

Samen aan de slag in Beekdaelen



Jaarschijf prestatieafspraken 2024

Inleiding

In het meerjarig kader prestatieafspraken 2021-2025 Beekdaelen hebben we de opgaven en ambities voor de middellange termijn vastgelegd. In deze jaarschijf benoemen we welke resultaten we in 2024 concreet willen behalen om bij te dragen aan de realisatie van onze meerjarige doelen en ambities. 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 realistisch en meetbaar. 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.

Landelijke prestatieafspraken

Op nationaal niveau hebben het Rijk, VNG, Woonbond en Aedes prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2022-2030. Hierin zijn langs de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid concrete doelstellingen geformuleerd en proces en samenwerkingsafspraken gemaakt. Rijk en provincie hebben samen met de Limburgse gemeenten de landelijke opgaven vertaald naar een provinciale woondeal met regionale inkleuring. De woondeal geldt als onderligger voor de lokale prestatieafspraken.

De Woondeal

Het rijk heeft in 2023 via Woondeals bindende prestatieafspraken gemaakt met provincies om de vorenstaande doelen te bereiken. Voor de provincie Limburg zijn deze vastgelegd in de Woondeal Limburg d.d. 9 maart 2023. In de woondeal Limburg wordt toegewerkt naar een goede balans op de Limburgse woningmarkt. In de periode tot 2031 worden in de provincie minimaal 26.550 nieuwbouwwoningen gerealiseerd. In dit provinciaal bod zijn tevens 10.200 sociale huurwoningen en 5.900 middenhuurwoningen meegenomen. Dit is tevens het aandeel van Limburg in de nationale woningbouwopgave. Voor de regio Parkstad-Limburg betekent de woondeal bruto minimaal 6.775 extra woningen en voor Beekdaelen komt het fairshare deel uit op 900 woningen. Hiervan dient 2/3 in het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur of betaalbare koop) te worden gerealiseerd. In gezamenlijkheid met de stadsregio, woningcorporaties en marktpartijen maken we plannen om tot uitvoering van de (regionale) nieuwbouwopgave te komen. Dit uiteraard geheel in de lijn met de nieuwe regionale en lokale woonvisies 2023.

Nieuwe woonvisie en onderzoek woningbehoefte

In Parkstadverband is in 2022 gestart met het opstellen van de nieuwe Regionale Woonvisie en lokale Woonvisie voor Beekdaelen. Hiertoe is ook het regionaal woonbehoefteonderzoek geactualiseerd. De geactualiseerde Woonvisies 2024-2028 zijn in het tweede kwartaal van 2023 door alle Parkstadgemeenten vastgesteld. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties hebben de volkshuisvestelijke opgaven in Beekdaelen met elkaar besproken. Corporaties hebben de volkshuisvestelijke opgaven betrokken in hun bod en vervolgens samen met gemeente en huurdersorganisaties vertaald naar concrete prestatieafspraken in deze jaarschijf voor 2024. De nieuwe Woonvisie is ook aanleiding opnieuw stil te staan bij het lopende meerjarig kader prestatieafspraken 2021-2025. Partijen spreken af in 2024 de meerjarige prestatieafspraken voor de periode 2024-2028 te actualiseren.

Een thuis voor iedereen

Onderdeel van de landelijke prestatieafspraken is "Een thuis voor iedereen". Binnen dit programma brengen gemeenten (in samenspraak met corporaties en huurdersorganisaties) aandachtsgroepen in beeld die zelfstandig minder kansen op de woningmarkt hebben dan reguliere woningzoekenden. Gemeenten stellen hiervoor in overleg met de corporaties en huurdersverenigingen beleid op. De gemeente Heerlen neemt in de ontwikkeling van de programmajijn Een thuis voor iedereen een koplopersrol. "In een Thuis voor Iedereen wordt tevens gesteld dat er binnen Nederland een betere verdeling moet komen als het gaat om het aantal sociale huurwoningen in de woningvoorraad. Het streven is dat alle gemeenten naar 30% sociale huurwoningen toegroeien. Zo komen er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar én komt er een betere verdeling over het land. Gemeenten die al ruim voldoen aan de 30% kunnen zich concentreren op de bouw van woningen voor middeninkomens (koop en huur). Er zijn nu gemeenten met minder dan 20% sociale huurwoningen (waaronder Beekdaelen) en gemeenten met meer dan 40% sociale huurwoningen. Om tot een evenwichtiger verdeling te komen moeten alle gemeenten streven naar minimaal 30% sociale huurwoningen." Een thuis voor iedereen is eveneens de basis voor de op te stellen lokale en regionale woonzorgvisie.

Armoede

Hoewel de hoge energieprijzen en de daardoor stijgende inflatie de directe aanleiding vormen, willen we echter ook aandacht schenken aan armoede in brede zin. De komende jaren zetten we fors in op de verduurzaming van het sociale huurwoningaanbod en besteden we aandacht aan informatie gericht op bewustwording en gedragsverandering. Gemeenten zetten hiervoor de beschikbaar gestelde middelen in en verlagen hiermee ook de energierekening zelf. Daarnaast hebben we nadrukkelijk ook oog voor huishoudens die het in algemene zin financieel krap hebben. Hiervoor zetten we o.a. energiecoaches en de Voorzieningen/Wijzer in, werken we samen rond vroegsignalering en schuldhulpverlening en leggen we de koppeling met het sociale domein. Daarbij hebben we ook aandacht voor huishoudens met een inkomen net boven 120% van het sociale minimum.

Wonen in gemeente Beekdaelen

2024

We werken aan

184+117



NIEUWE WONINGEN en ONDERZOEK

Duurzaamheid



We zetten tenminste

471

labelstappen en
13 woningen

Transitievisie Warmte 2.0

Vastgesteld in 2023
2024 uitrol naar wijktransitieplannen

Betaalbaarheid

Inzet op betaalbaar houden van
sociale huurwoningen



-0,5%

T.o.v. stijging CAO-lonen

Volkshuisvestingsfonds

€ 4,9 miljoen

Regiodeal

€ 2,75 miljoen

o.a. Nuinhof en Schinveld



Toegankelijke woningen



25 rolstoelgeschikt
48 zorggeschikt

Huisvesten bijzondere doelgroepen

- Vergunninghouders
- Vluchtelingen Oekraïne
- Maatschappelijke opvang
- Beschermd Wonen



Hernieuwbare energie



We plaatsen

1190
zonnepanelen

Leefbaarheid

Gebiedsgericht samenwerken:

Integrale aanpak
Schinveld en
Nuinhof.
Inzet op sociaal
economische
structuurversterking



Legenda

Betekenis pictogrammen in tabellen:



Locatie/projectnaam



Toegankelijkheid



Verantwoordelijke



Aantal woningen



Huurprijsklasse



Monitoring



Type woningen



Welke afspraak



Ondertekening

Kleurcodering monitoring:



Gereed



In uitvoering



Stagneert

Beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie



Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties werken samen aan de beschikbaarheid van passende en betaalbare woningen. Samen zorgen we er voor dat er voldoende woningen 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.

Toekenning en projecten VHV-fonds en regiodeal

Vanuit het volkshuisvestingsfonds is aan de gemeente Beekdaelen een bijdrage van € 4.885.509,- toegekend voor de aanpak van 79 particuliere woningen en 14.105 m² openbare ruimte in 10 jaar. Het Volkshuisvestingsfonds is bedoeld om te investeren in de woonkwaliteit en verduurzaming van de woningvoorraad in die gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat. De particuliere woningvoorraad staat hierin centraal. De projecten waarvoor vanuit het volkshuisvestingsfonds en/of de regiodeal subsidies zijn toegekend of gereserveerd, maken deel uit van deze prestatieafspraken. Wonen Zuid en gemeente geven uitvoering aan de integrale aanpak Nuinhofwijk. Weller renoveert en verduurzaamt 25 particuliere woningen als onderdeel van de verduurzaming van 207 sociale huurwoningen in de Bloemenbuurt in Schinveld.

