

Samen aan de slag in Brunssum

Gemeente: Brunssum

Woningcorporaties: Weller, Wonen Zuid, Wonen Limburg, Vincio
Wonen

Huurdersorganisaties: Huurderskoepel Brunssum-Schinveld,
Huurdersraad Wonen Zuid, Stichting



Jaarschijf prestatieafspraken 2026-

2027

Inleiding

In deze tweejarige jaarschijf benoemen we welke resultaten we in de periode 2026-2027 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 afspraken zoveel mogelijk SMART. We spreken af wat we in deze periode van twee jaar kunnen realiseren en we zorgen daarbij voor capaciteit en middelen. Gedurende de looptijd van deze zien we actief toe op de uitvoering van de afspraken en aan het einde van de looptijd toetsen we of we gerealiseerd hebben wat we hebben afgesproken.

Per thema benoemen we activiteiten op 3 niveaus:

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

Inhoudsopgave

Factsheet 2026-2027

Onze speerpunten voor 2026-2027

Prestatieafspraken per thema:

- 1. Beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie**
- 2. Betaalbaarheid**
- 3. Duurzame Woningen**
- 4. Wonen en Zorg**
- 5. Leefbaarheid**
- 6. Samenwerking en informatie-uitwisseling**

Ondertekening

Bijlagen:

- **Legenda**
- **Parameters en definities**

Factsheet:

Wonen in gemeente

Brunssum

We werken aan

397
NIEUWE



Duurzaamheid



We zetten

359

Labelstappen



128

WONINGEN
SLOPEN

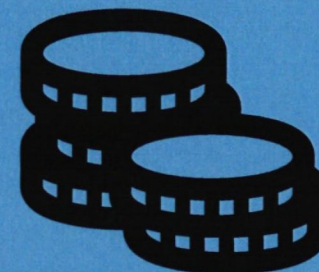
RUIMTE VOOR NIEUWE KWALITEIT

Betaalbaarheid

Inzet op betaalbaar houden van
sociale huurwoningen

0,5%

onder CAO-loonstijging



137

Nieuwe toegankelijke
woningen



110 rollatorgeschikt

27 rolstoelgeschikt

Leefbaarheid

Gebiedsgericht samenwerken aan vitale wijken

Parkstadwet

Buurtbemiddeling

Sociaal Veilig

Damoclesbeleid

Wijkplannen



Huisvesten bijzondere doelgroepen

- Vergunninghouders
- Maatschappelijke opvang
- Beschermd Wonen



Goed wonen

Renovatie

96 woningen



Speerpunten voor 2026-2027



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 2025-2029 dat gelijktijdig met deze afspraken wordt vastgesteld, geven we een doorkijk naar waar we in deze periode van 5 jaar aan willen werken en waar we aan het einde van die periode willen staan. We realiseren ons 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 2026-2027



SMART



1.1	Gemeente Brunssum is voornemens om in december 2025 een aanvraag in te dienen bij de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening om in de kwetsbaarste buurten van Brunssum de Wbmgp van kracht te laten zijn. Hiermee kan de gemeente gericht sturen op woonruimteverdeling in gebieden waar de veerkracht en veiligheid onder druk staat. In geval van toekenning heeft deze wet directe invloed op het werk van woningcorporaties. Daarom werken gemeenten en woningcorporaties samen aan implementatie van deze wet. Het treft uiteraard ook de belangen van huurdersorganisaties. Zij worden meegenomen in de ontwikkelingen en worden gevraagd om hun input. In de periode 2026-2027 werken we gezamenlijk toe naar een goede implementatie van de Wbmgp. De Wbmgp raakt echter niet enkel de woningcorporaties, ook particuliere verhuurders worden geacht zichzelf en hun huurders aan de Wbmgp te houden.	De gemeente is al reeds vertegenwoordigd in de Stuurgroep Wbgmp en werkgroep Sociale huur, waarin ook de corporaties vertegenwoordigd zijn. De gemeente houdt huurdersorganisaties via de ambtelijke en bestuurlijke overlegtafels van de prestatieafspraken op de hoogte van de ontwikkelingen en neemt hun input via deze tafel mee in het traject rondom de Wbmgp.	Gemeente Corporaties Huurdersorganisaties	Thema: Leefbaarheid Beschikbaarheid	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
1.2	In het kader van de (aankomende) wet Versterking Regie Volkshuisvesting trekken partijen in 2026-2027 samen op bij de ontwikkeling van de regionale urgentieregeling (onderdeel van de Huisvestingsverordening) voor de verplichte urgente doelgroepen vanuit het Rijksprogramma een Thuis voor iedereen en het vaststellen van de informatie-uitwisseling voor de overige (aandachts-) doelgroepen. Deze urgentieregeling wordt in het eerste kwartaal van 2026 opgeleverd en vastgesteld in de gemeenteraad.	Gemeente Brunssum en de corporaties sturen binnen het regionale proces op het regionaal oppakken van het uitvoeringsprogramma en de urgentieregeling met gedegen betrokkenheid van corporaties en huurdersorganisaties.	Gemeente Corporaties Huurdersorganisaties	Thema: Beschikbaarheid Wonen en Zorg	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
1.3	Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties werken samen aan een leefbaarder en veerkrachtiger Brunssum door verschillende beleidsinstrumenten op verschillende niveaus te onderzoeken en waar dat logisch en noodzakelijk is, toe te passen.	De gemeente onderzoekt welke volkshuisvestelijke instrumenten ingezet kunnen worden om de leefbaarheid in Brunssum te behouden/verbeteren en welke van deze instrumenten het meest passend zijn voor Brunssum. Samen met corporaties en huurdersorganisaties vertegenwoordigd door het ROW en ROH, geven we invulling aan de regionale prestatieafpraak Afspraak 12: Complexen in gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat, worden tijdelijk ontzien bij de huisvesting van meer bewoners in een kwetsbare situatie. Op lokaal niveau bekijken we of Maatwerktoewijzen een goed instrument kan zijn.	Gemeente Corporaties Huurdersorganisaties	Thema: Leefbaarheid	<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 daarop aan. Corporaties houden vraag en aanbod in balans en verbeteren hun woningaanbod door Sloop, Nieuwbouw, Verkoop, Aankoop, Onderhoud en Renovatie. Als we het nog niet weten doen we Onderzoek naar de gewenste toekomststrategie.

