

Kansrijk wonen voor iedereen, nu en in de toekomst in **Beekdaelen**

Meerjarig kader
prestatieafspraken
2025-2028



Inleiding

De gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties (hierna “we”) zijn er voor iedereen die in de gemeente Beekdaelen ondersteuning nodig heeft bij het (financieel) organiseren van een eigen thuis. Een ‘thuis’ staat voor meer dan vier muren en een dak. Net zo belangrijk zijn een prettige, toekomstbestendige leefomgeving, een leefwereld die voldoende zingeving biedt en een netwerk dat voorziet in benodigde hulp en ondersteuning.

We doen het samen

Samen werken we aan het bieden van dat thuisgevoel. Over onze ambities en doelen en de bijdrage die we hier elk aan leveren maken we prestatieafspraken. Dat doen we nadrukkelijk in gemeenschappelijk- en in gelijkwaardigheid. Alleen zo kunnen we er samen voor zorgen dat er voldoende passende, betaalbare én duurzame woningen zijn. En dat mensen kunnen wonen in leefbare buurten met de ondersteuning die ze nodig hebben.

De prestatieafspraken gaan over hoe we elkaar in staat stellen om bij te dragen aan de opgaven waar we voor staan. Op basis van wederkerigheid, en elk vanuit zijn eigen rol, mogelijkheid en verantwoordelijkheid. We vragen elkaar in redelijkheid om elkaar te helpen om opgaven te realiseren. Die wederzijdse hulp is wel nodig om te realiseren en te versnellen. Zo hebben we gezamenlijke en richtinggevendende meerjarige doelen en ambities. Geven ontwikkelingen in Rijks, Provinciaal en Regionaal beleid aanleiding om bij te stellen, dan is daarvoor ruimte in deze meerjarige prestatieafspraken.

Opgaven op het brede gebied van wonen

De opgaven vinden hun oorsprong in maatschappelijke ontwikkelingen, gevolgd door wet- en regelgeving en bestaande afspraken tussen overheden en belangenorganisaties en uitvoerende partners. De opgaven en doelstellingen op het brede gebied van wonen zijn vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken en op provinciaal niveau vertaald naar de Limburgse Woondeal. In Parkstad hebben gemeenten regionale meerjarige prestatieafspraken (2024-2028) met corporaties en huurdersorganisaties gemaakt waarin de opgaven en doelen voor de Parkstadregio specifiek zijn gemaakt. Daarnaast heeft de gemeente Beekdaelen haar ambities op het gebied van wonen vastgelegd in de Regionale Woonvisie 2023-2028 Parkstad Limburg en de lokale Woonvisie 2023-2028 gemeente Beekdaelen. In dit voorliggend meerjarig kader voor prestatieafspraken is bij elk thema aangegeven wat de bovenliggende opgaven zijn en wat dat betekent voor Beekdaelen.

Meerjarig kader prestatieafspraken

In dit nieuwe ‘meerjarig kader prestatieafspraken Beekdaelen’ spreken gemeente, corporaties en huurdersorganisaties in Beekdaelen af aan hoe zij de komende jaren in gezamenlijkheid gaan bijdragen aan de opgaven op het gebied van wonen. Daarbij staan vijf thema’s centraal: (1) beschikbaarheid, (2) betaalbaarheid, (3) wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen, (4) leefbaarheid en (5) duurzaamheid.

In dit meerjarig kader voor prestatieafspraken zijn de richting en ambities voor Beekdaelen over een langere termijn (4 jaar) benoemd, waar mogelijk vertaald in concrete doelen binnen de looptijd. De richting, ambities en doelen in het lokaal meerjarig kader voor prestatieafspraken, geven tenminste antwoord op de doelen en opgaven uit de Nationale prestatieafspraken, de Woondeals, de regionale prestatieafspraken en de regionale en lokale Woonvisies. Om doelen en ambities concreet te maken, gebruiken we waar mogelijk meetpunten die aansluiten op de overkoepelende Nationale Prestatieafspraken en provinciale Woondeal.

Jaarlijkse prestatieafspraken (jaarschijf)

Het meerjarig kader geeft richting aan de langere termijn en voedt de jaarlijks op te stellen jaarschijf voor de prestatieafspraken. In de jaarschijf leggen we vast hoe we in het betreffend prestatiejaar concreet bijdragen aan de meerjarige doelen. Ook hier sluiten we waar mogelijk aan bij concrete meetpunten. Daarnaast maken we concrete afspraken over samenwerking en uitwerking van (gezamenlijk) beleid. Door jaarlijkse evaluatie van de prestatieafspraken volgen we of de meerjarige doelen binnen bereik liggen en of er noodzaak is om bij te sturen en of extra inspanning te leveren. De jaarschijf en de evaluatie daarvan zijn afzonderlijke documenten die elk jaar opnieuw worden vastgesteld

Woondeal Limburg

In 2023 heeft het Rijk via Woondeals met Provincies bindende prestatieafspraken gemaakt ten behoeve van het bereiken van bovenstaande doelen. Voor de Provincie Limburg zijn deze in 2023 vastgelegd in de Woondeal Limburg. Hierin wordt toegewerkt naar een goede balans op de Limburgse woningmarkt. Tot en met 2030 behelst dit in de Provincie Limburg dat er 26.550 woningen moeten worden toegevoegd. Onderdeel hiervan zijn 10.200 sociale huurwoningen en 5.900 middenhuur woningen. Regionaal (Regio Parkstad Limburg) houdt vorengenoemde bruto 6.775 extra woningen in. Het naar rato voor de gemeente Beekdaelen betekent dit het realiseren van 900 extra woningen (t/m 2030), waarvan er 2/3 in het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur of betaalbare koop). In lijn met de nieuwe regionale en lokale woonvisie 2023-2028 en in samenwerking met de stadsregio, woningcorporaties en marktpartijen maken we plannen om tot uitvoering van bovengenoemde woningbouwopgave te komen. Concreet: in 2025 komen we tot een overzicht van ontwikkellocaties vanuit de gemeente dat als bespreekstuk en monitoringsdocument kan dienen op welke wijze de (tenminste) 900 woningen ingevuld gaan worden en waar.

Veranderende kaders

Maatschappelijke ontwikkelingen en daaruit voortvloeiende doelen en wet- en regelgeving, zijn voortdurend aan verandering onderhevig. Ook de doorvertaling van landelijke kaders naar visie en beleid op lokaal niveau (denk aan de op te stellen Woonzorgvisie, de invulling van de Rijksprogrammalijs "Een Thuis voor Iedereen", het verplicht instellen van een huisvestingsverordening met minimaal een urgentieregeling of het uitwerken van de Transitivisie Warmte naar wijkuitvoeringsplannen), kan leiden tot nieuwe inzichten en opgaven. Deze meerjarige prestatieafspraken zijn opgesteld naar de kennis van eind 2024. Verandering van opgaven en voortschrijdend inzicht kan aanleiding zijn om (onderdelen uit) de meerjarige prestatieafspraken tussentijds te herzien of aan te vullen. De Nationale Prestatieafspraken en de Woondeals zullen overigens ook worden herzien. Hierover gaan partijen tijdig met elkaar in overleg en komen waar nodig tot bijstelling.

Goed wonen in Beekdaelen. Samen maken wij het verschil!

Ambities Beekdaelen conform Woondeal Limburg

Zelfstandige woningen in Beekdaelen naar eigendom en huurklasse per 01-01-2024					
Koop		Corporatie sociaal		Overig huur (geliberaliseerd)	
11.907	72%	2951	18%	1717	10%

Woondeal & ambities		
Aantallen Woondeal Parkstad t/m 2030	Totale opgave	6775
Aantallen Woondeal Parkstad t/m 2030	Sociale huur	2430
Aantallen Woondeal Beekdaelen t/m 2030	Totale opgave	900
Woondeal 2022 t/m 2030 (=9jaar)		
MJPA t/m 2028 (=7jaar)	MJPA betreft 7/9 deel Woondeal =	78%
	t/m 2028	t/m 2030
Deel Beekdaelen (t/m 2028 = 78% van 900)	702	900
Sociale huur (uitgangspunt 30% van nieuwbouw)	211	270
Middenhuur/betaalbare koop (2/3)	257	330
Duur (boven 2/3)	234	300
Huidig aandeel sociale huur	18%	Ambitie groei van het aandeel sociale huur
Referentie: Voor groei sociale huur met	1%	Om 1% te groeien in de sociale huur, is een netto toevoeging benodigd van 332 sociale huurwoningen.

Corporaties gezamenlijk	Reeds gerealiseerd			Te realiseren				Doorkijk Woondeal		Totaal
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
Sociale huur	0	0	48	49	37	27	57	7	7	232

Toelichting tabel: Genoemde aantallen zijn indicatief betreffen zowel harde plannen als ambities en onderzoeksprojecten naar de inzichten van nu. De tabel heeft als doel inzichtelijk te maken welk deel van de in de Woondeal afgesproken nieuwbouwontwikkeling in Beekdaelen gerealiseerd kan worden als alle huidige voorgenomen plannen uitgevoerd kunnen worden. Voor daadwerkelijke realisatie is samenwerking nodig om tot een (financieel) haalbare en vergunbare ontwikkeling te komen. Genoemde aantallen betreffen bruto toevoegingen (exclusief sloop, aankoop en verkoop).

Kansrijk wonen in:

Gemeente Beekdaelen 2025-2028

Woningplannen corporaties en gemeenten 2025-2028:

- 71 woningen sloop
- 171 woningen nieuwbouw
- 31 woningen aankoop
- 95 woningen verkoop
- 391 woningen renovatie



Leefbaarheid

Gebiedsgericht samenwerken ter voorkoming van:

- Woonoverlast
- Woningvervuiling
- Damoclesbeleid



Verder zetten we in op:

Een ondersteunende toegankelijke en passende woonomgeving welke ontmoeting en de gezondheid stimuleert.

Woonzorgvisie

Regionaal in ontwikkeling voor voldoende en geschikte huisvesting van ouderen en aandachtsgroepen.



Duurzaamheid

Transitievisie Warmte 2.0

Voorlichting en gedragsverandering
49% CO2-reductie in 2030

We verbeteren energieprestaties van woningen om woonlasten te verminderen en CO2-uitstoot te reduceren. Aanpak van de volgende gebieden ? in Beekdaelen.



Betaalbaarheid

Samenwerken om de totale woonlasten betaalbaar te houden voor de doelgroep door o.a.:

- Gematigd huurbeleid
- Verlaging energielasten door verduurzaming
- Voldoende betaalbare woningen
- Vroegtijdige aanpak en hulp bij betalingsproblemen en schulden



Sociaal-Maatschappelijk

Gezamenlijk met partijen als politie, zorg- en welzijnsinstanties en bewoners zetten wij in op behoud en waar nodig verbetering van een goede leefbaarheid, met aandacht voor de sociale en fysieke omgeving en veerkracht in de kernen/wijken.

Met aandacht voor ouderen en (bijzondere) aandachtsgroepen. We zetten in op toekomstbestendige kernen/wijken met een goede balans aan diversiteit.



Samenwerking

We werken nauw samen met maatschappelijke partners.

Hierin zijn kernwaarden: gemeenschappelijke doelen, transparantie, elkaar respecteren en steunen, faciliteren en elkaar aanspreken.



Levensloop geschikte woningen

Met de BAT-labeling van woningen maken we de geschiktheid van het sociale huurwoningaanbod voor mensen met een zorgvraag en/of mobiliteitsbeperking inzichtelijk.





We zorgen er samen voor dat er in Beekdaelen voldoende goede woningen beschikbaar zijn voor iedereen die in Beekdaelen wil wonen. We vinden ook dat die woningen moeten liggen in gemengde en veerkrachtige buurten en wijken. Daarom werken we niet alleen aan voldoende woningen, maar ook aan een goede mix van sociale-, midden- en dure huur en koopwoningen. De corporaties richten zich primair op het sociale huursegment, maar als de markt het niet oppakt en meer differentiatie binnen het corporatiebezit gewenst is, behoort gerichte realisatie van middenhuur tot de mogelijkheden. Met 18% is het aandeel sociale huurwoningen in Beekdaelen lager dan de andere Parkstadgemeenten en het landelijke streefcijfer van 30%. In Beekdaelen willen we daarom inzetten op het vergroten van het aandeel sociale huur.

We stemmen de kwaliteit en het aanbod sociale (en eventueel midden) huurwoningen af op de toekomstige vraag. Dit doen we door uitvoering van de strategieën sloop, nieuwbouw, renovatie, verkoop en aankoop. We realiseren ons dat de fysieke transitie van het woningaanbod een lange doorlooptijd kent. Mede met het oog op de gewenste differentiatie in buurten en wijken en de gewenste groei in het aanbod sociale huurwoningen, is het des te belangrijker de transitiemogelijkheden die voorbij komen zorgvuldig te benutten. Daarbij hebben we elkaar nodig.

1. Aanbod sociale huurwoningvoorraad

Wij stemmen het aanbod aan sociale huurwoningen af op de veranderende vraag, zowel kwalitatief als kwantitatief. In kwantitatieve zin sturen we op de beschikbaarheid van voldoende woningen voor de doelgroep van beleid. In kwalitatieve zin werken we aan technisch goede, veilige en duurzame woningen, die passen bij de vraag van verschillende doelgroepen. Uit het recent geactualiseerde woonbehoefteonderzoek van Stec blijkt dat in Beekdaelen de behoefte aan levensloopbestendige appartementen en grondgebonden nultredenwoningen het grootst is.

Als vertrekpunt voor de formulering van onze ambities is in onderstaande tabel het totale woningbezit van de corporaties in Beekdaelen opgenomen, verdeeld naar woningtype en huurprijsklasse.