1.1 Nieuwbouw

					
Nuinhofwijk: nieuwbouw na vererving en sloop particuliere woningen en herhuisvesting huurders	Pm *	Pm* Grondgebonden gezinswoningen en levensloopbestendige woningen	Pm* BAT-0 (gezinswoningen) Pm* BAT-3/4 (levensloopwoning)	Pm* Betaalbaar 1 Pm* Duur Evt. 2-hurenbeleid	Wonen Zuid Gemeente
Schimmert: start nieuwbouw 30 appartementen en 33 grondgebonden gezinswoningen	30 33	Pm** appartementen Pm** Grondgebonden gezinswoningen	Pm** BAT-0 (gezinswoningen) Pm** BAT-3/4 (appartementen)	Pm** Betaalbaar 1 Pm** Betaalbaar 2 Pm** Duur	Wonen Zuid Gemeente

* zie 1.7

** zie 1.9

1.1 Nieuwbouw (vervolg)

					
Nieuwbouw: Amstenrade Locatie De Gijsselaar, locatie nabij Elvira	48 woningen	Gestapeld met lift	BAT4 Zorggeschikt	Betaalbaar/1* aftoppingsgrens	ZOwonen
Holiday	25 woningen 2 gemeenschappelijke ruimten	25 Gestapeld met lift	25 BAT 3 Rolstoelgeschikt	25 Duur	Wonen Limburg Verwachte start Q1 2024 (afhankelijk van bezwaartraject)
Flexwoningen (tijdelijk) [Onderdeel woondeal]	Circa 48	48 grondgebonden	NTB	48 goedkoop	Wonen Limburg Verwachte start 2024

1.2 Sloop

					
Nuinhofwijk: Sloop ten behoeve van nieuwbouw conform Masterplan Nuinhofwijk	Pm*	Pm* Grondgebonden gezins	Pm* BAT-0	Pm* Goedkoop (huur) Pm* Betaalbaar 1 (huur) Pm* voormalig koop	Wonen Zuid
Vorbereiding sloop Amstenrade, Putstraat en Raadhuisplein. Naar verwachting kan sloop pas in 2026 starten omdat laatste bewoners dan pas naar elders zijn verhuurd	23 woningen	Gestapeld zonder lift (1 – op 1 woningen)	BAT 0	Aftoppingsgrens 1/2 persoons huishoudens	ZOwonen
Geen sloopplannen	0	0	0	0	Vanhier Wonen Wonen Limburg Weller

1.3 Renovatie



Start verduurzaming/renovatie 133 gezinswoningen Schinveld door Weller (fase 1) in combinatie met de verduurzaming van 25 tussengelegen particuliere woningen	133 + 25	158 Grondgebonden gezins	158 BAT 0	158 Betaalbaar 1	Weller
Nuihofwijk, restauratie monumentale woningen conform Samenwerkingsovereenkomsten en masterplan Nuihofwijk	Pm*	Pm* Grondgebonden gezins	Pm* BAT-0	Pm* Betaalbaar 1 Pm* Betaalbaar 2 Pm* Duur	Wonen Zuid
Dwaarsstraat-Barbarastraat e.o. Nuth ***	26	26 Grondgebonden gezins	26 BAT-0	26 Betaalbaar 2	Wonen Zuid
Bavostraat e.o. Nuth Totaal 46 woningen Uitvoering gefaseerd over 2024-2026	10	10 Grondgebonden gezins	10 BAT-0	10 betaalbaar 2	Wonen Zuid
Geen plannen	0	0	0	0	Vanhier Wonen Wonen Limburg ZOwonen

* zie 1.7

** zie 1.9

*** zie 1.10

1.4 Verkoop



Beekdaelen	0 tot enkele tbv Nuinhofwijk	Wonen Zuid verkoopt in Beekdaelen in principe geen huurwoningen. Ten behoeve van de aankoop van particuliere woningen in de Nuinhofwijk is na afstemming in de stuurgroep Nuinhofwijk afgesproken zo nodig enkele (vooral nog 5 geleid) huurwoningen te verkopen als koopwoning voor eigenaren in de Nuinhofwijk die willen verkopen. Verkoop vindt enkel plaats met dit doel. Indien er bij eigenaren in de Nuinhofwijk geen interesse is in koop van de huurwoning wordt deze weer regulier verhuurd. Wonen Zuid meldt vooraf aan de gemeente als een huurwoning wordt verkocht.	Wonen Zuid Gemeente
Beekdaelen	NTB	ZOWonen heeft de opbrengsten van verkoop nodig om op een verantwoorde wijze haar investeringen te kunnen blijven doen. Daarom is zij voornemens om 4 complexen in Beekdaelen (57 woningen) te verkopen aan een andere woningcorporatie. Mocht deze verkoop onverhoopt niet tot stand komen, dan zal dat gevolgen hebben voor de (in deze prestatieafspraken opgenomen, dan wel toekomstige) investeringsmogelijkheden van ZOWonen in nieuwbouw, renovatie en verduurzaming. Voorafgaand aan complexmatige verkoop vraagt ZOWonen een zienswijze aan de gemeente en aan haar huurdersorganisatie.	ZOWonen
Beekdaelen	0	Geen verkoopplannen Vanhler Wonen Geen verkoopplannen Weller Wonen Limburg heeft geen plannen om woningen te verkopen. Om moverende redenen kan incidenteel een woning verkocht worden.	Vanhier Wonen Weller Wonen Limburg
Beekdaelen	0	De huurdersorganisaties en de gemeente Beekdaelen zijn -gezien de verhouding sociale huur/dure huur/particulier bezit in Beekdaelen- in principe tegen verkoop van sociale huurwoningen door de corporaties indien sociale woningen voor het sociale huursegment verloren gaan. Dit is ook hun uitgangspunt voor de komende meerjarige prestatieafspraken. Mocht -om moverende redenen- toch tot verkoop besloten worden, dan mag dit niet ten koste gaan van de doel- en taakstellingen t.a.v. de gewenste omvang van sociale huurwoningen in Beekdaelen (mede conform de streefdoelstellingen vanuit een Thuis voor Iedereen)	Huurdersorganisaties Gemeente

1.5 Aankoop



Nuinhofwijk Aankopen conform Business case particulier bezit Nuinhofwijk	5 woningen	Gemeente en Wonen Zuid kopen particuliere woningen aan in de Nuinhofwijk. Gemeente heeft hiervoor de Wet voorkoersrecht gemeenten (WVG) gevestigd en levert na verwerving door aan Wonen Zuid. In 2024 verwachten we (conform businesscase Nuinhofwijk) 5 woningen aan te kopen. Het daadwerkelijk aantal te realiseren aankopen is mede afhankelijk van marktomstandigheden, reeds in 2023 gerealiseerde aankopen en de verkoopbereidheid bij eigenaren.	Gemeente Wonen Zuid
Beekdaelen		Geen concrete plannen. Mogelijkheid bestaat wel als dit past binnen de portefeuillestrategie (Vanhier Wonen)	Vanhier Wonen WL Weller
Altaarstraat - Gijsselaar Verkoop gronden Altaarstraat – aankoop gronden Gijsselaar schoollocatie	Grondverkoop	De gemeente en ZOWonen komen overeen dat de gronden van ZOWonen aan de Altaarstraat (18 kavels) aan de gemeente verkocht worden en de gronden in de toekomstige ontwikkeling aan de Gijsselaar schoollocatie (18 kavels) door de gemeente aan ZOWonen verkocht worden. De verkoopprijs is voor beide percelen gelijk en is gebaseerd op een sociale kavelprijs. De levering van de percelen vindt niet gelijktijdig plaats en partijen spreken af dat bij de notaris de gemaakte afspraken over levering en de voorwaarden voor beide percelen bij de verkoop van het eerste perceel vastgelegd worden. Hiertoe wordt een vaststellingsovereenkomst met de afspraken opgesteld die in Q1 2024 door beide partijen ondertekend wordt.	ZOWonen Gemeente

1.6 Onderzoek



Nieuwe woonwagenlocatie

5 woningen

5 conceptbouw woningen voor huisvesting woonwagenbewoners

5 BAT-0

5 betaalbaar 2

Gemeente: locatiekeuze en besluitvorming B&W en raad
Wonen Zuid: onderzoek ontwikkeling locatie

Overdracht woonwagenlocaties

8 (Veeweg)
5 (Limietweg)
6 (Verlengde Lindelaan)

Nadat er een nutsituatie en erfpacht- of opstalconstructie is gerealiseerd neemt ZOwonen de locatie aan de Limietweg over. Overdracht was gepland 2023. Juridisch zijn er nog wat belemmeringen. De locaties aan de Veeweg en Verlengde Lindelaan volgen onder dezelfde voorwaarde en constructies. Voorbereidende werkzaamheden hiervoor starten in 2024.

