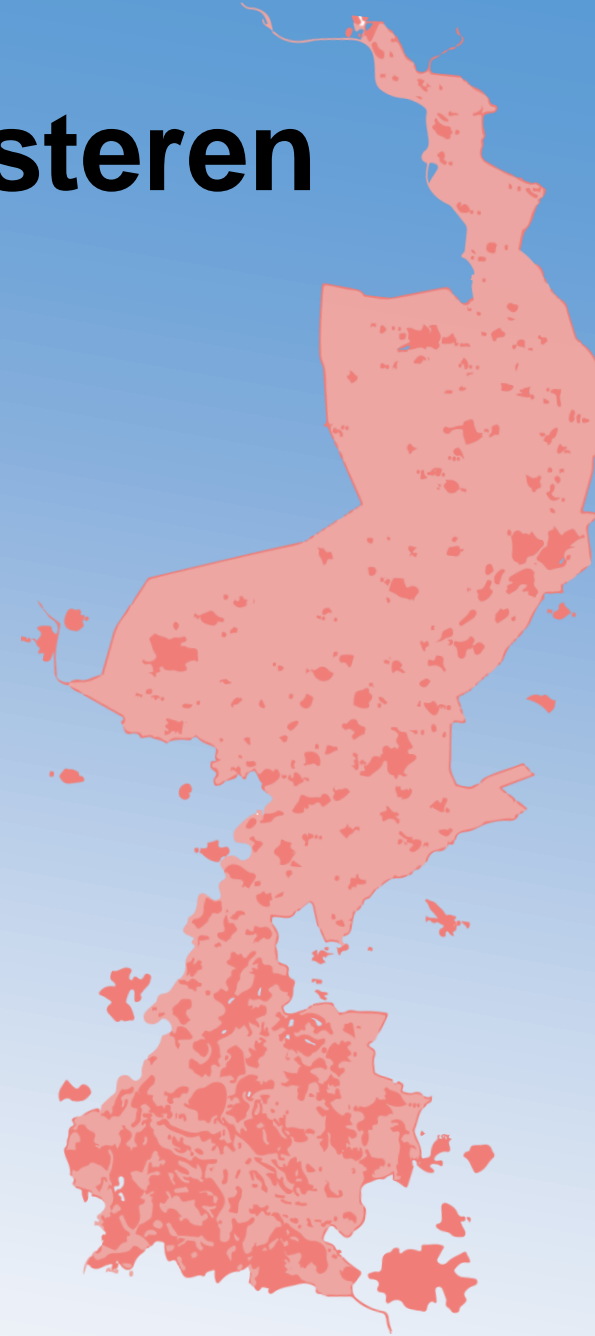


Samen aan de slag in Echt-Susteren

Jaarschijf Prestatieafspraken 2025



Wonen in: Gemeente Echt-Susteren 2025

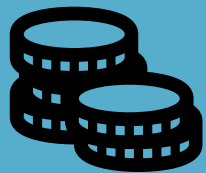
Het voornemen is om \pm 14 woningen per jaar te verkopen om investeringsvolume vrij te maken



Duurzaamheid



Wij werken versneld toe naar 0 E-F-G gelabelde woningen in 2025.



De ruimte op de woningmarkt wordt toegankelijker voor de middeninkomens.

Betaalbaarheid

Het huurbeleid streeft naar lagere woonlasten, financiële ruimte, keuzevrijheid en een woningvoorraad in verschillende prijsklassen.



Er is meer aandacht voor kwetsbare doelgroepen

Wonen



30 nieuwe woningen

Sociaal maatschappelijk

Het zorgvuldig bijstaan van woningzoekenden -ondermeer via thuisinlimburg.nl- zorgt voor een betere matching en spreiding van het aantal woningzoekenden.

Zorgbehoeften



Het BAT resultaat geeft input voor het actualiseren en uitvoeren van programma's die gericht zijn op zorggeschikt wonen.

Leefbaarheid

Gebiedsgericht samenwerken ter voorkoming van:

- Woonoverlast
- Afvaldumping
- Huisuitzetting



Inleiding

In deze jaarschijf benoemen we welke resultaten we in 2025 willen behalen om bij te dragen aan de realisatie van onze doelen en ambities. Een belangrijk deel benoemen we langs vaste acties en indicatoren (aantal nieuwbouw, sloop, renovatie, aantal betaalbare woningen, energielabelstappen, ontruiming, het huisvesten statushouders etc.).

