



Regionale Prestatieafspraken Parkstad Limburg 2024 – 2028

Inhoudsopgave

1. **Aanleiding**
2. **Partijen: Rollen en Positionering**
3. **Regionale prestatieafspraken en de relatie met lokale prestatieafspraken**
4. **Afspraken 2024 – 2028**
 - A. **Nieuwbouw en herstructurering**
 - B. **Regionale beleidsuitwerking/verdieping**
 - C. **Ondersteunende instrumenten**
5. **Regionale projectenportefeuille wonen en leefbaarheid**

Bijlagen

1. Aanleiding

Medio '23 hebben de gemeenteraden in Parkstad Limburg de *“Regionale Woonvisie 2023 – 2028, Kansrijk wonen voor iedereen, nu en in de toekomst”* (verder Regionale Woonvisie) vastgesteld, waarbij elke gemeente ook de vertaling heeft gemaakt naar de lokale situatie. De nieuwe Regionale Woonvisie is in overleg met gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen en bewoners vormgegeven en geeft richting aan nieuwe volkshuisvestelijke ontwikkelingen en opgaven. Naast een duidelijke visie op het verbeteren van de leefbaarheid van bestaande wijken, wordt de nieuwe Regionale Woonvisie óók gekenmerkt door een forse bouwambitie van minimaal 6.775 nieuwe woningen tot en met 2030. Dit betreft deels een vervangingsopgave.

In de regio Parkstad Limburg werken gemeenten, corporaties en huurderorganisaties al jaren op regionaal niveau intensief samen aan volkshuisvestelijke doelen. Immers: veel opgaven strekken zich uit voorbij de gemeentegrenzen. Sinds 2019 wordt deze samenwerking ook vastgelegd in meerjarige, regionale prestatieafspraken. Deze regionale prestatieafspraken zijn (soms) kaderstellend voor lokale prestatieafspraken, maar zorgen ook voor efficiency: hierdoor hoeft niet in elke gemeente hetzelfde (randvoorwaardelijke) gesprek gevoerd te worden en dit scheelt tijd. Daarnaast zijn de regionale prestatieafspraken ook een moment om van elkaar te leren, gezamenlijk instrumenten te ontwikkelen of met één gezamenlijk verhaal naar buiten te gaan.

De eerste Regionale Prestatieafspraken werden gevormd naar aanleiding van de Regionale Woonvisie 2016-2022 en kenden een looptijd van 5 jaar van 2019 – 2024. In deze periode hebben gemeenten, corporaties en huurderorganisaties de ervaring opgedaan met de gezamenlijke uitwerking van afspraken op de thema's 'Betaalbaarheid, Beschikbaarheid en Bereikbaarheid', 'Duurzaamheid' en 'Wonen en Zorg'.

De Regionale Woonvisie 2023-2028 is aanleiding voor nieuwe Regionale Prestatieafspraken. In de nieuwe Regionale Woonvisie staan twee lijnen centraal: 1. een nieuw elan met bijbehorende woningbouwambitie en 2. het verbeteren van de leefbaarheid in de regio en het gezamenlijk werken aan vitale wijken. Daarnaast is het een goed moment om in de Regionale Prestatieafspraken vast te leggen wat de Nationale Prestatieafspraken (juni 2022) en de Woondeal Limburg (maart 2023) betekenen voor de volkshuisvesting in de regio Parkstad. Waar mogelijk wordt in de Regionale Prestatieafspraken 2024-2028 ook voorgesorteerd op nieuwe wetgeving (Wet Regie op de Volkshuisvesting en de Wet Betaalbare Huur) en worden de gevolgen van al geïmplementeerde wetgeving (Wet Eenmalige Huurverlaging en de Wet Goed Verhuurderschap) meegewogen. Als laatste worden er afspraken opgenomen die voortvloeien uit Rijkssubsidies (SBI, WBI, Volkshuisvestingsfonds en Regio Deal).

2. Partijen: Rol en Positionering

De Regionale Prestatieafspraken 2024-2028 zijn afspraken tussen:

1. De Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van de Stadsregio Parkstad Limburg als zelfstandig bevoegd orgaan en in deze tevens vertegenwoordiger van de gemeenten Beekdaelen, Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Simpelveld en Voerendaal.
2. Het Regionaal Overleg Woningcorporaties (ROW), bestaande uit de woningcorporaties HEEMwonen, Krijtland Wonen, Vanhier Wonen, Vincio Wonen, Weller, Wonen Limburg, Wonen Zuid, Woonpunt en ZO Wonen.
3. Het Regionaal Overleg Huurdersorganisaties (ROH) en in deze handelend namens de vier huurderkoepels van Woningcorporatie Weller, Huurdersorganisatie SHZL van Woningcorporatie Wonen Limburg, HWZ van Woningcorporatie Wonen Zuid, de Bewonersraad ZOwonen van Woningcorporatie ZO Wonen, de huurdersorganisaties Groot Hoensbroek & Coriovallum van Woningcorporatie Woonpunt, Huurdersbelangen Vincio Wonen van Woningcorporatie Vincio Wonen en CHOH van Woningcorporatie HEEMwonen.

Samen te noemen '**partijen**'.

Partijen zijn samen verantwoordelijk voor het realiseren van de Regionale Prestatieafspraken. Daar waar afspraken zijn gemaakt in deze Regionale Prestatieafspraken, worden deze niet ook nog gemaakt in de Lokale Prestatieafspraken. De regionale afspraken worden geacht van toepassing te zijn op lokaal niveau en waar nodig lokaal te worden vertaald in lokale prestatieafspraken tussen de lokale partners.

De samenwerking vindt plaats in een brede maatschappelijke context. Niet alle volkshuisvestelijke doelen kunnen door partijen gerealiseerd worden. Er wordt steeds vaker samengewerkt met andere stakeholders: ontwikkelaars, beleggers, makelaars, et cetera. Sinds 2023 wordt er meer afgestemd en meer samenwerking gezocht, o.a. door het Woonberaad Parkstad.

Daarnaast zijn zorgpartijen een belangrijke partner. Zo is er vastgoed in bezit van zorgpartijen en hebben zorgpartijen een beeld bij de ontwikkelingen in het zorglandschap en de gevolgen hiervan voor wonen. Deze partijen hebben een rol in de huisvesting en begeleiding van reguliere doelgroepen en van aandachtsgroepen. Onder leiding van de gemeente Heerlen wordt gewerkt aan een intergemeentelijke toekomstvisie wonen en zorg.

Het beleidsveld wonen is in de loop der jaren steeds meer verweven met andere beleidsvelden. Waar het vroeger ging om aantallen, fysieke transformatie en typologie woningen, gaat het nu steeds vaker ook over leefbaarheid, veiligheid, woonruimteverdeling, duurzaamheid, zorg en welzijn. Deze beleidsvelden kunnen niet meer los van elkaar gezien worden en raken steeds meer vervlochten. Dat maakt, dat steeds vaker het gesprek gevoerd wordt over de reikwijdte van de Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering van de Stadsregio Parkstad Limburg gaat (vastgelegd in de Gemeenschappelijke Regeling van de Stadsregio Parkstad Limburg), waar deze reikwijdte ophoudt en waar de bevoegdheden van andere bestuurlijke gremia beginnen.

Voor een succesvolle regionale samenwerking is het van belang dat partijen zich bewust zijn van de verschillende rollen in de coalitie. Daarom worden ze hieronder nader gedefinieerd:

Stadsregio Parkstad Limburg

Wonen en Herstructurering is één van de onderdelen van de kernagenda van de Stadsregio Parkstad Limburg. De Parkstadgemeenten hebben verschillende taken en bevoegdheden overgedragen aan de regio, waaronder platformfunctie, het op- en vaststellen van regionaal woonbeleid (waaronder Regionale Woonvisie, het aangaan van Regionale Prestatieafspraken en van de Woondeal Limburg en van regionale regelingen), het regionaal toepassen van Rijks-, provinciale en Zuid-Limburgse kaders, regionale programmering (van een uitvoeringsprogramma van de woonvisie, voor woningbouw, herstructurering en afspraken), regionale monitoring, instrumentontwikkeling en lobby en fondsenwerving. De taken en verantwoordelijkheden zijn vastgelegd in de '*Gemeenschappelijke Regeling Stadsregio Parkstad Limburg*'. De rol van de regio richt zich primair op volkshuisvesting en dientengevolge op de omvang en kwaliteit van de woningvoorraad. Sturing vindt plaats via de Regionale Woonvisie die door alle gemeenteraden van de 7 gemeenten vastgesteld is als regionaal beleid, met een lokale vertaling. Besluiten die genomen worden in de vergaderingen van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering, zijn bindend voor de gemeenten.