Gemeente ZOwonen

Vervolg afspraken beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie



1.7

* Nuienhofwijk: Wonen Zuid en gemeente Beekdaalen zijn in de Nuienhofwijk gestart met de integrale wijkontwikkeling van de 118 Rijksmonumentale woningen. Verwachting is dat de bestemmingsplanwijziging in juni 2024 onherroepelijk wordt vastgesteld. Wonen Zuid verwacht in 2024 enkele blokjes woningen volledig in eigendom te hebben verkregen, waarna gestart wordt met respectievelijk sloop-nieuwbouw en restauratie (e.e.a. conform programmering Masterplan). Het daadwerkelijk aantal in 2024 te ontlokken woningen is mede afhankelijk van de bestemmingsplanwijziging, de omgevingsvergunning en het volledig in eigendom krijgen van woonblokjes.

Gemeente: Bestemmingsplanwijziging en omgevingsvergunning
Wonen Zuid: Herstructurering woningen
Gemeente-Wonen Zuid: samenwerking conform Samenwerkingsovereenkomst en gezamenlijk onderzoek naar haalbaarheid Wijk Ontwikkelings Maatschappij.

1.8

Volkshuisvestingsprogramma
De concretisering van de Woonvisie zal in 2024 landen in een gezamenlijk op te stellen Volkshuisvestingsprogramma in de zin van de Ontwerpwet regie Volkshuisvesting. Corporaties stemmen in 2024 onderling af op welke wijze hun eigen investeringsplannen in gezamenlijkheid met elkaar uitgelijnd kunnen worden, om daarmee vanuit diezelfde gezamenlijkheid te komen tot een afgewogen totaalprogrammering voor de gemeente Beekdaalen. Dit traject draagt bij aan het nader kwalitatief duiden van het volkshuisvestingsprogramma.

Corporaties
Gemeente
Huurlersorganisaties

1.9	→	** Voor het nieuwbouwplan Schimmert hebben gemeente en Wonen Zuid (i.r.t. de herstructurering Nulnhofwijk) afspraken gemaakt over de ontwikkeling van 33 grondgebonden woningen en 30 appartementen in het sociale huursegment door Wonen Zuid. Gemeente en Wonen Zuid leggen afspraken hierover vast in een overeenkomst. De gemeente draagt zorg voor een onherroepelijk bestemmingsplan en het verstrekken van de omgevingsvergunning. Wonen Zuid bereidt de nieuwbouwoffontwikkeling voor. Doelstelling is om nog in 2024 te kunnen starten met de bouw van de eerste woningen.	Gemeente: Bestemmingsplanwijziging en omgevingsvergunning Wonen Zuid: Nieuwbouw woningen Gemeente-Wonen Zuid: vastleggen afspraken in overeenkomst	
1.10	→	*** De 26 te renoveren woningen aan de Dwarsstraat-Barbarastraat e.o. Nuth vallen binnen de status van Beschermd Dorpsgezicht. Tegelijk werken we met renovatie aan verduurzaming en energieopwekking met duurzame energiebronnen. Wonen Zuid en gemeente zoeken gezamenlijk en actief naar mogelijkheden voor het plaatsen van PV-panelen en aanbrengen van verduurzamingsmaatregelen. Gemeente denkt mee over oplossingsmogelijkheden in relatie tot de beschermde status en verleent waar mogelijk medewerking aan verduurzamingsmaatregelen.	Gemeente Wonen Zuid	
1.11	→	In de gemeente Beekdaalen is 16% van het woningaanbod corporatie- en sociale huurwoning. Daarnaast is er een beperkt aanbod aan sociale huurwoningen in het particuliere verhuursegment. Zowel in de nationale Prestatieafspraken als in de regionale en lokale Woonvisie is het streven in elke gemeente naar 30% sociale huur toe te groeien. De gemeente houdt bij het opstellen of herijken van bestemmingsplannen rekening met de afspraken zoals vastgelegd in de Woondeal.	Gemeente	
1.12	→	Flexwoningen Boven op de reguliere sociale huurwoningvoorraad zetten corporaties in op een groter aandeel flexibele (tijdelijke) woningen in de jaarlijkse nieuwbouwproductie. Hiermee bieden zij meer ruimte aan bepaalde groepen woningzoekenden. Vanuit het Rijk, de Provincie en ook de gemeente Beekdaalen wordt om de druk op woningmarkt te verlagen en beschikbaarheid voor bijzondere urgente doelgroepen te vergroten, ingezet op het realiseren van flexwoningen. Opdracht is om de komende jaren conform de afspraken in de Woondeal Limburg in Beekdaalen samen met de woningcorporaties* 95 flexwoningen te realiseren.	Gemeente Corporaties * ZOwonen heeft geen voorkeur voor flexwoningen	

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.



2.1	Woningcorporaties wijzen woningen toe conform de eisen van Passend Toewijzen en Europees (DAEB) Toewijzen. (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-inkomsgrens. De wet biedt ruimte om dit percentage te verhogen naar 15%. Gemeente, huurdersorganisaties en corporaties spreken af dat corporaties in 2024 in Beekdaelen gebruik kunnen maken van de verruiming naar 15% gezien de opgaven rond het huisvesten van bijzondere doelgroepen en een goede mix in de wijk.	Woningcorporaties Gemeente Huurdersorganisaties	
2.2	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%. Corporaties en huurdersorganisaties maken definitieve afspraken over het huurbeleid voor 2024 zodra de wettelijke kaders bekend zijn (begin 2024). Corporaties houden in hun begroting voortsatnog rekening met een (concrebrende) huurstijging. ZOWonen verhoogt de huren tussen de 0% en de loonontwikkeling, afhankelijk van de ruimte tussen de kale huur en streefhuur. Per saldo verhoogt ZOWonen minder dan toegestaan is in 2024: toegestaan is loonontwikkeling -0,5%, verwachting is dat ZOWonen uitkomt op loonontwikkeling -1,15%.	Wonen Zuid Weller Wonen Limburg Vanhier wonen ZOWonen CAOstijging - 0,5% CAOstijging - 0,5% CAOstijging - 0,5% CAOstijging - 0,5% CAOstijging -1,15%	
2.3	Zodra het Rijk de huurverhogingsuitgangspunten bekend gemaakt heeft, nemen de huurdersorganisaties – als voorbereiding op de individuele adviestrajecten rondom huurbeleid (corporaties/eigen huurdersorganisatie) – het initiatief om met ondersteuning van externen (o.a. de Woonbond) een concrete analyse te maken van de consequenties van de nieuwe huurverhogingsuitgangspunten voor de betaalbaarheid van het wonen in Beekdaelen. Deze analyse wordt (waar mogelijk) gebaseerd op het voorgenomen, aanstaand huurverhogingsbeleid van de verschillende corporaties, de aanpassingen in de huurtoeslagsystematiek, in breder verband een woonlastenbenadering.	Huurdersorganisaties Corporaties Gemeente	
2.4	De woningcorporaties in Beekdaelen verhuren hun woningen via het gezamenlijke provinciale woningzoekendenportaal Thuis in Limburg. Over de woonruimtebemiddeling stellen de corporaties elk jaar een rapport op dat inzicht geeft in de vraag van verschillende doelgroepen en de match met het (vrijkomend) aanbod van passende woningen. De corporaties bespreken het rapport in het eerste kwartaal met de gemeente en de huurdersorganisaties. De gemeente initieert dit overleg. Partijen bespreken dan ook het opstellen van een jaarplan woonruimteverdeling in relatie tot de regionale opgave. In 2023 is met TIL overleg gevoerd over het opstellen van een uniforme rapportage voor alle corporaties en gemeenten. De ontwikkeling van deze rapportage is vertraagd. Corporaties spannen zich in ervoor te zorgen dat door TIL in 2024 de uniforme rapportage wordt opgeleverd.	Corporaties Gemeente Huurdersorganisaties	