In 2025 zetten we in op een cijfermatige verdiepingsanalyse op de verschillende thema's waarover we prestatieafspraken maken. Met de opgehaalde cijfers en informatie bepalen we gezamenlijk de belangrijkste opgaven voor de toekomst voor gemeente Echt-Susteren.

We constateren dat de doelgroep senioren in de leeftijd vanaf 80 jaar in 2040 verdubbelt. Naast de gevolgen voor de arbeidsmarkt en de (mantel)zorg heeft dit ook gevolgen voor de woonvorm van deze doelgroep. Daarom zijn bij de opstelling van de prestatieafspraken 2025 de zorginstellingen betrokken.

We spreken af wat we in een jaar kunnen realiseren om bij te dragen aan onze maatschappelijke en volkshuisvestelijke doelen en ambities 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.

De betaalbaarheid staat onder druk. De lagere inkomens voelen de inflatie het meest, deze mensen geven het grootste deel van hun geld uit aan noodzakelijke dingen als gas, elektra en boodschappen. En dat zijn nu juist de dingen die het meest in prijs zijn gestegen. Door in te spelen op zaken zoals, huurbeleid, versnelling verduurzaming, inzet van de voorzieningenwijzer en energiecoaches wordt extra rekening gehouden met deze doelgroep.

Legenda

Betekenis pictogrammen in tabellen:



Locatie/projectnaam



Toegankelijkheid



Verantwoordelijke



Aantal woningen



Huurprijsklasse



Monitoring



Type woningen



Welke afspraak



Ondertekening

Kleurcodering monitoring:



Gereed



In uitvoering



Stagneert

Organisatie en Samenwerking

De gemeente Echt-Susteren, corporaties en de huurdersorganisaties willen met elkaar samenwerken in een partnerschap. De drie partijen zijn voor huurders en woningzoekenden in gemeente Echt-Susteren de belangrijkste partijen en hebben als gezamenlijk streven dat het goed wonen is in de gemeente Echt-Susteren voor huishoudens met een beperkt inkomen. Iedere partij geeft hier binnen de eigen verantwoordelijkheden en mogelijkheden richting aan.

Het samenwerken in een partnerschap heeft tot doel om gezamenlijk maximaal resultaat te kunnen bereiken op terrein van wonen in Echt-Susteren. Bij een partnerschap is er sprake van wederzijdse inspanning, vertrouwen en aanspreekbaarheid. Dat houdt ook in dat partijen zich kwetsbaar willen opstellen en bepaalde marges van onzekerheid aanvaarden.

Het samenwerken in een partnerschap betekent concreet dat de gemeente Echt-Susteren, corporaties en de huurdersorganisaties:

- Transparant en open zijn naar elkaar toe, ook ten aanzien van ieders mogelijkheden qua menskracht en financiële middelen;
- Het gemeenschappelijke doel in het oog houden en binnen de kaders van de eigen organisatie toewerken naar het bereiken van dit gemeenschappelijke doel;
- Elkaars positie en inbreng in het partnerschap respecteren;
- In een vroegtijdig stadium informatie met elkaar delen die betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken;
- Onderzoek dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken zoveel mogelijk gezamenlijk uitvoeren;
- Elkaar aanspreken op het moment dat er knelpunten in de uitvoering van deze prestatieafspraken of in de samenwerking optreden;
- Elkaar aanspreken op het niet nakomen van gemaakte afspraken.

De gemeente zet actief in op samenwerking en voert overleg met welzijnsorganisaties, corporaties, huurdersbelangenorganisaties en overige partijen voor die zaken waar zij nodig zijn voor de realisatie van prestatieafspraken.

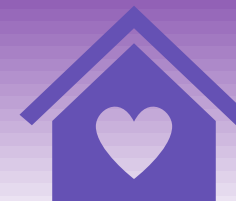


1.1

Gemeente en corporaties brengen verschillende indicatoren in kaart om integraal naar de diverse thema's te kijken (ontwikkeling, voorraad, zoekduur/ reactiegraad, leefbaarheid, enz.) zowel terugkijkend naar de ontwikkeling, als vooruitkijkend d.m.v. een prognose. Op basis hiervan vindt het gesprek plaats wat dit concreet betekent voor de gewenste **ontwikkeling, bijsturing** en toekomstige **concrete prestatieafspraken**. We ontwikkelen dit door naar een rapportage en dashboard welke we jaarlijks actualiseren. Dit geeft ons informatie om te bepalen waarop we willen/moeten inzetten/ bijsturen. Voor het ophalen van de data (peildatum 31-12-2024) zijn in 2025 werksessies gepland. Start 23 januari 2025. Vanuit de 1^e sessie worden vervolgsafspraken vastgelegd.

