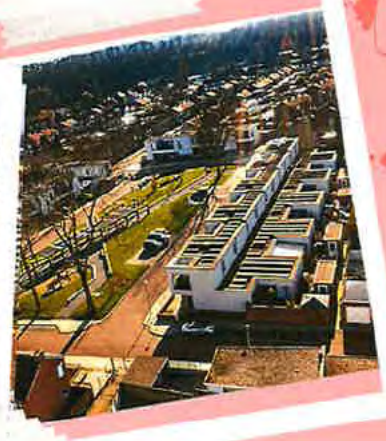
Samen aan de slag in Kerkrade



- Jaarschijf prestatieafspraken 2024

Inleiding

In de meerjarenafspraken 'Kansrijk wonen in vitaal leefbaar Kerkrade Meerjarig kader Kerkrade 2024-2028' staan de ambities en opgaven voor de middellange termijn. In deze jaarschijf worden de specifieke activiteiten en resultaten die we in 2024 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, ontruimingen, het huisvesten vergunninghouders et cetera). Daarnaast is er ruimte voor nieuw beleid dat inspeelt op actuele ontwikkelingen en opgaven. We formuleren realistisch en meetbaar. We spreken af wat we in 2024 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.

De volgende langdurige ontwikkelingen zijn in de meerjarenafspraken beschreven en zijn van invloed voor de jaarschijf:
- De Nationale prestatieafspraken
- De Woondeal Limburg
- De Woonvisie gemeente Kerkrade
- De lokale woonzorgvisie gemeente Kerkrade
- De Nationale prestatieafspraken
- De rijksprogrammalijn 'Een thuis voor iedereen' en daarmee samenhangend de invoering van de Wet Versterking regie op de volkshuisvesting (ook wel 'Regiewet')
- De verduurzaming van de woningvoorraad.
- Het verbeteren van de leefbaarheid en woonkwaliteit van Kerkrade.
- De Regionale Prestatieafspraken Parkstad Limburg.

Wonen in
Gemeente Kerkrade
2024

We werken aan

173 Woonoffensief

NIEUWE WONINGEN

Duurzaamheid

We zetten

1327

Labelstappen

89 WONINGEN SLOPEN

RUIMTE VOOR NIEUWE KWALITEIT

Betaalbaarheid

Inzet op betaalbaar houden van sociale huurwoningen

-0,5%

Beneden stijging CAO-lonen

Huisvesten bijzondere doelgroepen

- Vergunninghouders
- Vluchtelingen Oekraïne
- Maatschappelijke opvang
- Beschermd Wonen

Hernieuwbare energie

We plaatsen minstens 1467 zonnepanelen

Weg met slechte labels!

We verbeteren **211** woningen met E, F of G label naar label D of beter.

Volkshuisvestingsfonds

€ 3,9 miljoen

Rijkssubsidie
Voor 4 projecten in Kerkrade

173

Nieuwe toegankelijke of zorggeschikte woningen

72 drempels en trap
23 wandelstokgeschikt
0 rollatorgeschikt
0 rolstoelgeschikt
78 zorggeschikt

Leefbaarheid

Gebiedsgericht samenwerken:

* Integrale aanpak Rolduckerveld.
* Inzet op sociaal economische structuurversterking
* Wijkaanpak Kerkrade West
* Regiodeal 'inzet brede welvaart Kerkrade-Oost'

Legenda

Betekenis pictogrammen in tabellen:

- Locatie/projectnaam
- Toegankelijkheid
- Verantwoordelijke
- Aantal woningen
- Huurprijsklasse
- Monitoring
- Type woningen
- Welke afspraak
- Ondertekening

Kleurcodering bij de jaarlijkse monitoring:

