

Samen aan de slag in **Gemeente Beekdaelen**

Gemeente: Beekdaelen

Woningcorporaties: Wonen Zuid, Wonen Limburg, Weller, ZOwonen

Huurdersorganisaties: Huurdersraad Wonen Zuid, St. Huurdersbelangen Zuid Limburg, Huurderskoepel Brunssum-Schinveld, Bewonersraad ZOwonen



Jaarschijf prestatieafspraken 2026

Inleiding

In deze jaarschijf benoemen we welke resultaten we in 2026 willen behalen om bij te dragen aan de realisatie van onze meerjarige doelen en ambities, welke onder meer zijn vastgelegd in de meerjarige Prestatieafspraken 2025-2028. Een belangrijk deel benoemen we langs vaste acties en indicatoren (aantal nieuwbouw, sloop, renovatie, aantal betaalbare woningen, energielabelstappen, ontruiming, het huisvesten vergunninghouders et cetera). Daarnaast is er ruimte voor nieuw beleid dat inspeelt op actuele ontwikkelingen en opgaven. We formuleren afspraken zoveel mogelijk SMART. We spreken af wat we in een jaar kunnen realiseren en we zorgen daarbij voor capaciteit en middelen. Gedurende het jaar zien we actief toe op de uitvoering van de afspraken en aan het einde van het jaar toetsen we of we gerealiseerd hebben wat we hebben afgesproken.

Per thema benoemen we activiteiten op 3 niveaus:

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

Inhoudsopgave

Factsheet 2026

1. Speerpunten voor 2026

Prestatieafspraken per thema:

2. Beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie

3. Betaalbaarheid

4. Duurzaamheid

5. Wonen, zorg en maatschappelijke doelgroepen

6. Leefbaarheid

7. Samenwerking en informatie-uitwisseling

Ondertekening

Bijlagen:

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

Factsheet:

Wonen in gemeente Beekdaelen

We werken aan

+/- 24



NIEUWE WONINGEN

Duurzaamheid

Afname E/F/G-labels



95



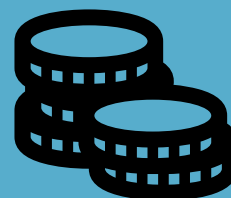
min. 43

**WONINGEN
SLOPEN**

RUIMTE VOOR NIEUWE KWALITEIT

Betaalbaarheid

Inzet op betaalbaar houden van
sociale huurwoningen



Conform NPA 2025-2030:

Huurstijging max. 3-jaars
gemiddelde van de inflatie.

33

Toegankelijke woningen



2 zorggeschikt (BAT-3)

**+/- 31 rolstoelgeschikt
(BAT-4)**

Subsidies

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

Huisvesten urgente doelgroepen

N.a.v. de Toekomstvisie Wonen, Welzijn & Zorg
en de aankomende Wet
versterking regie volkshuisvesting
werken we gezamenlijk aan een
Huisvestingverordening met min.
een verplichte urgentieregeling.



Goed wonen



**130 woningen
renovatie
met verduurzaming**

Leefbaarheid

Gebiedsgericht samenwerken aan vitale wijken



Speerpunten voor 2026



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

1 Speerpuntafspraken 2026



SMART



1.1	<i>Speerpunt 1: Regionale huisvestingsverordening en urgentieregeling</i> <i>In het kader van de aankomende Wet regie versterking volkshuisvesting en het Rijksprogramma een thuis voor iedereen is er in 2025 een Regionale Woonzorgvisie opgesteld (Toekomstvisie Wonen, Welzijn en Zorg Parkstad), daaropvolgend wordt er gezamenlijk gewerkt aan de Uitvoeringsagenda Wonen, Welzijn & Zorg in werkgroepen.</i>	<i>In de werkgroep Wonen wordt gezamenlijk gewerkt aan het opstellen van de urgentieregeling medio 2026 welke als minimale regeling in de Huisvestingsverordening opgenomen dient te worden.</i>	Gemeente Corporaties Huurdersorganisaties	<i>Thema: Wonen en Zorg</i>	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>	
1.2	<i>Speerpunt 2: Gemeentelijke woningbouwprogrammering,, regionale woondeals en realitycheck t.a.v. de diverse onderdelen:</i> <i>Aandachtspunten:</i> <i>Huidige afspraken woondeals (900 woningen) en plusambities provincie</i> <i>Vertaling naar gemeentelijke woningbouwprogrammering gemeente</i> <i>Verwachtingen van corporaties en realitycheck t.a.v. de Woondeal en de MIPA 2025-2028</i>	<i>Gezamenlijk genoemde realitycheck uitvoeren</i>	Gemeente Corporaties Huurdersorganisaties	<i>Thema's: Beschikbaarheid Betaalbaarheid Duurzaamheid Wonen en Zorg Leefbaarheid</i>	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>	

Beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie



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

2. Realisatieafspraken beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie

2.1 Sloop



Amstenrade, Raadhuisplein/Putstraat	23 woningen	23 Gestapeld zonder lift	23 BAT 0 Drempels en trappen	23 Betaalbaar 1	ZOwonen: Vorbereiding voor sloop loopt. Het sociaal plan is van kracht verwachte start van de sloop Q2 2026 waarna oplevering plaatsvindt in Q3-2026	Monitor invullen lopende het jaar
Nuinhofwijk Betreft verwachte sloop van eerste 12 woningen in 2026, van in totaal 51 te slopen woningen t/m 2031. Werkelijk aantal sloop afhankelijk van verwervingen en vergunningen.	12 woningen	12 Grondgebonden gezins	12 BAT 0 Drempels en trappen	12 Betaalbaar / koop	Wonen Zuid	Monitor invullen lopende het jaar
Wonen Limburg heeft geen concrete sloopplannen in 2026	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	Wonen Limburg	Monitor invullen lopende het jaar
Schinveld, Emmastraat e.o.	8 woningen	8 gestapeld zonder lift	8 BAT 0 Drempels en trappen	8 Goedkoop	Weller	Monitor invullen lopende het jaar



2.2 Nieuwbouw



Amstenrade, Raadhuisplein Putstraat	35 woningen	10 Grondgebonden gezins 25 appartementen	04 BAT 0 31 BAT 3 <i>prognose</i>	Huurprijzen gedifferentieerd tussen betaalbaar 1 en bereikbaar	ZOwonen werkt verder aan de voorbereiding van definitieve besluitvorming voor nieuwbouw. Verwachte start bouw 2027, afh. van de wettelijk verplichte procedure, waarbij uitgangspunt is dat beide partijen streven naar een zo kort mogelijk proces.	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
Nuinhofwijk Verwachte start eerste (12) nieuwbouw woningen van in totaal 43 nieuwbouw t/m 2031 (31 levensloop, 12 gezins). Werkelijk aantal nieuwbouw afhankelijk van verwervingen en vergunningen.	12 woningen	12 Grondgebonden gelijkvloers of gezins	12 BAT 0 / BAT 3	12 DAEB	Wonen Zuid Verwachte bouwstart Verwachte oplevering 2026	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
Wonen Limburg heeft geen concrete nieuwbouwplannen in 2026	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	Wonen Limburg	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
Weller heeft in 2026 geen concrete nieuwbouwplannen. Wel focus op voorbereiding nieuwbouw Beekstraat.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	Weller	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>



