

Samen aan de slag in Heerlen



Jaarschijf 2026

Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties staan naast elkaar bij het bepalen en uitvoeren van de volkshuisvestelijke opgave en beleid. 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. Een belangrijk deel benoemen we langs vaste acties en indicatoren (aantal nieuwbouw, sloop, renovatie, aantal betaalbare woningen, energielabelstappen, 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. Vanwege de door het kabinet aangekondigde driejarige huurbevriezing is het proces om te komen tot prestatieafspraken voor 2026 vertraagd. Partijen hebben daarom afgesproken de gemaakte afspraken in de jaarschijf voor 2025 te actualiseren naar 2026.

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

1. Onze speerpunten voor 2026

Prestatieafspraken per thema:

2. Beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie

3. Betaalbaarheid

4. Duurzame Woningen

5. Wonen, welzijn, zorg en maatschappelijke doelgroepen

6. Leefbaarheid

7. Samenwerking en informatie-uitwisseling

Ondertekening

Bijlagen:

- Definities en parameters
- Legenda

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 2024-2028 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	Versnelling woningbouwopgaven: Het college heeft een taskforce woningbouwversnelling ingericht om de realisatie van woningen te faciliteren. Voor de zomer zijn door het college de prioriteiten bepaald en deze zijn gedeeld met de woningcorporaties. Voor woningbouwprojecten van de woningcorporaties worden gemeentelijke projectleiders toegewezen. De projectopdrachten zijn vastgesteld of in voorbereiding. Tevens worden project gerelateerde afspraken vastgelegd in intentieovereenkomsten. Intern is bij de gemeente voor de advisering capaciteit vrijgemaakt. In 2026 monitoren we of dit voldoet aan de verwachtingen.	Om te bezien waar nog versnelling mogelijk is zijn overleggen ingepland om te bespreken of met parallel plannen nog tijdswinst valt te behalen. Ook worden de projecten besproken tijdens de bestuurlijke overleggen.	Gemeente Heerlen Woningcorporaties	Beschikbaarheid	
1.2	WMO beleid: Is lopend traject. In Q1 2026 ondertekenen we de nieuwe samenwerkingsafspraken.		Gemeente Heerlen Woningcorporaties	Wonen, welzijn, zorg en maatschappelijke doelgroepen	
1.3	Partijen werken samen aan de uitvoering van Convenant Parkstadwet. Dit betreft samenwerking gemeente, politie en verhuurdersorganisaties t.b.v. uitvoering Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp) i.c. de Parkstadwet Heerlen. Er komt bijzondere aandacht voor de effecten van de Wbmgp op de huisvesting van aandachtsgroepen zoals statushouders, housing en mensen die een stooptwoning moeten verlaten.	Het convenant betreft een startdocument dat afhankelijk van de eerste ervaringen in 2026 kan worden aangepast door de Stuurgroep Wbmgp. De gemeente bewaakt de afstemming tussen het ruimtelijk en sociaal domein.	Gemeente Heerlen Woningcorporaties	Wonen, welzijn, zorg en maatschappelijke doelgroepen	
1.4	In het kader van de voorbereidingen op de Wet regie (inwerkingtreding nog steeds niet bekend) is het opstellen van de huisvestingsverordening (Hvv)(regionaal) belegd bij de BC Wonen en Herstructurering Parkstad. Dit vanwege het feit dat Heerlen nu nog de enige gemeente is met een Huisvestingsverordening en het van belang wordt geacht de verschillende gemeentelijke huisvestingsverordeningen zo veel mogelijk op elkaar af te stemmen (met ruimte voor lokale invulling). Daarnaast is het Bestuursgremlum Woonzorgvisie belast met de voorbereiding van de urgentieregeling die uiteindelijk zijn beslag moet krijgen in de Hvv. De woningcorporaties vragen om tijd en ruimte om met name tav de regionale hvv input en kennis aan te dragen.		Gemeente Heerlen Woningcorporaties	Beschikbaarheid	

1. Speerpuntafspraken 2026 (vervolg)



SMART



1.5	Woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten zien huurdersparticipatie als een bestanddeel van succesvolle samenwerking als woonpartners. Dit sluit aan bij de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) en overlegwet, die participatie van huurders verplicht stellen. Huurdersorganisaties en woningcorporaties hebben standaard participatie-afspraken die ervoor zorgen dat huurders betrokken worden bij belangrijke beslissingen. Inzet is om de wederzijdse verwachtingen op het gebied van participatie, bijvoorbeeld bij herstructureringstrajecten, scherp te krijgen. Langs deze weg gaan we in de eerste helft van 2026 invulling geven aan raadsmotie 313. In het eerste kwartaal zal hierover bestuurlijk en vervolgens ambtelijk worden gesproken, met als doel om uiterlijk in het tweede kwartaal een concreet voorstel vast te stellen. De raad wordt hier actief over geïnformeerd. De gemeente neemt het initiatief bij alle stappen van deze afspraak.	Woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten zien huurdersparticipatie als een bestanddeel van succesvolle samenwerking als woonpartners. Dit sluit aan bij de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) en overlegwet, die participatie van huurders verplicht stellen. Huurdersorganisaties en woningcorporaties hebben standaard participatie-afspraken die ervoor zorgen dat huurders betrokken worden bij belangrijke beslissingen. Inzet is om de wederzijdse verwachtingen op het gebied van participatie, bijvoorbeeld bij herstructureringstrajecten, scherp te krijgen.	Gemeente Heerlen Woningcorporaties Huurdersorganisaties	Thema overstijgend	
1.6	Woningcorporaties werken samen met de gemeente aan de woningopgaven. Uitgangspunt is een goede balans in sociaal en middenhuur. Per gebied worden afspraken gemaakt over sloop / nieuwbouw / renovatie. Deze afspraken worden vanuit leefbaarheid en in overleg met gemeente en andere partners gemaakt. De afspraken sluiten mogelijk niet aan bij geldend beleid waarin geen nieuwbouw sociale huur is toegestaan. Gemeente en corporaties spreken af dat de beoordeling van initiatieven door de gemeente vanuit de corporatie getoetst worden aan het verbeteren van de leefbaarheid, creëren van een goede balans in woonprogramma en op peil houden van aanbod sociale huurwoningen.	In Q1 gaan de gemeenten en woningcorporaties in dialoog met de huurders over een afwegingskader nieuwbouw voor woningcorporaties waarin de partijen de volkshuisvestelijke opgaven en opdracht van de woningcorporaties borgen met het oog op leefbaarheid en veerkracht in de Heerlense buurten en wijken. Gemeente neemt hiertoe het initiatief en draagt daarbij voorbeelden aan van afwegingskaders die al in andere gemeenten in Nederland functioneren.	Gemeente Heerlen Woningcorporaties		

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, Verkoop, Aankoop, Onderhoud en Renovatie. Als we het nog niet weten doen we Onderzoek naar de gewenste toekomststrategie.

