



Samen aan de slag in Sittard-Geleen

zowonen





Inleiding

In dit document spreken Stichting Huurdersbelangen, gemeente Sittard-Geleen en ZOwonen af welke acties en projecten zij gaan uitvoeren in het komende jaar om de ambities en doelen op het brede gebied van volkshuisvesting te behalen. De gemeente heeft haar ambitie vastgelegd in de woonvisie. ZOwonen in haar strategische koers en strategisch portefeuilleplan.

De afspraken hebben betrekking op vijf speerpunten:

- Vastgoed(ontwikkelingen)
- Betaalbaarheid
- Duurzaamheid
- Wonen & zorg
- Leefbaarheid



Legenda

Betekenis pictogrammen in tabellen:



Locatie / projectnaam



Aantal woningen



Omschrijving



Toegankelijkheid



Huurprijsklasse



Welke afspraak?



Verantwoordelijke



Type woningen



Duurzaamheid



Vastgoed(ontwikkelingen)

De gemeente, ZOwonen en de huurdersorganisatie hechten er groot belang aan dat er voldoende woningen, van goede kwaliteit beschikbaar zijn voor alle bewoners die op basis van hun inkomen aangewezen zijn op een sociale huurwoning. Hierbij kiezen de drie partijen voor een gebiedsgerichte benadering. Op kernniveau, of op wijkniveau, worden afspraken over de beschikbaarheid en de kwaliteit van de (sociale) woningvoorraad gemaakt. Hierbij zijn de gemeente, ZOwonen en de huurdersorganisatie het erover eens dat er vervolgens een prioritering van de aanpak van gebieden afgesproken moet worden. Niet alles kan tegelijk, om uiteenlopende redenen. Om die prioritering goed te kunnen duiden is het van belang dat er inzicht is in de samenstelling en de kwaliteit van de woningvoorraad van elk gebied. Daarom, is als bijlage aan deze overeenkomst een overzicht opgenomen van de samenstelling van de voorraad woningen van ZOwonen, verdeeld over de wijken.

De regionale Woondeal die in maart 2023 door de gemeente en ZOwonen is ondertekend vormt een van de belangrijkste uitgangspunten voor de te maken afspraken.

Nieuwbouw & transformatie



1.1	Sittard, centrum, De Baenje	136 woningen	Intramurale zorgwoningen	BAT 4	Verhuurd aan Zuyderland	In 2024 bouwt ZOwonen samen met Zuyderland aan De Baenje. Opleverjaar naar verwachting 2025, maar is sterk afhankelijk van lopende beroepsprocedure. De gemeente en ZOwonen stemmen (eventuele) gerechtelijke procedures met elkaar af en trekken, daar waar dat juridisch mogelijk is, gezamenlijk op.
-----	-----------------------------	--------------	--------------------------	-------	-------------------------	---



1.2	Sittard, Vrangendael, Sam & ZO	46 woningen + 4 gemeenschappelijk e woonkamers + 4 ontmoetingsruimtes	Extramurale zorgwoningen	BAT 3	Huurprijs- klasse tot aan aftoppings- grens 1-2 persoons- huishoudens	In 2024 bouwt ZOwonen aan het integrale zorg/woonproject Sam & ZO waar een combinatie van doelgroepen wordt gehuisvest (gehandicapte jongeren, ouderen, mantelzorgers, reguliere doelgroep). Opleverjaar naar verwachting oktober 2025. Het ontwerpbesluit ligt sinds november 2023 ter inzage. De gemeente en ZOwonen informeren elkaar direct over bezwaren en geven binnen de totale bezwaren-portefeuille prioriteit aan de afhandeling van de bezwaren in dit project. Dit laatste vanwege het feit dat de gehele vergunningprocedure al bovengemiddeld lang heeft geduurd.
1.3	Geleen, Geleen-Zuid Lienaertstraat	38 woningen	Grondgebonden Eengezins- en levensloop- bestendige woningen	Mix BAT 0 BAT 3	Huurprijs- klassen variërend, maximaal tot aan huurgrens € 808,-	<p>De gemeente stelt voor het gehele gebied Geleen-Zuid een beeldkwaliteitsplan vast uiterlijk in Q1 2024.</p> <p>Uiterlijk Q4 2024 dient ZOwonen de omgevingsvergunning in voor de bouw van 38 grondgebonden woningen (mix van eengezins- en levensloopbestendig met kap)woningen aan de Lienaarstraat. Deze woningen worden via het principe van "CPO in sociale huur" ontwikkeld.</p> <p>Het deelgebied aan de Lienaarstraat moet passen binnen het beeldkwaliteitsplan. De gemeente en ZOwonen maken voor dit deelgebied in Q2 afspraken over de concrete deelgebiedsontwikkeling. Hierbij wordt in elk geval duidelijkheid gegeven aan elkaar over de verdeling/uitruil van gronden, het parkeren in dit deelgebied, de inrichting van de openbare ruimte in dit deelgebied en het te bebouwen oppervlakte met woningen in dit deelgebied. Deze afspraken worden in Q2 vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Hier wordt ook het Waterschap bij betrokken.</p>