2.3 Renovatie



Transformatie/Renovatie Doenrade: Kerkstraat	Van grote zorgruimte naar 2 woningen	2 appartementen	02 BAT 4 Zorggeschikt	02 1° aftoppingsgrens	ZOwonen: een grote zorgruimte zal worden omgevormd naar 2 app. Verwachte start Q2-2026, oplevering in Q4-2026	Monitor invullen lopende het jaar
Nuinhofwijk Verwachte start eerste (12) renovatie woningen van in totaal 67 renovatiewoningen t/m 2031. Werkelijk aantal afhankelijk van verwervingen en vergunningen.	12 woningen	12 Grondgebonden gelijkvloers	12 BAT 0 Drempels en trappen	12 DAEB	Wonen Zuid Verwachte start	Monitor invullen lopende het jaar
Nuth, Donatusstraat eo Nuth Eerste fase van in totaal 97 te renoveren woningen	42 woningen	42 Grondgebonden gelijkvloers	42 BAT 0 Drempels en trappen	42 Betaalbaar 2	Wonen Zuid	Monitor invullen lopende het jaar
Wonen Limburg heeft geen concrete renovatieplannen in 2026	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	Wonen Limburg	Monitor invullen lopende het jaar
Transformatie Aan de Platz 30 Schinveld tot 2 MGW dubbel	2 woningen	02 Gestapeld met lift	2 BAT 0 Drempels en trappen	02 Betaalbaar 2	Weller	Monitor invullen lopende het jaar
Bloemenbuurt e.o. fase 2: Schinveld, Kloosterlaan e.o.	10 woningen	10 grondgebonden gezins	10 BAT 0 Drempels en trappen	10 Betaalbaar 1	Weller	Monitor invullen lopende het jaar
Bloemenbuurt e.o. fase 2: Schinveld, Dokter Poelsstraat e.o.	7 woningen	7 grondgebonden gezins	7 BAT 0 Drempels en trappen	7 Betaalbaar 1	Weller	Monitor invullen lopende het jaar
Bloemenbuurt e.o. fase 2: Schinveld, Groesweg e.o.	11 woningen	11 grondgebonden gezins	11 BAT 0 Drempels en trappen	11 betaalbaar 1	Weller	Monitor invullen lopende het jaar
Bloemenbuurt e.o. fase 2: Schinveld, Rozenstraat e.o.	44 woningen	44 grondgebonden gezins	44 BAT 0 Drempels en trappen	44 betaalbaar 1	Weller	Monitor invullen lopende het jaar



2.4 Verkoop



Bezit ZOwonen in gemeente Beekdaelen	8 woningen	De afgelopen twee jaar heeft ZOwonen geen individuele woningen in verkoop aangeboden. De gewenste complexmatige verkoop heeft niet plaatsgevonden. Dit betekent dat ZOwonen in 2026 – indien er sprake is van (mutatie van) huurwoningen in zogenaamd 'versnipperd bezit' – individuele woningen te koop aanbiedt aan de zittende huurder of bij mutatie op de markt met voorrang voor starters. We bewaken dat deze verkopen een eventuele toekomstige herstructureringsopgave niet in de weg staan.	ZOwonen	Monitor invullen lopende het jaar
Bloemenbuurt e.o. fase 1: Schinveld, Groesweg e.o.	2 woningen	2 eengezinswoningen, BAT 0, Betaalbaar 2	Weller	Monitor invullen lopende het jaar
Bloemenbuurt e.o. fase 1: Schinveld, Rozenstraat e.o.	1 woning	1 eengezinswoning, BAT 0, Betaalbaar 1	Weller	Monitor invullen lopende het jaar
Bezit Wonen Limburg in gemeente Beekdaelen	N.v.t.	Wonen Limburg handelt conform de regionale afspraken en neemt de condities uit de Regionale Woonvisie 2023–2028 in overweging. Tegelijk behouden corporaties de ruimte om, vanuit financiële en strategische overwegingen, woningen te verkopen wanneer dit nodig is om onze investeringskracht en de volkshuisvestelijke opgaven lokaal te blijven waarmaken. Waar relevant stemmen wij voorgenomen verkopen tijdig af met de gemeente en huurdersorganisaties.	Wonen Limburg	Monitor invullen lopende het jaar
Nuth en Vaesrade	0 woningen	Vooralsnog zijn geen woningverkoop begroot. Ten behoeve van de verwerving van woningen in de BC Nuinhofwijk kunnen bestaande huurwoningen bij mutatie worden verkocht aan verkopende eigenaar bewoners. Hierover vindt besluitvorming plaats in de stuurgroep Nuinhofwijk. Daarnaast herijkt Wonen Zuid haar verkoopbeleid gericht op realisatie van nieuwbouwontwikkelingen in Beekdaelen.	Wonen Zuid	Monitor invullen lopende het jaar
Verkoopcriteria Woonvisie 2023-2028, RPA 2024-2028, MJPA 2025-2028 Beekdaelen		Wij verwijzen hier naar de criteria opgenomen in de Woonvisie 2023-2028, de Regionale prestatieafspraken 2024-2028 (afpraak 7) en de Meerjarige prestatieafspraken Beekdaelen 2025-2028 inzake verkoop. Gemeente en huurdersorganisaties: Verkoop aan een andere corporatie actief in de gemeente Beekdaelen of indien de voorraad min. gelijk blijft (saldo verkoop en aankoop/nieuwbouw sociale huurwoningen blijft i.i.g. gelijk) is mogelijk. Anders willen gemeente en huurdersorganisaties graag een zienswijze in kunnen dienen. Eventuele complexgewijze verkoop vindt in principe plaats aan een collega-corporatie. Indien complexgewijze verkoop aan een collega-corporatie niet mogelijk blijkt te zijn, dan kan bij uitzondering overgegaan worden tot verkoop aan een andere partij. Deze uitzonderingsmogelijkheid wordt o.a. via verplichte zienswijzen van gemeente en huurdersorganisaties gewaarborgd door de Autoriteit Woningcorporaties. Woningcorporaties zullen niet meer woningen (aan derden, niet zijnde andere woningcorporaties) verkopen dan dat er in dezelfde gemeente aan woningen additioneel aan de sociale woningvoorraad worden toegevoegd. Gemeente en huurdersorganisaties zullen vanuit deze regionale afspraak een zienswijze geven indien genoemde compensatie niet aan de orde is.	Gemeente Corporaties Huurdersorganisaties	Monitor invullen lopende het jaar



2.5 Aankoop



Bloemenbuurt e.o. fase 1: Schinveld, Tulpenstraat e.o.	4 woningen	4 eengezinswoningen, BAT 0,	Weller	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
Wonen Limburg heeft geen concrete aankoopplannen	N.v.t.	N.v.t.	Wonen Limburg	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
Nuinhofwijk (business case) Nuth	4 woningen	Betreft verwacht aantal te verwerven woningen in de business case Nuinhofwijk in 2026 op basis van de aangepaste aankoopplanning (Voortgangsrapportage Nuinhofwijk t/m 2024). Werkelijk aantal aankopen mede afhankelijk van verkoopbereidheid en marktomstandigheden.	Wonen Zuid	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>



