

Samen aan de slag in Brunssum

Gemeente:

Brunssum

Woningcorporaties:

Weller, Wonen Zuid, Wonen Limburg, Vincio Wonen

Huurdersorganisaties:

Huurderskoepel Brunssum-Schinveld, Huurdersraad Wonen Zuid, Stichting Huurdersbelangen Zuid Limburg, Huurdersbelangen Vincio Wonen



Jaarschijf prestatieafspraken 2025

Inleiding

In deze jaarschijf benoemen we welke resultaten we in 2025 willen behalen om bij te dragen aan de realisatie van onze meerjarige doelen en ambities. Een belangrijk deel benoemen we langs vaste acties en indicatoren (aantal nieuwbouw, sloop, renovatie, aantal betaalbare woningen, energielabelstappen, ontruiming, het huisvesten vergunninghouders et cetera). Daarnaast is er ruimte voor nieuw beleid dat inspeelt op actuele ontwikkelingen en opgaven. We formuleren afspraken zoveel mogelijk SMART. We spreken af wat we in een jaar kunnen realiseren en we zorgen daarbij voor capaciteit en middelen. Gedurende het jaar zien we actief toe op de uitvoering van de afspraken en aan het einde van het jaar toetsen we of we gerealiseerd hebben wat we hebben afgesproken.

Per thema benoemen we activiteiten op 3 niveaus:

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

Inhoudsopgave

Factsheet 2025

Onze speerpunten voor 2025

Prestatieafspraken per thema:

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

Ondertekening

Bijlagen:

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

Factsheet:

Wonen in gemeente Brunssum

We werken aan

358



NIEUWE WONINGEN

Duurzaamheid



We zetten

234

Labelstappen



143

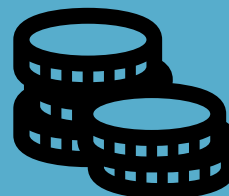
WONINGEN
SLOPEN

RUIMTE VOOR NIEUWE KWALITEIT

Betaalbaarheid

Inzet op betaalbaar houden van
sociale huurwoningen

0,5%



onder CAO-loonstijging

158

Nieuwe toegankelijke woningen



80 rollatorgeschikt

63 rolstoelgeschikt

15 zorggeschikt

Leefbaarheid

Gebiedsgericht samenwerken aan vitale wijken

Buurtbemiddeling

Sociaal Veilig

Damoclesbeleid

Wijkplannen



Huisvesten bijzondere doelgroepen

- Vergunninghouders
- Maatschappelijke opvang
- Beschermd Wonen



Goed wonen

Renovatie

208 woningen



Speerpunten voor 2025



We werken samen hard aan goede en betaalbare woningen in vitale en leefbare wijken en buurten voor mensen die zijn aangewezen op een corporatiewoning. Voortdurend spelen we in op maatschappelijke opgaven, wijzigende wet- en regelgeving en actuele thema's. In het meerjarig kader prestatieafspraken 2025-2029 dat momenteel wordt opgesteld, geven we een doorkijk naar waar we in deze periode van 5 jaar aan willen werken en waar we aan het einde van die periode willen staan. We realiseren ons dat niet alles in één jaar kan. Een aantal opgaven vraagt om gezamenlijke uitwerking en afstemming, waarvoor tijd, middelen en menskracht nodig zijn. We zijn realistisch in wat we in een jaar kunnen. Daarom benoemen we gericht speerpunten die we komend jaar samen oppakken én opleveren.

1 Speerpuntafspraken 2025



SMART



<p>1.1</p>	<p>In het kader van de (aankomende) wet Versterking Regie Volkshuisvesting trekken partijen in 2025 samen op bij de ontwikkeling van de urgentieregeling (onderdeel van de Huisvestingsverordening) voor de verplichte urgente doelgroepen vanuit het Rijksprogramma een Thuis voor iedereen en het vaststellen van de informatie-uitwisseling voor de overige (aandachts-) doelgroepen.</p> <p>Kanttekening Gemeente: Gezien dit een samenwerking betreft op gebieden Wonen en het Sociaal Domein dient nog uitgekristalliseerd te worden waar het primaat ligt. Daarbij speelt tevens dat er een Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering bestaat in onze regio waaraan bevoegdheden zijn overgedragen.</p>	<p>Gemeente Brunssum en de corporaties sturen binnen het regionale proces op vaststelling van de woonzorgvisie in 2025 en het regionaal oppakken van het uitvoeringsprogramma en de urgentieregeling met gedegen betrokkenheid van corporaties en huurdersorganisaties.</p>	<p>Gemeente Corporaties Huurdersorganisaties</p>	<p>Thema: Beschikbaarheid / Wonen en Zorg</p>	<p><i>Monitor invullen lopende het jaar</i></p>
<p>1.2</p>	<p>In 2025 werkt de gemeente aan een overzicht van beschikbare locaties waar zij woningbouw mogelijk acht en deelt dit overzicht onder embargo met de corporaties zodat zij daar in hun portefeuillestrategieën op kunnen anticiperen.</p>	<p>Gemeente deelt een eerste aanzet in Q1 De corporaties worden graag actief betrokken bij de keuze van locaties, de keuze van programmering en de planning.</p>	<p>Gemeente Corporaties</p>	<p>Thema: Beschikbaarheid</p>	<p><i>Monitor invullen lopende het jaar</i></p>
<p>1.3</p>	<p>In 2024 zijn partijen samen begonnen aan het maken van meerjarige prestatieafspraken voor 2025-2029, conform afspraak. Deze worden medio 2025 verder uitgewerkt en vastgesteld.</p>	<p>In Q2 beogen we tot vaststelling van de meerjarige prestatieafspraken 2025-2029 over te gaan.</p>	<p>Gemeente Corporaties Huurdersorganisaties</p>	<p>Thema: Samenwerking</p>	<p><i>Monitor invullen lopende het jaar</i></p>

Beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie



Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties werken samen aan de beschikbaarheid van passende en betaalbare woningen. Samen zorgen ze er voor dat er voldoende sociale huurwoningen zijn voor mensen die daarop zijn aangewezen. We zorgen ervoor dat dit technische goede, veilige en duurzame woningen zijn, die passen bij de wensen van verschillende doelgroepen. We toetsen of ons woningaanbod blijft passen bij de vraag van de (toekomstige) huurders en passen onze strategie daarop aan. Corporaties houden vraag en aanbod in balans en verbeteren hun woningaanbod door Sloop, Nieuwbouw, Verkoop, Aankoop, Onderhoud en Renovatie. Als we het nog niet weten doen we Onderzoek naar de gewenste toekomststrategie.