Corporaties
Gemeente Echt-Susteren
Huurdersbelangenorganisaties

Beschikbaarheid, Kwaliteit, Vastgoedtransitie



Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties werken samen aan de beschikbaarheid van passende en betaalbare woningen. Samen zorgen we er voor dat er voldoende sociale huurwoningen zijn voor mensen die daarop zijn aangewezen. We zorgen ervoor dat dit technisch 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.

Bouwontwikkelingen 2025

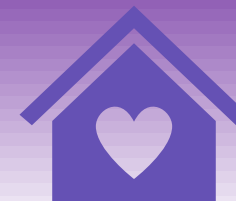


Heerweg (fase 1)	10 studio's (PSW)	MGW	BAT 0	DAEB	Er wordt een versnelling ingezet ten aanzien van de aanvraag omgevingsvergunning om in Q4 2025 te komen tot start bouw.	Nester
Heerweg (fase 2)	22 woningen	EGW (jongeren) MGW	BAT 0	DAEB	Gemeente en Nester starten versneld de planologische procedure om in Q4 2025/ Q1 2026 te komen tot start bouw.	Nester
Centrum Echt, Apollo Hofakker/ Bovenstestraat	30 appartementen	MGW	BAT 3/4	MIDDENHUUR	Realisatie appartementen Q3/Q4 2025.	Nester

Onderzoeksprojecten 2025



<p>Susteren, Louersveld</p>	<p>26 woningen Startdatum: 2026</p>	<p>Type woningen NTB</p>	<p>Toegankelijkheid NTB</p>	<p>Betaalbaar</p>	<p>Binnen het woningbouwplan Louersveld te Susteren zijn 26 sociale huurwoningen opgenomen. Het plan zal gerealiseerd worden in fases, waarbij 13 sociale huurwoningen voorzien zijn in 2026 en de overige 13 in 2029. Ten aanzien van de realisatiedatums, sturen gemeente en corporatie gezamenlijk op snelheid in procedures. (goedkeuring plan en bouwrijp maken grond) Wat betreft de kavelprijs is het uitgangspunt dat een sociale grondprijs van toepassing is</p>	<p>ZOwonen</p>
<p>Barbarastraat Susteren</p>	<p>6 woningen Startdatum: 2027</p>	<p>EGW</p>	<p>BAT 0</p>	<p>Betaalbaar</p>	<p>In 2024 is onderzocht of samenvoegen van de 8 woningen tot 4 (eengezins)woningen haalbaar was. Dit bleek niet het geval, vandaar dat de woningen gesloopt worden en een nieuwbouwplan ontwikkeld is. In 2025 (en 2026 naar verwachting) vindt herhuisvesting van de huidige bewoners plaats. Verwachting is dat de start bouw in 2027 plaats kan vinden .</p>	<p>ZOwonen</p>



Onderzoeksprojecten 2025



Connect College	NTB	NTB	Toegankelijkheid NTB	NTB	Gemeente en Nester hebben afgesproken dat op het perceel gelegen direct grenzend aan het Collect College te Echt sociale woningbouw tot ontwikkeling kan worden gebracht. De afspraken, uitgangspunten en kaders voor deze ontwikkeling worden in 2025 in een intentieovereenkomst nader uitgewerkt en vastgesteld.	Nester
Susteren, Mariaveld	36 woningen	MGW	BAT 04	ZOG	Doel is om het omgevingsplan Q2 2025 vast te stellen. Verzoek tot medewerking gemeente om omgevingsvergunning parallel aan de aanvraag omgevingsplan in te dienen. Start bouw Q3/Q4.	Nester
Echt-Susteren	Aantal woningen NTB	Type woningen NTB	Toegankelijkheid NTB	Huurprijsklassen NTB	Gemeente Echt-Susteren heeft in 2024 onderzocht waar mogelijkheden voor toevoeging van sociale woningbouw kunnen plaatsvinden. Locatie Connect College is al opgenomen als onderzoeksproject en in Q1/Q2 2025 wordt de haalbaarheid van overige mogelijkheden nader onderzocht.	Gemeente Corporaties HBV

