



Meerjarige Prestatie afspraken

Activiteitenoverzicht, Eijsden Margraten

2022

2023

2024

2025

2026

Gemeentekaart Eijsden Margraten 2021

Huurdersoordeel

Bewoners



Nieuwe
huurders



Reparatie
verzoek



Vertrokken
huurders

Bron: Aedes benchmark 2021

Toegankelijkheid



194
woningen

BAT 1

(Wandelstok geschikt)



0
woningen

BAT 2

(Rollator bewoonbaar)



0
woningen

BAT 3

(Rolstoel bewoonbaar)



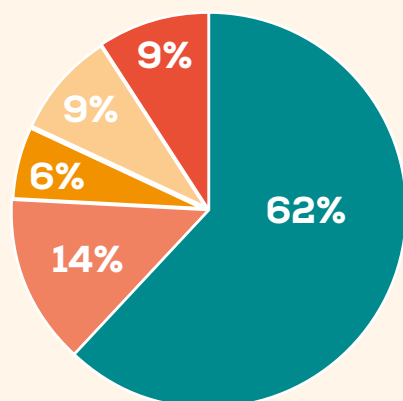
0
woningen

BAT 4

(Zorggeschikt/verpleegzorg thuis)

Betaalbaarheid

Huurklassen



- Goedkoop
- Betaalbaar laag
- Betaalbaar hoog
- Duur tot liberalisatiegrens
- Vrije huur boven liberalisatiegrens

Huurachterstand op 31-12-2021 alle gemeenten

Totaal alle gemeenten

€ 533.474

0,75%



bewonersparticipatie



We hebben **80** sleutelfiguren,

64 bewonerskrachten,

53 bewonerscommissieleden en

6 bestuursleden van Servaassleutel.



Duurzaamheid

Verdeling energielabels

Label	Ultimo 2021
A+	2,9%
A	23,9%
B	29,9%
C	36,2%
D	4,1%
E	2,6%
F	0,3%
G	0,0%

Op basis van energie-index



Vastgoed

Aantal woningen 31-12-2021

Zelfstandig **606**

Onzelfstandig **0**

Intramuraal zorgvastgoed **10**

Vastgoedtransformaties 2021



0
Sloop



0
Nieuwbouw



0
Aankoop

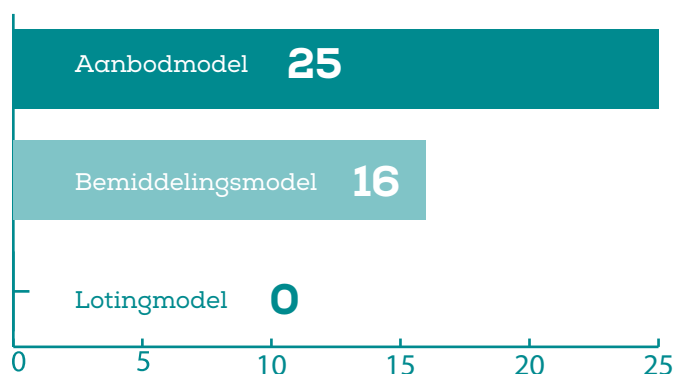


2
Verkoop



Woningtoewijzing

Aantal toewijzingen via Thuis in Limburg



Toewijzing specifieke doelgroepen

WMO	0
Maatwerk (opvang/GGZ)	3
Zeer moeilijk plaatsbaren	0
Statushouders	4
Totaal	7

**Onze inzet voor
2023 en verder...**





Betaalbaarheid

Energiearmoede

In 2022 zijn de energieprijzen door allerlei ontwikkelingen sterk gestegen, waardoor er bij steeds meer huishoudens sprake is van energiearmoede.