- Gereed
- In uitvoering
- Stagneert

Beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie

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

1.1 Nieuwbouw

Rolduckerveld, Deelgebied Noord 2 appartemententorens	44 woningen	44 Gestapeld met lift	4 BAT-4 Zorggeschikt	44 Duur	Wonen Zuid Bouwwerkzaamheden in 2023 gestart. Oplevering 2024.
Rolduckerveld, Deelgebied Noord Grondgebonden woningen	52 woningen	44 grondgebonden gezins 8 grondgebonden levensloop	44 BAT-0 Drempels en trappen 8 BAT-4 Zorggeschikt	10 sociale koop* 42 Duur	Wonen Zuid Start bouw 2024. Oplevering 2024 * Indien niet binnen termijn verkocht omzetten naar middenhuur
Chevremont Toupsbergstraat	28 woningen	10 grondgebonden gezins 18 grondgebonden levensloop	10 BAT-0 Drempels en trappen 18 BAT-4 Zorggeschikt	28 Duur	Wonen Zuid Start bouw 2024. Oplevering 2024
Spekholzerheide Industriestraat	20 woningen	20 grondgebonden gezins	12 BAT-0 Drempels en trappen 8 BAT-4 Zorggeschikt	18 Duur 2 Geliberaliseerd	Wonen Zuid Start bouw 2024. Oplevering 2024/2025
Rolduckerveld Zonstraat-Clausstraat	2 woningen	2 grondgebonden gezins	2 BAT-0 Drempels en trappen	2 Duur	Wonen Zuid Start bouw 2024. Oplevering 2024/2025
Centro Meta	23 woningen	23 Gestapeld met lift	23 BAT-1 Wandelstokgeschikt	10 Duur 13 Geliberaliseerd	HEEMwonen

1.1 Vervolg nieuwbouw

Kerkraderstraat / Holtzkuilenstraat	4 woningen	4 Grondgebonden gezins	4 BAT-0 Drempels en trappen	4 Duur	**Wonen Limburg Start bouw 2025**

1.2 sloop

Mgr. Van Gilsstraat 124 - 232	62 woningen	62 Gestapeld met lift	62 BAT-1 Wandelstokgeschikt	62 Goedkoop en Betaalbaar-1	**HEEMwonen Start sloop 2024**
Erpostraat	1 woning	1 grondgebonden met lift	1 BAT-0 Drempels en trappen	n.v.t.	**Voormalig kantoorpand HEEMwonen**
Chevremont, Toupsbergstraat	26 woningen	12 Grondgebonden gezins 14 Gestapeld zonder lift	26 BAT-0 Drempels en trappen	26 Betaalbaar-1	**Wonen Zuid Start sloop 2023. Oplevering 2024**

1.3 Renovatie

Hopel/Erensteinerveld Vascowoningen Gefaseerde renovatie 26 woningen in de Hopel en 10 in Erensteinerveld	36 woningen	36 Grondgebonden gezins	36 BAT-0 Drempels en trappen	36 Betaalbaar-2	**Wonen Zuid In uitvoering. Oplevering 2024**
Erensteinerveld, Prinses Irenestraat e.o. Gefaseerde renovatie 24 huurwoningen VASCO	24 woningen	24 Grondgebonden gezins	24 BAT-0 Drempels en trappen	24 Betaalbaar-2	**Wonen Zuid Geplande start eind 2024**
Erensteinerveld Teutebroekstraat e.o.	8 woningen	8 Grondgebonden gelijkvloers	8 BAT-2 Rollatortoegankelijk	8 Betaalbaar-1	**Wonen Zuid Geplande start eind 2024**
Haanrade, Adriaan Brouwersstraat e.o.	15 woningen	15 Gestapeld zonder lift	15 BAT-0 Drempels en trappen	15 Betaalbaar-1	**Wonen Zuid Geplande start eind 2024**
Hotzstraat 62-124	32 woningen	32 Gestapeld zonder lift	32 BAT-0 Drempels en trappen	12 Goedkoop & 20 Betaalbaar-1	**HEEMwonen**
Nummer II straat 1-1	6 woningen	6 Gestapeld zonder lift	6 BAT-0 Drempels en trappen	6 Betaalbaar-1	**HEEMwonen**
Verhagenstraat	17 woningen	17 Grondgebonden gezins	17 BAT-0 Drempels en trappen	16 Betaalbaar-2 & 1 Duur	**HEEMwonen**
Burg. Savelberglaan 153-175	12 woningen	12 Grondgebonden gezins	12 BAT-0 Drempels en trappen	8 Betaalbaar-2 & 4 Duur	**HEEMwonen**

1.4 verkoop

Kerkrade	0 woningen	Wonen Zuid heeft in 2024 géén plannen om woningen te verkopen. Om moverende redenen kan incidenteel een woning verkocht worden.	Wonen Zuid
Kerkrade	5 woningen	Verkoop van corporatiewoningen is geen doelstelling voor HEEMwonen. Verkoop is afhankelijk van vrijkomend aanbod en gericht op het tegengaan van versnipperd bezit, het verbeteren van de leefbaarheid en realiseren van meer differentiatie in de wijk. Daarvoor is ons verkoopbaar bezit gelabeld. De verwachte verkoop in de periode 2023 – 2025 is gemiddeld 5 woningen per jaar waarbij wij naar verwachting invulling geven aan de nog vast te stellen 'leidraad verkoop corporatiewoningen NPA'.	HEEMwonen
Kerkrade	0 woningen	Gezien de nood aan betaalbare woningen blijft Wonen Limburg terughoudend m.b.t. verkoop van woningen. Indien zij redenen zien om toch woningen te verkopen overleggen zij met de Gemeente Kerkrade en de huurdersorganisatie.	Wonen Limburg