Verkoop

Partijen streven naar een netto toename van de sociale voorraad. Corporaties hebben ook verkoop van sociale huurwoningen in hun strategisch voorraadbeleid zitten. De verkoop vindt plaats bij mutatie en (bijna) altijd worden deze eerst aan de zittende huurder aangeboden. De verkoop is enerzijds bedoeld om investeringscapaciteit te creëren voor bijvoorbeeld nieuwbouw en renovatie om daarmee de woningvoorraad te verbeteren. Anderzijds creëren corporaties zo aanbod in het sociale koopsegment. Een segment wat in het bijzonder interessant voor de doelgroep starters en die de gemeente graag wil faciliteren. De verkooppoule van de in Echt-Susteren werkzame corporaties is echter behoudend in verband met de opgave om groei van de sociale huurwoningvoorraad te realiseren. Zolang de verwachte en werkelijke ontwikkeling van woningvoorraad per jaar in lijn loopt met de ambities kunnen gemeente en huurdersorganisaties zich in kleine aantallen verkoop vinden. We monitoren deze ontwikkeling van de voorraad jaarlijks en kijken vooruit in de prestatieafspraken.



<p>Volgens Strategisch voorraadbeleid; bij mutatie en zittende huur.</p>	<p>5+2 woningen</p>	<p>Om de investeringsportefeuille (nieuwbouw en renovatie) van ZOwonen op (financieel) verantwoorde wijze te kunnen realiseren is verkoop noodzakelijk. Indien er sprake is van (een mutatie van) huurwoningen in zogenaamd “versnipperd bezit” dan verkoopt ZOwonen individuele woningen aan de zittende huurder of bij mutatie op de markt met voorrang voor starters. We zullen hierbij bewaken dat deze verkopen een eventuele toekomstige herstructureringsopgave niet in de weg staan.</p>	<p>ZOwonen HBV Gemeente</p>
<p>Volgens Strategisch voorraadbeleid; bij mutatie en zittende huurder.</p>	<p>Circa 9 woningen</p>	<p>Verkoop van voornamelijk grondgebonden woningen. Nester verkoopt de woningen alleen voor eigen bewoning. In de koopakte heeft Nester daarvoor een clause opgenomen met betrekking tot zelfbewoningsplicht/verhuurverbod. Nester verkoopt geen woningen met een E-F-G- label. Deze woning worden voor verkoop eerst verduurzaamd. Nester verkoopt enerzijds woningen om investeringscapaciteit te creëren voor bijvoorbeeld nieuwbouw en verbeteringen. Dit doen ze om de portefeuille te verjongen en te verversen t.b.v. de doelgroep. Anderzijds creëren ze zo aanbod in het sociale koopsegment. (Bijna) alle verkoopwoningen worden eerst aan de zittende huurder aangeboden. Bij verkoop van een mutatiewoning hebben huurders van Nester voorrang. Dit mede om deze doelgroep een kans te geven en doorstroming te creëren.</p>	<p>Nester HBV Gemeente</p>

Prognose aantal te verhuren woningen



Prognose over 2025 van het aantal te verhuren woningen. Met als doel monitoring of de beschikbaarheid toeneemt of afneemt:

Nester 2022: 96 huurcontracten
ZOwonen 2022: 66 huurcontracten (+5 nieuwbouw)

Nester 2023: 109 huurcontracten (peildatum 31-12-2023), na exploratie 113 huurcontracten + 44 nieuwbouw Bloemenhof.
ZOwonen 2023: 65 huurcontracten (peildatum 31-12-2023)

Nester 2024: 105 woningen verhuurd (peildatum 12-11-2024)
ZOwonen 2024: 59 woningen verhuurd. (peildatum 12-11-2024)

Nester prognose 2025: circa 100-110 mutaties verwacht (exclusief nieuwbouw)
ZOwonen prognose 2025: 60-65 mutaties verwacht



Corporaties



Betaalbaarheid



Samen zorgen we ervoor 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.