Bestuurlijk gremium: Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering van de Stadsregio Parkstad Limburg

Parkstadgemeenten

Gemeenten hebben ook een sturende rol als het gaat om wonen, waarbij het de hoofdtaak is om het Rijksbeleid lokaal uit te voeren. In het ruimtelijk beleid worden bouwlocaties vastgelegd. Gemeenten bepalen via hun grondbeleid en vergunningverlening mede de ontwikkeling van nieuwe woningen. In de woonvisie komen alle aspecten van wonen aan bod: kwantiteit, kwaliteit, locaties, woonruimteverdeling, doelgroepen, de rol van woningcorporaties. Dit vormt weer de basis voor de lokale prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties. Gemeenten passen de landelijke regels voor goed verhuurderschap toe en hebben de mogelijkheid om gebieden aan te wijzen waar verhuurders een vergunning nodig hebben ten aanzien van de verhuur aan doelgroepen. De rol van gemeenten in het woondomein is dus breder dan uitsluitend het fysieke deel van wonen, maar beslaat lokaal ook de volle breedte van volkshuisvesting. Op gemeentelijk niveau wordt ook de integraliteit met bijvoorbeeld zorg, veiligheid en duurzaamheid bewaakt. Daarvoor zijn intra-gemeentelijke overlegvormen en beleidstrajecten van toepassing. De lokale afstemming valt buiten de scope van de Regionale Prestatieafspraken. De afspraken in de Regionale Prestatieafspraken gelden wel als kader op lokaal niveau en worden waar nodig lokaal doorvertaald.

Bestuurlijk gremium: Colleges van Burgemeester en Wethouders van de 7 Parkstadgemeenten

Het Regionaal Overleg Woningcorporaties Parkstad Limburg (ROW) en de woningcorporaties in Parkstad

De woningcorporaties in Parkstad moeten op basis van de Woningwet primair zorgen voor voldoende en passende woonruimte voor de doelgroep van beleid. Daarvoor zijn sociale huurwoningen nodig. Woningcorporaties bouwen, verhuren en onderhouden deze woningen maar gaan en mogen verder dan het fysieke deel en helpen mee met de realisatie van leefbare wijken. Dat doen ze door initiatieven van bewoners te ondersteunen en door samen te werken met politie, zorg en welzijn. Verder verzorgen corporaties woningen voor een aantal specifieke groepen, zoals ouderen, sociaal urgenten, vergunninghouders en of mensen uit de maatschappelijke opvang. De lokale afstemming met gemeente en huurdersorganisaties is de basis voor het handelen en vindt zijn weerslag in lokale prestatieafspraken. Daar komen thema's in terug zoals betaalbaarheid, zorg, welzijn, leefbaarheid, veiligheid en duurzaamheid. Als het gaat om de woningmarkt en de fysieke transformatie van de woningvoorraad landen regionale afspraken in de Regionale Prestatieafspraken. Woningcorporaties werken aanvullend samen door onderlinge afstemming over diverse thema's die wonen en leefbaarheid betreffen en maken daarover naast de Regionale Prestatieafspraken ook nog onderling regionale afspraken. Het door corporatiebestuurders samengesteld Regionaal Overlegorgaan Woningcorporaties (ROW) speelt daarbij als medeondertekenaar van de Regionale Prestatieafspraken een verbindende rol. Met het aangaan van de Regionale Prestatieafspraken door het ROW, verbinden zich ook de negen corporaties binnen de regio zich aan de afspraken. De woningcorporaties borgen de afspraken in de eigen organisaties.

Bestuurlijk gremium: Regionaal Overleg Woningcorporaties Parkstad

Het Regionaal Overleg Huurdersorganisaties Parkstad Limburg (ROH)

Het ROH is het samenwerkingsverband waar huurdersorganisaties in Parkstad samenkomen om de belangen van huurders, toekomstige huurders en woningzoekenden te behartigen bij de uitvoering en ontwikkeling van volkshuisvestelijk beleid in Parkstad Limburg door de Stadsregio Parkstad Limburg, de gemeenten en de woningcorporaties. Daarbij staan de lokale en regionale prestatieafspraken met de gemeenten en woningcorporaties en de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering centraal. Het ROH is een vereniging waarvan huurdersorganisaties lid kunnen worden en is medeondertekenaar van de Regionale Prestatieafspraken. De regionale samenwerking krijgt verder vorm door kennisuitwisseling en beleidsafstemming tussen en ook met huurdersorganisaties in Parkstad. Het ROH vertegenwoordigt ongeveer 83% van de sociale huursector in Parkstad. De huurdersorganisaties van Vanhier wonen, Krijtland wonen en Vincio Wonen zijn door deze corporaties geïnformeerd over de conceptversie van de Regionale Prestatieafspraken. Dit heeft niet geleid tot reacties waardoor er ook geen aanleiding bestond betreffende conceptafspraken aan te passen.

Bestuurlijk gremium: Regionaal Overleg Huurdersorganisaties Parkstad

3. Regionale Prestatieafspraken in relatie tot de lokale prestatieafspraken

Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties maken jaarlijks op gemeentelijk niveau lokale prestatieafspraken. De afspraken in voorliggende Regionale Prestatieafspraken zijn tevens van toepassing naast de lokale prestatieafspraken. De lokale en de Regionale Prestatieafspraken worden waar nodig lokaal geconcretiseerd in lokale meerjarige prestatieafspraken en/of in 'jaarschijven'. Deze worden jaarlijks uiterlijk op 15 december voor het jaar erna vastgesteld.

Partijen spreken af om jaarlijks de nieuwe lokale prestatieafspraken op een zelfde methodiek inzichtelijk te maken. Dit betekent dat begin van het jaar (januari/februari) de lokale afspraken (vastgesteld uiterlijk op 15 december) inzichtelijk worden gemaakt op de thema's van de regionale prestatieafspraken. Vanuit de corporaties wordt jaarlijks een prognose opgesteld over de bijdrage aan de meerjarige Regionale Prestatieafspraken 2024-2028. Deze prognose wordt elk jaar samengebracht door de ambtelijke kerngroep regionale prestatieafspraken en geanalyseerd en doorgeleid naar de ambtelijke regiegroep regionale prestatieafspraken die in Q1 een advies doorgeleidt naar de bestuurlijke gremia: Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering, Regionaal Overleg Woningcorporaties en het Regionaal Overleg Huurdersorganisaties.

Daarnaast wordt jaarlijks in Q2 door de ambtelijke kerngroep regionale prestatieafspraken een rapportage opgesteld van de daadwerkelijke realisaties (in het jaar ervoor). Ook deze wordt door de ambtelijke regiegroep regionale prestatieafspraken doorgeleid naar de bestuurlijke gremia: Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering, Regionaal Overleg Woningcorporaties en het Regionaal Overleg Huurdersorganisaties.

Op basis van de jaarlijkse prognose (optelsom van voornemens in de lokale prestatieafspraken) en de rapportage van de jaarlijkse realisatie wordt elk jaar een bestuurlijke tussenrapportage opgesteld (Q3) door de ambtelijke kerngroep regionale prestatieafspraken. Ook deze wordt door de ambtelijke regiegroep regionale prestatieafspraken ter vaststelling voorgelegd in de jaarlijkse gezamenlijke vergadering (Q4) van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering, Regionaal Overleg Woningcorporaties en het Regionaal Overleg Huurdersorganisaties. In deze vergadering worden ook voorstellen tot actualisatie of uitwerkingen van de regionale prestatieafspraken voorgelegd, die vervolgens door partijen worden doorgeleid naar de bestuurlijke vergaderingen van het ROH, van het ROW en van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van de Stadsregio Parkstad Limburg.