1.4	Einighausen, Schoollocatie	15 woningen	Levensloopbestendige grondgebonden woningen	BAT 3	Huurprijsklasse gevarieerd, alle woningen onder de maximale huurgrens voor sociale huur	<p>Uiterlijk Q1 2024 dient ZOWonen de omgevingsvergunning in voor de bouw van 15 sociale huurwoningen die geschikt zijn voor een variatie aan doelgroepen in Einighausen. Dit plan is mede tot stand gekomen op initiatief van onze huurdersorganisatie SHL en het Dorpsplatform. De gemeente handelt deze vergunning binnen de daarvoor geldende termijnen af.</p> <p>De gemeente geeft uiterlijk eind januari 2024 duidelijkheid over de wijze waarop de verstrekte subsidies (KLC of SBI) in dit project verrekend wordt met ZOWonen.</p> <p>ZOWonen wil in dit project een experiment gaan doen op het gebied van de woningtoewijzing. De woningen worden (deels) met voorrang verhuurd aan inwoners van Einighausen die tot de inkomensdoelgroep van ZOWonen behoren. Voorafgaand aan start verhuur presenteert ZOWonen haar concrete voorstel hieromtrent aan de gemeente en de huurdersorganisatie.</p>
1.5	Geleen, Geleen-Zuid, BLG-gebouw	43 woningen	Appartementen en studio's	BAT 0	Diverse huurprijsklasse tot maximaal huurgrens (€ 808,-)	<p>In 2024 wordt het BLG-gebouw verbouwd tot 43 sociale huurwoningen voor ZOWonen. Hier wordt een gemengde doelgroep in het segment "spoedzoekers" gehuisvest. Oplevering begin 2025.</p> <p>De gemeente geeft uiterlijk eind januari 2024 duidelijkheid over de wijze waarop de gemeente de verstrekte subsidie (SBI) in dit project met inachtneming van de staatssteunregels verrekent met ZOWonen.</p> <p>ZOWonen stemt met de gemeente de communicatie met omwonenden m.b.t. de doelgroep spoedzoekers af.</p>



1.6	Sittard, Centrum, President Kennedysingel	46 woningen	Appartementen	BAT3	Huurprijs- klasse aftoppings- grens 1-2 persoons huishoudens	<p>In december 2023 wordt de aanvraag voor wijziging van het bestemmingsplan voor het bouwplan aan de President Kennedysingel ingediend door de bouwcombinatie Laudy/Mulleners/Van Wijnen. De gemeente reageert snel en adequaat op zienswijzen die (mogelijk) binnenkomen op dit project.</p> <p>Eind 2024 is de verwachte start bouw van dit project. ZOwonen neemt van deze bouwcombinatie 46 sociale huurwoningen af en neemt een actieve rol in het integrale projectteam in.</p>
1.7	Sittard, Limbrichterveld Eisenhowerstraat	NTB	NTB	BAT3 / BAT4	Huurprijs- klasse naar verwachting tot aan aftoppings- grens 3-persoons huishoudens	<p>In 2024 werkt ZOwonen aan de voorbereiding van een nieuwbouwproject met een nog nader te bepalen aantal appartementen voor een gemengde doelgroep (waaronder mogelijk SGL) aan de Eisenhowerstraat.</p> <p>ZOwonen betreft de gemeente in een vroeg stadium bij de planvorming en de gemeente denkt actief en gericht op probleemoplossing mee. Onder regie van ZOwonen wordt op die manier een gezamenlijk plan ontwikkeld dat van beide partijen de ambtelijke goedkeuring heeft waardoor de benodigde procedures in Q4 2024 soepel en snel doorlopen kunnen worden.</p>



1.8	Geleen, Annastraat, Aldi Locatie en MLK-flats	NTB	NTB	NTB	<p>Huurprijs-klasse naar verwachting tot aan aftoppingsgrens 1-2-persoons huishoudens</p>	<p>In 2024 rondt ZOwonen de voorbereiding af voor de renovatie van de MLK-flats in Geleen-Centrum. Het toevoegen van nieuwe sociale huurwoningen in de plint van dit gebouw wordt hierbij ook onderzocht (doelgroep nader te bepalen, aantallen nader te bepalen).</p> <p>Het doel is om te komen tot een opwaardering voor dit gebied en het maken van een kwaliteitsslag in het centrumgebied.</p> <p>Ten behoeve van dit project wordt proactief en oplossingsgericht samengewerkt in een integraal projectteam waarbij de diverse varianten m.b.t. parkeren en inrichting openbaar gebied, uitgewerkt worden.</p> <p>De varianten worden door het integrale projectteam voorbereid en uiterlijk in Q2 ter bestuurlijke besluitvorming voorgelegd. Hierna volgt in Q3 een samenwerkingsovereenkomst.</p> <p>De aankoop van de Aldi aan de Annastraat houdt verband met dit project. De gemeente en ZOwonen onderzoeken samen op welke manier deze locatie het beste aangekocht kan worden zodat de ontwikkeling van de plek gezamenlijk vorm gegeven kan worden.</p> <p>ZOwonen onderzoekt of tijdelijke vestiging van de Voedselbank in het Aldi-pand haalbaar is en betreft de gemeente in haar besluitvorming. Het betreft hier een beperkte periode, namelijk de periode dat er nog niet gestart kan worden met de uitvoering van de gewenste herontwikkeling van dit pand.</p>
-----	---	-----	-----	-----	---	--



