

# Samen aan de slag in Gemeente Beekdaelen

<b>Gemeente:</b>	<b>Beekdaelen</b>
<b>Woningcorporaties:</b>	<b>Wonen Zuid, Wonen Limburg, Weller, ZOwonen</b>
<b>Huurdersorganisaties:</b>	<b>Huurdersraad Wonen Zuid, St. Huurdersbelangen Zuid Limburg, Huurderskoepel Brunssum-Schinveld, Bewonersraad ZOwonen</b>



**Jaarschijf prestatieafspraken 2025**

# Inleiding

In deze jaarschijf benoemen we welke resultaten we in 2025 willen behalen om bij te dragen aan de realisatie van onze meerjarige doelen en ambities, welke onder meer zijn vastgelegd in de meerjarige Prestatieafspraken 2025-2028. Een belangrijk deel benoemen we langs vaste acties en indicatoren (aantal nieuwbouw, sloop, renovatie, aantal betaalbare woningen, energielabelstappen, ontruiming, het huisvesten vergunninghouders et cetera). Daarnaast is er ruimte voor nieuw beleid dat inspeelt op actuele ontwikkelingen en opgaven. We formuleren afspraken zoveel mogelijk SMART. We spreken af wat we in een jaar kunnen realiseren en we zorgen daarbij voor capaciteit en middelen. Gedurende het jaar zien we actief toe op de uitvoering van de afspraken en aan het einde van het jaar toetsen we of we gerealiseerd hebben wat we hebben afgesproken.

**Per thema benoemen we activiteiten op 3 niveaus:**

1. **Gezamenlijke speerpunten:** Dit zijn afspraken die om verdere uitwerking en afstemming vragen en die we belangrijk en urgent vinden om in het prestatiejaar gezamenlijk op te pakken. Denk aan het samen optrekking in de doorvertaling van (nieuwe) wet en regelgeving naar lokaal beleid, het maken van samenwerkingsafspraken, het ontwikkelen van instrumenten of voorzieningen of het doen van onderzoek of visievorming. We reserveren hiervoor capaciteit en zo nodig middelen en benoemen welk resultaat we aan het einde van het jaar behaald willen hebben. In het begin van het jaar maken we een planning en starten we zo nodig een projectgroep. We zijn kritisch op het aantal speerpuntafspraken dat we maken in relatie tot wat we in dat prestatiejaar kunnen realiseren.
2. **Realisatieafspraken:** Hier vermelden we welke bijdragen elke partij concreet gaat leveren aan en aansluitend bij de opgaven en doelen uit de Nationale prestatieafspraken, provinciale woondeals en de regionale en lokale meerjarige prestatieafspraken, én waarvoor we (medewerking van) tenminste één andere partij nodig hebben om ze te realiseren. Afspraken op basis van wederkerigheid dus.
3. **Activiteiten ter kennisgeving:** naast activiteiten waar we elkaar direct nodig hebben, werken individuele partijen ook aan eigen activiteiten. Bijvoorbeeld een pilot met batterijopslag, een regeling om doorstroming te bevorderen, het opzetten van een buurttuin met bewoners, het verkennen van toepassing van conceptbouw of het starten van een samenwerking met een zorgpartner. Initiatieven en ontwikkelingen die belangrijk zijn en bijdragen aan de doelen rond de vijf centrale thema's, maar waarbij geen sprake is van noodzaak tot samenwerking en wederkerigheid en ook geen concrete prestatieafpraak en evaluatie voor nodig is. Ze zijn wél vermeldenswaardig, zodat partners kennis kunnen nemen van de ontwikkelingen en initiatieven en desgewenst aan kunnen haken of over kunnen nemen.

# Inhoudsopgave

**Factsheet 2025**

**Onze speerpunten voor 2025**

**Prestatieafspraken per thema:**

- 1. Beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie**
- 2. Betaalbaarheid**
- 3. Duurzaamheid**
- 4. Wonen, zorg en maatschappelijke doelgroepen**
- 5. Leefbaarheid**
- 6. Samenwerking en informatie-uitwisseling**

**Ondertekening**

**Bijlagen:**

- **Definities**
- **Legenda**

# Factsheet:

## Wonen in gemeente Beekdaelen

We werken aan

49



NIEUWE WONINGEN

### Duurzaamheid



We zetten  
**+730**  
Labelstappen



10

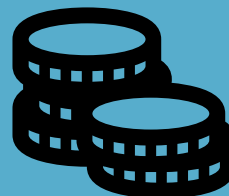
WONINGEN  
SLOPEN

RUIMTE VOOR NIEUWE KWALITEIT

### Betaalbaarheid

Inzet op betaalbaar houden van  
sociale huurwoningen

**-0,5%**



onder CAO-loonstijging

64

Toegankelijke woningen



39 rollatorgeschikt

25 rolstoelgeschikt

### Subsidies

*Gezamenlijk met elkaar blijven verkennen  
welke subsidies aangetrokken kunnen  
worden en zo bijdragen aan het realiseren  
van onze gedeelde woonopgave*

#### Huisvesten bijzondere doelgroepen

- Vergunninghouders
- Maatschappelijke opvang
- Beschermd Wonen



### Goed wonen



**177 woningen**  
**renovatie**  
**met verduurzaming**

### Leefbaarheid

Gebiedsgericht samenwerken aan vitale wijken



# Speerpunten voor 2025



We werken samen hard aan goede en betaalbare woningen in vitale en leefbare wijken en buurten voor mensen die zijn aangewezen op een corporatiewoning. Voortdurend spelen we in op maatschappelijke opgaven, wijzigende wet- en regelgeving en actuele thema's. In het meerjarig kader prestatieafspraken 2025-2028 hebben we een doorkijk gegeven waar we in 4 jaar aan willen werken en waar we aan het einde van die periode willen staan. We realiseren ons ook dat niet alles in één jaar kan. Een aantal opgaven vraagt om gezamenlijke uitwerking en afstemming, waarvoor tijd, middelen en menskracht nodig zijn. We zijn realistisch in wat we in een jaar kunnen. Daarom benoemen we gericht speerpunten die we komend jaar samen oppakken én opleveren.

## 1 Speerpuntafspraken 2025



SMART



1.1	<p>In het kader van de (aankomende) wet Versterking Regie Volkshuisvesting trekken partijen in 2025 samen op bij de ontwikkeling van de urgentieregeling (onderdeel van de Huisvestingsverordening) voor de verplichte urgente doelgroepen vanuit het Rijksprogramma een Thuis voor iedereen en het vaststellen van de informatie-uitwisseling voor de overige (aandachts-) doelgroepen.</p> <p>Kanttekening Gemeente: Gezien dit een samenwerking betreft op gebieden Wonen en het Sociaal Domein dient nog uitgekristalliseerd te worden waar het primaat ligt. Daarbij speelt tevens dat er een Bestuurscommissie Wonen &amp; Herstructurering bestaat in onze regio waaraan bevoegdheden zijn overgedragen.</p>	<p>In het eerste kwartaal van 2025 brengen de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties in beeld hoe, in welke mate en volgens welke lopende afspraken en instrumenten de urgente en aandachtsgroepen uit het Rijksprogramma Een Thuis voor iedereen” momenteel al gehuisvest worden en welke aanvullende afspraken (al dan niet in de vorm van een regionale urgentieverordening, danwel aanvullende afspraken of instrumenten binnen de woonruimteverdeling van corporaties) nog nodig zijn. Partijen bespreken de tussentijdse bevindingen in het bestuurlijk overleg prestatieafspraken (maart/april 2025)</p>	<p>Gemeente Corporaties Huurdersorganisaties</p>	<p>Thema's: Beschikbaarheid / Wonen en Zorg</p>	<p>Monitor invullen lopende het jaar</p>
1.2	<p>Opstellen/bijdragen aan regionale Woonzorgvisie: Toekomstvisie Wonen, Welzijn en Zorg Parkstad Limburg</p>	<p>De gemeente (Sociaal Domein) betreft corporaties en huurdersorganisaties actief bij het inhoudelijk tot stand komen van de Woonzorgvisie. Deze dient samen met een uitvoeringsagenda uiterlijk in 2025 te zijn vastgesteld.</p>	<p>Gemeente Corporaties Huurdersorganisaties</p>	<p>Thema: Wonen, Zorg en Maatschappelijke doelgroepen</p>	<p>Monitor invullen lopende het jaar</p>
1.3	<p>In de komende prestatieafspraken zal de cijfermatige opgave wat betreft Woondeal Limburg inzichtelijk moeten worden en vervolgens opgewerkt worden naar een plan/rapport waarin de gemeenten duidelijkheid geeft over welke locaties zij daarin voorziet.</p> <p>Woonprogrammering</p>	<p>De gemeente werkt aan een meerjarige woonprogrammering waarin alle beschikbare locaties (onder embargo) in beeld worden gebracht waar de opgave ingevuld kan worden. Nadat de cijfermatige opgave inzichtelijk is (inzet: Q4 2024) zal er opgewerkt worden naar een plan/rapport (ultimo Q3-2025) waarin de gemeente ook duidelijkheid geeft over welke locaties zij daarin voorziet. De corporaties worden graag actief betrokken bij de keuze van locaties, de keuze van programmering en de planning. Ook willen we graag dat er afspraken gemaakt worden tussen gemeente en de andere corporaties over de investerende partij per locatie, waarbij uitgangspunt is dat de onrendabele investeringen fair verdeeld zullen worden.</p>	<p>Gemeente corporaties</p>	<p>Thema: Beschikbaarheid</p>	<p>Monitor invullen lopende het jaar</p>

# Beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie



Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties werken samen aan de beschikbaarheid van passende en betaalbare woningen. Samen zorgen ze er voor dat er voldoende sociale huurwoningen zijn voor mensen die daarop zijn aangewezen. We zorgen ervoor dat dit technische goede, veilige en duurzame woningen zijn, die passen bij de wensen van verschillende doelgroepen. We toetsen of ons woningaanbod blijft passen bij de vraag van de (toekomstige) huurders en passen onze strategie daar op aan. Corporaties houden vraag en aanbod in balans en verbeteren hun woningaanbod door Sloop, Nieuwbouw, Verkoop, Aankoop, Onderhoud en Renovatie. Als we het nog niet weten doen we Onderzoek naar de gewenste toekomststrategie.

## 2. Realisatieafspraken beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie

### 2.1 Sloop



Nuinhofwijk Nuth gefaseerde uitvoering masterplan (51 gezinswoningen 2025-2031) *Genoemd aantal is indicatief en mede afhankelijk van welke locaties beschikbaar komen voor de sloop.	10 woningen	10 Grondgebonden gezins	10 BAT 0 Drempels en trappen	05 Goedkoop 05 Betaalbaar 1	Wonen Zuid	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
--	-------------	-------------------------	------------------------------	--------------------------------	------------	--



## 2.2 Nieuwbouw



Integrale herstructurering Nuinhofwijk Nuth. Gefaseerde uitvoering masterplan (31 LLB- en 12 gezinswoningen, BAT 3-4 of 0) *Genoemd aantal is indicatief en mede afhankelijk van welke locaties beschikbaar komen voor de sloop.	8 woningen	8 Grondgebonden gelijkvloers of Grondgebonden gezins	8 BAT 0 Drempels en trappen of BAT 3 Rolstoelgeschikt	8 Betaalbaar 2	Wonen Zuid	Monitor invullen lopende het jaar
Nieuwbouw Beekstraat bij bestaand complex. Verdeeld over twee bouwdelen van ieder 8 app. (Beekstraat en Rooseveltstraat) Schinveld	16 woningen	16 Gestapeld met lift	BAT 4 Zorggeschikt	16 Betaalbaar 2	Weller	Monitor invullen lopende het jaar
Holidayday Nuth	25 woningen 2 gemeenschappelijke ruimten	25 Gestapeld met lift	25 BAT 3 Rolstoelgeschikt	25 Duur	Wonen Limburg	Monitor invullen lopende het jaar



## 2.3 Renovatie



Geen renovatietrajecten in 2025	00 woningen				Wonen Limburg ZOwonen	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
Integrale herstructurering Nuinhofwijk Nuth. Gefaseerde uitvoering masterplan (67 gezinswoningen) <i>*Aantal woningen indicatief, mede afhankelijk van beschikbare woonblokken voor restauratie</i>	6 woningen	6 Grondgebonden gezins (EFG-labels)	6 BAT 0 Drempels en trappen	6 Betaalbaar 1	Wonen Zuid	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
Renovatie & verduurzaming 169 woningen Schinveld (Dr. Poelsstraat, Pastoor Brounsstraat, Rozenstraat, Tulpenstraat, Van Bronsfeltstraat e.o.) Gemeente draagt in samenwerking met Weller zorg voor de verduurzaming van de tussengelegen particuliere woningen (ca. 25).	169 woningen	169 Grondgebonden gezins	169 BAT 0 Drempels en trappen	32 Goedkoop 117 Betaalbaar 1 19 Betaalbaar 2 01 Duur 00 Geliberaliseerd	Weller Gemeente	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
Transformatie Aan de Platz 30 in Schinveld tot 2 MGW	02 woningen	02 Gestapeld met lift	02 BAT 0 Drempels en trappen	02 Betaalbaar 1	Weller	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>





## 2.4 Verkoop



Geen woningverkoppen voorzien	0 woningen	Over eventuele verkoop van (enkele) woningen gericht op herhuisvesting in de Nuinhofwijk vindt alsdan afstemming in de Stuurgroep Nuinhofwijk plaats.	Wonen Zuid	Monitor invullen lopende het jaar
Verkoop 26 EGW woningen Schinveld op verschillende locaties. Adviesaanvraag aan huurderskoepel Brunssum-Schinveld.	26 woningen	26 eengezinswoningen	Weller	Monitor invullen lopende het jaar
In 2024 voorbereidingen getroffen 4 complexen te verkopen (57 woningen). Mogelijkheid gemeente en huurdersorganisaties voor een zienswijze. Gemeente is in beginsel positief bij verkoop aan een andere corporatie.	57 woningen	45 eengezinswoningen 12 gestapelde woningen	ZOwonen	Monitor invullen lopende het jaar

## 2.5 Aankoop



Nuinhofwijk Nuth (2025-2029: 21) * Genoemd aantal woningen is indicatief. 22 van 43 woningen reeds aangekocht.	5 woningen	5 Grondgebonden gezins	Wonen Zuid	Monitor invullen lopende het jaar
Aankoop 15 MGW Beekstraat in Schinveld (Beekstaete) van Vanhier Wonen	15 woningen	Aankoop complex met 15 MGW	Weller	Monitor invullen lopende het jaar
Aankoop grond Amstenrade, overdracht gronden Gyselaar	15-20 woningen	In 2024 hebben gemeente en ZOwonen de vaststellingsovereenkomst (en koopovereenkomsten) getekend voor de aankoop door de gemeente van grondstuk aan de Altaarstraat en voorgenomen aankoop van het grondstuk aan de Gyselaar door ZOwonen. De aankoop/verkoop van de grond aan de Altaarstraat is eind 2024 formeel gerealiseerd. De verkoop/aankoop van het grondstuk aan de Gyselaar volgt zodra gemeente juridisch en economisch eigenaar is van de BS De Verrekijker en de RvC van ZOwonen hier finale goedkeuring voor geeft. De aangekochte grond zal ingezet worden voor de realisatie van 15-20 levensloopbestendige woningen. Zodra de aankoop geformaliseerd is zal ZOwonen het interne besluitvormingsproces te doorlopen. Daadwerkelijke startdatum is afhankelijk van afronding bestemmingsplanprocedure bij gemeente. Daarna is circa 1,5 jaar nodig voor concretiseren van de plannen en start bouw. Voortgang is afhankelijk van proces bij gemeente.	ZOwonen	Monitor invullen lopende het jaar