2. Realisatieafspraken beschikbaarheid, kwaliteit en

2.1 Sloop



Brunssum Oost, Schuttersveld, Vijverstraat e.o.	15 woningen	15 Eengezinswoningen	15 BAT 0 Drempels en trappen	15 Betaalbaar 1	Weller Opleverjaar gepland in 2026	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum Noord, Europalaan/Regentessestraat	108 woningen	108 Gestapeld zonder lift	108 BAT 0 Drempels en trappen	108 Betaalbaar 1	Weller Opleverjaar gepland in 2026	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum, Centrum Pastoor Savelbergstraat	5 woningen	5 grondgebonden	BAT 0 drempels en trappen	Betaalbaar 1	Weller opleverjaar gepland in 2026	Monitor invullen lopende het jaar



2.2 Nieuwbouw



Brunssum Centrum, Prinses Margrietstraat	15 woningen	15 grondgebonden levensloopbestendige patiwoningen	15 BAT 4 Zorggeschikt	15 Duur tot liberalisatiegrens	Weller Opleverjaar 2026	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum Centrum, Pastoor Savelbergstraat	13 woningen	13 Gestapeld met lift	13 BAT 1 wandelstokgeschikt	13 middenhuur	Weller Start 2026 Opleverjaar 2027	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum-Centrum, Haansberg Componistenbuurt	8 woningen	8 grondgebonden gezinswoningen	8 BAT 3 rolstoelgeschikt	8 Duur tot liberalisatiegrens	Weller Start 2026 Opleverjaar 2028	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum-Centrum, Haansberg Componistenbuurt	4 woningen	4 grondgebonden gezinswoningen	4 BAT 0 Drempels en trappen	4 Duur tot liberalisatiegrens	Weller Start 2026 Opleverjaar 2028	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum-Centrum, Haansberg Componistenbuurt	48 woningen	48 meergezinswoningen met lift	48 BAT 1 wandelstokgeschikt	48 Betaalbaar 2	Weller Start 2026 Opleverjaar 2028	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum Oost, Hoofdbroekerweg	4 woningen	4 Grondgebonden seniorenwoningen	4 BAT 3 Rolstoelbewoonbaar	4 Duur tot liberalisatiegrens	Weller Start 2026 Opleverjaar 2027	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum Noord, Europalaan e.o. Leenheerstraat Fase 1	45 woningen	45 Gestapeld met lift	45 BAT 1 Wandelstokgeschikt	45 Betaalbaar 2	Weller Start 2025 Opleverjaar 2026	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum Noord, Europalaan e.o. Leenheerstraat Fase 2	45 woningen	45 Gestapeld met lift	45 BAT 1 Wandelstokgeschikt	45 Betaalbaar 2	Weller Start 2025 Opleverjaar 2026	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum Noord, Europalaan e.o. Europalaan/Regentessestraat (turn-key) Holikiday	27 units Feitelijk 24 woningen, die uiteindelijk weer tot 27 gemaakt kunnen worden.	24 Gestapeld met lift	24 BAT 4 Zorggeschikt	24 Duur	Weller (turn-key) Start 2025 Opleverjaar 2026	Monitor invullen lopende het jaar



2.2 Nieuwbouw (vervolg)



Brunssum, 8 standplaatsen/wagens	8 woningen	8 grondgebonden gelijkvloers	08 BAT 0 Drempels en trappen	8 Duur tot liberalisatiegrens	Weller Start 2026/2027 Opleverjaar 2027	Monitor invullen lopende het jaar
Beeldbepalende panden Rimbürgerweg, Schuttersveld	12 woningen	12 meergezinswoningen met lift	12 BAT 0 Drempels en trappen	12 Betaalbaar 2	Weller Start 2026 Opleverjaar 2027	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum Centrum, Raadhuisstraat, Op de vaard,	52 woningen	22 Grondgebonden gezins 30 Gestapeld met lift	22 BAT 0 Drempels en trappen 30 BAT 2 Rollatorgeschikt	52 Geliberaliseerd	Wonen Limburg Accent, Start Q2 2025, Opleverjaar Q3 2026	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum Centrum, Dorpstraat, Rumpener Beemden,	39 woningen	39 Gestapeld met lift	39 BAT 2 Rollatorgeschikt	39 Duur	Wonen Limburg, Start 2025, Opleverjaar Q1 2027	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum West Emmapark, Emma,	80 woningen	80 Gestapeld met lift	80 BAT 2 Rollatorgeschikt	49 Duur 31 Geliberaliseerd	Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent Start Q4 2024 Opleverjaar Q3 2026	Monitor invullen lopende het jaar



2.3 Renovatie



Brunssum West, Sterrenstraat e.o.	69 woningen	69 Gestapeld zonder lift	50 BAT 0 Drempels en trappen 19 BAT 1 Wandelstokgeschikt	n.t.b.	Wonen Zuid 2025 start 2026 oplevering	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
Brunssum Oost, Parkstraat	6 woningen	6 meergezinswoningen zonder lift	6 BAT 0	6 Goedkoop	Weller Opleverjaar 2026	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
Brunssum Oost, Vijverstraat	4 woningen	4 grondgebonden eengezinswoningen	4 BAT 0	4 betaalbaar 1	Weller Opleverjaar 2026	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
Brunssum Noord, Bexdellestraat	33 woningen	33 grondgebonden eengezinswoningen	33 BAT 0	33 betaalbaar 1	Weller Opleverjaar 2026	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
De Struiken, Rembrandtstraat e.o.	17 woningen	17 grondgebonden eengezinswoningen	17 BAT 0	17 Betaalbaar 2	Weller Opleverjaar 2026	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>