2. Realisatieafspraken beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie

2.1 Sloop – 197 woningen



SlakHorst	106	Grondgebonden	0	Goedkoop Betaalbaar 1	Woonpunt	
Ir. Bogaertstraat	45	MGW	BAT 1	gemengd	Vincio wonen	
Markgravenstraat	28		BAT0	Eerste aftopping	Woonpunt	
Hoofdstraat 293	18		BAT0	Eerste aftopping	Woonpunt	



2.2 Nieuwbouw – 737 woningen



Schinkelstraat, Schinkel Noord	108 woningen	108 Gestapeld met lift	108 BAT 1 Wandelstokgeschikt	108 DAEB	Wonen Zuid Verwachte bouwstart 2026	
Slakhorst	147 woningen	147 eengezinswoningen	88 BAT 0/1 59 BAT 3 Rolstoelgeschikt	63 Betaalbaar 1 32 Betaalbaar 2 23 Liberalisatiegrens 29 Geliberaliseerd	Woonpunt Oplevering 2026 (108 woningen) / Overige 2027	
Meezenbroek	23 woningen	23 Meergezinswoningen	23 BAT 3 Rolstoelgeschikt	23 Liberalisatiegrens	Woonpunt Oplevering 2027	
Caumerboord ,Giezenveld	8 woningen	8 EGW	8 BAT3 (rolstoel)	8 Middenhuur	Weller (Startjaar gepland in 2026 en opleverjaar 2027)	
Heerlerheide-Passart ,Passart	54 woningen	54 MGW met lift	54 BAT3 (rolstoel)	54 Betaalbaar II	Weller (Startjaar gepland in 2026 en opleverjaar 2028)	
Rozestraat ,Nieuw-Einde	27 woningen	27 MGW met lift	27 BAT3 (rolstoel)	27 Betaalbaar II	Weller (Startjaar gepland in 2026 en opleverjaar 2027)	
Ir Bogaertstraat	56		BAT 1	mix	Vincio Wonen	



2.2 Nieuwbouw – 737 woningen



Doorstroomwoningen, Eindhovenstraat, Heerlen, MSP	10 woningen	10 Grondgebonden tijdelijk	10 BAT 2 Rollatorgeschikt	10 Duur	Wonen Limburg, Start Q1 2026, oplevering Q2 2026	
Klompstraat, Heerlen-centrum, Heerlen	61 woningen	61 gestapeld met lift	61 BAT 2 Rollatorgeschikt	40 Duur 21 Geliberaliseerd	Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent, oplevering Q3 2026	
Transformatie Aambosveld, Heerlen-centrum, Heerlen	13 woningen	13 gestapeld met lift	13 BAT 2 Rollatorgeschikt	13 betaalbaar 1	Wonen Limburg, start Q1 2026, oplevering Q2 2026	
Aldenhofpark, Hoensbroek-de Dem, Heerlen	65 woningen	24 zorgwoningen 12 gestapeld met lift 29 grondgebonden gezins	29 BAT 0 Drempels en trappen 12 BAT 2 Rollatorgeschikt 24 BAT 3 Rolstoelgeschikt	52 Duur 13 Geliberaliseerd	Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent. Start Q2 2026, oplevering Q3 2027	
Spoorsingel, GMS, Heerlen	20 woningen	20 Gestapeld met lift	20 BAT 2 Rollatorgeschikt	20 Duur	Wonen Limburg, start Q2 2026, oplevering Q3 2027	
ING kantoor, Heerlen-centrum, Heerlen	81 woningen	81 Gestapeld met lift	20 BAT 2 Rollatorgeschikt	59 Duur 22 Geliberaliseerd	Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent, start 2026, oplvering 2027/2028	
Willemskwartier, GMS, Heerlen	40 woningen	40 Gestapeld met lift	40 BAT 2 Rollatorgeschikt	20 Duur 20 Geliberaliseerd	Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent, start Q2 2026, oplevering Q4 2027	
Burg Gijzelslaan, Bakkerveld, Heerlen	24 woningen	24 gestapeld met lift	24 BAT 2 Rollatorgeschikt	24 Geliberaliseerd	Wonen Limburg Accent, start Q3 2024, oplevering Q1 2026	



2.3 Renovatie – 631 woningen



Grasbroek GMS	24 woningen	24 Anders, mijnkolonie woningen	24 BAT 0 Drempels en trappen	24 Duur	Vincio Wonen (start 2025)	
De Dem fase 3	68 woningen	EGW	BAT 0	2 ^{de} aftopping en tot DAEB-grens	Vincio Wonen	
Huisbergerstraat	56 woningen	MGW	BAT 1	mix	Vincio Wonen (einde 2027)	
Beersdal	50 woningen	EGW	BAT 0	2 ^{de} aftopping en tot DAEB-grens	Vincio Wonen (einde 2027)	
De Dem fase 4	66 woningen	EGW	BAT 0	2 ^{de} aftopping en tot DAEB-grens	Vincio Wonen (einde 2027)	
Kasteel Hoensbroeklaan	31 woningen	EGW	BAT 0	2 ^{de} aftopping en tot DAEB-grens	Vincio Wonen	
De Hees, Aarveld, Ulpianusstr, Ovidiusstr. e.o	48 woningen	48 Gestapeld zonder lift	48 BAT 0 Drempels en trappen	48 Betaalbaar 1	Wonen Zuid Verwachte start 2026	
De Hees, Aarveld, Celsusstr, Ovidiusstr e.o.	30 woningen	30 gestapeld zonder lift	30 BAT 0 Drempels en trappen	30 Betaalbaar 1	Wonen Zuid Oplevering verwacht 2026	
Raambouwstraat	14 woningen renovatie	14 MGW	14 BAT0	14 Betaalbaar I	Wonen Limburg (Oplevering gepland 2026)	
Oude Molenweg	25 woningen renovatie	25 MGW	25 BAT1	25 Betaalbaar I/II	Wonen Limburg (Oplevering Gepland 2026)	
Pastoor Schleidenstrat	30 woningen (waarvan 6 oplevering in 2025)		30 BAT0	30 Betaalbaar I	Woonpunt	
Markgravenstraat	68 woningen		68 BAT0	68 Betaalbaar I	Woonpunt	