Vervolg afspraken betaalbaarheid



2.5	Gemeente en corporaties hebben in regionaal verband afspraken gemaakt over de inzet van het instrument de Voorzieningenwijzer. In Beekdaelen wordt de Voorzieningenwijzer aangeboden en worden gesprekken met bewoners gevoerd. De Voorzieningenwijzer is voor iedereen toegankelijk. Partijen continueren in 2024 de inzet van de voorzieningenwijzer. Extra aandacht gaat uit naar het actief aanbieden van de Voorzieningenwijzer in herstructureringsgebieden en bij projecten waar regionale- of volkshuisvestingsfondssubsidie voor is verstrekt. Vanhier Wonen zal de Voorzieningenwijzer in 2024 ook in Schinveld inzetten. Wonen Zuid zet de Voorzieningenwijzer actief in in de Nuihofwijk.	Gemeente Corporaties Huurdersorganisaties	
2.6	Bij het betaalbaar houden van woningen is het belangrijk om naar de totale woonlasten van het huishouden te kijken. Inzet zou moeten zijn om de gemiddelde woonquote van huishoudens met een huurtoeslaggerechtigd inkomen verder te verlagen. Er wordt gebruik gemaakt van de Voorzieningenwijzer waarmee inwoners/huurders inzicht kan worden gegeven in de mogelijkheden om kosten te besparen én gebruik te kunnen maken van inkomensondersteunende voorzieningen. De huurdersorganisaties zullen actief communiceren over de Voorzieningenwijzer. Huurderskoepel Brunssum-Schinveld is in 2023 in Brunssum gestart met een pilot-presentatie over de VoorzieningenWijzer aan bewoners van diverse ouderen-complexen. Dit willen zij in 2024 verder uitrollen in Brunssum én Beekdaelen. Daarnaast doen in Parkstad de corporaties actief mee aan het Verboed voor Energierechtvaardigheid. Dat is een samenwerking van alle Parkstadgemeenten, zorg, onderwijs, corporaties en andere maatschappelijke organisaties, gericht op het terugdringen van energiearmoede. Samen wordt een maatregelenpakket opgesteld voor een betaalbare energierekening, een leefbare woonkamer temperatuur en een houdbare ecologische voetafdruk.	Huurdersorganisaties Huurderskoepel Brunssum-Schinveld	
2.7	Gemeentelijke lasten maken ook een belangrijk onderdeel uit van de woonlasten van huurders. Partijen agenderen voor het bestuurlijk overleg over de prestatieafspraken, het bespreken van de wijze waarop gemeentelijke lasten bijdragen aan het betaalbaar houden van de woonlasten. Inwoners die niet in staat zijn de gemeentelijke belastingen te betalen, kunnen in aanmerking komen voor kwijtschelding.	Gemeente Corporaties Huurdersorganisaties	
2.8	Betaalbaarheid wordt beïnvloed door de huurprijs en door de energiekosten. ZOwonen wil in 2024 een gedifferentieerde huurverhoging doorvoeren, die rekening houdt met de kwaliteit (energieprestaties) van de woning. Woningen met een E/F/G-label krijgen 0% huurverhoging in 2024.	ZOwonen	
2.9	De pilot sociale urgentie in de gemeente Heerlen is tussentijds geëvalueerd. Corporaties hebben reeds ingestemd met verlenging van de pilot met één jaar. Een aantal verbeterpunten wordt doorgevoerd. In het tweede kwartaal 2024 vindt de eindevaluatie plaats. Afhankelijk van de resultaten stellen partijen vast of het wenselijk is het instrument sociale urgentie op te schalen naar de regio Parkstad Limburg.	Corporaties Gemeente Huurdersorganisaties	
2.10	Gemeente en corporaties sturen zoveel mogelijk bij (nieuwe) woningbouwplannen op de uitgangspunten 2/3 in het betaalbare segment en het toegroeien naar 30% sociale huur in 2030. Gemeente en woningcorporaties zoeken gezamenlijk naar ontwikkellocaties om betaalbare huurwoningen te realiseren.	Gemeente Gemeente Woningcorporaties	
2.11	Gemeente (maatschappelijk werk), corporaties en ISD-Kompas werken samen in de werkgroep Betaalbaarheid, rond onderwerpen als vroegsignalering vaste lasten partners, de inzet van de voorzieningenwijzer, huishoudzettingen etc. In 2024 wordt deze werkgroep voortgezet. Doelstelling voor 2024 is om een convenant rond het voorkomen van uithuiszettingen overeen te komen.	Gemeente corporaties	

Duurzame sociale huurwoningen

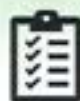


We werken voortdurend aan het verbeteren van de duurzaamheid van sociale huurwoningen. Niet alleen in het verlagen van het energieverbruik en daarmee de energielasten, maar ook in het toepassen van duurzame materialen en bouwtechnieken. Nieuwbouw voeren we zonder gasaansluiting uit. Daarnaast passen we energetische concepten toe als All-electric, 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 proactief informatie gericht op bewustwording en gedragsverandering bij bewoners. We realiseren ons dat de verduurzamingsopgave omvangrijk is en dat we het samen moeten doen. We richten ons daarbij op de realisatie van landelijke doelen, waaronder 20% CO2reductie in 2030 en een CO2-neutrale woningvoorraad in 2050 en alle woningen gasloos in 2050.



3.1	→	Nieuwe woningen bouwen we tenminste volgens de BENG-normen (Bijna Energie Neutraal). Waar mogelijk voeren we ook renovaties volgens de BENG-normen uit. In het prestatiejaar verwachten we het volgende aantal BENG woningen toe te voegen.	Aantal BENG-woningen Pm* woningen 0 woningen 25 woningen 0 woningen 48 woningen	Wonen Zuid Weller Wonen Limburg Vanhier wonen* ZOwonen	
3.2	→	Als we kunnen leggen we de lat nog hoger en bouwen we nieuwe woningen volgens het Nul-Op-de-Meter (NOM)-principe. In het prestatiejaar verwachten we het volgende aantal NOM-woningen toe te voegen.	Aantal NOM-woningen Pm* woningen 0 woningen 0 woningen 0 woningen 0 woningen	Wonen Zuid Weller Wonen Limburg Vanhier wonen* ZOwonen	
3.3	→	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 volgende aantal labelstappen te maken. <i>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.</i>	Aantal labelstappen 72** labelstappen 399 labelstappen 0 labelstappen 0 labelstappen (nvt) 53 woningen	Wonen Zuid Weller Wonen Limburg Vanhier wonen ZOwonen	
* Wonen Zuid: In 2024 starten we met de vervangende nieuwbouw in de Nuihofwijk. Het aantal te realiseren woningen is mede afhankelijk van het aantal en de ligging van volledig in eigendom verkregen bouwblockjes. Nieuwbouw wordt tenminste gerealiseerd als BENG of zo mogelijk NOM en gasloos. Renovatiewoningen worden verbeterd naar BENG en zo mogelijk gasloos. ** exclusief Nuihofwijk.					