Monitoringsproduct	Opsteller	Wanneer gereed?	Op basis van	Input aanleveren door
Prognose realisatie over Q1-Q4	Ambtelijke kerngroep regionale prestatieafspraken	Q1 (uiterlijk 1 april)	Lokale Prestatieafspraken 15 december (jaar ervoor)	Corporaties
Realisaties jaar ervoor	Ambtelijke kerngroep regionale prestatieafspraken	Q2 (uiterlijk 1 juli)	Monitorrapportages	Corporaties en gemeenten
Bestuurlijke voortgangsrapportage	Ambtelijke kerngroep regionale prestatieafspraken	Q3 (uiterlijk 1 oktober)	Prognose Realisaties	n.v.t.
Herijking Regionale Prestatieafspraken	Ambtelijke kerngroep regionale prestatieafspraken	Q4 (jaarlijkse gezamenlijke vergadering/ bijeenkomst)	n.v.t.	n.v.t.

4. Afspraken 2024 - 2028

In de vastgestelde bestuursopdracht *Procesvoorstel Regionale Prestatieafspraken* is vastgelegd dat de Regionale Prestatieafspraken 2024 – 2028 een ‘resultaatgerichte’ opzet moeten hebben. Dit betekent dat er afspraken gemaakt worden over datgene waarop gestuurd moet worden en dat deze afspraken zo concreet mogelijk gemaakt dienen te worden.

De regionale afspraken gaan over de volgende onderwerpen:

- A. Nieuwbouw en herstructurering
- B. Regionale beleidsuitwerking / verdieping en
- C. Ondersteunende instrumenten

A. Nieuwbouw en aanpak herstructurering

Wederkerige afspraken over het opstellen en uitvoeren van het transformatieprogramma bestaande en nieuwe voorraad zijn dé kern van deze regionale prestatieafspraken. Hierbij zijn de thema’s van de Nationale Prestatieafspraken corporaties relevant: beschikbaarheid, verduurzaming, betaalbaarheid, leefbaarheid en wonen met zorg.

Afspraak 1: In de regio Parkstad Limburg worden tot en met 2030 minimaal 2.430 sociale huurwoningen gerealiseerd

- In de Woondeal Limburg is vastgelegd om in de periode 2022 tot en met 2030 minimaal 2.430 sociale huurwoningen door woningcorporaties te realiseren. Partijen spreken af om daarvan minimaal 1.350 sociale huurwoningen in periode 2024 – 2028 te realiseren. Nieuwe woningen in de sociale huurvoorraad kunnen ook gerealiseerd worden door woningen in te ponden en structureel in de sociale huurexploitatie op te nemen of door herstructurering.
- Sociale huurwoningen zijn woningen met een huurprijs tot aan de liberalisatiegrens (prijspeil 2024 = €879,66 per maand).
- Om in beeld te krijgen of de minimale ambities kunnen worden gerealiseerd maken woningcorporaties de (wens)portefeuillestrategie tot en met 2030 regionaal inzichtelijk en vergelijken deze met de opgave uit de Woondeal Limburg en de Regionale Woonvisie. De resultaten van deze vergelijking worden besproken in het overleg tussen de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van de Stadsregio Parkstad Limburg, het ROW en het ROH. Vervolgens worden er nadere afspraken gemaakt over tempo, locaties en een mogelijke restopgave.
- In 2024 onderzoeken de Stadsregio Parkstad Limburg en de Parkstadgemeenten de mogelijkheden om één regionaal sociale grondprijs te hanteren. Het ROW wordt geïnformeerd over de voortgang van dit onderzoek.
- De Parkstadgemeenten spannen zich in om de woningbouw in de sociale huur te versnellen (o.a. inzet ambtelijke capaciteit, procedures, (lokale) regelgeving, grondbeleid, inzet in mogelijkheden financiële bijdragen mede-overheden).

Afspraak 2: Woningcorporaties en gemeenten dragen bij aan de realisatie van middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen voor middeninkomens

- In de Regionale Woonvisie en de Limburgse Woondeal is vastgelegd dat 40% van het nieuwbouwprogramma moet bestaan uit middenhuurwoningen of betaalbare koopwoningen, die geschikt zijn voor starters en mensen met een middeninkomen.
- Op basis van de ambitie om minimaal 6.775 woningen te bouwen tot 2030, betekent dit een opgave om in deze periode minimaal 2.020 middenhuurwoningen of betaalbare koopwoningen te realiseren.
- Uit het verdiepingsonderzoek ‘*Behoeftte middenhuur in Parkstad (2021)*’ is gebleken dat er – op basis van verschillende scenario’s – behoefte is aan 2.300 tot 3.200 nieuwe middenhuurwoningen.
- Een middenhuurwoning wordt door de Rijksoverheid gedefinieerd als een woning vanaf de liberalisatiegrens (prijspeil 2024 = €879,66 per maand) met een maximale aanvangshuur ten hoogste € 1.123,13 per maand¹ (prijspeil juli 2024). Een betaalbare koopwoning wordt door de Rijksoverheid

¹ Wetsvoorstel betaalbare huur

gedefinieerd als een woning met een koopsom van maximaal €390.000² (prijspeil 2024). Zowel marktpartijen als woningcorporaties kunnen deze woningen realiseren en exploiteren.

- Partijen hebben de gezamenlijke ambitie om in Parkstad gemengde wijken te realiseren. Door middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen te realiseren kunnen woningcorporaties een belangrijke bijdrage leveren aan vitale en gemengde wijken. Elke woningcorporatie dient hier wel te voldoen aan het eigen beleid en governance.
- Om in beeld te krijgen hoe hoog de bijdrage van woningcorporaties is aan de minimale ambities voor middenhuur en betaalbare koopwoningen, maken woningcorporaties de (wens)portefeuillestrategie tot en met 2030 regionaal inzichtelijk en wordt deze vergeleken met de opgave uit de Woondeal Limburg en de Regionale Woonvisie. De resultaten van het onderzoek worden besproken in het overleg tussen Stadsregio Parkstad Limburg, gemeenten, woningcorporaties en het ROH. Vervolgens worden er nadere afspraken over tempo, locaties en een mogelijke restopgave gemaakt.
- Vanwege huidige marktomstandigheden is het complex om betaalbare koopwoningen te realiseren en woningbouwplannen met deze segmenten hebben het lastig om tot uitvoering te komen. Stadsregio Parkstad Limburg onderzoekt oplossingen om bestaande woningbouwplannen gericht op betaalbare koopwoningen te realiseren. Woningcorporaties participeren in dit een onderzoek.
- Gemeenten spannen zich in om woningbouw in de middenhuur en betaalbare koopsector te versnellen (o.a. inzet ambtelijke capaciteit, procedures, grondbeleid, inzet in mogelijkheden financiële bijdragen mede-overheden).

Afspraak 3: Woningcorporaties, gemeenten en Stadsregio Parkstad onderzoeken de mogelijkheden om minimaal 375 flexwoningen te realiseren

- In de Woondeal Limburg is afgesproken om in Parkstad minimaal 375 flexwoningen te realiseren. Dit betreft de optelsom van de ambitie die elke gemeente naar eigen inzicht gekozen heeft.
- Met het concept flexwoningen komen door kortere procedures en realisatietermijnen, woningen beschikbaar voor starters, senioren en andere doelgroepen die met spoed een woning nodig hebben en die er op dit moment niet tussen komen. Flexwonen is een kans om doorstroming op de woningmarkt te bevorderen en om tot versnelling van woningbouw te komen. Flexwoningen kunnen ook een bijdrage leveren als 'wisselwoning', in het geval van herstructureringsprojecten.
- Stadsregio Parkstad Limburg, gemeenten en de woningcorporaties die flexwoningen willen realiseren zullen een convenant afsluiten om op korte termijn flexwoningen in Parkstad te realiseren.
- Gemeenten spannen zich in om woningbouw met flexwoningen te versnellen (o.a. inzet ambtelijke capaciteit, procedures, grondbeleid, inzet in mogelijkheden financiële bijdragen mede-overheden). Dit betreft o.a. ook afstemming/lobby met rijk om de termijn voor flexwoningen te verlengen.