Woningaanbod corporaties naar type huurprijscategorie Beekdaelen per 1-1-2024					
	Eéngzinswoning	Gestapeld zonder lift	Gestapeld met lift <4 woonlagen	Gestapeld met lift >4 woonlagen	TOTAAL
Goedkoop (€454,47)	97	166	12	0	275
Betaalbaar 1 (€454,48-€650,43)	1051	572	297	0	1920
Betaalbaar 2 (€650,44-€697,07)	267	28	9	0	304
Duur (€697,08-€879,66)	305	0	81	0	386
Geliberaliseerd (vanaf €879,67)	47	0	6	0	53
TOTAAL	1767	766	405	0	2938



Gezamenlijk geven we uitvoering aan de kwantitatieve én kwalitatieve opgaven, waarbij we extra aandacht hebben voor het toevoegen van levensloopgeschikte appartementen én grondgebonden nultredewoningen. Door de juiste woningen op de juiste plek te realiseren dragen we ook bij aan de doorstroming en komen er andere woningen vrij voor bijvoorbeeld starters of gezinnen. Bij nieuwbouw houden we balans tussen de gewenste kwaliteit en een (financieel) haalbare planontwikkeling. Om te voldoen aan de doelstelling om te groeien in het aandeel sociale huurwoningen in Beekdaelen, hanteren we als uitgangspunt dat bij een wijziging van het omgevingsplan tenminste 30% in het sociale huursegment wordt gerealiseerd.

2. Transitie sociale huurwoningvoorraad

We stemmen het aanbod sociale huurwoningen af op de toekomstige vraag. Dit doen we door uitvoering van de strategieën sloop, nieuwbouw, renovatie, verkoop, aankoop en herbestemming. Met de categorie onderzoek bereiden wij de besluitvorming voor de toekomstige strategie voor. Ook sturen wij op een goede technische kwaliteit door onderhoud uit te voeren. We zorgen er ook samen voor dat we voor de uitvoering van de transitiestrategieën komen tot een haalbare planontwikkeling en faciliteren elkaar hierin. Om bij te dragen aan de gewenste transitieopgave benoemen we de volgende ambities voor de periode 2025-2028:

Sloop

Opgave:

Behalve het vergroten van het woningaanbod werken we ook aan het kwalitatief aanpassen van het aanbod op de (toekomstige) vraag. We slopen daarom woningen om kwalitatief passende woningen terug te bouwen. Met sloop en vervangende nieuwbouw wordt het aandeel sociale huurwoningen niet vergroot. In de Woondeal Limburg en Regionale prestatieafspraken is afgesproken dat corporaties in Parkstad 2500 woningen slopen t/m 2030 (1950 woningen t/m 2028). Naar rato van het corporatiebezit in Beekdaelen zou dit (als referentie) een sloopopgave van 156 woningen t/m 2028 omvatten. De sloopopgave in Parkstad is evenwel niet evenredig over de Parkstadgemeenten verdeeld. In Beekdaelen kijken we waar sloop met vervangende nieuwbouw nodig is om de gewenste woonkwaliteit te realiseren. We maken hier afspraken over in de jaarschijven prestatieafspraken.

Voldoen woningen binnen ons aanbod vanuit kwalitatief oogpunt niet meer aan de wensen en eisen van deze tijd, dan sturen wij op sloop. Daarmee maken wij ruimte om kwalitatief passende woningen terug te bouwen. In de periode 2025-2028 verwachten we (WZ: 40, WL: 0, WELLER: 8, ZW: 23) woningen te slopen.

Nieuwbouw

Opgave:

De nieuwbouwoopgaven uit de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) zijn in de Woondeal Limburg en de Regionale Prestatieafspraken Parkstad vertaald naar het toevoegen van tenminste 26.550 woningen voor Limburg (2023-2030), waarvan 6.775 woningen in Parkstad en waarvan 2/3 betaalbaar. Corporaties realiseren in Parkstad t/m 2030 tenminste 2430 sociale huurwoningen. Naar rato van Beekdaelen betekent dit een nieuwbouwoopgave van 900 woningen t/m 2030 (702 woningen t/m 2028), zowel door toevoeging als vervangingsopgave. Hiervan zijn er tenminste 211 sociale huur (t/m 2028) en 257 middenhuur en betaalbare koop.



Voor een groei van het aandeel sociale huurwoningen van 18% naar 19% is een netto toevoeging van circa 332 sociale huurwoningen nodig.

Met nieuwbouw sturen we op het toevoegen van woningen die aansluiten bij de huidige en toekomstige markt vraag. Daarbij gaat onze aandacht ook uit naar de behoefte aan nieuwe en andere woonvormen. Bijvoorbeeld op gebied van toe- en doorgankelijkheid, zorggeschiktheid of de vraag naar extra (tijdelijke) of andere woningen vanuit bijzondere doelgroepen. Daarnaast heeft de verduurzaming van het woningaanbod middels nieuwbouw blijvend aandacht, mede gericht op het verlagen van de totale woonlasten voor de huurders. In de periode 2025-2028 zetten we in op het bouwen (toevoeging en vervangingsopgave) van (WZ: 92, WL: 25, WELLER: 15, ZW: 39) nieuwe woningen.

Verkoop

Onze verkoopdoelstelling richt zich op het invullen van de transitieopgave, waarmee wij ons aanbod afstemmen op de toekomstige vraag. Verkoop is geen doel op zich, maar staat in dienst van het bereiken van de gewenste vastgoedtransitie. Zowel in aanbod van woningen naar type en prijssegment, als door het genereren van middelen voor investeringen in (nieuwe) duurzame en betaalbare woningen. In de periode 2025-2028 verwachten corporaties aantal (WZ: 0, WL: 0, WELLER: 26, ZW: 69 (54 complexmatig + 15) woningen uit de bestaande voorraad te verkopen. Gelet op de vraag naar sociale huurwoningen en het reeds grote aanbod aan koopwoningen willen partijen het aandeel sociale huurwoningen in Beekdaelen vergroten. Uitgangspunt is dat verkoop de beoogde groeiambitie van tenminste 211 sociale huurwoningen t/m 2028 niet in de weg staat. We spreken daarom af dat corporaties zeer terughoudend zijn met de verkoop van sociale huurwoningen en dat bij verkoop de in de regionale Woonvisie 2023-2028 benoemde criteria in overweging worden genomen. In de regionale prestatieafspraken Parkstad zijn daarnaast al afspraken (afpraak 7) over verkoop van corporatiewoningen opgenomen (zie hieronder). Bij (complexgewijze) verkoop tussen corporaties blijft het aanbod sociale huurwoningen in stand. Verkoop van woningen kan daarnaast ook een strategie zijn om woningen in versnipperd eigendom af te stoten en tegelijkertijd woningen in ander versnipperd bezit aan te kopen.

In de in 2024 opgestelde en ondertekende [regionale prestatie afspraken 2024-2028](#) is voorts onderstaande reeds afgesproken over de verkoop van sociale huurwoningen opgenomen:

Afspraak 7: Terughoudend met de verkoop van sociale huurwoningen

- *Partijen willen voorkomen dat door verkoop van huurwoningen kwetsbare koopwoningen met hoge onderhoudskosten 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 herstructureren die in de toekomst nodig is, in de weg zit.*
- *Verkoop van woningen door woningcorporaties kan 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.*

De Bewonersraad ZOWonen – gemeente Beekdaelen wil vasthouden aan de getekende regionale prestatieafspraken 2024-2028 en de onderhavige meerjarige prestatieafspraken gemeente Beekdaelen 2025-2028 inzake verkoop en zij kunnen alleen met verkoop instemmen als het aantal sociale huurwoningen in totaliteit (gemeentebreed) niet afneemt, en verkoop de beoogde groeiambitie van tenminste 211 sociale huurwoningen t/m 2028 binnen Beekdaelen niet in de weg staat.

Aankoop

In een aantal buurten in Parkstad is sprake van kwetsbaar particulier bezit. In de regionale prestatieafspraken is afgesproken dat gemeenten en corporaties een bijdrage leveren aan het jaarlijks inponden van 100 kwetsbare koopwoningen. Uitgangspunt hierbij is dat het inponden van koopwoningen voor corporaties geen nadelige gevolgen heeft voor hun reguliere taakstelling en bedrijfsvoering. Daarom is het inponden van woningen doorgaans gekoppeld aan Rijkssubsidies met cofinanciering door lagere overheden. Aankoop van particulier bezit door corporaties vindt projectmatig plaats. Ook bij de aanpak van kwetsbaar particulier bezit zijn de opgaven niet evenredig verdeeld over Parkstad. Ter referentie zou het naar rato van het corporatiebezit in Beekdaelen gaan om gemiddeld 8 woningaankopen per jaar. In de periode 2025-2028 verwachten corporaties aantal (WZ: 16¹, WL: 0, WELLER: 15, ZW: 0) woningen aan te kopen.

Renovatie

Naast sloop en vervangende nieuwbouw verbeteren we woningen ook door te renoveren. In de nationale Prestatieafspraken is dit vooral gekoppeld aan het verbeteren van energetische kwaliteit van woningen en waar mogelijk het verbeteren van de toe- en doorgankelijkheid. In de Woondeal en regionale prestatieafspraken Parkstad is afgesproken dat corporaties 5700 woningen renoveren t/m 2030 (4446 t/m 2028). Naar rato van het corporatiebezit in Beekdaelen zou dit een renovatieopgave van circa 357 woningen t/m 2028 omvatten. Net als de sloopopgave is de renovatieopgave niet evenredig over Parkstad verdeeld en vindt renovatie daar plaats waar het nodig is (afhankelijk van de kwaliteit van de woningen). Renovatie draagt in belangrijke mate bij aan het realiseren van de doelstellingen rond verduurzaming en toegankelijkheid (zie thema's duurzaamheid en wonen met zorg).

¹ NB: de verwervingen door Wonen Zuid betreffen de aankoop van in totaal 43 woningen in de periode 2023-2031, waarvan in 2023 en 2024 al 22 aankopen gerealiseerd zijn.



Door te renoveren brengen we woningen kwalitatief weer bij de tijd en verbeteren we de duurzaamheid en daarmee en betaalbaarheid. In de periode 2025-2028 verwachten we (WZ: 186, WL: 0, WELLER: 205, ZW: 0²) woningen te renoveren.

Aanpak particulier bezit:

Corporaties dragen vanuit hun taakstelling primair bij aan het kwantitatief en kwalitatief verbeteren van het aanbod sociale huurwoningen en het werken aan leefbare en vitale buurten en wijken. Juist als het gaat om vitale en leefbare buurten heeft ook (kwetsbaar) particulier bezit invloed. De gemeente heeft de aanpak van kwetsbaar particulier bezit tot speerpunt benoemd. Bijvoorbeeld door deze woningen aan te kopen, eventueel tijdelijk te verhuren en aansluitend te slopen voor vervangende nieuwbouw. Ook de verduurzaming van het particulier bezit vanuit de TransitieVisie Warmte vraagt om extra aandacht en ondersteuning vanuit de gemeente. Daar waar het gaat om (versnipperd) particulier bezit in corporatie complexen en buurten, zoeken we naar mogelijkheden om particulieren hierin mee te nemen.

Onderzoek

De hiervoor genoemde woningaantallen per transitiestrategie, betreffen zowel harde plannen als ambities die nog verder uitgewerkt moeten worden. Ook kunnen er in de looptijd van de prestatieafspraken nieuwe plannen ontstaan die op uitvoering en haalbaarheid getoetst moeten worden. In die gevallen doen we eerst onderzoek. Woningen met een onderzoeksstrategie kunnen worden gezien als aankomende werkvoorraad. Daarmee houden we zicht op wat er in relatie tot de opgaven nog in de pijplijn zit, maar maken we ook een afweging over wat binnen de investeringsruimte van corporaties nog realiseerbaar is. Over (nieuwe) onderzoeksprojecten maken we afspraken in de jaarschijf.

Onderhoud

We zorgen ervoor dat de woningen kwalitatief goed en veilig blijven. We monitoren de kwaliteit van onze woningen volgens de conditiemeting (NEN2767-methodiek) en sturen op een conditiescore van 4 of hoger. We laten elk jaar zien welke score onze woningen hebben. Ook zorgen we ervoor dat onze woningen voldoen aan de veiligheidseisen volgens de geldende wet en regelgeving.

3. Kwalitatieve opgaven

Naast het kwantitatief vergroten van het (sociale huur) woningaanbod willen we er ook voor zorgen dat het woningaanbod kwalitatief blijft aansluiten bij de (toekomstige) vraag. Het gaat dan vooral om welke woonproducten we willen bouwen naar de behoefte die er is.

De grootste vraag in Beekdaelen is naar levensloopgeschikte appartementen en nultredenwoningen. Daarnaast wordt de komende tien jaar een overschot verwacht in grondgebonden koopwoningen in alle koopsegmenten. Zie hieronder:

² ZOwonen: geen renovatieplannen, wel planmatig onderhoud. Het bezit in Beekdaelen is volledig gerenoveerd.