2. Realisatieafspraken beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie

2.1 Sloop



Brunssum Centrum, Pastoor Savelbergstraat	5 woningen	5 Grondgebonden gezins	5 BAT 0 Drempels en trappen	5 Betaalbaar 1	Weller	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
Brunssum Oost, Schuttersveld	30 woningen	30 Grondgebonden gezins	30 BAT 0 Drempels en trappen	5 Betaalbaar 1	Weller Dit betreft voorbereidingen	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
Brunssum Noord, Europalaan/Regentessestraat	108 woningen	108 Gestapeld zonder lift	108 BAT 0 Drempels en trappen	5 Betaalbaar 1	Weller Dit betreft voorbereidingen	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>



2.2 Nieuwbouw



Brunssum Centrum, Prinses Margrietstraat	15 woningen	15 levensloopbestendige patiowoningen	15 BAT 4 Zorggeschikt	15 Betaalbaar 2	Weller Oplevering	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum Centrum, Pastoor Savelbergstraat	13 woningen	13 Gestapeld met lift	N.t.b.	n.t.b.	Weller Start	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum Centrum, Componistenbuurt Fase 1	32 woningen	32 Gestapeld met lift	32 BAT 3 Rolstoelbewoonbaar	32 Betaalbaar 2	Weller Start	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum Centrum, Componistenbuurt Fase 2	31 woningen	31 Gestapeld met lift (m.u.v. enkele grondgebonden woningen)	31 BAT 3 Rolstoelbewoonbaar	31 Betaalbaar 2	Weller Start	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum Oost, Hoofdbroekerweg	6 woningen	6 Grondgebonden gezins	6 BAT 0 Drempels en trappen	6 Duur	Weller Start	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum Noord, Leenheerstraat Fase 1	45 woningen	45 Gestapeld met lift	45 BAT 3 Rolstoelbewoonbaar	45 Betaalbaar 2	Weller Start	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum Noord, Europalaan/Regentessestraat (turn-key)	24 woningen	24 Gestapeld met lift	24 BAT 4 Zorggeschikt	24 Duur	Weller (turn-key) Start	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum, 8 standplaatsen/wagens	8 eenheden	8 grondgebonden gelijkvloers	08 BAT 0 Drempels en trappen	8 Betaalbaar 2	Weller	Monitor invullen lopende het jaar



2.2 Nieuwbouw (vervolg)



Brunssum Zuid, Voormalige St. Jozefschool Wieënweg 6 herbestemming	13 woningen	6 Grondgebonden gelijkvloers 7 Grondgebonden gezins	6 BAT 2 Rollatorgeschikt 7 BAT 3 Rolstoelgeschikt	n.t.b.	Vincio	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
Brunssum Centrum, Raadhuisstraat, Op de vaard,	52 woningen	22 Grondgebonden gezins 30 Gestapeld met lift	22 BAT 0 Drempels en trappen 30 BAT 2 Rollatorgeschikt	52 Geliberaliseerd	Wonen Limburg Accent, Start Q2 2025, Oplevering Q3 2026	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
Brunssum Centrum, Dorpstraat, Rumpener Beemden,	39 woningen	39 Gestapeld met lift	39 BAT 2 Rollatorgeschikt	39 Duur	Wonen Limburg, Start 2025, Oplevering Q4 2026	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
Brunssum West Emmapark, Emma,	80 woningen	80 Gestapeld met lift	80 BAT 2 Rollatorgeschikt	49 Duur 31 Geliberaliseerd	Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent Start Q4 2024 Oplevering Q4 2025	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>



2.3 Renovatie



Brunssum West, Sterrenstraat e.o.	69 woningen	69 Gestapeld zonder lift	50 BAT 0 Drempels en trappen 19 BAT 1 Wandelstokgeschikt	n.t.b.	Wonen Zuid 2025	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum Centrum, Jacintahof	27 woningen	27 Gestapeld zonder lift	27 BAT 0 Drempels en trappen	27 Betaalbaar 1	Weller	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum Oost, Parkstraat	6 woningen	6 meergezins	6 BAT 0	6 Betaalbaar 1	Weller, oplevering	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum Oost, Vijverstraat	24 woningen	24 grondgebonden	24 BAT 0	24 betaalbaar 1	Weller, start	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum Noord, Ridder Hoenstraat	49 woningen	49 grondgebonden	49 BAT 0	49 betaalbaar 1	Weller, start	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum Noord, Bexdellestraat	33 woningen	33 grondgebonden	33 BAT 0	33 betaalbaar 1	Weller, start	Monitor invullen lopende het jaar



2.4 Verkoop



Brunssum	0 woningen	In de periode 2025-2029 verwachten we geen huurwoningen te verkopen.	Wonen Zuid	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum	4 woningen	In 2025 staan er 4 van de 14 woningen op de planning voor verkoop in Brunssum.	Weller	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum	0 woningen	In 2025 verwachten wij geen huurwoningen te verkopen.	Vincio Wonen	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum	0 woningen	In 2025 verwachten wij geen huurwoningen te verkopen	Wonen Limburg	Monitor invullen lopende het jaar

2.5 Aankoop



Schuttersveld	7 woningen	In het kader van de wijkvernieuwing Schuttersveld beoogt Weller 7 woningen in te ponden.	Weller	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum	0 woningen	In 2025 verwachten we geen huurwoningen aan te kopen.	Wonen Zuid Vincio Wonen Wonen Limburg	Monitor invullen lopende het jaar