2.1

Eind 2024 is het adviestraject rond het integraal huurbeleid 2025-2028 afgerond. 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: huurders met een hoog (midden)inkomen in een sociale huurwoning ontvangen een hogere huurverhoging van maximaal € 50 of € 100. 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

2.2

Corporaties sluiten aan bij de wettelijke toewijzingsnormen. Voor 2025 betekent dit dat de corporaties de maximaal wettelijk mogelijke bandbreedte willen behouden om ten minste 85% van de vrijkomende woningen aan de primaire doelgroep te verhuren en dus maximaal 15% van de vrijkomende woningen verhuurd kunnen worden aan woningzoekenden afkomstig uit de secundaire doelgroep en hogere inkomens. In Q3 2025 gaan gemeente, corporaties en huurdersorganisaties gezamenlijk het gesprek aan om voor gemeente E-S 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 dit gesprek hiertoe aanleiding geeft, wordt de afspraak over de wettelijke toewijzingsnormen voor 2026 aangepast / aangescherpt.

Corporaties



2.3

In Echt-Susteren wordt de Voorzieningswijzer aangeboden. De Voorzieningswijzer is voor iedereen toegankelijk. We continueren in 2025 de inzet van de Voorzieningswijzer. Extra aandacht gaat uit naar het actief aanbieden door de corporaties van de Voorzieningswijzer. Samen met de gemeente worden in Q1 2025 afspraken gemaakt op welke wijze we hier invulling aan geven.

Gemeente
Corporaties

2.4

Woningcorporaties melden betalingsachterstanden van hun huurders in een vroeg stadium bij gemeenten. Woningcorporaties gebruiken vroegsignalering van schulden om oplopende huurachterstanden en huisuitzettingen te voorkomen. In dit kader sluiten woningcorporaties aan bij de regionale werkgroep vroeg signalering, waar het aanleverproces agendapunt is. De acties die voortvloeien uit deze bijeenkomst worden door de corporaties uitgerold binnen hun organisatie. Daarnaast zal de gemeente 1x per kwartaal een overleg inplannen met de corporaties, dit om te sturen op de uitvoering van de externe partij waar de gemeente het proces inzake 'Vroegsignalering' ondergebracht heeft.

Corporaties
Gemeente



Duurzame sociale huurwoningen

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, Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) 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. In 2025 pakken we gezamenlijk door met het versnellen en intensiveren van de klimaat- en duurzaamheidsopgave.

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. We werken met de gemeente samen in de uitvoering van de gemeentelijke Transitiewarmte, uitvoeringsprogramma 2022-2030.



3.1	<p>Door sloop-nieuwbouw, renovatie en onderhoud brengen we ook het aantal woningen met de aller slechtste energielabels (E, F of G) terug. In het prestatiejaar 2025 verminderden we het aantal woningen met een E, F of G label met:</p>	<p>Huidig aantal E-F-G labels:</p> <p>Nester: 12 (1-11-2024)</p> <p>ZOwonen: 18 (31 aug. 2024)</p>	<p>Afname aantal E-F-G labels 2025:</p> <p>Nester: 3 (overig in 2026)</p> <p>ZOwonen: 3 (door sloop Barbarastraat) overige mogelijk afname door nieuwe labelregistratie</p>	<p>Nester ZOwonen</p>	<p>Nester en ZOwonen: Woningen met een E/F/G-label krijgen 0% huurverhoging in 2025, tenzij de bewoner weigerde om mee te werken aan verduurzaming van de woning. Dan zal de regulier van toepassing zijnde huurverhoging worden doorgevoerd.</p>
3.2	<p>We plaatsen zonnepanelen op onze bestaande woningen en wekken daarmee hernieuwbare energie op. In het prestatiejaar 2025 verwachten we bij het volgend aantal bestaande woningen PV-panelen te plaatsen:</p> <p>*afhankelijk van medewerking bewoner en mits technisch mogelijk</p>	<p>Toevoeging PV panelen op aantal woningen*:</p> <p>Nester huidig bezit: 1709 woningen Nester woningen al voorzien van panelen: nader te bepalen i.v.m. systeemwissel (excl. de woningen waarop vraaggestuurd zonnepanelen zijn geplaatst). Nester toevoeging 2025 aantal woningen: 14</p> <p>ZOwonen huidig bezit: 997 woningen ZOwonen woningen al voorzien van panelen: 155 (1-1-2024) ZOwonen toevoeging 2025 aantal woningen: 79</p>		<p>Nester ZOwonen</p>	