1.09	Geleen, Geleen-Zuid, Wagenaar- en Pijperstraat	NTB	NTB	NTB	Naar verwachting alle huurprijs- klassen: sociale en middenhuur- inkomens, eventueel betaalbare koop indien voor de wijk gewenst	In samenwerking met Michel Huisman en Architectenbureau Bas Wauben werkt ZOwonen aan de haalbaarheid en (indien haalbaar) in 2024 aan de voorbereiding van de vervangende nieuwbouw op de locatie van de Wagenaar- en Pijperflats. Hier wordt een plan ontwikkeld dat door haar bijzondere karakter bijdraagt aan de ambities zoals vastgelegd in het ambitiedocument Luuj maken Gelaen-Zuid. De uniciteit van het plan vraagt commitment van alle partijen om buiten de kaders te durven denken. Daarom ondertekenen ZOwonen en de gemeente uiterlijk in Q3 2024 een intentieovereenkomst voor de herontwikkeling van dit deelgebied in Geleen Zuid. Het Waterschap wordt hier ook bij betrokken.
1.10	Bremstraat Sittard	15 woningen	Appartementen	BAT 3	1 ^e en 2 ^e aftoppings- grens	Uiterlijk Q3 2024 dient ZOwonen de omgevingsvergunning in voor de bouw van 15 appartementen aan de Bremstraat. De gemeente denkt vooraf mee.



Renovatie



1.11	Sittard, Pieter Breughelstraat / Jan v. Eyckstraat / Jeroen Boschstraat	38 woningen	Eengezins woningen	BAT 0	1 ^e aftoppingsgrens	In 2024 start ZOWonen met de renovatie van 38 eengezinswoningen aan de Pieter Breughelstraat en omgeving.
1.12	Geleen, Geleen-Zuid Tenierflat	100 woningen	Appartementen	BAT 1	1 ^e aftoppingsgrens	In 2024 start ZOWonen met de renovatie van 100 woningen in de Teniersflat in Geleen-Zuid. Dit plan is op intensief participatieve wijze samen met de bewoners voorbereid. Hierdoor kan het zo zijn dat de AOK opmerkingen heeft op het definitieve ontwerp. ZOWonen en de gemeente zijn partners in de herontwikkeling van Geleen Zuid. Omdat participatie in deze wijk nog prominenter gevraagd wordt dan in andere wijken, trekken de gemeente en ZOWonen ook samen op. Uiterlijk in Q2 wordt door ZOWonen en de gemeente een samenwerkingsovereenkomst voor dit deelgebied ondertekend. Hierbij wordt in elk geval duidelijkheid gegeven aan elkaar over de eventuele herinrichting van de gronden van ZOWonen rondom dit complex en de eventuele aanpassingen in de inrichting van de openbare ruimte in dit deelgebied. Gezamenlijk onderzoeken we de mogelijkheden voor realisatie van eventuele consequenties van de herinrichting. Deze afspraken worden in Q2 vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.



1.13	Geleen, Geleen-Zuid, Jos Klijnenlaan (vernieuwbouw)	135 woningen	Appartementen	BAT 1	1 ^e aftoppingsgrens	<p>In 2024 start ZOwonen met de vernieuwbouw van 135 woningen aan de Jos Klijnenlaan. Het plan is om deze woningen voor een periode van 50 jaar toekomstbestendig te maken en hiermee gaat deze renovatie verder dan een reguliere renovatie. Dit plan is op intensief participatieve wijze samen met de bewoners voorbereid.</p> <p>Uiterlijk in Q2 wordt door ZOwonen en de gemeente een samenwerkingsovereenkomst voor dit deelgebied ondertekend. Hierbij wordt in elk geval duidelijkheid gegeven aan elkaar over de invulling met maatschappelijke activiteiten van de te vernieuwen plint, de eventuele herinrichting van de gronden van ZOwonen rondom dit complex en de inrichting van de openbare ruimte in dit deelgebied. Deze afspraken worden in Q2 vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Indien nodig wordt ook het Waterschap hier bij betrokken.</p>
------	---	--------------	---------------	-------	--------------------------------	--