2.6 Onderzoek



Brunssum West, Schildstraat-zonstraat, locatie oude gymzaal	4 woningen	4 Grondgebonden gezins	n.t.b.	n.t.b.	Wonen Zuid Pilot laagdrempelige verduurzaming	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum West, Allee 13 nieuwbouw flexwoningen	53 woningen	53 flexwoningen	n.t.b.	n.t.b.	Wonen Zuid	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum Oost: Schuttersveld fase 1 nieuwbouw	30 woningen	30 Grondgebonden gezins	30 BAT 0	30 Betaalbaar 2	Weller (mogelijke start in 2027)	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum Oost: Schuttersveld fase 2 nieuwbouw	20 woningen	20 Grondgebonden gezins	20 BAT 0	20 Betaalbaar 2	Weller (mogelijke start in 2028)	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum Oost: Schuttersveld sloop	20 woningen	20 Grondgebonden gezins	20 BAT 0	20 Betaalbaar 2	Weller (mogelijke start in 2027)	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum Noord: Leenheerstraat fase 2 nieuwbouw	45 woningen	45 Gestapeld met lift	45 BAT 3	45 Betaalbaar 1	Weller (mogelijke start in 2027)	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum Noord: Rooseveltstraat/Kennedylaan. Onderzoek transformatie	24 woningen	24 grondgebonden	24 BAT 0	24 goedkoop	Weller	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum Noord: Keizerstraat/Kennedylaan. Onderzoek transformatie	40 woningen	40 meergezins	40 BAT 0	40 betaalbaar	Weller	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum Noord, Poststraat > verduurzaming	69 woningen	69 grondgebonden gezins	69 BAT 0	Betaalbaar 2 (gemiddeld)	Weller	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum Noord, Schepenstraat > verduurzaming	92 woningen	92 grondgebonden gezins	92 BAT 0	Betaalbaar 2 (gemiddeld)	Weller	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum Noord, Europalaan > verduurzaming	175 woningen	175 meergezins z. lift	175 BAT 0	Betaalbaar 2 (gemiddeld)	Weller	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum Noord, Stokhoes > verduurzaming	62 woningen	62 meergezins z. lift	62 BAT 0	62 betaalbaar 1	Weller	Monitor invullen lopende het jaar
Brunssum Centrum, P.Bernardstraat > verduurzaming	119 woningen	119 grondgebonden gezins	119 BAT 0	Betaalbaar 2 (gemiddeld)	Weller	Monitor invullen lopende het jaar



2.6 Onderzoek (vervolg)



Brunssum Zuid, Terborchstraat, voormalige gymzaal	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	Weller We wachten de oplevering van het Wijkplan Zuid af en spreken dan verder over deze locatie.	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
Brunssum Oost, Oude ziekenhuislocatie	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	Weller Gemeente informeert Weller m.b.t. de sociale huurcomponent van het plan zodra dit concreet is.	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>

2.7 Overige afspraken beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie



2.7.1	De woningcorporaties verhuren hun woningen via het gezamenlijke provinciale woonruimtebemiddelingsmodel Thuis in Limburg . Gezamenlijk verhuren de corporaties in Brunssum circa 3590 woningen. Op basis van een gemiddelde mutatiegraad van 8% verwachten wij in 2025 circa 287 woningen opnieuw te verhuren. Dit is exclusief de op te leveren nieuwbouwwoningen. Over de woonruimtebemiddeling stellen de corporaties elk jaar een Jaarplan Woonruimteverdeling op dat inzicht geeft in de vraag van verschillende doelgroepen en de match met het (vrijkomend) aanbod van passende woningen.	Corporaties	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
2.7.2	De verhouding tussen reguliere woningzoekenden en aandachtsgroepen (urgente, housing, zorgdoelgroepen enz. e.d.) wordt vanaf 2025 in de gemeente Brunssum bewaakt door het Jaarplan/Jaarverslag Woonruimteverdeling van gemeente, woningcorporaties en bewonersorganisaties.	Corporaties Huurdersorganisaties Gemeente	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
2.7.3	In de gemeente Heerlen is in 2023 de pilot sociale urgentie geëvalueerd. Partijen in Brunssum zijn in 2024 begonnen met het bespreken van de wenselijkheid en inzetbaarheid van sociale urgentie in Brunssum. Deze gesprekken worden in 2025 voortgezet en waar mogelijk geconcretiseerd naar acties.	Corporaties Huurdersorganisaties Gemeente	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>

Betaalbaarheid



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

3 Realisatieafspraken betaalbaarheid



3.1	Woningcorporaties wijzen woningen toe conform de eisen van Passend Toewijzen en Europees (DAEB) Toewijzen. [Definities zie bijlage]. Voor Europees toewijzen geldt dat maximaal 7,5% van de vrijgekomen woningen mag worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens. De wet biedt ruimte om dit percentage te verhogen naar 15%. Gemeente, huurdersorganisaties en corporaties spreken af dat corporaties ook in 2025 gebruik mogen maken van dit percentage en zichtbaar maken bij welke situaties er gebruik van is gemaakt.	Corporaties Gemeente Huurdersorganisaties	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
3.2	Corporaties spannen zich in om woningen betaalbaar te houden voor de doelgroep van beleid en zetten zich in om de huurstijging zoveel mogelijk te beperken. In de landelijke prestatieafspraken is de huursomstijging in 2025 begrenst op 0,5% beneden de CAO-loonontwikkeling. Op woningniveau bedraagt de maximale huurstijging de CAO-loonontwikkeling + 0,5%. Corporaties en huurdersorganisaties maken definitieve afspraken over het huurbeleid voor 2025 zodra de wettelijke kaders bekend zijn. Corporaties houden in hun begroting vooralsnog rekening met een (concernbrede) huurstijging van: Corporaties kunnen per 01-7-2025 een inkomensafhankelijke huurverhoging voor huishoudens met een hoger inkomen doorvoeren. Corporaties staan (conform begroting) voorlopig als volgt tegenover de inkomensafhankelijke huurverhoging.	Weller: CAO stijging – 0,5% Wonen Zuid: CAO stijging – 0,5% Wonen Limburg: CAO stijging – 0,5% Vincio Wonen: CAO stijging – 0,5% Weller: geen inkomensafh. HV Wonen Zuid: geen inkomensafh. HV Wonen Limburg: geen inkomensafh. HV HV Vincio wonen: wel inkomensafh. HV	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>