2.3 Renovatie – 631 woningen



Giezenveld, Bradleystraat e.o.	5 woningen	5 EGW	5 BAT1 (wandelstokgeschikt)	5 Betaalbaar I	Weller (Opleverjaar gepland in 2026)	
Heerterbaan-Oost, Boutscherweg e.o.	1 woningen	1 EGW	1 BAT0 (ongeschikt)	1 Duur tot liberalisatiegrens	Weller (Opleverjaar gepland in 2026)	
Nieuw-Einde, Rozestraat e.o.	27 woningen	27 MGW zonder lift	27 BAT0 (ongeschikt)	27 Goedkoop	Weller (Opleverjaar gepland in 2026)	
Nieuw-Einde, Anjelierstraat e.o.	30 woningen	30 MGW zonder lift	30 BAT0 (ongeschikt)	30 Betaalbaar I	Weller (Opleverjaar gepland in 2026)	
Heerterheide Kom, Europalaan e.o.	8 woningen	8 EGW	8 BAT0 (ongeschikt)	8 Betaalbaar II	Weller (Opleverjaar gepland in 2026)	
Heerlen-Centrum, Klompstraat e.o.	6 woningen	6 MGW zonder lift	6 BAT0 (ongeschikt)	6 Goedkoop	Weller (Opleverjaar gepland in 2026)	
Meezenbroek, Jozef Israelsstraat e.o.	15 woningen	15 EGW	15 BAT0 (ongeschikt)	15 Betaalbaar I	Weller (Opleverjaar gepland in 2026)	
Meezenbroek, Tooropstraat e.o.	15 woningen	15 EGW	15 BAT0 (ongeschikt)	15 Betaalbaar I	Weller (Opleverjaar gepland in 2026)	
Meezenbroek, Henri Jonasstraat e.o.	11 woningen	11 EGW	11 BAT0 (ongeschikt)	11 Betaalbaar I	Weller (Opleverjaar gepland in 2026)	
Kampstraat 90 ,Heerterheide Kom	3 woningen (transformatie)	3 MGW met lift	3 BAT0 (ongeschikt)	3 Betaalbaar II	Weller (Startjaar gepland in 2026)	



2.4 Verkoop – 29 woningen



Verspreid bezit	5 woningen	Gedurende 2026 verkopen we verspreid bezit.	Woonpunt	
Verspreid bezit	4 woningen	Gedurende 2026 verkoopt de corporatie verspreid bezit.	Weller	
Molenberg	20 woningen (ca)	Naar aanleiding van bestuurlijk overleg gemeente Heerlen – Wonen Zuid d.d. 27-11-2025: Voor de herstructurering van de Molenberg streven gemeente en Wonen Zuid naar een (over heel Molenberg gezien) programmering van 30% sociale huur en 70% middenhuur en/of betaalbare koop bij nieuwbouwprojecten. Om in de nieuwbouw van herstructureringsprojecten van Wonen Zuid meer sociale huur te kunnen realiseren is afgesproken dit te compenseren met verkoop van bestaande huurwoningen in het betaalbare koopsegment en daarmee het aanbod koopwoningen in de wijk te verbreden, mede gericht op doorstromers binnen de wijk. Naar huidige inzichten gaat het om verkoop van circa 20 bestaande sociale huurwoningen, verder af te stemmen op de daadwerkelijke programmering.	Wonen Zuid	

De corporaties 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.



2.5 Onderzoek – 1474 woningen



Leenhof	24 woningen				Vincio Wonen	
Nieuw-Einde, Anjelierstraat e.o.	24 woning(en) Verduurzamen	24 MGW zonder lift	24 BAT0 (ongeschikt)	24 Betaalbaar I	Weller (In onderzoek voor 2027)	
Heerlerheide Kom, Europalaan e.o.	8 woning(en) Verduurzamen	8 EGW	8 BAT0 (ongeschikt)	8 Betaalbaar II	Weller (In onderzoek voor 2027)	
Eikenderveld, Hertogstraat e.o.	10 woning(en) Verduurzamen	10 EGW	10 BAT0 (ongeschikt)	10 Betaalbaar II	Weller (In onderzoek voor 2027)	
Heerlen-Centrum, Gasthuisstraat	14 woning(en) aankoop uit Weller Vastgoed Beheer BV	14 MGW met lift	14 BAT1 (wandelstokgeschikt)	14 Middenhuur	Weller (In onderzoek voor 2027)	
Diverse locaties	7 woningen verkoop	7 div	7 div	7 div	Weller	
Meezenbroek, Mesdagstraat G. Flinkstraat e.o.	72 woning(en) verkoop / ontwikkeling G.Flinkstraat	72 MGW zonder lift	72 BAT0 (ongeschikt)	72 Betaalbaar I	Weller (In onderzoek voor 2027)	
Heerlerheide Kom, Byrdstraat e.o. (De Wieer)	60 woning(en) sloop	60 MGW zonder lift	60 BAT0 (ongeschikt)	60 Goedkoop	Weller (In onderzoek voor 2027)	
Honigmannstraat ,Heerlen-Centrum	40 woningen nieuwbouw huur	40 MGW met lift	40 BAT1 (wandelstokgeschikt)	40 Betaalbaar II	Weller (In onderzoek voor startjaar in 2027 en opleverjaar 2029)	



2.5 Onderzoek – 1474 woningen



Studentencomplex op de Putgraaf	196	In onderzoek	In onderzoek	In onderzoek	Vincio Wonen	
De Dem fase 5, 16 vhe, BAT 2, 2026 (verwachte start bouw 2027)	16	Senioren	Min. BAT 2	In onderzoek	Vincio Wonen	
Meezenbroek, 90 vhe, t.b	90	In onderzoek	BAT0	2 ^{de} aftopping en tot DAEB-grens	Vincio Wonen	
Eindhovenstraat e.o.	54	In onderzoek	In onderzoek	In onderzoek	Vincio Wonen	
Hoogbouw Butting/Terveurdt	209	In onderzoek	Min. BAT 1	In onderzoek	Vincio Wonen	
Tarcisius-locatie, Aarveld, Heerlen	34 woningen	25 Gestapeld met lift 9 Grondgebonden gelijkvloers	25 BAT 3 Rolstoelgeschikt 9 BAT 2 Rollatorgeschikt	34 Duur	Wonen Limburg, start 2026, oplevering 2027/2028	
DSM kantoor, Eijkenderveld, Heerlen	190 woningen	150 Gestapeld met lift 40 Grondgebonden gezins	150 BAT 2 Rollatorgeschikt 40 BAT 0 Drempels en trappen	63 Duur 64 Geliberaliseerd 63 Koop	Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent, start Q4 2025, oplevering 2027/2028	
Grote Kasteel kolonie	110 woningen	Gezinswoningen en Gestapeld	Onbekend	Betaalbaar 1 Betaalbaar 2 Liberalisatiegrens	Woonpunt	
Hoofdstraat 18	18 woningen	Gestapeld	Onbekend	Onbekend	Woonpunt	
Versliënbosch	270 woningen	EGW	Onbekend	Betaalbaar 1 Betaalbaar 2 Liberalisatiegrens Geliberaliseerd	Woonpunt	



2.5 Onderzoek – 1474 woningen



Breedstraat e.o.	28 woningen	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Woonpunt	
Kantoor Horstplein	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Woonpunt	

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.