Vervolg afspraken duurzaamheid



3.4	Samenwerking in Kernversnelling van de Transitievisie Warmte 2.0 Deze Kernversnelling houdt in dat de gemeente samenwerking initieert tussen woningcorporaties, inwoners en andere betrokkenen met als doel versnelling van verduurzaming. De corporaties ontvangen een uitnodiging van de gemeente om te bespreken waar en hoe zij kunnen bijdragen aan de transitie. De 3 hoofddoelen zijn: - In 2028 geen EFG-labels meer (zie 3.5) - In 2040 een energieneutrale gemeente door middel van het plaatsen van zonnepanelen (zie 3.6) - In 2050 een aardgasvrije gemeente en elke woning aardgasvrij (zie 3.7) In 2024 t/m 2026 worden de kernen Nuth en Schinveld betrokken in de Kernversnelling.	Gemeente Corporaties Huurlersorganisaties	
3.5	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 verminderen we het aantal woningen met een E, F of G label met: NB: een stand van zaken/voortgang m.b.t. verduurzaming wordt geleverd in het jaarlijkse Regio-SVB (zie ook afspraak 6.1)	Afname E-F-G labels pm* woningen 133 woningen 48 woningen 00 woningen (nvt) 13 woningen Wonen Zuid Weller Wonen Limburg Vanhier wonen ZOWonen	
3.6	We plaatsen Zonnepanelen op onze woningen en wekken daarmee hernieuwbare energie op. In het prestatiejaar verwachten we het volgende aantal PV-panelen te plaatsen:	Aantal PV-panelen 216** panelen 796 panelen (max.) 0 panelen 0 panelen 176 woningen Wonen Zuid Weller Wonen Limburg Vanhier wonen ZOWonen	
3.7	We halen woningen van het gas af. In het prestatiejaar verwachten we het volgende aantal (nieuwe of bestaande) woningen zonder gasaansluiting op te leveren.	Gasloze woningen: pm* woningen 0 woningen 0 woningen 0 woningen 48 woningen Wonen Zuid Weller Wonen Limburg Vanhier wonen ZOWonen	
3.8	Klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en biodiversiteit Vanaf 2024 zetten we nog sterker in op de thema's natuurinclusief, klimaatadaptief en biodivers. Vanuit onze toolbox zetten we bij (transitie)projecten gericht in op maatregelen ter voorkoming van hittestress en het verbeteren van biodiversiteit. Begin 2024 leveren wij een transitieplan op voor groenvoorzieningen rond ons woningaanbod. De komende 15 jaar richten we op 160 locaties de groenvoorzieningen in conform "De Nieuwe Waarde" (DNW). Inzet is om in 2024 in elke gemeente tenminste één locatie conform DNW in te gaan richten en/of beheren. Waar nodig overleggen wij met de gemeente en/of vragen de gemeente de groenrichting te ondersteunen en/of mee te doen in het openbaar gebied. In Beekdaelen richten we in 2024 de locatie Donatusstraat / Op den Toren	Wonen Zuid Gemeente	
3.9	Pilots batterijopslag In Beekdaelen voeren wij in 2024 een pilot uit met batterijopslag van (zonne)stroom. Wonen Zuid informeert de gemeente en huurlersorganisatie over de uitkomsten.	Wonen Zuid Gemeente Huurlersorganisatie	

Vervolg afspraken duurzaamheid



3.10	→	Tuinenbeleid Begin 2024 leveren wij een aanvulling op ons Tuinenbeleid op. Hiermee stimuleren wij huurders om met de inrichting van hun tuin bij te dragen aan klimaatadaptie en biodiversiteit en geven we ook aan hoe we hier als Wonen Zuid na mutatie aan bijdragen. Wonen Zuid informeert de gemeente en huurdersorganisatie over het vastgestelde herziene tuinenbeleid en de communicatie naar onze huurders hierover.	Wonen Zuid Gemeente Huurdersorganisatie	
3.11	→	Programma van wensen klimaatadaptie, natuurinclusief en biodivers Eind 2024 levert Wonen Zuid voor nieuwbouwprojecten een programma van wensen op waarin -aanvullend aan de geldende eisen aan het bouwbesluit-, maatregelen zijn opgenomen rond met name het voorkomen van hittestress en wateroverlast. Bewonersgedrag bij hittestress Het eigen gedrag speelt een belangrijke rol bij het voorkomen van hittestress. We informeren bewoners van nieuwbouwcomplexen actief over de werking van hun verwarmingsinstallatie in het voorkomen van hittestress. Dat doen we door maatwerk instructiefilmpjes per complex te maken en door inzet van onze energiecoaches.	Wonen Zuid	
3.12	→	Duurzame sloop Wonen Zuid sloopt standaard duurzaam. Materiaalstromen worden gescheiden en indien mogelijk hergebruikt, idealiter op dezelfde locatie. Circulariteit In 2024 is inzet om te komen tot een intentieovereenkomst circulariteit met de Kraamkamers van de C8, uitgaande van de circulariteitslijn met bijbehorende KPI's (schaduwkosten, milieuclassificatie, recycling, hergebruik/hernieuwbaar, losmaakbaarheid). Doel is om circulariteit geleidelijk te incorporeren in ons transitieproces (sloop, nieuwbouw, renovatie en onderhoud).	Wonen Zuid Corporaties	
3.13	→	De gemeente zet (via de Woonwijzerwinkel) energiecoaches in. Huishoudens met een inkomen < 120 % van het minimumloon worden actief benaderd om deel te nemen. Gemeente en corporaties stemmen af over welke maatregelen energiecoaches advies geven in corporatiewoningen.	Gemeente Corporaties	
3.14		De gemeente en Weller trekken – in het kader van verduurzaming van de Bloemenbuurt e.o. – samen op bij het aanpassen van de groenstructuur en voortuintjes. Een en ander volgens De Nieuwe wAarde.	Gemeente Weller	

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. Ook zijn er bewoners die net iets meer ondersteuning nodig hebben of bijzondere behoeften hebben, denk bijvoorbeeld aan de vergunninghouders of woonwagenbewoners. 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.



Door nieuwbouw en renovatie voegen we toegankelijke woningen toe aan het woningaanbod. In het prestatiejaar 2024 voegen we geen woningen met een BAT-score 1 of hoger toe. In Beekdaelen is al een ruim aanbod aan toegankelijke en zorggeschikte huurwoningen beschikbaar.

BAT-score 1: Wandelstokgeschikt. Gelijkvloerse woning.

BAT-score 2: Rollator bewoonbaar

BAT-score 3: Rolstoel bewoonbaar

BAT-score 4: Verpleegzorg thuis. Extra ruime rolstoelwoning.

Toelichtingen bij tabel:

* Start bouw levensloopbestendige woningen (BAT-4) Nuinhofwijk. Aantal 2024 nog niet bekend.