2.6 Onderzoek



Schimmert Onderzoek naar realisatie nieuwbouwontwikkeling plan Schimmert	43 woningen	16 Grondgebonden gelijkvloers 27 Gestapeld met lift	16 BAT 0 Drempels en trappen 27 BAT 3 Rolstoelgeschikt	13 Betaalbaar 2 30 Duur (<DAEB)	Wonen Zuid	Monitor invullen lopende het jaar
Schinveld, Beekstraat 16 woningen nieuwbouw	16 woningen	16 Gestapeld met lift	16 BAT 1 Wandelstokgeschikt	16 Betaalbaar 2	Weller	Monitor invullen lopende het jaar
Bloemenbuurt e.o. fase 1: Schinveld, Tulpenstraat e.o. 21 woningen verduurzamen	21 woningen	21 Grondgebonden gezins	21 BAT 0 Drempels en trappen	21 Betaalbaar 2	Weller	Monitor invullen lopende het jaar
Bloemenbuurt e.o. fase 1: Schinveld, Van Bronsfeltstraat e.o. 16 woningen verduurzamen	16 woningen	16 Gestapeld met lift	16 BAT 0 Drempels en trappen	16 Goedkoop	Weller	Monitor invullen lopende het jaar
Schinveld, Tulpenstraat e.o. 4 woningen aankoop	4 woningen	4 Grondgebonden gezins	4 BAT 0 Drempels en trappen	21 Betaalbaar 2	Weller	Monitor invullen lopende het jaar
Bloemenbuurt e.o. fase 1+2: Schinveld, Diverse locaties e.o. 11 woningen verkoop	11 woningen	11 Grondgebonden gezins	11 BAT 0 Drempels en trappen	11 Divers	Weller	Monitor invullen lopende het jaar
Amstenrade, Locatie OBS de verrekijker	15-20 woningen	Gemeente levert het perceel bouwrijp op. ZOwonen verneemt van de gemeente wanneer zij juridisch en economisch eigenaar is van deze locatie, zodat ZOwonen haar interne goedkeurings- en besluitvormingsproces kan opstarten om te bepalen of en hoe deze locatie tot ontwikkeling gebracht kan worden.	NNB	NNB	Gemeente ZOwonen	Monitor invullen lopende het jaar



2.7 Overige afspraken beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie



2.7.1	Thuis in Limburg De corporaties verhuren hun woningen via het gezamenlijke provinciale woonruimtebemiddelingsmodel Thuis in Limburg. Gezamenlijk verhuren de corporaties in Beekdaelen circa 2992 woningen. Bij een gemiddelde mutatiegraad van 8% verwachten wij in 2026 circa 293 woningen opnieuw te verhuren. Dit is exclusief de op te leveren nieuwbouwwoningen. 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. Corporaties spannen zich in om voor 2026 minimaal 55% van de vrijkomende woningen aan de reguliere woningzoekende te verhuren.	Corporaties	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
2.7.2	Additionele nieuwbouwlocaties In het kader van de maatschappelijke vastgoedopgave blijven corporaties en gemeente in gesprek. Samen bekijken partijen welke potentiële locaties er zijn voor additionele nieuwbouw en onder welke voorwaarden deze voor beide partijen ook realistisch zijn om te realiseren	Corporaties Gemeente	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
2.7.3	Flexwoningen en conceptbouw (bijv. Bouwstroom: Gezien de doelstelling van de gemeente om het huidige aanbod sociale huurwoningen (18%) structureel te laten groeien, geven partijen er de voorkeur aan om beschikbare locaties te ontwikkelen met permanente woningen, tenzij een locatie enkel geschikt is voor tijdelijke woningen en hiermee een doelgroep wordt gehuisvest die anders geen of moeilijk toegang tot een permanente sociale huurwoning krijgt. Bij herijking van de Woondeal in 2026 zal dit standpunt ook meegenomen worden. Om de realisatie van sociale huurwoningen te versnellen zetten partijen gezamenlijk in op toepassing van conceptbouw, onder andere door samenwerkingsverbanden zoals de Bouwstroom, waarbij stedenbouwkundige invulling en kwalitatieve eisen worden afgestemd op de conceptbouw.	Gemeente Corporaties Huurdersorganisaties	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
2.7.4	Woning Waardering Stelsel WWS Vanuit de Wet Goed Verhuurderschap en de Wet Betaalbare huur heeft de gemeente een taak in het handhaven op een correcte registratie van het aantal punten die een woning op grond van het Woning Waardering Stelsel krijgt. De Rijksoverheid is voornemens in 2026 het WWS-stelsel (opnieuw) aan te passen. Woningcorporaties hebben belang bij en spannen zich in om de registratie van WWS-punten van hun woningaanbod actueel te houden. Afspraak: de gemeente legt na een geconstateerde foutieve registratie van het aantal WWS-punten bij een corporatiewoning in Beekdaelen in eerste instantie géén boete op, maar informeert de corporatie hierover, waarna de betreffende corporatie de WWS registratie corrigeert en zo nodig de huurprijs hierop aanpast.	Gemeente Corporaties	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>



Activiteiten en ontwikkelingen kwaliteit en vastgoedtransitie ter kennisgeving



Nationale Prestatieafspraken en woningverbetering Conform Nationale Prestatieafspraken besteden we extra aandacht aan woningverbetering gericht op het voorkomen van vocht en schimmelvorming, het saneren van loden leidingen en asbest en het bevorderen van de brandveiligheid.	Corporaties
Technische kwaliteit Corporaties zorgen er middels onderhoud en renovatie voor dat woningen in goede technische staat blijven. Voor het vaststellen van de technische kwaliteit hanteren we de conditiescore (NEN-methodiek, score 1 is nieuwbouwkwaliteit, score 6 is slechte kwaliteit). We zorgen ervoor dat onze woningen (m.u.v. van sloopwoningen) een conditiescore van tenminste 4 of beter hebben. Voordat de conditiescore lager dan 4 dreigt te worden voeren we onderhoud uit.	Corporaties
Transformatie. Bijv. van kantoorpanden en schoolgebouwen	Wonen Limburg
Ontwikkelen woonvormen tegen eenzaamheid	Wonen Limburg
Vergroten voorraad sociale huur In de gemeente Beekdaelen is 18% van het woningaanbod van corporaties in de sociale huursector. Daarnaast is er een beperkt aanbod van sociale huurwoningen in het particuliere verhuursegment (gezamenlijk +/- 22%). Zowel uit de Nationale Prestatieafspraken (NPA) als uit de regionale en lokale Woonvisie en in de Woondeal Limburg blijkt het streven om de sociale huur voorraad te laten groeien in de gemeente. De gemeente houdt bij het opstellen of herijken van het omgevingsplan rekening met wet- en regelgeving en de afspraken zoals vastgelegd in de Woondeal en streeft daarbij naar een groei van de sociale huurwoningvoorraad in onderlinge afstemming met andere regiogemeenten.	Gemeente

Betaalbaarheid



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

3 Realisatieafspraken betaalbaarheid



3.1	Passend Toewijzen en Europees (DAEB) Toewijzen Woningcorporaties wijzen woningen toe conform de eisen van Passend Toewijzen en Europees (DAEB) Toewijzen. [Definities zie bijlage]. Voor Europees toewijzen geldt dat maximaal 7,5% van de vrijgekomen woningen mag worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens. De wet biedt ruimte om dit percentage te verhogen naar 15%. Gemeente, huurdersorganisaties en corporaties spreken af dat corporaties in 2026 gebruik kunnen maken van de verruiming naar 15% gezien de opgaven rond het huisvesten van bijzondere doelgroepen, om een goede balans en flexibiliteit te behouden en herstructureringsopgaven.	Corporaties Gemeente Huurdersorganisaties	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
3.2	Huurstijging Corporaties spannen zich in om woningen betaalbaar te houden voor de doelgroep van beleid en zetten zich in om de huurstijging te beperken, daarbij rekening houdend met de investeringsopgaven op langere termijn. In de Nationale Prestatieafspraken 2025-2034 is afgesproken dat de maximale huursomstijging jaarlijks in enig jaar niet hoger is dan het inflatiegemiddelde van de voorgaande 3 jaren. Op woningniveau kan binnen de gestelde wettelijke kaders worden gedifferentieerd. De wettelijke kaders worden jaarlijks vastgesteld in de MG-circulaire van (omstreeks) december. Huurdersorganisatie en corporatie overleggen voorts over het voorgenomen huurverhogingsbeleid voor het opvolgend jaar, waarbij de huurdersorganisatie advies kan uitbrengen. ZOWonen heeft de HO advies gevraagd aan de voorkant tijdens het begrotingstraject. BWR ZOWonen: Betreft de gemiddelde huursomstijging. BWR ZOWonen blijft hiernaast tevens ongevraagd advies uitbrengen. Corporaties kunnen per 01-7-2026 een inkomensafhankelijke huurverhoging voor huishoudens met een hoger inkomen doorvoeren. Corporaties staan (conform begroting) voorlopig als volgt tegenover de inkomensafhankelijke huurverhoging*. * Wonen Zuid onderzoekt de wenselijkheid van en houdt de mogelijkheid open voor de toepassing van een inkomensafhankelijke huurverhoging in 2026. Wonen Zuid en huurdersorganisatie HWZ maken hierover nadere afspraken voor de huurverhogingsronde 2026.	Corporaties Huurdersorganisaties Wonen Zuid: mogelijke toepassing inkomensafhankelijke HV Wonen Limburg: mogelijke toepassing inkomensafhankelijke HV wordt nader onderzocht Weller: geen inkomensafh. HV ZOWonen: wel inkomensafhankelijke huurverhoging	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>