Afspraak 4: Ouderenhuisvesting

- Het aantal ouderen met mobiliteitsbeperkingen of een zorgvraag in Parkstad neemt de komende jaren fors toe (circa 4.000 personen tot 2040) volgens de ABF-prognose uit 2020.
- Op basis van woningmarktonderzoeken (zoals het Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2022 - 2032) zou een groot deel van het regionaal nieuwbouwprogramma geschikt moeten zijn voor ouderen. Dit betreft – naast levensloopbestendige / 0-treden woningen – een bouwopgave van circa 1.450 geclusterde woningen. Dit zijn met name huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens (prijspeil 2024 = €650,43).
- Corporaties hebben daarom hun woningaanbod op geschiktheid volgens de methodiek van het Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT) beoordeeld. Hiermee is een uniform en compleet beeld ontstaan van de passendheid van de bestaande sociale huurwoningvoorraad voor huishoudens met een mobiliteitsbeperking of zorgvraag. Een deel van de opgave om woningen toe- en doorgankelijk te maken, kan worden gerealiseerd in de bestaande voorraad, terwijl een deel via nieuwbouw zal moeten worden gerealiseerd. Ook met zorgpartners samengewerkt om specifieke zorgwoningen te realiseren.
- Woningcorporaties spannen zich in om senioren in sociale huurwoningen die ongeschikt zijn te helpen om levensloopbestendig te gaan wonen, onder andere door maatwerk te bieden in de vrije toewijzingsruimte. De gemeenten bieden hierbij flankerende maatregelen.

² Betaalbaarheidsgrens programma Betaalbaar wonen (ministerie BZK)

- Conform aanstaande wetgeving is elke gemeente verplicht om per 01-01-2026 te beschikken over een volkshuisvestingsprogramma. Zo'n volkshuisvestingsprogramma kan ook regionaal worden opgesteld. De Regionale Woonvisie wordt in het volkshuisvestingsprogramma opgenomen, het is een vereiste dat ook een (regionale/lokale) visie op wonen met zorg hierin wordt opgenomen. Deze (regionale/lokale) woonzorgvisie is in wording en de partijen die hierbij betrokken zijn worden in het kader van deze prestatieafspraken ook geacht om de afstemming (procesmatig en inhoudelijk) te zoeken met de Regionale Woonvisie, zodat op regionaal niveau een volwaardig volkshuisvestingsprogramma ontstaat, dat voldoet aan de wettelijke kaders.
- Om in beeld te krijgen of de minimale ambities kunnen worden gerealiseerd maken woningcorporaties de (wens)portefeuillestrategie tot 2030 regionaal inzichtelijk en wordt deze vergeleken met de opgave uit de Woondeal Limburg en de Regionale Woonvisie. De resultaten van het onderzoek worden besproken in het overleg tussen Stadsregio Parkstad Limburg, het ROW en het ROH. Vervolgens worden er nadere afspraken gemaakt over tempo, locaties en condities voor de realisatie en zo nodig lokaal doorvertaald. In dit proces worden ook zorgpartijen betrokken.
- Gemeenten onderzoeken mede in het kader van de woonzorgvisie de gemeentelijke rol om de bouw van levensloopgeschikte / 0-treden woningen en betaalbare geclusterde woonconcepten voor ouderen te versnellen (o.a. ambtelijke capaciteit, procedures, grondbeleid, inzet in mogelijkheden financiële bijdragen mede-overheden).

Afspraak 5: Stadsregio en ROW verkennen de mogelijkheden van een regionaal kader/format voor repeterende woningbouw

- Om op gemeentelijk niveau de doorlooptijden voor woningbouw te versnellen, worden door Stadsregio Parkstad Limburg, de gemeenten én woningcorporaties in 2024 de mogelijkheden van een regionaal kader/format (kwaliteitseisen en procedurerichtlijnen) voor conceptuele woningbouw verkend. Dit met als doel om herhaling van onderdelen in de besluitvorming bij vergelijkbare plannen te beperken en de 'time to market' te reduceren zodat woningen sneller én goedkoper gerealiseerd kunnen worden. De uitkomsten van deze verkenning worden voorgelegd een gezamenlijke vergadering van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering en het ROW, waarbij afspraken dienen te worden gemaakt over eventuele vervolgstappen.

Afspraak 6: Herstructureringsopgave sociale huur

- De herstructureringsopgave in de sociale huurvoorraad bestaat uit een slooppogave, een renovatieopgave, een verduurzamingsopgave en een opgave om de bestaande woningvoorraad toegankelijk te maken. De woningcorporaties hebben deze herstructureringsopgaven in de bestaande voorraad in beeld, bijvoorbeeld door conditiemetingen en analyses op het gebied van leefbaarheid en veiligheid.
- De woningcorporaties maken in de (wens)portefeuillestrategie de voorgenomen aanpak tot en met 2030 regionaal inzichtelijk. Deze aanpak wordt vergeleken met de opgave uit de Woondeal Limburg en de Regionale Woonvisie. De resultaten van het onderzoek worden besproken in de ambtelijke en bestuurlijke overleggen tussen Stadsregio Parkstad Limburg, ROW en het ROH. Vervolgens worden er nadere afspraken over tempo, locaties en condities voor de realisatie.

Afspraak 7: Terughoudend met de verkoop van sociale huurwoningen

- Partijen willen voorkomen dat door verkoop van huurwoningen kwetsbare koopwoningen met hoge onderhoudslasten terecht komen bij doelgroepen die dit moeilijk kunnen opbrengen, en waar verduurzaming van de voorraad achterblijft. Bovendien willen partijen voorkomen, dat verkoop leidt tot ongewenste versplintering en dat het herstructureringsproces die in de toekomst nodig is, in de weg zit.
- Verkoop van woningen door woningcorporaties kán om diverse redenen (ook ruimtelijk en financieel) echter toch wenselijk zijn en bijdragen aan het volkshuisvestelijk belang. In de Regionale Woonvisie 2023 – 2028 hebben gemeenten criteria beschreven, op basis waarvan afspraken over de verkoop van sociale huurwoningen kunnen worden gemaakt.
- Bij mogelijke verkoop van sociale huurwoningen door woningcorporaties worden de criteria in de Regionale Woonvisie 2023 – 2028 in overweging genomen.

- De verwachte verkoop van woningen (meerjarig) is onderdeel van de dataset van het regio-SVB. Daarnaast is het verwachte aantal te verkopen woningen vast onderdeel van de ontwikkelde format voor de prestatieafspraken (jaarschijf). Jaarlijks zal worden gemonitord hoeveel sociale huurwoningen er door woningcorporaties zijn verkocht.
- Gedurende de looptijd van de prestatieafspraken zullen woningcorporaties niet meer woningen (aan derden, niet zijnde andere woningcorporaties) verkopen, dan dat er in dezelfde gemeente aan woningen additioneel aan de sociale huurvoorraad worden toegevoegd. In het geval van complexgewijze verkoop dient in eerste instantie de verkoop altijd plaats te vinden aan corporaties. Indien aantoonbaar middels een zorgvuldig proces blijkt dat verkoop aan corporaties niet mogelijk is, kan bij uitzondering overgegaan worden tot verkoop aan een derde partij. Deze uitzonderingsmogelijkheid is eveneens gewaarborgd door de Autoriteit Woningcorporaties (AW), inclusief restricties die als doel hebben de betreffende woningen binnen het sociale segment te behouden, alsmede de naleving van de wettelijk voorgeschreven stappen in het proces.