Verkoop



1.14	Verkoop woningen in Sittard-Geleen	NTB	NTB	NTB	NTB	<p>Om de investeringsportefeuille (nieuwbouw en renovatie) van ZOwonen op (financieel) verantwoorde wijze te kunnen realiseren is verkoop noodzakelijk. ZOwonen verkoopt bij voorkeur hele complexen aan een andere woningcorporatie zodat deze complexen beschikbaar blijven in de sociale huurvoorraad. Aan de gemeente en aan de huurdersorganisatie wordt bij een complex-verkoop om hun zienswijze gevraagd.</p> <p>Indien er sprake is van (een mutatie van) huurwoningen in zogenaamd "versnipperd bezit" dan verkoopt ZOwonen ook individuele woningen aan de zittende huurder of bij mutatie op de markt met voorrang voor starters.</p> <p>In totaal wordt er in 2024 voor een bedrag van ca. € 8,2 miljoen aan woningen verkocht door ZOwonen (in het gehele werkgebied, dus niet alleen in de gemeente Sittard-Geleen).</p>
------	------------------------------------	-----	-----	-----	-----	---



Sloop



1.15	<p>Diverse wijken en complexen (Wagenaarstraat, Pijperstraat, Corbeystraat e.o.,</p> <p>Philipsbuurt,</p> <p>Hemelsley, Vrangendael, Peter Paul Rubensstraat).</p>	24 (Corbeystraat)	Diverse type woningen	Diverse BAT scores	Diverse huurprijsklassen, allemaal sociale huur	<p>In de prestatieafspraken van 2023 is de oriëntatie op sloop en herontwikkeling reeds opgenomen. ZOWonen is voornemens in de periode 2024 en verder, diverse complexen die dermate verouderd zijn dat ze niet meer verantwoord gerenoveerd kunnen worden om toekomstbestendigheid te garanderen, te gaan slopen. De bewoners krijgen de volle aandacht en ZOWonen sluit herstructureringsovereenkomsten met hen. Voor deze locaties werkt ZOWonen in 2024 ook aan de haalbaarheid e/o voorbereiding van vervangende nieuwbouw in diverse huurprijsklassen, hoofdzakelijk in het DAEB-segment, voor diverse doelgroepen.</p> <p>In de Philipsbuurt wordt met de bewoners van de groene woningen een bovengemiddeld intensief participatietraject doorlopen ten behoeve van de sloop/nieuwbouw. Hier betreft ZOWonen ook de Woonbond bij. Onderdeel van dit traject is het uitvoeren van een second opinion op de onhaalbaarheid van renovatie.</p> <p>Voor de sloop van Peter-Paul Rubensstraat, Hemelsley, Vrangendael e.o. gaat ZOWonen opdracht geven voor het maken van een wijkontwikkelingsplan/beeldkwaliteitsplan. Hiertoe wordt er een projectteam geformeerd waar ook de gemeente aan deelneemt.</p>
------	--	-------------------	-----------------------	--------------------	---	---



Haalbaarheidsonderzoeken



1.16	Sittard, centrum, Ambachtsschool	NTB	Appartementen en studio's	NTB	Huurprijsklassen variërend, maximaal tot aan huurgrens € 808	In 2023/24 onderzoeken ZOwonen en Wonen Limburg samen de haalbaarheid van de transformatie van de Ambachtsschool naar een integraal woonconcept. ZOwonen en Wonen Limburg onderzoeken de haalbaarheid voor de realisatie van een integraal woonconcept van reguliere sociale huurwoningen eventueel geschikt voor zorg en met een klein middenhuur segment, voor een mix van doelgroepen. Gezien het Didam arrest is met de gemeente afgesproken dat ZOwonen bij voorkeur met Wonen Limburg hierin samen optrekt en in Q2 2024 een doorkijk geeft over de haalbaarheid (en verwachte go/no go) voor dit project. De gemeente denkt in een integraal projectteam mee en is proactief om eventuele knelpunten die partijen (ZOwonen, Wonen Limburg, gemeente) signaleren op te lossen.
1.17	Sittard, Centrum, Petruschool	NTB	NTB	NTB	Naar verwachting alle huurprijsklassen, sociale huur	Op verzoek van de gemeente heeft ZOwonen in 2023 haar zienswijze geleverd op het concept ambitiesdocument voor deze ontwikkellocatie. Het definitieve ambitiesdocument biedt ruimte voor de ontwikkeling van een beperkt aantal betaalbare sociale woningen c.q. studio's, specifiek gericht op doelgroepen die bijdragen aan een (culturele)totaal concept aan de Oude Markt/Kapittelstraat voor de ontwikkellocatie Petruschool ondersteunen. ZOwonen levert een bijdrage aan het verdere haalbaarheidsonderzoek in de ambitiefase, en indien dit positief is, maken ZOwonen en de gemeente verdere afspraken over de rol van de corporatie binnen deze ontwikkeling.



