

Kansrijk wonen voor iedereen in Brunssum

Meerjarige
prestatieafspraken
2025-2029



Inleiding

De gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties zijn er voor iedereen in de gemeente Brunssum die op eigen kracht niet of minder goed toegang heeft tot goede en passende woonruimte op de woningmarkt. Een 'thuis' staat voor meer dan vier muren en een dak. Net zo belangrijk zijn een prettige, toekomstbestendige leefomgeving, een daginvulling die voldoende zingeving biedt en een netwerk dat voorziet in benodigde hulp en ondersteuning.

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 gemeenschappelijk in gelijkwaardigheid en op basis van wederkerigheid. 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.

Voor u liggen de meerjarige prestatieafspraken voor de periode 2025-2029. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties in Brunssum spreken hierin af aan hoe zij de komende jaren in de gemeente in gezamenlijkheid gaan bijdragen aan de opgaven zoals eerder genoemd. Daarbij staan vijf thema's centraal: (1) beschikbaarheid, (2) betaalbaarheid, (3) wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen, (4) leefbaarheid en (5) duurzaamheid. Zo hebben we gezamenlijke en richtinggevende meerjarige doelen en ambities. De gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties in Brunssum leggen in deze prestatieafspraken vast hoe er uitvoering wordt gegeven aan de volkshuisvestelijke doelen conform de woningwet. Geven ontwikkelingen in Rijks, Provinciaal en Regionaal beleid aanleiding om de ambities naar boven of onder bij te stellen, dan is daarvoor ruimte in deze prestatieafspraken en zullen de partijen elkaar hierover informeren.

De gezamenlijke afspraken worden gemaakt in een veranderende context. Nationale Prestatie Afspraken (NPA), provinciale woondeals en (aanstaande) wet- en regelgeving, waaronder de Omgevingswet, Wet goed verhuurderschap, Wet betaalbare huur, het wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting werken door in onderhavige prestatieafspraken. Daarnaast werken we als regio ook aan de Toekomstvisie Wonen, Welzijn en Zorg. Als deze wet- en regelgeving daartoe aanleiding geeft dan kunnen deze prestatieafspraken in overleg worden bijgesteld.

De concrete bijdrage van alle partijen wordt elk jaar vastgelegd in de jaarschijf. Wat gaan we komend jaar doen om de meerjarige doelen en ambities te bereiken? Wat zijn volgens ons op dit moment de belangrijkste vraagstukken in de gemeente? Hoe kunnen we elkaar versterken in de aanpak van die vraagstukken? En wat is ieders rol daarin? De evaluatie van de jaarschijf vindt plaats in het eerste kwartaal van het daarop volgende jaar. Daarin maken we inzichtelijk wat we gerealiseerd hebben zodat we blijven koersen op onze meerjarige doelen en ambities. De jaarschijf en de evaluatie zijn afzonderlijke documenten die elk jaar opnieuw worden vastgesteld.

De Regionale Woonvisie Parkstad Limburg 2023-2028 en de Brunssumse lokale doorvertaling daarvan vormt samen met de Stadsdeelvisies en de input van woningcorporaties en huurdersorganisaties de basis van deze prestatieafspraken. Verder betrekken we de structuurvisie Zuid-Limburg met bijbehorende beleidsregels en het beleid 'Bouwen naar behoefte', het (meest recente) woningbehoefte onderzoek, de Nationale Prestatieafspraken (NPA) en de woondeal Limburg 2023 bij deze prestatieafspraken. Ook hebben gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties in de stadsregio Parkstad de Regionale Prestatieafspraken Parkstad Limburg 2024-2028 ondertekend. Deze afspraken worden in deze prestatieafspraken niet herhaald, enkel doorvertaald indien van toepassing.

Nationale prestatieafspraken (NPA)

Onderhavige prestatieafspraken worden o.a. ingekaderd door landelijk beleid zoals de Nationale Woon- en Bouwagenda maar zeker ook door de Nationale Prestatieafspraken. De [Nationale Prestatieafspraken](#) zijn in 2025 gemaakt door Aedes, VNG en het Rijk en hebben betrekking op de periode 2025-2035. Deze afspraken zijn nodig als gezamenlijke agenda tot 2035 in het licht van de grote maatschappelijke opgaven rond de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen, de kwaliteit, comfort en duurzaamheid van bestaande woningen en de leefbaarheid in wijken en buurten. In onderstaande afbeelding wordt e.e.a. weergegeven.

Inleiding

Nationale prestatieafspraken 2025-2035

Afspraken over de woningcorporatiesector

Beschikbaarheid

- Ambitieuze afspraken voor een forse versnelling van de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen en middenhuurwoningen.
- Vanaf 2029 worden er 30.000 sociale huurwoningen per jaar bijgebouwd.
- Gezamenlijk sturen op voldoende programmering van nieuwe woningen, versnellen van de realisatie van al lopende projecten en het aanpassen van programmering door middel van uitruil en verdichting.

Betaalbaarheid

- Huurmatiging: huurverhoging van 4,5% in 2025.
- Vanaf 2026 wordt de standaard voor de maximale jaarlijkse huursomstijging een driejaarsgemiddelde van de inflatie.
- Passend toewijzen: huurgrens voor huurwoningen met een A+-label of hoger wordt met 25 euro verhoogd.

Leefbaarheid

- Aandacht voor de kwaliteit van de woning en de leefomgeving.
- Aanpak vocht- en schimmelproblematiek heeft prioriteit.
- Alle gemeenten en corporaties leveren hun aandeel in het huisvesten van aandachtsgroepen.

Duurzaamheid

- Aandacht voor het verhogen van het wooncomfort en het verlagen van de energiekosten.
- In 2028 geen E-, F- en G-labels meer.
- Isolatie van sociale huurwoningen heeft prioriteit.
- Naar verwachting heeft in 2034 70% tot 75% van de corporatievoorraad een A-label of beter.



Aan deze afspraken committeren zich naast het Rijk:

aedes

VNG

volkshuisvestingnederland.nl

Woondeal Limburg

Het Rijk heeft in 2023 via Woondeals met Provincies bindende prestatieafspraken gemaakt om bovenstaande doelen te bereiken. Voor de provincie Limburg zijn deze vastgelegd in de Woondeal Limburg d.d. 9 maart 2023. Hierin wordt toegewerkt naar een goede balans op de Limburgse woningmarkt. De ambitie van de woondeal is om tot en met 2030 26.550 woningen toe te voegen. Onderdeel hiervan zijn 10.200 sociale huurwoningen en 5.900 middenhuurwoningen. Regionaal (Regio Parkstad Limburg) houdt vorengenoemde bruto 6.775 extra woningen in. Het fairshare deel voor de gemeente Brunssum komt uit op 900 woningen, waarvan er 2/3 in het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur of betaalbare koop) gerealiseerd dient te worden. Daarbij komt nog dat er een plusambitie is afgesproken met het Rijk van nog eens 20.000 woningen.

In lijn met de nieuwe regionale en lokale woonvisie 2023-2028, het STEC woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2024-2034 en in samenwerking met de stadsregio, woningcorporaties en marktpartijen maken we plannen ter uitvoering van bovengenoemde woningbouwopgave.

Zelfstandige woningen in Brunssum naar eigendom en huurklasse per 01-01-2024

Koop	Corporatie sociaal	Overig huur (particulier)
8603 60%	3918 28%	1747 12%

Woondeal & ambities

Aantallen Woondeal Parkstad t/m 2030	Totale opgave	6775
Aantallen Woondeal Parkstad t/m 2030	Sociale huur	2430
Aantallen Woondeal Brunssum t/m 2030	Totale opgave	900
Woondeal 2022 t/m 2030 (=9jaar)		
Woondeal 2022 t/m MJPA 2029 (=8jaar)	Tot einde MJPA betreft 8/9 deel Woondeal	89%
	t/m 2029	t/m 2030
Deel Brunssum (t/m 2029 = 89% van 900)	801	900
Sociale huur (uitgangspunt 30% van nieuwbouw)	241	270
Middenhuur/betaalbare koop (37%)*	297	333
Duur (33%)	265	297
Huidig aandeel sociale huur**	28,4%	Ambitie groei van het aandeel sociale huur naar 30%
Referentie: Voor groei sociale huur met	1%	Om 1% te groeien in de sociale huur, is een netto toevoeging benodigd van 39 sociale huurwoningen.

*Conform Woondeal moet 2/3 = 67% van de nieuwbouw betaalbaar zijn. Dat is inclusief sociale huur waarbij de richtlijn 30% is. Dat betekent dat er 67%-30%=37% overblijft voor Middenhuur/betaalbare koop. Het overige deel = 33% mag in het dure segment vallen.

** Dit betreft dus niet de volledige betaalbare woningvoorraad in Brunssum. Tevens zijn particuliere verhuurders hier ook niet in meegenomen.

Kansrijk wonen voor iedereen in Gemeente Brunssum

2025-2029

Woningplannen corporaties 2025-2029:

- 300 woningen sloop
- 500 woningen nieuwbouw
- 18 woningen aankoop
- 10 woningen verkoop
- 129 woningen renovatie



Leefbaarheid

Samen met partijen als politie, zorg- en welzijnsinstanties en uiteraard bewoners willen wij de komende jaren de leefbaarheid goed houden waar deze voldoende is en versterken waar dat nodig is.



Verder zetten we in op een ondersteunende, toegankelijke en passende woonomgeving, die ontmoeting en de gezondheid stimuleert.

We werken gebiedsgericht samen op het gebied van:

- Woonoverlast
- Damoclesbeleid
- Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek



Betaalbaarheid

Samenwerken om de totale woonlasten betaalbaar te houden voor de doelgroep door

o.a.:

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



Duurzaamheid

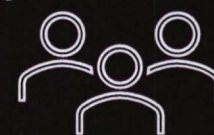
We verbeteren energieprestaties van woningen om woonlasten te verminderen en CO2-uitstoot te reduceren. Daarnaast zetten we in op voorlichting en gedragsverandering.



49%
CO2-reductie
in 2030

Samenwerking

We werken nauw samen met maatschappelijke partners.



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

Wonen en zorg

De regionale Toekomstvisie Wonen, Welzijn en Zorg helpt ons om te voorzien in voldoende en geschikte huisvesting van ouderen en aandachtsgroepen. Via een regionaal afgestemde urgentieverordening huisvesten we aandachtsgroepen binnen de regio in relatie tot andere woningzoekenden.