Beschikbaarheid en vastgoedtransitie



Tabel 3: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2034 in de gemeente Beekdaelen, basisscenario en invloed huidige migratietrend

Woningtype	Woonvoorkeur		Verhuisgedrag	
	Basisscenario	Migratiescenario	Basisscenario	Migratiescenario
SH GGB	-110	-15	+115	+215
VSH GGB	-35	-20	+45	+60
Koop GGB	-1.505	-1.015	-1.030	-535
SH APP z. lift	+60	+95	+120	+165
VSH APP z. lift	+40	+40	+35	+35
Koop APP z. lift	+175	+190	-15	-10
SH NULT	+565	+620	+405	+460
VSH NULT	+135	+140	+175	+190
Koop NULT	+575	+615	+60	+80
Totaal	-95	+650	-95	+650
<i>Totaal – overschot</i>	<i>-1.650</i>	<i>-1.050</i>	<i>-1.045</i>	<i>-545</i>
<i>Totaal - tekort</i>	<i>+1.550</i>	<i>+1.700</i>	<i>+955</i>	<i>+1.205</i>

Opmerking: ten tijde van het opstellen van onderhavige meerjarige prestatieafspraken Beekdaelen (MIPA) 2025-2028 is STEC doende met het actualiseren (zie tabel hierboven) van – alsmede het in kaart brengen van een plusambitie – van de woonbehoefte in Beekdaelen.

Middenhuur

Het toevoegen van middenhuurwoningen (€879,67- € 1157,95,- peil 1-7-2024) kan bijdragen aan het verbeteren van de doorstroming en het realiseren van differentiatie in buurten met eenzijdig woningaanbod. In de Nationale Prestatieafspraken is opgenomen dat corporaties landelijk 50.000 middenhuurwoningen realiseren t/m 2030. In de woondeal en regionale prestatieafspraken Parkstad is dit vertaald naar de realisatie van 2700 middenhuurwoningen t/m 2030. Primair wordt daarvoor gekeken naar marktpartijen. Over de bijdrage van corporaties bij het realiseren van middenhuur is afgesproken dit nog nader te bepalen. Corporaties kijken daarbij individueel naar hun mogelijkheden in relatie tot de primaire taakstelling en de wenselijkheid van middenhuur gericht op differentiatie van buurten met veel sociale huur.

Flexwoningen

Boven op de reguliere sociale huurwoningvoorraad zetten we in op een groter aandeel flexibele (tijdelijke) woningen in de jaarlijkse nieuwbouwproductie. Hiermee bieden wij meer ruimte aan groepen woningzoekenden die snel op zoek zijn naar een woning. In de Woondeal wordt een schatting/richtlijn hiervoor aangegeven van 5% van het totaal aantal toe te voegen woningen. In Beekdaelen zou het dan gaan om 45 flexwoningen t/m 2030. We willen we hierbij wel per project goed bezien en afwegen of permanente woningen niet geschikter zijn, dan ligt daar namelijk de voorkeur.



4. Woonruimteverdeling in Beekdaelen

We vinden het belangrijk dat woningzoekenden die aangewezen zijn op een sociale huurwoning, eenvoudig toegang hebben tot het gezamenlijk woningaanbod. Daarom bieden de corporaties (ook) in Beekdaelen hun woningen op provinciaal niveau te huur aan via de website www.thuisinlimburg.nl. Met woonruimteverdeling proberen we te optimaliseren dat beschikbaar woningaanbod aan de meest geschikte woningzoekende wordt toegewezen. Daarbij moet er een goede balans zijn tussen het huisvesten van reguliere woningzoekenden (het grootste aandeel) en urgente- en aandachtsgroepen. Tegelijkertijd moet er oog zijn voor een transparante en rechtvaardige verdeling van de leegkomende woningen. Maar ook de verdeling van de opgave onder verhuurders en spreiding in woongebieden zijn factoren waarmee rekening wordt gehouden. Verder zien we dat nieuwe verhuizingen in de sociale huursector én particuliere voorraad in bepaalde gevallen een effect kunnen hebben op de leefbaarheid in een complex of straat. Uitgangspunt is dat in gezamenlijkheid op wijkniveau daarop gestuurd wordt. Daar tegenover staat dat je in veerkrachtige wijken moet zorgen voor een evenwichtige verdeling van sociale draagkracht. En dat deze wijken een rol kunnen vervullen in de opvang van sociaal kwetsbare mensen. Dit willen we niet alleen in Beekdaelen bereiken, we zetten met alle partijen erop in dat dit in Parkstad verband gebeurt. Dit moet ook een rol spelen in de regionale afspraken.

Woningcorporaties geven uitvoering aan de woonruimteverdeling en zorgen er daarbij voor dat de verschillende doelgroepen (regulier, urgent en aandacht) voldoende toegang hebben tot het beschikbaar aanbod sociale huurwoningen. Corporaties maken de resultaten van de woonruimteverdeling periodiek inzichtelijk. Over de gewenste verhouding in de huisvesting van reguliere woningzoekenden en aandachtsgroepen (urgenten, housing, zorgdoelgroepen enz.) in Beekdaelen maken gemeente, woningcorporaties en bewonersorganisaties vanaf 2025 jaarlijks afspraken in een Jaarplan/Jaarverslag Woonruimteverdeling. In deze bestuurlijk vast te stellen documenten worden voornoemde aspecten gekwantificeerd, gemonitord in combinatie met een beleidsagenda. Het betreffende jaarplan zal de komende jaren stap voor stap verder worden aangevuld met thema's zoals: Woonzorgvisie, effect sloopprogramma's, WMO, doorontwikkeling Thuis in Limburg en leefbaarheid (huur en particulier).

Als partijen zetten we in op het ontzien van kwetsbare complexen, buurten en wijken, waar het gaat om de huisvesting van inwoners die in verband worden gebracht met te hoge druk op de leefbaarheid. Gemeente zal waar relevant hierbij ondersteunen bij voorbeeld door gebruik van hiervoor beschikbaar instrumentarium, onder andere ook gericht op huisvesting van aandachtsgroepen in veerkrachtige wijken ook in de particuliere voorraad.

Het Rijksprogramma Een Thuis voor Iedereen is erop gericht voldoende betaalbare woningen voor alle doelgroepen beschikbaar te hebben, met een evenwichtige verdeling over regio-gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding.

In de regionale Woonzorgvisie worden ouderen en bijzondere doelgroepen (zoals mensen met een sociale en/of medische urgentie, dak- en thuislozen, uitstromers intramurale voorzieningen, statushouders, studenten, etc.) in kaart gebracht. Hierbij wordt tevens een woonzorgbehoefteanalyse tot stand gebracht om te bezien welke woningen, zorg, ondersteuning, etc. voor deze groep benodigd is.



Over het huisvesten van urgente en aandachtsdoelgroepen zijn al verschillende afspraken gemaakt in convenanten, samenwerkingsovereenkomsten en/of (regionale) prestatieafspraken (zie ook thema Wonen met zorg en aandachtsgroepen). In het Jaarplan Woonruimteverdeling maken we inzichtelijk binnen welke afspraken we welke urgente en aandachtsdoelgroepen huisvesten. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties stemmen een door de gemeente (regionaal) in te stellen huisvestingsverordening met minimaal een urgentieregeling nadrukkelijk af op het jaarplan woonruimteverdeling en de doelgroepen die daarin (eventueel) nog onvoldoende van huisvesting worden voorzien.

5. Regionale prestatieafspraken Parkstad Limburg 2024-2028 thema Beschikbaarheid

Naast de hiervoor genoemde doelen en ambities op het thema beschikbaarheid zijn in de regionale prestatieafspraken Parkstad Limburg enkele afspraken gemaakt die bijdragen aan de realisatie van de opgaven in Beekdaelen. We beschrijven deze afspraken niet opnieuw op in dit meerjarig kader, maar benoemen hieronder kort te kern van de afspraak, onder verwijzing naar de integrale tekst in de meerjarige prestatieafspraken Parkstad Limburg 2024-2028.

- Onder regie van Parkstad komen tot regionaal grondprijnsbeleid voor sociale huurwoningen;
- Onder regie van Parkstad verkennen gemeenten en woningcorporaties de mogelijkheden en kaders voor (repeterende) conceptbouw;
- Corporaties brengen hun gezamenlijke wensportefeuille voor 2028/2030 in beeld;
- Stadsregio Parkstad laat elke 2 jaar het woonbehoefteonderzoek actualiseren;
- Gemeenten spannen zich in om de bouwproductie te versnellen (o.a. capaciteit, regelgeving, grondbeleid, procedures, financiële kaders / bijdragen).



Sociale huurwoningen zijn er voor mensen die ondersteuning nodig hebben op de woningmarkt. Die qua inkomen geen woning kunnen kopen en geen toegang hebben tot het commerciële huursegment. Van huishoudens met recht op huurtoeslag tot (lage) middeninkomens. We zorgen er samen voor dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn en dat de huurprijzen passen bij het inkomen van mensen die we huisvesten. Daarbij kijken we ook naar de totale woonlasten bijvoorbeeld energielasten en gemeentelijke belastingen. En we informeren mensen actief over de woonlasten in relatie tot het inkomen en wijzen hen de weg naar de ondersteunende voorzieningen.

Ook als de huurprijs past kunnen huurders betalingsproblemen krijgen. We helpen mensen met een passende oplossing. Een uithuiszetting op grond van huurachterstand proberen we altijd te voorkomen, o.a. door vroegtijdig signaleren en door passende betaalafspraken te maken.

Op het gebied van betaalbaarheid stellen we ons de komende 4 jaren de volgende doelen:

1. Betaalbare huren

We houden de huurprijzen betaalbaar voor huishoudens met een laag- of middeninkomen en zorgen dat er voor deze huishoudens voldoende woningen beschikbaar zijn.

Op basis van actueel onderzoek (Nibud) gaan de huurdersorganisaties een analyse uitvoeren naar de omvang nu en in de toekomst van de primaire doelgroep in de gemeente (o.a. huurtoeslaggerechtigden) in relatie tot het aantal woningen in de verschillende huurprijssegmenten.

Corporaties geven binnen de kaders van de Nationale Prestatieafspraken en de jaarlijks door de rijksoverheid vast te stellen kaders voor het huurbeleid, uitvoering aan de huurstijging. Huurdersorganisaties en corporaties maken binnen die kaders jaarlijks nadere afspraken over de invulling van het huurbeleid. Huurdersorganisaties brengen over het door de corporaties voorgenomen huurbeleid advies uit. Afspraken over de voorgenomen huursomstijging en het al dan niet toepassen van inkomensafhankelijke huurverhoging leggen we jaarlijks vast in de jaarschijf prestatieafspraken.

De Bewonersraad ZOWonen – gemeente Beekdaelen zal zich in 2025 sterk maken om ZOWonen op te roepen om pas op de plaats te maken door niet uit te gaan van een huursomstijging in de buurt van de CAO-loonstijging -0,5%, resulterend in een huurverhoging van maar liefst bijna 6% en roepen hen op om nu al te anticiperen op een voor de jaren 2025 en daarna te voeren inflatievolgend huurbeleid. Wij merken daarbij op dat een belangrijke kwetsbare groep huurders geen loonontwikkeling heeft.

2. Passend toewijzen

Corporaties zijn er in eerste instantie voor huishoudens met een inkomen tot de DAEB-inkomensgrenzen. We zorgen er voor dat woningen die opnieuw verhuurd worden, passend worden toegewezen. We volgen daarbij de wettelijke uitgangspunten. Elk jaar worden de realisatiecijfers inzichtelijk gemaakt en de uitkomsten besproken.

Conform de huidige DAEB-toewijzingsnormen dient 92,5% van voor nieuwe verhuur vrijgekomen woningen met een huurprijs tot de liberaliseringsgrens worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot aan de DAEB-inkomensgrens. Gemeente, corporatie(s) en huurdersorganisatie(s) kunnen overeenkomen in de prestatieafspraken om gebruik te maken van de toegestane 7,5% extra



ruimte om huishoudens te huisvesten met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens. Daarmee wordt de vrije toewijzingsruimte verruimd naar 15%. Dit kan in Beekdaelen bijvoorbeeld nodig zijn voor huisvesting van herstructureringskandidaten, het bevorderen van doorstroming en het bijdragen aan gedifferentieerde wijken. In het jaarplan en jaarverslag woonruimteverdeling bespreken we de realisatie van de woonruimteverdeling en de DAEB toewijzingsnorm en opgaven en benodigde ruimte voor opvolgend jaar. In de jaarschijf leggen we het gebruik van de extra 7,5% toewijzingsruimte in een afspraak vast.

3. Woonlasten beheersen

Bij het betaalbaar houden van woningen kijken we naar de totale woonlasten. We brengen deze ontwikkeling concreet in beeld en de resultaten daarvan worden afgezet tegen de Nibud normen.

We zetten ons in om de gemiddelde woonquote van huishoudens (met name in de sociale huursector) aanvaardbaar te houden. Corporaties treffen duurzaamheidsmaatregelen aan woningen en sturen binnen hun mogelijkheden via het huurbeleid, de gemeente oefent invloed op woonlasten uit via de gemeentelijke belastingen en kwijtscheldingsregelingen. We erkennen echter ook dat niet elke lastenstijging gecompenseerd kan worden via de huur of de lokale belastingen.

Verder wordt er gebruik gemaakt van de Voorzieningswijzer waarmee inwoners/huurders inzicht kan worden gegeven in inkomensondersteunende voorzieningen waar zij recht op kunnen hebben en in de mogelijkheden om kosten te besparen. Ook kan gebruik gemaakt worden van de WoonWijzerWinkel, het energieloket voor verduurzaming en energiebesparing. De huurdersorganisaties zullen actief communiceren met hun achterban over de Voorzieningswijzer, de WoonWijzerWinkel en de kwijtscheldingsregeling gemeentelijke belastingen via hun diverse kanalen.

4. Woonlasten verlagen door duurzaamheidsinvesteringen

We leggen in de woonlastenbenadering een belangrijke relatie tussen de netto huur en de energielasten van een woning. Bij het verbeteren van de duurzaamheid van woningen zetten we tegelijk in op het verlagen van de totale woonlasten voor de huurder. Voor de huurdersorganisaties is het een belangrijk aandachtspunt dat verduurzaming van woningen niet zal leiden tot een verhoging van de totale woonlasten. Op projectniveau stemmen we de gevolgen van verduurzamingsmaatregelen voor de totale woonlasten af met huurders en huurdersorganisaties.