3.3

Binnen de gemeente Echt- Susteren worden sectorale projecten (groen, water, wegen) geïnitieerd. Indien van toepassing worden woningbouwcorporaties als stakeholder betrokken in deze opgaves. Gemeente en corporatie gaan op basis van **gezamenlijke zoekgebieden** - vergroeningskansen en/of bevordering biodiversiteit en/of toepassen van klimaat adaptieve maatregelen - in beeld brengen. Prins Bernhardstraat te Echt zal hierin als pilotproject ten aanzien van vergroeningskansen met Nester worden opgepakt. Een eerste gezamenlijke verkenning is gepland op 23 januari 2025.

**Gemeente
Corporaties**

3.4

Gemeente Echt- Susteren gaat in Q3 2025 het hemelwater in de Hubertusstraat te Echt afkoppelen van het riool. Gemeente legt ook de leidingen aan richting de corporatiewoningen, waarop Nester kan aansluiten. Voor de uitvoering van deze aansluitingen kan subsidie beschikbaar worden gesteld aan de corporatie (€9 per vierkante meter) Hiermee wordt een mooie bijdrage geleverd vanuit beide partijen aan klimaatadaptatie.

**Nester
Gemeente**

Leefbaarheid en integrale veiligheid



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.



4.1	<p>In 2024 is ZOwonen gestart met het werven en opleiden van Bewonerskrachten. Dit blijkt een succesvolle aanpak. In 2025 willen ze deze aanpak bestendigen en uitbreiden. In de gemeente Echt-Susteren zal aan de hand van het USP woonbelevingsonderzoek en eigen leefbaarheidsdata worden bepaald op welke wijk de focus wordt gelegd.</p> <ul style="list-style-type: none">- In het WBO van 2025 wordt de specifiek uitvraag gedaan naar belangstelling voor deelname aan Bewonerskrachten door individuele bewoners.- Q1 uitvraag- Q2 resultaten bekend- Q3 en Q4 benaderen, werven en opleiden van nieuwe Bewonerskrachten.	ZOwonen SH	
4.2	<p>ZOwonen en Nester wil de samenwerking met gemeente Echt-Susteren (OOV) intensiveren en een netwerk in het kader van de aanpak (woon)overlast verstevigen. We organiseren gezamenlijk een netwerkbijeenkomst met betrokken partijen en stellen in Q1 2025 een protocol op.</p>	Corporaties Gemeente	
4.3	<p>Corporaties nemen in Q2 2025 het initiatief om een verkenningsfase in te zetten tussen gemeente en corporaties om in kaart te brengen op welke wijze door partijen uitvoering wordt gegeven aan woonfraude. Vanuit deze lijn kan een doorontwikkeling plaatsvinden en (gezamenlijke) vervolgen/of werkafspraken gemaakt worden.</p>	Corporaties Gemeente	



4.4

Bij overtreding van de Opiumwet wordt uitvoering gegeven aan het vastgestelde Damoclesbeleid, met de daarbij behorende sluitingstijd. Indien het Damoclesbeleid van toepassing is op woningbezit van de corporaties gaan gemeente en corporatie in gesprek over de mogelijkheid tot herstel van de woning binnen de sluitingstijd. Op deze manier kan de woning na periode sluiting weer snel de markt op. Gezien de maatschappelijke ontwikkelingen blijven partijen periodiek met elkaar in gesprek over de uitvoering en invulling van het Damoclesbeleid.

Gemeente
Corporaties

4.5

We willen slimmer inzetten op bestaande samenwerkingsstructuren in de wijk. Samen bekijken we hoe bestaande structuren in de wijk versterkt kunnen worden om de buurt/wijk in haar geheel te versterken. Een aantal initiatieven zijn in kaart gebracht en worden in samenwerking verder vormgegeven in 2025.

Corporaties
Gemeente

4.6

De meerjarige pilot welke in 2024 gestart is inzake gerichte woonruimtebemiddeling 50%-50%, betreffende het toewijzen van mensen met een sociaal- en/of economisch binding bij nieuwbouwprojecten, welke zorgdragen voor passende woonruimte voor senioren (Apollo) en het creëren van doorstroom voor starters/jonge gezinnen wordt voortgezet. De criteria (o.a. typologie van de te realiseren nieuwbouwwoningen en de daarvoor bestemde doelgroepen) worden in het voorstadium van het pilotproject in gezamenlijkheid (gemeente, corporatie, HBV) opgesteld.

