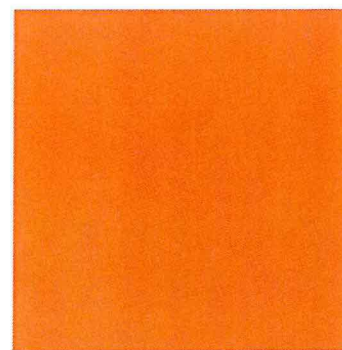
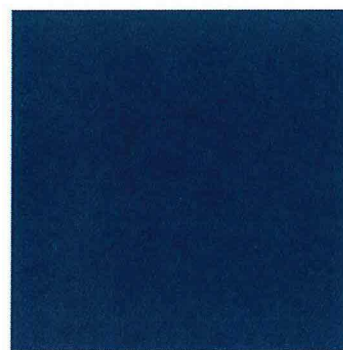
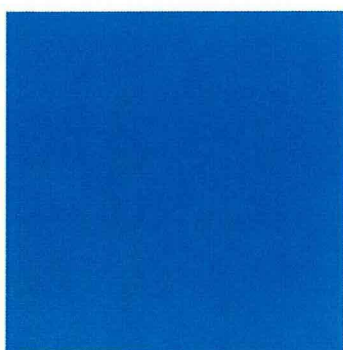
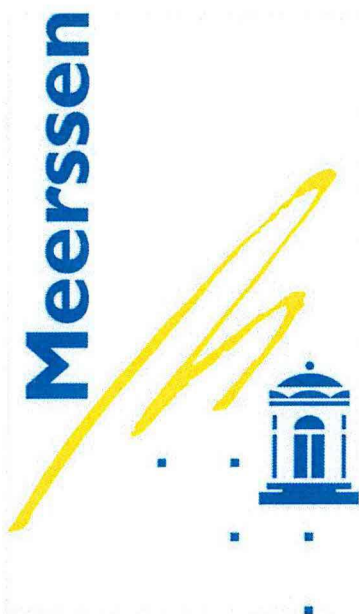
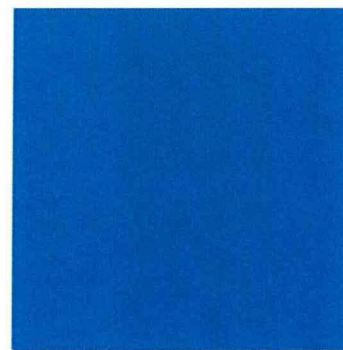
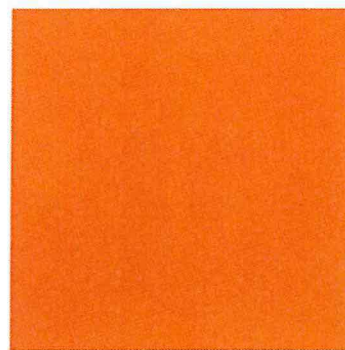
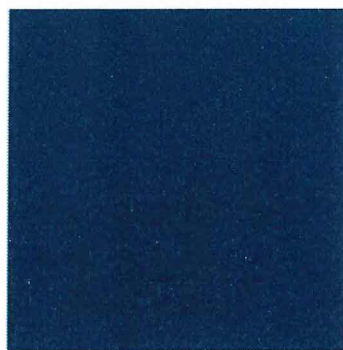
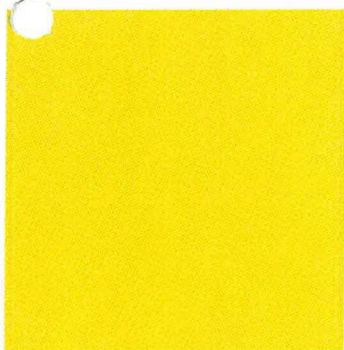


Prestatieafspraken 2023-2026
Gemeente Meerssen, Wonen Meerssen
en Huurdersvereniging Meerssen



Inhoud

Overeenkomst prestatieafspraken	3
Inleiding	4
1. Toekomstbestendige bestaande voorraad.....	6
2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid	9
3. Wonen, zorg en welzijn.....	11
4. Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling.....	14
5. Leefbaarheid en integrale wijkaanpak.....	16
6. Bijzondere doelgroepen	18

Overeenkomst prestatieafspraken

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meerssen, vertegenwoordigd door de wethouder, de heer B.P.J. Molling, hierna 'de gemeente' genoemd,

en

Wonen Meerssen, vertegenwoordigd door de heer ir. L.W.G. Van den Bergh, hierna 'Wonen Meerssen' genoemd,

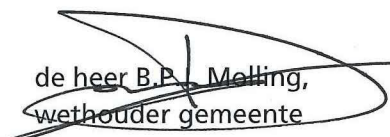
en

Huurdersvereniging Meerssen, vertegenwoordigd door de heer J. Cabo, hierna 'Huurdersvereniging Meerssen' of 'HVM' genoemd,


Zijn met elkaar deze prestatieafspraken voor de periode 2023 tot en met 2026 overeengekomen.

Aldus overeengekomen te Meerssen, 24 november 2022,




de heer B.P.J. Molling,
wethouder gemeente
Meerssen


de heer ir. L.W.G. Van den
Bergh, directeur-bestuurder
Wonen Meerssen


de heer J. Cabo, voorzitter
Huurdersvereniging Meerssen

Inleiding

De gemeente Meerssen, Wonen Meerssen en Huurdersvereniging Meerssen (HVM) zijn elkaars natuurlijke partner voor de ontwikkeling en het beheer van de sociale huursector in de gemeente Meerssen. Daarom hebben zij langdurige prestatieafspraken gemaakt over de samenwerking bij de realisatie van deze maatschappelijke opgaven. De prestatieafspraken zijn een middel om samen te werken aan 'meerwaarde in wonen en leven in de gemeente Meerssen'. Bovendien kunnen door prestatieafspraken te maken, initiatieven van de gemeente, Wonen Meerssen en HVM beter op elkaar worden afgestemd. Samen kunnen we immers meer bereiken, dan wanneer we individueel van elkaar handelen. De prestatieafspraken tussen gemeente Meerssen, Wonen Meerssen en Huurdersvereniging Meerssen kennen een looptijd van 2023 tot en met 2026. Jaarlijks maken de partijen de meerjarige afspraken concreet en toetsen deze aan de actualiteit.