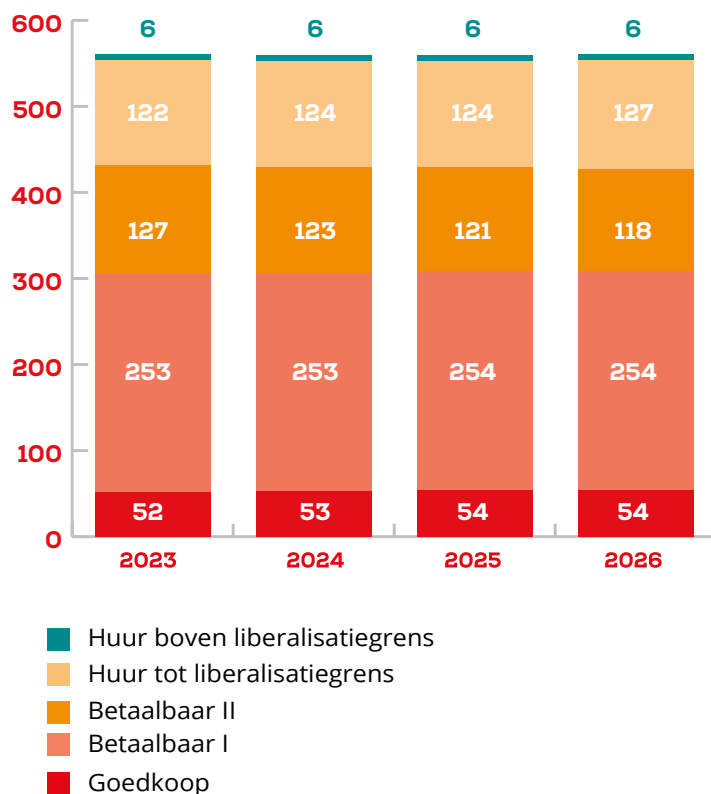
Dit fenomeen komt het meest voor onder huishoudens in de sociale huursector (ca 80%). Daarom maken wij ons sterk om energiearmoede zoveel mogelijk tegen te gaan. Dit betekent een inzet op bewustwording en gedragsverandering onder onze bewoners. Daarnaast kunnen bewoners ondersteund worden door kleine maatregelen te treffen in de woning.

Woonlasten

Wij hebben een bredere kijk op betaalbaarheid. Daarom spreken we niet alleen over huurlasten, maar over woonlasten. De energielasten vormen ook een belangrijk deel van de totale woonlasten. Door investeringen in verduurzaming reduceren wij de energielasten van onze huurders. De huurdersbijdrage (door middel van een huurverhoging of via de servicekosten) die wij hiervoor vragen is gebaseerd op de tabel in het Sociaal Huurakkoord. Hierdoor blijven de totale woonlasten op zijn minst gelijk of levert dit een voordeel op voor onze bewoners. Onze inzet op reductie van de energievraag door treffen van maatregelen, met name het isoleren van onze huurwoningen gaat de komende jaren onverminderd door. Ook plaatsen we in beperkte mate zonnepanelen. Hierdoor blijven de woonlasten voor onze huurders betaalbaar.

We bekijken samen met onze huurdersbelangenvereniging, de andere corporaties en de gemeente hoe wij ons streefhurenbeleid kunnen vertalen naar een woonlastenbeleid. Nieuwe wet- en regelgeving op het gebied van huurprijsbeleid (hervorming huurtoeslagstelsel, introductie normhuren) vormt daarbij een belangrijk kader. In 2022 zal op basis van de nationale bouw- en woonagenda en de programma's die hieruit voortkomen meer duidelijkheid ontstaan.

Prognose betaalbaarheid (DAEB woning)





Preventie van schulden

Servatius vindt het van groot belang om in een vroegtijdig stadium situaties waar schuldenproblematiek voorkomt inzichtelijk te krijgen, om op die manier een passende oplossing te kunnen bieden en huisuitzettingen zoveel mogelijk te voorkomen. Aangezien preventie van schulden primair een taak is van de gemeente, verwachten wij hierin een coördinerende en regisserende rol van de gemeente. Zelf zetten wij ook mensen en middelen in op het huurincasso proces. Servatius heeft in 2020 samen met de andere C8 corporaties het Woonlastenpact ondertekend als samenwerkingsbasis voor het ontplooiën van (regionale) initiatieven op het vlak van schuldhulpverlening en preventie.

Activiteit(en)	Fase	Wederkerigheid
Samen met bewoners en gemeente uitvoering geven aan plan van aanpak energiearmoede Onze bijzondere aandacht gaat uit naar meest kwetsbare bewoners binnen ons huurdersbestand.	Uitvoering	Commitment en Inzet van mensen en middelen uit alle deelnemende organisaties. Bovenal vragen wij de gemeente om het grootste gedeelte van de beschikbare gelden vanuit het Rijk bij onze bewoners terecht te laten komen.
Versnelling verduurzaming woningen met E,F en G labels.	Onderzoek	Het maken van goede procesafspraken en het voeren van soepele vergunningenprocedures, met name voor complexen met een beschermde status.
Vertaling van streefhuurbeleid naar woonlastenbeleid.	Onderzoek	Het creëren van een gemeenschappelijke basis als onderlegger voor nieuw beleid. Het betaalbaar houden van de gemeentelijke lasten.

Voor onze
woonruimteverdeling
zijn we aangesloten bij
Thuis in Limburg (TiL).