3 Realisatieafspraken betaalbaarheid (vervolg)



3.3	<p>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.</p> <p>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. Zo gaat Vincio Wonen bijvoorbeeld inkomensafhankelijke huurverhogingen toepassen. Waar deze middelen voor worden ingezet staat in het Vincio Wonen Kwaliteitsplan.</p>	Corporaties Huurdersorganisaties	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
3.4	<p>Gemeente en corporaties hebben in regionaal verband reeds afspraken gemaakt over de inzet van het instrument de Voorzieningenwijzer. De eerste ervaringen op basis van een uitgevoerde evaluatie met de voorzieningenwijzer zijn positief. Partijen zetten ook in 2024 de voorzieningenwijzer in, waarbij aandacht uitgaat naar het verlagen van de drempel voor bewoners om aan de voorzieningenwijzer deel te nemen.</p>	Corporaties Gemeente	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
3.5	<p>Het lokaliseren, bespreekbaar maken en aanpakken van energiearmoede als onderdeel van de grotere problematiek van sociale achterstand, schulden, woonlasten en inkomen is een belangrijk aandachtspunt. Partijen spannen zich gezamenlijk in om energiearmoede terug te dringen en zetten door bijvoorbeeld de inzet van de SPUK-gelden en compensatiemiddelen energierekening lagere inkomens, het verder verduurzamen van het corporatiebezit, de inzet van de VoorzieningenWijzer of de inzet van energiecoaches. Voor de inzet van SPUK-gelden en het opleiden en inzetten van energiecoaches is op Parkstadniveau reeds een gezamenlijke projectaanpak opgezet waarbij wordt samengewerkt met de WoonWijzerWinkel.</p>	Corporaties Gemeente Huurdersorganisaties	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
3.6	<p>Corporaties voeren een sociaal incassobeleid waarbij er samen met de huurder naar oplossingen wordt gezocht. Er wordt hierbij rekening gehouden met de situatie van de huurder met een betalingsachterstand. Zoals hierboven beschreven proberen we huisuitzetting zo veel mogelijk te voorkomen, zeker wanneer een persoon hulp accepteert. Gemeente en ISD BOL worden geïnformeerd zodat ook zij hun steentje kunnen bij dragen in het kader van het stabiliteitsdenken zoals hieronder toegelicht. In extreme gevallen waar sprake is van zorg mijden kan de casus behandeld worden in het casuïstiekoverleg Zorg en Veiligheid van gemeente Brunssum. In zijn algemeenheid geldt dat we signalen vroeg met elkaar oppakken in ons netwerk.</p>	Corporaties Gemeente	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
3.7	<p>Corporaties die dit wensen maken gebruik van een tweehurenbeleid waarbij mensen met een lager inkomen een woning voor een lager maandbedrag mogen huren.</p>	Corporaties	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>



Activiteiten en ontwikkelingen betaalbaarheid ter kennisgeving



Gemeente volgt de aanpak van het [stabiliteitsdenken](#). In 2024 en 2025 worden de ambassadeurs van de gemeente en ISD BOL getraind om het praktische denk- en doekader stabiliteitsdenken in de praktijk te brengen. Dit kader richt zich op het vergroten van veiligheid en stabiliteit en het verminderen van stress zodat mensen in een kwetsbare positie sneller én beter ondersteund kunnen worden bij het terugkrijgen van grip op hun leven. Daarbij wordt ook gebruik gemaakt van het Tussen wal en schip-budget.

Gemeente

Corporaties maken gebruik van energiecoaches en budgetcoaches (o.a. de Voorzieningswijzer) om de draagkracht van mensen te verhogen.

Corporaties

Duurzaamheid



We werken voortdurend aan het verbeteren van de duurzaamheid van sociale huurwoningen. Niet alleen in het verlagen van het energieverbruik en daarmee de energielasten, maar ook in het toepassen van duurzame materialen en bouwtechnieken. Nieuwbouw voeren we zonder gasaansluiting uit. Daarnaast passen we energetische concepten toe als All-electric, Zeer Energie Zuinige woning (ZEZ) of Nul Op de Meter (NOM). Ook onderzoeken we de mogelijkheid voor aansluiting op warmtenetten en brengen we zonnepanelen aan op bestaande en nieuwe woningen. We verstrekken informatie gericht op bewustwording en gedragsverandering bij bewoners. We realiseren ons dat de verduurzamingsopgave omvangrijk is en dat we het samen moeten doen.

4 Realisatieafspraken duurzaamheid



4.1	<p>Nieuwe woningen bouwen we tenminste BENG. Waar mogelijk voeren we ook renovaties volgens de ZEZ-normen uit. Voor sommige projecten leggen we de lat nog hoger en bouwen we nieuwe woningen volgens het Zeer Energie Zuinig – principe (ZEZ). In het prestatiejaar verwachten we het volgend aantal BENG en ZEZ woningen toe te voegen.</p>	<p>Toevoeging BENG en ZEZ woningen 0 woningen 0 woningen 0 woningen 0 woningen</p>	<p>Corporaties Weller Wonen Zuid Wonen Limburg Vincio Wonen</p>	<p><i>Monitor invullen einde jaar</i></p>
4.2	<p>Door sloop-nieuwbouw, renovatie en onderhoud werken we voortdurend aan het verbeteren van de energetische kwaliteit van ons woningaanbod. De energetische verbetering drukken we uit in het aantal labelstappen. In het prestatiejaar verwachten we het volgend aantal labelstappen te maken: Daarnaast verbeteren we de energielabels van woningen ook door (mutatie)onderhoud. Het aantal hiermee te realiseren labelstappen laat zich lastiger voorspellen. Bij de evaluatie brengen we het totaal aantal gerealiseerde labelstappen in beeld. <small>Noot: berekening labelstappen telkens t.o.v. gemiddeld label B. Bijv. sloop van een woning met label F is 4 labelstappen. Nieuwbouw van een woning met label A is één labelstap. Renovatie van label G naar label B zijn 5 labelstappen.</small></p>	<p>Verwachte realisatie labelstappen: 99 labelstappen 134 labelstappen 0 labelstappen 0 labelstappen</p>	<p>Corporaties Weller Wonen Zuid Wonen Limburg Vincio Wonen</p>	<p><i>Monitor invullen einde jaar</i></p>
4.3	<p>Door sloop-nieuwbouw, renovatie en onderhoud brengen we ook het aantal woningen met een energielabel E, F of G terug. Doelstelling hierbij is om eind 2028 alle woningen met een E-F-of G label te vervangen door een nieuwbouwwoning of te hebben verbeterd naar tenminste label D (met uitzondering van woningen met een sloopbesluit binnen 5 jaar of met een beschermde status). In het prestatiejaar verminderen we het aantal woningen met een E, F of G label met: <small>NB: een stand van zaken/voortgang m.b.t verduurzaming wordt geleverd in het jaarlijkse Regio-SVB (zie ook afspraak 6.1)</small></p>	<p>Afname woningen E-F-G label 162 woningen 69 woningen 0 woningen 0woningen</p>	<p>Corporaties Weller Wonen Zuid Wonen Limburg Vincio Wonen</p>	<p><i>Monitor invullen einde jaar</i></p>