We investeren in innovatie en vernieuwing om met minder geld, duurzame woningen te bouwen zodat de woonlasten betaalbaar blijven. Wij spreken af dat het een gezamenlijke verantwoordelijkheid is van gemeente en corporaties dat wij ons actief inzetten om optimaal gebruik te maken van subsidiemogelijkheden. Daarnaast zal de gemeente de corporaties binnen haar (wettelijke) mogelijkheden faciliteren om kosten bij nieuwbouw of renovatie te beperken.

5. Informatievoorziening

We zetten gezamenlijk in op het voorlichten van huurders en woningzoekenden over woonlasten in relatie tot het inkomen en over de beschikbare voorzieningen en faciliteiten waarvan zij gebruik kunnen maken (Voorzieningswijzer, WoonWijzerWinkel, kwijtscheldingsregeling gemeentelijke belastingen).



Aanvullend bieden corporaties binnen hun woonruimteverdelingssysteem Thuis in Limburg de Woonlastentool aan, waarmee inzicht wordt gegeven in een gezonde verhouding tussen inkomen en woonlasten.

6. Vroegsignalering en voorkomen betalingsproblematiek en uithuiszetting

We willen mensen hun woning niet afnemen omdat ze de huur (tijdelijk) niet kunnen betalen. Daarom werken we samen als het gaat om betalingsproblematiek en dreigende uithuiszetting. ISD Kompas is hier o.a. een goed instrument voor. Hier worden meldingen van (huur)achterstanden gemeld en geregistreerd (RIS-systeem) en wordt aan de betreffende klant ondersteuning geboden.

We stemmen de instrumenten op elkaar af en nemen waar mogelijk beleidsregels weg die belemmerend werken bij het oplossen van betalingsachterstanden.

Elk jaar bespreken we de samenwerking rond vroegsignalering en de aanpak van betalingsproblematiek als onderdeel van de evaluatie van de jaarschijf prestatieafspraken.

7. Middenhuur en betaalbare koop

Naast sociale huurwoningen is er tevens behoefte aan midden huurwoningen. Om draagkrachtige wijken te realiseren wordt ingezet op gedifferentieerde wijken, waarbij divers woningaanbod noodzakelijk is. Ook vanuit de woonvisie 2023-2028 en de Woondeal Limburg wordt ingezet op 37% in het middenhuursegment. Voor de realisatie van middenhuur en betaalbare koop wordt in eerste instantie de samenwerking gezocht met marktpartijen. Ook corporaties kunnen een rol hebben in de ontwikkeling van middenhuur woningen, met name als het gaat om het vergroten van de differentiatie in bestaande corporatie buurten.

De gemeente continueert de Starterslening voor starters op de woningmarkt, tot een maximale koopsom van € 280.000,- (prijspeil 2024).

Duurzaamheid en kwaliteit



We hechten belang aan het verduurzamen van de woningvoorraad, energiebesparing en reductie van de CO₂-uitstoot met als doel dat huurders kunnen wonen in duurzame woningen van goede kwaliteit en zonder hoge woonlasten. De drijfveer achter onze duurzaamheidsmaatregelen is aan de ene kant de beheersing van de woonlasten en aan de andere kant de reductie van de belasting op het milieu. We erkennen dat de energiebesparing in de woningvoorraad noodzakelijk is en een gezamenlijke inspanning vergt. Tevens speelt klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en circulariteit een steeds grotere rol bij nieuwbouw-, verduurzamings- en renovatieprojecten. In de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) hebben partijen afspraken gemaakt om duurzaamheidsingrepen te versnellen.



Conform de NPA hebben corporaties een koplopersrol in de verduurzaming van de sociale huursector. In de afgelopen jaren hebben corporaties al gewerkt aan het verbeteren van hun woningaanbod naar gemiddeld energielabel B. Behoudens woningen met een beschermde status of woningen die gesloopt worden binnen 5 jaar, verbeteren corporaties volgens de Regionale Prestatieafspraken (afpraak 11) ook hun woningen met een energielabel E, F of G uiterlijk in 2028 naar tenminste label D. In Beekdaalen verwachten de corporaties woningen met een E, f of G label als volgt uit te faseren:

Per einde van het jaar (31-12):	2024	2025	2026	2027	2028	2029*
EFG WZ	309	216	192	144	101	81
EFG Weller	130	16	11	8	8	5
EFG Wonen Limburg	23	0	0	0	0	0
EFG ZOWonen	31	31	10	0	0	0
Aantal E-F-G label totaal corpo's	493	263	213	152	109	86

* 2029: resterende woningen betreffen woningen met nominatie sloop of woningen met een beschermde status.

Voor de realisatie van de uitfasering van woningen met een E, F of G-label is het tijdig verkrijgen van de voor woningverbetering, renovatie of sloop benodigde omgevingsvergunningen (inclusief onderliggende flora en fauna onderzoeken) voorwaardelijk. Gemeente en corporaties werken hierbij nauw samen.



Gemeenten hebben een trekkende en faciliterende rol bij de aanpak van de particuliere voorraad. Daarnaast geeft de gemeente middels de Transitievisie en bijhorende wijkuitvoeringsplannen richting aan de transitiestrategie en door corporaties te maken keuzes in verduurzamingsmaatregelen.

Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties willen een duurzame woningvoorraad met een gezond en prettig binnenklimaat, en benutten hierin waar mogelijk gezamenlijk kansen. Gemeenten en corporaties zoeken elkaar actief op als het gaat om het treffen van maatregelen gericht op verduurzaming, klimaatadaptie, het voorkomen van hittestress, het verbeteren van biodiversiteit en natuurinclusiviteit. Waar mogelijk versterken zij elkaar in hun uitvoeringsprogramma's (werk met werk maken).

Vanuit het oogpunt van betaalbaarheid van de woning en het voorkomen van te hoge woonlasten voor bewoners wordt per project (bij zowel renovatie, onderhoud, nieuwbouw als verbouw) bezien welk ambitieniveau qua woningkwaliteit haalbaar en betaalbaar is. Tevens wordt er ingezet op bewustwording en gedragsbeïnvloeding d.m.v. inzet van o.a. de WoonWijzerWinkel.

Verder zijn er energicoaches beschikbaar via zowel de Beekdaelense Energiecoöperatie ImpulZ (doelgroep koopwoningen) en de WoonWijzerWinkel Limburg (tegen vergoeding).

In Parkstadverband is door de verschillende bestuurscommissies een Regionaal Uitvoeringsprogramma voor Circulariteit vastgesteld. Het programma beschrijft verschillende activiteiten die ondernomen moeten worden om de circulariteitsdoelstellingen te behalen.

1. Fysieke omgeving: CO2-reductie

De doelstellingen in het Klimaatakkoord hebben betrekking op CO2-reductie; ten opzichte van 1990 49% reductie in 2030 en 95% reductie in 2050. Met de "Routekaart 2,1 CO2-neutraal 2050" (Aedes) is inzichtelijk gemaakt dat de opgave in de corporatiesector zeer omvangrijk is en er een grote financiële opgave ligt om alle corporatiewoningen in Nederland te verduurzamen (gemiddeld geschat €75.000 per woning). Samen kijken we hoe we invulling geven aan de hogere doelstellingen van CO2-reductie, aan het energiebeleid PALET (Parkstad Limburg Energietransitie), de Regionale Energie Strategie (RES) en de Transitievisie Warmte (TVW) 2.0 van de gemeente Beekdaelen. Betaalbaarheid is daarbij richtinggevend zowel voor de bewoner als voor de corporaties zelf

2. Regionale Energiestrategie en Transitie Visie Warmte

De Regionale Energie Strategie (RES) Zuid-Limburg is opgesteld. Hierbij werken de 16 Zuid-Limburgse gemeenten, de provincie, het Waterschap en Enexis samen aan een duurzaam Zuid-Limburg. Dit gebeurt in de drie subregio's: Parkstad Limburg, Maastricht-Heuvelland en Westelijke Mijnstreek. Samen met inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties wordt onderzocht hoe we meer energie kunnen besparen, waar we duurzame elektriciteit kunnen opwekken met zon en wind en hoe we stapsgewijs van het aardgas af kunnen gaan. Deze RES en de Parkstad Limburg Energietransitie 3,0 (PALET) vormen het kader voor de gemeentelijke Transitievisie Warmte 2.0 (TVW) en de uitvoeringsplannen per wijk. Voor Beekdaelen is een planning opgesteld, voor een achttal kernen (Nuth, Schinnen, Amstenrade, Oirsbeek, Hulsberg, Schinnen, Merkelbeek en Schimmert) dat er t/m 2030 uitvoeringsplannen worden opgesteld en hieraan uitvoering wordt gegeven. Het plan is om na 2030 ook in de overige kernen te starten.



Tevens heeft de gemeente Beekdaelen de Duurzaamheidstafel in het leven geroepen. Dit is een platform dat kleine aanjaagsubsidies toekent aan duurzame initiatieven van inwoners uit Beekdaelen. Ook de WoonWijzerWinkel zal bijdragen aan de duurzaamheidsambities.

Op basis van huidige inzichten heeft gemeente Beekdaelen bepaald om niet in te zetten op een gezamenlijk warmtenet. Er wordt ingezet op isoleren en een (hybride) elektrische warmtepomp.

Zo is er het isolatieproject Parkstad gericht op lage label koopwoningen onder de gemiddelde WOZ-waarde van de gemeente Beekdaelen. Deze aanpak wordt door de WoonWijzerWinkel uitgevoerd. Hierbij gaat het om het adviseren, verstrekken van subsidie, ontzorgen bij aanvragen lening en ontzorgen bij uitvoering van maatregelen. Het programma wordt momenteel in pilot in Schinveld uitgetest en vanaf 2025 gemeentebreed met een Doe-het-Zelf & VvE aanpak.

3. Duurzaamheidsambities corporatiewoningen

Corporaties geven op diverse wijze invulling aan hun duurzaamheidsambities; door concrete vastgoedprojecten, het plaatsen van zonnepanelen en het kiezen voor duurzame materialen bij nieuwbouw/renovatie en eliminatie van de slechtste labels (E, F, G-labels) uiterlijk in 2028³. Verduurzaming zal veelal worden gecombineerd met het planmatige onderhoud.

Daarnaast zetten partijen in op bewustwording en gedragsverandering bij de huurders. Dat doen we door bijvoorbeeld voorlichting te geven over het gebruik van (nieuwe) (gasloze) installaties, tips te geven over energiebesparing thuis, inzet van onze energiecoaches of het organiseren van bijeenkomsten. We informeren elkaar over initiatieven en stellen elkaar in de gelegenheid hierin samen op te trekken. Daarnaast speelt de WoonWijzerWinkel op Parkstad niveau een belangrijke rol om bewustwording en gedragsverandering inzake duurzaamheid te stimuleren. De transitie naar gasloze woningen zal met name plaatsvinden door elektrificatie, omdat warmtenetten en biogas niet van toepassing zijn in Beekdaelen.

4. Waar mogelijk extra verduurzamen

Corporaties realiseren nieuwbouw al Bijna Energie Neutraal of Zeer Energie Zuinig en verduurzamen bij renovatie. Rond de verduurzaming is de techniek volop in ontwikkeling en verschijnen telkens nieuwe producten en toepassingen. Corporaties verkennen de toepassing van deze innovaties veelal in pilotvorm en werken daarbij op provinciaal niveau samen (C8/12) om kennis en ervaring uit te wisselen. Bij gebleken geschiktheid kunnen deze "plusambities" bij nieuwbouw en/of renovatie worden meegenomen. Voor de gemeente geldt dat zij meedenken in het kader van beschikbaar stellen van openbare ruimte om lokaal energie te kunnen opwekken, bijv. met collectieve warmtepompen.

³ uitzonderingen:

* woningen genomineerd voor sloop

* woningen met beschermde status

* woningen van bewoners die geen medewerking verlenen aan verduurzaming



5. Duurzaam materiaalgebruik & circulariteit

In Nederland is er ingezet op een volledig circulaire bouweconomie in 2050. Het betekent de overstap op andere en met name ook slimmere manieren van ontwerpen. Daarvoor dienen we in de bouw o.a. nieuwe circulaire strategieën, innovatieve contractvormen, gedurfde businessmodellen en duurzame materialen te gaan gebruiken. Bij nieuwbouw, renovatie, verbouw en reparatie passen wij zoveel mogelijk materialen toe met een milieukeurmerk en houden we rekening met de uitgangspunten van de circulaire bouweconomie.

In het eerder genoemde 'Uitvoeringsprogramma Parkstad Circulair' is de volgende actie opgenomen: *Samen met woningcorporaties gaan de gemeenten onder overkoepelende regie van de regio meerjarige circulaire en biobased afspraken definiëren, onderling afstemmen en uiteindelijk vastleggen. Daarbij gaan we in de volgende volgorde te werk:*

- *Opstellen van een regionale set van afspraken voor nieuwbouw, renovaties en beheer van de woningen.*
- *Afstemmen van de regionale basis met de lokale prestatieafspraken per gemeente.*
- *Opnemen van hoofdlijnen in lokaal en regionaal circulair beleid.*

In zijn algemeenheid kan opgemerkt worden dat het maken van materiaalpaspoorten bij renovatie en nieuwbouw van belang is. Verder ook het circulair slopen van woningen. Het zou goed zijn wanneer de corporaties deel uit zouden maken van de Urban Mine Parkstad, waar vrijkomende materialen bij sloop en (ver)nieuwbouw hergebruikt worden in nieuwe projecten. Hierbij onderzoeken we nieuwe circulaire waardeketens en ontwikkelen we nieuwe verdienmodellen rondom vrijkomende materiaalstromen in de regio.