De huidige woonvisie 'Leefbare en vitale kernen' van de gemeente Meerssen dient als onderlegger voor de prestatieafspraken. De in deze prestatieafspraken opgenomen thema's zijn gebaseerd op de woonvisie en dienen tevens bij te dragen aan de realisatie ervan:

- Toekomstbestendige bestaande voorraad
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid
- Wonen, zorg en welzijn
- Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling

Daarnaast zijn de thema's 'Leefbaarheid en integrale wijkaanpak' en 'Bijzondere doelgroepen' opgenomen, omdat alle drie de partijen dit belangrijk vinden.

Omdat bij het realiseren van volkshuisvestelijke opgaven goede samenwerking en het tonen van daadkracht in de uitvoering belangrijk zijn, zijn tevens de volgende procesafspraken gemaakt:

- Gemeente, Wonen Meerssen en HVM voeren gezamenlijk overleg over de afspraken.
- Gemeente, Wonen Meerssen en HVM bespreken de voortgang in de realisatie van de gemaakte afspraken en het opstellen van nieuwe afspraken ten minste éénmaal per half jaar. Naast het evalueren van de voortgang heeft dit overleg als doel om de gemaakte afspraken inhoudelijk vorm te geven en nieuwe afspraken inhoudelijk vorm te geven en nieuwe afspraken voor te bereiden. Bij de planning van dit overleg wordt aangesloten bij de wettelijk vastgestelde cyclus voor het maken van prestatieafspraken.
- Indien nodig plannen de gemeente, Wonen Meerssen en HVM additioneel overleg in.
- Wonen Meerssen voert de regie met betrekking tot het periodiek overleg.
- Gemeente, Wonen Meerssen en HVM spreken af om de informatie die nodig is voor de uitvoering van de gemaakte afspraken met elkaar te delen.
- Gemeente, Wonen Meerssen en HVM informeren elkaar over de beschikbare voorraad en de huidige en toekomstige vraag en proberen hun beleid op elkaar af te stemmen.

Naast bovenstaande procesafspraken worden in dit afsprakenkader de volgende soorten afspraken onderscheiden:

- Intentie-afspraken (I)
Partijen zetten zich in voor het realiseren van de afspraak (verkennen, proberen).
- Handelingsafpraak (H)
Harde afspraak gericht op een concrete handeling (plannen, doen).
- Garantie-afpraak (G)
Partijen garanderen dat de afspraak wordt nagekomen (waarborgen bieden).

Prestatieafspraken 2023-2026 Gemeente Meerssen, Wonen Meerssen en Huurdersvereniging Meerssen

Toekomstbestendige bestaande voorraad

In 2023 renoveren we 40 woningen om de kwaliteit van de woningvoorraad op peil te houden.

In 2023 verduurzamen we 65 woningen tot minimaal label A waar dit technisch en economisch mogelijk is.

We informeren inwoners over de mogelijkheden die zij zelf hebben om energie te besparen.

We werken aan een wijkgerichte aanpak voor verduurzaming, waardoor de opgaven en kansen per wijk inzichtelijk worden.

We denken na over een strategie om op termijn incurante woningen te kunnen onttrekken.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Om de betaalbaarheid te garanderen, houden we ons aan het Sociaal Huurakkoord en continueren we het eigen beleid op het gebied van betaalbaarheid.

We verminderen scheefwonen en bevorderen doorstroming door via transformatie en nieuwbouw het aandeel geschikte woningen te vergroten.

We zetten ons in om middeninkomens zo goed mogelijk te bedienen door het percentage dat vrij mag worden toegewezen te vergroten tot 15%.

We pakken energiearmoede aan.

Wonen, zorg, welzijn

We maken bestaande woningen waar mogelijk levensloopbestendig(er) en voegen bij nieuwbouw in principe alleen levensloopbestendige woningen toe.

We gaan samen met zorgpartijen in gesprek over de mogelijkheid van 'omklapwoningen' in de gemeente.

We gaan samen met zorgpartijen in gesprek over woonzorgzones in de gemeente.

We voeren samen het gemeentelijk Wmo-beleid uit.

Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling

We voegen in de gemeente in principe alleen nieuwbouw toe die kwalitatief iets toevoegt.

We voegen nieuwbouw toe op structuurversterkende plekken in de centrumkernen Meerssen en Bunde of in kleinere kernen als de initiatieven goed aansluiten bij de behoefte.

We werken als partners samen aan herstructureringsopgaven in de gemeente.

Leefbaarheid en integrale wijkaanpak

We pakken schuldenproblematiek / huurachterstanden aan.
We werken samen om de leefbaarheid in de gemeente te bevorderen.

We pakken drugshandel en hennepteelt aan.

Bijzondere doelgroepen

We bekijken samen de mogelijkheden om woonwageneigenaren te huisvesten.

We werken samen aan het huisvesten van statushouders.

1. Toekomstbestendige bestaande voorraad

Ambitie gemeente Meerssen

De gemeente Meerssen neemt de bestaande woningvoorraad in onze gemeente als uitgangspunt voor haar woonvisie. Immers, van de benodigde woningen in 2030 en 2040, is op dit moment al circa 95% gebouwd. Het is belangrijk om hier zorgvuldig mee om te gaan. Voor het verkrijgen van een vitale woningmarkt is het niet voldoende om enkel de nieuwbouwplanning aan te passen, maar moet ook goed worden gekeken naar de bestaande woningvoorraad en hoe deze optimaal te benutten. De ambitie van de gemeente Meerssen is om de bestaande woningvoorraad betaalbaar, aantrekkelijk en vooral toekomstbestendig te maken en te houden.