1.5 Aankoop

Rolduckerveld Business Case Zonstraat en Middengebied	8 woningen	Betreft uitvoering van de business case Zonstraat conform aankoopschema integrale doorrekening versnelling o.b.v. VHV-fondssubsidie en circa 1 (jaarlijks) te verwerven woning in het middengebied.	Wonen Zuid: Aantal o.b.v. begroting BC-Zonstraat.
Kerkrade Oost, Kerkrade West	4 woningen	Aankoop van particulier bezit is gericht op het verbeteren van de leefbaarheid in buurt en wijken en het tegengaan van versnipperd bezit in de buurten waar wij ook bezit hebben. De beoogde aankopen in de periode 2023 – 2025 volgen uit de projecten in de regiodeal en het volkshuisvestingsfonds waarvoor wij samen met gemeente Kerkrade aan de lat staan. In de periode 2023 – 2025 verwachten wij gemiddeld 5 woningen per jaar aan te kopen. De haalbaarheid van aankopen zal nog verder getoetst moeten worden.	HEEMwonen
Kerkrade	0 woningen	Voor 2024 geen concreet aantal aan te kopen woningen. Wonen Limburg koopt uitsluitend particuliere woningen aan in de wijken waar de corporatie ook bezit heeft, met als doel een bijdrage te leveren aan leefbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid.	Wonen Limburg

1.6 Onderzoek

Eygelshoven herstructurering Betreft 21 complexen.	Circa 200 woningen	Mix van woningtypen. Vooral gestapeld zonder lift	Mix van toegankelijkheidsscores. Grotendeels BAT-0	Mix van huurprijsklassen. Grotendeels tot betaalbaar-2	Wonen Limburg In 2023 hebben WL & gemeente gewerkt aan de gebiedsvisie voor Eygelshoven,. Deze heeft als doel een ruimtelijke visie te bieden voor Eygelshoven. Een deel van dit vastgoed, staat op de nominatie voor ingrepen. Het type ingreep moet nog worden bepaald. De gebiedsvisie fungeert als een leidraad waaraan deze ingrepen kunnen worden opgehangen en is bedoeld om de juiste langetermijnkeuzes te maken voor Eygelshoven, waarbij niet alleen de belangen van WL worden meegewogen, maar ook de bredere ruimtelijke ontwikkeling van de wijk. In 2024 zullen WL & Gemeente verder werken aan de concretisering van deze visie. Daarbij worden stakeholders, actief bij dit proces betrokken.

Afspraken beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie

1.7	In opdracht van de gemeente onderzoekt een extern bureau de opgaven en de aanpak rondom woonwagenstandplaatsen. Daarbij wordt overdracht van de locaties met corporaties besproken.	Gemeente	
1.8	De aankoop van particulier bezit is komende jaren een aandachtspunt. Daarvoor zijn projecten in de Regiodeal en het Volkshuisvestingsfonds benoemd. Feitelijke aankoop maar nog meer het verbinden en richten van alle partijen vormen een grote inspanning op het sociale vlak. Bij dit flankerend beleid zijn alle partners in de wijk van elkaar en elkaars inzet afhankelijk zijn. Voor het slagen van deze projecten zijn gemeente Kerkrade en HEEMwonen kwartiermaker.	Gemeente Kerkrade HEEMwonen	
1.9	**Aankoop particulier bezit Zonstraat:** In 2023 is op basis van de aan dit project toegekende Volkshuisvestingsfondssubsidie een versnelling van de businesscase Zonstraat overeengekomen. De einddatum (sloop) van de businesscase is hiermee vervroegd van 2035 naar 2031. Afspraken over de versnelling zijn vastgelegd in de herziene samenwerkingsovereenkomst Rolduckerveld. De versnelde businesscase is in uitvoering.	Wonen Zuid	

Vervolg Afspraken beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie

1.10	Naast de samenwerking met de woningcorporaties, zet gemeente Kerkrade in op samenwerking met andere ontwikkelende partijen zoals projectontwikkelaars en vastgoedinvesteerders, om te komen tot realisatie van het Woonoffensief. Het gaat dan om de realisatie van woningen in het middenhuursegment en de koopsector.	Gemeente	
1.11	Gemeente voert een locatiestudie uit voor de realisatie van flexwoningen conform de ambitie uit de Woondeal van 125 flexwoningen. Indien geschikte locaties zijn gevonden, zal gemeente met de woningcorporaties in overleg treden voor gezamenlijke ontwikkeling. Flexwonen kan tevens een mogelijkheid zijn voor corporaties bij herstructureringslocaties, waarbij mensen graag terugkeren naar de eigen wijk. Zij kunnen dan tijdelijk in een flexwoning wonen, totdat de nieuwe woning gerealiseerd is.	Gemeente	

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.