3 Realisatieafspraken betaalbaarheid (vervolg)



3.3	Voorzieningenwijzer De Voorzieningenwijzer wordt voortgezet (gerichte inzet bij betalingsproblemen). Tevens is er een Woonlastentool beschikbaar via de website van Thuis in Limburg. In Regiodeal- en volkshuisvestingsfondsprojecten waar de VoorzieningenWijzer afgelopen ja(a)r(en) al breed is aangeboden, zetten we de VoorzieningenWijzer voorts gericht in bij (signalen van) betalingsproblematiek.	Corporaties Gemeente Huurdersorganisaties	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
3.4	Financiële ondersteuning Wonen Zuid: Inzet energiecoaches Wonen Limburg: Inzet budget- en energiecoaches ZOwonen: inzet financieel coaches, in 2026 (nog) meer gericht op vroegsignalering. Samen met onze Trefhuispartners ondersteunen we onze bewoners zo veel als mogelijk. Weller: Verdere uitrol voorzieningenwijzer en intensiveren vroegsignalering	Corporaties	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
3.5	Geen huurverhoging E,F,G-labels, tenzij de huurder weigert mee te werken aan verduurzamingsactiviteiten (weigeraar).	ZOwonen	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
3.6	Incassobeleid We voeren een actief incassobeleid gericht op het voorkomen en zo nodig oplossen van betaalbaarheidsproblemen bij huurders. Bij geconstateerde betalingsproblemen werken we samen rond vroegsignalering en schuldhulpverlening. In 2025 hebben we onze samenwerking rond vroegsignalering geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie stelden we in de eerste helft van 2025 herziene samenwerkingsafspraken rond vroegsignalering vast. Deze voeren we uit in 2026. Komt samengevat komen deze neer op: Bij een huurachterstand doorloopt de woningcorporatie eerst drie stappen: een schriftelijke herinnering sturen, persoonlijk contact zoeken, en de huurder informeren over schuldhulpverlening. Als de achterstand blijft bestaan, volgt een melding aan de gemeente. De gemeente probeert, via GRIB en/of samen met woningcorporatie, vervolgens snel contact te leggen met de huurder en biedt schuldhulpverlening aan. Alle acties worden geregistreerd en gemonitord. Reageert de huurder niet of weigert hij hulp, dan kan de corporatie haar incassotraject voortzetten. Huisuitzetting blijft daarbij het uiterste middel.	Gemeente Corporaties	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>



Activiteiten en ontwikkelingen betaalbaarheid ter kennisgeving



We voeren schilisolatie uit van woningen zonder huurverhoging door te voeren.	Corporaties
Uitfaseren E,F,G.-labels. Uiterlijk in 2028 alle E,F,G-labels uitgefaseerd voor woningen met duurzame exploitatie (dus niet met sloop- of renovatieplannen), wat scheelt in de energiekosten. Verwachte afname E/F/G-labels onder 4.3	Corporaties
Kwijtscheldingsbeleid (volledig of gedeeltelijk) voor sociale minima (100% bijstandsnorm) voor de gemeentelijke belastingen. Programmabegroting 2026: rioolheffing (100%), afvalstoffenheffing (vast bedrag per perceel) (100%), Afvalstoffenheffing (diftar) max. €55,- per jaar.	Gemeente
Huurderskoepel Brunssum-Schinveld hanteert het standpunt dat EFG-labels in 2026 niet weer een huurverhoging moeten krijgen. Na de huurverhoging van 2025 mag er voor hen weer een pauze-jaar ingelast worden. De Huurderskoepel zal zich hiervoor inzetten tijdens de overleggen met Weller inzake de huurverhoging	Huurderskoepel Brunssum-Schinveld

Duurzaamheid



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

4 Realisatieafspraken duurzaamheid



4.1	Nieuwe woningen bouwen we tenminste volgens de BENG-normen (Bijna Energie Neutraal). Waar mogelijk voeren we ook renovaties volgens de BENG-normen uit. Voor sommige projecten leggen we de lat nog hoger en bouwen we nieuwe woningen volgens het Zeer-Energie Zuinig (ZEZ) of Nul op de Meter (NOM) principe. In het prestatiejaar verwachten we het volgende aantal BENG, ZEZ of NOM woningen toe te voegen.	Toevoeging BENG/NOM/ZEZ 0 woningen 0 woningen 0 woningen 00 woningen	Corporaties Wonen Zuid Wonen Limburg Weller ZOwonen	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
4.2	Door sloop-nieuwbouw, renovatie en onderhoud brengen we ook het aantal woningen met een energielabel E, F of G terug. Doelstelling hierbij is om eind 2028 alle (verhuurde) woningen met een E-F-of G label te vervangen door een nieuwbouwwoning of te hebben verbeterd naar tenminste label D (met uitzondering van woningen met een sloopbesluit binnen 5 jaar). In het prestatiejaar 2026 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 7.1)	Afname woningen E-F-G label 27 woningen 0 woningen 56 woningen 12 woningen (labelregistratie van onderhoud in 2024 en 2025)	Corporaties Wonen Zuid Wonen Limburg Weller ZOwonen	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>