4 Realisatieafspraken duurzaamheid (vervolg)



4.4	We plaatsen Zonnepanelen op onze woningen en wekken daarmee hernieuwbare energie op. In het prestatiejaar verwachten we het volgend aantal PV-panelen te plaatsen:	Aantal PV-panelen: 92 woningen 0 woningen, mogelijk op aanvraag 0 woningen 0 woningen	Corporaties Weller Wonen Zuid Wonen Limburg Vincio Wonen	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
4.5	We halen woningen van het gas af. In het prestatiejaar verwachten we het volgend aantal (nieuwe of bestaande) woningen zonder gasaansluiting op te leveren:	Gasloze woningen: 0 woningen 0 woningen 0 woningen 0 woningen	Corporaties Weller Wonen Zuid Wonen Limburg Vincio Wonen	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
4.6	In 2023 is de Transitievisie Warmte 2.0 door de gemeente Brunssum vastgesteld. In deze Transitievisie Warmte 2.0 wordt beschreven hoe de gemeente de komende jaren stappen wil zetten naar energiezuinige en aardgasvrije woningen en hoe zij daar samen met bewoners en andere partners aan wil gaan werken. De prioritaire wijken voor 2024 waarvoor een uitvoeringsplan wordt gemaakt zijn Brunssum Noord en Schuttersveld.		Gemeente Corporaties Huurdersorganisaties	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
4.7	Corporaties passen nieuwe installatietechnieken toe om woningen van het gas te halen. Eén van die technieken is de industriële warmtepomp op blok/complexniveau. Voor zo'n industriële warmtepomp (tot formaat van een kleine zeecontainer) is een opstelplaats nodig. Vaak zijn de om een complex liggende gronden in eigendom van de gemeente. Gemeente is beginsel bereid de plaatsing van een warmtepomp te faciliteren. Gemeente en corporatie spreken af in voorkomende gevallen de mogelijkheid tot grondoverdracht of opstalrecht voor het plaatsen van een industriële warmtepomp en eventuele bijhorende installaties.		Gemeente Corporaties	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
4.8	Het verduurzamen van Vincio-woningen in Brunssum is momenteel niet nodig omdat de betreffende woningen redelijk jong zijn. Er is echter wel een investering in zonnepanelen nodig voor het complex in de Eggen.		Vincio Wonen	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
4.9	Weller ondersteunt het beleid van de gemeente met ook aandacht voor klimaatadaptie, gezondheid en natuurinclusiviteit. Weller hanteert daarbij de visie van De Nieuwe wAarde. Dat is een aanpak gericht op het anders inrichten en beheren van de groene ruimte om klimaatadaptatie, het versterken van de biodiversiteit en het verbeteren van de lichamelijke en psychische gezondheid van mensen tegelijkertijd aan te pakken. Op diverse plekken in Brunssum gaat Weller dit beleid toepassen in de praktijk.		Weller Gemeente	<i>Monitor invullen einde jaar</i>



4 Realisatieafspraken duurzaamheid (vervolg)



4.10	Het verduurzamen van Vincio-woningen in Brunssum is momenteel niet nodig omdat de betreffende woningen redelijk jong zijn. Er is echter wel een investering in zonnepanelen nodig voor het complex in de Eggen.	Vincio Wonen	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
------	---	--------------	--

4.1 Activiteiten en ontwikkelingen duurzaamheid ter kennisgeving



4.1.1	Gemeente Brunssum wilt een gebiedsdekkend soortenmanagementplan ontwikkelen. Daartoe loopt momenteel een aanbestedingsprocedure. Woningcorporaties delen de gebieden waarvoor zij nu al een ontheffing hebben alsmede tot wanneer deze ontheffing geldt. Dit kan helpen t.a.v. de prioritering om te komen tot een onderzoeksanpak richting de gebiedsdekkende omgevingsvergunning flora en fauna. Bij voorkeur worden de onderzoeken van de woningcorporaties ook toegevoegd aan de Nationale Databank Flora en Fauna.	Gemeente Woningcorporaties
4.1.2	De gemeente werkt samen met Enexis aan de aanpak van het elektriciteitsnetwerk. Indien de woningcorporaties maatregelen nemen die impact op het energienetwerk hebben, hoort de gemeente dit graag zodat we dit meenemen in de algehele ontwikkelingen en planning rondom aanpassing van het netwerk.	Gemeente Woningcorporaties

Wonen, zorg en maatschappelijke doelgroepen



De vraag naar wonen met zorg neemt toe. Dat komt onder andere door de extramuralisering, de vergrijzing, de behoefte en het beleid om langer thuis te wonen en de toename van ambulante zorg als gevolg daarvan. Wonen en zorg komen dus steeds meer samen in de woningen en in de woonomgeving. Hierdoor huisvesten we ook steeds meer kwetsbare burgers. Ook zijn er bewoners die net iets meer ondersteuning nodig hebben of bijzondere behoeften hebben, denk bijvoorbeeld aan de vergunninghouders of woonwagengewoners. Deze mensen zijn vaak aangewezen op een sociale huurwoning. Ons doel is om voldoende en passend aanbod te bieden voor deze groepen, met in de wijken focus op draagkracht, kansgelijkheid en aandacht voor iedereen. Naast woningaanbod zijn ook het voorzieningenniveau, de zorginfrastructuur en begeleiding van belang. Om mensen goed te kunnen helpen maken we concrete afspraken over de samenwerking en bijdrage van alle partijen: corporaties, bewoners, gemeente, zorg, welzijn en veiligheid.