2.4 Verkoop



Brunssum	0 woningen	In de periode 2026-2027 verwachten we geen huurwoningen te verkopen.	Wonen Zuid	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum	4 woningen	In 2026-2027 staan 25 woningen op de planning voor verkoop in Brunssum.	Weller	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum	0 woningen	In 2026-2027 verwachten wij geen huurwoningen te verkopen.	Vincio Wonen	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum	0 woningen	In 2026-2027 verwachten wij geen huurwoningen te verkopen	Wonen Limburg	Monitor invullen lopende het jaar

2.5 Aankoop



Schuttersveld	18 woningen	In het kader van de wijkvernieuwing Schuttersveld beoogt Weller 18 woningen in te ponden, waarvan 11 in 2026.	Weller	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum	0 woningen	In 2025 verwachten we geen huurwoningen aan te kopen.	Wonen Zuid Vincio Wonen Wonen Limburg	Monitor invullen lopende het jaar



2.6 Onderzoek



Brunssum Noord: Rooseveltstraat/Kennedylaan. Onderzoek transformatie	24 woningen	24 grondgebondenwoningen	24 BAT 0	24 goedkoop	Weller	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum Noord: Keizerstraat/Kennedylaan. Onderzoek transformatie	40 woningen	40 meergezinswoningen zonder lift	40 BAT 0	40 goedkoop	Weller	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum Centrum, P.Bernardstraat > verduurzaming	119 woningen	119 grondgebonden gezinswoningen	119 BAT 0	Betaalbaar 2	Weller	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum Oost, Heidestraat e.o. > Verduurzaming	2 woningen	2 Meergezinswoningen zonder lift	2 BAT 0	Betaalbaar 1	Weller	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum Oost, Vijverstraat e.o. > Verduurzaming	6 woningen	6 eengezinswoningen	6 BAT 0	Betaalbaar 1	Weller	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum Oost, Schuttersveld > aankoop	3 woningen	3 eengezinswoningen	3 BAT 0	Betaalbaar 2	Weller	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum Oost, Schuttersveld > nieuwbouw huur (fase 1)	33 woningen	33 eengezinswoningen	33 BAT 0	33 Duur tot liberalisatiegrens	Weller	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum Oost, Schuttersveld > sloop	12 woningen	12 eengezinswoningen	12 BAT 0	12 Betaalbaar 1	Weller	Monitor invullen lopende het jaar
Diverse locaties	17 woningen	17 diverse woningen	17 diverse BAT-scores	Divers	Weller	Monitor invullen lopende het jaar



2.6 Onderzoek (vervolg)



Brunssum Zuid, Terborchstraat, voormalige gymzaal	n.t.b.	seniorenwoningen	n.t.b.	n.t.b.	Weller	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum Oost, Oude ziekenhuislocatie	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	Weller	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum Centrum, Gebiedsontwikkeling Rumpenerstraat	6 woningen	Eengezinswoningen	BAT-3	n.t.b.	Weller	Monitor invullen lopende het jaar

2.7 Overige afspraken beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie



2.7.1	De woningcorporaties verhuren hun woningen via het gezamenlijke provinciale woonruimtebemiddelingsmodel Thuis in Limburg . Gezamenlijk verhuren de corporaties in Brunssum circa 3904 woningen. Op basis van een gemiddelde mutatiegraad van 8% verwachten wij in de periode 2026-2027 circa 624woningen opnieuw te verhuren. Dit is exclusief de op te leveren nieuwbouwwoningen. Over de woonruimtebemiddeling stellen de corporaties elk jaar een Jaarplan Woonruimteverdeling op dat inzicht geeft in de vraag van verschillende doelgroepen en de match met het (vrijkomend) aanbod van passende woningen.	Corporaties	Monitor invullen lopende het jaar
2.7.2	De verhouding tussen reguliere woningzoekenden en aandachtsgroepen (urgenten, housing, zorgdoelgroepen enz. e.d.) wordt in 2026-2027 in de gemeente Brunssum bewaakt door het Jaarplan/Jaarverslag Woonruimteverdeling van gemeente, woningcorporaties en bewonersorganisaties.	Corporaties Huurdersorganisaties Gemeente	Monitor invullen lopende het jaar
2.7.3	Partijen hebben afgesproken vanaf 2026 te gaan werken met sociale urgentie om inwoners in een noodsituatie toch te kunnen huisvesten. Dit staat los van de verplichte urgentiecategorieën krachtens de Wet Regie op de Volkshuisvesting.	Corporaties Huurdersorganisaties Gemeente	Monitor invullen lopende het jaar
2.7.4	Woningcorporaties handelen conform de regionale afspraken en nemen 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.	Corporaties Huurdersorganisaties Gemeente	Monitor invullen lopende het jaar

Betaalbaarheid



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

3 Realisatieafspraken betaalbaarheid



3.1	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-inkomensgrens. De wet biedt ruimte om dit percentage te verhogen naar 15%. Gemeente, huurdersorganisaties en corporaties spreken af dat corporaties in 2026-2027 gebruik mogen maken van dit percentage en dit als instrument primair inzetten in kwetsbare gebieden om de veerkracht in deze gebieden te vergroten. Daarnaast mogen zij het ook inzetten in andere gebieden. Ook maken zij jaarlijks zichtbaar bij welke situaties er gebruik van is gemaakt.	Corporaties Gemeente Huurdersorganisaties	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
3.2	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 Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat de huursomstijging voortaan wordt bepaald op het gemiddelde van de inflatie van de voorgaande 3 jaren. Voor 2026 betekent dat het gemiddelde van de inflatie van 2023, 2024 en 2025. Op woningniveau bedraagt de maximale huurstijging de maximale huursomstijging + 0,5%. Corporaties houden in hun begroting vooralsnog rekening met een (concernbrede) huursomstijging van: Corporaties kunnen per 01-7-2025 een inkomensafhankelijke huurverhoging voor huishoudens met een hoger inkomen doorvoeren. Echter spreken wij af dat we in kwetsbare wijken de IAH terughoudend toepassen omdat daar het behoud van meer draagkrachtige huurders belangrijk is voor de leefbaarheid. Corporaties staan (conform begroting) voorlopig als volgt tegenover de inkomensafhankelijke huurverhoging: Vincio Wonen verzoekt de inkomensafhankelijke huurverhoging te verlengen om de nodige financiële ruimte voor de uitvoering van het kwaliteitsplan te borgen. Wij zetten deze extra financiële ruimte in voor de financiering van projecten in Heerlen, meer bepaald de renovatie van de monumentale mijnkolonie Grasboek (24 vhe) en de renovatie in De Dem (fase 3, 68 vhe) en de renovatie Meezenbroek (90 vhe). Voor huurverhogingen in 2026 starten wij in onze begrotingsbesprekingen de dialoog met de SHVV.	Weller: Wonen Zuid: 4,5% Wonen Limburg: Vincio Wonen: Weller: Wordt onderzocht Wonen Zuid: Wordt onderzocht Wonen Limburg: geen inkomensafh. HV Vincio wonen: wel inkomensafh. HV	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>