Afspraak 8: Bijdragen in de aanpak van de kwetsbare particuliere woningvoorraad

- In Parkstad Limburg is sprake van opgave bijzondere opgaven in de particuliere woningmarkt, zowel in de slechte delen van de koopwoningvoorraad, als in de particuliere huurmarkt.
- Gemeenten hebben een belangrijke rol in de sturing op de particuliere woningmarkt. Gemeenten stemmen het beleid wat betreft huisvestingsverordeningen, opkoopbescherming, woningsplitsing, kamerbewoning, huisvesting aandachtsgroepen (bijv. arbeidsmigranten) en urgentiecategorieën, uitvoering Wet goed Verhuurderschap en dergelijke vooraf met elkaar in regionaal verband af alsook met de woningcorporaties en bewonersorganisaties. Deze afstemming gebeurt voordat er een besluitvormingsproces in gang is gezet.
- Woningcorporaties kunnen op diverse manieren bijdragen aan de aanpak van opgaven in de kwetsbare particuliere woningvoorraad, bijvoorbeeld door het 'inponden' (aankopen) van particuliere woningen of door particuliere eigenaren in een renovatie- en / of verduurzamingsaanpak van gespikkeld bezit uit te nodigen om mee te doen in de aanpak van het huurwoningbezit van woningcorporaties.
- Het inponden van particuliere woningen door woningcorporaties kan leiden tot een verbetering van de beschikbaarheid van de sociale huurwoningvoorraad én kan een bijdrage leveren aan herstructurering en/of verbetering van de leefbaarheid, waardoor woongebieden een kwaliteitsimpuls kunnen krijgen.
- Partijen onderschrijven nog steeds de reeds in 2019 gesloten Regionale Prestatieafspraken overeengekomen gezamenlijke ambitie dat woningcorporaties minimaal zo'n 100 woningen per jaar zullen inponden. Jaarlijks zal worden gemonitord hoeveel particuliere woningen door woningcorporaties zijn ingepond. Om woningen via een externe inpondmakelaar in te ponden zijn financiële middelen uit de Stimuleringsregeling Parkstad Limburg beschikbaar gesteld.
- Het inponden van particuliere woningen mag géén negatieve gevolgen hebben voor de reguliere bedrijfsvoering van woningcorporaties ten behoeve van de primaire doelgroep.
- Om inponding door woningcorporaties (financieel) te ondersteunen zijn de afgelopen jaren bijdragen geleverd vanuit de Regio Deal Parkstad Limburg I (2019-2022) en het Volkshuisvestingsfonds 2021. Stadsregio Parkstad Limburg en de Parkstadgemeenten zullen zich blijven inzetten om, door inzet van het netwerk en lobby, de mogelijkheden voor woningcorporaties om bij te dragen aan de opgaven in de kwetsbare particuliere woningvoorraad te vergroten.
- In de renovatie en of verduurzaming van gespikkeld huurwoningbezit van corporaties, zullen gemeenten particuliere eigenaren uitnodigen om mee te doen in de aanpak. Waar mogelijk zullen gemeenten ondersteunen met flankerend beleid (bijvoorbeeld de inzet van subsidies mits beschikbaar en renteloze leningen aan particulieren).
- Stadsregio Parkstad Limburg en de gemeente Heerlen uit het Volkshuisvestingsfonds 2021 en het Volkshuisvestingsfonds 2023 financiële middelen aangevraagd, dan wel toegekend gekregen t.b.v. een grootschalige renovatie/verduurzaming van kwetsbare particuliere woningen in een aantal specifieke wijken (Bloemenbuurt, Brunssum Noord, Schuttersveld, Heerlen Noord (w.o. Vrieheide), de Hopel/Erensteinerveld, Lauradorp en de Baan). Deze financiële middelen worden gedurende de looptijd van deze regionale prestatieafspraken beschikbaar gesteld aan particuliere eigenaren in deze gebieden. Daar waar mogelijk wordt in zo'n wijkaanpak wordt de synergie met de planvorming van corporaties in de renovatie/verduurzaming van sociale huurvoorraad.

Afspraak 9: Relatie met sociaal domein, leefbaarheid en veiligheid

- Partijen onderschrijven het belang van een integrale aanpak bij de herstructurering van buurten met verminderde veerkracht. Naast de fysieke aanpak vanuit de domeinen wonen en openbare ruimte, is de inzet van domeinen zoals veiligheid, zorg, welzijn en onderwijs nodig voor de gewenste verbetering. In een flankerend sociaal programma kan bijvoorbeeld worden ingezet op verbetering van gezondheid, kansen op werk of de schoolopleiding van de wijkbewoners. Afspraken hierover worden gemaakt op lokaal niveau. Gemeenten hebben hierin een trekkersrol. Kennis over succesvolle interventies worden op regionaal niveau met elkaar gedeeld.
- Het verbeteren van de veiligheid is een belangrijk onderdeel van het versterken van de integrale gebiedsgerichte aanpak. Veiligheid heeft een grote impact op de leefbaarheid. In een aantal gebieden waar de komende jaren wordt geherstructureerd, zal worden geëxperimenteerd met de zogenoemde methodiek 'sociaal veilig ontwerp en beheer'. De manier waarop de gebouwde omgeving is vormgegeven, beïnvloedt de veiligheid en veiligheidsbeleving van inwoners. Gemeenten en woningcorporaties gebruiken bij voorkeur het instrument van de veiligheidseffectrapportage (VER), om samen met betrokken partijen de veiligheidsrisico's in een gebied duidelijk te krijgen en oplossingen te zoeken.
- De Parkstadgemeenten zijn voornemens om via de Regio Deal Parkstad Limburg II (2023-2028) de succesvolle Heerlense aanpak 'Sociaal Veilig' in de regio te implementeren om wijken en buurten veiliger te maken. De gemeenten werken in 2024 aan de implementatie van deze aanpak. De aanpak moet structureel onderdeel worden van de integrale herstructureringsaanpak. De corporaties participeren in deze aanpak.
- In een herstructureringsaanpak komen woningcorporaties 'achter de voordeur'. De ervaring leert dat sommige bewoners een of meerdere sociaal-economische problemen kennen. Regelmatig is er sprake van financiële disbalans, waardoor deze bewoners in problemen zijn beland of dreigen te krijgen. In het kader van de Regio Deal Parkstad Limburg I en II (2019-2022 c.q. 2023-2025) en de projecten uit het Volkshuisvestingsfonds (2021 en 2023) zetten woningcorporaties en gemeenten het instrument van de VoorzieningenWijzer in, om de betaalbaarheidsrisico's van de kwetsbare huishoudens terug te dringen door inkomensondersteunende maatregelen en toeslagen maximaal in te zetten.

Afspraak 10: Erfgoed en mijnkoloniën

- Bij de aanpak van wijken met historisch erfgoed is er bijzondere aandacht voor de identiteit van de wijken met een relatie met het mijnverleden. Daarbij staan primair woningen uit de periode tot en met 1945 centraal. In 2024 brengen woningcorporaties Vanhier Wonen, Vincio Wonen, Weller, Woonpunt, Wonen Zuid de totale omvang van de opgaven in mijnkoloniën in beeld en stellen een bidbook/staalkaart van de mijnkoloniën op. De woningcorporaties treden met de betrokken gemeenten in gesprek over hun visie op de (herstructureringsopgaven) mijnkoloniën. De woningcorporaties en betrokken gemeenten onderzoeken de mogelijkheden om de herstructureringsopgaven van de mijnkoloniën binnen maatschappelijk acceptabele financiële kaders uit te kunnen voeren.
- In de Regio Deal Parkstad Limburg II zijn financiële middelen gereserveerd om bij de herstructurering van één of meerdere voormalige mijnwerkerskoloniën te investeren in het behoud / de herbeleving van de identiteitsdragers van mijnwerkerswoningen om daarmee de identiteit en erfgoedwaarde van de wijk te versterken. De Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering zal in 2024 een advies geven aan de regionale regiegroep Regio Deal over de inzet van de gereserveerde Rijksmiddelen. Dit advies zal worden afgestemd met het ROW.

Afspraak 11: Verduurzamingsopgave

- In de Nationale Prestatieafspraken corporaties is vastgelegd om versneld alle sociale huurwoningen van de corporaties met een E, F en G-label uit te faseren. De woningcorporaties maken in de regionale (wens)portefeuillestrategie de voorgenomen aanpak tot en met 2028 inzichtelijk voor de overige partijen. De uitkomsten worden vergeleken met de opgave uit de Woondeal Limburg en de Regionale Woonvisie. De resultaten van het onderzoek worden besproken in het overleg tussen Stadsregio Parkstad Limburg, woningcorporaties en het ROH. Vervolgens worden er nadere afspraken over tempo, locaties en condities voor de realisatie.
- De nationale doelstelling is om in 2050 'gasloos' te zijn. In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat in 2030 landelijk 450.000 sociale huurwoningen van het gas af zijn en 675.000 sociale woningen toekomst klaar hebben geïsoleerd. De woningcorporaties maken in de regionale (wens)portefeuillestrategie de voorgenomen aanpak tot en met 2030 inzichtelijk. De uitkomsten worden vergeleken met de opgave uit de Woondeal Limburg en de Regionale Woonvisie 2023-2028. De resultaten van het onderzoek worden besproken in het overleg tussen partijen. Vervolgens worden er nadere afspraken over tempo, locaties en condities voor de realisatie.
- Nationaal beleid schrijft voor dat woningcorporaties vanaf 2026 bij een CV-vervanging overgaan tot het plaatsen van een (hybride)warmtepomp of een duurzaam alternatief.