2.6 Overige afspraken beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie



2.6.1	6 woningcorporaties bundelen hun krachten onder de noemer Bouwstroom Limburg: HEEMwonen, Wonen Limburg, Wonen Zuid, Servatius, Woonpunt en Maasvallei. Zij hebben de intentie 1.000 conceptwoningen binnen hun werkgebied te leveren in de komende 5 jaar. Inmiddels bevindt Bouwstroom Limburg zich in de aanbestedingsfase. Deze aanbesteding levert eind 2024 twee raamovereenkomsten op voor 500 grondgebonden en 500 gestapelde woningen, te realiseren in de periode 2025-2028. Er worden nog diverse locaties gezocht om de gewenste aantallen te kunnen realiseren. Daarnaast is het van belang om samen met de gemeente de condities voor toepassing van conceptbouw af te stemmen. Denk aan één keer een kwaliteitstoets voor toepassing conceptbouw op meerdere locaties, snellere vergunningverlening en faciliteren in het omgevingsplan.	Wonen Limburg Wonen Zuid Woonpunt Gemeente Heerlen	
2.6.2	Gemeente en Wonen Zuid werken samen rond de integrale herontwikkeling van De Hees en stellen daarvoor gezamenlijk de gewenste programmering vast. Uitgangspunt hierbij is dat het aantal woningen tenminste gelijk blijft en dat het (nieuwe) bestemmingsplan hiertoe ruimte biedt. Afspraken leggen we gezamenlijk vast in een intentieovereenkomst. Met het oog op de opgave om in 2028 woningen met een E-F of G label te saneren, en het voorkomen van suboptimale oplossingen, is spoedige vaststelling van een integrale visie en programmering zeer gewenst.	Gemeente Heerlen Wonen Zuid	
2.6.3	In 2025 hebben we gezamenlijk de koers t.a.v. middenhuur en huurprijscategorie boven 2 ^{de} aftoppingsgrens besproken. We geven richting aan het toevoegen van middenhuur en woningen boven de 2 ^e aftoppingsgrens om meer draagkracht in de zwakkere wijken te genereren. De conclusies worden in de eerste helft 2026 gedeeld in het bestuurlijk overleg prestatieafspraken Heerlen.	Gemeente Heerlen Woningcorporaties	

Activiteiten en ontwikkelingen kwaliteit en vastgoedtransitie ter kennisgeving

We spreken de ambitie uit om het gelijk trekken van de sociale grondprijs te gaan aansporen binnen de regionale kaders van Parkstad. Dit is een gemaakte afspraak richting de bestuurscommissie wonen en herstructurering, zij agenderen dit.	Gemeente Heerlen
We vragen de gemeente om duidelijkheid over de gebiedsvisie Putgraaf in Q2 2026 zodat we over de toekomst van ons complex aan de Putgraaf samen kunnen optrekken de gemeente en de huurders. Onafhankelijk van de voortgang start Vincio Wonen in Q3 het onderzoek op over de toekomst van het betrokken complex.	Vincio Wonen
Nationaal programma Heerlen Noord als trekker: Weller wil met Wonen Limburg en andere partijen het handelingsperspectief GMS concretiseren naar een bruikbare ruimtelijke visie en sociaal programma. Ook wordt samen met partners er een handelingsperspectief opgesteld voor Vrieheide. Doorstroombeleid van Weller wordt geïmplementeerd.	Weller
We onderzoeken en gebruiken verschillende woonvormen om de doorstroom te bevorderen, waaronder meer mensen in een woning en meer woningen op een kavel. Op verschillende plekken geven we bestaand vastgoed een woonbestemming. We zijn ook graag zo vroeg mogelijk betrokken bij intercitylocaties en bij het bouwen van een straatje erbij.	Wonen Limburg
Wonen Zuid heeft een beperkt aantal woningverkoop begroot (concern breed circa 5 woningen per jaar). Incidentele verkoop van één of enkele woningen om moverende redenen blijft mogelijk. In 2026 herijkt Wonen Zuid haar verkoopbeleid mede gericht op het creëren van investeringsruimte om bij te kunnen dragen aan de volkshuisvestelijke opgaven. Voor de herstructurering van de Molenberg is in het bestuurlijk overleg van 27-11-2025 aanvullend afgesproken circa 20 bestaande sociale huurwoningen van Wonen Zuid in Heerlen te verkopen gericht op het realiseren van de gewenste verhoudingen sociale huur en middenhuur/koop in de wijk en om ruimte te bieden aan het realiseren van sociale huurwoningen bij nieuwbouw door herstructurering.	Wonen Zuid
In 2026 maken we samen met de gemeente afspraken over een pilot 'huren met vrienden'.	Woonpunt

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	Gemeente, corporatie en huurdersorganisatie(s) kunnen in de prestatieafspraken overeenkomen gebruik te maken van de toegestane 7,5% extra ruimte om huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens te kunnen huisvesten. Dit kan in Heerlen nodig zijn voor o.a. huisvesting van mensen die de sloopwoning moeten verlaten. Partijen spreken af dat corporaties gebruik kunnen maken van deze extra ruimte waardoor de vrije toewijzing uitkomt op maximaal 15% en de DAEB-toewijzingsnorm minimaal 85% bedraagt. Naast toepassing van de 7,5% voor herstructureringsopgaven kan de ruimte ook worden ingezet voor bevorderen van doorstroming en het sturen op vitale en leefbare wijken. In Q1 van 2026 maken we afspraken over welke specifieke gebieden we dit gaan toepassen. Jaarlijks monitoren we hoe deze extra ruimte daadwerkelijk wordt benut, als onderdeel van de evaluatie van de jaarschijf-afspraken.	Gemeente Heerlen Corporaties Huurdersorganisaties	
3.2	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. 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. <i>* 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.</i> WP: Momenteel onderzoekt Woonpunt om een inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) onderdeel te maken van de jaarlijkse huurverhoging. Bij toepassing van de IAH is dit aanvullend op de maximale huurverhoging. Woonpunt onderzoekt deze mogelijkheid om verschillende redenen. Financieel om de extra inkomsten te kunnen gebruiken voor de noodzakelijke investeringen ten behoeve van verduurzaming van het bezit. Maatschappelijk als sturing op een gezonde mix van bewoners in een complex / buurt of wijk ten behoeve van de leefbaarheid. Vincio Wonen zet de inkomensafhankelijke huurverhoging voor volgende investeringsprojecten: Grasbroek 24 woningen en Beersdal 50 woningen	Vincio Wonen: wel inkomensafh. HV Weller: mogelijk inkomensafh. HV Wonen Limburg: geen inkomensafh. HV Wonen Zuid: mogelijk inkomensafh. HV* Woonpunt: mogelijk inkomensafh. HV	