5 Realisatieafspraken wonen, zorg en maatschappelijke doelgroepen



5.1	Door nieuwbouw en renovatie voegen we toegankelijke woningen toe aan het woningaanbod. In het prestatiejaar verwachten we het volgende aantal woningen naar BAT-score te realiseren:	Weller	Wonen Zuid	Wonen Limburg	Vincio Wonen	<i>Monitor invullen einde jaar</i>
	BAT-score 1: Wandelstokgeschikt. Gelijkvloerse woning.	0	0	0	0	
	BAT-score 2: Rollator bewoonbaar	0	0	80	0	
	BAT-score 3: Rolstoel bewoonbaar	63	0	0	0	
	BAT-score 4: Verpleegzorg thuis. Extra ruime rolstoelwoning	15	0	0	0	
5.2	Vanaf 2023 is de gemeente Brunssum aan de slag met het opstellen van een regionaal afgestemde woonzorgvisie voor aandachtsgroepen en ouderen. Met de woonzorgvisie wordt de basis gelegd voor verdere prestatieafspraken en/of een toekomstbestendig uitvoeringsprogramma om te voorzien in wonen, zorg en welzijn voor kwetsbare doelgroepen. Op basis van de Regionale WoonZorgVisie zal in 2026 een Uitvoeringsprogramma Wonen en Zorg voor Brunssum worden opgesteld in samenspraak met de partijen.	Gemeente Corporaties Huurdersorganisaties			<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>	

5 Realisatieafspraken wonen, zorg en maatschappelijke doelgroepen (vervolg)



5.3	In projecten waar corporaties woningen realiseren met een BAT-score van 2 of hoger, treden gemeente en corporaties in overleg over de wenselijkheid en mogelijkheden voor de gemeente om ook de openbare ruimte aan te passen op toegankelijkheid.	Gemeente Corporaties	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
5.4	Onderdeel van de landelijke prestatieafspraken is “Een thuis voor iedereen”. Binnen dit programma brengen gemeenten (in samenspraak met corporaties en huurdersorganisaties) aandachtsgroepen in beeld die zelfstandig minder kansen op de woningmarkt hebben dan reguliere woningzoekenden. Gemeenten stellen hiervoor beleid op. De gemeente Heerlen neemt in de ontwikkeling van dit programma een koplopersrol. In Brunssum volgen we de ontwikkelingen hierin en sorteren we in 2024 verder voor op de invulling van dit programma. Actueel zijn de doelgroepen statushouders en vluchtelingen uit Oekraïne.	Gemeente Corporatie Huurdersorganisaties	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
5.5	In Parkstad wordt de huisvesting en begeleiding van woningzoekenden vanuit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen gecoördineerd vanuit het Housing Parkstad Loket. Deelnemende partijen hebben hun samenwerking vastgelegd in het convenant Housing Parkstad 2023. Jaarlijks wordt op basis van behoefte door het ROW de taakstelling in het aantal te huisvesten kandidaten vastgesteld. De corporaties geven naar rato van het woningbezit in de totale voorraad corporatiewoningen in Parkstad invulling aan de vastgestelde taakstelling.	Corporaties Verdeling corporaties naar rato bezit in Brunssum: Weller: 78% Vincio 2% Wonen Limburg: 7% Wonen Zuid: 13%	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
5.6	De gemeente is eindverantwoordelijk voor de coördinatie en realisatie van de taakstelling huisvesting vergunninghouders. De gemeente voert regie op de samenwerking met betrokken partijen en ziet toe op integratie en participatie van gehuisveste vergunninghouders. Corporaties dragen binnen hun mogelijkheden bij aan de realisatie van de taakstelling. Hiervoor stellen corporaties in beginsel maximaal 10% van de voor verhuur vrijkomende woningen met een huurprijs tot de 2 ^e aftoppingsgrens beschikbaar. De kwaliteit en het effect van begeleiding wordt gemonitord en ook in 2025 gecontinueerd.	Gemeente Corporaties Verdeling corporaties naar rato bezit: Weller: 78% Vincio 2% Wonen Limburg: 7% Wonen Zuid: 13%	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
5.7	Als de leefbaarheid en sociale draagkracht in een complex onder druk staan, kan het wenselijk zijn vrijkomende sociale huurwoningen tijdelijk gerichter toe te wijzen. De woningcorporaties in Parkstad hebben hiervoor een beleidskader ‘Maatwerktoewijzen’ opgesteld. Dit beleidskader is in 2024 met de gemeente en HO's besproken. Voorwaarden voor implementatie moeten nog worden vastgelegd in 2025 alvorens er tot implementatie kan worden overgegaan.	Corporaties Gemeente Huurdersorganisaties	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
5.8	Gemeente en corporaties sluiten aan bij het WMO-uitvoeringsconvenant dat eerder is afgesloten tussen Weller en gemeente.	Gemeente Corporaties	<i>Monitor invullen einde jaar</i>



5 Realisatieafspraken wonen, zorg en maatschappelijke doelgroepen (vervolg)



5.9	Voor een scootmobiel is een opstelplaats nodig. Vaak zijn de om een complex liggende gronden in eigendom van de gemeente. Gemeente en corporatie spreken af in voorkomende gevallen de mogelijkheid tot grondoverdracht of opstalrecht voor het stallen van scootmobiel te bespreken.	Gemeente Corporaties	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
-----	---	-------------------------	--

Leefbaarheid



Leefbare kernen en wijken zijn van groot belang voor het welzijn, woongenot en de veiligheid van bewoners. Leefbaarheid gaat over de waardering van de woonbuurt qua samenstelling van bewoners (diversiteit, integratie versus monocultureel, separatie), de omgang tussen bewoners, hoe veilig men de buurt vindt, hoeveel overlast en hinder men ervaart, over de kwaliteit van de woningvoorraad, over voorzieningen in de buurt en over de kwaliteit van de publieke ruimte.

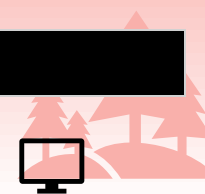
Gebieden die kwetsbaar zijn verdienen extra aandacht en inzet en een op maat gesneden gebiedsgerichte aanpak. Samen met partijen als zorginstanties, gemeente, politie en dorps/wijkbewoners willen wij de komende jaren de leefbaarheid goed houden waar deze voldoende is en versterken waar dat nodig is.