Woonruimteverdeling

Wij streven naar een goede balans in het beschikbaar stellen van onze vrijgekomen woningen voor woningzoekenden. Wij doen dit via het aanbod model en via bemiddeling voor bijzondere doelgroepen en sturen hier op via ons toewijzingsbeleid, op basis van de gezamenlijke afspraken met de andere corporaties en de gemeente Eijsden- Margraten in het jaarplan woonruimteverdeling en de bijbehorende woonbegroting. Hierbij gaan we steeds meer uit van slaagkansen voor de diverse doelgroepen en leeftijdsklassen.

Activiteit(en)	Fase	Wederkerigheid
De Aanbevelingen en conclusies uit het Woonbehoefte onderzoek uit 2022 vertalen naar afspraken over de woonruimteverdeling.	Uitvoering	We vragen de gemeente om in het kader van de huidige afspraken en de doorontwikkeling van de huidige systematiek geen huisvestingsverordening in te stellen.





Wonen met zorg en specifieke doelgroepen

Binnen het woningaanbod heeft Servatius voldoende geschikte huisvesting voor specifieke doelgroepen. Deze doelgroep groeit in omvang en diversiteit.

Door de dubbele vergrijzing zien we een behoefte aan meer zorggeschikte c.q. levensloopbestendige woningen.

Onze toekomstige zorggeschikte nieuwbouwwoningen voldoen minimaal aan het niveau BAT2 Rollator bewoonbaar. In 2022 heeft Servatius een beleid voor scootmobiel opgesteld.

Op basis van dit beleid willen we voorzien in voldoende en veilige stallingsmogelijkheden in onze complexen.

Naast onze reguliere vastgoedprojecten initiëren en realiseren we huisvesting voor doelgroepen met een specifieke behoefte. Dit is meestal maatwerk.

Op die manier geven we invulling aan inclusiviteit. Samen met netwerkpartners stemmen we woonwensen en benodigde begeleiding af en stimuleren we ketensamenwerking.

Activiteit(en)	Fase	Wederkerigheid
Uitbreiding (bestaande) woonwagenlocaties	Realisatie	De gemeente financiert de grond (daar waar van toepassing), inrichtingskosten en kosten voor infrastructuur van additionele standplaatsen.
Realisatie stallingsplekken voor scootmobiel	Realisatie	De gemeente heeft een zorgplicht in het kader van de WMO. In het kader van de realisatie van additionele stallingsplekken vragen we de gemeente om cofinanciering om dit mogelijk te maken.



Veiligheid

Veiligheid en handhaving zien we als een primaire taak van de Gemeente. Servatius signaleert namens bewoners en verwacht adequate opvolging/aanpak door de Gemeente. Veiligheid zien we als een belangrijke voorwaarde om mee te doen. Als bewoners zich niet veilig voelen, zullen ze minder bereid zijn om deel te nemen in de wijk. De veiligheid en gezondheid van onze huurder is mede onze verantwoordelijkheid.

Wij doen hieraan geen concessies, enerzijds vanuit wet- en regelgeving maar ook vanuit de zorgplicht. Met het project Veilig Wonen zetten we in op de

technische veiligheid van de woning: wij brengen o.a. de aanwezige open verbrandingstoestellen terug, voorzien onze woningen van rookmelders, verwijderen (saneren) asbest volgens de geldende regels. Daar waar mogelijk passen we bij renovaties het politiekeurmerk veilig wonen (PKVW) toe. Tot slot treffen we veiligheidsmaatregelen in onze woningen, zoals het plaatsen van rookmelders, het uitvoeren van APK keuringen, legionellapreventie etc. Hiervoor is een budget van ruim 1,3 miljoen voor opgenomen in de begroting.



Leefbaarheid

Servatius investeert in mooi, schoon, heel en veilig. Dit doen we niet alleen, maar samen met de gemeente, politie, zorg- en welzijnspartijen. Leefbaarheid en de kwaliteit van de woning en leefomgeving bepalen het woongenot. Om de leefbaarheid in de wijken en complexen te verhogen zal Servatius komende jaren sterk inzetten op de eigen rol maar ook op de rol van netwerkpartners en huurders. Dit vanuit een gezamenlijk belang. Participatie en wederkerigheid speelt hierbij een grote rol. We zullen meer en meer op gaan treden als facilitator en regisseur waarbij we wel onze eigen verantwoordelijkheid vanuit huurrecht zullen blijven invullen.

Op basis van ons Sociaal beleid, vanuit de kernbegrippen signaleren, verbinden en activeren, hebben wij het aandeel actieve bewoners binnen ons huurdersbestand de afgelopen jaren vergroot.. Ook de komende jaren blijven we bouwen aan een netwerk van actieve bewoners, waarbij een aantal teams door middel van coaching, training en opleiding ook naar een volgende fase doorgroeien en een bijdrage leveren aan schoon, heel en veilig.