We staan in de gemeente Meerssen gezamenlijk voor de opgave om de bestaande woningvoorraad toekomstbestendig te houden. Denk hierbij aan duurzaamheidsmaatregelen en aanpassingen om bestaande woningen levensloopbestendig te maken, zodat ouderen en zorgbehoevenden hier ook terecht kunnen. De gemeente wil voorkomen dat bestaande woningen op termijn niet meer voldoen aan de kwalitatieve behoefte van inwoners. Daar waar incurante woningen niet meer aangepast kunnen worden, dient transformatie of sloop en vervangende nieuwbouw plaats te vinden. De gemeente erkent hier een beperkte rol in te hebben: het grootste deel van de voorraad is in particuliere handen. De rol van de gemeente komt daarom vooral tot uiting in het stimuleren en informeren van particuliere huiseigenaren, ontwikkelaars en woningcorporaties. De gemeente Meerssen zal haar woonvisie in 2023 actualiseren. Gelet op de prestatieafspraken zal er onder andere meer ruimte komen voor het transformeren van bestaande woningen.

Woonvisie gemeente Meerssen	Visie Wonen Meerssen	Bod 2023	Uitvoerder/ initiatiefnemer
Kwaliteit van de bestaande woningvoorraad De kwaliteit van de bestaande voorraad wordt steeds bepalender voor de totale woonkwaliteit in de gemeente Meerssen. De gemeente vraagt daarom meer focus op renovatie, transformatie, grootschalig onderhoud en verduurzaming van de bestaande voorraad, en minder op nieuwbouw. De gemeente is echter geen eigenaar, dus deze opgave ligt in handen van particuliere eigenaren en woningcorporaties.	Wonen Meerssen is eigenaar van zo'n 1.500 (sociale) huurwoningen in de gemeente Meerssen. De portefeuillestrategie van Wonen Meerssen sluit aan bij de Woonvisie. De focus op het verbeteren van de kwaliteit en duurzaamheid van de bestaande woningvoorraad. Enerzijds door woningen grootschalig te renoveren, anderzijds door sloop en vervangende nieuwbouw.	In 2023 renoveert Wonen Meerssen 40 woningen grootschalig om de kwaliteit van de woningvoorraad op peil te houden. (H)	Wonen Meerssen

<p>Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad De gemeente werkt aan de Transitievisie Warmte en de Regionale Energiestrategie. Deze geven richting aan de verdere invulling van het duurzaamheidsbeleid. De gemeente richt zich daarnaast op het informeren van eigenaren over voordelen van en mogelijkheden om hun woning te verduurzamen. De gemeente sluit hiervoor aan bij provinciale en landelijke financieringsregelingen, waaronder de Stimuleringslening Duurzaam Thuis van de provincie Limburg.</p>	<p>Wonen Meerssen heeft de ambitie om haar bezit in 2030 naar gemiddeld energielabel A te brengen en streeft naar een volledig CO2-neutraal bezit in 2050. Hiervoor is een plan van aanpak gemaakt. Het streven is om bij verduurzamingsprojecten alle woningen in het project minimaal naar label A te brengen. Bij nieuwbouw houdt Wonen Meerssen zich aan de BENG-eisen uit het Bouwbesluit. Waar mogelijk zal Wonen Meerssen bij toekomstige projecten ook gebruik maken van eventuele voordelen en mogelijkheden die de gemeente kan bieden.</p>	<p>In 2023 verduurzaamt Wonen Meerssen 65 woningen tot minimaal label A waar dit technisch en economisch mogelijk is. (H)</p>	<p>Wonen Meerssen/ Gemeente Meerssen</p>
<p>Bewustwording en stimuleren veranderen gedrag t.a.v. energiebesparing De gemeente wil inwoners informeren over de mogelijkheden die zij hebben om energie te besparen, door in te zetten op een (online en fysiek) informatiepunt, een doelgroepen-aanpak (o.a. VvE's en monumenten) en algemene informatievoorziening over energiebesparing.</p>	<p>Huurders zijn gebaat bij een kwalitatief goede en duurzame woning. De duurzaamheid van een woning hangt echter samen met het gedrag van de bewoners. Daarom probeert Wonen Meerssen, naast het verduurzamen van de woningvoorraad, huurders bewust te maken van de mogelijkheden die zij zelf hebben om energie te besparen en zo hun woonlasten te beheersen.</p>	<p>Wonen Meerssen gebruikt o.a. de informatie over verduurzaming van de gemeente om huurders te informeren, met name de informatie die specifiek van toepassing is op huurders. (I)</p>	<p>Gemeente Meerssen / Wonen Meerssen</p>
<p>Wijkgerichte aanpak De gemeente wil, in samenwerking met de woningcorporaties, een wijkgerichte aanpak voor verduurzaming opstellen, navolgend op de Transitievisie Warmte. Zo worden de opgaven en kansen per wijk inzichtelijk, waardoor particuliere eigenaren gericht aan de slag kunnen met hun woning.</p>	<p>Omdat verduurzaming op wijkniveau voordelen (waaronder kostenbesparing) met zich meebrengt, liggen hier mogelijk kansen voor naastgelegen particulieren. Wonen Meerssen bepaalt per project of er mogelijkheden zijn voor particulieren om mee te doen. Als dat het geval is, dan worden zij hierover benaderd.</p>	<p>Wonen Meerssen wil meewerken aan een wijkgerichte aanpak voor verduurzaming. (I)</p>	<p>Gemeente Meerssen / Wonen Meerssen</p>