3 Realisatieafspraken betaalbaarheid (vervolg)



3.3	We houden de huurprijzen betaalbaar voor huishoudens met een laag of middeninkomen en zorgen dat er voor deze huishoudens voldoende woningen beschikbaar zijn. Door de komende jaren meer in te zetten op middenhuur, bevorderen we samen de doorstroommogelijkheden om scheefwonen te voorkomen en voldoende betaalbaar aanbod te behouden voor mensen die geen duurdere huisvesting kunnen veroorloven.	Corporaties Huurdersorganisaties	Monitor invullen lopende het jaar
3.4	Gemeente en corporaties hebben in regionaal verband reeds afspraken gemaakt over de inzet van het instrument de Voorzieningenwijzer. De ervaringen op basis van een uitgevoerde evaluatie met de voorzieningenwijzer zijn positief. Partijen zetten ook in 2026-2027 de voorzieningenwijzer in, waarbij aandacht uitgaat naar het verlagen van de drempel voor bewoners om aan de voorzieningenwijzer deel te nemen.	Corporaties Gemeente	Monitor invullen lopende het jaar
3.5	Het lokaliseren, bespreekbaar maken en aanpakken van energiearmoede als onderdeel van de grotere problematiek van sociale achterstand, schulden, woonlasten en inkomen is een belangrijk aandachtspunt. Partijen spannen zich gezamenlijk in om energiearmoede terug te dringen en zetten door bijvoorbeeld de inzet van de SPUK-gelden en compensatiemiddelen energierekening lagere inkomens, het verder verduurzamen van het corporatiebezit, de inzet van de VoorzieningenWijzer of de inzet van energiecoaches. Voor de inzet van SPUK-gelden en het opleiden en inzetten van energiecoaches is op Parkstadniveau reeds een gezamenlijke projectaanpak opgezet waarbij wordt samengewerkt met de WoonWijzerWinkel.	Corporaties Gemeente Huurdersorganisaties	Monitor invullen lopende het jaar
3.6	Corporaties voeren een sociaal incassobeleid waarbij er samen met de huurder naar oplossingen wordt gezocht. Er wordt hierbij rekening gehouden met de situatie van de huurder met een betalingsachterstand. Zoals hierboven beschreven proberen we huisuitzetting zo veel mogelijk te voorkomen, zeker wanneer een persoon hulp accepteert. Gemeente en ISD BOL worden geïnformeerd zodat ook zij hun steentje kunnen bij dragen in het kader van het stabiliteitsdenken zoals hieronder toegelicht. In extreme gevallen waar sprake is van zorg mijden kan de casus behandeld worden in het casuïstiekoverleg Zorg en Veiligheid van gemeente Brunssum. In zijn algemeenheid geldt dat we signalen vroeg met elkaar oppakken in ons netwerk.	Corporaties Gemeente	Monitor invullen lopende het jaar
3.7	Corporaties die dit wensen maken gebruik van een tweehurenbeleid waarbij mensen met een lager inkomen een woning voor een lager maandbedrag mogen huren.	Corporaties Vincio: tweehurenbeleid Wonen Limburg: tweehurenbeleid Weller: wordt onderzocht. Wonen Zuid: wordt onderzocht. Eind 2025: besluitvorming.	Monitor invullen lopende het jaar