## 2.6 Onderzoek



Onderzoek transformatie 1 op 1 woningen Emmastraat	08 woningen	08 Gestapeld zonder lift	08 BAT 0 Drempels en trappen	08 Goedkoop	Weller	Monitor invullen lopende het jaar
Schimmert (Mooi Leven Huis). Zit momenteel in haalbaarheidsfase	NTB woningen	NTB Grondgebonden gelijkvloers NTB Grondgebonden gezins NTB Gestapeld zonder lift NTB Gestapeld met lift NTB Anders,...	NTB BAT 0 Drempels en trappen NTB BAT 1 Wandelstokgeschikt NTB BAT 2 Rollatorgeschikt NTB BAT 3 Rolstoelgeschikt NTB BAT 4 Zorggeschikt	NTB Goedkoop NTB Betaalbaar 1 NTB Betaalbaar 2 NTB Duur NTB Geliberiseerd	Wonen Limburg	Monitor invullen lopende het jaar
Schimmert nieuwe ontwikkeling Hoofdstraat e.o. Onderzoek haalbaarheid en fasering	33 woningen	33 Grondgebonden gelijkvloers of Grondgebonden gezins	33 BAT 0 Drempels en trappen of BAT 2 Rollatorgeschikt	33 Betaalbaar 2	Wonen Zuid	Monitor invullen lopende het jaar
Schimmert nieuwe ontwikkeling Hoofdstraat e.o. Onderzoek haalbaarheid en fasering	30 woningen	30 Gestapeld met lift	30 BAT 2 Rollatorgeschikt	15 Betaalbaar 1 15 Duur	Wonen Zuid	Monitor invullen lopende het jaar
Onderzoek naar renovatiemaatregelen Donatusstraat eo (Nuth) Geplande start renovatie 2026	97 woningen	97 Grondgebonden gezins (EFG-labels)	97 BAT 0 Drempels en trappen	Mix Goedkoop Betaalbaar 1 Betaalbaar 2 en Duur	Wonen Zuid	Monitor invullen lopende het jaar
Amsterrade: Raadhuisplein/Put-Straat. In 2026 verwachte sloop 23 woningen. In 2025 onderzoeken welke woningen hier terug te bouwen. Event. Start bouw op zijn vroegst in 2027.	ntb	ntb	ntb	ntb	ZOwonen	Monitor invullen lopende het jaar

Corporaties en gemeente zijn over bovenstaande onderzoeksprojecten in overleg. Op het moment dat helder is dat en in welke vorm een project doorgang kan vinden, besluiten corporaties over de realisatie. In deze besluitvorming is de financiële stand van zaken en de investeringsmogelijkheden op dat moment een belangrijke afwegingsgrond.



## 2.7 Overige afspraken beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie



<b>2.7.1</b>	De corporaties in Parkstad gaan in 2025 de regionale afstemming verder aanscherpen om een nog completer beeld te krijgen van de vastgoedopgave en toetsen de haalbaarheid hiervan met de mogelijkheden. Dit gaat o.a. in op: verduurzaming, uitfasering EFG labels, flexwoningen, aanpassing/bouw seniorenwoningen, particuliere voorraad, vernieuwde woonconcepten en de relatie met de Woondeal Limburg.	Corporaties Gemeenten (via Stadsregio Parkstad)	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
<b>2.7.2</b>	Alle partijen bekijken hoe beschikbaarheid vergroot kan worden. Gemeente geeft (onder embargo) inzage in welke locaties hiervoor in aanmerking komen en welke interne processen zij kan optimaliseren om realisatie te versnellen en corporaties bekijken op welke wijze zij sneller tot realisatie komen (bouwstroom is hier eentje van)	Gemeente Corporaties	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
<b>2.7.3</b>	Gemeente en Wonen Zuid onderzoeken gezamenlijk de haalbaarheid van de planontwikkeling van 30 appartementen en 33 grondgebonden woningen in het ontwikkelplan Schimmert en de realisatie door Wonen Zuid. Bij gebleken haalbaarheid leggen gemeente en Wonen Zuid in 2025 afspraken vast in een intentieovereenkomst (e.e.a. conform afspraken in de SOK Nuinhofwijk).	Gemeente Wonen Zuid	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
<b>2.7.4</b>	Vanuit onze gezamenlijke ambitie om toe te werken naar inclusieve wijken, kunnen we bij specifieke (nieuwe) projecten of complexen afwijken van bestaande afspraken ten aanzien van de woonruimteverdeling. Hier bepalen we bij de ontwikkelfase tijdig de kaders.	Corporaties	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>



## Activiteiten en ontwikkelingen kwaliteit en vastgoedtransitie ter kennisgeving



Conform Nationale Prestatieafspraken besteden we extra aandacht aan woningverbetering gericht op het voorkomen van vocht en schimmelvorming, het saneren van loden leidingen en asbest en het bevorderen van de brandveiligheid.	Corporaties
Corporaties zorgen er middels onderhoud en renovatie voor dat woningen in goede technische staat blijven. Voor het vaststellen van de technische kwaliteit hanteren we de conditiescore (NEN-methodiek, score 1 is nieuwbouwkwaliteit, score 6 is slechte kwaliteit). We zorgen ervoor dat onze woningen (m.u.v. van sloopwoningen) een conditiescore van tenminste 4 of beter hebben. Voordat de conditiescore lager dan 4 dreigt te worden voeren we onderhoud uit.	Corporaties
Transformatie. Bijv. van kantoorpanden en schoolgebouwen	Wonen Limburg
Ontwikkelen woonvormen tegen eenzaamheid	Wonen Limburg
Flexwoningen. Meedenken met gemeente over ontwikkelperspectieven, ook in relatie met permanente woningen (welke geschikter/wenselijker op een bepaalde locatie?)	Corporaties Gemeente Huurdersbelangenverenigingen
In de gemeente Beekdaelen is 18% van het woningaanbod van corporaties in de sociale huursector. Daarnaast is er een beperkt aanbod van sociale huurwoningen in het particuliere verhuursegment. Zowel in de Nationale Prestatieafspraken (NPA) als in de regionale en lokale Woonvisie en in de Woondeal Limburg is het streven in elke gemeente naar 30% sociale huur toe te groeien. De gemeente houdt bij het opstellen of herijken van het omgevingsplan rekening met de afspraken zoals vastgelegd in de Woondeal.	Gemeente
De Bewonersraad ZOwonen – gemeente Beekdaelen stemt niet in met de mogelijkheid van complexgewijze verkoop van sociale huurwoningen aan (een) derde(n). Tevens verwijzen zij naar hetgeen zij hebben aangegeven in de Meerjarige Prestatieafspraken Beekdaelen 2025-2028 (onder het thema “Beschikbaarheid en vastgoedtransitie”, kopje “verkoop”, laatste alinea.	Bewonersraad ZOwonen – gemeente Beekdaelen

# Betaalbaarheid



Samen zorgen we er voor dat wonen betaalbaar blijft voor de mensen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Corporaties wijzen daarvoor woningen toe die passen bij het inkomen en informeren mensen over welke woonlasten passend zijn. Gezamenlijk zijn we waakzaam op het gebied van woonlastenontwikkeling en het ontstaan van knelpunten hierin en spannen we ons in om de totale woonlasten laag te houden. Mensen die het moeilijk hebben om de huur te betalen bieden we ondersteuning. Daarbij werken we met elkaar samen. Uithuiszetting op basis van huurachterstand proberen we zoveel mogelijk te voorkomen. Belangrijk aandachtspunt is het tegengaan van (energie)armoede.