<p>Onttrekken van woningen Omdat er op de langere termijn veel woningen vrij gaan komen in Meerssen wil de gemeente samen met de woningcorporaties werken aan een strategie om op termijn woningen te kunnen onttrekken. Hierbij gaat het om panden die nu nog zonder noemenswaardige renovaties verhuurd kunnen worden, maar die op de langere termijn incourant zijn. Het gaat dan om arrangementen zoals inponden.</p>	<p>Wonen Meerssen is niet voornemens om woningen aan de voorraad te onttrekken. Uit de Woonvisie blijkt ook dat het scenario waarin de bestaande voorraad op termijn verkleind moet worden zich eerst voordoet in de grondgebonden vrijesectorhuur en het grondgebonden koopsegment en niet in de sociale huursector.</p>	<p>Wonen Meerssen handhaaft haar bezit, maar wil wel meedenken over een strategie om op termijn woningen te kunnen onttrekken om zo de woningvoorraad een kwaliteitsimpuls te geven. (I)</p>	<p>Gemeente Meerssen / Wonen Meerssen</p>
---	---	---	---

2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Ambitie gemeente Meerssen

In de gemeente Meerssen staan relatief veel betaalbare woningen, zowel in de koopsector als de sociale huursector. De opgave in onze gemeente is daarom niet direct het tekort aan betaalbare woningen, maar wel de beperkte beschikbaarheid hiervan. De ambitie van de gemeente Meerssen is daarom om sterk in te zetten op doorstroming. Door in te zetten op meer woningen aan het eind van het 'verhuis-treintje', kunnen meerdere huishoudens stappen zetten in hun wooncarrière. Dit resulteert in geschikte woningen voor meerdere huishoudens, en meer verhuisbewegingen in de hele woningmarkt.

Met haar woonpartners zorgt de gemeente voor een passend aanbod van sociale huurwoningen, aansluitend bij de kwalitatieve woonbehoefte op de (middel)lange termijn. Onderdeel daarvan is het verbeteren van de beschikbaarheid van de bestaande betaalbare woningvoorraad, zodat huishoudens in de sociale doelgroep goed terecht kunnen.

Kernpunten woonvisie	Visie Wonen Meerssen	Bod 2023	Uitvoerder / initiatiefnemer														
<p>Betaalbaarheid Bij nieuwe projecten maakt de gemeente vaker afspraken met ontwikkelaars en beleggers over doelgroepen en prijsklassen, bijvoorbeeld door het sluiten van anterieure overeenkomsten, het instellen van een zelfbewoningsplicht of het vastleggen van een anti-speculatiebeding. Zo blijven starters- en middenhuurwoningen betaalbaar en beschikbaar voor de doelgroep en wordt voorkomen dat huurwoningen voor een hogere prijs verhuurd of doorverkocht worden, of dat starters hun koopwoning met een onevenredige overwaarde verkopen.</p>	<p>Om de betaalbaarheid te garanderen, houdt Wonen Meerssen zich aan het Sociaal Huurakkoord. Wonen Meerssen streeft ernaar minimaal 90% van de woningen onder de aftoppingsgrenzen te houden, waarvan 80% onder de lage aftoppingsgrens. Huurders met recht op huurtoeslag komen immers alleen in aanmerking voor woningen met een huurprijs onder deze grenzen. Zo blijven er voor hen voldoende betaalbare woningen beschikbaar. Per 1 juli 2022 is de verdeling als volgt:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>huurprijssegment</th> <th>aantal woningen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>tot kwaliteitskortingsgrens < €442,46</td> <td>227</td> </tr> <tr> <td>tot lage aftoppingsgrens < €633,25</td> <td>1084</td> </tr> <tr> <td>tot hoge aftoppingsgrens < €678,66</td> <td>113</td> </tr> <tr> <td>tot liberalisatiegrens < €763,47</td> <td>62</td> </tr> <tr> <td>boven liberalisatiegrens > €763,47</td> <td>32</td> </tr> <tr> <td>totaal</td> <td>1518</td> </tr> </tbody> </table>	huurprijssegment	aantal woningen	tot kwaliteitskortingsgrens < €442,46	227	tot lage aftoppingsgrens < €633,25	1084	tot hoge aftoppingsgrens < €678,66	113	tot liberalisatiegrens < €763,47	62	boven liberalisatiegrens > €763,47	32	totaal	1518	<p>Wonen Meerssen houdt zich aan het Sociaal Huurakkoord en continueert het eigen beleid op het gebied van betaalbaarheid. (H)</p>	<p>Wonen Meerssen</p>
huurprijssegment	aantal woningen																
tot kwaliteitskortingsgrens < €442,46	227																
tot lage aftoppingsgrens < €633,25	1084																
tot hoge aftoppingsgrens < €678,66	113																
tot liberalisatiegrens < €763,47	62																
boven liberalisatiegrens > €763,47	32																
totaal	1518																