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

Beschikbaarheid en vastgoedtransitie



Als gevolg van demografische, economische en maatschappelijke ontwikkelingen en door veranderingen in wet en regelgeving, is de vraag vanuit de doelgroep van beleid voortdurend in ontwikkeling. Niet alleen kwantitatief, maar vooral ook kwalitatief. Dit betekent dat de vraag naar woningtypen, eigendomsvorm en huurprijscategorie voortdurend verandert. Daarnaast willen we de leefbaarheid in wijken behouden of verbeteren door een goede mix van woonproducten alsmede draagkrachtige en minder draagkrachtige mensen te behouden of bereiken.

We zorgen er samen voor dat het aanbod van sociale huurwoningen aan blijft sluiten bij wat de markt vraagt. De ambitie voor de looptijd van deze meerjarige prestatieafspraken is om de totale voorraad huurwoningen in de sociale sector in Brunssum (28% corporaties op peildatum 1-1-2024) te handhaven en indien mogelijk uit te breiden naar 30%, conform het streven in de Nationale Prestatieafspraken. Daarnaast bestaat 12% van de totale huurwoningvoorraad uit particulier bezit dat zich voornamelijk in het sociale segment bevindt. De gemeente wil kwetsbaar particulier bezit graag afbouwen, bijvoorbeeld door het inponen van deze woningen door woningcorporaties. Tevens willen we meer aanbod van middenhuur-woningen. Zo kunnen we onder andere in kwetsbare wijken meer draagkracht faciliteren en de veerkracht van deze wijken vergroten.

Uit het woonbehoefteonderzoek van STEC (2024-2032) blijkt dat er in Brunssum met betrekking tot sociale huurwoningen behoefte is aan nultredenwoningen. Dit is een woning waarvan de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn. De woning is zonder traplopen bereikbaar en goed toegankelijk voor mensen met een rollator. Ook is er een grote behoefte aan middenhuur nultredenwoningen.

Brunssum wil tegendruk geven aan (dubbele) vergrijzing door jongeren aan te trekken en te behouden. Daarnaast willen we hiermee ook een meer gebalanceerde bevolkingssamenstelling bereiken om uiteindelijk Nederlands Brede Welvaart gemiddelde te bereiken. Daarom zetten we enerzijds in op de bouw van woonproducten die ouderen motiveren om door te stromen door hun – voor jongeren aantrekkelijke – eengezinswoning te verlaten voor een levensloopbestendige woning; en zetten we anderzijds in op woonproducten die al geschikt zijn voor jongeren. Beiden sluiten elkaar overigens niet uit.

1. Aanbod sociale huurwoningvoorraad

Wij stemmen het aanbod aan sociale huurwoningen af op de veranderende vraag, zowel kwalitatief als kwantitatief. De gemeente Brunssum stelt kwaliteit boven kwantiteit.

In kwantitatieve zin sturen we op de beschikbaarheid van voldoende woningen voor de doelgroep van beleid, met extra aandacht voor de huisvesting van de doelgroepen starters, senioren en doorstromers (zowel huur als koop). Dit geldt tevens voor het aanbod van middenhuur-woningen. In kwalitatieve zin werken we aan technisch goede, veilige en duurzame woningen, die passen bij de vraag van verschillende doelgroepen en de leefbaarheid en veerkracht van de wijk.

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

Sociale huurwoningaanbod corporaties Brunssum per peildatum 01-07-2021							
	Goedkoop	Betaalbaar 1	Betaalbaar 2	Duur	Geliberaliseerd	Onbekend	TOTAAL
Grondgebonden =1 verdieping	19	77	1	3	0	0	100
Grondgebonden >1 verdiepingen	129	1.057	256	70	45	2	1.559
Gestapeld zonder Lift	220	708	4	16	5	1	954
Gestapeld met Lift	103	1114	12	67	44	1	1341
Anders	8	0	0	0	1	0	9
TOTAAL	479	2956	273	156	95	4	3963

Uit het STEC woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2024-2034 blijkt dat de regio steeds meer huishoudens vanuit andere delen van Nederland en het buitenland aantrekt en dat het aantal huishoudens tot 2034 groeit. Dit is onder andere nodig om de beroepsbevolking aan te vullen, zodat er bijvoorbeeld voldoende zorg geboden kan worden. Deze groei heeft tot gevolg dat de tekorten aan specifieke woonproducten hoger zijn dan de overschotten aan specifieke woonproducten: er is een groter tekort aan nultredenwoningen en middenhuur, dan er overschotten zijn aan goedkope grondgebonden woningen. Er is ook nog steeds sprake van vergrijzing. Hierdoor is er veel vraag naar levensloopbestendige nultredenwoningen. Deze woningen zijn tevens ook geschikt voor andere doelgroepen dan ouderen. Dat is belangrijk omdat Brunssum graag jongeren en jonge gezinnen wil aantrekken om tegendruk te bieden aan vergrijzing zodat er een veerkrachtige mix van verschillende typenhuishoudens is. Jongeren en jonge gezinnen kunnen zowel in de eengezinswoningen die worden achtergelaten door de ouderen wonen, als in de nultredenwoningen die gebouwd worden. Zie onderstaande tabel voor de woningbehoefte op hoofdlijnen in Brunssum in de periode 2024-2034.

Tabel 9: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2034 in de gemeente Brunssum, basisscenario en invloed huidige migratietrend

Woningtype	Woonvoorkeur		Verhuisgedrag	
	Basisscenario	Migratiescenario	Basisscenario	Migratiescenario
SH GGB	-65	0	+ 55	+ 120
VSH GGB	+ 70	+ 75	+ 50	+ 60
Koop GGB	-1.350	-1.115	-975	-720
SH APP z. lift	-130	-90	+ 20	-5
VSH APP z. lift	+ 60	+ 70	+ 25	20
Koop APP z. lift	+ 100	+ 120	-40	-35
SH NULT	+ 415	+ 465	+ 305	+ 425
VSH NULT	+ 200	+ 205	+ 175	+ 195
Koop NULT	+ 390	+ 410	+ 60	+ 90
Totaal	-320	+ 145	-320	+ 145
Totaal - overschot	-1.545	-1.205	-1.015	-760
Totaal - tekort	+ 1.235	+ 1.345	+ 690	+ 910

Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur, NULT = nultredenwoning dit is een woning waarvan de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn. De woning is zonder traplopen bereikbaar en goed toegankelijk voor mensen met een rolstoel.

2. Transitie sociale huurwoningvoorraad

We stemmen het aanbod sociale huurwoningen af op de toekomstige vraag. De corporaties zorgen voor doorstroming naar passende woningen. Dit doen zij door uitvoering van de strategieën sloop, nieuwbouw, renovatie, verkoop, aankoop en herbestemming. Met de strategie onderzoek bereiden zij de besluitvorming voor de toekomstige transitiestrategie voor. Ook sturen ze op een goede technische kwaliteit door onderhoud uit te voeren. We zorgen er 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 onderstaande ambities voor de periode 2025-2029. Daarnaast rapporteren we in de jaarschijven wat er voor elk jaar gepland staat en bespreken we in de evaluatie wat er het afgelopen jaar gelukt is.

Sloop

Voldoen woningen binnen het sociale huur aanbod vanuit kwalitatief oogpunt niet meer aan de wensen en eisen van deze tijd en de toekomst, dan sturen wij op sloop of renovatie c.q. woningverbetering. Door sloop maken wij ruimte om kwalitatief passende woonproducten terug te bouwen. In de periode 2025-2029 verwachten de corporaties 300 (Wonen Zuid: 0, Wonen Limburg: 0, WELLER: 300, Vincio Wonen: 0) woningen te slopen, o.a. bij de projecten Vijverstraat e.o. (15 woningen), Europalaan (108 woningen) en Pastoor Savelbergstraat (5 woningen). De aanpak particulier bezit is in regionaal verband een speerpunt. Hierbij wordt gedacht aan het inponen van particulier bezit, het nog tijdelijk verhuren van dit bezit, gevolgd door sloop. Een groot deel van de woningen in Brunssum maakt deel uit van de mijnwerkerskoloniën. De kwaliteit van deze woningen voldoet vaak niet aan de wensen en eisen van deze tijd en de toekomst. Indien renovatie niet haalbaar is, verkennen wij de mogelijkheden voor sloop-nieuwbouw ‘in oude stijl’ zodat de erfgoedwaarde van deze woningen bewaard blijft voor de toekomst.

Nieuwbouw

Met nieuwbouw sturen we op het toevoegen van woningen die aansluiten bij de huidige en toekomstige marktvraag en die tevens zorgen voor doorstroom. 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 aandachtsgroepen. Daarnaast heeft de verduurzaming van het woningaanbod middels nieuwbouw blijvend aandacht, mede gericht op het verlagen van de totale woonlasten voor de huurders. Zoals aangegeven is er in Brunssum een grote vraag naar nultredenwoningen/levensloopgeschikte appartementen. Er is in kleinere mate behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen. Gemeente Brunssum zet ook in het kader van doorstroming in op woningen voor starters, het middenhuur segment en levensloopbestendige woningen. Levensloopbestendige woningen kunnen ouderen stimuleren om hun eengezinswoning te verkopen aan starters en jonge gezinnen.

Nieuwbouwplannen krijgen ruim baan binnen de regio en ook binnen Brunssum. Dat is ook nodig gezien de ambitie van Brunssum om te groeien door o.a. jongeren, jonge gezinnen en mensen van buitenaf aan te trekken. Ook in het kader van de Limburgse woondeal en diens plusambitie is het zaak meer bij te bouwen. Uitgangspunt hierbij blijft dat we bouwen naar behoefte met oog voor kwaliteit. De juiste woning op de juiste plek, betaalbaar voor diverse doelgroepen, levensloopbestendig, duurzaam en op plekken die goed zijn voor de ontwikkeling, leefbaarheid en veerkracht van de wijk en stad.

Gemeente en corporaties trekken samen proactief op bij bijvoorbeeld gebiedsvisies en aanvragen voor omgevingsvergunningen, wijzigingen van omgevingsplannen en zoeken daarbij naar mogelijkheden om de procedures waar mogelijk te versnellen en kosten te drukken.

In de periode 2025-2029 zetten we in op het bouwen van 500 nieuwe woningen.