B. Regionale beleidsuitwerking/verdieping

In de nieuwe Regionale Woonvisie 2023-2028 staat het regionaal woonbeleid verwoord. Op verschillende deelterreinen is evenwel een verdiepingsslag nodig. Soms ligt het initiatief van de verdieping bij de Stadsregio, soms bij woningcorporaties of het ROW.

Afspraak 12: Complexen in gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat, worden tijdelijk ontzien bij de huisvesting van meer bewoners in een kwetsbare situatie

- In de Regionale Woonvisie is het principe vastgesteld dat complexen waar de leefbaarheid al onder druk staat, tijdelijk worden ontzien bij de huisvesting van (nog meer) bewoners in een kwetsbare situatie.
- Als de leefbaarheid en sociale draagkracht in een complex onder druk staan, kan het wenselijk zijn vrijkomende sociale huurwoningen tijdelijk gerichter toe te wijzen. De woningcorporaties in Parkstad hebben hiervoor in ROW-verband een beleidskader 'maatwerktoewijzen' opgesteld. Het toewijzingsbeleid is echter slechts één instrument in een bredere toolbox om de leefbaarheid in gebieden te verbeteren én zijn slechts toepasbaar op complexen die in bezit zijn van woningcorporaties.
- Op regionaal niveau worden de kwetsbare gebieden vastgesteld, waar de leefbaarheid onder druk staat en waar de complexen gelegen zijn die tijdelijk kunnen worden ontzien. Dit kunnen zowel wooncomplexen betreffen die in bezit zijn van woningcorporaties, als ook particuliere wooncomplexen.
- In het overleg op lokaal niveau met de woningcorporaties worden keuzes gemaakt of, - en welke, - wooncomplexen in aanmerking komen om tijdelijk te worden ontzien bij de huisvesting van meer bewoners in een kwetsbare situatie.
- Op regionaal niveau wordt een toolbox van instrumenten inzichtelijk gemaakt. Op lokaal niveau maken gemeente, woningcorporatie en de betreffende huurdersorganisaties nadere afspraken over de wijze waarop specifieke instrumenten worden ingezet, die bijdragen aan het (tijdelijk) ontzien van de wooncomplexen van de huisvesting van bewoners in een kwetsbare situatie.
- Deze afspraak wordt jaarlijks gemonitord in het bestuurlijk overleg tussen de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering, ROW en het ROH. Er wordt ook gekeken of de maatregel effectief is, en of er nog meer nodig is om de leefbaarheid te verbeteren.

Afspraak 13: Woonruimteverdeling

- Woningcorporaties stemmen het woonruimteverdelingsbeleid met bewonersorganisaties en gemeenten verder af met het oog op een te realiseren collectieve regionale aanpak. Hierbij worden lokale verschillen zichtbaar en bespreekbaar gemaakt. Onderwerpen die daarbij verder aan bod komen zijn voorrangregelingen voor woningzoekenden, huisvesting en verdeling van aandachtsgroepen en maatwerktoewijzing in kwetsbare gebieden.

Afspraak 14: De ontwikkeling van afspraken over de verdeling van de sociale huurvoorraad in de regio

- Conform afspraken die gemaakt zijn op de visiedag 27 oktober 2023 van ROW, ROH en Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van de Stadsregio Parkstad Limburg wordt een 'streefbeeld van wijken' ontwikkeld, met als doel te komen tot afspraken over een betere verdeling van de sociale huurvoorraad in de regio. De basis is een '0-meting' van de verdeling van de sociale huur in de regio. Deze 0-meting wordt in 2024 uitgevoerd.

Afspraak 15: (Park)stadshuwelijken

- In het kader van de Regionale Woonvisie is gesteld, dat de samenstelling van eenzijdige wijken met weinig veerkracht meer dragers nodig hebben en wijken met veel veerkracht meer vragers kunnen opvangen. Om gemengde wijken te realiseren zullen Stadsregio Parkstad Limburg, gemeenten en woningcorporaties samen met marktpartijen de mogelijkheden van (Park)stadshuwelijken onderzoeken. In een (Park)stadhuwelijk trekken woningcorporaties en marktpartijen samen op, om in de regio tot meer evenwichtigere en daarmee meer veerkrachtige wijken te komen. Dat vergt in bepaalde gevallen om een re-design van wijken via herstructurerings- en bouwprojecten waarbij tot een andere mix van sociale huur-, middenhuur- en koopwoningen wordt gekomen.
- Als eerste stap is in 2020 al reeds een eerste kansenkaart ontwikkeld, waarbij de overlap is gezocht in de visies op herstructurering en nieuwbouw van marktpartijen, corporaties en overheid. Daarnaast is afgesproken om een gezamenlijke aanpak (toolbox) te verkennen. Inmiddels worden de eerste locaties waar herstructurering en nieuwbouw op de zelfde of op verschillende locaties samen gaan, op gebiedsniveau uitgewerkt tot concrete businesscases, met als doel om tot uitvoering te komen.

Afspraak 16: Inzicht in het verschil tussen de woonopgave en de financiële mogelijkheden

- De regio Parkstad heeft een kenmerkende en regio-specifieke woonopgave én aanpak. Terwijl de investeringsopgave in Parkstad zeer groot is, beschikken de woningcorporaties in Limburg volgens de rapportage '*Financiële actualisatie van de Nationale Prestatieafspraken*' over een beperkte financiële ruimte. Dit betekent dat de haalbaarheid van de opgaven in de sociale huur sector en de aanpak van de slechte particuliere voorraad onder druk staat. Dit belemmert de integrale – veelal gebiedsgerichte - aanpak in Parkstad. Voorkomen moet worden, dat woningcorporaties investeringsvoornemens temporiseren, waardoor een deel van de opgave dan niet gerealiseerd wordt. In het kader van de Regio Deal Parkstad Limburg II is door het ministerie van BZK en Stadsregio Parkstad Limburg afgesproken om gezamenlijk onderzoek te verrichten naar mogelijkheden om regio-specifieke knelpunten in de woonopgave aan te pakken en om het organiserend en investerend vermogen in de regionale woningmarkt te versterken. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de regionaal te ontwikkelen (wens)portefeuillestrategie voor de sociale woningvoorraad waarbij het verschil tussen de opgaven enerzijds en (financiële) mogelijkheden c.q. realisatiekracht anderzijds zichtbaar wordt gemaakt.

Afspraak 17: WOM/Businessmodellen/organisatiekracht

- Er is een mismatch tussen vraag en aanbod in de woningmarkt in Parkstad, waardoor (een deel van) de volkshuisvestelijke opgave en vernieuwing van de voorraad sterk achter blijft. De opgaven in de woningmarkt en de leefbaarheidsproblemen als gevolg daarvan, vragen om een andere schaal van betrokkenheid, inzet en investeringen van partijen en domeinen dan wat we tot op heden gewend.
- Om maatschappelijke kosten te kunnen ombuigen naar baten is een coalitie vereist, waarin consensus bestaat over belangen en de inbreng door de partijen in termen van investeringen en de verdeling van de baten. De publieke en private sector zal de samenwerking deels soms anders gaan organiseren en andere juridische, fiscale of organisatorische constructen inzetten om opgaven in de woningmarkt aan te pakken. De Stadsregio Parkstad Limburg, de woningcorporaties en marktpartijen gaan hierover de samenwerking aan.
- Onderwerp van gesprek c.q. van onderzoek in samenwerking met het Ministerie van BZK is de Wijkontwikkelingsmaatschappij, waarbij primair wordt ingezet op fiscale vrijstelling van overdrachtsbelasting, maar waarbij ook nog meer organisatorische en bestuurlijke focus en betrokkenheid bij partijen ontstaat.

- Ook het grondbeleid vormt aanleiding om tot een strategische samenwerking te komen.