Activiteiten en ontwikkelingen betaalbaarheid ter kennisgeving



Gemeente volgt de aanpak van het stabiliteitsdenken . In 2024 en 2025 worden de ambassadeurs van de gemeente en ISD BOL getraind om het praktische denk- en doekader stabiliteitsdenken in de praktijk te brengen. Dit kader richt zich op het vergroten van veiligheid en stabiliteit en het verminderen van stress zodat mensen in een kwetsbare positie sneller én beter ondersteund kunnen worden bij het terugkrijgen van grip op hun leven. Daarbij wordt ook gebruik gemaakt van het Tussen wal en schip-budget.	Gemeente
In 2025 is ook het programma Noord-Oost door de gemeenteraad vastgesteld. Dit behelst het een integrale aanpak op het gebied van wonen, leefbaarheid, onderwijs, werk, inkomen en veiligheid, om zo de woon- en leefomgeving in Brunssum Noord- en Oost te verbeteren. Het programma loopt 25 jaar en heeft als missie: "De inwoners van Brunssum Noord en Oost hebben in 2050 eigen regie op een stabiel, breed welvarend en gezond leven.". Het programma bestaat uit een aantal veelomvattende pijlers: verduurzaming woningen, werken met ambassadeurs, tussen wal en schip-budget: oplossen problemen en leren vanuit de echte werkelijkheid, Sociaal Veilig Brunssum, een Zorgzame wijk in Noord, ontwikkeling Schutterspark als groene long voor de inwoners, herijking van het Sociaal Domein en tot slot de doorontwikkeling van het gebiedsgericht werken. Indien de Wbmgp-aanvraag wordt toegekend gaat dit een aanvullende pijler van het programma worden.	Gemeente
Corporaties maken gebruik van energiecoaches en budgetcoaches (o.a. de Voorzieningenwijzer) om de draagkracht van mensen te verhogen.	Corporaties
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 BENG. Waar mogelijk voeren we ook renovaties volgens de ZEZ-normen uit. Voor sommige projecten leggen we de lat nog hoger en bouwen we nieuwe woningen volgens het Zeer Energie Zuinig – principe (ZEZ). In de periode 2026-2027 verwachten we het volgende aantal BENG en ZEZ woningen toe te voegen.	Toevoeging BENG en ZEZ woningen 87 woningen 0 woningen 119 woningen 0 woningen	Corporaties Weller Wonen Zuid Wonen Limburg Vincio Wonen	Monitor invullen einde jaar
4.2	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 de periode 2026-2027 verwachten we het volgende aantal labelstappen te maken: Daarnaast verbeteren we de energie labels van woningen ook door (mutatie)onderhoud. Het aantal hiermee te realiseren labelstappen laat zich lastiger voorspellen. Bij de evaluatie brengen we het totaal aantal gerealiseerde labelstappen in beeld. 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.	Verwachte realisatie labelstappen: 266 labelstappen 93 labelstappen 0 labelstappen 0 labelstappen	Corporaties Weller Wonen Zuid Wonen Limburg Vincio Wonen	Monitor invullen einde jaar
4.3	Door sloop-nieuwbouw, renovatie en onderhoud brengen we ook het aantal woningen met een energielabel E, F of G terug. Doelstelling hierbij is om eind 2028 alle woningen met een E-F-of G label te vervangen door een nieuwbouwwoning of te hebben verbeterd naar tenminste label D (met uitzondering van woningen met een sloopbesluit binnen 5 jaar of met een beschermde status). In de periode 2026-2027 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 woningen E-F-G label 187 woningen 31 woningen 0 woningen 0 woningen	Corporaties Weller Wonen Zuid Wonen Limburg Vincio Wonen	Monitor invullen einde jaar

4 Realisatieafspraken duurzaamheid (vervolg)



4.4	We plaatsen Zonnepanelen op onze woningen en wekken daarmee hernieuwbare energie op. In de periode 2026-2027 verwachten we het op volgend aantal woningen PV-panelen te plaatsen:	Aantal woningen: 124 woningen 0 woningen, mogelijk op aanvraag 0 woningen 0 woningen	Corporaties Weller Wonen Zuid Wonen Limburg Vincio Wonen	Monitor invullen lopende het jaar
4.5	We halen woningen van het gas af. In het de periode 2026-2027 verwachten we het volgend aantal (nieuwe of bestaande) woningen zonder gasaansluiting op te leveren:	Gasloze woningen: 87 woningen 0 woningen 171 woningen 0 woningen	Corporaties Weller Wonen Zuid Wonen Limburg Vincio Wonen	Monitor invullen lopende het jaar
4.6	In 2023 is de Transitievisie Warmte 2.0 door de gemeente Brunssum vastgesteld. In deze Transitievisie Warmte 2.0 wordt beschreven hoe de gemeente de komende jaren stappen wil zetten naar energiezuinige en aardgasvrije woningen en hoe zij daar samen met bewoners en andere partners aan wil gaan werken. De prioritaire wijken voor 2026-2027 waarvoor een uitvoeringsplan wordt gemaakt zijn het Centrum, het Heufken, Op den Haan en Haansberg.		Gemeente Corporaties Huurlersorganisaties	Monitor invullen lopende het jaar
4.7	Corporaties passen nieuwe installatietechnieken toe om woningen van het gas te halen. Eén van die technieken is de industriële warmtepomp op blok/complexniveau. Voor zo'n industriële warmtepomp (tot formaat van een kleine zeecontainer) is een opstelplaats nodig. Vaak zijn de om een complex liggende gronden in eigendom van de gemeente. Gemeente is beginsel bereid de plaatsing van een warmtepomp te faciliteren. Gemeente en corporatie spreken af in voorkomende gevallen de mogelijkheid tot grondoverdracht of opstalrecht voor het plaatsen van een industriële warmtepomp en eventuele bijhorende installaties.		Gemeente Corporaties	Monitor invullen lopende het jaar
4.8	De gemeente voert de regie op de keuze en planning van warmte-alternatieven voor aardgas. Bij het verkennen en realiseren van (collectieve) warmtevoorzieningen worden woningcorporaties vanaf het begin van het gebiedsproces actief betrokken, zodat hun kennis van de woningvoorraad, verduurzamingsmaatregelen en investeringsplannen kunnen worden meegenomen in de afwegingen. Gemeente en woningcorporaties streven naar een zorgvuldige samenwerking waarin bestaande verduurzamingsmaatregelen en investeringen worden meegewogen, met het oog op het zoveel mogelijk voorkomen van onnodige kapitaalvernietiging. Daarbij wordt gestreefd naar een evenwichtige afweging tussen technische haalbaarheid, economische levensduur van bestaande installaties en beleidsmatige en financiële kaders van beide partijen. Partijen blijven hierover in overleg en stemmen periodiek af over de voortgang van gebiedsprocessen en de mogelijke aansluiting van complexen op collectieve warmtevoorzieningen.		Gemeente Corporaties	Monitor invullen lopende het jaar
4.9	Weller ondersteunt het beleid van de gemeente met ook aandacht voor klimaatadaptatie, gezondheid en natuurinclusiviteit. Weller hanteert daarbij de visie van De Nieuwe wAarde. Dat is een aanpak gericht op het anders inrichten en beheren van de groene ruimte om klimaatadaptatie, het versterken van de biodiversiteit en het verbeteren van de lichamelijke en psychische gezondheid van mensen tegelijkertijd aan te pakken. Op diverse plekken in Brunssum gaat Weller dit beleid toepassen in de praktijk.		Weller Gemeente	Monitor invullen einde jaar