Wonen Limburg realiseert de projecten Entree Dorpstraat (39 woningen), Emmapark (49 woningen), Rozemma (79 woningen beoogd) en Wonen Limburg Accent realiseert de projecten Emmapark (31 woningen) en Raadhuisstraat (52 woningen).

Weller realiseert 250 nieuwe woningen, o.a. middels de projecten Prinses Margrietstraat (15 woningen), Pastoor Savelbergstraat (13 woningen), Componistenbuurt (60 woningen), Hoofdbroekerweg (4 woningen), Europalaan (90 woningen), Europalaan Holikiday (27 units, feitelijk 24 woningen), 8 standplaatsen en Rimbürgerweg (12 woningen). Vincio Wonen en Wonen Zuid realiseren geen nieuwe woningen.

Verkoop

In beginsel worden er geen sociale huurwoningen verkocht. Gemeente Brunssum erkent echter dat de investeringsruimte van corporaties kleiner wordt. Verkoop is dan ook bespreekbaar als de sociale huurvoorraad per saldo gelijk blijft en/of als dit in dienst staat van het bereiken van de gewenste vastgoedtransitie of het verbeteren van de leefbaarheid. Gemeente Brunssum wilt voorkomen dat er een kwetsbaar koopsegment ontstaat waar mensen tegen hoge onderhoudslasten aanlopen die zij moeilijk kunnen opbrengen, en waar verduurzaming van de voorraad achterblijft. Bovendien moet voorkomen worden, dat verkoop leidt tot ongewenste versplintering en dat het herstructurering die in de toekomst nodig is, in de weg zit.

Voor de verkoop van woningen nemen we de criteria uit de Regionale Woonvisie Parkstad Limburg 2023-2028 alsmede de Regionale Prestatieafspraken 2024-2028 in acht. Tevens informeren woningcorporaties de gemeente en huurdersorganisaties over individuele woningverkoop. Daarnaast vraagt de gemeente de woningcorporaties om eventuele verkoopplannen van wooncomplexen vooraf voor te leggen aan de gemeente en huurdersorganisaties.

In zijn algemeenheid geldt dat corporaties terughoudend omgaan met de verkoop van sociale huurwoningen, conform onderstaande afspraak 7 van de Regionale Prestatieafspraken Parkstad 2024-2028:

- *Partijen willen voorkomen dat door verkoop van huurwoningen kwetsbare koopwoningen met hoge onderhoudslasten terecht komen bij doelgroepen die dit moeilijk kunnen opbrengen, en waar verduurzaming van de voorraad achterblijft. Bovendien willen partijen voorkomen, dat verkoop leidt tot ongewenste versplintering en dat het herstructurering die in de toekomst nodig is, in de weg zit.*
- *Verkoop van woningen door woningcorporaties kán om diverse redenen (ook ruimtelijk en financieel) echter toch wenselijk zijn en bijdragen aan het volkshuisvestelijk belang. In de Regionale Woonvisie 2023 – 2028 hebben gemeenten criteria beschreven, op basis waarvan afspraken over de verkoop van sociale huurwoningen kunnen worden gemaakt. • Bij mogelijke verkoop van sociale huurwoningen door woningcorporaties worden de criteria in de Regionale Woonvisie 2023 – 2028 in overweging genomen.*
- *De verwachte verkoop van woningen (meerjarig) is onderdeel van de dataset van het regio-SVB. Daarnaast is het verwachte aantal te verkopen woningen vast onderdeel van de ontwikkelde format voor de prestatieafspraken (jaarschijf). Jaarlijks zal worden gemonitord hoeveel sociale huurwoningen er door woningcorporaties zijn verkocht.*
- *Gedurende de looptijd van de prestatieafspraken zullen woningcorporaties niet meer woningen (aan derden, niet zijnde andere woningcorporaties) verkopen, dan dat er in dezelfde gemeente aan woningen additioneel aan de sociale huurvoorraad worden toegevoegd. In het geval van complexgewijze verkoop dient in eerste instantie de verkoop altijd plaats te vinden aan corporaties. Indien aantoonbaar middels een zorgvuldig proces blijkt dat verkoop aan corporaties niet mogelijk is, kan bij uitzondering overgegaan worden tot verkoop aan een derde partij. Deze uitzonderingsmogelijkheid is eveneens gewaarborgd door de Autoriteit Woningcorporaties (AW), inclusief restricties die als doel hebben de betreffende woningen binnen het sociale segment te behouden, alsmede de naleving van de wettelijk voorgeschreven stappen in het proces.*

In de periode 2025-2029 verwachten de corporaties 10 (Wonen Zuid: 0, Wonen Limburg: 0, WELLER: 10, Vincio Wonen: 0) woningen uit de bestaande voorraad te verkopen. Dit betreft versnipperd bezit.

Aankoop

Woningen worden aangekocht als dit aansluit op de wensportefeuille, de transformatieopgave in wijken en buurten bevordert of de kwaliteit en leefbaarheid in buurten en wijken verbetert. Een van de gebieden waar de leefbaarheid verbetert wordt door de aankoop en transformatie/verbetering van mijnkoloniewoningen is Schuttersveld. In de periode 2025-2029 verwachten de corporaties 18 (Wonen Zuid: 0, Wonen Limburg: 0, WELLER: 18, Vincio Wonen: 0) woningen uit de bestaande voorraad aan te kopen. Dit betreft aankopen van Weller in Schuttersveld.

Renovatie

Door te renoveren brengen corporaties woningen kwalitatief weer bij de tijd. Tevens zien wij dat renovatie een middel is om ook de duurzaamheid en betaalbaarheid van woningen te verbeteren. Ook de gemeente heeft een verduurzamingsopgave. Corporaties en gemeenten proberen deze opgaven zo te organiseren dat zij elkaar niet belemmeren, bijvoorbeeld door goede communicatie richting bewoners.

In de periode 2025-2029 verwachten de corporaties 129 woningen te renoveren. Dit betreft de Sterrenstraat door Wonen Zuid (69 woningen) en 60 woningen van Weller verdeeld over de Parkstraat (6 woningen), Vijverstraat (4 woningen), Bexdellestraat (33 woningen) en Rembrandstraat e.o (17 woningen). Voor de gemeente is het toekomstbestendig maken van zowel de bestaande particuliere woningvoorraad als het bestaande corporatiebezit belangrijk. Woningen worden levensloopbestendig gemaakt waar dit financieel en qua woonproduct past. Daardoor zijn woningen voor een bredere doelgroep inzetbaar, maar zeker ook voor de aandachtsgroep ouderen.

Onderzoek

Corporaties weten soms nog niet welke transitiestrategie zij het beste kunnen toepassen bij woningen die bij de tijd moeten worden gebracht. Er moet dan onderzocht worden welke ingreep past: woningverbetering of misschien zelfs sloop. Een onderzoek dient uit te wijzen of een ingreep noodzakelijk is en welke aard, omvang doel en effect de ingreep heeft. Daarnaast doen woningcorporaties ook onderzoek naar het uitbreiden van hun bezit om te bekijken of dit een wijze investering van maatschappelijk geld is. De woningen in onderzoek bieden perspectief op invulling van de ambitieopgave. Daarom houden corporaties de gemeente onder andere door de jaarschijven op de hoogte van de vordering en resultaten van onderzoeken. Daardoor kunnen we in gezamenlijkheid (bij)sturen om ambities zoals de Brunssumse opgave vanuit de Limburgse Woondeal te behalen. In de periode 2025-2029 verwachten de corporaties voor 300 (Wonen Zuid: 0, Wonen Limburg: 0, WELLER: 300, Vincio Wonen: 0) woningen een onderzoek naar de gewenste transitiestrategie te doen. Die onderzoeken bestaan voor Weller onder andere uit Brunssum Noord Rososeveltstraat/Keizerstraat/Kennedylaan (64 woningen), P. Bernardstraat (119 woningen), Heidestraat e.o.(2 woningen), Vijverstraat (6 woningen), Schuttersveld (48 woningen), gebiedsontwikkeling Rumpenerstraat (6 woningen) en diverse andere locaties (17 woningen). Voor het meest actuele overzicht van de in onderzoek zijnde woningen verwijzen wij naar de meest recente jaarschijf van de prestatieafspraken.

Samen met onze samenwerkingspartners zijn en blijven corporaties in gesprek over de bovenstaande onderzoeksprojecten. Op het moment dat helder is dat en in welke vorm een project doorgang kan vinden, neemt de betreffende corporatie een definitief besluit over haar rol in het project. In deze besluitvorming is de financiële stand van zaken en de mogelijkheden die deze biedt op dat moment een belangrijke afwegingsgrond.

Onderhoud

Corporaties zorgen ervoor dat de woningen kwalitatief goed en veilig blijven. Zij monitoren de kwaliteit van onze woningen volgens de conditiemeting (NEN2767-methodiek) en sturen op een conditiescore van 3 of hoger. Corporaties laten elk jaar zien welke score onze woningen hebben. Ook zorgen zij ervoor dat onze woningen voldoen aan de veiligheidseisen volgens de geldende wet- en regelgeving.

3. Tijdelijke woonvormen

Landelijk wordt gestreefd naar het versnellen van de realisatie van 15.000 flexwoningen per jaar. Parkstad heeft in de Limburgse Woondeal de ambitie vastgelegd om 375 flexwoningen te realiseren tot en met 2030. Voor Brunssum betekent dat circa 45 flexwoningen (5% van de totale Brunssumse bouwambitie vanuit de Woondeal: 900 woningen). Hiermee wil Brunssum meer ruimte bieden aan bepaalde groepen woningzoekenden zoals bijvoorbeeld starters en spoedzoekers. We signaleren echter de tendens dat flexwoningen niet (veel) sneller gerealiseerd kunnen worden dan permanente woningbouwprojecten. Ook zijn de businesscases vaak minder haalbaar dan die van permanente woningbouwprojecten. We realiseren daarom enkel flexwoningen wanneer dit logisch en haalbaar is.

4. Versnelling van de woningbouw

Er zijn verschillende initiatieven om versnelling van de woningbouw te bereiken. Eén zo'n initiatief is Bouwstroom Limburg.

De Bouwstroom Limburg is een samenwerking van woningcorporaties Wonen Limburg, Wonen Zuid, HEEMwonen, Maasvallei, Servatius en Woonpunt. Deze corporaties bundelen hun krachten om via conceptueel bouwen woningen versneld te realiseren. Door industriële bouwmethoden te combineren met lokaal aangepaste ontwerpen ontstaan moderne, duurzame woningen die snel gebouwd en opgeleverd kunnen worden.