## 3 Realisatieafspraken betaalbaarheid



<p><b>3.1</b></p>	<p>Woningcorporaties wijzen woningen toe conform de eisen van <b>Passend Toewijzen en Europees (DAEB) Toewijzen</b>. [Definitie zie bijlage]. Voor Europees toewijzen geldt dat maximaal 7,5% van de vrijgekomen woningen mag worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens. De wet biedt ruimte om dit percentage te verhogen naar 15%. Gemeente, huurdersorganisaties en corporaties spreken af dat corporaties in 2025 gebruik kunnen maken van de verruiming naar 15% gezien de opgaven rond het huisvesten van bijzondere doelgroepen, om een goede balans en flexibiliteit te behouden en herstructureringsopgaven. In 2025 gaan gemeente, corporaties en huurdersorganisaties gezamenlijk het gesprek aan om voor gemeente Beekdaelen te kijken hoe en waarvoor de uitbreiding van 7,5% naar 15% op dit moment binnen de gemeente gebruikt wordt en welke (gewenste) ontwikkelingen richting de toekomst (zoals doorstroming, 'magic mix', kansen voor bewoners uit eigen kern) hierop van invloed zijn. Indien de conclusies uit dit overleg hiertoe aanleiding geven, wordt de afspraak over de wettelijke toewijzingsnormen voor 2026 aangepast / aangescherpt.</p>	<p>Corporaties Gemeente Huurdersorganisaties</p>	<p><i>Monitor invullen lopende het jaar</i></p>
<p><b>3.2</b></p>	<p>Corporaties spannen zich in om woningen betaalbaar te houden voor de doelgroep van beleid en zetten zich in om de huurstijging zoveel mogelijk te beperken. In de landelijke prestatieafspraken is de huursomstijging in 2025 begrensd op 0,5% beneden de CAO-loonontwikkeling. Op woningniveau bedraagt de maximale huurstijging de CAO-loonontwikkeling + 0,5%. Corporaties en huurdersorganisaties maken definitieve afspraken over het huurbeleid voor 2025 zodra de wettelijke kaders bekend zijn. Corporaties houden in hun begroting vooralsnog rekening met een (concernbrede) huursomstijging van:</p> <p>Corporaties kunnen per 01-7-2025 een inkomensafhankelijke huurverhoging voor huishoudens met een hoger inkomen doorvoeren. Corporaties staan (conform begroting) voorlopig als volgt tegenover de inkomensafhankelijke huurverhoging.</p>	<p>Wonen Zuid: CAO stijging – 0,5% Wonen Limburg: CAO stijging – 0,5% Weller: CAO stijging – 0,5% ZOwonen, CAO stijging -0,5%</p> <p>Wonen Zuid: geen inkomensafh. HV Wonen Limburg: geen inkomensafh. HV Weller: geen inkomensafh. HV ZOwonen: wel inkomensafh. HV</p>	<p><i>Monitor invullen lopende het jaar</i></p>



### 3 Realisatieafspraken betaalbaarheid (vervolg)



<b>3.3</b>	De Voorzieningenwijzer wordt voortgezet (gerichte inzet bij betalingsproblemen). Tevens is er een Woonlastentool beschikbaar via de website van Thuis in Limburg.	Corporaties Gemeente Huurdersorganisaties	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
<b>3.4</b>	Actief informeren inkomensondersteunende maatregelen (vanuit corporatie met eventuele doorverwijzing naar Voorzieningenwijzer). Inzet budget- en energiecoaches (Wonen-Limburg/Wonen Zuid) en uitbreiding energiecoaches (ZoWonen).	Corporaties Gemeente Huurdersorganisaties	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
<b>3.5</b>	Uitfaseren E,F,G.-labels. Uiterlijk in 2028 alle E,F,G.-labels uitgefaseerd voor woningen met duurzame exploitatie (dus niet met sloop- of renovatieplannen), wat scheelt in de energiekosten. Verwachte afname E/F/G-labels onder 4.3	Corporaties	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
<b>3.6</b>	Geen huurverhoging E,F,G-labels.	ZOwonen Weller	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
<b>3.7</b>	Het adviestraject rond het integraal huurbeleid 2025-2028 loopt nog. Het uitgangspunt binnen het herijkt huurbeleid is dat we de sociale doelgroep bedienen conform datgene wat landelijk als betaalbaar wordt gezien. We zorgen voor voldoende woningen per huurprijscategorie, aansluitend bij de behoefte. Ook binnen het herijkte huurbeleid passen wij inkomensafhankelijke huurverhoging toe, dit conform de regels vanuit de wetgeving. Daarmee kunnen we aan huishoudens met een hoger (midden)inkomen sneller een huur vragen die beter past bij de kwaliteit van de woning. Dit is belangrijk om goed te kunnen blijven investeren in nieuwbouw en verduurzaming en om huren voor huishoudens met een lager (midden)inkomen betaalbaar te houden.	ZOwonen	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
<b>3.8</b>	We voeren een actief incassobeleid gericht op het voorkomen en zo nodig oplossen van betaalbaarheidsproblemen bij huurders. Bij geconstateerde betalingsproblemen werken we samen rond vroegsignalering en schuldhulpverlening. In 2025 evalueren we onze samenwerking rond vroegsignalering. Op basis van de evaluatie stellen we in de eerste helft van 2025 herziene samenwerkingsafspraken rond vroegsignalering vast.	Gemeente Corporaties	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>



## Activiteiten en ontwikkelingen betaalbaarheid ter kennisgeving



We voeren schilisolatie uit van woningen zonder huurverhoging door te voeren.	Corporaties
De Bewonersraad ZOwonen - gemeente Beekdaelen zal zich sterk maken om ZOwonen op te roepen om pas op de plaats te maken door niet uit te gaan van een huursomstijging in de buurt van de CAO-loonstijging -0,5%, resulterend in een huurverhoging van maar liefst bijna 6% en roepen hen ook op om nu al te anticiperen op een voor de jaren 2025 en daarna te voeren inflatievolgend huurbeleid. Wij merken daarbij op dat een belangrijke en kwetsbare groep huurders geen loonontwikkeling heeft.	Bewonersraad ZOwonen – gemeente Beekdaelen

# Duurzaamheid



We werken voortdurend aan het verbeteren van de duurzaamheid van sociale huurwoningen. Niet alleen in het verlagen van het energieverbruik en daarmee de energielasten, maar ook in het toepassen van duurzame materialen en bouwtechnieken. Nieuwbouw voeren we zonder gasaansluiting uit. Daarnaast passen we energetische concepten toe als All-electric, Zeer Energie Zuinige woning (ZEZ) of Nul Op de Meter (NOM). Ook onderzoeken we de mogelijkheid voor aansluiting op warmtenetten en brengen we zonnepanelen aan op bestaande en nieuwe woningen. We verstrekken informatie gericht op bewustwording en gedragsverandering bij bewoners. We realiseren ons dat de verduurzamingsopgave omvangrijk is en dat we het samen moeten doen.

## 4 Realisatieafspraken duurzaamheid



4.1	<p>Nieuwe woningen bouwen we tenminste volgens de BENG-normen (Bijna Energie Neutraal). Waar mogelijk voeren we ook renovaties volgens de BENG-normen uit. Voor sommige projecten leggen we de lat nog hoger en bouwen we nieuwe woningen volgens het Zeer-Energie Zuinig (ZEZ) of Nul op de Meter (NOM) principe.</p> <p>In het prestatiejaar verwachten we het volgend aantal BENG, ZEZ of NOM woningen toe te voegen.</p>	<p><b>Toevoeging BENG/NOM/ZEZ</b>            16 woningen            25 woningen            16 woningen            00 woningen</p>	<p><b>Corporaties</b>            Wonen Zuid            Wonen Limburg            Weller            ZOwonen</p>	<p><i>Monitor invullen lopende het jaar</i></p>
4.2	<p>Door sloop-nieuwbouw, renovatie en onderhoud werken we voortdurend aan het verbeteren van de energetische kwaliteit van ons woningaanbod. De energetische verbetering drukken we uit in het aantal labelstappen. In het prestatiejaar verwachten we het volgend aantal labelstappen te maken.</p> <p><small>Noot: berekening labelstappen telkens t.o.v. gemiddeld label B. Bijv. sloop van een woning met label F is 4 labelstappen. Nieuwbouw van een woning met label A is één labelstap. Renovatie van label G naar label B zijn 5 labelstappen.</small></p>	<p><b>Verwachte realisatie labelstappen:</b>            223 labelstappen            NTB labelstappen (23 woningen door PO)            507 labelstappen            NTB labelstappen (24 woningen door PO)</p>	<p><b>Corporaties</b>            Wonen Zuid            Wonen Limburg             Weller            ZOwonen</p>	<p><i>Monitor invullen lopende het jaar</i></p>
4.3	<p>Door sloop-nieuwbouw, renovatie en onderhoud brengen we ook het aantal woningen met een energielabel E, F of G terug. Doelstelling hierbij is om eind 2028 alle woningen met een E-F-of G label te vervangen door een nieuwbouwwoning of te hebben verbeterd naar tenminste label D (met uitzondering van woningen met een sloopbesluit binnen 5 jaar of met een beschermde status). In het prestatiejaar verminderden we het aantal woningen met een E, F of G label met:</p> <p><small>NB: een stand van zaken/voortgang m.b.t verduurzaming wordt geleverd in het jaarlijkse Regio-SVB (zie ook afspraak 7.1)</small></p>	<p><b>Afname woningen E-F-G label</b>            24 woningen            23 woningen            169 woningen            21 woningen : door schilaaanpak + labelregistratie voorgaande jaren</p>	<p><b>Corporaties</b>            Wonen Zuid            Wonen Limburg            Weller            ZOwonen</p>	<p><i>Monitor invullen lopende het jaar</i></p>