Het zou goed zijn wanneer we, liefst op regionale schaal, afspraken zouden kunnen maken over de zes prestatieafspraken uit de 'Handreiking Circulaire prestatieafspraken, het laaghangend fruit voor woningcorporaties en gemeenten'.

In de jaarschijf prestatieafspraken kunnen corporaties aangeven hoe en in welke mate zij voldoen aan de zes bovengenoemde prestatieafspraken. Daarnaast meedenken en helpen vanuit de gemeente waar mogelijk (wederkerigheid).

6. Biodiversiteit en klimaatadaptatie

De klimaatverandering vormt een bedreiging voor de leefbaarheid. Extreme weersomstandigheden en wateroverlast, hitte en droogte komen steeds vaker voor. Dit heeft impact op onze gezondheid, de biodiversiteit, de beschikbaarheid van drinkwater, de bodem, land- en bosbouw, etc. Genoeg redenen om bij de inrichting van de fysieke leefomgeving deze klimaatrobuust in te richten. De gemeente heeft als ambitie om in 2050 de volledige gemeente klimaatrobuust in te richten, wat aansluit bij de ambitie van het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie. In onze samenwerking willen wij hierin waar mogelijk kansen benutten.

De ambitie vanuit het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) betreft een gezamenlijke opgave van onder meer gemeente, corporaties, bewoners en bedrijven. Het opvangen van de effecten van de klimaatverandering door alleen maatregelen te nemen in de openbare ruimte is onvoldoende. Het nemen van maatregelen op private gronden en aan bestaande woningen is vaak doelmatiger en noodzakelijk om risico's te beperken. Onder andere de corporaties en gemeente



kunnen bij nieuwbouw en herontwikkeling gezamenlijk zorgen dat het bebouwd gebied klimaatadaptief wordt ingericht. Dit wordt gedaan door terugdringen van de hoeveelheid verharding, meer ruimte voor groen en voldoende ruimte voor water (zoals water lokaal verwerken en vasthouden). Er geldt een gezamenlijke opgave dat buurten worden gecreëerd waarbij risico's op wateroverlast, droogte en hitte worden verminderd. Gemeente en corporaties informeren elkaar over voorgenomen activiteiten/werkzaamheden rond klimaatadaptiviteit en werken waar mogelijk samen door af te stemmen en kansen te benutten (werk met werk maken).

7. Inzicht in voortgang verduurzaming

Corporaties maken de (ontwikkeling in) energetische prestaties (uitgedrukt in labels) van hun woningbezit jaarlijks inzichtelijk. Daarnaast bekijken we gezamenlijk de mogelijkheden voor het benoemen en monitoren van de aanvullende energetische prestatie in termen van CO₂-reductie en andere relevante gegevens om de voortgang in het kader van PALET 3,0, RES en de TVW 2.0 van de gemeente Beekdaelen te kunnen monitoren. Bijvoorbeeld via gegevens van de netbeheerder en d.m.v. de WoonAtlas Parkstad.

8. Meenemen van particuliere woningeigenaren

De gemeente neemt, bij concrete duurzaamheidsprojecten van de corporaties, haar rol in het ondersteunen van de particuliere woningeigenaren (zodat ook die woningen verbeterd kunnen worden). Mogelijkerwijs kan het Nationaal Warmtefonds hierin een belangrijke bijdrage leveren.

Ook middels de Beekdaelense Energiecoöperatie ImpulZ (inzet energiecoaches) en WoonWijzerWinkel willen wij de bewustwording inzake duurzaamheid vergroten en particuliere woningeigenaren bewegen tot het verduurzamen van hun woningen al dan niet in combinatie met de verduurzaming door de woningcorporatie van aanpalende huurwoningen.

9. Gasloze woningen en hybride warmtepompen

In de NPA is afgesproken dat corporaties in 2030 (landelijk) 450.000 gasloze woningen hebben. In de Woonvisie Beekdaelen is de ambitie geformuleerd dat in 2030 er 3.300 woningen gasloos zijn. Ter referentie: voor de gemeente Beekdaelen betekent dit naar rato van het corporatiebezit een ambitie van 594 woningen in 2030. Tot en met 2028 gaat het dan om 464 corporatiewoningen.

In de evaluatie van de jaarschijf maken we het aantal gasloze woningen inzichtelijk (zie onder “7. Inzicht in voortgang verduurzaming”)

In de TVW 2.0 is voor Beekdaelen vastgesteld dat er geen mogelijkheden zijn om woningen aan te sluiten op een warmtenet. Het gasloos maken van nieuwe en bestaande woningen zal daarom uitgevoerd moeten worden door elektrificatie. Belangrijke voorwaarden om de doelstelling om woningen gasloos te maken zijn o.a. dat er voldoende capaciteit beschikbaar is op het elektriciteitsnet en dat omgevingsvergunningen tijdig worden verstrekt. Daar waar het gasloos maken van woningen (nog) niet haalbaar is zetten corporaties bij onderhoud en renovatie in op het toekomstklaar isoleren van woningen, zodat de stap naar gasloos later sneller gemaakt kan worden.

De verplichting om vanaf 2026 bij vervanging van de gasgestookte CV-installatie deze te vervangen door een hybride CV-ketel komt te vervallen. Corporaties stellen in 2025 vast hoe zij met deze wijziging om willen gaan.

Wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen



De vraag naar wonen met zorg neemt toe. Dat komt onder andere door de extramuralisering, de vergrijzing, personeelstekorten in de zorg en uitstroom vanuit GGZ/ maatschappelijke opvang. Daarnaast is er de behoefte en stimulans vanuit de Rijksoverheid om ouderen langer thuis te laten wonen. Zo is er het programma “Een thuis voor iedereen” en “Wonen en zorg voor ouderen”. Wonen en zorg komen dus steeds meer samen in de woningen en in de woonomgeving. Hierdoor huisvesten we ook steeds meer kwetsbare burgers. Ook zijn er bewoners die net iets meer ondersteuning nodig hebben of bijzondere behoeften hebben, denk bijvoorbeeld aan de vergunninghouders en woonwagenbewoners. Al deze mensen zijn vaak aangewezen op een sociale huurwoning. Ons doel is voldoende en passend aanbod te bieden voor deze groepen. 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.

Als vertrekpunt (nulmeting) voor onze ambities voor de beschikbaarheid van voldoende woningen voor mensen met een zorgvraag of mobiliteitsbeperking, is in de tabel onder het kopje “1. Opgave wonen met zorg in beeld”) het totale woningbezit van de corporaties in Beekdaelen naar geschiktheid weergegeven, volgens de methodiek van het Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT).

Wonen met zorg heeft meerdere aspecten. Eén daarvan is het fysieke aanbod te matchen met de vraag. Daarnaast is zeker zo belangrijk om mogelijkheden bij het ondersteunen van bewoners om langer thuis te wonen in de meerjarige afspraken op te nemen met nadere uitwerking in de Woonzorgvisie.

1. Opgave wonen met zorg in beeld

Door vergrijzing en extramuralisering wordt de vraag van aandachtsgroepen en ouderen naar geschikte toe- en doorgankelijke woningen groter. Om het ‘langer thuis wonen’ voor minder mobiele klanten bewoners te faciliteren zorgen we voor voldoende passende woningen voor deze huishoudens. We bouwen hiervoor nieuwe woningen en maken bestaande woningen geschikt. Ook werken we samen met zorgpartners om specifieke zorgwoningen te realiseren.

We vinden het belangrijk goed zicht te hebben op de opgave wonen met zorg welke op ons af komt. In regionaal verband is de voorbereiding tot een regionale woonzorgvisie gestart (2024). Deze regionale woonzorgvisie vormt de basis voor de lokale woonzorgvisie voor Beekdaelen. In 2024 is hiervoor de woonzorgbehoefte-analyse uitgevoerd door Companen. De corporaties en huurdersbelangenorganisaties worden direct betrokken bij de totstandkoming van de lokale woonzorgvisie. De gemeente heeft de regie en draagt zorg voor het betrekken van deze partijen, evenals de zorgorganisaties.

De resultaten van de woonzorgbehoefte geeft richting aan de te bepalen ambities. Corporaties beoordelen hun woningaanbod op geschiktheid volgens de (op maat gemaakte) methodiek van het Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT). Hiermee ontstaat een uniform en compleet beeld van de passendheid van de bestaande sociale huurwoningvoorraad voor huishoudens met een

Wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen



mobilitateitsbeperking of zorgvraag. In de MJPA wordt benoemd op welke wijze het verschil tussen de ambities/behoefte en het huidige aanbod wordt overbrugd. Indien de Woonzorgvisie is vastgesteld kunnen we aanvullende afspraken maken in de jaarschijven.

Naast inzicht in de passendheid van het huidige aanbod voor huishoudens met een mobiliteitsbeperking of zorgvraag, willen we (gedifferentieerd) inzicht in de vraagontwikkeling van deze doelgroepen. We onderzoeken daarom de ontwikkeling van deze vraag, en zetten dit af tegen de beschikbaarheid van passende woningen binnen ons werkgebied. Zo ontstaat beeld bij (het ontstaan van) tekorten en/of overschotten. Met deze inzichten maken we afspraken over het vaststellen en gezamenlijk oppakken van de opgaven.

Daarnaast kunnen we vanuit onze gezamenlijke ambitie om toe te werken naar inclusieve wijken, bij specifieke (nieuwbouw)projecten of complexen specifiek beleid voeren op woonruimteverdeling. We wijken louter af van de reguliere verdeelmodellen als dit een waardevolle bijdrage levert aan de leefbaarheid in de wijk en het persoonlijk welbevinden van de bewoner.

In gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat, is in de regionale prestatieafspraken Parkstad 2024-2028 al afgesproken (afpraak 12, zie hieronder) dat: *"Complexen in gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat, tijdelijk worden ontzien bij de huisvesting van meer bewoners in een kwetsbare situatie"*. Corporaties gebruiken hiervoor o.a. het instrument Maatwerktoewijzen. Woningen of complexen waar dit van toepassing is leggen we vast in de jaarschijf prestatieafspraken.

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.*

Wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen



Voor het opstellen van de Woonzorgvisie is door Companen een woonzorgbehoefte-analyse gedaan. Hieruit blijkt de volgende woningbouwopgave voor Beekdaelen (totale opgave: koop, particuliere en (sociale) huur). Er is met name behoefte aan het toevoegen van geclusterde woningen. Dit zijn nultreden woningen, maar met een ontmoetingsruimte in het gebouw of in de nabije omgeving. Er is een opgave om tussen de 110 en 330 geclusterde woningen toe te voegen t/m 2030 (73 tot 220 t/m 2028).

Beekdaelen					
	VRAAG			AANBOD	
	2023	2030	2040	2023	Opmerkingen
Regulier	3.950	+190 - +400	+300	15.529	Voldoende
Nultreden	1.150	+50	+180	2.174	Voldoende
Geclusterd	840	+110 - +330	+130 - +700	760	** soc. Huur + VS ☺ Koop = ☺
Zorggeschikt SOM	90	+10	+20 - +30	165	Overschot
Zorggeschikt PG	280	+40 - +50	+80 - +100	368	Voldoende
Totaal	6.310	+400 - +840	+440 - +1.310		

Deze woningen hebben een bepaalde BAT-score. Hieronder wordt het vertrekpunt weergegeven van de voorraad van de woningcorporaties uitgedrukt in BAT-scores per 1-1-2024 en de indicatieve ambitie per eind 2028.

Toegankelijkheid sociale huurwoningaanbod corporaties Beekdaelen per peildatum 01-01-2024 en ambities t/m 2028										
	Per 1-1-2024					Per 31-12-2028				
	Wonen Zuid	Wonen Limburg	Weller	ZOwonen	Totaal	Wonen Zuid	Wonen Limburg	Weller	ZOwonen	Totaal
BAT 1 wandelstok geschikt	272	137	36	109	554	272	137	51	109	569
BAT 2 Rollatorgeschikt	38	84	0	89	211	38	84	0	89	211
BAT 3 Rolstoelgeschikt	33	14	0	36	83	88	39	16	69	212
BAT 4 Zorggeschikt	19	0	15	110	144	19	0	15	158	192
Totaal	362	235	51	344	992	417	260	82	425	1184



2. Samenwerking ouderenhuisvesting en wonen met zorg

Ouderen wonen langer zelfstandig en de éénpersoonshuishoudens nemen toe. De factor eenzaamheid is een maatschappelijk aandachtspunt en de zorgvraag neemt toe. Het zorgpersoneel en de mantelzorgers die beschikbaar zijn, nemen in de toekomst af. Ouderen hebben een woning en woonomgeving nodig waar zij goed kunnen wonen, zorg kunnen ontvangen, voorzieningen in de buurt hebben met een toegankelijke en uitnodigende openbare ruimte en waar zij onder de mensen kunnen zijn. Door te investeren in inclusieve gemeenschappen dragen we bij en ondersteunen we bewoners om vanuit eigen kracht invulling te geven aan het leven. De (woon)behoefte van ouderen verandert en de vraag naar passende woonvormen, neemt toe. Diverse partijen hebben in dit alles een rol; gemeenten, zorgorganisaties, woningcorporaties, verzekeraars en maatschappelijke organisaties. Om tot effectieve oplossingen te komen, werken we samen en stemmen we onze bijdragen op elkaar af, elk vanuit onze eigen verantwoordelijkheid. We zetten samen met onze partners in de zorg in op toekomstbestendige en inclusieve buurten en wijken en betrekken bewoners en doelgroepen nadrukkelijk bij dit proces.