In maart 2024 startte de aanbestedingsprocedure voor 1.500 conceptwoningen, bestaande uit 750 grondgebonden woningen en 750 appartementen. Het doel is om in de periode 2025-2028 maar liefst 1.000 woningen te bouwen, verdeeld over twee bouwstromen die in 2024 worden ingekocht. Er worden nog diverse locaties gezocht om de gewenste aantallen te kunnen realiseren.

Een ander initiatief om de woningbouw te versnellen dat naadloos op de Bouwstroom kan aansluiten is het VNG traject Uitvoeringskracht Woningbouw: Standaardisering/certificering. Met het project wordt gestuurd op de versnelling van lokale vergunningverlening door eerdere besluitvorming bij repeterende bouwplannen op onderdelen van elkaar over te nemen. In de regionale prestatieafspraken hebben we dan ook de volgende afspraak gemaakt: Om op gemeentelijk niveau de doorlooptijden voor woningbouw te versnellen, worden door Stadsregio Parkstad Limburg, de gemeenten én woningcorporaties in 2024 de mogelijkheden van een regionaal kader/format (kwaliteitseisen en procedurerichtlijnen) voor conceptuele woningbouw verkend. Dit met als doel om herhaling van onderdelen in de besluitvorming bij vergelijkbare plannen te beperken en de 'time to market' te reduceren zodat woningen sneller én goedkoper gerealiseerd kunnen worden.

5. Woonruimteverdeling in Brunssum

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 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 Brunssum bereiken, we zetten met alle partijen erop in dat dit in Parkstad verband gebeurt. Hieraan hebben we ons ook gecommitteerd in de regionale prestatie afspraken en in de Toekomstvisie Wonen, Welzijn en Zorg.

De verhouding tussen reguliere woningzoekenden en aandachtsgroepen (urgente, housing, zorgdoelgroepen enz. e.d.) zal vanaf 2025 in de gemeente Brunssum bewaakt door het Jaarplan/Jaarverslag Woonruimteverdeling van gemeente, woningcorporaties en bewonersorganisaties. 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 geactualiseerd met thema's zoals: Toekomstvisie Wonen, Welzijn en Zorg, 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 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 particulier voorraad.

7. Rijksprogramma "Een thuis voor iedereen"

Het [Rijksprogramma](#) "Een Thuis voor iedereen" is erop gericht voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen beschikbaar te hebben, met een evenwichtige verdeling over regio, gemeenten, en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. Uitgangspunt hierbij is dat elke gemeente streeft naar een sociale huurwoningvoorraad dat 30% van de totale woningvoorraad beslaat. Brunssum wil de sociale huurwoningvoorraad van 28% behouden en indien mogelijk verhogen naar 30%.

In 2025 is de Toekomstvisie Wonen, Welzijn en Zorg vastgesteld door de gemeenteraden van de Parkstad-gemeenten.

In de toekomstvisie worden ouderen en aandachtsgroepen (zoals mensen met een sociale en/of medische urgentie, dak- en thuislozen, uitstromers intramurale voorzieningen, statushouders, studenten, etc.) in kaart gebracht. Hierbij is tevens een woonzorgbehoefteanalyse tot stand gebracht om te bezien welke woningen, zorg, ondersteuning, etc. voor deze groep benodigd is. In het hoofdstuk Wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen wordt de Brunssumse opgave op dit gebied verder toegelicht.

De Toekomstvisie Wonen, Welzijn en Zorg kan tot aanpassing leiden van deze prestatieafspraken danwel het invullen van de afzonderlijke jaarschijven.

Tevens zal er vooruitlopend op de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting mogelijk een voorrangspositie bij woonruimteverdeling komen voor bijzondere doelgroepen (zoals mensen met een sociale en/of medische urgentie, dak- en thuislozen, uitstromers intramurale voorzieningen, statushouders, studenten, etc.) in de vorm van een urgentieregeling in een huisvestingsverordening. Partijen vinden het belangrijk dat er een compleet inzichtelijk beeld ontstaat van alle aandachtsgroepen. Partijen zullen zorgvuldig in beeld brengen welke aandachtsgroepen via de reguliere woonruimteverdeling (TIL), aanvullende instrumenten van corporaties (o.a. Maatwerktoewijzen) en bestaande afspraken rond bijv. Housing Parkstad en vergunninghouders, nog onvoldoende aan een passende woning kunnen komen en mogelijk via een huisvestingsverordening voorrang moeten krijgen.

Naast deze aandachtsgroepen vinden wij het belangrijk dat de reguliere woningzoekende niet verdrongen wordt op de sociale woningmarkt. Daarom willen we tijdens de looptijd van deze meerjarige prestatieafspraken met een jaarplanning woonruimteverdeling gaan werken.

Betaalbaarheid



Sociale huurwoningen zijn er voor mensen die zelfstandig niet in huisvesting kunnen voorzien en dus moeilijk toegang hebben tot de woningmarkt. Het betreft de doelgroep die qua inkomen geen woning kunnen kopen en geen toegang hebben tot het commerciële (dure) huursegment. Het gaat hierbij veelal om huishoudens met recht op huurtoeslag behorende tot de (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 (o.a. energie-/servicekosten). Daarmee vergroten we het bewustzijn over de betaalbaarheid van een woning.

Ook als de huurprijs past kunnen huurders betalingsproblemen krijgen. Bijvoorbeeld omdat er iets onverwachts gebeurt, het even tegenzit en de financiële buffer klein is. Betalingsachterstanden en schulden leiden tot stress en houden mensen weg van de oplossing. Daarom helpen we mensen met die oplossing. We nemen de verantwoordelijkheid niet over, maar wijzen wel de weg, bijvoorbeeld naar ondersteunende voorzieningen (o.a. voorzieningenwijzer) die nog niet zijn aangesproken. Ook helpen we de oplossing haalbaar te maken, door even lucht te geven en een betaalachterstand in overzichtelijke stukjes op te delen. We willen mensen hun huis niet afnemen, dat lost maatschappelijk gezien niets op. Een uithuiszetting op grond van huurachterstand proberen we altijd te voorkomen (o.a. door vroegtijdig signaleren).

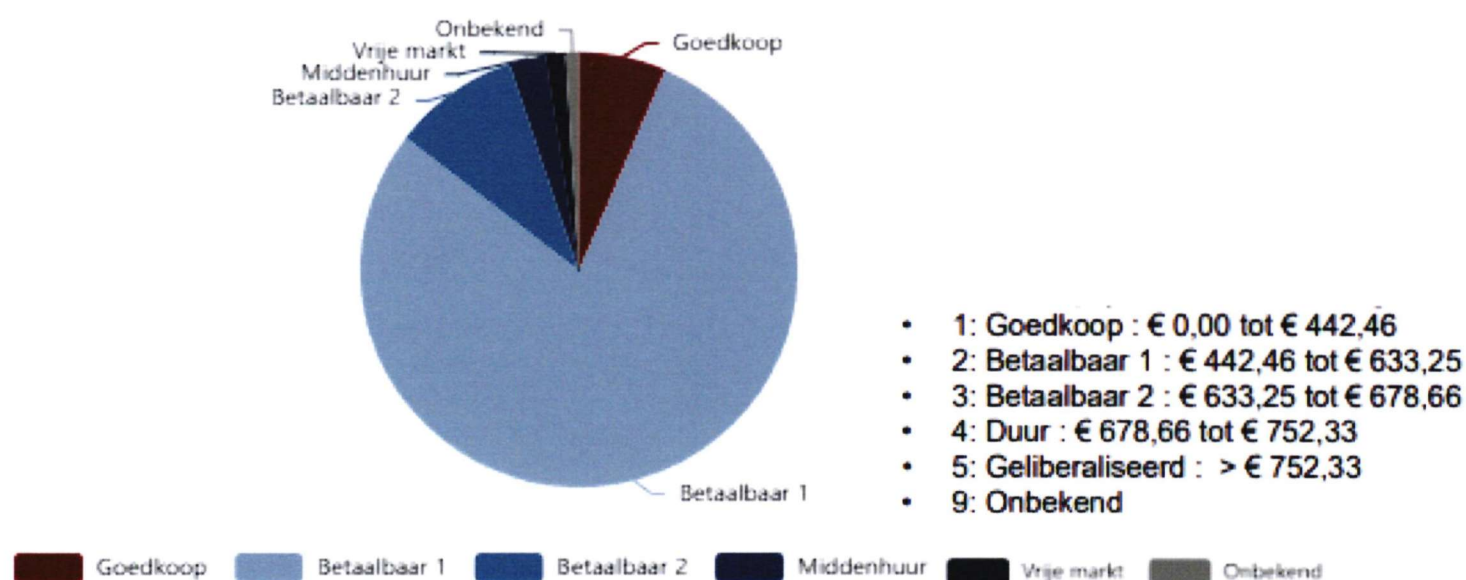
Op het gebied van betaalbaarheid stellen we ons de komende 5 jaren de volgende doelen:

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. Door de komende jaren meer in te zetten op middenhuur, bevorderen we samen de doorstroommogelijkheden om scheefwonen te voorkomen en voldoende betaalbaar aanbod te behouden voor mensen die geen duurdere huisvesting kunnen veroorloven.

Corporaties zetten in op beperking van de stijging van netto huur, conform de Nationale Prestatieafspraken. Huurdersorganisaties en corporaties maken over de invulling van het huurbeleid elk jaar afspraken, bijvoorbeeld over inkomensafhankelijke huurverhoging. Daarbij houden we ook rekening met de andere volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente (kwaliteit, leefbaarheid, wonen met zorg en duurzaamheid) en de investeringen die daarvoor nodig zijn.

Op hoofdlijnen maken we de onderstaande verdeling naar huurprijsklasse*:



Bron: SVB-voorraad woningcorporaties 1-7-2024, De Woonatlas, geraadpleegd op 27-1-2025.

* De huurprijzen die zijn weergegeven in bovenstaande afbeelding zijn niet meer actueel. Ze zijn echter zo overgenomen om te verklaren hoe bovenstaande verdeling tot stand is gekomen. De betaalbaarheidsklassen, prijspeil 2025 kunt u vinden op pagina 29.