3 Realisatieafspraken betaalbaarheid (vervolg)



3.3	We delen de rapportage over de voorzieningenwijzer met elkaar. De gemeente Heerlen ondersteunt woningcorporaties bij de informatievoorziening voor de doelgroep. We maken met elkaar inzichtelijk of cliënten hier ook daadwerkelijk gebruik van maken. De Voorzieningenwijzer is verlengd tot en met 2027 en wordt continue geëvalueerd.	Gemeente Heerlen Corporaties	
3.4	De gemeente heeft een taak in het handhaven op een correcte registratie van het aantal punten die een woning op grond van het Woning Waardering Stelsel krijgt. Door de invoering van de wet betaalbare huur en wet goed verhuurderschap kunnen ook sociale huurders zich melden bij het meldpunt goed verhuurderschap. Vóórdat er wettelijke juridische stappen worden ondernomen, zoals bijvoorbeeld een boete, wordt er onderling contact gezocht tussen de gemeente en corporaties. In het geval van een geconstateerde foutieve registratie van het aantal WWS-punten bij een corporatiewoning volgt een bilateraal overleg waarin de klachten of foutieve registratie wordt besproken. Vervolgens corrigeert de betreffende corporatie de WWS registratie en zo nodig de huurprijs. Hierdoor starten we geen bestuursrechtelijk traject.	Gemeente Heerlen Corporaties	

Activiteiten en ontwikkelingen betaalbaarheid ter kennisgeving

Vincio Wonen herijkt haar strategisch huurbeleid. Daarnaast continueren we de samenwerking in het verbond voor energierechtvaardigheid en de voorzieningenwijzer. Het wegwerken van EFG-labels is een bijdrage aan een beperking van de woon- en energielasten.	Vincio Wonen
Vincio Wonen werkt aan huurprijsdifferentiatie in haar complexen om zo de leefbaarheid te versterken. Daarnaast informeren we nieuwe huurders actief over regelingen die ze kunnen aanvragen om woonlasten te verminderen en over inkomensondersteunende regelingen.	Vincio Wonen
We informeren huurders over energetische verbeteringen EFG woningen (lastenvermindering) die in 2026 gaan plaatsvinden.	Wonen Limburg
Het huurbeleid van Weller is mede afhankelijk van Rijksbeleid dat begin 2026 bekend wordt. Weller gaat het huurbeleid uiterlijk begin 2026 herformuleren in afstemming met de Huurdersraad. Daarbij worden ook diverse opties onderzocht die zorg moeten dragen voor een geoptimaliseerd en betaalbaar huurbeleid zoals 2 hurenbeleid, inkomensafhankelijke huurverhoging en huurbeleid bij EFG-labels.	Weller
We hebben een actief incassobeleid gericht op het voorkomen en zo nodig oplossen van betaalbaarheidsproblemen van huurders. Hierbij werken we samen met de gemeente conform de afspraken uit het Convenant Vroegsignalering. Essentieel hierbij is dat na doormelding, opvolging en terugkoppeling plaatsvindt.	Wonen Zuid
In vroegsignalering is samenwerking noodzakelijk. Gemeente en Woonpunt maken hierover in 2026 herijkte afspraken.	Woonpunt
Er is in 2025 door de corporaties een regionale wensportefeuille opgesteld. Hieraan zijn nog geen conclusies verbonden. In 2026 wordt door het ROW bekeken hoe dit een vervolg krijgt.	ROW
Woningcorporaties en gemeente onderzoeken betere samenwerking rond vroegsignalering en schuldhulp. De woningcorporaties bieden in tweede kwartaal een overzicht en oplossingsmogelijkheden voor de resultaatgerichte samenwerking t.b.v. van onze huurders.	Woningcorporaties

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 Standaard uit. Voor sommige projecten leggen we de lat nog hoger en bouwen we nieuwe woningen volgens het Nul op de Meter principe en de Standaard. In het prestatiejaar 2026 verwachten we het volgende aantal BENG en NOM woningen toe te voegen.	Toevoeging BENG of NOM woningen 0 woningen 0 woningen 108 woningen 0 woningen 20 woningen	Corporaties Vincio Wonen Weller Wonen Limburg Wonen Zuid Woonpunt	
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 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). De stap die we dit jaar zetten is in lijn met het meerjarige doel om eind 2028 alle EFG woningen uit de voorraad te werken. In het prestatiejaar verminderen we het aantal woningen met een E, F of G label met: <i>NB: een stand van zaken/voortgang m.b.t verduurzaming wordt geleverd in het jaarlijkse Regio-SVB</i>	Afname woningen E-F-G label 140 woningen 57 woningen 39 woningen 97 woningen 71 woningen	Corporaties Vincio Wonen Weller Wonen Limburg Wonen Zuid Woonpunt	



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 (of hebben) van PV-panelen.</i> Wonen Zuid: Wonen Zuid voorziet concern breed 300 extra woningen per jaar van PV-panelen. Panelen worden geplaatst bij nieuwbouw, renovatieprojecten, bij mutatie en op verzoek van huurders.		Corporaties Vincio Wonen Weller Wonen Limburg Wonen Zuid Woonpunt	
4.4	We halen woningen van het gas af. In het prestatiejaar verwachten we het volgend aantal (nieuwe of bestaande) woningen zonder gasaansluiting op te leveren:	Gasloze woningen: 0 woningen 0 woningen 108 woningen 0 woningen 20 woningen	Corporaties Vincio Wonen Weller Wonen Limburg Wonen Zuid Woonpunt	
4.5	In 2026 wordt een werkgroep geformeerd die afspraken maakt over hoe om te gaan met cultuurhistorische bezit. Insteek is maatwerk met gezonde balans tussen cultureel erfgoed, haalbaarheid en wooncomfort.		Gemeente Heerlen Corporaties	
4.6	Gemeente en woningcorporatie spreken af dat de aansluiting van corporatiewoningen op collectieve warmtevoorzieningen plaatsvindt op een wijze die recht doet aan eerder door corporaties genomen verduurzamingsmaatregelen en investeringen. Daarbij wordt gestreefd naar een zorgvuldige afweging tussen technische haalbaarheid, economische levensduur van bestaande installaties, netcongestie, duurzaamheid, betaalbaarheid en het voorkomen van kapitaalvernietiging. Partijen blijven hierover in overleg en stemmen het aanwijzen van warmtekavels periodiek af rekening houdend met welke complexen in aanmerking komen voor aansluiting, rekening houdend met beleidsmatige kaders, bewonersparticipatie en financiële randvoorwaarden.		Gemeente Heerlen Corporaties	