## 4 Realisatieafspraken duurzaamheid (vervolg)



<b>4.4</b>	<p>We plaatsen zonnepanelen op onze woningen en wekken daarmee hernieuwbare energie op. In het prestatiejaar verwachten we het volgend aantal PV-panelen te plaatsen; ze worden aangeboden bij huurders. Plaatsing is afhankelijk van hun medewerking en technische mogelijkheden:</p> <p>Opmerking: plaatsen PV panelen is wel doelstelling uit NPA, maar omstandigheden zijn veranderd (verevening en terugleververgoeding).</p>	<b>Aantal PV-panelen</b> 96 panelen 00 panelen 650 panelen 37woningen (Amstenrade)	<b>Corporaties</b> Wonen Zuid Wonen Limburg Weller ZOwonen	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
<b>4.5</b>	<p>We halen woningen van het gas af. In het prestatiejaar verwachten we het volgend aantal (nieuwe of bestaande) woningen zonder gasaansluiting op te leveren:</p>	<b>Gasloze woningen</b> 08 woningen 25 woningen 00 woningen 00 woningen	<b>Corporaties</b> Wonen Zuid Wonen Limburg Weller ZOwonen	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
<b>4.6</b>	<p>Transitie duurzame energiebronnen. Bijdrage aan Wijkuitvoeringsplannen. Planning Nuth en Schinveld 2024-2026. Amstenrade en Oirsbeek 2025-2026. Betreffende corporaties betrekken bij opstellen van de wijkuitvoeringsplannen</p>	<b>Corporaties</b> Gemeente	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>	
<b>4.7</b>	<p>Energie lokaal opwekken en opstaan. Eventueel door gemeente ruimte beschikbaar stellen.</p>	<b>Wonen-Limburg</b> Gemeente	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>	
<b>4.8</b>	<p>Warmtepompen plaatsen, aantal NTB</p>	<b>Weller</b>	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>	
<b>4.9</b>	<p>Toekomstbestendig isoleren. Aantallen NTB</p>	<b>Weller</b>	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>	
<b>4.10</b>	<p>Verduurzaming door projectmatige aanpak: 24 woningen (DE)</p>	<b>ZOwonen</b>	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>	
<b>4.11</b>	<p>Om uitvoering te geven aan de sanering van E-F-G-labels voor 2029 en het verder verduurzamen van het woningaanbod is het nodig samen te werken en elkaar te faciliteren. Denk aan het wegnemen van belemmeringen rond flora en fauna, netcongestie, het spoedig doorlopen van RO-procedures, samenwerking rond vergroening en ontharding, inzet op het voorkomen van hittestress et cetera. Gemeente en corporaties spannen zich binnen hun mogelijkheden en vanuit hun eigen verantwoordelijkheid optimaal in om elkaar te faciliteren in het verduurzamen van woningen en de woonomgeving.</p>	<b>Gemeente</b> <b>Corporaties</b>	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>	



## Activiteiten en ontwikkelingen duurzaamheid ter kennisgeving



Circulair materiaalgebruik bevorderen bij vooraf aan te wijzen projecten. Materiaalstromen scheiden, indien mogelijk hergebruiken bij voorkeur op dezelfde locatie. Gemeentelijke ambitie 25% hernieuwbare/circulaire materialen gebruiken. We nemen samen verantwoordelijkheid voor circulair verwerken van sloopafval en het niet toepassen van toxische materialen conform de Handreiking Circulaire prestatieafspraken voor woningcorporaties en gemeenten.

Corporaties  
Gemeente

Bijdrage om woonomgeving klimaatadaptief te maken. Aanpassingen openbare ruimte tegen o.a. hittestress en wateroverlast. Bijv. tegelwippen en woningbouw-infra projecten met gemeente. De corporaties en gemeente zorgen bij nieuwbouw en herontwikkeling gezamenlijk dat het bebouwd gebied klimaatadaptief wordt ingericht. Dit wordt gedaan door het terugdringen van de hoeveelheid verharding, meer ruimte voor groen en voldoende ruimte voor water (zoals water lokaal verwerken en vasthouden). Er geldt een gezamenlijke opgave dat buurten gecreëerd worden waarbij risico's op wateroverlast, droogte en hitte worden verminderd. Gemeente en woningcorporaties informeren elkaar over voorgenomen projecten en zetten waar mogelijk in op het benutten van koppelkansen.

Corporaties  
Gemeente

# Wonen, zorg en maatschappelijke doelgroepen



De vraag naar wonen met zorg neemt toe. Dat komt onder andere door de extramuralisering, de vergrijzing, de behoefte en het beleid om langer thuis te wonen en de toename van ambulante zorg als gevolg daarvan. Wonen en zorg komen dus steeds meer samen in de woningen en in de woonomgeving. Hierdoor huisvesten we ook steeds meer kwetsbare burgers. Ook zijn er bewoners die net iets meer ondersteuning nodig hebben of bijzondere behoeften hebben, denk bijvoorbeeld aan de vergunninghouders of woonwagengewoners. Deze mensen zijn vaak aangewezen op een sociale huurwoning. Ons doel is om voldoende en passend aanbod te bieden voor deze groepen, met in de wijken focus op draagkracht, kansgelijkheid en aandacht voor iedereen. Naast woningaanbod zijn ook het voorzieningenniveau, de zorginfrastructuur en begeleiding van belang. Om mensen goed te kunnen helpen maken we concrete afspraken over de samenwerking en bijdrage van alle partijen: corporaties, bewoners, gemeente, zorg, welzijn en veiligheid.

## 5 Realisatieafspraken wonen, zorg en maatschappelijke doelgroepen



		Wonen Zuid	Wonen Limburg	Weller	ZOwonen	Monitor invullen lopende het jaar
<b>5.1</b>	Door nieuwbouw, renovatie en aankoop voegen we toegankelijke woningen toe aan het woningaanbod. In het prestatiejaar verwachten we het volgende aantal woningen:					
	<b>BAT-score 1:</b> Wandelstokgeschikt. Gelijkvloerse woning.	0	0	0	00	* WZ: Betreft nieuwbouw grondgebonden nulredenwoningen Nuinhofwijk. Aantal mede afhankelijk van beschikbaarheid ontwikkellocatie.
	<b>BAT-score 2:</b> Rollator bewoonbaar	8*	0	31	00	Weller: complex Beekstaete
	<b>BAT-score 3:</b> Rolstoel bewoonbaar	0	25	0	00	
	<b>BAT-score 4:</b> Verpleegzorg thuis. Extra ruime rolstoelwoning	0	0	0	00	
<b>5.2</b>	Opstellen/bijdragen aan Woonzorgvisie: Toekomstvisie Wonen, Welzijn en Zorg Parkstad Limburg De gemeente betreft corporaties en huurdersorganisaties actief bij het inhoudelijk tot stand komen van de Woonzorgvisie. Woonzorgvisie dient samen met uitvoeringsagenda uiterlijk in 2025 te zijn vastgesteld.	Corporaties Gemeente Huurdersorganisaties				Monitor invullen lopende het jaar