4 Realisatieafspraken duurzaamheid (vervolg)



4.3	We plaatsen zonnepanelen op onze woningen en wekken daarmee hernieuwbare energie op, we blijven dit stimuleren ondanks ontwikkelingen die spelen*. We brengen jaarlijks in beeld bij de evaluatie op hoeveel woningen we zonnepanelen hebben geplaatst. <i>* Het plaatsen PV panelen is een doelstelling uit NPA. Mede door de afschaffing van de salderingsregeling per 01-01-2027 en het berekenen van terugleverkosten door energieleveranciers, constateren we dat bij steeds meer huurders weerstand ontstaat tegen het plaatsen van PV-panelen.</i> ZOwonen: Vanaf 2026 zullen wij zonnepanelen vraaggestuurd plaatsen. De bewoner kan de plaatsing van zonnepanelen aanvragen, waarna een onderzoek zal plaatsvinden. Zonnepanelen kunnen worden geplaatst, mits de woning daarvoor geschikt is en wordt voldaan aan de (technische) criteria, tegen een geringe verhoging van de servicekosten. Bij nieuwbouw worden wel zonnepanelen geplaatst. Wonen Zuid: Wonen Zuid plaats concern breed 300 extra woningen per jaar van PV-panelen. Panelen worden geplaatst bij nieuwbouw, renovatieprojecten, bij mutatie en op verzoek van huurders. Voor Beekdaelen betekent dit dat in de Nuinhofwijk en bij nieuwbouw PV-panelen worden aangebracht. Van het huidige woningaanbod in Beekdaelen zijn 429 woningen reeds voorzien van PV-panelen.		Corporaties Wonen Zuid Wonen Limburg Weller ZOwonen:	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
4.4	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 12 woningen 0 woningen 0 woningen 0 woningen	Corporaties Wonen Zuid Wonen Limburg Weller ZOwonen	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
4.5	Koppelkansen klimaatadaptief, biodivers en natuurinclusief Gemeente en woningcorporaties zetten bij nieuwbouw en herontwikkeling gezamenlijk in op het klimaatadaptief inrichten van het bebouwd gebied, onder meer door het terugdringen van de hoeveelheid verharding, vergroening en het vasthouden en verwerken van water. Gemeente en woningcorporaties informeren elkaar over voorgenomen projecten en zetten waar mogelijk in op het benutten van koppelkansen. Per project maken gemeente en corporatie(s) afspraken over de inzet van maatregelen en middelen		Gemeente Corporaties	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
4.6	Afspraak aansluiting op collectieve warmtevoorzieningen Gemeente en woningcorporatie spreken af dat de aansluiting van corporatiewoningen op collectieve warmtevoorzieningen plaatsvindt op een wijze die recht doet aan eerder genomen verduurzamingsmaatregelen en investeringen. Daarbij wordt gestreefd naar een zorgvuldige afweging tussen technische haalbaarheid, economische levensduur van bestaande installaties en het voorkomen van kapitaalvernietiging. Partijen blijven hierover in overleg en stemmen periodiek af welke complexen in aanmerking komen voor aansluiting, rekening houdend met beleidsmatige kaders, bewonersparticipatie en financiële randvoorwaarden		Corporaties en Gemeente	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>



4 Realisatieafspraken duurzaamheid (vervolg)



4.7	Transitie duurzame energiebronnen. Bijdrage aan Wijkuitvoeringsplannen. Planning Nuth en Schinveld 2024-2026. Amstenrade en Oirsbeek 2025-2026 . Betreffende corporaties betrekken bij opstellen van de wijkuitvoeringsplannen Vertraging oorspronkelijke planning: Op dit moment is er nog geen structurele uitvoering gegeven aan deze wijkuitvoeringsplannen. Dit komt mede door de ontwikkelingen in wet- en regelgeving en de bijbehorende financiële middelen. Wanneer we aan de slag willen met de uitvoering moet dit ook structureel kunnen plaatsvinden. De omstandigheden hebben zich hiervoor tot op heden nog niet voldoende geboden. Er wordt momenteel ambtelijk en in de regio verkend hoe structureel uitvoering gegeven kan worden aan de wijkuitvoeringsplannen. In eerste instantie worden er enkele kleinere aanpassingen gedaan aan de TVW om te komen tot een warmteprogramma. Dit maakt het mogelijk om samen met Parkstad een gezamenlijke plan-MER-beoordeling uit te voeren. Dit traject loopt tot eind 2026. Aansluitend zal er een grotere herijking van het warmteprogramma plaatsvinden, eveneens in samenwerking met Parkstad. Dit traject loopt tot eind 2028. Op dit moment is nog niet duidelijk wanneer de corporaties hierbij betrokken zullen worden. De afstemming hierover vindt plaats samen met de overige Parkstad-gemeenten, zodat dit gelijktijdig kan gebeuren.	Gemeente Corporaties	Monitor invullen lopende het jaar
4.8	GAN en Soorten Management Plan Wonen Zuid heeft voor haar hele woningbezit een Generieke Aanpak Natuur (GAN) op laten stellen. Binnen dit GAN kunnen wij uitvoering geven aan onderhoud-, renovatie- en verduurzamingswerkzaamheden aan onze woningen met betrekking tot Flora en Fauna wetgeving. Gemeenten kunnen een gemeentebreed Soorten Management Plan op laten stellen. Dat heeft gevolgen voor de geldigheid van ons GAN. Afspraak: De gemeente bespreekt voornemens om een gemeente breed Soorten Management Plan op te laten stellen met Wonen Zuid Gemeente: Momenteel zijn alle voorbereidingen voor het Europees aanbesteden van het NVI en SMP afgerond. De definitieve overleggen vinden nu plaats, waarna de uitvraag hopelijk kan worden uitgezet. Doordat deze gesprekken nog lopen, is op dit moment nog onduidelijk wanneer de corporaties worden geïnformeerd. Zodra de Europese aanbesteding is vastgesteld, zullen we de corporaties hierover graag informeren.	Gemeente Wonen Zuid	Monitor invullen lopende het jaar
4.9	Netcongestie: Op wachttijden heeft de gemeente geen invloed. Wel wordt er in provinciaal verband gezamenlijk opgetrokken door de provincie Limburg, Enexis, TenneT, Gasunie, de Noord- en Midden-Limburgse gemeenten via RES Noord- en Midden-Limburg en de Zuid-Limburgse gemeente. De gemeente werkt samen met Enexis, hiervoor vinden meerdere activiteiten plaats, zoals het opstellen van een samenwerkingsovereenkomst met Enexis in het kader van netverzwaring. Samen met de Parkstadgemeenten wordt als een van de eerste in het werkgebied van Enexis gewerkt aan een overeenkomst met Enexis om op de gewenste werkwijze de benodigde extra transformatorhuisjes en kabels te leggen in de gemeente. Hiervoor is al een intentieovereenkomst ondertekend met Enexis en worden nu afspraken over de werkwijze afgestemd en vastgelegd in een nadere samenwerkingsovereenkomst. Verder heeft in Parkstadverband een expert netcongestie een handboek netcongestie opgesteld voor toekomstige projecten. Een andere activiteit is de afstemming van toekomstige warmtebronnen voor woningen. Hiermee kan Enexis rekening houden met de investeringsplannen van de netinfrastructuur en op tijd investeren op de knelpunten in het elektriciteitsnet. Daarnaast is door het opstellen van de Transitievisie Warmte 2.0 samen met Enexis tijdig de benodigde toekomstige infrastructuur van het elektriciteitsnet van Beekdaelen afgestemd.	Gemeente	Monitor invullen lopende het jaar