Wonen Zuid	Weller	Wonen Limburg	Vanhier wonen	ZO wonen	Per 01-01-2024 reeds beschikbaar in Beekdaelen (corporatiewoningen)
0	0	0	0	0	518
0	0	0	0	0	173
0	0	25	0	0	83
Pm*	0	0	0	48	129

Wonen Zuid



4.2	De woningcorporaties verhuren in Beekdaelen gezamenlijk circa 3000 sociale huurwoningen. Op basis van een gemiddelde mutatiegraad van 8% verwachten in 2024 circa 240 woningen opnieuw te verhuren. Corporaties verhuren vrijkomende woningen via Thuis in Limburg (TIL). Bewoners uit de Nuinhofwijk hebben op basis van herstructurering voorrang bij woningtoewijzing binnen TIL.	Corporaties Wonen Zuid	
4.3	De gemeente is eindverantwoordelijk voor de coördinatie en realisatie van de taakstelling huisvesting vergunninghouders. De gemeente voert regie op de samenwerking met betrokken partijen, draagt mede zorg voor een goede begeleiding rond het betrekken van de woning en neemt actief haar rol bij integratie en participatie van gehuisveste vergunninghouders. Corporaties dragen binnen hun mogelijkheden bij aan de realisatie van de taakstelling. Hiervoor stellen corporaties in beginsel maximaal 10% van de voor verhuur vrijkomende woningen met een huurprijs tot de 2e aftoppingsgrens beschikbaar. Bij dreigende overschrijding van deze 10% treden gemeente en corporaties in overleg. Wonen Zuid spant zich in naar rato bij te dragen aan de realisatie taakstelling vergunninghouders, met de opmerking dat de herhuisvestingopgave in de Nuinhofwijk primaat heeft. ZOwonen wil minimaal 1 groot statushouders-gezin huisvesten in 2024. Een groot gezin is een gezin van negen of meer personen. De bestaande woningvoorraad van ZOwonen is hiervoor niet altijd geschikt. Daarom koopt ZOwonen een particuliere woning voor dit gezin aan indien de gemeente bereid is de helft van de onrendabele top voor haar rekening te nemen.	Gemeente Corporaties Wonen Zuid ZOwonen	Taakstelling en verdeling Beekdaelen: Eerste helft 2024: 38 vergunninghouders Tweede helft 2024: Nog niet vastgesteld Verdeling corporaties naar rato bezit: Weter: 15% (5) Vanhier wonen <1% ZOwonen 35% (13) Wonen Limburg 10% (4) Wonen Zuid: 40% (15)
4.4	De pilot sociale urgentie in de gemeente Heerlen is tussentijds geëvalueerd. Corporaties hebben reeds ingestemd met verlenging van de pilot met één jaar. Een aantal verbeterpunten wordt doorgevoerd. In het eerste kwartaal 2024 vindt de eindevaluatie plaats. Afhankelijk van de resultaten stellen partijen vast of het wenselijk is het instrument sociale urgentie op te schalen naar de regio Parkstad Limburg.	Corporaties Gemeente Huudensorganisaties	
4.5	In Parkstad wordt de huisvesting en begeleiding van woningzoekenden vanuit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen gecoördineerd vanuit het Housing Parkstad Loket. Deelnemende partijen hebben hun samenwerking vastgelegd in het convenant Housing Parkstad. Jaarlijks wordt op basis van behoefte door het ROW de taakstelling in het aantal te huisvesten kandidaten vastgesteld. Voor 2024 is de huisvesting van 120 kandidaten via het Loket Housing begroot voor de regio Parkstad Limburg. De corporaties geven naar rato van het woningbezit in de totale voorraad corporatiewoningen in Parkstad invulling aan de vastgestelde taakstelling.	Corporaties	
4.6	Maatwerktoewijzen Als de leefbaarheid en sociale draagkracht in een complex onder druk staan kan het wenselijk zijn vrijkomende sociale huurwoningen gericht toe te wijzen. De woningcorporaties in Parkstad werken hiervoor in 2024 een gezamenlijke beleidskader Maatwerktoewijzen uit.	Corporaties Gemeente Huudensorganisaties	

Vervolg afspraken Wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen

4.7	→	Samenwerking WMO In 2024 wordt het convenant WMO tussen de gemeente en de corporaties gesloten, waarmee (collectieve) aanpassingen efficiënter kunnen worden gerealiseerd. In dit kader zal ook worden bekeken of de huidige werkwijze m.b.t. medische urgentie aanpassing behoeft. De huurdersorganisaties worden betrokken bij de te maken afspraken. Onderdeel van de afspraken is de afstemming met de corporaties over beschikbaarheid stallingsmogelijkheden voor scootmobiel, voordat deze geïndiceerd wordt door WMO.	Gemeente Corporaties Huurdersorganisaties	
4.8	→	ZOWonen is bereid te investeren in de uitbreiding van woonwagencentrales, waarbij de aanleg voor de standplaats door de gemeente verzorgd dient te worden, en de woonwagencentrales (indien dit sociale huur betreft) door ZOWonen geplaatst zal worden. Zie ook 1.6 De renovatie van de Umietweg en de Veeweg is ter hand genomen. Na renovatie kan de overdracht aan ZOWonen plaats vinden. Hierover hebben we in 2023 op bestuursniveau al afspraken gemaakt. In 2024 wordt dit traject voortgezet.	ZOWonen Gemeente	
4.9	→	Skaeve huse In Parkstad is afgesproken, dat per 10.000 inwoners een Skaeve Huse wordt gerealiseerd. Voor Beekdaelen betekent dat een opgave van 3 Skaeve Huse. Voor de realisatie is aan de centrumgemeente Heerlen een subsidie toegekend. Voorwaarde was dat de bouw uiterlijk in het vierde kwartaal van 2022 van start zou gaan. Subsidies: De uiterlijke datum van de subsidieaanvraag is uitgesteld naar 31-12-2023. Er is geen vooruitzicht op verdere opschuiving van deze datum. Binnen de gemeente Beekdaelen is voor de realisatie van Skaeve Huse in de afgelopen jaren ingezet in combinatie met een te realiseren nieuw zorgpensioen.	Gemeente	
4.10	→	In 2024 wordt de Regionale Woon Zorg visie vastgesteld. Op basis hiervan stelt de gemeente het Uitvoeringsprogramma Wonen en Zorg voor Beekdaelen op in samenspraak met de partijen.	Gemeente Corporaties Huurdersorganisaties	
4.11	→	Onderdeel van de landelijke prestatieafspraken is "Een thuis voor iedereen". Binnen dit programma brengen gemeenten (in samenspraak met corporaties en huurdersorganisaties) aandachtsgroepen in beeld die zelfstandig minder kansen op de woningmarkt hebben dan reguliere woningzoekenden. Gemeenten stellen hiervoor beleid op. Actueel zijn de doelgroepen statushouders en vluchtelingen uit Oekraïne. De gemeente Heerlen neemt in de ontwikkeling van dit programma een koplopersrol. In Beekdaelen volgen we de ontwikkelingen hierin en sorteren we in 2024 alvast voor op de invulling van dit programma.	Gemeente Corporatie Huurdersorganisaties	
4.12	→	Pilot Wonen en Zorg Amstenrade/Oirsbeek: gemeente en ZOWonen werken (samen met Parkstad en het Ondersteuningsteam Wonen en Zorg van BZK) aan deze pilot, bedoeld om een langjarig programma met afspraken te maken om te komen tot een inclusieve wijk.	Gemeente 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.



5.1	Damoclesbeleid: De gemeente continueert in 2024 de toepassing van het Damoclesbeleid. Corporaties treden op tegen drugshandel en hennepcultuur. Bij geconstateerde overtreding zetten ze actief in op ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning. Samenwerking in de toepassing van het Damoclesbeleid kan hierbij behulpzaam zijn. Corporaties zoeken de samenwerking met de gemeente actief op. Aan het einde van het jaar maken de gemeente en de corporaties het aantal ontruiming en woningsluitingen op grond van drugshandel of hennepcultuur inzichtelijk. Het Damoclesbeleid is regionaal vastgesteld. De regio (deelnemende gemeenten) organiseert in Q1 een bijeenkomst voor corporaties om dit toe te lichten.	Gemeente Corporaties	
5.2	Integrale aanpak Nuinhofwijk: Gemeente en Wonen Zuid geven uitvoering aan de integrale herstructurering conform het Masterplan Nuinhofwijk en de Samenwerkingsovereenkomst. De integrale aanpak kent een doorlooptijd van maximaal 10 jaar. Voor woningen die leeg komen past Wonen Zuid leegstandsbeheer toe. De uitvoering van het plan voor sociaal-economische structuurversterking van de wijk is nadrukkelijk onderdeel van het masterplan. De gemeente voert hierin regie.	Gemeente Wonen Zuid	
5.3	In 2024 gaat ZOwonen, in haar gehele werkgebied, minstens 10 nieuwe bewoners inzetten in het 'team bewonerskrachten'. In 2024 willen wij graag samen met onze huurdersorganisaties inventariseren in welke buurten onze bewoners behoefte hebben aan vergroening en zullen we daar door middel van kleine, eenvoudige projecten zoals bijvoorbeeld "tegeltuinen" gehoor aan geven.	ZOwonen Huurdersorganisatie	
5.4	Enkele jaren geleden heeft ZOwonen een plan aan de gemeente gepresenteerd om het centrum van Schinnen te verbeteren en te vergroenen. De gemeente heeft in 2023 een concept-intentievereenkomst opgesteld. Deze is aan ZOwonen toegestuurd. Voordat ZOwonen een besluit neemt over het wel of niet verder uitwerken van het plan moet de gemeente besluiten of zij achter het opgestelde plan staat.	ZOwonen Gemeente	