<p>Doorstroming bevorderen en scheefwonen voorkomen Samen met woningcorporaties zet de gemeente een breed pakket van maatregelen in om scheefwonen te verminderen en de doorstroming te bevorderen. Het aanbod van geschikte woningen wordt vergroot en sociale huurders worden actief benaderd om door te stromen, bijvoorbeeld als woningen verduurzaamd worden.</p>	<p>Om scheefwonen te voorkomen wijst Wonen Meerssen haar woningen toe binnen de regels van de inkomens- en passendheids-toets. Daarnaast probeert Wonen Meerssen de doorstroming te bevorderen door middels transformatie en nieuwbouw het aandeel levensloopbestendige woningen te vergroten. Bij nieuwbouwprojecten worden huurders bovendien actief benaderd om door te stromen.</p>	<p>Wonen Meerssen stimuleert de doorstroming door middels transformatie en nieuwbouw het aandeel levensloopbestendige(re) woningen te vergroten. (I)</p>	<p>Wonen Meerssen</p>
<p>Stimuleren van meer 'middenhuur' De gemeente wil zich inzetten voor meer middenhuurwoningen voor huishoudens die te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar ook lastig een hypotheek kunnen krijgen. Deze woningen met een huurprijs tussen de € 700 en € 950 kunnen gerealiseerd worden door particulieren, commerciële partijen of woningcorporaties.</p>	<p>Wonen Meerssen zet zich primair in voor diegenen die door hun inkomen of andere omstandigheden moeilijk voor eigen huisvesting kunnen zorgen. Daarnaast probeert Wonen Meerssen binnen de toewijzingsregels ook de middeninkomens zo goed mogelijk te bedienen. Maximaal 7,5% van de sociale huurwoningen mag worden toegewezen aan middeninkomens.</p>	<p>Wonen Meerssen en gemeente Meerssen zetten zich in om de middeninkomens zo goed mogelijk te bedienen door het percentage woningen dat Wonen Meerssen vrij mag toewijzen te vergroten van 7,5% naar 15%. (H)</p>	<p>Gemeente Meerssen / Wonen Meerssen</p>
<p>Samenwerking aanpak energiearmoede De gemeente zet in op het verminderen van energielasten bij huishoudens die te maken hebben met energiearmoede. Eind 2022 is de eerste fase van de aanpak gestart, waarbij huishoudens gebruik kunnen maken van een energiecoach in combinatie met een op maat gemaakt pakket aan energiebesparende maatregelen voor de betreffende woning. In 2023 wordt de aanpak uitgebreid in samenspraak met onder andere Wonen Meerssen en Stichting Duurzaam Meerssen.</p>	<p>Door de stijgende energieprijzen, hebben steeds meer huurders te maken met energiearmoede. Daarom is eind 2022 gestart met een pilot, in samenwerking met Stichting Duurzaam Meerssen, waarbij huurders van Wonen Meerssen gebruik kunnen maken van een energiecoach in combinatie met een op maat gemaakt pakket aan energiebesparende maatregelen voor hun huurwoning.</p>	<p>Wonen Meerssen en gemeente Meerssen werken samen aan het bepalen, bereiken en ondersteunen van degenen die te maken hebben met energiearmoede. Wonen Meerssen neemt informatie die energiecoaches in panden van Wonen Meerssen hebben verkregen mee in haar verduurzamingsplannen. (I)</p>	<p>Gemeente Meerssen / Wonen Meerssen</p>

3. Wonen, zorg en welzijn

Ambitie gemeente Meerssen

De gemeente Meerssen wil voor alle huishoudens een aantrekkelijke woongemeente zijn: voor zowel jong als oud, zelfstandig of onzelfstandig. Om hier aan te voldoen, houdt ze rekening met de te verwachten vraag van bepaalde doelgroepen van beleid. De vergrijzing en de huisvesting van (andere) zorgbehoevenden zijn belangrijke thema's binnen de woonvisie. De ambitie is dat inwoners zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen wonen. Thuis betekent hier niet per definitie 'in dezelfde woning', maar ook een andere zelfstandige woning, die beter bij hun levensfase past. Dat vraagt om voldoende geschikte en passende woningen, of aanpasbaar te maken aan de zorgbehoefte, en de nabijheid van zorgvoorzieningen.

Al met al vraagt dit van de gemeente een sterkere afstemming tussen wonen en het sociaal domein en een visie op het betaalbaar houden van zorg, Wmo, maatschappelijk vastgoed en bijvoorbeeld vervoer van mensen met een beperking. De gemeente heeft in de eerste plaats de rol om de bewustwording op dit vlak onder inwoners te vergroten. Het gaat dan bijvoorbeeld om (tijdig) anticiperen op benodigde woningaanpassingen of mogelijkheden voor mantelzorg. Daarnaast draagt de gemeente zorg voor voldoende zorgwoningen op geschikte locaties, nabij voorzieningen. Het gaat zowel om zorgwoningen binnen een zorginstelling, als zelfstandige, levensloopbestendige woningen waar zorg aan huis afgenomen kan worden. Ook de infrastructuur en de inrichting van de openbare ruimte rondom woningen moet aansluiten bij de toenemende zorgvraag: denk aan ruimte om scootmobielen (binnen) te kunnen stallen, minder drempels en dementievriendelijke routes.

Kernpunten woonvisie	Visie Wonen Meerssen	Bod 2023	Uitvoerder / initiatiefnemer
<p>Wonen, zorg en welzijn De meeste ouderen willen in een gewone woning blijven wonen en niet verhuizen naar een specifieke woonvorm. Door het opwaarderen van woningen, zoals het aanbrenge van een traplift of een badkamer op de benedenverdieping, neemt de voorraad geschikte woningen voor ouderen en zorgvragers toe. Bij de ontwikkeling van nieuwbouw houdt de gemeente hier rekening mee en stelt aanvullende eisen ten aanzien van de levensloopbestendigheid.</p>	<p>Door gewijzigde wet- en regelgeving in de zorg moeten ouderen en andere kwetsbare bewoners steeds langer zelfstandig blijven wonen. De woningen van Wonen Meerssen moeten dat mogelijk maken. Daarom wordt er zoveel mogelijk levensloopbestendig gebouwd en worden bestaande woningen waar mogelijk met kleine aanpassingen geschikt gemaakt voor huurders met een fysieke beperking en/of zorgvraag.</p>	<p>Wonen Meerssen maakt bestaande woningen waar mogelijk levensloopbestendig(er) en voegt bij nieuwbouw in principe alleen levensloopbestendige woningen toe. (I)</p>	<p>Gemeente Meerssen / Wonen Meerssen</p>