## 5 Realisatieafspraken wonen, zorg en maatschappelijke doelgroepen (vervolg)



5.3	In het eerste kwartaal van 2025 zullen partijen de mogelijkheden voor het invoeren van een Sociale Urgentieregeling onderzoeken mede op basis van opgedane ervaringen elders in Parkstad (pilot sociale urgentie Heerlen).	Corporaties Gemeente Huurdersorganisaties	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
5.4	Voor het toegankelijk maken van de toegangspaden rond de woningen aan Op den Toren en Donatusstraat te Nuth hebben Wonen Zuid en de gemeente (WMO) afspraken gemaakt over gezamenlijke uitvoering en bekostiging (50%-50%). Uitvoering en oplevering vindt plaats in 2024-2025.	Wonen Zuid Gemeente	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
5.5	We maken Wmo-samenwerkingsafspraken. Hiertoe worden eerst de knelpunten geïnventariseerd in een gezamenlijk overleg (Q1-2025). Onderdeel hiervan is ook het indiceren en toekennen van scootmobiel en het stallen van deze scootmobiel in woningen / woongebouwen.	Corporaties Gemeente Huurdersorganisaties	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
5.6	De corporaties dragen naar rato van hun woningbezit in Beekdaelen bij aan de taakstelling huisvesting vergunninghouders en stellen daarvoor maximaal 10% van hun voor verhuur vrijkomend aanbod huurwoningen tot de tweede aftoppingsgrens beschikbaar. Voor ZOwonen is 10% geen maximum. Doen wat nodig is, is het uitgangspunt. De gemeente blijft primair verantwoordelijk voor de realisatie van de taakstelling. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties bespreken begin 2025 de gevolgen van het voorgenomen kabinetsbeleid, om de taakstelling voor gemeente te laten vervallen en vergunninghouders niet langer met voorrang een woning toe te kunnen wijzen.	Gemeente Corporaties	Verdeelsleutel: 40% Wonen Zuid 10% Wonen Limburg 15% Weller 35% ZOwonen
5.7	Huisvesting woonwagenbewoners. Corporatie(s) blijven bereid te investeren, gemeente dient dan standplaatsen aan te leggen.  Wonen Zuid onderzoekt de haalbaarheid voor de ontwikkeling van 5 flexwoningen voor woonwagenbewoners nadat het college van B&W een besluit heeft genomen over de mogelijke locatie hiervoor. Gemeente en Wonen Zuid maken aansluitend afspraken over de condities om te komen tot een haalbare en vergunbare planontwikkeling.	Gemeente ZOwonen  Gemeente Wonen Zuid	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>



## 5 Realisatieafspraken wonen, zorg en maatschappelijke doelgroepen (vervolg)



<b>5.8</b>	Leidraad inclusieve wijken (pilot Amsterrade/Oirsbeek). Na doorlopen pilot met o.a. Gemeente, Cicero, huisartsen en zorg- en welzijnspartners. Ontstane netwerk gebruiken voor opzetten ontmoetingscarrousel in maatschappelijk vastgoed.	ZOwonen	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
<b>5.9</b>	Voorkomen Dak- en thuisloosheid. In Westelijke Mijnstreek wordt n.a.v. telling Ethos in 2024 het huidige beleid geëvalueerd. Ervaringen uit deze aanpak worden gedeeld in Beekdaelen.	ZOwonen	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
<b>5.10</b>	De woningcorporaties verhuren hun woningen via het gezamenlijke provinciale woonruimtebemiddelingsmodel Thuis in Limburg en leveren jaarlijks een Til-managementrapportage met de belangrijkste gegevens die de verhuur van woningen betreffen. In 2025 ontwikkelen de corporaties de rapportage kwalitatief door. Over de woonruimteverdeling stellen de partijen ieder jaar het Jaarplan Woonruimteverdeling op dat inzicht geeft (en terugkijkt) in het bedienen verschillende doelgroepen en de verdeling tussen aandachtgroepen en de reguliere woningzoekende. Voor 2025 zal minimaal 55% van de vrijkomende woningen aan de reguliere woningzoekende worden verhuurd.	Corporaties Gemeente Huurdersorganisaties	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>



## Activiteiten/ontwikkelingen wonen zorg en maatschappelijke doelgroepen ter kennisgeving



We nemen de leerpunten uit de Pilot doorstroming Kerkrade mee naar andere gemeenten waaronder Beekdaelen (inzake doorstroming i.v.m. mobiliteitsproblemen/toekomstige zorg-ondersteuningsvraag). We informeren onze partners in Beekdaelen over de aanpak resultaten en bespreken de mogelijkheden voor Beekdaelen.	Wonen Zuid
Bij het huisvesten van doelgroepen uit de maatschappelijke opvang en het beschermd wonen werken gemeenten en corporaties samen in Housing Zuid Limburg (Voorheen Housing Parkstad). Op basis van realisatiecijfers en prognose stelt het Regionaal Overleg Woningcorporaties (ROW) jaarlijks het aantal voor Housing beschikbaar te stellen woningen vast. Corporaties zetten in op een evenredige verdeling (fair share) van de beschikbaar te stellen woningen over de gemeenten in Parkstad. Corporaties dragen elk naar rato van hun woningaanbod in Parkstad bij aan de taakstelling.	Corporaties Gemeente
Wonen Zuid herijkt in 2025 haar visie op Wonen Welzijn en Zorg. Hiervoor is breed input opgehaald bij externe stakeholders. Na vaststelling informeren wij onze partners over de visie.	Wonen Zuid
We zetten in op het vergroten van het aanbod woningen in Beekdaelen met een BAT 2 t/m 4 score, door toevoeging van nieuwbouw en door mogelijkheden te benutten bij renovatie..	Wonen Zuid
Wonen Zuid past in het complex aan de Bavostraat (45 woningen, 3,8% totale woningaanbod WZ in Beekdaelen) bij voor verhuur vrijkomende woningen Maatwerktoewijzen toe, als onderdeel van een bredere aanpak samen met gemeente en maatschappelijk partners, gericht op het voorkomen van (ernstige) overlast en het verbeteren van de leefbaarheid.	Wonen Zuid
Corporaties wijzen vrijkomende woningen met een BAT-3 of 4 score bij voorrang toe aan huurders met een (toekomstige) zorgvraag.	Corporaties
Corporaties ontwikkelen binnen de woonruimteverdeling instrumenten ter bevordering van de doorstroming, met name gericht op het passend huisvesten van ouderen, doorstroming binnen de wijk en het vergroten van differentiatie. ZOWonen deelt de ervaringen in het woonconcept De Gyselaar in Amstenrade waarbij ZOWonen in 2025 een sociale beheerrol neemt om de woonintentie, samenleven en naar elkaar om kijken te stimuleren. Dit onder andere ter voorkoming van eenzaamheid en voorkomen van toename zorgvragen. De uitgangspunten woonconcept zijn hierbij leidend. Sociaal beheer faciliteert de bewoners om samen te komen, te ontmoeten en samen te doen. De dorpscoördinator kan hierbij een rol vervullen die aansluit bij de inclusieve wijk ambitie	Corporaties  ZOWonen

# Leefbaarheid



Leefbare kernen en wijken zijn van groot belang voor het welzijn, woongenot en de veiligheid van bewoners. Leefbaarheid gaat over de waardering van de woonbuurt qua samenstelling van bewoners (diversiteit, integratie versus monocultureel, separatie), de omgang tussen bewoners, hoe veilig men de buurt vindt, hoeveel overlast en hinder men ervaart, over de kwaliteit van de woningvoorraad, over voorzieningen in de buurt en over de kwaliteit van de publieke ruimte.

Gebieden die kwetsbaar zijn verdienen extra aandacht en inzet en een op maat gesneden gebiedsgerichte aanpak. Samen met partijen als zorginstanties, gemeente, politie en dorps/wijkbewoners willen wij de komende jaren de leefbaarheid goed houden waar deze voldoende is en versterken waar dat nodig is.

## 6 Realisatieafspraken leefbaarheid



6.1	Damoclesbeleid voortzetten. Ter voorkoming van o.a. drugshandel en hennepteelt. We zetten samen actief in op het voorkomen en bestrijden van hennepteelt en de handel in verdovende middelen. Bij constatering zetten corporaties in op vrijwillige huuropzegging dan wel vorderen wij –binnen de wettelijke mogelijkheden– ontruiming van de woning en ontbinding van de huurovereenkomst. De gemeente kan vanuit het Damoclesbeleid bestuursdwang inzetten om een woning (tijdelijk) te sluiten. Inzet daarbij is om sociale huurwoningen door sluiting niet onnodig lang aan de voorraad te onttrekken (ter voorkoming van leegstand) Jaarlijks brengen we het aantal ontruiming op grond van drugs of overlast en het aantal sluitingen in het kader van het Damoclesbeleid in beeld.	Corporaties Gemeente	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
6.2	De Integrale herstructurering van de Nuinhofwijk omvat naast de fysieke transitie een uitvoeringsprogramma rond sociaal economische structuurversterking. In 2022 is hiervoor het projectplan SES Nuinhofwijk vastgesteld. Dit projectplan krijgt ook in 2025 vervolg. Gemeente en Wonen Zuid geven gezamenlijk vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid uitvoering aan dit plan. Bevorderen vitale wijk met gezonde en actieve inwoners, waar mensen naar elkaar omkijken en zich veilig voelen. Ontmoeting en eigenaarschap van inwoners staat centraal.	Gemeente Wonen Zuid	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>