Beekdaelen heeft een groot aandeel particulier bezit waar veel ouderen wonen. Ook deze bewonersgroep dient nadrukkelijk gefaciliteerd te worden en betrokken in de sociale programmering. Vanuit de handreiking die wordt gedaan door het Ondersteuningsteam wonen en zorg op regionaal gebied zal de gemeente Beekdaelen een vertaling maken naar de gemeentelijke situatie in de nog op te stellen woonzorgvisie.

3. Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)

In het belang van de bewoners en uit oogpunt van efficiency, werken we constructief samen bij de uitvoering van het Wmo-beleid. Denk daarbij aan afspraken over het matchen van vrijkomend geschikt aanbod van toe-en doorgankelijke en aangepaste woningen met woningzoekenden met een Wmo-indicatie of het (mee-)financieren van (collectieve) woningaanpassingen. Er wordt vanuit de gemeente een overleg geïnitieerd met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties om de knelpunten te bespreken en in 2025 te komen tot Wmo-werkafspraken. We bespreken de samenwerking elk jaar en maken dit onderdeel van de evaluatie van de jaarschijf.

De corporaties en Wmo-consulenten hebben afstemming om mismatchen (van woningen en woonbehoefte) van indicaties voor woningaanpassingen te voorkomen. Bijv. een eengezinswoning met woonbehoefte voor een nultredenwoning.

Bij aanbesteding van Wmo-diensten informeert de gemeente bij de corporatie en huurdersbelangenvereniging wat voor hen cruciale randvoorwaarden zijn in de aanbesteding.

4. Doelgroepen met een specifieke zorgvraag

Naast ouderen is er vraag naar huisvesting voor doelgroepen met een specifieke zorgbehoefte, zoals dementerenden, jonge mensen met een (verstandelijke) beperking, jongeren met een begeleidingsvraag, GGZ-cliënten en dak- en thuislozen. We zetten in op samenwerking met zorgpartners om huisvesting voor deze doelgroepen vraaggestuurd te realiseren, zowel door transformatie van bestaande woningen als door nieuwbouw en overname van vastgoed van zorgpartners.

Wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen



Het gaat bij deze doelgroepen vaak niet alleen om een huis/woning. Bij specifieke groepen is het van belang om wonen en zorg en/of ondersteuning met elkaar in verbinding te brengen. Inclusieve wijken waarin iedereen mee kan doen, waar balans is en waar iedereen zich echt thuis en geborgd kan voelen, vinden we belangrijk.

5. Uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang

We zetten in op de uitstroom van bijzondere doelgroepen uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen (waaronder Zeer Moeilijk Plaatsbare (ZMP'ers), ex-gedetineerden, ex-psiatrie patiënten, ex-verslaafden en dak- en thuislozen). Inzet is om mensen die het willen en aan kunnen, weer volwaardig en zelfstandig te laten participeren in onze samenleving. Naast een eigen zelfstandige woning, is daarbij vaak ook zorgondersteuning en/of woonbegeleiding nodig. We zorgen samen met zorg- en welzijnspartners dat die ondersteuning geboden wordt en kansen op volwaardige participatie gezien en benut worden. Ook zetten we in op een zachte landing in de juiste buurt, passend bij de draagkracht van de wijk, zodat het prettig wonen is voor de persoon zelf en de woonomgeving. Vanuit Housing Zuid Limburg (voorheen Housing Parkstad) wordt de huisvesting en begeleiding van woningzoekenden vanuit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen gecoördineerd. Deelnemende partijen hebben hun samenwerking vastgelegd in het convenant Housing Zuid Limburg. Jaarlijks wordt o.b.v. de behoefte door het ROW de taakstelling en het aantal te huisvesten kandidaten in Parkstad vastgesteld. Corporaties geven naar rato van hun aandeel in de totale voorraad corporatiewoningen invulling aan de vastgestelde taakstelling. Daarbij is uitgangspunt dat de toewijzing van woningen aan urgente en aandachtsdoelgroepen evenredig over de Parkstadgemeenten plaatsvindt (fair share).

6. Huisvesting en begeleiding vergunninghouders

De gemeente heeft een taakstelling in het huisvesten van vergunninghouders en is primair verantwoordelijk voor de realisatie van deze taakstelling. Corporaties hebben hieraan telkens hun volkshuisvestelijke bijdrage geleverd, door naar rato van hun woningbezit bij te dragen aan het realiseren van de taakstelling door (met voorrang) vergunninghouders te huisvesten en daarvoor maximaal 10% van het vrijkomend woningaanbod beschikbaar te stellen. Voor ZOwonen is 10% geen maximum, maar doen wat nodig is, is het uitgangspunt.

Het huidige kabinet is voornemens het met voorrang toewijzen van sociale huurwoningen aan vergunninghouders niet langer toe te staan. We bespreken de gevolgen van deze maatregel zodra er meer bekend is over de invulling ervan.

Behalve het bieden van een huis vinden we het belangrijk om vergunninghouders door de gemeente begeleiding en ondersteuning te bieden bij het deelnemen aan onze samenleving. Bijvoorbeeld door te zorgen dat niet al in het begin betalingsproblemen ontstaan, door het perspectief op werk te vergroten en door te informeren over mogelijke deelname aan sociale netwerken. We maken met elkaar afspraken hoe we dit beter kunnen ondersteunen en wie daarin welke rol en verantwoordelijkheid neemt.

Huisvesten van vluchtelingen is eveneens een primaire taak van de gemeente. Momenteel huisvesten wij in Beekdaelen (Oekraïense) vluchtelingen. Een deel van hen zal zich in de toekomst mogelijkerwijs via de reguliere weg permanent vestigen in Beekdaelen.

Wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen



Dit kan impact hebben op de beschikbaarheid van sociale huurwoningen en leiden tot een verhoging van de nieuwbouwpoging voor sociale huur. Gemeente en corporaties blijven hierover met elkaar in contact.

7. Overige doelgroepen

Naast vorengenoemde specifieke doelgroepen, zijn er mensen die tevens lastig aan huisvesting kunnen komen, ondanks we hiertoe wel het belang zien. Dit betreft o.a. spoedzoekers bijv. daklozen en slachtoffers van huiselijk geweld, jongeren, starters en expats/kenniswerkers. Door – naar verwachting - aanhoudend personeelsgebrek in diverse sectoren zal het aantal arbeidsmigranten verder toenemen. Voor deze groep zal ook passende huisvesting – in voldoende mate – beschikbaar dienen te zijn. Vanuit de basis dat wonen een grondrecht is en passende huisvesting is een harde randvoorwaarde voor iedereen, dient de gemeente duidelijke keuzes te maken, waarna corporaties hun verantwoordelijk zullen nemen. Samen worden de mogelijkheden hiervoor onderzocht.



Leefbare kernen en wijken zijn van groot belang voor het welzijn, woongenot en de veiligheid van bewoners. Leefbaarheid gaat over hoe mensen de samenstelling en de omgang van de bevolking in hun buurt waarderen, over hoe veilig men de buurt vindt, over hoeveel overlast en hinder men ervaart, over de kwaliteit van de woningvoorraad, over voorzieningen in de buurt en over de kwaliteit van de publieke ruimte.

Gebieden die kwetsbaar zijn verdienen extra aandacht en inzet en een op maat gesneden gebiedsgerichte aanpak. Samen met partijen als politie, zorginstanties, dorpscoördinator(en) en natuurlijk dorps/wijkbewoners willen wij de komende jaren de leefbaarheid goed houden waar deze voldoende is en versterken waar dat nodig is. Ook corporaties zijn hiermee onlosmakelijk verbonden. Samen werken we voortdurend aan vitale, gemengde en leefbare buurten en wijken in Beekdaalen.

ASPECTEN van LEEFBAARHEID



1. Fysieke omgeving

Leefbaarheid gaat enerzijds om de fysieke kwaliteit van de woning en woonomgeving, maar vooral over de invloed die bewoners zelf uitoefenen op hun woongenot. We zetten ons op de eerste plaats in voor het op peil houden van de kwaliteit van de woningen in een schone, hele en veilige omgeving. Ook differentiatie in woningaanbod en samenstelling van de bevolking heeft een positief effect op de leefbaarheid van wijken. Daar waar dit wenselijk en mogelijk is (transformatie en/of sloop-nieuwbouw) houden we hiermee in de planontwikkeling rekening. In wijken waar de leefbaarheid onder druk staat door een te sterke concentratie van kwetsbare en minder zelfredzame huishoudens, zetten we in op het aanbrengen van differentiatie. De fysieke leefomgeving nodigt daarnaast uit tot bewegen (gezondheid) en ontmoeten, om de sociale cohesie te bevorderen. Bij de inrichting van de fysieke leefomgeving houden we hier rekening mee.

2. Sociale omgeving

Onze aandacht gaat uit naar de integrale samenhang tussen de kwaliteit van fysieke woonomgeving en invloed die bewoners uitoefenen op de leefbaarheid, met name in de gebieden met veel corporatiewoningen. Wij zetten in om samen met ketenpartners in de wijk (politie, zorg, welzijn, huurdersorganisaties, e.a.) maar vooral ook met de huurders/bewoners zelf, te komen tot een



integrale benadering van de leefbaarheid, waarin initiatieven en projecten gefaciliteerd worden die door hun worteling met de wijk een positieve impact hebben op de leefbaarheid. Wij zetten actief in op overleg met bewoners en bewonerscommissies, gericht op het vergroten van de betrokkenheid bij en de bijdrage aan de eigen leefomgeving. Hierbij is er oog voor maatwerk wat een bepaalde wijk/buurt nodig heeft. Hiervoor is het doel om wijkprofielen op te stellen om een wijkgerichte aanpak te realiseren.

Medewerkers van gemeenten (waaronder dorpscoördinatoren), corporaties, zorg- en welzijnsinstellingen zijn dagelijks aanwezig in de wijken en buurten. Zij nemen waar en spreken met bewoners en bewonersgroepen. Zij weten wat er leeft en speelt in een buurt. Zij lossen conflict- of overlasterisituaties op, zetten in wat nodig is (schoonmaken, veiligheidsvoorzieningen, groenonderhoud etc.) en faciliteren –naar initiatief en behoefte van bewoners- (wijk)activiteiten die het woonplezier vergroten. Door diverse maatschappelijke ontwikkelingen is er een toename ontstaan van de instroom van kwetsbare huishoudens in de sociale huursector. D.m.v. het Rijksprogramma “Een thuis voor iedereen” en de (aankomende) Wet versterking regie volkshuisvesting zal de (verplichte) huisvesting van kwetsbare aandachtsgroepen toenemen. Samenwerking met partijen uit het sociale domein is derhalve benodigd om deze kwetsbare mensen en hun omgeving goed goede hulp te kunnen bieden. We maken daarom afspraken over de bijdrage van alle partijen: corporaties, bewoners, gemeente, zorg, welzijn en veiligheid. Hierbij is het doel om deze samenwerking vanuit ieders verantwoordelijkheid verder op elkaar af te stemmen en middels gezamenlijke inspanning de sociale duurzaamheid in de wijken en buurten te verbeteren.

3. Veerkracht

We sturen gezamenlijk meer op veerkrachtige wijken en een samenleving en omgeving welke uitnodigt tot ontmoeten. We gaan voor kansrijke wijken/buurten met een goede balans tussen bewoners in een kwetsbare situatie (vragers) en bewoners die ruimte hebben om ondersteuning te bieden (draggers). Tussen bewoners die sterk en gezond zijn en bewoners waarbij de gezondheid tegenzit. Ofwel een kansrijke wijk/buurt heeft een variatie – met een goede balans – aan bewoners. Met ruimte voor starters, gezinnen, alleenstaanden en ouderen.

Door een gezond evenwicht van vragers en dragers binnen de wijken verhogen we de zelf- en samenredzaamheid van bewoners. De komende jaren zetten we ons daarom samen in voor meer gedifferentieerde wijken qua woningaanbod en qua doelgroepen bewoners en werken zo verder aan een verbeterde leefbaarheid. Dit zorgt voor meer balans, en dit draagt tevens weer bij aan de welvaart, het welzijn en kansen van bewoners.

4. Veiligheid

Een veilige woonomgeving gaat o.a. over het voorkomen en opheffen van onrechtmatig en hinderlijk gedrag. Denk aan het veroorzaken van (ernstige) overlast, hennepcultuur of drugshandel. Woningcorporaties nemen verantwoordelijkheid voor de aanpak hiervan binnen het eigen woningbezit. Ze reageren actief op overlastmeldingen en geconstateerde overlast met betrekking tot het woningbezit en spannen zich in om –samen met betrokken partijen- tot beëindiging van de overlasterisituatie te komen. Een ontbinding van de huurovereenkomst op grond van overlast zien we als een uiterst middel. Een uithuiszetting is meestal geen oplossing, maar een verplaatsing van het probleem. We stellen ons daarom tot doel om – samen met organisaties in het sociale domein en



met inzet van de beschikbare middelen en instrumenten, de juiste ondersteuning te bieden en daarmee de overlast te stoppen en ontruiming te voorkomen. De gemeente wenst het huidige Damoclesbeleid te continueren. De afstemming met de corporaties vindt plaats via het zogenaamde zienswijze traject. Dat houdt in dat bij uitvoering partijen een zienswijze kunnen indienen, die het gemeentebestuur afweegt. Dit maatwerk werkt goed in de praktijk..

Door de invoering van de Wet goed verhuurderschap per 1 juli 2023 zijn er een aantal elementaire basisbeginselen van goed verhuurderschap verankerd in de wet. De gemeente heeft daartoe vanaf 1 januari 2024 een verplicht meldpunt ingesteld, waar huurders misstanden inzake verhuur kunnen melden. De gemeente zal hier in gevallen waar handhaving aan de orde is, actief handhaven. Ook biedt de vorengenoemde wet diverse sanctiemogelijkheden.