Corporaties
Gemeente

4.7

De Basisregistratie Personen (BRP) heeft als kerntaak het registreren van de daadwerkelijke verblijfplaats van een persoon. Dit betekent dat het uitsluitend de feitelijke woonsituatie vastlegt, zonder rekening te houden met andere regelgeving of afspraken, zoals die voortkomen uit bestemmingsplannen of richtlijnen van woningcorporaties.

De BRP-regelgeving voorziet niet in een limiet op het aantal personen dat op een adres mag worden ingeschreven. Voor woningcorporaties brengt deze situatie uitdagingen met zich mee, onder andere op het gebied van leefbaarheid en het tegengaan van overbewoning. Om deze reden zal de gemeente in Q2 onderzoeken of hiervoor een effectieve oplossing geboden kan worden. De corporaties worden betrokken bij het onderzoek, dat onder andere gebaseerd zal zijn op best practices uit vergelijkbare samenwerkingen met woningcorporaties in andere gemeenten. Het doel is om een balans te vinden tussen de registratieverplichtingen van de BRP en de belangen van woningcorporaties.

Gemeente
Corporaties

Wonen met 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. 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.



5.1

De gemeente is eindverantwoordelijk voor de coördinatie en realisatie van de taakstelling huisvesting vergunninghouders. De gemeente voert regie op de samenwerking met betrokken partijen en ziet toe op integratie en participatie van gehuisveste vergunninghouders. Het huisvesten van vergunninghouders is een opgave die de gemeente opgelegd krijgt van het Rijk. Corporaties helpen de gemeente, naar rato van hun woningbezit bij het voldoen aan de taakstelling en maken aanvullende afspraken om aan de taakstelling te kunnen voldoen.

Gemeente
Corporaties

5.2

Met de komst van de Omgevingswet en het aankomend wetsvoorstel Versterking regie op de Volkshuisvesting is de verplichting voor een woonzorgvisie vervallen. Dit belangrijke thema wordt wel (verplicht) onderdeel van het Volkshuisvestingsprogramma in het kader van de Omgevingswet. De corporaties worden betrokken bij het realiseren van deze lokale bouwsteen, waar indien van toepassing in MER-verband invulling aan wordt gegeven.

Gemeente
Corporaties
Zorginstellingen

5.3

Op het gebied van aanpak complexe problematiek lopen momenteel separate processen en convenanten. Om vanuit één uniforme basis te werken sluiten de corporaties aan bij de bestaande beweging van het organiseren van een gecoördineerde aanpak complexe problematiek vanuit de MER-gemeenten inzake de Wet aanpak meervoudige problematiek.

Gemeente
Corporaties

Wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen



5.4

Corporaties werken samen met gemeente Echt -Susteren aan het bewust maken van senioren om tijdig een geschikte woonkeuze te maken. **ZOwonen** zet haar ervaringen in van een reeds eerdere bewustwordingscampagne 65+ en ziet nu de kans om dit breder op te zetten. **Nester** biedt de structurele inzet van een zorgmakelaar en is voornemens na vaststelling van het toewijzingsbeleid in te zetten op doorstroombeleid.

Corporaties
Gemeente
HBV

5.5

Corporaties maken in Q1/Q2 2025 een inventarisatie van de staat van onderhoud ten aanzien van de bijgebouwen (in eigendom van de corporaties) op de woonwagenlocaties. Op basis van deze inventarisatie zal de uitkomst worden meegenomen in een onderhoudsplanning 2025/2026.