1.18	Sittard, Centrum, Kleine Steeg Gustav Hoefer school	NTB	NTB	NTB	NTB	De gemeente wil Oekraïense ontheemden huisvesten in de voormalig basisschool Gustav Hoefer aan de Kleine Steeg 11 in de periode 2024-2028. De gemeente heeft ZOwonen verzocht gedurende vijf jaren het beheer van deze locatie uit te gaan voeren. Hiertoe maken partijen in Q1 2024 nadere afspraken.
------	---	-----	-----	-----	-----	--



Overige afspraken



1.19	Gemeente	NTB	Realisatie sociale huur	NTB	NTB	ZOwonen en gemeente hebben in 2020 een convenant afgesloten. O.a. door het Didam-arrest en Woondeal is de noodzaak tot een nieuw kader waarbij de oorspronkelijke intentie overeind blijft. Partijen gaan gezamenlijk invulling geven aan een nieuwe opzet van het convenant waarin gezamenlijke afspraken over realisatie van woningen, locaties van ontwikkellocaties en voorkeurposities in gezamenlijkheid en meerjarig worden bepaald. Basis is het woonbehoefteonderzoek van gemeente (2023) en de Woondeal (2023). Deze afspraken krijgen de vorm van een woonprogrammering waarbij gemeenten en alle corporaties met elkaar bepalen welke opgave wordt ingevuld en wie daarin de voorkeurspartner is vanuit de corporaties. Dit wordt in gezamenlijkheid met elkaar bepaald aan de hand van een aantal factoren zoals: investeringen in de gemeente in totaliteit, investeringen in het sociale segment en aanwezigheid in omliggend gebied van projectlocatie.
------	----------	-----	-------------------------	-----	-----	---



1.20	Westelijke Mijnstreek					<p>ZOwonen wil met de gemeentes uit de Westelijke Mijnstreek in 2024 graag verkennen of de regionale samenwerking op het gebied van wonen en leefbaarheid versterkt kan worden. Doel is om te versnellen in realisatie, kennis te delen en om optimaal gebruik te maken van instrumenten en middelen die het Rijk aanbiedt.</p> <p>In Q1 2024 wordt hierover een gesprek gevoerd met de drie gemeentes en ZOwonen om e.e.a. te concretiseren. Gedacht wordt aan een kwartiermaker Wonen die als regionale regisseur optreedt tussen de verschillende partijen en die met voldoende mandaat kan opereren.</p>
------	--------------------------	--	--	--	--	--



Betaalbaarheid

Samen zorgen we ervoor dat wonen betaalbaar blijft voor de mensen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning. ZOwonen wijst daarvoor woningen toe die passen bij het inkomen en informeert 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.

In het kader van het thema betaalbaarheid vinden de gemeente, de huurdersorganisatie en ZOwonen het redelijk om de prijs van een woning ook te relateren aan de kwaliteit van de woning.



2.1	Huurverhoging 2024	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 2024 en 2025 (elk) begrenst op 0,5% beneden de CAO-loonontwikkeling. Op woningniveau bedraagt de maximale jaarlijkse huurstijging de CAO-loonontwikkeling + 0,5%. In het algemeen maken corporaties en huurdersorganisaties definitieve afspraken over de huurprijsverhoging voor 2024 zodra de wettelijke kaders bekend zijn (begin 2024). In het algemeen houden corporaties in hun begroting vooralsnog rekening met een (concernbrede) huurstijging van: CAO loonontwikkeling -0,5%. Specifiek: ZOwonen verhoogt de huren tussen de 0% en de loonontwikkeling, afhankelijk van de ruimte tussen de kale huur en streefhuur. Per saldo verhogen wij minder dan toegestaan is in 2024: toegestaan is loonontwikkeling -0,5%, verwachting is dat wij uitkomen op loonontwikkeling -1,15%.
-----	--------------------	---



2.2	Passend toewijzen en Europese toewijzen (Daeb)	Woningcorporaties wijzen woningen toe conform de eisen van Passend Toewijzen en Europees (DAEB) Toewijzen. 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, huurdersorganisatie en ZOWonen spreken af dat ZOWonen in 2024 in Sittard-Geleen gebruik kan maken van de verruiming naar 15% gezien de opgaven rond het huisvesten van bijzondere doelgroepen en een goede mix in de wijk.
2.3	Gemeentelijke lasten 2024	De gemeente heeft diverse instrumenten / maatregelen die er op gericht zijn om woonlasten betaalbaar te houden. De gemeente maakt het totaal aan instrumenten / maatregelen die ingezet (kunnen) worden ten behoeve van de doelgroep van ZOWonen in Q1 2024 inzichtelijk.
2.4	Betaalbaarheid onder druk door energiekosten	In 2023 is ZOWonen al begonnen met het versneld wegwerken van E/F/G-label woningen. Vooruitlopend op een projectmatige aanpak voor verduurzaming of renovatie zorgt ZOWonen er voor dat eind 2024 er geen E/F/G-label woningen meer zijn in het duurzaam door te exploiteren woningbezit. Totaal aantal E/F/G-label woningen in het duurzaam door te exploiteren bezit van ZOWonen bedraagt in Sittard-Geleen nog 177 woningen. 140* van deze woningen worden in 2024 verduurzaamd (onder voorbehoud van instemming door bewoners).
2.5	Betaalbaarheid onder druk door energiekosten	Woningen met een E/F/G-label krijgen 0% huurverhoging in 2024.