4.10 Activiteiten en ontwikkelingen duurzaamheid ter kennisgeving



4.10.1	Gemeente Brunssum ontwikkelt een gebiedsdekkend soortenmanagementplan (SMP). Medio 2025 vindt er besluitvorming door Provincie Limburg plaats over het plan van aanpak ten aanzien van de onderzoeksmethode. Bij positieve besluitvorming is het streven om het onderzoek in heel 2026 te laten plaatsvinden. Dit is afhankelijk van de beschikbare onderzoekscapaciteit die kan worden ingekocht. Op basis van het uitgewerkte SMP kan een omgevingsvergunning Flora en Fauna worden aangevraagd bij Provincie Limburg. Gedurende de uitwerking van het SMP, zal ook nog bepaald worden onder welke voorwaarden derden gebruik kunnen maken van de gemeentelijke ontheffing.	Gemeente Woningcorporaties
4.10.2	De gemeente werkt samen met Enexis aan de aanpak van het elektriciteitsnetwerk. Indien de woningcorporaties maatregelen nemen die impact op het energienetwerk hebben, hoort de gemeente dit graag zodat we dit meenemen in de algehele ontwikkelingen en planning rondom aanpassing van het netwerk.	Gemeente Woningcorporaties
4.10.3	De gemeente ontwikkelt een omgevingsprogramma Natuur met als doel het behouden, versterken en waar mogelijk uitbreiden van de natuur/ het groen in Brunssum. Dit programma bevat ook een basis voor het groen beleids- en beheerplan dat naar verwachting eind 2026 gereed zal zijn. De gemeente ontwikkelt een omgevingsprogramma Natuur met als doel het behouden, versterken en waar mogelijk uitbreiden van de natuur/ het groen in Brunssum. Dit programma bevat ook een basis voor het groen beleids- en beheerplan dat naar verwachting eind 2026 gereed zal zijn.	Gemeente
4.10.4	De gemeente werkt aan een herziening van de bomenverordening die een betere bescherming gaat bieden tegen het kappen van bomen, onder andere met het oog op voorkomen/bestrijden van hittestress.	Gemeente
4.10.5	Binnen Stadsregio Parkstad Limburg werkt gemeente Brunssum mee aan een Regionaal Programma Water en Klimaatadaptatie. Dat plan wordt ook nog op lokaal niveau doorvertaald. In dit plan bepalen we de gezamenlijke ambities van de gemeenten, het waterschap en de waterleidingmaatschappij ten aanzien van water- en rioleringsbeheer alsmede hoe we ons aan kunnen passen aan hevige neerslag, langdurige droogte, extreme hitte en overstromingen. Ook maken we afspraken over kosten, kwaliteit en kwetsbaarheid. Door samen te werken leren we van elkaar en versterken we elkaar. De oplevering wordt eind 2026 voorzien. Dit programma krijgt ook een lokale doorvertaling.	Gemeente
4.10.6	Gemeente Brunssum werkt momenteel aan een pilot geveltuinen. In geval van succes wordt er later besloten of dit project voortgezet wordt en hier eventueel een subsidie voor beschikbaar komt.	Gemeente

4.10 Activiteiten en ontwikkelingen duurzaamheid ter kennisgeving (vervolg)



4.10.7	Wonen Zuid zet voor haal gehele woningvoorraad (dus ook buiten Brunssum) in op de volgende pijlers: 1. We verlagen de gemiddelde CO2-uitstoot per woning van 1.959 kg naar 1.640 kg in 2030. 2. In 2029 hebben we geen woningen met energielabel E, F en G meer (m.u.v. sloopwoningen). 3. We vervangen voor 2029 de nog resterende gas-en moederhaarden. 4. In 2025 ontwikkelen we een visie op het vervangen van collectief gasgestookte installaties in appartementencomplexen door duurzame alternatieven. Ook koppelen we bij mutatie of projectmatig kookgas af bij woongebouwen met collectieve verwarmingsinstallaties. 5. We brengen zonnepanelen aan op onze bestaande woningen. Vanwege de afschaffing van de salderingsregeling onderzoeken we het plaatsen van slimme PV-panelen die niet terug leveren als er geen vraag naar elektriciteit is. 6. Daar waar nog enkel glas in onze woningen zit vervangen we dit voor 2028 door HR-glas. 7. We zetten in op het jaarlijks concern breed vervangen van 125 gasgestookte verwarmingsketels door warmtepompen. 8. We experimenteren indien mogelijk met innovatieve oplossingen voor biobased- en circulaire materialen in de vorm van pilots, en schalen positieve ervaringen op. 9. Onze energiecoaches blijven inzetten op bewustwording en gedragsbeïnvloeding. Het bewuster omgaan met energie kan de woonlasten voor de huurder verlagen. 10. We geven meer aandacht aan klimaatadaptieve maatregelen, natuurinclusiviteit en bio-diversiteit en hebben ons groen- en tuinenbeleid hierop aangepast. 11. We isoleren vloeren van begane grond woningen die grenzen aan onverwarmde ruimten.	Wonen Zuid
4.10.8	Wonen Zuid heeft groenbeleid opgesteld waarin zij stellen dat: Ingerichte en verzorgde tuinen en groenvoorzieningen dragen positief bij aan de woonbeleving. Tegelijk willen we ruimte maken voor klimaatadaptatie en biodiversiteit, bijvoorbeeld door tuinen te ontharden, nieuwe huurders een regenton en (fruit)boompje aan te bieden en onze eigen groenvoorzieningen te zaaien in plaats van te maaien. Met het vergroening dragen we ook bij aan het voorkomen van hittestress. Met ons groenbeleid geven we ruimte aan het realiseren van deze doelen, faciliteren we onze huurders, maar geven we ook duidelijk aan wat wel en niet kan in tuinen.	Wonen Zuid