2. Passend toewijzen

We sturen op het behoud van voldoende woningen per huurprijsklasse zodat we voldoende betaalbare woningen beschikbaar houden voor onze verschillende inkomensdoelgroepen. Corporaties zijn er in eerste instantie voor huishoudens met een inkomen tot de DAEB-inkomensgrenzen. We zorgen ervoor dat woningen die opnieuw verhuurd worden, passend worden toegewezen aan huishoudens naar inkomensklasse. Daarbij voldoen we aan de eisen van passend en DAEB-toewijzen, maar blijven we samen ook oog houden wat nodig is in buurten en wijken en voor kwetsbare doelgroepen. Elk jaar maken we de realisatiecijfers inzichtelijk en bespreken de uitkomsten. Binnen de gegeven ruimte verhuren we ook woningen aan huishoudens met een middeninkomen.

Conform de 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. Dit is in Brunssum nodig voor o.a. huisvesting van herstructureringskandidaten en ter voorkoming van segregatie (concentratie van sociaal en/of economisch zwakkere huishoudens) in kwetsbare wijken. Op basis van een analyse van toepassing in afgelopen jaren en op basis van de toekomstige opgaves (herstructurering en segregatie-voorkoming) kan per jaar (via de jaarschijf) overeengekomen worden dat corporaties van bovengenoemde extra ruimte gebruik kunnen maken, waardoor de vrije toewijzingsruimte max. 15% zal bedragen en de DAEB-toewijzingsnorm minimaal 85% bedraagt. Ook maken we jaarlijks (jaarschijf) de realisatiecijfers inzichtelijk en bespreken de uitkomsten.

Daarnaast zullen corporaties in het kader van een gezonde mix in het woningaanbod meer woningen in het middenhuursegment gaan aanbieden. We maken jaarlijks (jaarschijf) de realisatiecijfers inzichtelijk en bespreken de uitkomsten. Gezamenlijk houden we voortdurend de vinger aan de pols hoe de omvang van inkomensdoelgroepen zich ontwikkelen in verhouding tot het aanbod.

Tevens onderzoeken de corporaties die nog geen twee-huren beleid hebben in 2025 of dit haalbaar en wenselijk is. We verwachten een besluit over het invoeren van een twee-huren beleid in 2026. Het tweehurenbeleid biedt woningcorporaties namelijk de mogelijkheid om flexibele huurprijzen in te stellen, waardoor zowel lagere als hogere inkomens toegang hebben tot woningen, wat de sociale menging bevordert en doorstroming stimuleert. Dit beleid helpt de druk op de woningmarkt te verlichten door betaalbare woningen beschikbaar te houden voor mensen met lagere inkomens, terwijl mensen met hogere inkomens marktconforme huren betalen. Het genereert bovendien extra middelen voor onderhoud en verduurzaming van de woningvoorraad. Zo draagt het tweehurenbeleid bij aan een eerlijke, inclusieve woningmarkt en zorgt het voor een duurzame inzet van sociale huurwoningen.

3. Woonlasten beheersen

Bij het betaalbaar houden van woningen kijken we naar de totale woonlasten en zien de ontwikkeling daarvan als een gezamenlijke verantwoordelijkheid. We zetten ons in om de gemiddelde woonquote (aandeel van het inkomen dat wordt uitgegeven aan woonlasten) van huishoudens met een huurtoeslaggerechtigd inkomen verder te verlagen. Er wordt 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.

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 de verduurzaming van woningen niet leidt tot een verhoging van de totale woonlasten.

We investeren in innovatie en vernieuwing om met minder geld, duurzame woningen te bouwen zodat de woonlasten betaalbaar blijven. We werken samen rond de ontwikkeling van (goedkoper te realiseren) conceptuele nieuwbouw, bijvoorbeeld via de bouwstroom met gezamenlijke inkoop van nieuwbouwwoningen. De gemeente faciliteert binnen haar (wettelijke) mogelijkheden de corporatie om kosten bij nieuwbouw of renovatie te beperken, door in overleg met de corporatie hierin maatregelen te treffen.

5. Informatievoorziening woonlasten

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. Corporaties bieden binnen hun woonruimteverdelingssysteem Thuis in Limburg de Woonlastentool aan, waarmee inzicht wordt gegeven in een gezonde verhouding tussen inkomen en woonlasten. Gezamenlijk bevorderen we het benutten van beschikbare voorzieningen en daarmee het verbeteren van het besteedbaar inkomen van onze doelgroepen.

Ook kan er gebruik gemaakt worden van de Voorzieningenwijzer, waarmee inwoners/huurders inzicht kan worden gegeven in de mogelijkheden om kosten te besparen én gebruik te kunnen maken van inkomensondersteunende voorzieningen.

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. We stemmen onze instrumenten op elkaar af en nemen waar mogelijk beleidsregels weg die belemmerend werken bij het oplossen van betalingsachterstand. Ook zetten we in op vroegsignalering van betalingsachterstand. Afspraken over onze samenwerking leggen we bij voorkeur vast. We ondersteunen huurders in het oplossen van betalingsproblemen en bieden daarbij maatwerk, maar nemen verantwoordelijkheden niet over.

Uithuiszettingen proberen we zo veel mogelijk te voorkomen, zeker wanneer een persoon hulp accepteert. Gemeente en ISD BOL worden geïnformeerd zodat ook zij hun steentje kunnen bij dragen in het kader van het stabiliteitsdenken zoals hieronder toegelicht. Gemeente Brunssum heeft hiertoe een convenant behorende bij het Landelijk Convenant Vroegsignalering gesloten met Weller, CMMWW en ISD BOL.

We zetten de komende jaren in op het -door samenwerking en vernieuwing- verder verlagen van het aantal uithuiszettingen. Corporaties maken in de evaluatie het aantal ontruiming op grond van huurachterstand inzichtelijk. In extreme gevallen waar sprake is van zorg mijden kan de casus behandeld worden in het casuïstiekoverleg Zorg en Veiligheid van gemeente Brunssum.

Gemeente volgt de aanpak van het stabiliteitsdenken. Dit kader richt zich op het vergroten van veiligheid en stabiliteit en het verminderen van stress zodat mensen in een kwetsbare positie sneller én beter ondersteund kunnen worden bij het terugkrijgen van grip op hun leven. In 2024 en 2025 worden de ambassadeurs van de gemeente en ISD BOL getraind om het praktische denk- en doekader stabiliteitsdenken in de praktijk te brengen.

We initiëren een overleg tussen de gemeente en de woningcorporatie over huishoudens in kwetsbare posities met een tendens tot betalingsachterstanden. Beide partijen erkennen de urgentie van dit onderwerp en willen samen werken aan passende oplossingen.

7. Middenhuur

Naast sociale huurwoningen is er tevens behoefte aan midden huurwoningen (€900,07-€1.184,82, prijspeil 2025). 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 40% in het middenhuursegment. Door het geheel vervallen van de markttoets in 2023 voor deze woningen voor corporaties, ontstaat meer ruimte om middeldure huurwoningen te realiseren. Het aanpassen van het borgingsstelsel is echter nodig om echt stappen te maken. Corporaties mogen momenteel namelijk geen gebruik maken van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) voor de bouw van middenhuur woningen. Met WSW-borging kunnen corporaties meer en goedkopere leningen bij banken afsluiten en daarmee meer nieuwbouwwoningen en middenhuurwoningen financieren met dezelfde middelen.

Het toevoegen van middenhuurwoningen vraagt tegelijk om nadere afstemming en een gezamenlijke visie op de opgave en behoefte van verschillende doelgroepen. Door middeldure huurwoningen aan de voorraad toe te voegen kan tevens de wenselijke doorstroming in de woningvoorraad ontstaan. Bij corporatie is daarnaast ook de wens uitgesproken om de komende jaren meer woningen in het middenhuursegment aan de woningvoorraad toe te voegen. De corporaties en de gemeente treden in overleg inzake de (beschikbaarheid) locaties voor het realiseren van middenhuurwoningen.

Duurzaamheid en kwaliteit



Wij 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. Wij 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 corporaties afspraken gemaakt om duurzaamheidsingrepen te versnellen.

Conform de NPA hebben corporaties een koplopersrol in de verduurzaming. Zij zullen uiterlijk in 2028 alle woningen hebben verbeterd, zodat er geen woningen meer met een E-, F- of G-label resten in hun corporatiebezit, met als einddoel dat corporatiewoningen in 2050 CO₂-neutraal zijn.



Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties willen als het gaat om het thema wonen een zo duurzaam mogelijke woningvoorraad met een gezond en prettig binnenklimaat, en benutten hierin waar mogelijk gezamenlijk kansen. 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) gezien 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.

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

1. Fysieke omgeving: CO₂-reductie

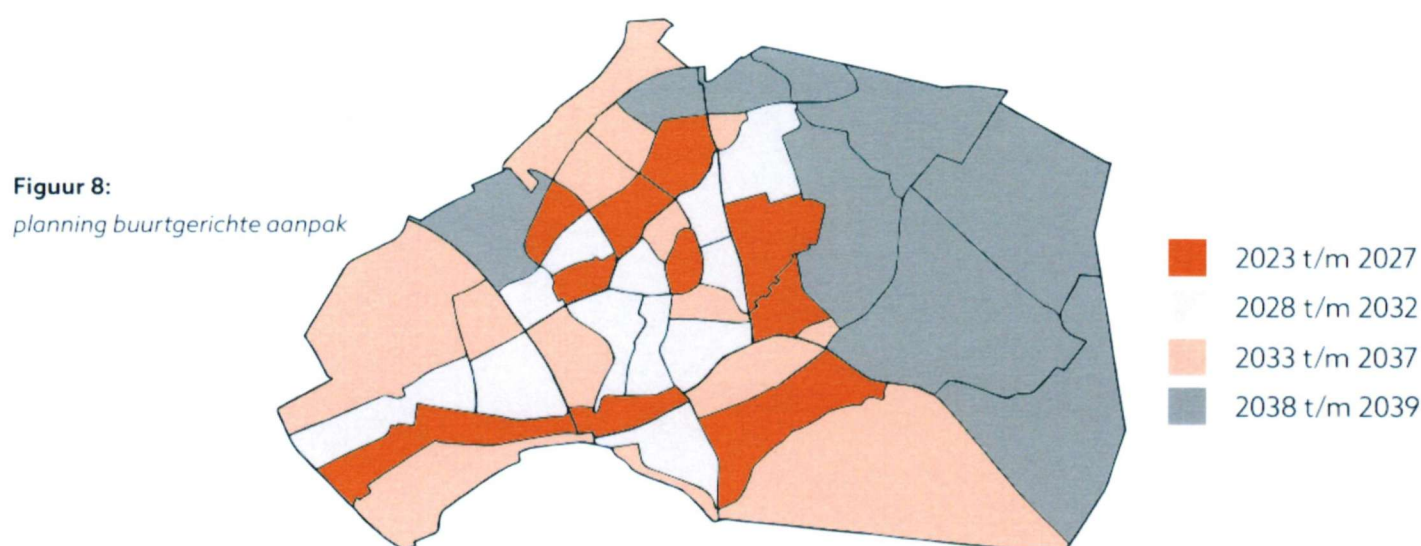
De doelstellingen in het Klimaatakkoord hebben betrekking op CO₂-reductie; ten opzichte van 1990 49% reductie in 2030 en 95% reductie in 2050. Met de "Routekaart CO₂-neutraal 2050" (Aedes) is inzichtelijk gemaakt dat de opgave in de corporatiesector zeer omvangrijk is en er een grote financiële opgave ligt om alle corporatiewoningen in Nederland te verduurzamen (gemiddeld geschat €75.000 per woning). Corporaties zullen uiterlijk in 2028 alle woningen hebben verbeterd, zodat er geen woningen meer met een E-, F- of G-label resten in hun corporatiebezit, met als einddoel dat corporatiewoningen in 2050 CO₂-neutraal zijn.