*Ondanks de blijvende inspanning om EFG eind 2024 naar 0 te brengen zijn er een aantal redenen waarom dit nog niet lukt, zoals monumentale panden, flora/fauna-toetsing en weigeraars.



Duurzaamheid

We realiseren ons dat de verduurzamingsopgave omvangrijk is en dat we het samen moeten doen. Hierbij vinden we dat de woningen die energetisch het minst presteren de meeste aandacht verdienen. Ook zetten we samen in op bewustwording en op het veranderen van bewonersgedrag. We doen dit vanuit het oogpunt van de woonlasten, en ook vanuit meer ideële overwegingen die met de toekomstbestendigheid van onze planeet te maken hebben.

Duurzaamheid gaat niet alleen over de woning, maar zeker ook over de woonomgeving. We bekijken dit thema integraal en verbinden opgaves waar dat mogelijk is met elkaar. De wijkuitvoeringsplannen van de gemeente nemen we mee in onze overwegingen en afspraken.



4.1	Hele gemeente Sittard-Geleen, diverse adressen projectmatige aanpak	426 woningen	Nader te bepalen	In 2024 worden 426 woningen door ZOwonen projectmatig verduurzaamd, al dan niet in combinatie met renovatie.
4.2	Hele gemeente, diverse adressen individuele aanpak t.b.v. E/F/G labels-aanpak	140 woningen	Nader te bepalen	In 2023 is ZOwonen al begonnen met het versneld wegwerken van E/F/G-label woningen. Naast een projectmatige aanpak voor verduurzaming of renovatie zorgt ZOwonen er voor dat eind 2024 er geen E/F/G-label woningen meer zijn in haar duurzaam door te exploiteren woningbezit*. Hiertoe worden 140 woningen in 2024 aangepakt die duurzaam door geëxploiteerd worden.
4.3	Hele gemeente Sittard-Geleen, plaatsing van PV-panelen	701 woningen	Nader te bepalen	In 2024 plaatst ZOwonen bij 701 woningen (afhankelijk van instemming bewoners) zonnepanelen, tegen geringe huurverhoging

*Ondanks de blijvende inspanning om EFG eind 2024 naar 0 te brengen er een aantal redenen waarom dit nog niet lukt, zoals monumentale panden, flora/fauna-toetsing en weigeraars.



4.4	Van Goyenflat Geleen-Zuid, HTWP Hoog Temperatuur Warmtepomp	140 woningen	Label A	ZOwonen sluit de woningen in de Van Goyenflat in 2024 aan op een HTWP (hoog temperatuur warmtepomp).
4.6	Hittestress en wateroverlast			Bij vernieuwing van het groen rondom de wooncomplexen wordt door ZOwonen een plan gemaakt dat rekening houdt met hittestress en wateroverlast. In 2024 is dit op het complex Henri Weltenstraat van toepassing.



Wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen

De vraag naar wonen met zorg is groot. 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. Hierbij kiezen we voor een integrale benadering van vraagstukken en oplossingen. We zien dit thema dus in verbinding met alle omwonenden en met de gehele woonomgeving. Niet naar binnen gericht, maar naar buiten gericht. Samen.

ZOwonen is er voor alle bewoners die een sociale huurwoning nodig hebben, en kiest er in haar strategische koers voor om hierbij bijzondere aandacht te hebben voor mensen in de meest kwetsbare posities. Gemeente, huurdersorganisatie en ZOwonen zijn van mening dat spreiding van de zwaardere maatschappelijke opgaves nodig is, niet alleen over wijken en kernen, maar ook over de gemeenten in de regio Westelijke Mijnstreek. We willen hierin samen optrekken naar de collega-gemeentes en naar andere maatschappelijke organisaties.



5.1	ZOwonen huisvest alle doelgroepen, en heeft binnen dit totaal bijzondere aandacht voor de meest kwetsbare doelgroepen.	<p>Naar rato van het aandeel sociale huurwoningen in de gemeente zal ZOwonen door het aandrigen van woningen de gemeente helpen om haar taakstelling op het gebied van het huisvesten van statushouders te realiseren.</p> <p>ZOwonen huisvest 2 grote gezinnen (minimaal 9 personen) en wil eventueel grote woningen op de markt hiervoor aankopen. Aan de gemeente wordt dan gevraagd om een bijdrage in de onrendabele investering van deze woningen te leveren. Nadere afspraken hierover worden voorafgaand aan aankoop gemaakt.</p>
-----	--	---



