024	€ 621.000
Van Wevelickhovenstraat	2	DAEB	2024	€ 114.000
Ruijs de Beerenbrouckstraat e.o.	3	Gemengd	2024	€ 208.000
Beijtelstraat	1	n-DAEB	2024	€ 103.000
Frankenstraat	2	DAEB	2024	€ 82.000
St. Rochusstraat	4	DAEB	2024	€ 425.000
Schaepmanstraat e.o.	10	DAEB	2024	€ 919.000

Ruijsstraat	8	DAEB	2024	€ 440.000
Paalweg	5	DAEB	2024	€ 311.000
Lindelaan	6	DAEB	2024	€ 350.000
Versneld vervangen enkel glas en isoleren spouwen	X	Gemengd	2024	3.358.000
Totaal	121 excl. glas en spouw			€ 12.053.000

Projecten (2024)	Aantal	DAEB / n-DAEB	Uitvoering	Investering
Renovatie / herbestemming				
Grote Kerkstraat (herbestemming)	12	DAEB	2023-2024	€ 3.573.000
Windhond (renovatie en verduurzaming)	58	DAEB	2024	€ 4.885.000
Glazenapplein (renovatie en verduurzaming)	39	DAEB	2024	€ 3.237.000
De Bongerd fase 1 (algemene ruimten en omliggend terrein)	N.v.t.	DAEB	2024	€ 400.000
Totaal	109			€ 12.095.000

Projecten (2024)	Aantal	DAEB / n-DAEB	Uitvoering	Investering
Leefbaarheid				
Diverse projecten excl. personeelslasten			2024	€ 369.000
Totaal				€ 369.000

WONINGCORPORATIE
WONEN LIMBURG*

Projecten (2024)	Aantal woningen	DAEB of niet- DAEB	Uitvoering	Voorgenomen investering
Nieuwbouw				
Niet van toepassing				
Totaal				€ -

Projecten (2024)	Aantal	DAEB / n-DAEB	Uitvoering	Investering
Energetische verbeteringen				
Niet van toepassing				
Totaal				€ -

Projecten (2024)	Aantal	DAEB / n- DAEB	Uitvoering	Investering
Leefbaarheid				
Diverse projecten			2024	€ 80.000
Totaal				€ 80.000

* De bouwstart/oplevering van nieuwbouwplannen van Wonen Limburg is in een latere fase voorzien en landt dus niet in de bovenstaande projectenbijlage die voorzien is voor 2024. Wonen Limburg heeft daarnaast de energetische maatregelen van bestaand vastgoed in 2023 reeds uitgevoerd.

BIJLAGE 03.

ROL EN FUNCTIE AMO

Rol en Functie Accountmanagersoverleg (AMO)

Versie 11 januari 2023

AANLEIDING / FEITELIJKE SITUATIE: het accountmanagement van woningcorporaties Woonwenz, Antares en Wonen Limburg komt maandelijks bijeen met het accountmanagement voor corporaties vanuit de gemeente Venlo (vanuit het ruimtelijke en sociaal domein). Binnen het accountmanagement wordt gesignaleerd dat er steeds vaker casuïstiek wordt geagendeerd voor het accountmanagersoverleg vanuit de organisaties. De casuïstiek heeft enerzijds betrekking op de onderlinge samenwerking / lopende processen, maar anderzijds betreft het ook casussen van inwoners. Daar waar ontevredenheid bestaat over lopende samenwerkingen / processen wordt het accountmanagement gezien als een platform dat snel beslissingen kan nemen over de aanpassing van processen. Dat hiertoe olifantenpaden worden bewandeld, en inhoudelijke collega's onvoldoende worden meegenomen, komt het proces niet ten goede. Ook wordt gesignaleerd door de accountmanagers dat inhoudelijke collega's, van gemeente en corporatiezijde, elkaar onvoldoende weten te vinden en derhalve het accountmanagement gebruiken als "doorgeefluik" voor het achterhalen van o.a. contactgegevens.

De accountmanagers constateren dan ook dat er een vervreemding plaatsvindt van het eigenlijke doel waarvoor het accountmanagement is opgericht. Het accountmanagement is vanuit het Strategisch Akkoord (STRAK 2007 - 2011) in het leven geroepen. Vanuit dit akkoord werd er een gezamenlijke verantwoordelijkheid gevoeld voor een leefbare woonomgeving. Het accountmanagement diende voor:

- De bewaking van de voortgang van de uitvoering van het akkoord;
- De bewaking van de voortgang van onderlinge overleggen;
- De coördinatie van activiteiten die voortvloeiden vanuit het akkoord en de onderlinge overleggen;
- De rapportage (van de voortgang) aan besturen en directies;
- Afstemming onder de accountmanagers.