Activiteiten/ontwikkelingen Duurzaamheid ter kennisgeving



Gemeentelijk Hitteplan? Gemeente heeft momenteel geen voornemens om een gemeentelijk hitteplan op te stellen. Wel ligt er een opdracht vanuit het MT bij het Sociaal Domein om informatie te verstrekken aan kwetsbare ouderen bij hoge temperaturen en zorginstanties in een bescheiden vorm.	Gemeente
Vergroeningsinitiatieven gericht op burgers? De gemeente informeert corporaties en huurdersorganisaties over initiatieven of subsidieregelingen gericht op het vergroenen door burgers (bijv. deelname aan het NK-tegelwippen, vergroening gevels e.d.) Corporaties en huurdersorganisaties delen waar mogelijk informatie over dergelijke initiatieven via hun kanalen met hun huurders en bekijken of ze bij het initiatief aan kunnen haken.	Gemeente Woningcorporaties Huurdersorganisaties
CO2-Reductie: Wonen Zuid zet in op gedragsverandering rond energiegebruik bij huurders en verbetert de energetische kwaliteit van haar woningaanbod. Hiermee zetten we in Beekdaelen in op een verdere verlaging van de CO2 uitstoot van 1832 kg/woning*jaar in 2025 naar 1358 kg/woning*jaar in 2030.	Wonen Zuid
Verbeteren EP-2: -Wonen Zuid: Naast het wegnemen van woningen met een E, F of G-label zet Wonen Zuid in op algemene verbetering van de energetische kwaliteit van haar woningaanbod van gemiddeld label C in 2025 naar gemiddeld label A in 2030. -Wonen Limburg: -ZOWonen heeft de doelstelling om de energielabels van haar bezit te verbeteren naar gemiddeld label A, en minimaal label D conform wetgeving tot 01-01-2029 -Weller: Koerst op de afbouw van slechte labels op basis van datgene wat wettelijk vereist is.	Corporaties
Beekdaelen B(l)oeit! Burgerinitiatieven die als doel hebben de omgeving in de kernen van Beekdaelen groen te houden of groener te maken. Na aanvraag neemt gemeente of 1 van de groenpartners contact op met de indiener. Kan bijv. gaan om een natuurspeelplek, insectenhotel, moestuin realiseren, etc.	Gemeente
Duurzaamheidstafel Beekdaelen. Betreft een platform dat kleine aanjaagsubsidies toekent aan duurzaamheidsinitiatieven van inwoners uit Beekdaelen. De tafel bestaat uit inwoners van Beekdaelen welke gezamenlijke beslissen of zij een subsidie toekennen.	Gemeente
Gezamenlijke ambitie circulariteit benoemen Circulair materiaalgebruik bevorderen bij vooraf aan te wijzen projecten. Materiaalstromen scheiden, indien mogelijk hergebruiken bij voorkeur op dezelfde locatie. Het streven is om de gemeentelijke ambitie om 25% hernieuwbare/circulaire materialen te gebruiken te behalen. Per project zal dit op haalbaarheid worden onderzocht. We nemen samen verantwoordelijkheid voor circulair verwerken van sloopafval en het niet toepassen van toxische materialen conform de Handreiking Circulaire prestatieafspraken voor woningcorporaties en gemeenten. We zetten in op een circulaire bouweconomie in 2050. We hanteren tevens de gemaakte afspraak hieromtrent uit de MJPA (meerjarige prestatieafspraken) 2025-2028 Beekdaelen.	Corporaties Gemeente

Wonen, zorg en maatschappelijke doelgroepen



De vraag naar wonen met zorg neemt toe. Dat komt onder andere door de extramuralisering, de vergrijzing, de behoefte en het beleid om langer thuis te wonen en de toename van ambulante zorg als gevolg daarvan. Wonen en zorg komen dus steeds meer samen in de woningen en in de woonomgeving. Hierdoor huisvesten we ook steeds meer kwetsbare burgers. Ook zijn er bewoners die net iets meer ondersteuning nodig hebben of bijzondere behoeften hebben, denk bijvoorbeeld aan de vergunninghouders of 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.

5 Realisatieafspraken wonen, zorg en maatschappelijke doelgroepen



5.1	Toegankelijkheid woningen Door nieuwbouw, renovatie en aankoop voegen we toegankelijke woningen toe aan het woningaanbod. In het prestatiejaar verwachten we het volgend aantal woningen:	Wonen Zuid	Wonen Limburg	Weller	ZOwonen	Monitor invullen lopende het jaar
	BAT-score 1: Wandelstokgeschikt. Gelijkvloerse woning.	0	0	0	00	* WZ: Betreft nieuwbouw 31 grondgebonden nultredenwoningen Nuinhofwijk, min. BAT-3. Aantal mede afhankelijk van aantal verwervingen en beschikbaarheid ontwikkellocatie. Weller: complex Beekstaete
	BAT-score 2: Rollator bewoonbaar	0	0	0	00	
	BAT-score 3: Rolstoel bewoonbaar	Pm*	0	0	00	
	BAT-score 4: Verpleegzorg thuis. Extra ruime rolstoelwoning	0	0	0	02	

22



5 Realisatieafspraken wonen, zorg en maatschappelijke doelgroepen (vervolg)



5.6	Samenwerking WMO We maken Wmo-samenwerkingsafspraken. Hiertoe worden eerst de knelpunten geïnventariseerd in een gezamenlijk overleg. Onderdeel hiervan is ook het indiceren en toekennen van scootmobiel en het stallen van deze scootmobiel in woningen / woongebouwen. In 2025 zijn de knelpunten in de samenwerking geïnventariseerd, in Q1-2026 vind verdere uitwerking daarvan plaats, met als doel om medio 2026 tot afspraken te komen.	Corporaties Gemeente Huurdersorganisaties	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
5.7	Taakstelling huisvesting vergunninghouders: De corporaties dragen naar rato van hun woningbezit in Beekdaelen bij aan de taakstelling huisvesting vergunninghouders en stellen daarvoor maximaal 10% van hun voor verhuur vrijkomend aanbod huurwoningen tot de tweede aftoppingsgrens beschikbaar. De gemeente blijft primair verantwoordelijk voor de realisatie van de taakstelling. * Voor ZOwonen is 10% geen maximum. Doen wat nodig is, is het uitgangspunt . Gemeente en corporaties zijn van mening dat vergunninghouders onvoldoende mogelijkheden hebben om op eigen kracht aan een passende woning te komen. Als de voorgenomen wet Verbod voorrang vergunninghouders wordt aangenomen, treden gemeente en corporaties per omgaande in overleg om de consequenties van deze wet - en de eventuele mogelijkheden binnen de wet - voor het toewijzen van sociale huurwoningen aan vergunninghouders, te bespreken.	Gemeente Corporaties ZOwonen	Verdeelsleutel: 40% Wonen Zuid 10% Wonen Limburg 15% Weller 35% ZOwonen*
5.8	Huisvesting woonwageneigenaren. Corporatie(s) blijven bereid te investeren, gemeente dient dan standplaatsen aan te leggen. In 2026 neemt ZOwonen drie locaties over van de gemeente, te weten Veeweg Schinnen, Verlangde Lindelaan Oirsbeek, Limietweg Amstenrade, onder voorwaarde dat de overdrachtdossiers compleet zijn.”	Gemeente ZOwonen	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
5.9	Samenwerkingsafpraak Het versterken van de samenwerking tussen gemeente, maatschappelijke dienstverlening (Grib) en woningcorporaties door het hanteren van korte, effectieve communicatielijnen bij casuïstiek waarin meerdere partijen betrokken zijn.	Gemeente Corporaties	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>



Activiteiten/ontwikkelingen wonen zorg en maatschappelijke doelgroepen ter kennisgeving



Bevorderen doorstroming ouderen Wonen Zuid heeft de pilot in Kerkrade om voorrang te geven aan ouderen die doorstromen en een eengezinswoning achterlaten afgerond. Corporaties gebruiken de uitkomsten van deze pilot om te komen tot de doorontwikkeling van hun beleid t.a.v. doorstroming van ouderen.	Wonen Zuid Corporaties
Inclusieve wijken Met als inzet om hiaten of belemmeringen binnen de woonzorgvraagstukken op te lossen, gaat de Oplossingenfabriek in de Westelijke Mijnstreek minimaal 9-12 thema's per jaar aan de hand van concrete casussen, op zoek naar (vakgebied) overstijgende oplossingen. Het gedachtegoed van de inclusieve wijk aanjagen is fundament voor deze beweging. ZOWonen blijft als initiator dit traject actief aanjagen. Ervaringen en resultaten uit deze ontmoetingen zullen gedeeld worden in Beekdaelen/Parkstad	ZOWonen
Corporaties wijzen vrijkomende woningen met een BAT-3 of 4 score bij voorrang toe aan huurders met een zorgvraag.	Corporaties
Corporaties informeren de gemeente over vrijkomende woningen die eerder op grond van de WMO ingrijpend zijn aangepast voor specifieke doelgroepen, zodat we samen kunnen zoeken naar een passende kandidaat;	Corporaties
Implementatie Doorbraakmethode Sociaal Domein De gemeente is sinds april 2025 gestart met de implementatie van de Doorbraakmethode als vernieuwende werkwijze om complexe casuïstiek sneller en effectiever aan te pakken. Vanaf 1 januari 2026 kunnen samenwerkingspartners casuïstiek hiervoor aanmelden via het geldende aanmeldformulier. Woningcorporaties zijn op 12 of 20 november 2025 uitgenodigd om deel te nemen aan de informatiebijeenkomst over Pluswijken en de Doorbraakmethode. In het ambtelijk overleg PA heeft 16 september 2025 reeds een presentatie plaatsgevonden hierover vanuit het sociaal domein en het Instituut voor Publieke Waarden.	Gemeente Corporatie