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	Door nieuwbouw en renovatie voegen we toegankelijke woningen toe aan het woningaanbod. In de periode 2026-2027 verwachten we het volgende aantal woningen naar BAT-score te realiseren:	Weller	Wonen Zuid	Wonen Limburg	Vincio Wonen	Monitor invullen einde jaar
	BAT-score 1: Wandelstokgeschikt. Gelijkvloerse woning.	45	0	0	0	
	BAT-score 2: Rollator bewoonbaar	0	0	110	0	
	BAT-score 3: Rolstoel bewoonbaar	27	0	0	0	
	BAT-score 4: Verpleegzorg thuis. Extra ruime rolstoelwoning	0	0	0	0	
5.2	Begin 2025 is de Toekomstvisie Wonen, Welzijn en Zorg vastgesteld. Met deze visie wordt de basis gelegd voor verdere prestatieafspraken en/of een toekomstbestendig uitvoeringsprogramma om te voorzien in wonen, zorg en welzijn voor kwetsbare doelgroepen. Op basis van deze toekomstvisie zal in 2026 een Uitvoeringsprogramma Wonen en Zorg voor Brunssum worden opgesteld in samenspraak met de partijen.	Gemeente Corporaties Huurdersorganisaties				Monitor invullen lopende het jaar

5 Realisatieafspraken wonen, zorg en maatschappelijke doelgroepen (vervolg)



5.3	In projecten waar corporaties woningen realiseren met een BAT-score van 2 of hoger, treden gemeente en corporaties in overleg over de wenselijkheid en mogelijkheden voor de gemeente om ook de openbare ruimte aan te passen op toegankelijkheid.	Gemeente Corporaties	Monitor invullen lopende het jaar
5.5	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 2023. Jaarlijks wordt op basis van behoefte door het ROW de taakstelling in het aantal te huisvesten kandidaten vastgesteld. De corporaties geven naar rato van het woningbezit in de totale voorraad corporatiewoningen in Parkstad invulling aan de vastgestelde taakstelling. Deze doelgroepen betreffen de verplichte urgentiecategorieën volgens de Wet Regie op de Volkshuisvesting en worden opgenomen in de urgentieregeling als onderdeel van de Huisvestingsverordening.	Corporaties Verdeling corporaties naar rato bezit in Brunssum: Weller: 78% Vincio 2% Wonen Limburg: 7% Wonen Zuid: 13%	Monitor invullen lopende het jaar
5.6	De gemeente is eindverantwoordelijk voor de coördinatie en realisatie van de taakstelling huisvesting vergunninghouders. De gemeente voert regie op de samenwerking met betrokken partijen en ziet toe op integratie en participatie van gehuisveste vergunninghouders. 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 2 ^e aftoppingsgrens beschikbaar. De kwaliteit en het effect van begeleiding wordt gemonitord en ook in 2026-2027 gecontinueerd.	Gemeente Corporaties Verdeling corporaties naar rato bezit: Weller: 78% Vincio 2% Wonen Limburg: 7% Wonen Zuid: 13%	Monitor invullen lopende het jaar
5.7	Gemeente en Weller actualiseren het WMO-uitvoeringsconvenant dat eerder is afgesloten. Corporaties nemen het initiatief – indien wenselijk – om aan te sluiten bij dit convenant.	Gemeente Corporaties	Monitor invullen einde jaar



5 Realisatieafspraken wonen, zorg en maatschappelijke doelgroepen (vervolg)



5.8

Voor een scootmobiel is een opstelplaats nodig. Vaak zijn de om een complex liggende gronden in eigendom van de gemeente. Gemeente en corporatie spreken af in voorkomende gevallen de mogelijkheid tot grondoverdracht of opstalrecht voor het stallen van scootmobiel te bespreken.

Gemeente
Corporaties

*Monitor invullen lopende
het jaar*



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	De gemeente is samen met partijen in 2024 begonnen met het opstellen van wijkplannen voor de wijken Brunssum Noord en Brunssum Zuid. Deze plannen zijn in 2025 opgeleverd. De Gebiedsvisie Brunssum Oost en uitvoeringsprogramma zijn geactualiseerd. In de periode 2026-2027 worden ook de wijkplannen voor Brunssum West en Brunssum Centrum opgesteld. De gemeente treedt in overleg met de woningcorporaties over de aanpak (en financiering) van de verbetering van de leefbaarheid in de verschillende wijken. Deze processen en de uitvoering van de wijkplannen vervolgen zich in 2026-2027.	Gemeente Corporaties Huurderskoepel Brunssum-Schinveld	Monitor invullen lopende het jaar
6.2	De gemeente past bij geconstateerde hennepsteelt of drugshandel het Damoclesbeleid toe. Corporaties treden streng op tegen drugshandel en hennepsteelt. 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 en gemeente zoeken die samenwerking actief op. Gemeente en Weller hebben rond het Damoclesbeleid al samenwerkingsafspraken gemaakt. Aan het einde van het jaar maken de gemeente en de corporaties het aantal ontruiming en woningsluitingen op grond van drugshandel of hennepsteelt inzichtelijk.	Gemeente Corporaties	Monitor invullen lopende het jaar
6.3	Huurderskoepel Brunssum-Schinveld zou graag zien dat nieuwbouwcomplexen voor senioren worden gebouwd inclusief ontmoetingsruimten, om de leefbaarheid te garanderen, zelfredzaamheid van bewoners te stimuleren en eenzaamheid tegen te gaan. Ook bij bestaande complexen zouden zij graag zien dat onderzocht wordt waar een dergelijke ontmoetingsruimte realiseerbaar is. Hiervoor zijn immers overheidssubsidies beschikbaar.	Corporaties Gemeente Huurderskoepel Brunssum-Schinveld	Monitor invullen lopende het jaar