Activiteit(en)	Fase	Wederkerigheid
Ontwikkelen leefbaarheidstool.	Uitvoering/ realisatie	Servatius vraagt de gemeente om binnen de kaders van de AVG relevante data beschikbaar te stellen
Deelname Buurtbemiddeling	Uitvoering	Gemeente en corporaties maken passende afspraken over de financiering
Starten met een nieuwe team Bewonerskrachten in Eijsden, die een bijdrage gaan leveren aan schoon, heel en veilig.	Realisatie	Het faciliteren van Bewonerskrachten door meldingen over o.a. de openbare ruimte adequaat op te pakken en hierbij te ondersteunen.





Ontwikkeling woningvoorraad

Voor het realiseren van een toekomstbestendige woningvoorraad toetst Servatius periodiek haar streefportefeuille met bijbehorende transformatieopgave. Zo zorgen we dat we juiste koers volgen en onze woningvoorraad blijft aansluiten bij de samenstelling en behoefte van onze doelgroep.

De plannen worden binnen de kaders van de Omgevingsvisie uitgevoerd. Daarnaast hebben wij samen met de andere corporaties wijkvisies opgesteld. De uitkomsten hiervan geven een beter inzicht in de toekomstige opgave en de gewenste samenstelling van onze woningvoorraad op wijkniveau. Via onze projecten leveren wij een bijdrage aan de fysieke aanpak van buurten en wijken. Realisatie van sociale huur kan alleen plaatsvinden binnen de juiste kaders en condities.

Daarom verzoeken we de gemeente om een passend aandeel sociale huur op te nemen in bestemmingsplannen. Daarnaast vragen we de gemeente om een actief grondbeleid te voeren, zodat wij in staat zijn om ook sociale huurwoningen te realiseren in wijken en buurten waar het aandeel sociale huur relatief laag is.

Overzicht vastgoedtransformaties



Nieuwbouw



Sloop



Renovaties

2023	0	0	0
2024	0	0	0
2025	0	0	0
2026	0	0	0



Duurzaamheid

Servatius zet in op een duurzame woningvoorraad. Maatschappelijk zien we de tendens dat grondstoffen en energieverbruik worden teruggebracht om onze aarde voor toekomstige generaties te behouden en te beschermen. Op basis van de klimaatdoelen betekent dit dat de gebouwde omgeving uiterlijk in 2050 CO2 neutraal dient te zijn. Momenteel spelen er meerdere ontwikkelingen waardoor de politiek heeft besloten de gebouwde omgeving versnelt gasloos te maken.

Daarentegen spelen nog tal van onzekerheden en afhankelijkheden, omdat nog niet in alle gevallen duidelijk is welke alternatieven voorhanden zijn en welke investeringen dit vergt.

We dragen naar vermogen bij (zowel organisatorisch als financieel) en pakken de verduurzaming niet alleen op, maar gezamenlijk met huurders, gemeenten, bouwbedrijven en collega-corporaties. Met bouwbedrijven wordt over nieuwe innovatieve ideeën gesproken en met collega-corporaties over het slim aanbesteden van renovaties en verduurzamingen. Ten aanzien van dat laatste neemt Servatius deel aan de collectieve inkoop verduurzaming (Kraamkamers) in samenwerking met de andere C8 corporaties.

In eerste instantie zetten wij in op een reductie van de energievraag door onze woningen goed te isoleren. In tweede instantie kijken wij naar het zelf opwekken van energie door het plaatsen van zonnepanelen bij renovatie en nieuwbouwprojecten.



Label	2023	2024	2025	2026
A++	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
A+	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
A	30,3%	30,2%	30,2%	30,2%
B	35,9%	35,9%	35,9%	35,9%
C	28,9%	28,8%	28,8%	28,8%
D	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%
E	1,8%	1,9%	1,9%	1,9%
F	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
G	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Gemiddelde index	1,30	1,29	1,29	1,29
Gemiddeld label ultimo jaar	B	B	B	B

Vanaf 1 januari 2021 is een nieuwe meetmethodiek (NTA 8800) van toepassing. Als woningen opnieuw worden afgemeld kan dit zowel een positieve als negatieve invloed hebben op de ontwikkeling van de energielabels.

Samen met u werken wij aan een thuis

Servatius Wonen & Vastgoed

Wim Duisenbergplantsoen 41
Maastricht
T (043) 328 43 00
M servatius@servatius.nl