<p>Faciliteren en stimuleren van woonzorginitiatieven</p> <p>Het stimuleren en faciliteren van goede woonzorginitiatieven is een belangrijk speerpunt van de gemeente. Hierbij wordt primair gezocht naar mogelijkheden in bestaand vastgoed. Daar waar de bestaande voorraad onvoldoende mogelijkheden biedt, kunnen nieuwe verrijkende concepten worden toegevoegd, zoals zogenaamde 'omklapwoningen'. Dit zijn woningen die geschikt zijn voor beschermd wonen, maar die huurders ook zelfstandig kunnen huren. Hierdoor hoeven zij niet te verhuizen als zij overstappen naar begeleid wonen.</p>	<p>Wonen Meerssen maakt het voor ouderen al mogelijk om geclusterd te wonen, in complexen met levensloopbestendige woningen bij voorkeur in de buurt van voorzieningen. Samenwerking met een zorgpartij maakt het aanbod compleet. De appartementen in Beukeloord en de Wilgenhof zijn hier een voorbeeld van.</p>	<p>Wonen Meerssen is bereid om met de gemeente en zorgpartijen in gesprek te gaan over de mogelijkheid van 'omklapwoningen' in de gemeente Meerssen. (I)</p>	<p>Gemeente Meerssen / Wonen Meerssen</p>
<p>Woonzorgzones</p> <p>De gemeente wil samen met zorgaanbieders en woningcorporaties de mogelijkheden verkennen voor woonzorgzones. Hier kunnen senioren relatief zelfstandig wonen in de nabijheid van zorg en naarmate hun zorgvraag toeneemt meer zorg ontvangen (uiteindelijk ook intramuraal). Deze woonzorgzones zullen niet in alle kernen gerealiseerd worden, omdat de nabijheid van voorzieningen en OV wezenlijk is voor de bewoners van deze zones.</p>	<p>Wonen Meerssen maakt het voor ouderen al mogelijk om geclusterd te wonen, in complexen met levensloopbestendige woningen bij voorkeur in de buurt van voorzieningen. Samenwerking met een zorgpartij maakt het aanbod compleet. De appartementen in Beukeloord en de Wilgenhof zijn hier een voorbeeld van.</p>	<p>Wonen Meerssen is bereid om met de gemeente en zorgpartijen in gesprek te gaan over woonzorgzones. (I)</p>	<p>Gemeente Meerssen / Wonen Meerssen</p>

<p>Uitvoering van gemeentelijk Wmo-beleid Het uitgangspunt van de gemeente is dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig moeten kunnen blijven wonen. De Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) maakt dit mogelijk. Als gevolg hiervan is dat ook zeer kwetsbare en minder zelfredzame mensen zelfstandig blijven wonen. Het sociaal team van de gemeente heeft aandacht voor deze doelgroep en de gemeente stelt binnen de kaders van de Wmo ook middelen beschikbaar voor een integrale begeleiding van deze doelgroep. De gemeente is in deze begeleiding regievoerder.</p>	<p>Wonen Meerssen werkt coöperatief mee aan de uitvoering van Wmo-beleid en voert woningaanpassingen op verzoek van de gemeente zo snel mogelijk uit. Voor huurders die tussen wal en schip dreigen te vallen door bezuinigingen op zorg- en Wmo-voorzieningen, reserveert Wonen Meerssen jaarlijks een budget om - waar mogelijk - woningen met kleine ingrepen zorggeschikt te maken. Wonen Meerssen zal deze ingrepen echter alleen uitvoeren indien de bewoner, gemeente of een derde ook een bijdrage levert. Als een ingrijpend aangepaste woning vrij komt voor nieuwe verhuur, dan wijst Wonen Meerssen deze in eerste instantie toe aan de gemeente Meerssen. Indien hierdoor leegstand optreedt die langer duurt dan twee weken, dan vergoedt de gemeente de leegstandskosten aan Wonen Meerssen.</p>	<p>De gemeente geeft Wonen Meerssen kandidaten door die in aanmerking komen voor een medische urgentie. Wonen Meerssen stelt hiervoor maximaal vijf woningen per jaar ter beschikking. Wonen Meerssen wijst de woning rechtstreeks toe aan de door de gemeente aangedragen kandidaat en rapporteert dit aan de gemeente. (H)</p>	<p>Gemeente Meerssen / Wonen Meerssen</p>
---	---	--	---

4. Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling

Ambitie gemeente Meerssen

De gemeente Meerssen begrijpt dat op dit moment, ten tijde van hoogconjunctuur, de vraag naar nieuwe woningen groot is. De gemeente moet echter ook verder kijken dan de vraag op korte termijn. De gemeente vindt het belangrijk dat, daar waar nog ruimte is voor vernieuwing en kwaliteitsverbetering, dit ook gebeurt op de meest wezenlijke plekken in de gemeente en kernen. Als er woningen worden toegevoegd aan de voorraad gaat dit om woningen waarvoor een kwalitatieve behoefte bestaat, en vindt dit enkel plaats op plekken waar dit van meerwaarde is voor de omgeving: structuurversterking.

De gemeente ziet in dat de markt niet altijd voorziet in de invulling van de behoefte naar bijvoorbeeld middenhuur of levensloopbestendige woningen. Wanneer hier geen sturing aan wordt gegeven, blijven er doelgroepen tussen wal en schip vallen omdat er geen geschikt aanbod voor hen is. Daarnaast wil de gemeente zoveel mogelijk meewerken aan nieuwbouw op structuurversterkende plekken. Dit zijn niet altijd de locaties met de makkelijk beschikbare gronden, of laagste kosten voor nieuwbouw. Ook dit vraagt om sturing vanuit de gemeente. De gemeente wil echter wel haar faciliterende rol behouden en de markt zo veel mogelijk vrijlaten. De gemeente kiest er daarom voor om niet alle eisen vooraf vast te leggen in bestemmingsplannen, maar om op basis van het afwegingskader het gesprek aan te gaan met initiatiefnemers.