Activiteiten en ontwikkelingen duurzaamheid ter kennisgeving



Er worden 17 groene oases over Heerlen ontwikkeld. De gemeente levert de locaties hiervan aan en benadert de corporaties met omliggend bezit actief.	Gemeente
Oproep om het eventueel vervallen van de salderingsregeling en de gevolgen daarvan in de gaten te houden.	Huurdersorganisaties
Realisatie van de NPA met focus op EFG-labels, met inachtneming van de voorziene uitzonderingen. Circulair bouwen en slopen binnen financiële kaders, zonder vertraging van projecten. We plaatsen zonnepanelen bij renovatie en nieuwbouw, en nemen een klimaatbestendige buitenruimte als basis.	Vincio Wonen
Prioriteit op wegwerken van EFG-labels. Duurzaam slopen als nieuwe standaard.	Weller
Alle EFG-woningen zijn geïsoleerd tegen eind 2026. We bevorderen circulair materiaalgebruik (25% hernieuwbare of circulaire materialen). We zetten in op de transitie naar duurzame energiebronnen, energie lokaal opwekken en efficiënt gebruiken of opslaan.	Wonen Limburg
Focus op het wegwerken van EFG-labels en verlaging van CO2-uitstoot per huishouden. We ontwikkelen handvaten voor circulariteit in vastgoedprojecten en zetten o.a. met maatregelen bij renovatie en nieuwbouw en groenbeleid in op het benutten van kansen rond Klimaatadaptie, natuurinclusiviteit, Biodiversiteit en het afkoppelen van hemelwaterafvoer. Wij vragen de gemeente (waar mogelijk) in projecten gezamenlijk op te trekken en tegelijk maatregelen in de openbare ruimte te treffen (werk-met-werk maken). Voor de Hees is het wijktransitieplan in het kader van de TVW 2.0 gepland in 2030. Met het oog op de integrale wijkontwikkeling van de Hees roepen wij de gemeente op een plan voor de energietransitie van de te herstructureren woningen eerder met ons uit te werken.	Wonen Zuid



Wonen, welzijn, 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 nodig hebben of bijzondere behoeften hebben, denk bijvoorbeeld aan 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.

Huidige stand BAT-scores – 12.874 woningen

Woningcorporatie	Vincio Wonen	Weller	Wonen Limburg	Wonen Zuid	Woonpunt	Totaal
BAT-score 1: Wandelstokgeschikt. Gelijkvloerse woning.	855	6.583	517	422	345	8.772
BAT-score 2: Rollator bewoonbaar	201	2.801	320	80	280	3.682
BAT-score 3: Rolstoel bewoonbaar	24	28	73	0	10	135
BAT-score 4: Verpleegzorg thuis. Extra ruime rolstoelwoning	0	184	36	0	73	293
Totaal	1.080	9.596	946	502	708	12.832



5 Realisatieafspraken wonen, welzijn, zorg en maatschappelijke doelgroepen



5.1	Door nieuwbouw en renovatie voegen we toegankelijke woningen toe aan het woningaanbod. In het prestatiejaar verwachten we het volgend aantal woningen naar BAT-score te realiseren:	Vincio Wonen	Weller	Wonen Limburg	Wonen Zuid	Woonpunt	Totaal	
	BAT-score 1: Wandelstokgeschikt. Gelijkvloerse woning.	0	0	0	0	20	20	
	BAT-score 2: Rollator bewoonbaar	0	0	108	0	0	108	
	BAT-score 3: Rolstoel bewoonbaar	0	0	0	0	0	0	
	BAT-score 4: Verpleegzorg thuis. Extra ruime rolstoelwoning	0	0	0	0	0	0	
	Totaal	0	0	108	0	20	128	
5.2	Wij zetten ons gezamenlijk in om de gevolgen van de Parkstadwet voor woonzorg woonvormen (bijv. groepswonen) van specifieke doelgroepen op een zorgvuldige en maatschappelijk verantwoorde manier te organiseren. Elk kwartaal worden de effecten via de stuurgroep gemonitord. In het eerste kwartaal (Q1) brengen we in kaart welke complexe doelgroepen betrokken zijn en welke zorg- en welzijnspartijen hierbij een rol spelen. Deze inventarisatie vormt de basis voor vervolgacties en zorgt ervoor dat alle relevante partijen en behoeften helder zijn. Aan het einde van het jaar, in het vierde kwartaal (Q4), bepalen we de juridische status van de verschillende woonvormen. Op basis hiervan stemmen we gezamenlijk deze arrangementen af op het gemeentelijk en landelijke beleidskader, zodat ze voldoen aan de geldende regelgeving en beleidsdoelstellingen.	Gemeente Heerlen Corporaties Huurdersorganisaties						
5.3	We sluiten ons in de jaarschijf aan op het regionale woonzorgvisie traject in Heerlen. Dit betekent dat we de richtlijnen en doelstellingen van de visie integreren in ons beleid en uitvoering. De projectleider van de woonzorgvisie legt de verbinding met de jaarschijf. We monitoren twee keer per jaar de jaarlijkse voortgang van het uitvoeringsprogramma van de Woonzorgvisie. Daarnaast nemen we het ambitierapport van Stec Groep mee in de overwegingen.	Gemeente Heerlen Corporaties						



Activiteiten/ontwikkelingen wonen, welzijn, zorg en maatschappelijke doelgroepen ter kennisgeving

In 2026 gaat de gemeente Heerlen verder aan de slag met het GALA en het IZA/AZWA. Dit betekent dat wij de richtlijnen en doelstellingen van deze akkoorden integreren in ons beleid en uitvoering.	Gemeente Heerlen
Ons doel is om levensloopgeschikte woningen te creëren die doorstroming bevorderen. Wij vragen de gemeente om hierbij samen op te trekken en onze inspanningen af te stemmen om ouderen te laten doorstromen in hun eigen buurt. Bij onze nieuwbouwprojecten streven we naar een minimale score van BAT 2. We willen de aanpak van Housing continueren.	Vincio Wonen
We evalueren en stellen werkafspraken over woningaanpassingen bij, mede in relatie tot de regionale en provinciale aanpak in buurgemeenten. We zetten ons in om Housing Parkstad te continueren en verbeteren, met jaarlijkse afspraken over het aantal beschikbaar te stellen woningen en de verdeling naar corporaties in Parkstad. We vragen de gemeente om een efficiënt en gedragen regionaal proces bij de uitvoering en monitoring van de lokale en regionale woonzorgvisie. In de eerste helft van 2026 willen we prioriteit geven aan de vertaling naar een uitvoeringsprogramma. Daarnaast willen we dat de gemeente zorgaanbieders betreft bij de prestatieafspraken om de zorgbehoefte in relatie tot wonen zoveel mogelijk integraal te benaderen.	Weller
Wij willen samen met de gemeente zorgen dat de zorgopgave wordt geïntegreerd in de bredere huisvestingsopgave. We willen weten welk vastgoed moet worden bijgebouwd of getransformeerd en hoe we ervoor kunnen zorgen dat wijken, buurten en dorpen sterk genoeg zijn om de aantallen zorgbehoevenden te dragen. We zijn bereid om mee te denken over en te investeren in woonzorgconcepten, mits er een solide langetermijnvisie is voor risicovolle investeringen in zorgvastgoed. Daarnaast vragen we en werken mee aan voldoende en goed ingerichte scootmobielstallingen. We willen nauw samenwerken met strategische partners, inclusief zorgpartijen en bewoners, bij het opstellen en ondertekenen van de prestatieafspraken	Wonen Limburg
Maatwerktoewijzen Als (met name buiten de wbmgp gebieden) in een wooncomplex of buurt de leefbaarheid en draagkracht ernstig onder druk staat kunnen corporaties (tijdelijk) het instrument Maatwerktoewijzen inzetten. Complexen voor Maatwerktoewijzen leggen wij vast in het jaarplan woonruimteverdeling	Corporaties
Wij willen samen met partners in de wijk randvoorwaarden creëren om mensen met een zorgvraag een plek te bieden. We zijn een betrokken samenwerkingspartner bij het realiseren van de opgave vanuit de woonzorgvisie. We vragen de gemeente om samen te onderzoeken of woningen kunnen worden aangepast aan de zorgvraag (doorstroming).	Woonpunt