Corporaties

Samenwerking en informatie uitwisseling



6.1	<p>We informeren elkaar elk jaar over:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 het Regio-SVB • De corporaties delen elk jaar gegevens over de woonruimteverdeling via Thuis in Limburg. Hiervoor gebruiken we de afgesproken format. • De corporaties maken elk jaar de realisatiecijfers voor passend en DAEB-toewijzen inzichtelijk en bespreken de uitkomsten. • Corporaties maken in de evaluatie het aantal ontruiming op grond van huurachterstand inzichtelijk. • Gemeente informeert de corporaties over de taakstelling en voortgang huisvesting vergunninghouders. 	<p>Nester Gemeente Huurdersorganisatie</p>	
6.2	<p>Voor 1 april 2025 organiseren gemeente, corporaties en huurdersorganisaties kick-off cyclus 2025 in navolging van de wijzingen in de nieuwe Woningwet.</p>	<p>Gemeente Corporaties Huurdersorganisatie</p>	
6.3	<p>Corporaties gaan de in deze prestatieafspraken opgenomen verplichtingen aan onder het voorbehoud dat zij een haar conveniërende financiering voor de desbetreffende verplichting heeft verkregen. Voor de in deze prestatieafspraken opgenomen DAEB-investering geldt in aanvulling op het voorgaande ook het voorbehoud dat Corporaties een borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de financiering van de desbetreffende DAEB-verplichting heeft gekregen. Uiteraard informeert de Corporatie de andere partijen als deze situatie zich voordoet.</p>	<p>Corporaties</p>	

Bijlage



Toelichting op realisatie van transitiestrategieën (thema Beschikbaarheid en Vastgoedtransitie)

Nieuwbouw	Genoemd zijn de nieuwbouwprojecten waarvan de bouw naar verwachting in de betreffende jaarschijf start of wordt opgeleverd.
Renovatie	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.
Sloop	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 nieuwbouwontwikkeling genoegzaam is afgerond.
Verkoop	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.
Aankoop	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.
Onderzoek	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-doorexploreren, verkoop etc.)

Toelichting op gebruikte afkortingen voor woningtypologie (thema Beschikbaarheid):

EGW	Eengezinswoningen
MGW	Meergezinswoningen

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:

DAEB-toewijzen:	Momenteel gelden de volgende DAEB-toewijzingsregels: tenminste 80 % 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 10% aan huishoudens met een inkomen tot de 2e DAEB-inkomensgrens en maximaal 10% aan huishoudens met een inkomen boven de 2e DAEB-inkomensgrens. Met de wet Wijziging huur- en inkomensgrenzen worden de regels aangepast. De wet is nog niet aangenomen. Als het voorliggende wetsvoorstel ongewijzigd wordt aangenomen gaan de volgende regels gelden: 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 het percentage voor vrije toewijzing van 7,5% te verruimen naar 15%. Een afspraak over verruiming naar 15% geldt op gemeenteniveau. Op corporatieniveau blijft de maximale 7,5% van toepassing.
Passend Toewijzen	Van alle toewijzingen aan huishoudens met een huutoeslaggerechtigd 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 betaalbaarheid)

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 (vanaf € 879,66)	Inkomen boven DAEB-grens

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

Huurtoeslaggerechtigd inkomen:	1-persoons huishouden max. € 24.075 en meerpersoons huishouden: € 41.233
DAEB-inkomensgrens :	1e DAEB inkomensgrens: € 44.035,-, 2e DAEB inkomensgrens € 52.672

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

Nieuwbouw BENG en NOM	Een nieuw te bouwen woningen voldoet (volgens bouwbesluit) tenminste aan de eisen van een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). 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.
Verbeteren van Energielabel	Met sloop onttrekken we woningen met een slechte energetische kwaliteit aan de woningvoorraad. Hiervoor bouwen we Bijna Energie Neutrale (BENG) 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 BENG-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. Op termijn willen we helemaal géén woningen met energielabels E, F of G meer. 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.
Gasloze woningen	De rijksoverheid heeft als doel gesteld dat Nederland in 2050 gasloos is. Corporaties fungeren als startmotor bij de transitie van gas naar andere warmtebronnen in woningen.
PV-panelen	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.

Overzicht van toegankelijkheid woningvoorraad volgens BAT-methodiek (thema Beschikbaarheid):

BAT-systematiek	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
------------------------	--



Ondertekening

Over de hierna volgende prestatieafspraken hebben d.d. 12 december 2024 te Echt-Susteren overeenstemming bereikt:

Gemeente **Echt-Susteren**




P.H.J. Pustjens, wethouder

Nester
daar ben je thuis



A.A. Oosterlee, bestuurder

H V BRES



C. Saam-Theelen, voorzitter

ZOWONEN



J.M.J. Godderij, directeur-bestuurder

Stichting
**HUURDERS
BELANGEN**
Sjard-Galeen, Beek, Echt-Susteren

P.W.M Winteraeken-Bruls, bestuurslid