Leefbaarheid



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

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

6 Realisatieafspraken leefbaarheid



6.1	Damoclesbeleid Ter voorkoming van o.a. drugshandel en hennepsteelt. We zetten samen actief in op het voorkomen en bestrijden van hennepsteelt en de handel in verdovende middelen. Bij constatering zetten corporaties in eerste instantie in op vrijwillige huuropzegging dan wel vorderen wij –binnen de wettelijke mogelijkheden - ontruiming van de woning en ontbinding van de huurovereenkomst. De gemeente kan vanuit het Damoclesbeleid bestuursdwang inzetten om een woning (tijdelijk) te sluiten. Inzet daarbij is om sociale huurwoningen door sluiting niet onnodig lang aan de voorraad te onttrekken (ter voorkoming van leegstand).	Corporaties Gemeente	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
-----	--	-------------------------	--



6 Realisatieafspraken leefbaarheid (vervolg)



6.2	Signaalfunctie Laagdrempelig informeel contact en huisbezoeken: Signalen van zorgmijndend gedrag of financiële zorgen. Optrekken met gemeente en andere partijen voor vroegtijdige oplossingen. Daarna schakelen met juiste partijen zover dit binnen AVG-wetgeving momenteel mogelijk is. Gemeente: vroegsignalering belegd bij ISD-Kompas	Corporaties Gemeente Huurdersorganisaties	Monitor invullen lopende het jaar
6.3	Ontmoeten Participatie door/initiatief van bewoners. Daar waar bewoners aangeven behoefte te hebben aan ontmoeten onderzoeken we naar de mogelijkheden om te ondersteunen in de realisatie hiervan.	Corporaties Gemeente	Monitor invullen lopende het jaar
6.4	Inzet van kansmakelaars. Kennen buurten en hun bewoners. Inzet om het menselijke kapitaal zoveel mogelijk te benutten.	Wonen Limburg	Monitor invullen lopende het jaar
6.5	Inzet dorpscoördinatoren Sinds medio 2024 zijn er 2 dorpscoördinatoren werkzaam bij de gemeente. Actief in de kernen inzake leefbaarheidsdoelen, zoals Initiatieven van bewoners, organiseren van informatiesessies voor bewoners, sport & beweging Zij zijn voor verenigingen, initiatiefnemers en inwoners het eerste aanspreekpunt en uithangbord, maar dienen ook als klankbord of sparringpartner. Daarnaast zijn zij 'duwer' en soms kartrekker van een project en betrekken we anderen, inwoners, verenigingen of partners, erbij.	Gemeente	Monitor invullen lopende het jaar
6.6	De binding van Huurderskoepel Brunssum-Schinveld met hun achterban wordt gestimuleerd door het actieve beheer van website (met contactgegevens) en social media. Door het stimuleren en bijstaan van bewonerscommissies, activiteitencommissies en klankbordgroepen, zorgen wij voor input vanuit die achterban, waarbij bezoeken van de jaarvergadering een must is. Daarnaast bezoeken wij huurders thuis en bieden hulp in geval van problemen met Weller. Verder initiëren wij bijeenkomsten met actuele onderwerpen voor alle huurders, bijvoorbeeld de Voorzieningenwijzer of Cybercrime/babbeltrucs.	Huurderskoepel Brunssum-Schinveld Weller Gemeente	Monitor invullen lopende het jaar
6.7	Wijkgericht werken Per 1-1-2026 start de gemeente met wijkgericht werken. Als pilotwijken zijn Nuth en Schinveld geselecteerd. Voor deze wijken is een kernteam samengesteld, bestaande uit consultants van de Wmo, Jeugd en Participatie, aangevuld met maatschappelijke werkers van GRIB. Het reguliere meldingsproces via de bestaande toegang blijft voorlopig ongewijzigd. Na de opstartfase wordt geëvalueerd of het kernteam kan worden uitgebreid met andere professionals, zoals woonconsultanten van de corporaties, om zo de integraliteit van het wijkgericht werken verder te versterken.	Gemeente	Monitor invullen lopende het jaar



Activiteiten en ontwikkelingen leefbaarheid ter kennisgeving



Bewonersbetrokkenheid. Voortdurend kijken naar aanvullende en alternatieve vormen van participatie. Bijv. huurderspanels en bewonerskrachten. Bijv. een lezing met aansluitend het gesprek aangaan met bewoners. Met deze info aan de slag om betrokkenheid te verbeteren en het activeren van bewoners.	Corporaties Huurdersorganisaties Gemeente
Ontmoetingsruimtes. Op initiatief van bewoners meedenken over functionaliteit en toegevoegde waarde van ontmoetingsruimtes.	Corporaties Huurdersorganisaties Gemeente
Leegstandsbeheer. Bij langer leegstaande woningen voor onderhoud of sloop. Deze zijn gevoelig voor vandalisme. Leegstandsbeheer om veiligheid in de wijk te vergroten.	Corporaties
Projectmatige aanpak ernstige overlast en ondermijning. Samenwerking gemeente intensiveren en netwerk tegen woonoverlast verstevigen.	Corporaties Gemeente Huurdersorganisaties
Regie voeren op integrale aanpak kwetsbare gebieden (wijken) met maatschappelijke partners. Corporaties direct betrekken bij fysieke aanpak.	Gemeente
We spannen ons gezamenlijk in om de leefbaarheid in buurten en wijken te verbeteren.	Corporaties/Gemeente
Gemeente en corporaties hebben budget beschikbaar (Leefbaarheidsfonds) om bewonersinitiatieven gericht op ontmoeting en vitale en leefbare wijken te faciliteren. We informeren elkaar over initiatieven die met leefbaarheidsmiddelen ondersteund worden en wijzen bewoners actief op de mogelijkheden. Daarbij wordt ook gekeken naar gelden van de Limburgse Leefbaarheidsaanpak (Provinciaal Leefbaarheidsfonds).	Corporaties Gemeente Huurdersorganisaties
Gemeente is doende met het opstellen van IDOP's (Integrale Dorpsontwikkelingsplannen) . Wijnandsrade is hiervoor als pilot aangewezen. Het betreft een bottom-up benadering. Burgers geven aan hoe ze zelf hun dorpsontwikkeling zouden wensen vorm te geven. Gemeente haalt informatie op. Waar van toepassing worden ook corporaties hierbij betrokken of bedrijven. Er zijn 4 thematafels waarvan 1 thematafel Wonen is (de andere thematafels zijn: Landschap, Sport, cultuur & accommodaties en Verkeersveiligheid. Het streven is om het DOP voor Wijnandsrade in 2026 vast te stellen.	Gemeente Corporaties
Integrale herstructurering Nuinhofwijk Gemeente en Wonen Zuid geven gezamenlijk uitvoering aan de herstructurering van de Nuinhofwijk. We verwachten begin 2026 te kunnen starten met de sloop-nieuwbouw en restauratie.	Gemeente Wonen Zuid
Overlastbestrijding We werken samen om overlast te voorkomen danwel op te lossen. Eerst bespreken met burenbewoners, dan een melding bij de verhuurder, dan een melding bij de gemeente. Advies over dit proces vermeldt op: Woonoverlast Beekdaelen Meldingen via Grib 088-455 2590 (bestaande uit stichtingen CMWW en PIW/MIK-groep).	Gemeente Corporaties Huurdersorganisaties