Vervolg afspraken Leefbaarheid

5.5	→	Inzet Ervaringsdeskundigen: Wonen Limburg zet verder in op de inzet van ervaringsdeskundigen. Deze slagen erin om op een constructieve manier in contact te komen met bewoners met complexe meervoudige problematiek. Hierdoor wordt overlast opgelost en kunnen ontruimingen voorkomen worden. Wonen Limburg haakt aan bij het interventieteam. Inzet Talentmakelaars: Deskundigen die weten hoe ze hoe ze talenten in onze buurten in beeld kunnen brengen en activeren	Wonen Limburg	
5.6	→	De gemeente Beekdaelen gaat in samenwerking met woningcorporaties in 2024 bekijken hoe buurtbemiddeling verder kan worden vormgegeven.	Gemeente Corporaties	
5.7	→	Partijen zullen samen in regionaal verband beleid ontwikkelen met betrekking tot woonruimteverdeling, het huisvesten van kwetsbare doelgroepen en de uitwerking van het landelijk programma Een Thuis voor Iedereen en de regionale woonzorgviale.	Gemeente Corporaties bewonersorganisaties	
5.8	→	Dorpscoördinatoren Nuth en Schinveld/Jabeek/Bingelrade/Merkelbeek. In 2020 is een pilot gestart in Schinveld met een dorpscoördinator. In 2022 is voor Nuth eveneens een coördinator aangesteld. Na evaluatie zijn deze functies sinds medio 2023 structureel. De taken zijn het actief aanwezig zijn in het dorp om (zorg-)signalen op te vangen, inwoners en verenigingen te ondersteunen en het verbeteren van de sociale cohesie.	Gemeente	
5.9	→	De binding van Huurderskoepel Brunssum-Schinveld met hun achterban wordt gegarandeerd 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 wij hulp in geval van problemen met Weller. Verder initiëren wij bijeenkomsten met actuele onderwerpen voor alle huurders, bijvoorbeeld Voorzieningen/Wijzer of Cybercrime/babbeltrucs.	Huurderskoepel Brunssum-Schinveld Weller Gemeente	
5.10	→	Op basis van Intentieovereenkomst Schinveld (juni 2023) tussen gemeente, regio en woningcorporaties zal in 2024 een Dorpsontwikkelingsplan voor Schinveld worden ontwikkeld.	Woningcorporaties Gemeente Bewonersorganisaties	
5.11	→	De gemeente en Weller dienen in 2024 een aanvraag in bij de Regiodeal II voor het versterken van de sociaal-economische situatie ("achter de voordeur") in de Bloemenbuurt e.o.	Weller Gemeente	

Samenwerking en informatie uitwisseling

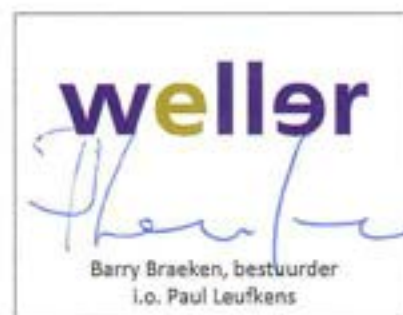


6.1	→ We informeren elkaar elk jaar over: • De corporaties delen elk jaar gegevens over hun vastgoedvoorraad en ontwikkeling langs de thema's (beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en zorgbouders). De corporaties brengen deze cijfers samen in de module Regio-SVB van het GIS-systeem Woonatlas Limburg (EtI). • 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 ontruimingen op grond van huurachterstand inzichtelijk. • Gemeente informeert de corporaties over de taakstelling en voortgang huisvesting vergunninghouders.	Corporaties Gemeente Huurlersorganisaties	
6.2	→ Gemeente, corporaties en huurlersorganisatie volgen het proces voor het maken van prestatieafspraken conform de gewijzigde Woningwet.	Corporaties Gemeente Huurlersorganisaties	
6.3	→ In 2024 starten partijen - conform de Woningwet en de aankomende Wet Versterking Regie Volkshuisvesting - met de voorbereiding van meerjarige prestatieafspraken (ambities richting 2028) voor de gemeente Beekdaalen. Aandachtspunten: Woonvisie 2023-2028 Beekdaalen, meerjarige regionale prestatieafspraken, de landelijke, provinciale/regionale en lokale kaders zoals de Nationale Prestatieafspraken, de Woondeal, aankomende Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting, Transitievisie, Thuis voor Iedereen, regionale en lokale woonzorgvisie. En er komt wellicht ook nieuw kabinetsbeleid na de verkiezingen van 2023. De uitdaging wordt om al die 'komende kaders' te laten landen in die meerjarige ambities (prestatieafspraken) en liefst in regionale samenhang. In 2024 'procesdocument' vaststellen om te komen tot de realisatie van meerjarige prestatieafspraken met de juiste 'verknopingen' met de lopende trajecten.	Gemeente Corporaties Huurlersorganisaties	
6.4	→ 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 Beekdaalen 2021-2025 gemaakt zijn. E.e.a. wordt ingevuld conform de gedefinieerde processen in de Woningwet en de aankomende Wet Versterking Regie Volkshuisvesting.	Corporaties Gemeente Huurlersorganisaties	

Ondertekening



Over de hierna volgende prestatieafspraken hebben d.d. 4 december 2023 te Beekdaelen overeenstemming bereikt:



Door corporaties genoemde projecten en bijhorende investeringen zijn onder voorbehoud van goedkeuring door hun toezichthoudende organen en verkrijging van borging door het WSW.

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 slooppunten. Een definitief sloopbesluit wordt genomen na 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 nieuwbouwwerkzaamheden 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 marktraag. Het aantal verwacht te verkopen woningen is onderdeel van een concreet 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 marktonwikkelingen.
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):

Grondgebonden gelijkvloers	Grondgebonden woning met volledig woonprogramma op begane grond
Grondgebonden gezins	Grondgebonden woning met woonprogramma op meerdere verdiepingen
Gestapeld zonder lift	Meergezins (gestapelde) woning zonder lift
Gestapeld met lift	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:

DAEB-toewijzen:	Momenteel gelden de volgende DAEB-toewijzingsregels: Tenminste 82,5% 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 7,6% 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 verminderen naar 15%. Een afspraak over vermindering naar 15% geldt op gemeenteniveau.
Passend Toewijzen	Van alle toewijzingen aan huishoudens met een huurtoeslaggerechtigd inkomen, moet bij tenminste 95% van verhuuringen een woning zijn toegewezen met een huurprijs onder de voor het betreffende huishouden geldende aftoppingsgrens.