6 Realisatieafspraken leefbaarheid



6.1	De gemeente is samen met partijen in 2024 begonnen met het opstellen van wijkplannen voor de wijken Brunssum Noord en Brunssum Zuid. Deze plannen worden in 2025 opgeleverd. De Gebiedsvisie Brunssum Oost en 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. Deze processen en de uitvoering van de wijkplannen vervolgen zich in 2025.	Gemeente Corporaties Huurderskoepel Brunssum-Schinveld	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
6.2	De gemeente past bij geconstateerde hennepsteelt of drugshandel het Damoclesbeleid toe. Corporaties treden streng op tegen drugshandel en hennepsteelt. Bij geconstateerde overtreding zetten ze actief in op ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning. Samenwerking in de toepassing van het Damoclesbeleid kan hierbij behulpzaam zijn. Corporaties en gemeente zoeken die samenwerking actief op. Gemeente en Weller hebben rond het Damoclesbeleid al samenwerkingsafspraken gemaakt. Aan het einde van het jaar maken de gemeente en de corporaties het aantal ontruiming en woningsluitingen op grond van drugshandel of hennepsteelt inzichtelijk.	Gemeente Corporaties	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
6.3	Huurderskoepel Brunssum-Schinveld zou graag zien dat nieuwbouwcomplexen voor senioren worden gebouwd inclusief ontmoetingsruimten, om de leefbaarheid te garanderen, zelfredzaamheid van bewoners te stimuleren en eenzaamheid tegen te gaan. Ook bij bestaande complexen zouden zij graag zien dat onderzocht wordt waar een dergelijke ontmoetingsruimte realiseerbaar is. Hiervoor zijn immers overheidssubsidies beschikbaar.	Corporaties Gemeente Huurderskoepel Brunssum-Schinveld	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>

6 Realisatieafspraken leefbaarheid (vervolg)



6.4	In 2025 continueren we de herstructurering van Schuttersveld. We vervolgen het communicatietraject, de aankoopactiviteiten van de particuliere woningen, de herhuisvesting en het leefbaar houden van leegkomende huur- en koopwoningen.	Weller Gemeente	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
6.5	Gemeente Brunssum is voornemens om in 2025 buurtbemiddeling op te starten in samenwerking met corporaties. In 2025 zullen ook de afspraken inzake kostenverdeling tussen de partijen worden uitgewerkt.	Gemeente Corporaties	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
6.6	Gemeente Brunssum is voornemens om in 2025 de aanpak van Sociaal Veilig te implementeren in Brunssum. Zowel het casuïstiekoverleg Zorg en Veiligheid als het Leefbaarheidsoverleg zijn al in 2024 opgestart.	Gemeente Corporaties	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>

Samenwerking en informatie uitwisseling



7 Realisatieafspraken samenwerking en informatie uitwisseling



7.1	We informeren elkaar elk jaar over: <ul style="list-style-type: none"> De corporaties delen elk jaar gegevens over hun vastgoedvoorraad en ontwikkeling langs de thema's (beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en zorg/ouderen). De corporaties brengen deze cijfers samen in de module Regio-SVB van het GIS-systeem Woonatlas Limburg (Etil). De Woonatlas is toegankelijk voor gemeente en ROH. De corporaties delen elk jaar gegevens over de woonruimteverdeling via Thuis in Limburg. Hiervoor gebruiken we de afgesproken format. De corporaties maken elk jaar de realisatiecijfers voor passend en DAEB-toewijzen inzichtelijk en bespreken de uitkomsten. Corporaties maken in de evaluatie het aantal ontruiming op grond van huurachterstand inzichtelijk. Gemeente informeert de corporaties over de taakstelling en voortgang huisvesting vergunninghouders. 	Gemeente Corporaties Huurdersorganisaties	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
7.2	Gemeente, corporaties en huurdersorganisatie volgen het proces voor het maken van prestatieafspraken conform de gewijzigde Woningwet.	Gemeente Corporaties Huurdersorganisaties	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
7.3	We hebben tenminste 2 keer per jaar bestuurlijk plus ambtelijk overleg om kennis te delen en samen (de voortgang in) projecten te bespreken. De gemeente initieert deze overleggen en zorgt dat –voor de geagendeerde onderwerpen/projecten) de juiste portefeuillehouder aan tafel zit.	Gemeente (juiste portefeuillehouder) Corporaties Huurdersorganisaties	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>
7.4	De binding van Huurderskoepel Brunssum-Schinveld met hun achterban wordt gestimuleerd door het actieve beheer van website (met contactgegevens) en social media. Door het stimuleren en bijstaan van bewonerscommissies, activiteitencommissies en klankbordgroepen, zorgen wij voor input vanuit die achterban, waarbij bezoeken van de jaarvergadering een must is. Daarnaast bezoeken wij huurders thuis en bieden wij hulp in geval van problemen met Weller. Verder initiëren wij bijeenkomsten met actuele onderwerpen voor alle huurders.	Huurderskoepel Brunssum-Schinveld	<i>Monitor invullen lopende het jaar</i>

Ondertekening



Over deze prestatieafspraken hebben d.d. 11-12-2024 te Brunssum overeenstemming bereikt:



J. van Dijk, wethouder



R. Testroote, bestuurder



G. Peeters, bestuurder



Barry Braeken, directeur-bestuurder



G. Canjels, directeur-bestuurder



Rene Sulman, voorzitter



Marianne Plag, voorzitter



Huurdershoepel
Brunssum - Schinveld

W. Bedet-Glasbergen, voorzitter



C. Van der Steen, voorzitter

Corporaties toetsen hun portefeuillestrategie aan de investeringsruimte op basis van de herziene parameters en waarderingsgrondslagen. Corporaties ondertekenen voor de uitvoering van deze prestatieafspraken onder voorbehoud van goedkeuring RvC en mits passend binnen de beschikbare investeringsruimte. Over realisatie van (nog niet begrote) onderzoeksprojecten, nemen corporaties een definitief besluit als voor het project een haalbare planontwikkeling is vastgesteld en de investering past binnen de investeringsruimte van de corporatie. De gemeente tekent onder voorbehoud van (financiële) mogelijkheden en benodigde (bestuurlijke) besluitvorming.

Definities



Toelichting op realisatie van transitiestrategieën (thema Beschikbaarheid en Vastgoedtransitie)