6 Realisatieafspraken leefbaarheid (vervolg)



6.4	In 2026-2027 continueren we de herstructurering van Schuttersveld. We vervolgen het communicatietraject, de aankoopactiviteiten van de particuliere woningen, de herhuisvesting en het leefbaar houden van leegkomende huur- en koopwoningen.	Weller Gemeente	Monitor invullen lopende het jaar
6.5	Gemeente Brunssum is voornemens om in 2026 buurtbemiddeling op te starten in samenwerking met corporaties. In 2026 zullen ook de afspraken inzake kostenverdeling tussen de partijen worden uitgewerkt.	Gemeente Corporaties	Monitor invullen lopende het jaar
6.6	Gemeente Brunssum continueert de aanpak van Sociaal Veilig in Brunssum. Zowel het casuïstiekoverleg Zorg en Veiligheid als het Veilig Leefbaar Brunssum overleg zijn al in 2024 opgestart.	Gemeente Corporaties	Monitor invullen lopende het jaar
6.7	De gemeente onderzoekt welke volkshuisvestelijke instrumenten ingezet kunnen worden om de leefbaarheid in Brunssum te behouden/verbeteren en welke van deze instrumenten het meest passend zijn voor Brunssum.	Gemeente	Monitor invullen lopende het jaar
6.8	Gemeente en woningcorporaties spreken af dat er in 2026 gewerkt wordt aan het gezamenlijk onderzoeken van problematiek rondom overbewoning en te onderzoeken welke maatregelen hiertegen genomen kunnen worden. Daarmee beogen we te voorkomen dat er te veel mensen in een woning wonen die daar niet geschikt voor is. Dit brengt namelijk onveilige situaties met zich mee, bijvoorbeeld in geval van brand, en zorgt voor overlast. Tevens proberen we hier illegale bewoning en onderverhuur mee te voorkomen.	Gemeente Woningcorporaties	Monitor invullen lopende het jaar

6.8 Activiteiten en ontwikkelingen leefbaarheid ter kennisgeving (vervolg)



6.8.1	Sinds 2022 heeft Wonen Zuid voor hun huurders een leefbaarheidsfonds beschikbaar. Hiermee faciliteert Wonen Zuid bewonersinitiatieven die bijdragen aan ontmoeting en het samen leven in de wijk versterken.	Wonen Zuid	Monitor invullen lopende het jaar
-------	--	------------	-----------------------------------

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. - Corporaties maken in de evaluatie het aantal ontruiming op grond van huurachterstand inzichtelijk. - Gemeente informeert de corporaties over de taakstelling en voortgang huisvesting vergunninghouders.	Gemeente Corporaties Huurdersorganisaties	Monitor invullen lopende het jaar
7.2	Gemeente, corporaties en huurdersorganisatie volgen het proces voor het maken van prestatieafspraken conform de gewijzigde Woningwet.	Gemeente Corporaties Huurdersorganisaties	Monitor invullen lopende het jaar
7.3	We hebben tenminste 2 keer per jaar bestuurlijk plus ambtelijk overleg om kennis te delen en samen (de voortgang in) projecten te bespreken. De gemeente initieert deze overleggen en zorgt dat –voor de geagendeerde onderwerpen/projecten) de juiste portefeuillehouder aan tafel zit.	Gemeente (juiste portefeuillehouder) Corporaties Huurdersorganisaties	Monitor invullen lopende het jaar
7.4	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 wij hulp in geval van problemen met Weller. Verder initiëren wij bijeenkomsten met actuele onderwerpen voor alle huurders.	Huurderskoepel Brunssum-Schinveld	Monitor invullen lopende het jaar

Ondertekening

Over deze prestatieafspraken hebben d.d. 15-12-2025 te Brunssum overeenstemming bereikt:

 gemeente **Brunssum**



J. van Dijk, wethouder

**WONEN
ZUID**



R. Testroote, bestuurder

 **wonen limburg**



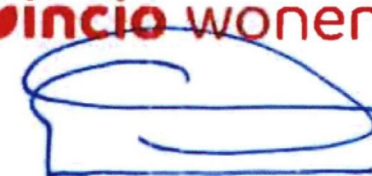
G. Peeters, bestuurder

weller



Barry Braeken, directeur-bestuurder

 **vincio wonen**



G. Canjels, directeur-bestuurder

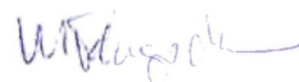
HWZ

Huurdersraad
Wonen Zuid
Op het Zuid



Rene Sulman, voorzitter





Marianne Plag, voorzitter



Huudershoepel
Brunssum - Schinveld



W. Bedel-Glasbergen, voorzitter

Huurdersbelangen
 **vincio wonen**



C. Van der Steen, voorzitter

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, verduurzamen 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 01-01-2024) (thema's



Huurprijscategorie	Toelichting huurprijscategorie	Indicatie Doelgroep
Goedkoop	Netto huur tot kwaliteitskortingsgrens (€ 454,47)	Jongeren 18 tot 23 jaar en laagste inkomens
Betaalbaar 1	Van kwaliteitskortingsgrens tot eerste aftoppingsgrens (€ 650,43)	1 en 2 persoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
Betaalbaar 2	Van eerste aftoppingsgrens tot tweede aftoppingsgrens (€ 697,07)	3 en meerpersoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
Duur	Van tweede aftoppingsgrens tot liberaliseringsgrens (€ 879,66)	Inkomen huurtoeslaggrens tot DAEB-grens
Middenhuur	€879,66 tot €1.157,95	Inkomen boven huurtoeslaggrens
Geliberaliseerd	Boven liberaliseringsgrens	Inkomen boven DAEB-grens

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

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

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

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 sloop onttrekken we woningen met een slechte energetische kwaliteit aan de woningvoorraad. Hiervoor bouwen we Zeer Energie Zuinige (ZEZ) woningen of Nul Op de Meter (NOM) woningen terug. De energetische verbetering drukken we uit in labelstappen. Bijv.: Met het slopen van een woning met label F en nieuwbouw van een ZEZ-woning (label A en hoger), realiseren we voor die woning een verbetering van 5 labelstappen. Bij renovatie verbeteren we het huidige label van een woning (door o.a. schilisolatie en installatieverbetering), naar een hoger energielabel. Voorbeeld: Bij verbetering van een woning met label F naar label B realiseren we 4 labelstappen. In 2028 moeten alle woningen met energielabels E, F of G gesaneerd zijn, m.u.v. woningen met een beschermde 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