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 Brunssum.

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.

In de Transitievisie Warmte 2.0 geeft de gemeente aan hoe en wanneer we in Brunssum onze gebouwen energiezuinig en aardgasvrij maken. De TVW 2.0 geeft – op basis van huidige inzichten en technieken – een doorkijk naar de kansrijke alternatieven voor aardgas binnen onze gemeente. Het vormt de basis voor de uitvoeringsplannen, gemaakt door de betrokken partijen. Denk hierbij aan bewoners, verhuurders en de netwerkbeheerder. Onderstaande figuur geeft de buurten weer waar tot 2032 gestart wordt met het opstellen van het uitvoeringsplan. Deze planning is een uitgangspunt en is niet in beton gegoten. Er kunnen altijd door omstandigheden verschuivingen ontstaan.



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 volledige eliminatie van de slechtste labels (E, F, G-labels) uiterlijk in 2028. Verduurzaming zal veelal worden gecombineerd met het planmatige onderhoud. De ambitie is om waar mogelijk nu reeds rekening te houden met de transitie naar duurzame energiebronnen en de woningen gereed te maken voor alternatieve vorm (-en) van verwarming.

Daarnaast zetten partijen in op bewustwording en gedragsverandering bij de huurders door bijvoorbeeld voorlichting te geven over het gebruik van (nieuwe) 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.

4. Zonnepanelen

Een onderdeel van duurzaamheid dat specifieke aandacht vereist zijn zonnepanelen. Het Kabinet is van plan de salderingsregeling op 1 januari 2027 af te schaffen. Dit plan maakt zonnepanelen voor huurders minder aantrekkelijk. Het kan namelijk zo zijn dat huurders met een ongunstig energiecontract, met hoge terugleverkosten, en relatief hoge servicekosten ten opzichte van de opbrengsten van de panelen, er straks op achteruit gaan. Daarmee dreigt de uitrol van zonnepanelen op huurwoningen te stagneren en worden corporaties gevraagd om bestaande installaties weg te halen. Dat gaat ten koste van de overheidsambities voor een duurzame energievoorziening en maakt het gat tussen de koop- en huursector alleen maar groter.

Corporaties mogen via de servicekosten een deel van de investering in rekening brengen bij de huurders. Huurders met zo'n 8 panelen op het dak hebben per jaar al snel een voordeel van een paar honderd euro. Voor deze huurders brengen corporaties een bijdrage in rekening via de servicekosten, meestal gaat dat om een bedrag van € 2 tot € 4 per paneel per maand. Dat komt neer op ca. 40% tot 60% van de opbrengsten. Met het wegvallen van de salderingsregeling is het niet houdbaar om zo'n goed aanbod aan huurders te kunnen doen. Recent onderzoek in opdracht van Vereniging Eigen Huis laat zien dat kleinere installaties het hardst geraakt worden door de afschaffing. In plaats van een paar honderd euro blijven er nog een paar tientjes over voor de huurder. Een dergelijk bedrag is onvoldoende om zorgen over terugleverkosten en de prestatie van de installatie weg te nemen. Wanneer de corporatie nog minder servicekosten vraagt, wordt de dekking voor de investering nog kleiner (op een businesscase die al negatief is). Daarmee wordt het plaatsen van zonnepanelen veel vaker een beslissing die een corporatie afweegt tegen andere verduurzamingsbeslissingen.

Aedes en de Woonbond zijn met het kabinet over dit thema in gesprek omdat het momenteel nog een wetsvoorstel betreft. Overwegende dat dit een landelijk thema is en corporaties actief zijn in meerdere gemeenten alsook buiten Parkstad, maken we op dit moment geen lokale afspraken. Wel volgen we de ontwikkelingen en bekijken we of we in de toekomst eenduidige afspraken kunnen maken over zonnepanelen in relatie tot de betaalbaarheid van huurwoningen. Het uitgangspunt hierbij is de betaalbaarheid van huurwoningen enerzijds, en het behouden van de aantrekkelijkheid van zonnepanelen anderzijds.

5. Waar mogelijk extra verduurzamen

Vanaf 1 juli 2018 worden nieuwbouwwoningen gasloos uitgevoerd en met de BENG/ZEZ-eisen vanaf 1 januari 2021 zijn ook duurzame plusambities voor een belangrijk deel ingevuld en wettelijk verankerd. Toch komen er steeds nieuwere/slimmere innovaties op de markt. We onderzoeken of deze ontwikkelingen in de “plusambitie” bij nieuwbouw en/of renovatie kunnen 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.

6. 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.

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 Brunssum 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 WoonWijzerWinkel willen wij de bewustwording inzake duurzaamheid vergroten en particuliere woningeigenaren bewegen tot het verduurzamen van hun woningen.

9. Klimaatadaptatie & natuur inclusiviteit/biodiversiteit

Het klimaat is wereldwijd aan het veranderen. De belangrijkste effecten van klimaatverandering zullen hitte, droogte, meer neerslag (overstromingen) en een hogere zeespiegel zijn.

Klimaatadaptatie is het proces waarbij de samenleving zich aanpast aan het veranderende klimaat en de schadelijke gevolgen ervan probeert te beperken. Het thema klimaatadaptatie is als gevolg van de klimaatverandering voor elke gemeente steeds belangrijker geworden.

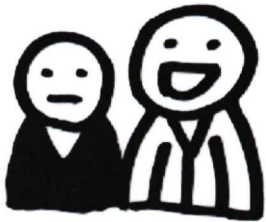
Om de gevolgen van klimaatverandering voor de burgers zoveel mogelijk te beperken werken gemeenten en woningcorporaties nauw samen om tot een klimaatadaptieve omgeving te komen.

Corporaties en gemeente gaan samen aan de slag op de thema's klimaatadaptatie, waterveiligheid, hittestress, natuurinclusiviteit en biodiversiteit. Er komt in brede zin bij corporaties, gemeente en huurders meer aandacht voor het tegengaan van wateroverlast, droogte, hittestress en vergroening.

10. Adviesraad Duurzaam Brunssum

Brunssum heeft een Adviesraad Duurzaam Brunssum. Hierin zitten inwoners van Brunssum met een visie op duurzaam wonen en leven in Brunssum. De Adviesraad Duurzaam Brunssum is een onafhankelijk orgaan dat gevraagd en ongevraagd advies uitbrengt aan de gemeente over duurzaamheid en duurzame ontwikkelingen. Zo adviseert de adviesraad over beleid, plannen en onderwerpen op het terrein van de doelstellingen in het klimaatakkoord en de Sustainable Development Goals van de Verenigde Naties.

Wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen



Wonen en zorg maken steeds meer integraal onderdeel uit van de woonomgeving. Hierdoor huisvesten corporaties ook steeds meer kwetsbare/beperkt zelfredzame burgers. Ook zijn er bewoners die net iets meer ondersteuning nodig hebben. Met een verouderde bevolkingssamenstelling neemt de vraag naar wonen met/en zorg verder toe.

Naast de vergrijzing speelt o.a. de extramuralisering, personeelstekorten in de zorg, de inclusieve samenleving met uitstroom uit GGZ en maatschappelijke opvang en de behoefte en stimulans van de Rijksoverheid om ouderen langer thuis te laten wonen. Zo is er het programma een thuis voor iedereen en Wonen en zorg voor ouderen. Al deze mensen zijn vaak aangewezen op een sociale huurwoning.

Ons doel is voldoende en passend woningaanbod te bieden voor deze specifieke groepen afgestemd op eventuele beperkingen. Naast woningaanbod zijn ook het voorzieningenniveau, de zorginfrastructuur en begeleiding van cruciaal 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 voor onze ambities voor de beschikbaarheid van voldoende woningen voor mensen met een zorgvraag of mobiliteitsbeperking, is in onderstaande tabel het totale woningbezit van de corporaties in Brunssum naar geschiktheid weergegeven, volgens de methodiek van het Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT).