5. Inzet van middelen

We dragen bij aan het verbeteren en het bevorderen van activiteiten op het gebied van leefbaarheid en reserveren hiervoor middelen. Investerings en activiteiten van corporaties met betrekking tot leefbaarheid moeten zich op het woningbezit en de directe omgeving daarvan richten en hebben als doel de leefomgeving schoon, heel en veilig te houden, een prettig woonklimaat te realiseren en huurders rond de leefbaarheid van hun eigen woonomgeving te activeren.

Zo kunnen woningcorporaties samen met de gemeente, bewonersinitiatieven en andere partijen werken aan de leefbaarheid in wijken/buurtten. Beschikbare middelen worden daar ingezet waar ze het meest nodig zijn en/of waar huurders een beroep doen op beschikbare budgetten. Gezamenlijk kunnen de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties hierover nadere afspraken maken in de jaarlijkse prestatieafspraken (jaarschijf).

We dragen via eigen leefbaarheidsmiddelen bij aan het verbeteren en bevorderen van activiteiten op het gebied van leefbaarheid. Hiermee worden bewoners/buurtinitiatieven en activiteiten door de corporaties financieel ondersteund. Het doel blijft om de directe leefomgeving rondom woningen, schoon, heel en veilig te houden en om een prettig woonklimaat te realiseren en huurders inzake de leefbaarheid van hun eigen woonomgeving te activeren. Er wordt ingezet op een prettige woonomgeving welke ondersteunend, passend en toegankelijk is, welke ontmoeten en gezondheid stimuleren.

6. Leefbaarheid overig

Ook de gemeente investeert voortdurend in brede zin in de leefbaarheid van haar wijken/buurtten. Door (maatschappelijke) voorzieningen in stand te houden, de kwaliteit en veiligheid van de openbare ruimte op peil te houden en door bewoners te activeren zelf een bijdrage aan de leefbaarheid in hun buurt te leveren. Hiervoor heeft de gemeente het strategisch accommodatiebeleid gemeente Beekdaelen 2024-2028 opgesteld. Doel is o.a. dat inwoners elkaar in elkaar kern kunnen ontmoeten, bijv. in een "hoeskamer". De vorm van de ontmoetingsplek kan echter afhangen van de behoefte in een specifieke kern. Waar onze inzet op leefbaarheid samen valt, stemmen we onze activiteiten waar nodig op elkaar af.

Voor een goede samenwerking tussen partijen is het belangrijk om afspraken te maken over o.a. eigenaarschap, over wie waarvoor (financieel) verantwoordelijk is of welke informatie met wie en wanneer gedeeld mag worden.

Leefbaarheid



Vanuit de woningcorporaties bespreken we met de gemeente de (on-)mogelijkheden om tot zulke afspraken te komen. Tevens is het goed om elkaar actief op de hoogte houden van nieuwe lopende initiatieven.

Daarnaast zijn er vanuit het raadsprogramma “Samen maken we Beekdaelen” 2 dorpscoördinatoren actief. Zij bieden hulp door mee te denken, te informeren, adviseren en/of begeleiden en vormen het eerste aanspreekpunt tussen inwoners, verenigingen/organisaties, ondernemers en de gemeente.

Ook kan er met hen contact opgenomen worden over vragen, ervaringen of ideeën. Zij zetten actief in op het betrekken van inwoners, ondernemers, verenigingen, en (maatschappelijke) organisaties. De dorpscoördinatoren willen aansluiten bij de sociale cohesie in wijken/buurtten waarbij ze uitgaan van diversiteit en maatwerk.



Om de volkshuisvestelijke doelen in Beekdaelen te realiseren, werken we op allerlei terreinen en niveaus samen met allerlei maatschappelijke partners in de wijk: bewoners, gemeente, corporaties, ondernemers, zorgorganisaties, welzijnsorganisaties etc.

Voor dit meerjarig kader prestatieafspraken hebben we specifiek afspraken gemaakt voor de 'driehoek' gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties. Het realiseren van die afspraken vraagt om bijdragen van in ieder geval deze partijen. Daarbij geldt dat we onze bijdrage leveren vanuit onze eigen verantwoordelijkheid:

- de gemeente stelt concrete, onderbouwde en realiseerbare doelen door middel van een volkshuisvestingsbeleid en faciliteert corporaties en huurdersorganisaties om een bijdrage te leveren aan het realiseren van die doelen;
- de corporatie beargumenteert welke bijdrage zij aan die doelen wil en kan leveren, overlegt dit op een transparante manier en voert dit uit;
- de huurdersorganisatie doet kritisch mee aan het opstellen van doelen voor korte en lange termijn, de bijdrage van de corporatie hieraan en de effecten voor de huurders. Zij communiceert over al deze zaken met haar achterban en draagt waar mogelijk bij aan het realiseren van doelen.

Inzet is om de benoemde doelen gezamenlijk te bereiken, waarbij individuele partijen meer en minder kunnen bijdragen aan verschillende doelen. Natuurlijk vanuit de eigen identiteit en (wettelijke) mogelijkheden.

1. Samenwerkingsafspraken

Het samenwerken in een partnerschap betekent concreet dat de gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties:

- Transparant en open zijn naar elkaar toe
- Het gemeenschappelijke doel in het oog houden en binnen de kaders van de eigen organisatie toewerken naar het bereiken van dit gemeenschappelijke doel;
- Elkaars positie en inbreng in het partnerschap respecteren;
- Elkaar steunen en faciliteren waar dat mogelijk is;
- Elkaar aanspreken op het moment dat er knelpunten in de uitvoering van deze prestatieafspraken of in de samenwerking optreden;
- Elkaar aanspreken op het niet nakomen van gemaakte afspraken.
- Elkaar actief informeren omtrent lopende en nieuwe initiatieven.
- Het speelveld waarin we opereren is aan continue verandering onderhevig. Hierdoor is het benodigd dat partijen elkaar proactief informeren over (aanstaande) wijzigingen en updates we waar nodig deze gemaakte prestatieafspraken om aansluiting te houden bij de actuele (markt-) situatie.



2. Procesafspraken

Cyclisch proces

Vanuit de volkshuisvestelijke opgaven stellen we samen een meerjarig kader met doelen en ambities op. Daarnaast stellen we in de jaarschijf wat we komend jaar willen bereiken. Dit proces ziet er als volgt uit:

Januari - maart	Ambtelijke werkgroep stelt evaluatie over voorgaande jaarschijf op.
Maart	We hebben gezamenlijk bestuurlijk overleg over de behaalde resultaten en de (nieuwe) voorliggende opgaven. Bij dit overleg sluiten de gemeente (wethouder wonen en sociaal domein), de corporaties en de huurdersorganisaties aan. We bespreken de evaluatie van de jaarschijf van het voorgaand kalenderjaar en stellen deze vast. Daarnaast worden de belangrijkste speerpunten voor de prestatieafspraken voor het komende jaar met elkaar gedeeld.
Vóór 1 juli	Corporaties sturen het overzicht van voorgenomen bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgaven voor het opvolgende jaar ("het bod") toe aan gemeente en huurdersorganisaties. Dit sluit aan op het meerjarig kader en de regionale/lokale woonvisie. Corporaties bepalen elk de eigen vorm voor het bod, maar nemen tenminste de kernthema's en de kerncijfers op. Deze kernthema's sluiten aan bij de in de Woningwet benoemde onderwerpen die corporaties in hun bod moeten betrekken en de Rijksprioriteiten zoals vastgelegd door de minister.
Juli-november	We voeren gezamenlijk ambtelijk overleg en stellen de concept jaarschijf voor opvolgend jaar op. Ook plannen we een bestuurlijk overleg – indien nodig – in.
Vóór 15 december	We hebben bestuurlijk overleg over de realisatie van de jaarschijf over het huidig jaar en ondertekenen de jaarschijf voor het nieuwe jaar. Zo nodig stellen we aanpassingen of toevoegingen aan het meerjarig kader bestuurlijk vast.

Ambtelijke werkgroep

De gemeente initieert een gezamenlijk ambtelijke werkgroep prestatieafspraken waar ten minste de drie partijen in zijn vertegenwoordigd. De werkgroep onder voorzitterschap van de gemeente:



- stelt jaarlijks voor 1 december danwel tijdig de jaarschijf op voor de uitvoering van de meerjarige prestatieafspraken, zodat deze voor 15 december bestuurlijk getekend kan worden;
- voert regie op de uitvoering van de prestatieafspraken. Zo nodig kunnen voor concrete acties (bijv. onderzoek of uitwerking samenwerkingsafspraken of uitvoeringskaders) werkgroepen worden ingesteld;
- monitort periodiek de voortgang van de realisatie van de prestatieafspraken;
- volgt en bespreekt ontwikkelingen in de volkshuisvestelijke opgaven;
- adviseert over eventuele aanpassingen van het meerjarig kader lokale prestatieafspraken;
- We komen i.i.g. 4 maal – danwel vaker indien nodig – samen als gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties.
- evalueert jaarlijks in het 1e kwartaal de realisatie van gemaakte afspraken;
- bereidt de bestuurlijke overleggen voor;
- zorgt dat de overlegdata voor de bestuurlijke en de ambtelijke overleggen aan het begin van het jaar voor het gehele jaar worden gepland.

Tussentijdse wijzigingen

Tussentijdse bijstelling van de afspraken in dit meerjarig kader is mogelijk als alle partijen hiermee instemmen, danwel dit door wet- en regelgeving benodigd is. Bijstelling kan nodig zijn als bijvoorbeeld de Rijksoverheid haar beleid verandert of als gevolg van demografische, economische of sociale ontwikkelingen. Bijstellingen nemen we op in een addendum op de meerjarige afspraken. We hebben deze afspraken gemaakt met kennis van en binnen de kaders van de geldende wetgeving. Als we door wijziging in wet- en regelgeving de gemaakte afspraken redelijkerwijs niet (meer) uit kunnen voeren, treden we hierover snel in overleg.

Regionale Prestatie afspraken regio Parkstad Limburg

Deze lokale prestatieafspraken staan niet op zich, maar dienen ook in samenhang gezien te worden met de regionale meerjarige prestatieafspraken (2024-2028) in de regio Parkstad Limburg. Regionale afstemming en opzetten van meerjarige regionale prestatieafspraken is nadrukkelijk een samenwerkingsproces van alle gemeente in de regio Parkstad Limburg en de woningcorporaties. Hierbij zullen we rekening houdende met actuele wet- en regelgeving. Thema's als "eerlijke" woonruimteverdeling, urgentieregeling en huisvesting van kwetsbare doelgroepen alsmede voldoende beschikbaarheid (vraag/aanbod) zullen hierbij nadrukkelijk aan bod komen. Daar waar de regionale prestatieafspraken impact hebben op de lokale prestatieafspraken zullen partijen in overleg treden en deze meerjarige prestatieafspraken waar nodig updaten.



3. Afspraken over informatie-uitwisseling

Een randvoorwaarde voor een succesvolle samenwerking is het delen van informatie en kennis met elkaar. Daarover spreken de partijen het volgende met elkaar af:

- We geven elkaar voorafgaand aan opdrachtverstrekking voor onderzoek dat betrekking heeft op de onderwerpen uit deze prestatieafspraken, de gelegenheid om eventueel gezamenlijk de opdracht te formuleren en/of te verstrekken en de kosten te delen.
- We delen onderzoeksrapporten en beleids- en visiedocumenten die van belang zijn voor deze afspraken en/of de volkshuisvestelijke opgaven.
- Partijen betrekken elkaar bij beleidsontwikkeling waar dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken.
- Partijen delen met elkaar relevante (landelijke of regionale) onderzoeken, artikelen en dergelijke waar deze betrekking hebben op de onderwerpen van deze prestatieafspraken.
- 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 Woonatlas Parkstad (Etil)
- De corporaties maken jaarlijks de NEN2767 conditiescores van hun woningen inzichtelijk.
- 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.
- Corporaties maken de huisvesting van bijzondere doelgroepen (o.a. vergunninghouders, urgenten, etc.) jaarlijks inzichtelijk.
- Bij het delen van informatie nemen we de geldende privacywetgeving in acht.