Kernpunten woonvisie	Visie Wonen Meerssen	Bod 2023	Uitvoerder / initiatiefnemer
Kwalitatieve behoefte op lange termijn In Meerssen is er geen kwantitatieve behoefte aan meer woningen, dus moet nieuwbouw kwalitatief iets toevoegen. Doorstroommodellen laten een tekort aan nultredenwoningen en appartementen zien, zowel in het koop- als (midden)huursegment. Om ouderen een passende woning aan te bieden en om de doorstroming op de woningmarkt op gang te brengen is het toevoegen van kwalitatief goede seniorenwoningen noodzakelijk.	Wonen Meerssen heeft concrete plannen voor de herontwikkeling van de locatie Gasthuishof (fase 1) in het centrum van Meerssen. In de eerste fase worden 8 niet-levensloopbestendige en 17 verouderde levensloopbestendige woningen gesloopt om plaats te maken voor circa 50 nieuwe levensloopbestendige woningen. De gemeente Meerssen heeft in de Omgevingstafel aangegeven dit plan in hun woningprogrammering als prioritair aan te merken.	Wonen Meerssen zal de RO-procedure en aanvraag omgevingsvergunning afronden en een start maken met de aannemersselectie. (I)	Wonen Meerssen / Gemeente Meerssen

<p>Nieuwbouw op structuurversterkende plekken</p> <p>De gemeente vindt het belangrijk dat vernieuwing en kwaliteitsverbetering plaatsvindt op de meest wezenlijke plekken. Eerst wordt binnen bestaand stedelijk gebied gezocht naar mogelijkheden, voordat daarbuiten wordt gebouwd en nieuwbouw wordt hoofdzakelijk toegevoegd op structuurversterkende plekken in de centrumkernen Meerssen en Bunde. Kleinschalige initiatieven die goed aansluiten bij de behoefte van de (moderne) senioren worden echter ook in kleinere kernen toegestaan.</p>	<p>Wonen Meerssen heeft concrete plannen voor de herontwikkeling van de locatie Gasthuishof (fase 1) in Meerssen. De herontwikkeling vindt plaats op een structuurversterkende plek in het centrum van Meerssen, dichtbij voorzieningen en openbaar vervoer. Daarnaast zal Wonen Meerssen in het belang van het versterken van het aanbod van appartementen in de koopsector in de kern Ulestraten haar gronden aan de Sint Catharinastraat in Ulestraten verkopen aan een externe ontwikkelaar.</p>	<p>Wonen Meerssen zal de bouwplannen voor de herontwikkeling van het Gasthuisplantsoen in Meerssen nader uitwerken. (I)</p> <p>Wonen Meerssen zal haar gronden aan de Sint Catharinastraat in Ulestraten verkopen aan een externe ontwikkelaar ten behoeve van de bouw van appartementen. (H)</p>	<p>Wonen Meerssen / Gemeente Meerssen</p>
<p>Partnerschap bij herstructureringsopgaven gemeente</p> <p>Om de (sociale) woningvoorraad in de gemeente een kwaliteitsimpuls te geven, werkt de gemeente in partnerschap met Wonen Meerssen aan herstructureringsopgaven, zoals de herinrichting van de locaties Gasthuishof en De Gansbeek in Meerssen.</p>	<p>Wonen Meerssen werkt nauw samen met de gemeente Meerssen aan de herontwikkeling van de locatie Gasthuishof in Meerssen. Daarnaast wil Wonen Meerssen participeren in toekomstige woningbouwprojecten die de gemeente wil realiseren, bijvoorbeeld de herinrichting van de locatie Gansbeek in Meerssen.</p>	<p>Wonen Meerssen en de gemeente werken in partnerschap aan herstructureringsopgaven (I).</p>	<p>Wonen Meerssen / Gemeente Meerssen</p>

5. Leefbaarheid en integrale wijkaanpak

Kernpunten woonvisie	Visie Wonen Meerssen	Bod 2023	Uitvoerder / initiatiefnemer
<p>Aanpak schuldenproblematiek / huurachterstanden</p> <p>De woonvisie gaat niet in op de aanpak van schuldenproblematiek, maar de gemeente biedt diverse voorzieningen ter ondersteuning van financieel kwetsbare groepen met als doel hen in staat te stellen volwaardig te participeren en betalingsproblemen te voorkomen of op te lossen.</p>	<p>Huisuitzettingen passen niet binnen de missie van Wonen Meerssen. Daarom neemt zij maatregelen om huisuitzetting door huurachterstand te voorkomen, zoals een betalingsregeling. Dreigende huisuitzettingen worden tijdig gemeld bij het Sociaal Team van de gemeente en besproken in het overleg Openbare Orde en Veiligheid (OOV). Lukt het niet om een huisuitzetting te voorkomen, dan wordt deze na vonnis slechts geannuleerd indien vóór ontruimingsdatum minimaal 75% van de hoofdvordering is betaald en voor het restant een betalingsregeling is getroffen van maximaal 10 maanden.</p>	<p>Mocht het tot een huisuitzetting en inboedelontruiming komen, dan heeft het college van B&W een wettelijke zorgplicht voor het meevoeren én opslaan van de inboedel. Een toezichthouder van de gemeente dient hiervan een proces-verbaal op te stellen. (H)</p>	<p>Gemeente Meerssen</p>
<p>Inzet middelen voor leefbaarheid</p> <p>De gemeente heeft diverse middelen om leefbaarheidsinitiatieven van burgers (financieel) te ondersteunen, zoals het burgerinitiatief en de Participatie- & Inspraakverordening Gemeente Meerssen 2022 Ook kan er vanuit de samenleving een initiatief ontstaan, waarbij de gemeente aansluit (overheidsparticipatie). Ook speelt de gemeente een verbindende rol tussen bewoners die zich inzetten voor het behoud van de leefbaarheid in hun dorp door middel van zogenaamde dorpslabs.</p>	<p>Als sociale verhuurder en eigenaar van grote delen van straten en buurten levert Wonen Meerssen een belangrijke bijdrage aan een prettige en leefbare woonomgeving. Samen met onze huurders en netwerkpartners zorgen we dat onze buurten schoon, heel en veilig zijn en blijven.</p>	<p>Gemeente Meerssen en Wonen Meerssen werken waar nodig en mogelijk samen om de leefbaarheid in de gemeente Meerssen te verbeteren. (I)</p>	<p>Gemeente Meerssen / Wonen Meerssen</p>

