

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

Datum: 17 juni 2024
Kenmerk: jaarschijf prestatieafspraken gemeente Venlo
Onderwerp: overzicht voorgenomen activiteiten 2025

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 Venlo. Voor u ligt het bod van Woonwenz met daarin onze voorgenomen activiteiten voor 2025.

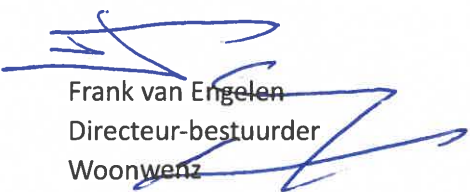
Woonwenz verricht haar activiteiten vanuit haar missie: **goed en betaalbaar wonen voor iedereen in gevarieerde en duurzame wijken, in een vitale regio**. Deze missie vatten wij ruim op; we bieden niet alleen huisvesting maar willen een thuis mogelijk maken.

Daarmee voorzien we in een belangrijke maatschappelijke taak. Woonwenz wil herkenbaar zijn als een woningcorporatie met een sociaal gezicht. Dat sociale gezicht komt tot uitdrukking in oprechte betrokkenheid bij haar huurders, betaalbare huren, lagere woonlasten en leefbare en duurzame wijken. Als corporatie met haar 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.

De gemeente Venlo heeft haar woonbeleid vastgelegd in de Woonvisie Venlo 2021-2026 - op weg naar toekomstbestendig Wonen. Naast het woonbeleid hebben de gemeente Venlo en haar partners te maken met een sterk veranderend werkveld. Zo zijn er sinds de Woonvisie onder andere de Transitievisie Gebouwde Omgeving, Nationale Prestatieafspraken en de Woondeal Limburg vastgesteld. Ook de Verstedelijkingsstrategie is in ontwikkeling. Door middel van de jaarschijf van de prestatieafspraken proberen wij zowel op de meerjarige prestatieafspraken als deze veranderingen in te spelen.

Hieronder vindt u een overzicht van onze voorgenomen activiteiten voor het jaar 2025 met een doorkijk naar de komende jaren. Volgens onze afspraak in het Accountmanagersoverleg is geen concreet projectenoverzicht bijgevoegd. Korthedshalve verwijzen we daarvoor naar het projectenoverzicht van de meerjarige prestatieafspraken.

Met vriendelijke groet,


Frank van Engelen
Directeur-bestuurder
Woonwenz

Voor gezien en akkoord,

Diny Veniger
Voorzitter
Huurdersbelangenvereniging Venlo



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 ervoor 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. Daar waar het gemengde complexen betreft zullen we dit in samenwerking oppakken. Optimalisatie van communicatie met de bewoners en het betrekken van huurders(organisatie) bij te maken keuzes zijn continue speerpunten.

In ons ondernemingsplan hebben we concreet 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;
- 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:

- Sturen op leefbaarheid vanuit de gebiedsprofielen of wijkstrategieën die wij gezamenlijk hebben opgesteld met de gemeente Venlo en andere partners.
- Sturen op daadkrachtige en veerkrachtige gemengde wijken.
- Het borgen van de spreiding van bijzondere doelgroepen.

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. 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 ondernemingsplan hebben we, 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 met het bieden van maatwerk. Denk daarbij aan het aanpassen van woningen.
- Actief samenwerking op te zoeken en initiatieven te ontwikkelen met zorg- en welzijnsorganisaties om langer (zelfstandig) wonen mogelijk te maken.

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. Transferpunt is gaandeweg Woonkans geworden. In 2024 worden de overeenkomsten getekend en het huidige afsprakenkader gaan vervangen. In 2025 zal Woonkans gemonitord en geëvalueerd worden. Waar nodig wordt Woonkans nog aangepast. Concreet voor de periode van onderhavige prestatieafspraken spelen in elk geval:

- Verhuisvouchers inzetten ten behoeve van doorstroming.
- Verder uitzetten van domein overstijgende samenwerking en;
- Het jong en oud project op meerdere (zorg)complexen uitrollen;
- Uitvoering geven aan de samen opgestelde WMO-convenant.