Ondertekening

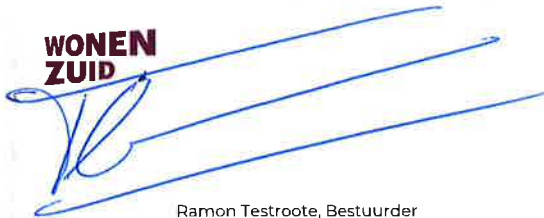


Over de onderhavige meerjarige prestatieafspraken 2025-2028 hebben d.d. 02-12-2024 te Beekdaelen overeenstemming bereikt:



H. Reijnders, Wethouder

**WONEN
ZUID**



Ramon Testroote, Bestuurder

HWZ
Huurdersbond
Wonen Zuid
Op het Zuiden



René Sulmann, Bestuurslid


wonen limburg



Ger Peeters, Bestuurder

Stichting Huurdersbelangen Zuid Limburg
www.wonenlimburg.nl



Marianne Plag, Voorzitter

weller



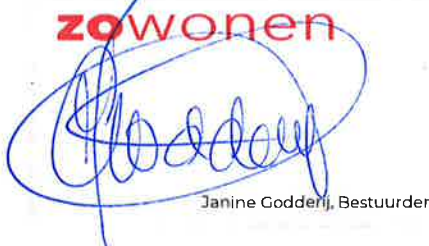
Barry Braeken, Bestuurder


Huurdershoevel
Brunssum - Schiedam



Wendy Bedet-Glasbergen, Voorzitter

zowonen



Janine Godden, Bestuurder



Bewonersraad-Zowonen

(gem. Beekdaelen)



Huub Aretz, Bestuurslid

Meerjarige prestatieafspraken 2025-2028 Beekdaelen

Bijlage(n)



Nieuwbouw	Genoemd zijn de nieuwbouwprojecten waarvan de bouw naar verwachting in de betreffende periode start of wordt opgeleverd.
Renovatie	Genoemd zijn renovatieprojecten waarvan de uitvoering naar verwachting in de betreffende periode start of wordt opgeleverd. Het gaat om voorgenomen renovatie(s). Over renovatieprojecten wordt vooraf overleg gevoerd met bewoners en huurdersorganisaties. Een renovatie wordt pas in uitvoering genomen na overleg en voldoende overeenstemming met de bewoners. 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 en na overleg met bewoners en huurdersorganisaties. 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 periode verwacht aantal te verkopen woningen in het DAEB-segment. Het werkelijk aantal te verkopen woningen is o.a. afhankelijk van vrijkomend aanbod en markt vraag. 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 periode 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 vrijkomend aanbod en marktontwikkelingen.
Onderzoek	Genoemd aantal te onderzoeken woningen betreft een indicatieve prognose van het aantal woningen waarvoor in de periode onderzoek plaats vindt naar de toekomstige transitiestrategie. Dit kan ook onderzoek zijn naar een integrale buurt- of wijkaanpak. Nadat onderzoek is afgerond wordt één definitieve transitiestrategie aan het complex toegekend (Sloop-nieuwbouw, renovatie, onderhoud-doorexpluiten, verkoop etc.).

Woonruimteverdeling	Verdeling van woonruimte geschied door adverteren op Thuis in Limburg. De meeste woningen worden verhuurd via het aanbodmodel, waarbij de kandidaat met de langste inschrijfduur (en voldoet aan de gestelde criteria), de woning krijgt aangeboden. Daarnaast wordt ook het bemiddelingsmodel toegepast voor bijzondere situaties en/of doelgroepen. Ook kunnen huurders van herstructureringsprojecten voorrang krijgen bij de toewijzing van een andere woning.
Planmatig onderhoud	Behalve door renovatie worden corporatiewoningen ook in goede staat gehouden door het tijdig uitvoeren van onderhoud. De woningen zullen zo blijven voldoen aan geldende wet- en regelgeving. Het vervangen van bouwdelen bij onderhoud gaat vaak samen met verbetering van de energetische kwaliteit.

Woningaanbod woningcorporaties in de gemeente Beekdaelen (thema Beschikbaarheid):

Woningaanbod Wonen Zuid naar type huurprijscategorie Beekdaelen per 01-01-2024

Huurprijsklasse	Eéngzins woning	Gestapeld zonder lift	Gestapeld met lift < 4 woonlagen	Gestapeld met lift > 4 woonlagen	Totaal
Goedkoop (€ 454,47)	35	72	10	0	117
Betaalbaar 1 (€ 454,48-650,43)	278	273	90	0	641
Betaalbaar 2 (€ 650,44-697,07)	151	18	0	0	169
Duur (€ 697,08 – 879,66)	172	0	38	0	210
Geliberaliseerd (vanaf € 879,67)	34	0	3	0	37
Totaal	670	363	141	0	1174

Woningaanbod Wonen Limburg naar type huurprijscategorie Beekdaelen per 01-01-2024

Huurprijsklasse	Eéng gezins woning	Gestapeld zonder lift	Gestapeld met lift < 4 woonlagen	Gestapeld met lift > 4 woonlagen	Totaal
Goedkoop (€ 454,47)	16	40	0	0	56
Betaalbaar 1 (€ 454,48-650,43)	78	97	42	0	217
Betaalbaar 2 (€ 650,44-697,07)	3	4	4	0	11
Duur (€ 697,08 – 879,66)	8	0	6	0	14
Geliberaliseerd (vanaf € 879,67)	3	0	0	0	3
Totaal	108	141	52	0	301

Woningaanbod ZOWonen naar type huurprijscategorie Beekdaelen per 01-01-2024

Huurprijsklasse	Eéng gezins woning	Gestapeld zonder lift	Gestapeld met lift < 4 woonlagen	Gestapeld met lift > 4 woonlagen	Totaal
Goedkoop (€ 454,47)	12	21	2	0	35
Betaalbaar 1 (€ 454,48-650,43)	472	129	117	0	718
Betaalbaar 2 (€ 650,44-697,07)	93	5	3	0	101
Duur (€ 697,08 – 879,66)	114	0	36	0	150
Geliberaliseerd (vanaf € 879,67)	10	0	3	0	13
Totaal	701	155	161 (laagbouw)	0 (hoogbouw)	1017*

*Aantal wijkt af van kengetallen aangeleverd bij bod 2024; Het genoemde aantal in bovenstaande tabel is exclusief collectief verhuurde eenheden (7)

Woningaanbod Weller naar type huurprijscategorie Beekdaelen per 01-01-2024					
Huurprijsklasse	Eéngzins woning	Gestapeld zonder lift	Gestapeld met lift < 4 woonlagen	Gestapeld met lift > 4 woonlagen	Totaal
Goedkoop (€ 454,47)	34	33	0	0	67
Betaalbaar 1 (€ 454,48-650,43)	223	73	48	0	344
Betaalbaar 2 (€ 650,44-697,07)	20	1	2	0	23
Duur (€ 697,08 – 879,66)	11	0	1	0	12
Geliberaliseerd (vanaf € 879,67)	0	0	0	0	0
Totaal	288	107	51	0	446

Woondeal Limburg: Afspraken stadsregio Parkstad Limburg en gemeente Beekdaelen:

In de woondeal Limburg d.d. 9 maart 023 zijn de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) en het Limburgse “bod” nader uitgewerkt. Door de stadsregio Parkstad is de ambitie voor de bouw van minimaal 6,775 woningen t/m 2030 opgegeven in deze woondeal. Hiervan zijn er minimaal 2,430 sociale huurwoningen en 2.020 woningen voor midden inkomens (koop max. €390.000 en huur max. €1.131). Met deze woondeal ontstaat een extra impuls om de woningbouwproductie binnen Parkstad en dus ook Beekdaelen te versnellen.

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

De Limburgse woondeal kent een eerste termijn van 2022-2024 en een tweede termijn van 2025-2030. Het is aannemelijk, dat woningbouwplannen die opstaan voor de eerste termijn, zo goed als gereed zijn. Van plannen uit de tweede termijn zal dit wellicht minder het geval zijn en zal/kan de afweging gemaakt worden of de beoogde kwaliteit en kwantiteit aansluit bij de behoefte en past binnen de kaders van de regionale/lokale woonvisie 2023-2028. Indien nodig kunnen plannen dan eventueel nog wijzigingen c.q. worden aangepast.

Elke gemeente in de subregio Parkstad neemt een fair share van de regionale ambitie. Er zijn daarom afspraken gemaakt over de minimale opgave per gemeente. Voor Beekdaelen geldt dat wij als gemeente een aandeel leveren van 900 woningen aan de regionale opgave.

Toelichting op betaalbaarheidsklassen en indicatie doelgroepen, prijspeil 2020 (thema Betaalbaarheid) , per 1-1-2024:

Goedkoop	Netto huur tot en met de kwaliteitskortingsgrens (€ 454,47,)	Doelgroep jongeren 18-23 jaar en allerlaagste inkomens
Betaalbaar 1	Van kwaliteitskortingsgrens + € 0,01 tot en met de eerste aftoppingsgrens (€ 650,43)	Doelgroep 1 en 2 persoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
Betaalbaar 2	Van eerste aftoppingsgrens + € 0,01 tot en met de tweede aftoppingsgrens (€ 697,07)	Doelgroep 3 en meerpersoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
Duur	Van tweede aftoppingsgrens + € 0,01 tot en met de liberaliseringsgrens (€ 879,66)	Doelgroep inkomen van huurtoeslaggerechtigd tot DAEB-grenzen
Geliberaliseerd	Boven de liberaliseringsgrens	Doelgroep hogere (midden)inkomens

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

Inkomensgrens huurtoeslag:	Afhankelijk van huur, leeftijd en samenstelling van het huishouden.
Vermogensgrens huurtoeslag:	alleenstaand (€ 36.952,-. Dit bedrag geldt ook voor medebewoners), met toeslagpartner (€ 73.904,-)
Max. huur:	€879,66
DAEB-inkomensgrens:	1e DAEB inkomensgrens: € 47.699,- 2e DAEB inkomensgrens: € 52.671,-

Wettelijke eisen rond toewijzing van sociale huurwoningen (thema Betaalbaarheid):

Corporaties moeten bij de woningtoewijzing voldoen aan de wettelijke eisen rond passend en (Europees) toewijzen:

DAEB-toewijzen:	Tenminste 92,5% van alle (op)nieuw te verhuren woningen met een huurprijs tot en met de liberaliseringsgrens (DAEB-segment) moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de gedifferentieerde DAEB-inkomensgrens (€47.699 voor eenpersoonshuishoudens en €52.671 voor meerpersoonshuishoudens, prijspeil 2024) en maximaal 7,5% aan huishoudens met een inkomen boven de gedifferentieerde DAEB-inkomensgrenzen. Bij prestatieafspraken op lokaal niveau mag de 7,5% worden opgetrokken tot maximaal 15,0%.
Passend Toewijzen	Van alle toewijzingen aan huishoudens met een inkomen tot en met de inkomensgrenzen passend toewijzen, moet bij tenminste 95% van verhuringen een woning zijn toegewezen met een huurprijs van maximaal de voor het betreffende huishouden geldende aftoppingsgrens.

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	<p>Met sloop onttrekken we woningen met een slechte energetische kwaliteit aan de woningvoorraad. Hiervoor bouwen we Bijna Energie Neutrale (BENG) woningen of Nul Op de Meter (NOM) woningen terug. De energetische verbetering drukken we uit in labelstappen. Voorbeeld: Met het slopen van een woning met Label F en de nieuwbouw van een BENG-woning (label A en hoger), realiseren we voor die woning een verbetering van 5 labelstappen. Bij renovatie verbeteren we het huidige label van een woning (door o.a. schilisolatie en installatieverbetering), naar een hoger energielabel. Voorbeeld: Bij verbetering van een woning met label F naar label B realiseren we 4 labelstappen.</p> <p>Op termijn (vóór 2029) willen we helemaal géén woningen met energielabels E, F of G meer.</p> <p>De in de afspraak genoemde labelstappen betreffen een inschatting. Naast labelverbetering bij renovatie verbeteren we waar mogelijk ook de energetische kwaliteit van woningen bij regulier planmatig onderhoud. Te behalen labelstappen bij onderhoud zijn vooraf moeilijk te bepalen.</p>
Gasloze woningen	De rijksoverheid heeft als doel gesteld dat Nederland in 2050 gasloos is. Gemeenten bepalen wanneer ze woningen wijk voor wijk loskoppelen van het aardgas en leggen dit vast in de (recentste versie) Transitievisie Warmte (TVW) danwel daaraan gerelateerde uitvoeringsplannen. Vorengenoemde TVW heeft gevolgen voor de duurzaamheidsstrategie van woningcorporaties. Corporaties fungeren daarbij als startmotor bij de transitie van aardgas naar andere duurzame warmtebronnen in woningen. In de prestatieafspraken kan worden opgenomen hoe de gemeente corporaties en bewonersorganisaties betreft bij het opstellen van de TVW.
PV-panelen	Woningcorporaties plaatsen PV-panelen op woningen voor een beter klimaat en een lagere energierekening. Hiermee wekken we hernieuwbare energie op. Het plaatsen van PV-panelen vindt plaats bij nieuwbouw, renovatie, planmatig onderhoudsprojecten of op verzoek van de huurder. PV-panelen worden op individuele woningen of complexgewijs aangebracht.

Toelichting op toe- en doorgankelijke woningen (thema Wonen en Zorg met Maatschappelijke doelgroepen)

BAT-systematiek	<p>Corporaties hebben hun woningaanbod beoordeeld volgens de (aangepaste) methodiek van Bouw Advies Toegankelijkheid. Hierin worden de volgende categorieën onderscheiden:</p> <p>BAT-score 0: Ongeschikt voor wonen met mobiliteitsbeperking, géén bijzondere toegankelijkheid</p> <p>BAT-score 1: Wandelstokgeschikt. Gelijkvloerse woning.</p> <p>BAT-score 2: Rollator bewoonbaar.</p> <p>BAT-score 3: Rolstoel bewoonbaar.</p> <p>BAT-score 4: Geschikt voor verpleegzorg thuis. Extra ruime zorg-/rolstoelwoning.</p>
Ouderenhuisvesting en aandachtsgroepen	<p>Een groot deel van de bewoners van sociale huurwoningen is ouder dan 65 jaar. Ouderen blijven ook steeds langer zelfstandig wonen. Het vraagt om gerichte aanpassingen van woningen, zorgvastgoed en waar nodig de juiste verpleging/ondersteuning. Steeds meer 55-plussers vinden het prettig om in een woonvorm te wonen waar het gemakkelijk is om elkaar te ontmoeten en om elkaar te ondersteunen. Ook zijn er aandachtsgroepen die de juiste ondersteuning/zorg/begeleiding nodig hebben en dient er voor hen de juiste huisvesting te zijn. Daarbij draait het om goede samenwerking tussen o.a. gemeenten, woningcorporaties en zorgverleners. Momenteel is er in de stadsregio Parkstad Limburg een regionale woonzorgvisie in ontwikkeling, de Toekomstvisie Wonen, Welzijn en Zorg Parkstad Limburg.</p>