1. Opgave wonen en zorg in beeld

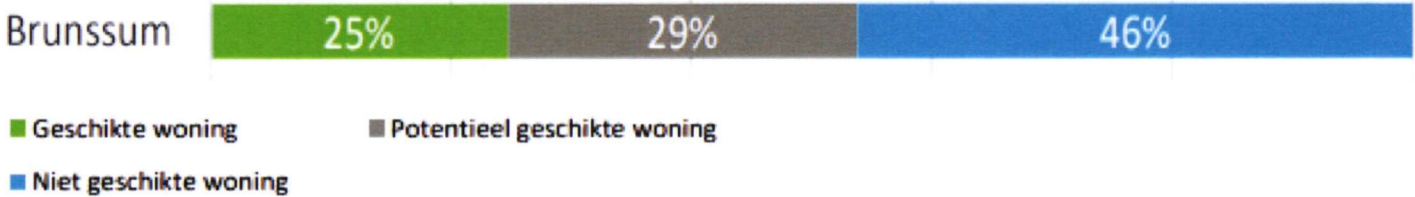
Door vergrijzing en extramuralisering wordt de vraag van minder mobiele inwoners naar geschikte toe- en doorgankelijke woningen groter. Om het ‘langer thuis wonen’ voor minder mobiele inwoners te faciliteren zorgen we voor voldoende passende woningen voor deze huishoudens. We bouwen hiervoor nieuwe woningen 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 en zorg welke op ons af komt. Daarom zijn de Parkstad-gemeenten in samenwerking met woningcorporaties, huurdersorganisaties, zorgpartijen en welzijnsorganisaties gezamenlijk aan de slag gegaan met de opstelling van de Toekomstvisie Wonen, Welzijn en Zorg. Deze visie is in het eerste kwartaal van 2025 door alle gemeenteraden vastgesteld. In het kader van deze visie, is door Companen een woonzorgbehoefteanalyse uitgevoerd. Dit omvat een analyse van de gehele woningvoorraad en niet enkel die van woningcorporaties. De resultaten van gemeente Brunssum zijn hieronder weergegeven in de tabel.

Brunssum					
	VRAAG			AANBOD	
	2023	2030	2040	2023	Opmerkingen
Regulier	2.390	+170 - +330	+0 - +420	12.695	Voldoende
Nultreden	1.030	+170	+ 310	3.173	Voldoende
Geclusterd	1.200	+190 - +360	+290 - +740	1.403	** soc. Huur ☺ Vrije sector huur + Koop = ☹
Zorggeschikt SOM	90	+10	+30 - +40	167	Overschot
Zorggeschikt PG	240	+30 - +40	+90 - +110	245	Licht tekort tot 2030, daarna onvoldoende
Totaal	4.950	+570 - +910	+720 - +1.620		

Uit de analyse blijkt dat er in Brunssum met name behoefte is aan geclusterde huurwoningen binnen de vrije sector en koopsector. Het aanbod van vrije sector geclusterde woningen is namelijk 102 terwijl er behoefte is aan minimaal 120 tot maximaal 160 woningen. Het aanbod van geclusterde koopwoningen is momenteel 320 terwijl er behoefte is aan minimaal 810 en maximaal 1050 woningen. Companen merkt daarnaast ook op dat niet alle ouderen in een voor hen geschikte woning wonen en dat ook over de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad geen uitspraken kunnen worden gedaan.

Met betrekking tot de bestaande woningvoorraad schat Companen in dat 25% een zorggeschikte, nultredenwoning is, dat 46% niet geschikt is en dat 29% van de bestaande woningvoorraad geschikt te maken is.



Doorstroming van ouderen naar een passende woning is van belang om in hun woonzorgbehoeften te kunnen voorzien. Daarnaast ontstaat er een verhuisketen die bijdraagt aan een betere doorstroming op de woningmarkt. Door deze verhuizingen komen grotere woningen vrij die geschikt zijn voor gezinnen, waardoor starters en andere woningzoekenden ook meer kansen krijgen. Dit helpt weer bij het bereiken van een gebalanceerde bevolkingssamenstelling in Brunssum. Momenteel is de demografische druk in Brunssum (verhouding jongeren en ouderen ten opzichte van de potentiële beroepsbevolking) namelijk sterker gestegen dan nationaal. Vooral sinds 2016 is deze druk significant toegenomen, wat een negatieve invloed kan hebben op de beschikbaarheid van arbeidskrachten in de regio, en dus ook op het gebied van zorg. Het mes snijdt dus aan twee kanten.

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 mobiliteitsbeperking of zorgvraag.

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.

Toegankelijkheid corporaties Brunssum geraadpleegd op 21-1-2025	sociale huurwoningaanbod per peildatum 1-7-2024
	Totaal
BAT 1: Wandelstok geschikt	771
BAT 2: Rollator geschikt	281
BAT 3: Rolstoelgeschikt	114
BAT 4: Zorggeschikt	137
Totaal	1303

2. Samenwerking ouderenhuisvesting en wonen met zorg

Ouderen wonen langer zelfstandig en steeds vaker alleen. Het aantal eenzame ouderen stijgt hierdoor 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, elkaar kunnen ontmoeten, voorzieningen in de buurt hebben met een toegankelijke en uitnodigende openbare ruimte en waar zij onder de mensen kunnen zijn. De (woon)behoefte van ouderen verandert en de vraag naar passende woonvormen tussen regulier wonen en het verpleeghuis, zoals geclusterd wonen waarbij de woonvorm een ontmoetingsruimte heeft, 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.

3. Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)

In het belang van de huurders 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. Weller en de gemeente Brunssum hebben een WMO-uitvoeringsconvenant afgesloten. In 2024 hebben de andere corporaties onderzocht of ze willen aan sluiten bij het bestaande WMO-uitvoeringsconvenant met als doel dat in 2025 alle corporaties WMO-uitvoeringsconvenant met gemeente Brunssum hebben afgesloten. De komende jaren zal specifiek worden ingezoomd op het gebruik van scootmobielen en de stallingen die daarvoor nodig zijn. Dit wordt verankerd in WMO-convenant(en) tussen gemeente Brunssum en de woningcorporaties.

4. Doelgroepen met een specifieke zorgvraag

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

Het gaat bij deze doelgroepen vaak niet alleen om een huis/woning. Bij deze groepen is het van belang om wonen en zorg en/of ondersteuning met elkaar in verbinding te brengen. Leefbare wijken waarin iedereen mee kan doen, balans is en iedereen zich echt thuis 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-psychiatrische 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 het past in de woonomgeving. Vanuit 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 Parkstad. Jaarlijks wordt o.b.v. de behoefte door het ROW de taakstelling en het aantal te huisvesten kandidaten vastgesteld. Corporaties geven naar rato van hun aandeel in de totale voorraad corporatiewoningen invulling aan de vastgestelde taakstelling.

6. Huisvesting en begeleiding vergunninghouders

Wij erkennen dat huisvesting van vergunninghouders en daarmee het realiseren van de taakstelling prioritair is en vergunninghouders daarom met voorrang gehuisvest worden. Corporaties stellen in beginsel maximaal 10% van de voor verhuur vrijkomende woningen met een huurprijs tot de 2^e aftoppingsgrens beschikbaar. Bij dreigende overschrijding van deze 10% treden gemeente en corporaties in overleg, om samen de gewenste prioriteiten en oplossingsrichtingen vast te stellen. We verdelen de opgave naar rato van het woningbezit per corporatie. Corporaties stellen elk jaar voldoende woningen beschikbaar om deze taakstelling te realiseren. Dit vertalen we ook door in het jaarplan woonruimteverdeling.

Behalve het bieden van een huis vinden we het belangrijk om vergunninghouders 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 een primaire taak van de gemeente. Momenteel huisvesten wij in Brunssum (Oekraïense) vluchtelingen. Een deel van hen zal zich in de toekomst mogelijk permanent vestigen in Brunssum. Dit kan impact hebben op de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Gemeente en corporaties blijven hierover met elkaar in contact.

7. Overige doelgroepen

Naast vorengenoemde doelgroepen, zijn er doelgroepen 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 van onder andere de RWTH Aken, JFC Brunssum-Eygelshoven en USA Benelux-Brunssum-Brunssum en de campussen in Zuid-Limburg. Daarnaast wordt er ook gewerkt aan een invulling voor de Oostflank. Hiermee komt er mogelijk grootschalige werkgelegenheid naar Brunssum en de mensen die deze banen invullen hebben uiteraard ook huisvesting nodig binnen Brunssum en de regio.

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. Samen worden de mogelijkheden hiervoor onderzocht.

Leefbaarheid



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 Brunssum.

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.

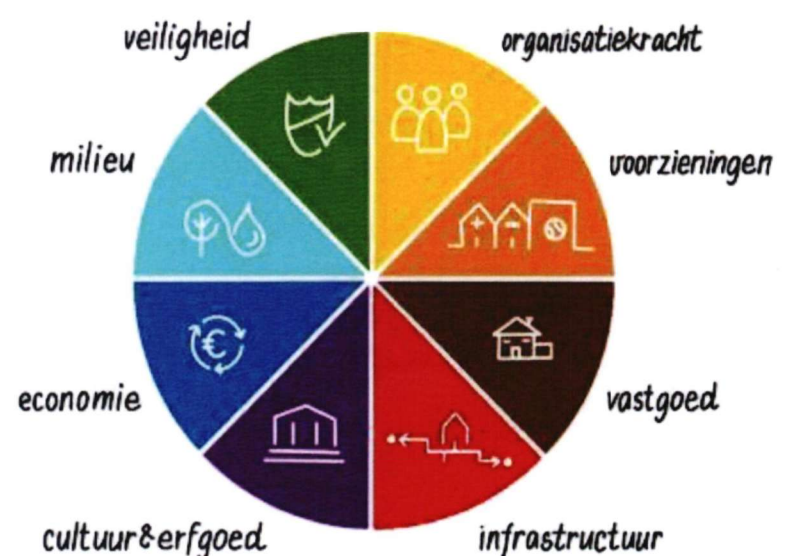
2. Sociale omgeving

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. We erkennen het belang van een ontmoetingsplek of buurthuis en ook dat zo'n plek momenteel in de wijk Zuid ontbreekt. 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.

Medewerkers van gemeenten (waaronder wijkmanagers), corporaties, zorg- en welzijnsinstellingen en buurtnetwerken 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 overlastsituaties 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 alleen maar toenemen. Parallel hieraan zien we ook een toename van de overlast en de verslechtering van de leefbaarheid. 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.

ASPECTEN van LEEFBAARHEID



3. Veerkracht

We sturen gezamenlijk meer op veerkrachtige wijken en een samenleving en omgeving welke uitnodigt tot ontmoeten. We gaan voor kansrijke wijken/buurtten met een goede balans tussen bewoners in een kwetsbare situatie (vragers) en bewoners die ruimte hebben om ondersteuning te bieden (dragers). 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.