Duurzaamheid

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 ondernemingsplan hebben we ons ten doel gesteld om ervoor te zorgen dat Woonwenz eind 2026 nog steeds vooroploopt in Nederland in het terugdringen van energiegebruik en verduurzaming van woning en wijk. Concrete ambities voor de ondernemingsplan periode daarbij zijn:

- Het inzetten van energiecoaches om energieverbruik en in het verlengde daarvan woonlasten te verlagen.
- We ontwikkelen een visie hoe we circulair en klimaat adaptief onderhoud plegen en kunnen bouwen.
- Elke woning beschikt over een voor huurder toegankelijke handleiding van de technische installaties en tips om energie te besparen (gedragsverandering).
- De route naar een CO-2 neutrale woningvoorraad is ingerekend in onze begroting.

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

- Van reactieve energiecoaches naar proactieve energiecoaches. Op basis van data actief energiecoaches gaan inzetten waar dat nodig is.
- Het energieteam doorzetten gericht op energieverbruik met een doorkijk op woonlasten.
- Nieuwbouw wordt gasloos en energieneutraal gebouwd waar mogelijk.
- We houden rekening met de overstap op hybride ketels in 2026.
- Samenwerken met Enexis om de werkzaamheden op verduurzaming goed af te stemmen met oog op de energietransitie.
- Huurders actief betrekken in de energietransitie, met als pilot het warmtenet voor de buurten Hagerhof-Oost en Hagerhof-West.
- We hebben verschillende projecten op klimaatadaptatie opgenomen in de begroting.
- We breiden onze circulaire bouwstromen steeds verder uit.

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 met 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 (bijvoorbeeld bij schuldhelpverlening). Uitgangspunt blijft het voorkomen van huisuitzettingen. In ons ondernemingsplan hebben we concreet ten doel gesteld om:

- Nader onderzoek te doen naar spanning in de diverse huurklassen t.a.v. vraag en aanbod om daar ons huurbeleid op aan te passen.
- Ouderen die in een gezinswoning wonen te stimuleren om door te stromen naar een passende woning door ze actief te benaderen als blijkt dat de woonbehoefte niet aansluit bij de huidige situatie. Daartoe participeren we al 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 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. Ook 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:

- Tegenmoetkomen aan de richtlijn van 30% sociale huur.
- We maken steeds meer de overstap van huur- naar woonlasten.
- Verdere inzet op differentiatie met aandacht voor middenhuur.
- Continueren huurverhoging in lijn met de Nationale Prestatieafspraken.
- Continuering van de samenwerking op het gebied van huurincasso gericht op het voorkomen van huisuitzettingen.
- Verdere uitvoering aan ons sloop- en nieuwbouwprogramma (zie projectenlijst meerjarige prestatieafspraken).
- Inspelen op de nieuwbouwpoging vanuit de Woondeal Limburg en extra ambitie van de gemeente Venlo, bijvoorbeeld vanuit de Verstedelijingsstrategie.
- Passende woonconcepten op passende locaties als dat een meerwaarde biedt ten opzichte van regulier. Samenwerken met andere partijen staat voor ons hierin centraal.
- Monitoren van afspraken als parkeerbeleid.

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 meerjarige prestatieafspraken, 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 en andere partners. Concreet voor de periode van onderhavige prestatieafspraken spelen in elk geval:

- Het voortzetten van de stuurgroep wonen.
- Samen met partners werken aan een wijkgerichte aanpak.
- Proactief betrekken van de HBV.

Op verzoek van de HBV Venlo vermelden we hierbij ook dat zij het niet eens zijn met de koppeling tussen huurverhoging en loonontwikkeling die is gemaakt conform Nationale Prestatieafspraken.

Ten slotte willen wij een oproep doen aan onze strategische partners om met ons voor 2025 te werken aan concrete, inhoudsgerichte prestatieafspraken. In het verleden hebben we samen gekozen voor afspraken op intenties en processen. Wij denken met meetbare en resultaatgerichte prestatieafspraken verder te komen ten goede van onze volkshuisvestelijke opgaven.