## 6 Realisatieafspraken leefbaarheid (vervolg)



6.3	Buurtbemiddeling: Sinds medio 2024 zijn er 2 dorpscoördinatoren werkzaam bij de gemeente. Meldingen via Grib 088-455 2590 (bestaande uit stichtingen CMWW en PIW/MIK-groep) Evaluatie (Heerlen) buurtbemiddeling en mogelijke uitbreiding Voortzetting buurtbemiddeling in gemeente Beekdaelen op de huidige wijze	Gemeente  Weller ZOWonen	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
6.4	Signaalfunctie. Laagdrempelig informeel contact en huisbezoeken: Signalen van zorgmijndend gedrag of financiële zorgen. Optrekken met gemeente en andere partijen voor vroegtijdige oplossingen. Daarna schakelen met juiste partijen zover dit binnen AVG-wetgeving momenteel mogelijk is. Gemeente: vroegsignalering belegd bij ISD-Kompas	Corporaties Gemeente Huurdersorganisaties	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
6.5	Inzet van talentmakelaars. Kennen buurten en hun bewoners. Inzet om het menselijke kapitaal zoveel mogelijk te benutten.	Wonen Limburg	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
6.6	In 2024 gestart met werven en opleiden Bewonerskrachten. In 2025 aanpak uitbreiden en bestendigen. Adhv eigen woonbelevingsonderzoek focus voor een wijk gekozen. Voornemen om omgeving Vonderstraat / Breijenrode in Schinnen hiervoor te selecteren	ZOWonen	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
6.7	Vergroening woonomgeving. Nav USP-woonbelevingsonderzoek vergroenings- en ontmoetingsplekken uitvoeren in samenwerking met bewoners en huurdersbelangenverenigingen na succesvolle aanpak in 2023 en 2024. Plannen voor Kerkstraat Sweikhuizen en Hof van Hoen Schinnen. Tevens ondersteuning bieden bij succesvolle aanpak tegelwippen. Betreft ondersteuning bieden aan bewoners (welke initiatieven kunnen indienen). Eerste aanzet en zichtbaar resultaat loopt in de Vonderstraat in Schinnen. De gemeente neemt haar rol en draagt bij indien het openbaar groenperceel (eigendom van gemeente) betreft.	ZOWonen Huurdersorganisatie Bewonersraad ZOWonen Beekdaelen Gemeente	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
6.8	Projectmatige aanpak ernstige overlast en ondermijning. Samenwerking gemeente intensiveren en netwerk tegen woonoverlast verstevigen. Hierbij kan ZoWonen haar ervaringen vanuit andere gemeenten inbrengen.	ZOWonen	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>





## 6 Realisatieafspraken leefbaarheid (vervolg)



<b>6.9</b>	In 2024 inventarisatie behoefte jongeren plaatsgevonden. In 2025 in samenspraak met gemeente en PIW (Partners in Welzijn) in kaart brengen welke concrete acties uitgezet zullen worden. Bijv. campagne bewustwording bereiken 18 jarige leeftijd, educatie inzake financiën of op jezelf gaan wonen.	ZOwonen	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
<b>6.10</b>	Ontmoetingsruimtes. Op initiatief van bewoners meedenken over functionaliteit en toegevoegde waarde van ontmoetingsruimtes in bezit van ZOwonen, naar het voorbeeld van De Root. Bezien waar er al ontmoetingsruimtes zijn en in kaart brengen waar en hoe de meeste impact gerealiseerd kan worden.	ZOwonen	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
<b>6.11</b>	Op basis van intentieovereenkomst Schinveld (juni 2023) tussen gemeente, regio en woningcorporaties zal in 2025 een Dorpsontwikkelingsplan voor Schinveld worden ontwikkeld.	Gemeente Weller	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
<b>6.12</b>	De binding van Huurderskoepel Brunssum-Schinveld met hun achterban wordt gestimuleerd door het actieve beheer van website (met contactgegevens) en social media. Door het stimuleren en bijstaan van bewonerscommissies, activiteitencommissies en klankbordgroepen, zorgen wij voor input vanuit die achterban, waarbij bezoeken van de jaarvergadering een must is. Daarnaast bezoeken wij huurders thuis en bieden hulp in geval van problemen met Weller. Verder initiëren wij bijeenkomsten met actuele onderwerpen voor alle huurders, bijvoorbeeld de Voorzieningenwijzer of Cybercrime/babbeltrucs.	Huurderskoepel Brunssum-Schinveld Weller Gemeente	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>



## Activiteiten en ontwikkelingen leefbaarheid ter kennisgeving



Bewonersbetrokkenheid. Voortdurend kijken naar aanvullende en alternatieve vormen van participatie. Bijv. huurderspanels en bewonerskrachten. Bijv. een lezing met aansluitend het gesprek aangaan met bewoners. Met deze info aan de slag om betrokkenheid te verbeteren en het activeren van bewoners.	Corporaties Huurdersorganisaties Gemeente
Ontmoetingsruimtes. Op initiatief van bewoners meedenken over functionaliteit en toegevoegde waarde van ontmoetingsruimtes.	Corporaties Huurdersorganisaties Gemeente
Leegstandsbeheer. Bij langer leegstaande woningen voor onderhoud of sloop. Deze zijn gevoelig voor vandalisme. Leegstandsbeheer om veiligheid in de wijk te vergroten.	Corporaties
Projectmatige aanpak ernstige overlast en ondermijning. Samenwerking gemeente intensiveren en netwerk tegen woonoverlast verstevigen.	Corporaties Gemeente Huurdersorganisaties
Regie voeren op integrale aanpak kwetsbare gebieden (wijken) met maatschappelijke partners. Corporaties direct betrekken bij fysieke aanpak.	Gemeente
We spannen ons gezamenlijk in om de leefbaarheid in buurten en wijken te verbeteren.	Corporaties Gemeente
Gemeente en corporaties hebben budget beschikbaar (Leefbaarheidsfonds) om bewonersinitiatieven gericht op ontmoeting en vitale en leefbare wijken te faciliteren. We informeren elkaar over initiatieven die met leefbaarheidsmiddelen ondersteund worden en wijzen bewoners actief op de mogelijkheden. Daarbij wordt ook gekeken naar gelden van de Limburgse Leefbaarheidsaanpak (Provinciaal Leefbaarheidsfonds).	Corporaties Gemeente Huurdersorganisaties

# Samenwerking en informatie uitwisseling



## 7 Realisatieafspraken samenwerking en informatie uitwisseling



7.1	<p><b>We informeren elkaar elk jaar over:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De corporaties delen elk jaar gegevens over hun vastgoedvoorraad en ontwikkeling langs de thema's (beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en zorg/ouderen). De corporaties brengen deze cijfers samen in de module Regio-SVB van het GIS-systeem Woonatlas Limburg (Etil). De Woonatlas is toegankelijk voor gemeente en ROH.</li> <li>De corporaties delen elk jaar gegevens over de woonruimteverdeling via Thuis in Limburg. Hiervoor gebruiken we de afgesproken format.</li> <li>De corporaties maken elk jaar de realisatiecijfers voor passend en DAEB-toewijzen inzichtelijk en bespreken de uitkomsten.</li> <li>Corporaties maken in de evaluatie het aantal ontruiming op grond van huurachterstand inzichtelijk.</li> <li>Gemeente informeert de corporaties over de taakstelling en voortgang huisvesting vergunninghouders.</li> </ul>	Gemeente Corporaties Huurdersorganisaties	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
7.2	Gemeente, corporaties en huurdersorganisatie volgen het proces voor het maken van prestatieafspraken conform de gewijzigde Woningwet. Na uitbrengen van de biedingen, vertalen corporaties hun bieding z.s.m. naar concrete afspraken passend binnen het format van de jaarschijf prestatieafspraken.	Gemeente Corporaties Huurdersorganisaties	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
7.3	De corporaties en gemeente verkennen ook in 2025 gezamenlijk welke middelen in de vorm van subsidies aangetrokken kunnen worden en zo bijdragen aan het realiseren van onze gedeelde woonopgave.	Gemeente Corporaties	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
7.4	Partijen beseffen dat volkshuisvestelijke ambities in gezamenlijkheid en integraal ingevuld dienen te worden mede conform de Samenwerkings- en Procesafspraken zoals die in het Meerjarig kader PA Beekdalen 2025-2028 gemaakt zijn. E.e.a. wordt ingevuld conform de gedefinieerde processen in de Woningwet en de aankomende Wet Versterking Regie Volkshuisvesting dan wel overige relevante wet- en regelgeving.	Gemeente Corporaties Huurdersorganisaties	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
7.5	Na het indienen van de biedingen door de corporaties en voor het 1 <sup>e</sup> inhoudelijk overleg prestatieafspraken, maken we een tussenstap waarbij corporaties hun bod invullen in het format voor de jaarschijf	Corporaties	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>