Samenwerking en informatie uitwisseling



7 Realisatieafspraken samenwerking en informatie uitwisseling

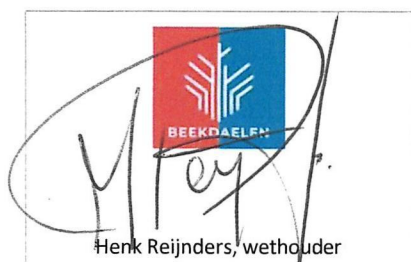


7.1	We informeren elkaar elk jaar over: - De corporaties delen elk jaar gegevens over hun vastgoedvoorraad en ontwikkeling langs de thema's (beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en zorg/ouderen). De corporaties brengen deze cijfers samen in de module Regio-SVB van het GIS-systeem Woonatlas Limburg (Etil). De Woonatlas is toegankelijk voor gemeente en ROH. - 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. - Gemeente informeert de corporaties over de taakstelling en voortgang huisvesting vergunninghouders. - Jaarlijks brengen we het aantal ontruiming op grond van drugs en/of overlast en het aantal sluitingen in het kader van het Damoclesbeleid in beeld.	Gemeente Corporaties Huurlersorganisaties	Monitor invullen lopende het jaar
7.2	Gemeente, corporaties en huurlersorganisatie volgen het proces voor het maken van prestatieafspraken conform de gewijzigde Woningwet. Na uitbrengen van de biedingen, vertalen corporaties hun bieding z.s.m. naar concrete afspraken passend binnen het format van de jaarschijf prestatieafspraken.	Gemeente Corporaties Huurlersorganisaties	Monitor invullen lopende het jaar
7.3	Subsidies De corporaties en gemeente verkennen ook in 2026 gezamenlijk welke middelen in de vorm van subsidies aangetrokken kunnen worden en zo bijdragen aan het realiseren van onze gedeelde woonopgave.	Gemeente Corporaties	Monitor invullen lopende het jaar
7.4	Samenwerkings- en Procesafspraken Partijen beseffen dat volkshuisvestelijke ambities in gezamenlijkheid en integraal ingevuld dienen te worden mede conform de Samenwerkings- en Procesafspraken zoals die in het Meerjarig kader PA Beekdalen 2025-2028 gemaakt zijn. E.e.a. wordt ingevuld conform de gedefinieerde processen in de Woningwet en de aankomende Wet Versterking Regie Volkshuisvesting dan wel overige relevante wet- en regelgeving.	Gemeente Corporaties Huurlersorganisaties	Monitor invullen lopende het jaar
7.5	Indienen biedingen Na het indienen van de biedingen door de corporaties en voor het 1 ^e inhoudelijk overleg prestatieafspraken, maken we een tussenstap waarbij corporaties hun bod invullen in het format voor de jaarschijf.	Corporaties	Monitor invullen lopende het jaar

Ondertekening



Over deze prestatieafspraken hebben d.d. 04-12-2025 te Beekdaelen overeenstemming bereikt:



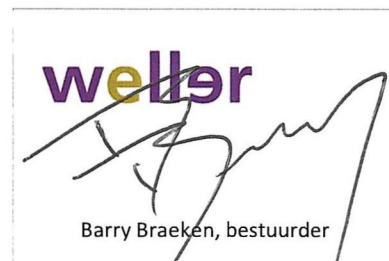
Henk Reijnders, wethouder



Ramon Testroote, bestuurder



Ger Peeters, bestuurder



Barry Braeken, bestuurder



Janine Godderij, bestuurder



René Sulmann, bestuurslid



Marianne Plag, voorzitter



Wendy Bedet-Glasbergen, voorzitter



Huub Aretz, bestuurslid

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

Definities



Toelichting op realisatie van transitiestrategieën (thema Beschikbaarheid en Vastgoedtransitie)

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



Toelichting corporatievoorraad naar huurprijsklassen en indicatie doelgroepen (bedragen per 01-01-2025) (thema's Beschikbaarheid en Betaalbaarheid):

Huurprijscategorie	Toelichting huurprijscategorie	Indicatie Doelgroep
Goedkoop	Netto huur tot kwaliteitskortingsgrens (€ 477,20)	Jongeren 18 tot 23 jaar en laagste inkomens
Betaalbaar 1	Van kwaliteitskortingsgrens tot eerste aftoppingsgrens (€ 682,96)	1 en 2 persoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
Betaalbaar 2	Van eerste aftoppingsgrens tot tweede aftoppingsgrens (€ 731,93)	3 en meerpersoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
DAEB-grens	Van tweede aftoppingsgrens tot DAEB-grens (€ 900,07)	Inkomen huurtoeslaggrens tot DAEB-grens
Geliberaliseerd	Boven liberaliseringsgrens (> € 1.184,82)	Inkomen boven DAEB-grens

Wettelijke inkomensgrenzen doelgroep van beleid per 01-01-2025 (thema Betaalbaarheid):

Huurtoeslaggerechtigd inkomen:	1-persoons huishouden max. € 28.375 (AOW > € 27.775) en 2- en meerpersoons huishouden max. € 38.500 (AOW> € 37.350)
DAEB-inkomensgrens gewijzigde woningwet:	1-persoons huishouden max. € 49.669 en 2- en meerpersoons huishouden max. € 54.847

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

Nieuwbouw ZEZ en NOM	Een nieuw te bouwen woningen voldoet (volgens bouwbesluit) tenminste aan de eisen van een Zeer Energie Zuinige woning (ZEZ). Een Nul Op de Meter woning (NOM) produceert over het hele jaar ten minste net zoveel energie als er verbruikt wordt en is daarmee energieneutraal.
Verbeteren van Energielabel	Met sloep onttrekken we woningen met een slechte energetische kwaliteit aan de woningvoorraad. Hiervoor bouwen we Zeer Energie Zuinige (ZEZ) woningen of Nul Op de Meter (NOM) woningen terug. De energetische verbetering drukken we uit in labelstappen. Bijv.: Met het slopen van een woning met label F en nieuwbouw van een ZEZ-woning (label A en hoger), realiseren we voor die woning een verbetering van 5 labelstappen. Bij renovatie verbeteren we het huidige label van een woning (door o.a. schilisolatie en installatieverbetering), naar een hoger energielabel. Voorbeeld: Bij verbetering van een woning met label F naar label B realiseren we 4 labelstappen. In 2028 moeten alle woningen met energielabels E, F of G gesaneerd zijn, m.u.v. woningen met een beschermd status en woningen die dan binnen 5 jaar gesloopt worden. De in de afspraak genoemde labelstappen zijn een inschatting. Naast labelverbetering bij renovatie verbeteren we ook de energetische kwaliteit van woningen bij regulier planmatig onderhoud. Te behalen labelstappen bij onderhoud zijn vooraf moeilijk te bepalen. Sinds 2023 worden isolerende maatregelen zonder huurverhoging uitgevoerd.
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.
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.

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

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
------------------------	--

Legenda



Locatie/projectnaam



Toegankelijkheid



Verantwoordelijke



Aantal woningen



Huurprijsklasse



Monitoring



Type woningen



Welke afspraak



Ondertekening

Monitoring:



Gereed



In uitvoering



Stagneert