Bijlage vervolg

Toelichting corporatievoorraad naar huurprijsklassen en indicatie doelgroepen (bedragen per 01-01-2023) (thema's beschikbaarheid en betaalbaarheid)

Huurprijscategorie	Toelichting huurprijs categorie	Indicatie Doelgroep
Goedkoop	Netto huur tot kwaliteitskortingsgrens (€ 452,20)	Jongeren 18 tot 23 jaar en laagste inkomens
Betaalbaar 1	Van kwaliteitskortingsgrens tot eerste aftoppingsgrens (€ 647,10)	1 en 2 persoons huishoudens met huutoeslaggerechtigd inkomen
Betaalbaar 2	Van eerste aftoppingsgrens tot tweede aftoppingsgrens (€ 693,60)	3 en meerpersoons huishoudens met huutoeslaggerechtigd inkomen
Duur	Van tweede aftoppingsgrens tot liberaliseringsgrens (€ 808,05)	Inkomen huutoeslaggrens tot DAEB-grens
Geliberaliseerd	Boven liberaliseringsgrens	Inkomen boven DAEB-grens

Wettelijke inkomensgrenzen doelgroep van beleid per 01-01-2023 (thema Betaalbaarheid):

Huutoeslaggerechtigd inkomen:	1-persoons huishouden max. € 28.333 en 2- en meerpersoons huishouden max. € 36.897
DAEB-inkomengrens gewijzigde woningwet	1-persoons huishouden max. € 44.035 en 2- en meerpersoons huishouden max. € 48.625

Kaders Huurbeleid vanuit landelijke PA: Uitgangspunten zijn dat de voorraad huurwoningen met een huurprijs tot 550,- tenminste gelijk blijft en dat de omvang van de sociale huursector in totaal groeit, met een streven van 30% sociale huur per gemeente. De jaarlijkse huurstijging is in 2024 gekoppeld aan de gemiddelde CAO-loonsijging.

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. NB: de term BENG wordt vervangen door ZEB (Zeer Energie Zuinig)
Verbeteren van Energielabel	Met sloep 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. schilddak en installatieverbetering), naar een hoger energielabel. Voorbeeld: Bij verbetering van een woning met label F naar label B realiseren we 4 labelstappen. In 2025 moeten alle woningen met energielabels E, F of G gesaneerd zijn, m.u.v. woningen met een monumentale status en woningen die dan minnen 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. Vanaf 2023 worden isolerende maatregelen zonder huurverhoging uitgevoerd.
Gasloze woningen	De rijksoverheid heeft als doel gesteld dat Nederland in 2050 gasloos en de CO2-uitstoot nul is. Dat geldt ook voor de bebouwde omgeving, waaronder de corporatiewoningen. 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 Wonen met Zorg):

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, geen 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
-----------------	--

Bijlage: Landelijke prestatieafspraken

Landelijke prestatieafspraken

Het Rijk, Aedes, Woonbond en VNG hebben op landelijk niveau prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2022-2030. Deze landelijke prestatieafspraken omvatten concrete doelstellingen, procesafspraken en ambities die voor een belangrijk deel een plek moeten krijgen in de (regionale en) lokale Woonvisie. Ook sluit de provincie regionale Woondeals met het rijk. Hierin wordt met name de gewenste vastgoedtransitie tot 2030 geduid. Ook de Woondeals zijn input voor de Woonvisie. De Woonvisie is vervolgens de basis om op lokaal niveau te komen tot herziening van de meerjarige prestatieafspraken. Ook spreken partijen de ambitie uit om in de bijhorende jaarschijf een aantal meetwaarden verder af te stemmen op de doelstellingen uit de landelijke prestatieafspraken, zodat we de voortgang in de realisatie goed kunnen monitoren.

Hierna zijn langs de verschillende thema's de belangrijkste landelijke afspraken benoemd, zodat we hiermee rekening kunnen houden bij het opstellen van de woonvisie en het herijken van de meerjarige prestatieafspraken.

Beschikbaarheid:

- Groei sociale huursector. Streefomvang per gemeente 30%
- Corpo's landelijk: 250.000 nieuwe sociale huurwoningen in 2030
- Corpo's landelijk: 50.000 middenhuurwoningen in 2030
- Marktoverzicht tot 2025 opgeschort. Daarna evaluatie en mogelijk afschaffen
- Gemeenten faciliteren. Passende grondprijzen sociale huur
- Verkoop tbv differentiatie/doorstroming, maar geen doel op zich. Groei sociale huursector is primair
- Uitgangspunt bij verkoop: eerst zittende huurder, dan huurder, dan vrije markt
- Naast nieuwbouwcategorie (250.000), additioneel realisatie flexwoningen
- 5-jaarstermijn grondposities in DAB-tak veruimd
- Kwaliteit van bezit: geen conditiescores 5 of 6

Betaalbaarheid:

- Gemeente legt in Woonvisie vast hoe groot de omvang sociale huur moet zijn
- Gemeente legt in Woonvisie vast hoe groot de omvang woningen <€50,- moet zijn
- Intensiveren samenwerking Vroegsignalering en schuldhulpverlening
- Corporaties realiseren v.a. 2023 isolatiemaatregelen zonder huurverhoging
- Inzet op verbreden middenhuurwoningen
- Middenhuur bij voorrang naar doorstromers vanuit sociale huur
- Zo nodig inzet doorstroom/seniorenmakelaars
- Inkomensafhankelijke huurverhoging (w/hiet) moet vastgelegd worden in prestatieafspraken

Wonen met zorg:

- Gemeente is verplicht een woonzorgvisie op te stellen in 2023 (+vastgestelde hebben vanaf 2024)
- Zorg en welzijnsorganisaties betrekken bij prestatieafspraken
- Corpo's landelijk: 50.000 extra eenheden geclusterde woonvormen in 2030
- Corpo's landelijk: jaarlijks 40 mio investeren in levensloopgeschikt maken
- Landelijk kader gericht op doorstroming ouderen

Duurzaamheid:

- Corpo's landelijk: in 2030 450.000 woningen van gas af
- Corpo's landelijk: in 2030 675.000 won toekomstklaar geïsoleerd
- Corpo's: in 2028 alle EPG-labels uitgetaxeerd (muv monumenten en sloop <5jr)
- Corpo's vanaf 2026 Hybride warmtepomp bij CV-vervanging of duurzaam alternatief (m.u.v. woningen die binnen 10 jaar op warmtenet komen)
- Nieuwe regelgeving voor instemmingsrecht (70%) en initiatiefrecht voor huurders
- Meer aandacht voor voorlichting over energietransitie en eigen gedrag

Leefbaarheid:

- Gemeente voert regie op wijkgerichte aanpak kwetsbare gebieden
- Corpo's investeren jaarlijks 200 mio extra in woningverbetering (best-brendveilig ed)
- Samenwerking met maatschappelijke partners verder verbeteren
- Wetsvoorstel gebruik persoonsgegevens corporaties
- Corpo's landelijk: jaarlijks 75 mio extra in leefbaarheid
- Corpo's herstructureren bestaande voorraad en differentiatie
- Gemeente neemt regie in aanpak particuliere voorraad. Mogelijk rol corpo's
- Tot 2025 is 600 mio beschikbaar uit VHV-fonds
- Streefcijfer 30% sociale huur per gemeente. Interventiemogelijkheid provincie
- Gemeenten opstellen verordening uitstroom opvang en medische/sociale urgentie (Programmalijn een Thuis voor iedereen)
- Corpo's realiseren 50.000 geclusterde woon-eenheden (in 2023)
- Corpo's jaarlijks 40 mio extra levensloopbestendig maken woningen
- Opstellen kader gericht op doorstroming ouderen

Proces:

- Provincie/gemeenten> regionale woondeals met concrete locaties en uitvoeringsafspraken (in overleg corpo's en HBV's)
- Regionale woondeals basis voor prestatieafspraken
- Gemeente stelt in 2023 woonZORGvisie op en heeft vanaf 2024 verplicht een vastgestelde woonzorgvisie
- In woonzorgvisie gewenste omvang sociale huur, middenhuur en huur<€50,-
- O.b.v. regionale woondeals en woonzorgvisie herijken meerjarige PA
- Corporaties dragen naar vermogen bij aan realisatie woonzorgvisie / gemeente maakt mogelijk (oa passende grondprijzen)
- Vastleggen wederkerigheid PA in wetsvoorstel "Versterking regie Volkshuisvesting"
- Rijk neemt landelijke prestatieafspraken op in VHV-prioriteiten
- Zorg en welzijnspartners betrekken bij prestatieafspraken