# Ondertekening



Over deze prestatieafspraken hebben d.d. 02-12-2024 te Beekdaelen overeenstemming bereikt:

 Henk Beijnders, wethouder			
 Ramon Testroote, bestuurder	 Ger Peeters, bestuurder	 Barry Braeken, bestuurder	 Janine Godderij, bestuurder
 René Sulmann, bestuurslid	 Marianne Plag, voorzitter	 Wendy Beder-Glasbergen, voorzitter	 Huub Aretz, bestuurslid

Corporaties toetsen hun portefeuillestrategie aan de investeringsruimte op basis van de herziene parameters en waarderingsgrondslagen. Corporaties ondertekenen voor de uitvoering van deze prestatieafspraken onder voorbehoud van goedkeuring RvC en mits passend binnen de beschikbare investeringsruimte. Over realisatie van (nog niet begrote) onderzoeksprojecten, nemen corporaties een definitief besluit als voor het project een haalbare planontwikkeling is vastgesteld en de investering past binnen de investeringsruimte van de corporatie. De gemeente tekent onder voorbehoud van (financiële) mogelijkheden en benodigde (bestuurlijke) besluitvorming.

# Definities



## Toelichting op realisatie van transitiestrategieën (thema Beschikbaarheid en Vastgoedtransitie)

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

## Toelichting op gebruikte afkortingen voor woningtypologie (thema Beschikbaarheid):

<b>Grondgebonden gelijkvloers</b>	Grondgebonden woning met volledig woonprogramma op begane grond
<b>Grondgebonden gezins</b>	Grondgebonden woning met woonprogramma op meerdere verdiepingen
<b>Gestapeld zonder lift</b>	Meergezins (gestapelde) woning zonder lift
<b>Gestapeld met lift</b>	Meergezins (gestapelde) woning met lift

## Wettelijke eisen rond toewijzing van sociale huurwoningen (thema Betaalbaarheid):

Woningcorporaties moeten bij de woningtoewijzing voldoen aan de wettelijke eisen rond Passend en DAEB (Europees) toewijzen:

<b>DAEB-toewijzen:</b>	DAEB-toewijzingsregels: Tenminste 92,5% van alle (op)nieuw te verhuren woningen met een huurprijs onder de liberaliseringsgrens (DAEB-segment) moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de eerste DAEB-inkomensgrens. Maximaal 7,5% mag worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen vanaf de DAEB-inkomensgrens. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties hebben de mogelijkheid om op gemeenteniveau het percentage voor vrije toewijzing van 7,5% te verruimen naar 15%.
<b>Passend Toewijzen</b>	Van alle toewijzingen aan huishoudens met een huurtoeslaggerechtigd inkomen, moet bij tenminste 95% van verhuringen een woning zijn toegewezen met een huurprijs onder de voor het betreffende huishouden geldende aftoppingsgrens.



## Toelichting corporatievoorraad naar huurprijsklassen en indicatie doelgroepen (bedragen per 01-01-2024) (thema's beschikbaarheid en

Huurprijscategorie	Toelichting huurprijscategorie	Indicatie Doelgroep
Goedkoop	Netto huur tot kwaliteitskortingsgrens (€ 454,47)	Jongeren 18 tot 23 jaar en laagste inkomens
Betaalbaar 1	Van kwaliteitskortingsgrens tot eerste aftoppingsgrens (€ 650,43)	1 en 2 persoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
Betaalbaar 2	Van eerste aftoppingsgrens tot tweede aftoppingsgrens (€ 697,07)	3 en meerpersoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
Duur	Van tweede aftoppingsgrens tot liberaliseringsgrens (€ 879,66)	Inkomen huurtoeslaggrens tot DAEB-grens
Geliberaliseerd	Boven liberaliseringsgrens	Inkomen boven DAEB-grens

### Wettelijke inkomensgrenzen doelgroep van beleid per 01-01-2024 (thema Betaalbaarheid):

<b>Huurtoeslaggerechtigd inkomen:</b>	1-persoons huishouden max. € 27.725 (AOW > € 27.225) en 2- en meerpersoons huishouden max. € 37.625 (AOW > € 36.675)
<b>DAEB-inkomensgrens gewijzigde woningwet:</b>	1-persoons huishouden max. € 47.699 en 2- en meerpersoons huishouden max. € 52.671

### Verbeteren van de energetische kwaliteit en verduurzamen van woningen (thema Duurzaamheid):

<b>Nieuwbouw ZEZ en NOM</b>	Een nieuw te bouwen woningen voldoet (volgens bouwbesluit) tenminste aan de eisen van een Zeer Energie Zuinige woning (ZEZ). Een Nul Op de Meter woning (NOM) produceert over het hele jaar ten minste net zoveel energie als er verbruikt wordt en is daarmee energieneutraal.
<b>Verbeteren van Energielabel</b>	Met sloop onttrekken we woningen met een slechte energetische kwaliteit aan de woningvoorraad. Hiervoor bouwen we Zeer Energie Zuinige (ZEZ) woningen of Nul Op de Meter (NOM) woningen terug. De energetische verbetering drukken we uit in labelstappen. Bijv.: Met het slopen van een woning met label F en nieuwbouw van een ZEZ-woning (label A en hoger), realiseren we voor die woning een verbetering van 5 labelstappen. Bij renovatie verbeteren we het huidige label van een woning (door o.a. schilisolatie en installatieverbetering), naar een hoger energielabel. Voorbeeld: Bij verbetering van een woning met label F naar label B realiseren we 4 labelstappen. In 2028 moeten alle woningen met energielabels E, F of G gesaneerd zijn, m.u.v. woningen met een beschermd status en woningen die dan binnen 5 jaar gesloopt worden. De in de afspraak genoemde labelstappen zijn een inschatting. Naast labelverbetering bij renovatie verbeteren we ook de energetische kwaliteit van woningen bij regulier planmatig onderhoud. Te behalen labelstappen bij onderhoud zijn vooraf moeilijk te bepalen. Sinds 2023 worden isolerende maatregelen zonder huurverhoging uitgevoerd.
<b>Gasloze woningen</b>	De rijksoverheid heeft als doel gesteld dat Nederland in 2050 gasloos en de CO <sub>2</sub> -uitstoot nul is. Dat geldt ook voor de bebouwde omgeving, waaronder de corporatiewoningen.
<b>PV-panelen</b>	We plaatsen PV-panelen op onze woningen. Hiermee wekken we hernieuwbare energie op. Het plaatsen van PV-panelen doen we bij nieuwbouw, renovatie, planmatig onderhoud of op verzoek van de huurder. PV-panelen worden op individuele woningen of complexgewijs aangebracht.

### Toegankelijkheid woningvoorraad volgens BAT-methodiek (thema Wonen, zorg en aandachtsgroepen)

<b>BAT-systematiek</b>	Corporaties beoordelen hun woningaanbod volgens de methodiek van het Bouw Advies Toegankelijkheid Bestaande uit de volgende categorieën: BAT-score 0: Ongeschikt voor wonen met mobiliteitsbeperking, géén bijzondere toegankelijkheid BAT-score 1: Wandelstokgeschikt. Gelijkvloerse woning. BAT-score 2: Rollatorbewoonbaar. BAT-score 3: Rolstoelbewoonbaar. BAT-score 4: Geschikt voor verpleegzorg thuis. Extra ruime rolstoelwoning
------------------------	--

# Legenda



Locatie/projectnaam



Toegankelijkheid



Verantwoordelijke



Aantal woningen



Huurprijsklasse



Monitoring



Type woningen



Welke afspraak



Ondertekening

## Monitoring:



Gereed



In uitvoering



Stagneert