2.1	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 in 2024 in Kerkrade gebruik kunnen maken van de verruiming naar 15% gezien de opgaven rond het huisvesten van bijzondere doelgroepen en herstructureringsopgaven (o.a. Rolduckerveld).	Woningcorporaties Gemeente Huurdersorganisaties	
2.2	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 2024 en 2025 (elk) 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 2024 zodra de wettelijke kaders bekend zijn. Corporaties houden in hun begroting vooralsnog rekening met een (concernbrede) huurstijging van: Corporaties kunnen per 01-7-2024 een inkomensafhankelijke huurverhoging voor huishoudens met een hoger inkomen doorvoeren. Wonen Zuid en Wonen Limburg hebben in 2024 géén voornemens gebruik te maken van deze mogelijkheid. HEEMwonen heeft nog geen besluit genomen over de toepassing hiervan en neemt dit in overweging bij de herijking van het huurbeleid 2024.	Wonen Zuid HEEM wonen Wonen Limburg	CAOstijging – 0,5% CAOstijging – 0,5% CAOstijging – 0,5%

Vervolg afspraken betaalbaarheid

2.3	De woningcorporaties in Kerkrade verhuren hun woningen via het gezamenlijke provinciale **woonruimtebemiddelingsmodel Thuis in Limburg**. Gezamenlijk verhuren de corporaties in Kerkrade circa 7400 woningen. Op basis van een gemiddelde mutatiegraad van 8% verwachten wij in 2024 590 woningen opnieuw te verhuren. Dit is exclusief de op te leveren nieuwbouwwoningen. Over de woonruimtebemiddeling stellen de corporaties elk jaar een rapport op dat inzicht geeft in de vraag van verschillende doelgroepen en de match met het (vrijkomend) aanbod van passende woningen. De corporaties bespreken het rapport met de gemeente en de huurdersorganisaties. In 2023 is met TIL overleg gevoerd over het opstellen van een uniforme rapportage voor alle corporaties en gemeenten. De ontwikkeling van deze rapportage is vertraagd. Corporaties spannen zich in ervoor te zorgen dat door TIL in 2024 de uniforme rapportage wordt opgeleverd.	**Corporaties** Gemeente Huurdersorganisaties	
2.4	De pilot **sociale urgentie** in de gemeente Heerlen is tussentijds geëvalueerd. Corporaties hebben reeds ingestemd met verlenging van de pilot met één jaar. Een aantal verbeterpunten wordt doorgevoerd. In het eerste kwartaal 2024 vindt de eindevaluatie plaats. Afhankelijk van de resultaten stellen partijen vast of het wenselijk is het instrument sociale urgentie op te schalen naar de regio Parkstad Limburg.	**Corporaties** Gemeente Huurdersorganisaties	
2.5	Gemeente en corporaties hebben in regionaal verband afspraken gemaakt over de inzet van het instrument de **Voorzieningenwijzer**. Voor Kerkrade is de voorzieningenwijzer ingericht en bieden gemeente en woningcorporaties de voorzieningenwijzer in voorkomende gevallen actief aan huurders aan. De wijk Rolduckerveld blijft daarbij prioritair aandachtsgebied. Partijen brengen bij de evaluatie van de prestatieafspraken 2023 verslag uit van de behaalde resultaten. Op basis van de evaluatie 2023 is de Voorzieningenwijzer verlengd voor 2024.	**Gemeente** Corporaties Huurdersorganisaties	
2.6	Het lokaliseren en aanpakken van energiearmoede (als onderdeel van de grotere problematiek rond armoede; sociale achterstand, schulden, woonlasten en inkomen) is een belangrijk aandachtspunt van de gemeente Kerkrade. Gemeente en corporaties spannen zich gezamenlijk in om energiearmoede onder huurders terug te dringen en zetten daar de beschikbare instrumenten voor in. Vanuit de SPUK-middelen aanpak energiearmoede wordt een pilot witgoedregeling opgezet voor personen in de algemene bijstand, en wordt er via de Woonwijzerwinkel Limburg extra ingezet op de energiecoaches en de klussenteams voor het installeren van energiebesparende middelen. Deze initiatieven worden daarbij ondersteund door de VoorzieningenWijzer en de Geldwijzerwinkel. In de werking van de Woonwijzerwinkel Limburg wordt vanaf begin 2024 eveneens een samenwerking opgestart met de wijkpunten en maatschappelijk werkers van Impuls. Via het bundelen van krachten wordt langs de ene zijde het bereiken van de doelgroep versterkt, en wordt langs de andere zijde ervoor gezorgd dat bij de aanpak meer aandacht kan zijn voor andere sociale problematieken en dat doorverwijzing sneller en eenvoudiger kan plaatsvinden.	**Gemeente** Corporaties Huurdersorganisaties	