5.2	ZOwonen huisvest alle doelgroepen, en heeft binnen dit totaal bijzondere aandacht voor de meest kwetsbare doelgroepen.	<p>ZOwonen wil in 2024 de volgende bijzondere huisvestingsprojecten realiseren of ter beschikking stellen voor de meest kwetsbare doelgroepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Skaeve Huse - Housing (naar verwachting 78 woningen in totaal voor alle varianten van housing) - Nieuwe dagbestedingslocatie Moveoo - BLG-gebouw (spoedzoekers en statushouders) - Huisvesting voor Oekraïners - Herstructureerders - Trajektwoningen t.b.v. maatschappelijke opvang indien uitbreiding noodzakelijk blijkt <p>Per groep worden in het eerste bestuurlijk overleg in 2024 met de gemeente concrete afspraken gemaakt over waar, wanneer en hoe er tot goede huisvestingsoplossingen gekomen kan worden. Hierbij wordt ook afgesproken welke rol elke partij hierin pakt.</p>
5.3	ZOwonen huisvest alle doelgroepen, en heeft binnen dit totaal bijzondere aandacht voor de meest kwetsbare doelgroepen.	<p>ZOwonen ondersteunt de strategie van de gemeente in de uitbreidingsopgave van woonwagendplaatsen en is bereid te hierin bij te dragen (via onder andere de Stuurgroep) en te investeren. Hiervoor worden in 2024 concrete financiële afspraken tussen gemeente en ZOwonen gemaakt.</p>
5.4	Scootmobielen	<p>Als gevolg van gewijzigde wet- & regelgeving dient er een plan van aanpak te komen voor veilige stalling van alle aanwezige scootmobielen. (Q2 2024)</p> <p>Dit plan bestaat in ieder geval uit de volgende onderdelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Communicatieplan om huurders te informeren • Aanpassing huisregels indien nodig • Inventariseren van de aanwezige scootmobielen en plaatsen per complex
5.5	Het woonconvenant zal eind 2023 worden ondertekend en begin 2024 tot uitvoering komen.	<p>ZOwonen en gemeente volgen de afspraken uit het eind 2023 ondertekende woonconvenant (WMO) op en evalueren dit in Q4</p>



Leefbaarheid

Leefbaarheid gaat om de kwaliteit van de woonomgeving. En ook over de kwaliteit van de onderlinge verbinding tussen de bewoners. 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), over de omgang tussen bewoners, over hoe veilig bewoners de buurt vinden, over hoeveel overlast en hinder mensen ervaren, over voorzieningen in de buurt en over de kwaliteit van de publieke ruimte.

De gemeente, de huurdersorganisatie en ZOwonen benadrukken dat leefbaarheid voor bewoners belangrijk is en mede door bewoners gemaakt wordt. Een wederkerige relatie tussen overheid, maatschappelijke organisaties en bewoners is het vertrekpunt als het gaat om het verbeteren van de leefbaarheid in wijken en kernen.



6.1	Met de inzet van een "team bewonerskrachten" wil ZOwonen extra kracht bijzetten ten aanzien van participatie van bewoners ten behoeve van de leefbaarheid en veiligheid in buurten.	In 2024 gaat ZOwonen, in haar gehele werkgebied, minstens 10 nieuwe bewoners inzetten in het "team bewonerskrachten".
6.2	Vergroening van woonomgevingen is een van de middelen die ingezet kunnen worden om de leefbaarheid in buurten te verbeteren.	<p>In 2024 willen ZOwonen en haar huurdersorganisatie inventariseren in welke buurten de bewoners behoefte hebben aan vergroening en zal daar door middel van kleine, eenvoudige projecten zoals bijvoorbeeld "tegelwippen" gehoor aan gegeven worden.</p> <p>De hoofd uitgangspunten waar de gemeente zich aan committeert zijn het tegengaan van wateroverlast in de wijken en het tegengaan van hittestress in onze invulling en stimuleren van publiek en private groenvoorzieningen.</p>