Leefbaarheid



Leefbare wijken zijn cruciaal voor het welzijn en de veiligheid van bewoners. Leefbaarheid omvat de waardering van de buurt, zoals diversiteit, veiligheid, overlast, woningkwaliteit en voorzieningen. Het gaat om hoe aantrekkelijk een gebied is om in te wonen of werken, en dit wordt verschillend ervaren door bewoners. Een leefbare wijk sluit aan bij de wensen van de bewoners en vraagt om aandacht voor kwetsbare gebieden. Samen met zorginstanties, gemeenten en bewoners willen we de leefbaarheid waarborgen en verbeteren waar nodig.

6 Realisatieafspraken leefbaarheid



6.1	Gemeente en corporaties zijn in 2023 gestart met buurtbemiddeling. Partijen continueren buurtbemiddeling in 2026. Naast aandachtsgebied Heerlen Noord is buurtbemiddeling ook inzetbaar in andere wijken in Heerlen. Huurdersorganisaties kunnen bij meldingen actief doorverwijzen naar de mogelijkheid van buurtbemiddeling. Daarnaast sluiten woningcorporaties aan bij overleggen hierover om de voortgang van het buurtbemiddelingstraject te bewaken en te evalueren.	Gemeente Heerlen Corporaties	
6.2	In 2025 heeft gemeente Heerlen Grip op Wonen 2.0 geïntroduceerd. Het is een aanvullend pakket aan maatregelen om nog meer grip te krijgen op de woningmarkt. Daaruit volgend wordt gekoerst op 3 Woonpijlers: 1) Investeren; inzetten op een krachtige woningbouwimpuls 2) Koesteren; behouden van onze kinderen, werkenden en nieuwkomers. Voorrang aan cruciale beroepen 3) Reguleren; verhuizingen van buiten parkstad worden gereguleerd om concentratie van kwetsbaarheid te doorbreken. WBMGP voorziet hierin. Over de inzet van sturingsinstrumenten vindt nadrukkelijk vooraf afstemming plaats met de woningcorporaties en huurdersorganisatie, waarbij instrumenten gericht op het verbeteren van de leefbaarheid worden betrokken in het bredere instrumentarium rond woonruimteverdeling van corporaties rond de opgaven voor het huisvesten van aandachts- en urgente doelgroepen zoals benoemd in het Rijksprogramma een Thuis voor iedereen.	Gemeente Heerlen	



6 Realisatieafspraken leefbaarheid (vervolg)



6.3	We merken dat er in onze wijken steeds meer problemen ontstaan, wat heeft geleid tot de behoefte aan een 24-uurs meldpunt. De huidige opvangvoorzieningen voldoen niet aan deze behoefte. In 2026 zullen we de regionale mogelijkheden voor het 24-uurs meldpunt onderzoeken aan de hand van de regionale pilot MIT: https://mitzuidlimburg.nl/ .	Gemeente Heerlen Corporaties Huurlersorganisaties	
6.4	In 2026 stelt de gemeente de nieuwe huisvestingsverordening vast. De hoofdstukken urgentieregeling, woonruimteverdeling, toeristische verhuur en de WBMGP worden hierin vastgelegd. Corporaties zijn betrokken bij onderdelen urgentie, wrv en wbmgp. Indien onderwerpen betrekking hebben op huurders, leefbaarheid, betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, herstructurering of sociaal-maatschappelijke vraagstukken, worden huurdersorganisaties actief in de gelegenheid gesteld om te participeren, mee te denken en advies uit te brengen. Hierbij wordt aangesloten bij de geldende wettelijke kaders, waaronder de Overlegwet, de Woningwet en het lokale participatiebeleid. Corporaties geven uitvoering aan de vastgestelde wet- en regelgeving. Werkwijzen en systemen van corporaties dienen zorgvuldig en adequaat te worden ingericht op deze wet- en regelgeving. De uitwerking en implementatie van de WBMGP vindt plaats onder coördinatie van de Stuurgroep Parkstadwet. In dit gremium waar gemeentes en woningcorporaties in vertegenwoordigd zijn worden eventuele dilemma's besproken en richting bepaald. De gemeente maakt de resultaten van de ingevoerde wet- en regelgeving in relatie tot de beoogde doelen inzichtelijk en bespreekt deze met corporaties en huurdersorganisaties, om gezamenlijk te sturen op de gewenste effecten.	Gemeente Heerlen Corporaties	