Kijkende vanuit de complexiteit van het woonvraagstuk, en wat dit vraagt van de samenwerking tussen partners, concludeert het accountmanagement dat de taken evenwel omvangrijker zijn / behoren te zijn dan het oorspronkelijke uitgangspunt. Echter de feitelijke situatie, waarbij we zien waarvoor het accountmanagement daadwerkelijk benaderd wordt (waarbij het belast wordt met vraagstukken die betrekking hebben op de uitvoering), heeft ertoe geleid dat het accountmanagement haar doelstelling wil herdefiniëren.

HERIJKING PROCESVOORSTEL ROL EN FUNCTIES ACCOUNTMANAGEMENTOVERLEG: binnen het accountmanagersoverleg is nagedacht over het feitelijke doel en functie van het accountmanagementoverleg. Onderstaand een weergave van de rol en functies van het accountmanagement. Het accountmanagement:

1. *Is verantwoordelijk voor de totstandkoming van prestatieafspraken;*
2. *Verbindt waar nodig inhoudelijke processen (ambtelijk apparaat / werkorganisatie);*
3. *Zet inhoudelijke processen (ambtelijk apparaat / werkorganisatie) in gang, maar neemt deze NIET over;*
4. *Is de ingang binnen de eigen organisatie voor de andere partners in de prestatieafspraken;*
5. *Monitort de uitvoering van prestatieafspraken;*

6. *Verzorgd het relatiebeheer rondom de lokale driehoek vanuit de prestatieafspraken / volkshuisvestelijke opgaven;*
7. *Monitort de voortgang van projecten;*
8. *Houdt de trends en ontwikkelingen op het woonbeleid bij;*
9. *Begeleid het proces rondom het bestuurlijk overleg woningcorporaties – gemeente;*
10. *Bevordert een integrale benadering van de volkshuisvesting. Hieronder wordt o.a. verstaan wonen, ruimtelijke ordening in enge zin, sociaal domein, duurzaamheid, werk en inkomen et cetera.*

VERVOLGTRAJECT:

De accountmanagers brengen het hiervoor geschetste procesvoorstel, en de bijbehorende escalatieladder, binnen hun eigen organisatie (blijvend) onder de aandacht. Tevens worden toekomstige verzoeken aan het accountmanagersoverleg langs het voorliggende procesvoorstel gelegd. Hierbij wordt kritisch afgewogen of een verzoek thuis hoort op de tafel van het accountmanagersoverleg.

Aanvullend aan het hiervoor geschetste procesvoorstel zien de accountmanagers dat partners elkaar goed weten te vinden op bestuurlijk / strategisch niveau. De accountmanagers constateren dat op tactisch niveau onvoldoende wordt geschakeld tussen de partners. Vanuit de gezamenlijke volkshuisvestelijke opgave, en de prestatieafspraken, wordt op tactisch niveau daarnaast onvoldoende geschakeld met het uitvoeringsniveau en de bestuurders. De accountmanagers gaan hier binnen de eigen werkorganisatie (blijvend) aandacht voor vragen.

BIJLAGE 04.

PROCESVOORSTEL
PRESTATIEAFSPRAKEN CYCLUS

Procesvoorstel prestatieafsprakencyclus

WANNEER?	WIE?	WAT?
Q1	AMO en HBV	Initiëren aftrapbijeenkomst Prestatieafsprakencyclus: - evaluatie lopende prestatieafspraken - input eerstvolgende jaarschijf
Q1 – Q4	Werkgroepen	Ontmoeten elkaar periodiek voor het opstarten en het realiseren van de jaarschijf en de monitoring van lopende prestatieafspraken
Q2	AMO en HBV	Evalueren aftrapbijeenkomst en escaleren indien nodig bij (programma)managers en teamhoofden
1 juli	Corporaties	Bieden volkshuisvestelijk bod aan
September	AMO	Bespreekt biedingen corporaties en initieert tweede bijeenkomst prestatieafsprakencyclus: - verdieping/uitwerking nieuwe jaarschijf - indien van toepassing actualisering meerjarige prestatieafspraken
Oktober	AMO	Evalueren tweede bijeenkomst, bespreken eerste concept prestatieafspraken en verzorgen introductie concept bij directies, RvC, college et cetera
November	AMO	Initieert BO ter bespreking concept prestatieafspraken. Hierbij sluiten de bestuurders van Wonen, MO en Zorg en Duurzaamheid aan en brengen concept op routing ter besluitvorming
15 december	AMO	Initieert BO/heimiddag ter ondertekening prestatieafspraken