Er zijn verschillende instrumenten die we kunnen inzetten om de veerkracht in wijken te versterken: Zo kunnen we via het woningbouwprogramma bijdragen aan gedifferentieerde wijken. De Wet regie op de Volkshuisvesting verplicht gemeenten om na invoering sowieso twee instrumenten te gebruiken: de huisvestingsverordening waarmee gestuurd wordt op woonruimteverdeling en de urgentieregeling waarbij aandachtsgroepen voorrang krijgen op een sociale huurwoning. Daarnaast kan de instroom van kwetsbare groepen in kwetsbare wijken beperkt worden via de Wet Bijzondere Maatregelen Grootstedelijke Problematiek. Gemeente Brunssum is voornemens om in december 2025 een aanvraag in te dienen bij de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening om in de kwetsbaarste buurten van Brunssum de Wbmgp van kracht te laten zijn. Hiermee kan de gemeente gericht sturen op woonruimteverdeling in gebieden waar de veerkracht en veiligheid onder druk staat. In geval van toekenning heeft deze wet directe invloed op het werk van woningcorporaties. Daarom werken gemeenten en woningcorporaties samen aan implementatie van deze wet. Het treft uiteraard ook de belangen van huurdersorganisaties. Zij worden meegenomen in de ontwikkelingen en worden gevraagd om hun input. In de periode 2026-2027 werken we gezamenlijk toe naar een goede implementatie van de Wbmgp. De Wbmgp raakt echter niet enkel de woningcorporaties, ook particuliere verhuurders worden geacht zichzelf en hun huurders aan de Wbmgp te houden.

Welke andere instrumenten worden ingezet en in welke vorm wordt verder onderzocht en uitgewerkt. Hierbij onderstreept Brunssum het belang tot regionale samenwerking om verplaatsing van problematiek te voorkomen. Naast deze gemeentelijke instrumenten sturen ook corporaties op de leefbaarheid en veerkracht in wijken. Bijvoorbeeld door maatwerktoewijzen, zoals ook is vastgelegd in de Regionale Prestatieafspraken Parkstad 2024-2028 middels 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 gericht 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.*

Om de veerkracht of het gebrek daaraan in beeld te brengen hebben we Veerkrachtkaarten voor Parkstad laten opstellen. De uitkomsten van deze veerkrachtkaarten worden getoetst met woningcorporaties en gemeenten. Dan gaan we in gezamenlijkheid bekijken welke interventies al worden ingezet en welke andere mogelijkheden we hebben. Ook bekijken we welke complexen zoals beschreven in bovenstaande afspraak worden aangewezen in het kader van maatwerktoewijzen.

Voor het diversifiëren van het woningaanbod voor huidige bewoners en het aantrekken van nieuwe bewoners is het gewenst om naast woningen in het lagere en middensegment ook voldoende opties in het woningaanbod te hebben in het hoger segment. Brunssum wilt naast behoud van inwoners ook inzetten op het aantrekken van bewoners. Gezien de grote groei van het aantal ouderen in de komende jaren, wilt Brunssum ook inzetten op het aantrekken van jongeren/starters en jonge gezinnen. Ook hebben we sterke schouders nodig die kunnen omzien naar onze inwoners. Zoals wij ook in de Toekomstvisie Wonen, Welzijn en Zorg hebben onderschreven, past deze groeiambitie bij het doel de Brunssumse en Parkstedelijke kwetsbaarheid beter te spreiden. Groei biedt namelijk bij uitstek de gelegenheid om beter te mengen, zonder de huidige gemeenschap te verdringen én zonder nieuwe overconcentraties te organiseren.

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 overlastsituatie 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 Damocles-beleid 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. Daarnaast is de gemeente voornemens om in 2025 de aanpak van Sociaal Veilig te implementeren, alsmede buurtbemiddeling op te starten in samenwerking met corporaties in Brunssum. Zowel het casuïstiekoverleg Zorg en Veiligheid als het Leefbaarheidsoverleg zijn al in 2024 opgestart.

Zo kunnen woningcorporaties samen met de gemeente, bewonersinitiatieven en andere partijen werken aan de leefbaarheid in wijken/buurt. 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).

Corporaties dragen via het leefbaarheidsfonds 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.

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.

We merken dat er in onze wijken steeds meer problemen ontstaan door gedrag van verwarde personen. Vanuit huurders bestaat behoefte aan een 24-uurs meldpunt. De huidige opvangvoorzieningen voldoen niet aan deze behoefte. In 2025 zullen we de mogelijkheden voor het 24-uurs meldpunt onderzoeken, waarbij we onder andere de kosten in kaart brengen. Daarnaast zullen we zorgpartners betrekken bij deze gesprekken om tot een effectieve oplossing te komen.

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.

6. Complexiteit

Ook de gemeente investeert voortdurend in brede zin in de leefbaarheid van haar wijken/buurtten. Door (maatschappelijke) voorzieningen in stand te houden, ontmoetingsruimten voor jong en oud te faciliteren, 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. 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. 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.

We zetten actief in op het betrekken van inwoners, ondernemers, verenigingen, en (maatschappelijke) organisaties. Daarom werkt de gemeente Brunssum o.a. met wijkmanagers. 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 kunt u contact met hen opnemen over vragen, ervaringen of ideeën. De wijkmanagers willen aansluiten bij de sociale cohesie in wijken/buurtten waarbij ze uitgaan van diversiteit en maatwerk. Momenteel werken de wijkmanagers met voorgenoemde partijen aan wijkplannen.

De gemeente is samen met partijen in 2024 begonnen met het opstellen van wijkplannen voor de wijken Brunssum Noord en Brunssum Zuid. Deze plannen worden in 2025 opgeleverd. De Gebiedsvisie Brunssum Oost en het uitvoeringsprogramma worden geactualiseerd. Op een later moment worden er ook wijkplannen ontwikkeld voor Brunssum West en Brunssum Centrum. De gemeente treedt in overleg met de woningcorporaties over de aanpak (en financiering) van de verbetering van de leefbaarheid in de verschillende wijken. Gedurende de looptijd van deze meerjarige prestatieafspraken worden deze plannen opgeleverd en geactualiseerd.

Daarnaast is de gemeente in 2024 ook gestart met Programma Brunssum Noord en Oost. Dit is een wijkgerichte programmatische-aanpak in de wijken Noord en Oost. Deze aanpak moet leiden tot het doorbreken van intergenerationele problematiek en het aanpakken van het verkleinen van de sociaaleconomische en fysieke verschillen in het gebied. Naast het vormgeven van deze ontwikkelaanpak voor de langere termijn, zien we echter al voldoende redenen en urgentie om nu in te zetten op een aantal inspanningen.

In het programma werkt de gemeente met de bewoners gezamenlijk aan een ontwikkelaanpak (met ervaringsdeskundigen, gemeente en adviesbureaus K2 en TwynstraGudde). Binnen het programma wordt ook samengewerkt met woningcorporaties, ISD BOL, CMWW, Betere Buren en andere (maatschappelijke) organisaties.

Samenwerking en informatie uitwisseling



Om de volkshuisvestelijke doelen in Brunssum te realiseren, werken we op allerlei terreinen en niveaus samen met allerlei maatschappelijke partners in de wijk: bewoners, gemeenten, 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 updaten 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), 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.
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:

- 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 huurders verenigingen.
- 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 afspraken 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 rekening houdende met actuele wet- en regelgeving de meerjarige ambities in regionale samenhang nader door partijen worden uitgewerkt. 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 het Regio-SVB
- 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 hierna volgende prestatieafspraken hebben d.d. 15-12-2025 te Brunssum overeenstemming bereikt:



Meerjarige afspraken 2025-
2029

Bijlage

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 marktvraag. Het aantal verwacht te verkopen woningen is onderdeel van een concern brede verkoopdoelstelling en kan in de realisatie in aantal per gemeente afwijken.
Aankoop	Genoemd aantal aan te kopen woningen betreft een indicatieve prognose van het in de betreffende 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-doorexploiteren, 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.

Woondeal Limburg: Afspraken stadsregio Parkstad Limburg en gemeente Brunssum:

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 Brunssum 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 Brunssum geldt dat wij als gemeente een aandeel leveren van 900 woningen aan de regionale opgave.

*In de woondeal staat . Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot max. van €1000 per maand (prijspeil 2020) en koopwoningen tot €355.000. maar deze bedragen zijn inmiddels geïndexeerd.

Toelichting op betaalbaarheidsklassen en indicatie doelgroepen, prijspeil 2025 (thema Betaalbaarheid):

Goedkoop	Netto huur tot en met de kwaliteitskortingsgrens (€ 477,20)	Doelgroep jongeren 18-23 jaar en allerlaagste inkomens
Betaalbaar 1	Van kwaliteitskortingsgrens + € 0,01 tot en met de eerste aftoppingsgrens (€ 682,96)	Doelgroep 1 en 2 persoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
Betaalbaar 2	Van eerste aftoppingsgrens + € 0,01 tot en met de tweede aftoppingsgrens (€ 731,93)	Doelgroep 3 en meerpersoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
Duur/DAEB-huurgrens	Van tweede aftoppingsgrens + € 0,01 tot en met de liberaliseringsgrens (€ 900,07)	Doelgroep inkomen van huurtoeslaggerechtigd tot DAEB-grenzen
Geliberaliseerd	Boven de liberaliseringsgrens €1,184,82	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 (€ 33.952,-. 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:	Bij aannname van het wetsvoorstel ‘wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet’: 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 BENG en NOM	Een nieuw te bouwen woningen voldoet (volgens bouwbesluit) tenminste aan de eisen van een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). Een Nul Op de Meter woning (NOM) produceert over het hele jaar ten minste net zoveel energie als er verbruikt wordt en is daarmee energieneutraal.
Verbeteren van Energielabel	Met sloop onttrekken we woningen met een slechte energetische kwaliteit aan de woningvoorraad. Hiervoor bouwen we 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. Op termijn (vóór 2029) willen we helemaal géén woningen met energielabels E, F of G meer. 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.
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 met Zorg en Maatschappelijke doelgroepen)

BAT-systematiek	Corporaties hebben hun woningaanbod beoordeeld volgens de (aangepaste) methodiek van Bouw Advies Toegankelijkheid. Hierin worden de volgende categorieën onderscheiden: BAT-score 0: Ongeschikt voor wonen met mobiliteitsbeperking, géén bijzondere toegankelijkheid BAT-score 1: Wandelstokgeschikt. Gelijkvloerse woning. BAT-score 2: Rollator bewoonbaar. BAT-score 3: Rolstoel bewoonbaar. BAT-score 4: Geschikt voor verpleegzorg thuis. Extra ruime zorg-/rolstoelwoning.
Ouderenhuisvesting en aandachtsgroepen	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.