Activiteiten en ontwikkelingen leefbaarheid ter kennisgeving



Wij blijven bijdragen aan het Nationaal Programma Heerlen-Noord en blijven de uitdagingen in de niet-focuswijken en wijken buiten het programmagebied onder de aandacht brengen. We continueren de gezamenlijke inzet op de sociaal-veilig aanpak, met aandacht voor het capaciteitsvraagstuk en efficiënte inzet van beschikbare capaciteit.	Vincio Wonen
Wij willen in 2026 de gebiedsvisie als vertrekpunt nemen voor de aanpak op het gebied van wonen en leefbaarheid. We vragen de gemeente om samen met ons gebiedsvisies met uitvoeringsprogramma's op te stellen en per buurt af te stemmen wie welke rol krijgt als 'hoofdaanjager', 'mede-aanjager' of 'aansluiter'. We zullen lobbyen om rijks gelden naar Parkstad te halen, met een focus op Heerlen-Noord, waar we de inponing voortzetten in de focuswijken (o.a. Vrieheide) en de openbare ruimte aanpakken die in ons bezit is	Weller
Wij willen in 2026 mensen in beweging brengen door sociale structuren in wijken te versterken en uit te bouwen. We zetten in op laagdrempelig en informeel contact en investeren tijd en middelen in de structurele verbetering van de sociale veerkracht van bestaande wijken, buurten en dorpen. We vragen de gemeente om samen met ons een signaleringsfunctie op te zetten en andere partijen erbij te betrekken om voor mensen in nood een bevredigende oplossing te vinden, bijvoorbeeld bij zorgmijdend gedrag of financiële zorgen. We vragen om strakke coördinatie van de samenwerking, waarbij de gemeente een regierol vervult	Wonen Limburg
Wij willen in 2026 gezamenlijk optrekken bij integrale herontwikkeling van De Hees, waarbij kansen worden benut voor het verbeteren van de leefbaarheid, bewonersparticipatie en sociaaleconomische structuurversterking. We hebben een leefbaarheidsfonds beschikbaar om bewonersinitiatieven te ondersteunen en organiseren themasessies rond specifieke leefbaarheidsvraagstukken. Indien nodig zetten we in op leegstandsbeheer. Gemeente en Wonen Zuid starten begin 2026 het participatietraject voor de wijkontwikkeling van Hees op.	Wonen Zuid
In 2026 worden bewonerskrachten verder uitgebreid. We bekijken op welke manier de bewonerskrachten breder kunnen worden ingezet. Daarnaast borgen we de continuïteit.	Woonpunt
Gemeente Heerlen blijft investeren in de leefbaarheid door het onderhouden en verbeteren van maatschappelijke voorzieningen, de kwaliteit en veiligheid van de openbare ruimte, en het stimuleren van zelfredzaamheid en sociale draagkracht onder inwoners. Dat doen we via divers pallet aan activiteiten waar middelen en menskracht voor beschikbaar zijn en die worden ondersteund door bestuur en/of bewoners: 1) Aanpak Sociaal Veilig; 2) de inzet van Buurteams Heerlen (o.a. wooncoaches); 3) het openen van buurtkamers voor inloop van bewoners; 4) inzet van CPTED (Crime Prevention Through Environmental Design) - advies bij ruimtelijke ontwikkelingen; 5) maken van spreidingsbeleid voor maatschappelijke voorzieningen; 6) mogelijk maken van buurtinitiatieven; 7) inzet op gebied van schoon, heel en veilig conform de Visie Waardevolle Buitenruimte. In het toepassingsgebied van de WBMGP werken we versneld samen aan preventieve structuurversterkende maatregelen die bijdragen aan het sneller en duurzamer behalen van de gestelde doelen.	Gemeente

7. 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. Bij dreigende achterstand initieert de gemeente tijdig overleg met de (betreffende) corporaties. - Gemeente bespreekt tijdig relevante beleidsdocumenten of ambities op het gebied van wonen met corporaties en huurdersorganisaties.	Gemeente Heerlen Corporaties Huurdersorganisaties	
7.2	Gemeente, corporaties en huurdersorganisatie volgen het proces voor het maken van prestatieafspraken conform de gewijzigde Woningwet. We maken actief gebruik van beschikbare subsidieregelingen om projecten te financieren en te ondersteunen. Jaarlijks stellen we een overzicht op van beschikbare subsidies en financieringsmogelijkheden, en delen deze informatie met alle betrokken partijen.	Gemeente Heerlen Corporaties Huurdersorganisaties	
7.3	De regiegroep prestatie afspraken neemt de volgende taken op zich: - Initiëren van programmamanagement en procesbewaking uitvoering meerjarige prestatie afspraken - Evaluatie uitvoeren jaarschijf 2025 in het eerste kwartaal van 2026 - Opstellen en aanreiken bieding prestatieafspraken 2027 in het tweede kwartaal van 2026 - Opstellen jaarschijf prestatie afspraken 2027 in het vierde kwartaal van 2026	Gemeente Heerlen Corporaties Huurdersorganisaties	
7.4	We haken actief aan op (de monitoring van) de Regionale Prestatie Afspraken Parkstad die in 2025 zijn vastgesteld.	Gemeente Heerlen Corporaties Huurdersorganisaties	
7.5	Heerlen staat voor aanzienlijke volkshuisvestelijke uitdagingen. De gemeente speelt hierin een actieve en sturende rol, gebaseerd op de woonvisie. Vanuit deze visie worden acties uitgewerkt in gebiedsvisies, uitvoeringsagenda's, beleid en concrete projecten. Op deze manier geeft de gemeente richting aan de ontwikkeling van de volkshuisvesting in Heerlen. Bij elk bestuurlijk overleg (BO) licht de gemeente in grote lijnen de belangrijkste stappen en actuele ontwikkelingen toe aan huurders en woningcorporaties. Indien gewenst kan er, in overleg, aanvullende toelichting worden gegeven. Zo zorgt de gemeente ervoor dat alle betrokken partijen goed geïnformeerd zijn.	Gemeente	
7.6	De corporaties gaan een bijeenkomst organiseren waarin de gemeenteraad wordt geïnformeerd over hun volkshuisvestelijke bijdrage en actuele thema's. Na de verkiezingen lijkt hiervoor een logisch moment.	Corporaties	

Ondertekening



Over deze prestatieafspraken hebben d.d. 23 juni 2026 te Heerlen overeenstemming bereikt:

Dhr. C. van der Steen
Vincio Wonen
Huurdersvereniging

Dhr. S. Canjels
Vincio Wonen
Bestuurder

Dhr. P. Beckers
Weller
Huurdersvereniging(en)

Dhr. B. Braeken
Weller
Bestuurder

Mevr. E. Hermans-Jacobs
Wonen Limburg
Huurdersvereniging

Mevr. R. Lieben
Wonen Limburg
Bestuurder

Dhr. R. Sulmann
Wonen Zuid
Huurdersvereniging

Dhr. R. Testroote
Wonen Zuid
Bestuurder

Dhr. H. Kessen
Woonpunt
Huurdersvereniging

Dhr. F. Pol
Woonpunt
Huurdersvereniging

Dhr. W. Hazeu
Woonpunt
Bestuurder

Dhr. C. Gelderblom
Gemeente Heerlen
Wethouder

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.

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 01-01-2026)

Huurprijscategorie	Toelichting huurprijscategorie	Indicatie Doelgroep
Goedkoop	Netto huur tot kwaliteitskortingsgrens (€ 498,20)	Jongeren 18 tot 23 jaar en laagste inkomens
Betaalbaar 1	Van kwaliteitskortingsgrens tot eerste aftoppingsgrens (€ 713,02)	1 en 2 persoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
Betaalbaar 2	Van eerste aftoppingsgrens tot tweede aftoppingsgrens (€ 764,14)	3 en meerpersoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
Duur	Van tweede aftoppingsgrens tot DAEB grens (€ 932,93)	Inkomen huurtoeslaggrens tot DAEB-grens
Geliberaliseerd	DAEB-grens tot liberaliseringsgrens (€ 1228,07)	Inkomen boven DAEB-grens

Wettelijke inkomensgrenzen doelgroep van beleid per 01-01-2026 (thema Betaalbaarheid):

Huurtoeslaggerechtigd inkomen:	1-persoons huishouden max. € 29.400 (AOW > € 28.775) en 2- en meerpersoons huishouden max. € 39.925 (AOW > € 38.500)
DAEB-inkomensgrens gewijzigde woningwet:	1-persoons huishouden max. € 51.537 en 2- en meerpersoons huishouden max. € 56.910

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.
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-systeematiek	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