Afspraak 18: Regionale Prestatieafspraken en (lokale/regionale) woonzorgvisie

- De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de totstandkoming van de (regionale/lokale) woonzorgvisie (zie afspraak 4). Zij hebben een regisserende rol richting de betrokken partijen in de totstandkoming ervan. Woningcorporaties participeren in het traject en leveren bij de totstandkoming en de invulling hiervan een actieve bijdrage. Daarbij bestaat wel de behoefte aan een eenduidige rol- en taakopvatting van betrokken partijen en van het sociaal domein. Vanwege de raakvlakken die hierdoor op onderdelen ontstaan met de Regionale Prestatieafspraken hebben partijen gemeend de afbakening gezamenlijk te duiden, waarmee in het kader van de Regionale Prestatieafspraken beoogd wordt tot concrete afspraken te kunnen komen voor zover volkshuisvestelijk van toepassing.

C. Ondersteunende instrumenten

Afspraak 19: Regionale woonbehoefteonderzoeken

- Om de inzichten in de woonbehoefte actueel te houden, voert Stadsregio Parkstad Limburg elke 2 jaar een regionaal woonbehoefteonderzoek uit. Bij een actualisatie van het woonbehoefteonderzoek, worden woningcorporaties betrokken en zullen de resultaten beschikbaar worden gesteld aan het ROW en het ROH.

Afspraak 20: Inzicht in gegevens Thuis in Limburg

- Om een adequaat en goed woonbeleid te voeren hebben gemeenten actueel inzicht nodig in verhuisstromen en toewijzingen. Woningcorporaties in Parkstad gebruiken hiervoor het platform van Thuis in Limburg. Het ROW heeft reeds toegezegd om elk kwartaal op regio- en gemeenteniveau een rapportage beschikbaar te stellen aan de Stadsregio en de Parkstadgemeenten.

Afspraak 21: Woonatlas Parkstad

- Om vraag en aanbod te kunnen volgen en realisatie van de doelstelling te monitoren heeft Stadsregio Parkstad Limburg - mede in opdracht van Parkstadgemeenten, het ROW en het ROH - een gezamenlijk GIS-systeem laten ontwikkelen: Woonatlas Parkstad. Dit systeem is sinds 2020 actief. De jaarlijkse reguliere abonnementskosten worden rechtstreeks door E,til bij het ROW, de gemeenten en Parkstad in rekening gebracht (ieder voor zijn eigen deel). Bij het ROH worden geen abonnementskosten in rekening gebracht.
- Stadsregio Parkstad Limburg stelt de Woonmonitor beschikbaar via de Woonatlas Parkstad. Woningcorporaties gebruiken het platform om het regio-SVB inzichtelijk te maken en houden dit actueel. Wonen Limburg stelt de RIGO-cirkels in het systeem beschikbaar.
- Afsproken is, dat na ingebruikname van het systeem in 2020 jaarlijks op basis van ervaringen en van een regionaal te ontwikkelen (wens)portefeuillestrategie voor de sociale woningvoorraad bepaald wordt of en zo ja waar doorontwikkeling van het systeem gewenst is en op welke wijze de data eventueel meer structureel van aard geanalyseerd worden. Dit mede als basis voor beleidskeuzen. Bepaalde doorontwikkelingen zijn voorzien, andere zullen vragen om extra budget. Als dit zich voordoet wordt dit aan het ROW en aan Parkstad voorgelegd.

Afspraak 22: VoorzieningenWijzer

- Het ROW en de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering hebben afgesproken om de komende drie jaar wederom de VoorzieningenWijzer collectief regionaal in te zetten. Het ROW heeft het belang van het voortzetten van de Voorzieningenwijzer onderstreept. Het doel is om met de VoorzieningenWijzer in ieder geval in (minimaal) acht geselecteerde focusgebieden van de Regio Deal Parkstad Limburg II actief te benaderen en uit te nodigen om zich te laten adviseren. Doel voor de periode 2023 – 2026 is om minimaal 1.000 kwetsbare huishoudens hiervoor te benaderen. Partijen zetten het instrument ook in bij projecten die worden ondersteund vanuit het Volkshuisvestingsfonds. Het instrument wordt geïmplementeerd in de gemeentelijke organisaties en woningcorporaties, zodat het ook gebruikt kan worden bij reguliere contactmomenten met huurders en burgers. Het doel is om de

betaalbaarheidsrisico's van de kwetsbare huishoudens terug te dringen door onderbenutting van inkomensondersteunende maatregelen en toeslagen te voorkomen. Zowel de woningcorporaties (gezamenlijk), en de gemeenten (gezamenlijk) dragen in totaal €95.000,- bij. Vanuit de Regio Deal Parkstad Limburg II is een bedrag van €190.000,- toegekend.

5. Regionale projectenportefeuille wonen en leefbaarheid

De regionale prestatieafspraken bevatten ook een projectenportefeuille, om regionaal regie te voeren op de regionale transformatieopgave. Deze projectenportefeuille bevat zowel mogelijke, nieuwe projecten, als projecten die gehonoreerd zijn voor een financiële bijdrage. In een aantal gevallen is bij de subsidieaanvraag afgesproken om afspraken vast te leggen in de regionale prestatieafspraken:

- Stadsregio Parkstad Limburg heeft in 2021 voor een 13 herstructureringsprojecten financiële bijdragen ontvangen uit het Volkshuisvestingsfonds 2021. De betrokken woningcorporaties (HEEMwonen, Weller, Wonen Zuid) zullen de woningen - die in het kader van het Volkshuisvestingsfonds 2021 worden aangekocht en (tijdelijk) geëxploiteerd of gebouwd - langjarig betaalbaar houden.
- Stadsregio Parkstad Limburg heeft in 2023 en 2024 voor een 9 projecten een financiële bijdrage vanuit het Rijk ontvangen uit de 5^e tranche Woningbouwimpuls om sneller, méér betaalbare woningen te realiseren. Dit geldt onder andere voor het projecten Schimmert Centrum in de gemeente Beekdaelen (63 sociale huurwoningen), vmlg. DSM-locatie in de gemeente Heerlen (72 sociale huurwoningen en 44 middeldure huurwoningen), Industriestaat in de gemeente Kerkrade (20 sociale huurwoningen) en de Schilterstraat in gemeente Simpelveld (50 sociale huurwoningen). Uit de beschikking van de Rijksmiddelen aan de Stadsregio Parkstad Limburg vloeit voort, dat langjarige betaalbaarheid van deze woningen geborgd moet worden.
- Stadsregio Parkstad Limburg heeft in 2023 voor 23 projecten vanuit het Rijk financiële bijdragen ontvangen uit de Startbouwimpuls die als doel heeft om vertraging in de bouw van woningen te voorkomen. Stadsregio Parkstad Limburg stelt deze financiële middelen zoals afgesproken beschikbaar aan de ontwikkelende partijen. Uit de beschikking van de Rijksmiddelen aan de Stadsregio Parkstad Limburg vloeit voort, dat langjarige betaalbaarheid van deze woningen geborgd moet worden. Daar waar woningcorporaties een financiële bijdrage vanuit de Rijksregeling ontvangen voor de bouw van sociale huurwoningen, wordt de langjarige betaalbaarheid van deze woningen door de betrokken woningcorporaties (HEEMwonen, Wonen Limburg, Wonen Zuid en Vincio Wonen) geborgd.
- Stadsregio Parkstad Limburg heeft in 2023 en 2024 voor 10 herstructureringsprojecten vanuit het Rijk financiële bijdragen ontvangen uit het Volkshuisvestingsfonds. Deze dienen te worden opgenomen in de regionale prestatieafspraken.

Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering

Tim Weijers
Voorzitter

Regionaal Overleg Woningcorporaties Parkstad

Wim Hazeu
Voorzitter

Regionaal Overleg Huurdersorganisaties Parkstad

Rene Sulmann
Voorzitter

	Naam Project	Gemeente	Betrokken woningcorporatie	Volkshuisvestingsfonds	Woningbouwimpuls	Startbouwimpuls	Regio Deal	DU Bevolkingsdaling
1.	Verduurzaming Bloemenbuurt	Beekdaelen	Weller	X				
2.	Revitalisering Schinveld centrum	Beekdaelen	Weller	X			X	
3.	Holikiday Nuth	Beekdaelen	Wonen Limburg			X		
4.	Wijkaanpak Nuinhof	Beekdaelen	Wonen Zuid	X			X	
5.	Schimmert Centrum	Beekdaelen	Wonen Zuid		X			
6.	Schuttersveld	Brunssum	Weller	X				
7.	Rumpenerstraat	Brunssum	Weller	X			X	
8.	Brunssum Noord	Brunssum	Weller	X				
9.	Emma	Brunssum	Wonen Limburg			X		
10.	Entree Dorpsstraat	Brunssum	Wonen Limburg			X		
11.	Raadhuisstraat	Brunssum	Wonen Limburg			X		
12.	Beemdenborg	Heerlen	Vincio Wonen			X		
13.	De Dem	Heerlen	Vincio Wonen					
14.	Beersdal	Heerlen	Vincio Wonen	X				
15.	MSP	Heerlen	Vincio Wonen, Woonpunt, Weller		X			
16.	De Slak / Slakhorst	Heerlen	Woonpunt		X		X	X
17.	Kleine Kastelenbuurt	Heerlen	Woonpunt				X	X
18.	Boshouwersheide	Heerlen	Woonpunt					
19.	Versielenbosch	Heerlen	Woonpunt		X			
20.	GMS	Heerlen	Wonen Limburg; Weller; Vincio Wonen				X	X
21.	Vrieheide	Heerlen	Wonen Limburg; Weller				X	X
22.	Heerlerheide	Heerlen	Weller					
23.	Heerlerbaan	Heerlen	Weller					
24.	Douve Weijen	Heerlen	Wonen Zuid					
25.	Molenberg	Heerlen	Wonen Zuid					
26.	Schinkel Noord	Heerlen	Wonen Zuid		X			
27.	Burg. Gijzelslaan	Heerlen	Wonen Limburg			X		
28.	Dr. Jaegerstraat	Heerlen	Wonen Limburg			X		
29.	Spoorsingel	Heerlen	Wonen Limburg			X		
30.	Aldenhofpark	Heerlen	Wonen Limburg					
31.	Klompstraat 30	Heerlen	Wonen Limburg					
32.	DSM	Heerlen	Wonen Limburg		X			
33.	Rolduckerveld	Kerkrade	Wonen Zuid, HEEMwonen	X		X	X	X
34.	De Hopel / Erensteinerveld	Kerkrade	HEEMwonen	X				
35.	Bleijerheide	Kerkrade	HEEMwonen	X			X	X
36.	Mucherveld	Kerkrade	HEEMwonen	X				

37.	Akerstraat-Kremerstraat	Kerkrade	HEEMwonen	X				
38.	Spekholzerheide	Kerkrade	HEEMwonen	X				
39.	Centro Meta	Kerkrade	HEEMwonen			X		
40.	Industriestraat	Kerkrade	Wonen Zuid		X			
41.	Hoogstraat	Landgraaf	HEEMwonen				X	
42.	Oud Nieuwenhagen	Landgraaf	HEEMwonen	X			X	X
43.	Driehoek SRH	Landgraaf	HEEMwonen	X				
44.	Romeinenplein	Landgraaf	HEEMwonen	X				
45.	Lauradorp	Landgraaf					X	X
46.	Schilterstraat	Simpelveld	Krijtland wonen		X		X	X
47.	De Baan	Simpelveld	Krijtland wonen	X				X
48.	Voerendaal Centrum	Voerendaal					X	
49.	OCK	Voerendaal						X
50.	Inpondmakelaar	Parkstad	Wonen Limburg, Wonen Zuid, Weller, Woonpunt, HEEMwonen, Vincio Wonen				X	X
51.	Voorzieningenwijzer	Parkstad	Alle woningcorporaties				X	

Bijlagen:

Landelijke prestatieafspraken corporaties

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

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

Beschikbaarheid:

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

Betaalbaarheid:

- Gemeente legt in Woonvisie vast hoe groot de omvang sociale huur moet zijn
- Gemeente legt in Woonvisie vast hoe groot de omvang woningen <550,- moet zijn
- Intensiveren samenwerking Vroegsignalering en schuldhulpverlening
- Corporaties realiseren v.a. 2023 isolatiemaatregelen zonder huurverhoging
- Inzet op verbreden middenhuurwoningen
- Middenhuur bij voorrang naar doorstromers vanuit sociale huur
- Zo nodig inzet doorstroom/seniorenmakelaars
- Inkomensafhankelijke huurverhoging (wel/niet) moet vastgelegd worden in prestatieafspraken

Wonen met zorg:

- Gemeente is verplicht een woonzorgvisie op te stellen in 2023 (+vastgestelde hebben vanaf 2024)
- Zorg en welzijnsorganisaties betrekken bij prestatieafspraken
- Corpo's landelijk: 50.000 extra eenheden geclusterde woonvormen in 2030

- Corpo's landelijk: jaarlijks 40 mio investeren in levensloopgeschikt maken
- Landelijk kader gericht op doorstroming ouderen

Duurzaamheid:

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

Leefbaarheid:

- Gemeente voert regie op wijkgerichte aanpak kwetsbare gebieden
- Corpo's investeren jaarlijks 200 mio extra in woningverbetering (asbest-brandveilig ed)
- Samenwerking met maatschappelijke partners verder verbeteren
- Wetsvoorstel gebruik persoonsgegevens corporaties
- Corpo's landelijk: jaarlijks 75 mio extra in leefbaarheid
- Corpo's herstructureren bestaande voorraad en differentiëren
- Gemeente neemt regie in aanpak particuliere voorraad. Mogelijk rol corpo's
- Tot 2026 is 600 mio beschikbaar uit VHV-fonds
- Streefcijfer 30% sociale huur per gemeente. Interventiemogelijkheid provincie
- Gemeenten opstellen verordening uitstroom opvang en medische/sociale urgentie (Programmaliijn een Thuis voor iedereen)
- Corpo's realiseren 50.000 geclusterde wooneenheden (in 20230)
- Corpo's jaarlijks 40 mio extra levensloopbestendig maken woningen
- Opstellen kader gericht op doorstroming ouderen

Proces:

- Provincie/gemeenten> regionale woondeals met concrete locaties en uitvoeringsafspraken (in overleg corpo's en HBV's)
- Regionale woondeals basis voor prestatieafspraken
- Gemeente stelt in 2023 woonZORGvisie op en heeft vanaf 2024 verplicht een vastgestelde woonzorgvisie
- In woonzorgvisie gewenste omvang sociale huur, middenhuur en huur<550,-
- O.b.v. regionale woondeals en woonzorgvisie herijken meerjarige PA
- Corporaties dragen naar vermogen bij aan realisatie woonzorgvisie / gemeente maakt mogelijk (oa passende grondprijzen)
- Vastleggen wederkerigheid PA in wetsvoorstel "Versterking regie Volkshuisvesting"

- Rijk neemt landelijke prestatieafspraken op in VHV-prioriteiten
- Zorg en welzijnspartners betrekken bij prestatieafspraken

Woondeal Limburg : Afspraken Parkstad Limburg

In de Woondeal Limburg d.d. 9 maart 2023 zijn de Nationale Prestatie Afspraken en het Limburgse “bod” nader uitgewerkt. Door de stadsregio Parkstad Limburg is de ambitie voor de bouw van minimaal 6.775 woningen tot en met 2030 opgevoerd in deze woondeal. Hiervan zijn minimaal 2.430 sociale huurwoningen en 2.020 woningen voor midden inkomens (koop < euro 355.000,- en huur < euro 1.000,--).

Daarnaast wordt ingezet op de realisatie van 375 flexwoningen, zodat de bouwproductie en beschikbaarheid op relatief korte termijn verhoogd kan worden.

Toelichting op betaalbaarheidsklassen en indicatie doelgroepen, prijspeil 01-01-2024 (thema Betaalbaarheid):

Goedkoop	Netto huur tot en met de kwaliteitskortingsgrens € 454,47	Doelgroep jongeren 18-23 jaar en allerlaagste inkomens
Betaalbaar 1	Van kwaliteitskortingsgrens tot en met de eerste aftoppingsgrens € 650,43	Doelgroep 1 en 2 persoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
Betaalbaar 2	Van eerste aftoppingsgrens tot en met de tweede aftoppingsgrens € 697,07	Doelgroep 3 en meerpersoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
Duur	Van tweede aftoppingsgrens tot en met de liberaliseringsgrens € 879,66	Doelgroep inkomen van huurtoeslaggerechtigd tot DAEB-grenzen
Middenhuur	Boven de liberaliseringsgrens Vanaf € 879,66 tot € 1.123,13	Doelgroep hogere (midden)inkomens