6.3	Vergroening van woonomgevingen is een van de middelen die ingezet kunnen worden om de leefbaarheid in buurten te verbeteren.	<p>In Geleen-Zuid focussen de gemeente en ZOwonen (en andere partijen) zich samen op diverse projecten die met groen en woonomgeving te maken hebben. Zo noemen we:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De herinrichting met groen en blauw (beek) van de het openbaar gebied in de wijk. De ontkluiting van de Keutelbeek en het afkoppelen van het regenwater op het riool draagt bij aan het verbeteren van de waterhuishouding. De openbare ruimte zal hierdoor verbeterd worden. Per her te ontwikkelen deelgebied wordt er een samenwerkingsovereenkomst (voor locatie Wagenaar/Pijper nog voorafgegaan in 2024 door een intentieovereenkomst) tussen ZOwonen, de gemeente en het Waterschap afgesloten waar de inrichting van het openbaar gebied met groen en met water onderdeel van uit maakt. De projecten "De tuinen van Zuid" en "Struikrovers" worden in 2024 voortgezet; - ZOwonen maakt samen met de nieuwe bewoners van nieuwbouwcomplexen een plan voor de inrichting en het onderhoud van semiopenbare binnentuinen bij de complexen;
6.4	De Voorzieningswijzer is in veel gemeentes een succesvol middel om bewoners voor te lichten over financiële regelingen van de gemeente en andere organisaties.	In 2024 onderzoeken de gemeente en ZOwonen of de inzet van de Voorzieningswijzer wenselijk en mogelijk. Ook worden subsidiemogelijkheden hiervoor onderzocht (door de gemeente).
6.5	Damoclesbeleid	In 2024 worden de afspraken die er zijn tussen ZOwonen en de gemeente met betrekking tot de sluitingstermijnen van woningen in het kader van het Damoclesbeleid geëvalueerd en indien nodig herijkt.
6.6	Buurtbemiddeling is een effectief middel om samen in wijken en straten te verbeteren als er irritatie & onvrede tussen bewoners is.	ZOwonen draagt bij conform de geldende afspraken aan de kosten voor buurtbemiddeling in de gemeente Sittard-Geleen.
6.7	Groen Sanderbout	In 2024 werkt ZOwonen aan het project nieuwbouw 15 appartementen Bremstraat in Sanderbout. Achter dit project ligt een klein groengebied dat eigendom van de gemeente is. De gemeente en ZOwonen bespreken in 2024 hoe zij met dit gebied om willen gaan. Hierbij wordt ook besproken op welke wijze bewoners hier bij kunnen worden betrokken.



Ondertekening

Over deze prestatieafspraken hebben ZOwonen, Stichting Huurdersbelangen en gemeente Sittard-Geleen d.d.12-12-2023 overeenstemming bereikt:

zowonen



Mevr. J. Godderij, Bestuurder



**Stichting
Huurdersbelangen**

Limbricht, Einighuizen, Gurrecoven, Obaicht,
Papenhoven, Sittard, Munstergeleen,
Geleen, Beek, Susteren
voor Huurders ZOwonen
www.shb.nl



Phil Winderdaen
Dhr. P. Janssen, Voorzitter



Gemeente
Sittard-Geleen



Dhr. L. Geilen, Wethouder wonen

Bijlage

Overzicht kengetallen

Kengetallen bezit ZWonen Sittard-Geleen stand 31-08-2023

woning type	Sittard-Geleen Eindtotaal	
1-op-1 woning (duplex) (Meergez)	399	536
2-op-1 woning (Meergezins)	460	556
Bungalow	258	475
Comidorwoning (Meergezins)	734	952
Eengezinswoning	3397	4986
Galerijwoning	1841	2684
HAT-woning (Meergezins)	446	477
Levensloopbestendige woning	151	212
Portiek-etagewoning (Meergezin)	1596	1774
Studio (Meergezins)	159	162
Verpleegunit (verpleeghuis)		24
Woonruimte begeleid wonen	52	52
Woonruimte gehandicapten (incl)	156	220
Zorg-/aanleunwoning	368	519
Zorgunit (verzorgingshuis)	108	137
Eindtotaal	10125	13766

Labels	Sittard-Geleen Eindtotaal	
0	1	2
A	2975	4312
A-	406	522
A--	74	76
A---	38	42
B	1914	2743
C	2630	3515
D	899	1109
E	493	601
F	236	272
G	160	182
onbekend*	299	390
Eindtotaal	10125	13766

* zorgwoningen_nieuwbouw_label onbekend

doorexpluiten/investeren	Sittard-Geleen Eindtotaal	
E	289	367
F	112	131
G	76	92
Eindtotaal*	477	590

*wv een aantal grote projecten op later tijdstip aangepakt wo

Huurprijs categorie	Sittard-Geleen Eindtotaal	
1e afoppingsgrens	6619	9214
2e afoppingsgrens	600	854
Kwaliteitskorfingsgrens	1875	2224
Liberalisatiegrens	774	1123
Vrije sector	257	351
Eindtotaal	10125	13766

BAT score	Sittard-Geleen Eindtotaal	
BAT0: Ongechikt	5722	7648
BAT1: Wandelstokgeschikt	2532	3437
BAT2: Rollatorgeschikt	613	899
BAT3: Rolstoelgeschikt	204	262
BAT4: Zorggeschikt	1054	1520
Eindtotaal	10125	13766

Categorie	Sittard-Geleen Eindtotaal	
Grondgebonden woning	3810	5703
Meergezinswoning met lift hoogt	1776	2160
Meergezinswoning met lift laagb	1732	2582
Meergezinswoning zonder lift laag	2807	3321
Eindtotaal	10125	13766
waarvan zorgwoningen:	684	

woonwagen-standplaatsen	Sittard-Geleen Eindtotaal	
Bedrijfsruimte (kantoor/praktijk/atelier)		1
Chalet	17	19
Standplaats	120	162
Woonwaggen	5	19
Eindtotaal	142	201

Woningen met zonnepanelen	Aantal van Eertotaal bezit	
Sittard-Geleen	1396	10125
Eindtotaal	1396	10125