Nieuwbouw	Genoemd zijn de nieuwbouwprojecten waarvan de bouw naar verwachting in de betreffende jaarschijf start of wordt opgeleverd.
Renovatie	Genoemd zijn renovatieprojecten waarvan de uitvoering naar verwachting in de betreffende jaarschijf start of wordt opgeleverd. Het gaat om voorgenomen renovatie(s). Over renovatieprojecten wordt vooraf overleg gevoerd met bewoners en huurdersorganisaties en wordt pas in uitvoering genomen nadat er voldoende overeenstemming met de bewoners is. De status "Renovatie" is gebonden aan wettelijke voorwaarden. De daadwerkelijke uitvoering van de in deze tabel benoemde projecten krijgt invulling na feitelijke opname van uit te voeren werkzaamheden. Aan het in deze tabel genoemde label Renovatie kan daarom op voorhand geen rechten worden ontleend.
Sloop	Genoemd zijn voorgenomen sloopplannen. Een definitief sloopbesluit wordt genomen ná overleg met bewoners en huurdersorganisaties. Alsdan wordt ook het sociaal plan van toepassing. Daadwerkelijke sloop wordt uitgevoerd nadat planvorming en RO-procedure voor de voorgenomen nieuwbouwwontwikkeling genoegzaam is afgerond.
Verkoop	Genoemde aantallen te verkopen woningen betreffen een indicatieve prognose van het in de betreffende jaarschijf verwacht aantal te verkopen woningen in het DAEB-segment. Het werkelijk aantal te verkopen woningen is o.a. afhankelijk van vrijkomend aanbod en marktvraag. Het aantal verwacht te verkopen woningen is onderdeel van een concern brede verkoopdoelstelling en kan in de realisatie in aantal per gemeente afwijken.
Aankoop	Genoemd aantal aan te kopen woningen betreft een indicatieve prognose van het in de betreffende jaarschijf verwacht aantal aan te kopen woningen. De aankoop van woningen is gericht op de realisatie van overeengekomen (gezamenlijke) aankoopprojecten op basis van maatschappelijke doelstellingen. Het werkelijk aantal aan te kopen woningen is mede afhankelijk van vrijkomend aanbod en marktontwikkelingen.
Onderzoek	Genoemd zijn het aantal woningen waarvoor in het prestatiejaar onderzoek plaats vindt naar de toekomstige transitiestrategie. Dit kan ook onderzoek zijn naar een integrale buurt- of wijkaanpak. Nadat onderzoek is afgerond wordt een definitieve transitiestrategie aan het complex toegekend (Sloop-nieuwbouw, renovatie, onderhoud-doorexploiteren, verkoop etc.)

Toelichting op gebruikte afkortingen voor woningtypologie (thema Beschikbaarheid):

Grondgebonden gelijkvloers	Grondgebonden woning met volledig woonprogramma op begane grond
Grondgebonden gezins	Grondgebonden woning met woonprogramma op meerdere verdiepingen
Gestapeld zonder lift	Meergezins (gestapelde) woning zonder lift
Gestapeld met lift	Meergezins (gestapelde) woning met lift

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

Woningcorporaties moeten bij de woningtoewijzing voldoen aan de wettelijke eisen rond Passend en DAEB (Europees) toewijzen:

DAEB-toewijzen:	DAEB-toewijzingsregels: Tenminste 92,5% van alle (op)nieuw te verhuren woningen met een huurprijs onder de liberaliseringsgrens (DAEB-segment) moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de eerste DAEB-inkomensgrens. Maximaal 7,5% mag worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen vanaf de DAEB-inkomensgrens. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties hebben de mogelijkheid om op gemeenteniveau het percentage voor vrije toewijzing van 7,5% te verruimen naar 15%.
Passend Toewijzen	Van alle toewijzingen aan huishoudens met een huurtoeslaggerechtigd inkomen, moet bij tenminste 95% van verhuringen een woning zijn toegewezen met een huurprijs onder de voor het betreffende huishouden geldende aftoppingsgrens.

Toelichting corporatievoorraad naar huurprijsklassen en indicatie doelgroepen (bedragen per 01-01-2024) (thema's beschikbaarheid en



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

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

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

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

Nieuwbouw ZEZ en NOM	Een nieuw te bouwen woningen voldoet (volgens bouwbesluit) tenminste aan de eisen van een Zeer Energie Zuinige woning (ZEZ). Een Nul Op de Meter woning (NOM) produceert over het hele jaar ten minste net zoveel energie als er verbruikt wordt en is daarmee energieneutraal.
Verbeteren van Energielabel	Met sloop onttrekken we woningen met een slechte energetische kwaliteit aan de woningvoorraad. Hiervoor bouwen we Zeer Energie Zuinige (ZEZ) woningen of Nul Op de Meter (NOM) woningen terug. De energetische verbetering drukken we uit in labelstappen. Bijv.: Met het slopen van een woning met label F en nieuwbouw van een ZEZ-woning (label A en hoger), realiseren we voor die woning een verbetering van 5 labelstappen. Bij renovatie verbeteren we het huidige label van een woning (door o.a. schilisolatie en installatieverbetering), naar een hoger energielabel. Voorbeeld: Bij verbetering van een woning met label F naar label B realiseren we 4 labelstappen. In 2028 moeten alle woningen met energielabels E, F of G gesaneerd zijn, m.u.v. woningen met een beschermde status en woningen die dan binnen 5 jaar gesloopt worden. De in de afspraak genoemde labelstappen zijn een inschatting. Naast labelverbetering bij renovatie verbeteren we ook de energetische kwaliteit van woningen bij regulier planmatig onderhoud. Te behalen labelstappen bij onderhoud zijn vooraf moeilijk te bepalen. Sinds 2023 worden isolerende maatregelen zonder huurverhoging uitgevoerd.
Gasloze woningen	De rijksoverheid heeft als doel gesteld dat Nederland in 2050 gasloos en de CO ₂ -uitstoot nul is. Dat geldt ook voor de bebouwde omgeving, waaronder de corporatiewoningen.
PV-panelen	We plaatsen PV-panelen op onze woningen. Hiermee wekken we hernieuwbare energie op. Het plaatsen van PV-panelen doen we bij nieuwbouw, renovatie, planmatig onderhoud of op verzoek van de huurder. PV-panelen worden op individuele woningen of complexgewijs aangebracht.

Toegankelijkheid woningvoorraad volgens BAT-methodiek (thema Wonen, zorg en aandachtsgroepen)

BAT-systematiek	Corporaties beoordelen hun woningaanbod volgens de methodiek van het Bouw Advies Toegankelijkheid Bestaande uit de volgende categorieën: BAT-score 0: Ongeschikt voor wonen met mobiliteitsbeperking, géén bijzondere toegankelijkheid BAT-score 1: Wandelstokgeschikt. Gelijkvloerse woning. BAT-score 2: Rollatorbewoonbaar. BAT-score 3: Rolstoelbewoonbaar. BAT-score 4: Geschikt voor verpleegzorg thuis. Extra ruime rolstoelwoning
------------------------	--

Legenda



Locatie/projectnaam



Toegankelijkheid



Verantwoordelijke



Aantal woningen



Huurprijsklasse



Monitoring



Type woningen



Welke afspraak



Ondertekening

Monitoring:



Gereed



In uitvoering



Stagneert