<p>Aanpak drugshandel en hennepsteelt De woonvisie gaat niet in op de aanpak van drugshandel en hennepsteelt, maar de gemeente zet in op het voorkomen en bestrijden van hennepsteelt en handel in verdovende middelen. Zij heeft daartoe in 2012 het Hennepconvenant Limburg ondertekend. Vast beleid van de gemeente is dat de burgemeester op basis van de wet bestuursdwang toepast en overgaat tot sluiting van panden voor een bepaalde periode als er sprake is van hennepsteelt en/of drugshandel.</p>	<p>Wonen Meerssen zet in op het voorkomen en bestrijden van hennepsteelt en handel in verdovende middelen en heeft daartoe in 2012 het Hennepconvenant Limburg ondertekend.</p>	<p>Wonen Meerssen zet bij constatering van hennepsteelt en/of drugshandel in op vrijwillige huuropzegging. Is de huurder niet bereid de huur zelf op te zeggen, dan vordert Wonen Meerssen ontruiming van de woning en ontbinding van de huurovereenkomst. Indien de huurder definitief vertrokken is uit de woning zal de burgemeester niet tot sluiting van de woning over gaan.</p>	<p>Gemeente Meerssen / Wonen Meerssen</p>
--	---	--	---

6. Bijzondere doelgroepen

Kernpunten woonvisie	Visie Wonen Meerssen	Bod 2023	Uitvoerder / initiatiefnemer
<p>Woonwagengewoners Een specifieke woonvorm binnen Meerssen vormen de woonwagens. Er bestaat in de gemeente een opgave om het Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsen-beleid, opgesteld door de Rijksoverheid, uit te voeren. Concreet betekent dit dat de gemeente de opdracht heeft om de behoefte aan standplaatsen helder in beeld te krijgen, zodat een woningzoekende woonwagengewoner met banden met de gemeente, binnen een redelijke termijn kans heeft op een standplaats. De provincie Limburg heeft voor alle Limburgse gemeenten de behoefte aan standplaatsen gepeild. In Meerssen is de behoefte geschat op circa 19 standplaatsen, waarvan grotendeels (sociale) huur. Samen met de corporaties willen we de behoefte aan standplaatsen en huurwoningen voor woonwagengewoners in onze gemeente verkennen. Daarnaast onderzoekt de gemeente momenteel of het mogelijk is om over te gaan tot uniformering van de belangstellendenregistratie en het verhuurproces met betrekking tot woonwagens en standplaatsen op (sub)regionaal niveau via Thuis in Limburg.</p>	<p>Er is geen woonwagengewonent in de gemeente Meerssen. Voor Wonen Meerssen zijn woonwagengewoners ook geen aparte doelgroep. Wonen Meerssen zal dan ook geen nieuwe woonwagens meer beheren. Voor bestaande woonwagens zal Wonen Meerssen de mogelijkheden verkennen om deze waar mogelijk in eigendom over te dragen aan de huidige huurders.</p>	<p>Wonen Meerssen zal geen nieuwe woonwagens meer beheren. Voor bestaande woonwagens zal Wonen Meerssen de mogelijkheden verkennen om deze waar mogelijk in eigendom over te dragen aan de huidige huurders. (I)</p>	<p>Gemeente Meerssen / Wonen Meerssen</p>

<p>Statushouders</p> <p>Asielzoekers worden statushouders zodra ze een verblijfsvergunning krijgen. Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) koppelt deze statushouders aan gemeenten, die hen passende woonruimte moeten aanbieden. De woonvisie gaat niet in op het huisvesten van statushouders. In het afsprakenkader 2021-2022 heeft de gemeente aangegeven om samen met de omliggende gemeenten en de corporaties die in de regio werkzaam zijn de mogelijkheden te bekijken om gezamenlijk een locatie te realiseren waar met name alleenstaande statushouders tijdelijk gehuisvest kunnen worden, bijvoorbeeld een oude school of een locatie voor flexwoningen. Flexwoningen zijn eventueel ook geschikt om andere urgente woningzoekenden, zoals echtbrekers en herintreders in de maatschappij een dak boven het hoofd te bieden.</p>	<p>De taakstelling voor het huisvesten van statushouders is de afgelopen jaren nagenoeg volledig ingevuld door Wonen Meerssen. Dit is geen gemakkelijke opgave en er is inmiddels nauwelijks draagvlak meer in de wijken. Omdat het huisvesten van statushouders een taakstelling voor de gemeente is verwacht Wonen Meerssen dat de gemeente zich inspant om te bewerkstelligen dat ook andere verhuurders woningen beschikbaar stellen en om te overleggen met andere gemeentes in de regio over samenwerking bij de huisvesting van statushouders.</p>	<p>Wonen Meerssen werkt binnen haar mogelijkheden mee aan het huisvesten van statushouders, rekening houdend met reeds in een complex, straat of buurt gehuisveste statushouders om een gemêleerde samenstelling van de buurt te bewerkstelligen en segregatie te voorkomen. (H)</p> <p>Wonen Meerssen is bereid om mee te werken aan de realisatie van een locatie voor de huisvesting van statushouders / andere urgente woningzoekenden in flexwoningen. (I)</p>	<p>Gemeente Meerssen / Wonen Meerssen</p>
--	---	---	---