Vervolg afspraken betaalbaarheid

2.7	Zodra het Rijk de huurverhogingsuitgangspunten bekend heeft gemaakt, zullen ROH en huurdersorganisaties -als voorbereiding op de individuele adviestrajecten rondom huurbeleid (corporatie/eigen huurdersorganisatie)- het initiatief nemen om met ondersteuning van externen (o.a. de Woonbond) een analyse te (laten) maken van de consequenties van de nieuwe huurverhogingsuitgangspunten voor de betaalbaarheid van het wonen in Kerkrade. Die analyse zal (waar mogelijk) gebaseerd worden op het voorgenomen, aanstaand huurverhogingsbeleid van de verschillende corporaties, de aanpassingen in de huurtoeslagsystematiek, in breder verband een wooniastenbenadering en de investeringscapaciteit van de corporaties.	**Huurdersorganisaties** Corporaties Gemeente	

Duurzame sociale huurwoningen

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, Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) 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.

3.1	Nieuwe woningen bouwen we tenminste volgens de BENG-normen (Bijna Energie Neutraal). Waar mogelijk voeren we ook renovaties volgens de BENG-normen uit. In het prestatiejaar verwachten we het volgend aantal BENG woningen toe te voegen.	**Aantal BENG-woningen** 94 woningen 23 woningen 0 woningen	Wonen Zuid HEEMwonen Wonen Limburg	HW: betreft Centro Meta
3.2	Als we kunnen leggen we de lat nog hoger en bouwen we nieuwe woningen volgens het Nul-Op-de-Meter (NOM)-principe. In het prestatiejaar verwachten we het volgend aantal NOM-woningen toe te voegen.	**Aantal NOM-woningen** 58 woningen 0 woningen 0 woningen	Wonen Zuid HEEMwonen Wonen Limburg	
3.3	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 (ten opzichte van label B). In het prestatiejaar verwachten we het volgend aantal labelstappen te maken: Wonen Limburg zal in 2024 een tweetal complexen verduurzamen. Dit zijn complexen die nog een label EFG en het zijn in totaal 13 verhuureenheden. Het maatregelenpakket wordt nu ontwikkeld dus het aantal labelsprongen is een schatting. *NOOT: berekening labelstappen telkens t.o.v. gemiddeld label B. Bijv. sloop van een woning met label F is 4 labelstappen. Nieuwbouw van een BENG woning (label A++) is drie labelstapppen, NOM-woning (A+++) = 4 labelstappen. Renovatie van label G naar label B zijn 5 labelstappen* ** Exclusief te realiseren labelstappen bij mutatie- en planmatig onderhoud en exclusief aankopen BC Zonstraat*	**Aantal labelstappen** 827 labelstappen * 461 labelstappen 39 labelstappen	Wonen Zuid HEEMwonen Wonen Limburg	

Vervolg afspraken duurzaamheid

3.4	**Door sloop-nieuwbouw, renovatie en onderhoud brengen we ook het aantal woningen met de aller slechtste energielabels (E, F of G) terug. Corporaties zetten in op verbetering van alle woningen met een E, F of G-label voor 2029*. In het prestatiejaar verminderden we het aantal woningen met een E, F of G label.** ** Exclusief woningen uit de Businesscase Zonstraat. Sloop in 2031.*	**Afname E-F-G labels** 86 woningen* 112 woningen 13 woningen	Wonen Zuid HEEMwonen Wonen Limburg	
3.5	**We plaatsen Zonnepanelen op onze woningen en wekken daarmee hernieuwbare energie op. In het prestatiejaar verwachten we bij nieuwbouw, renovatie en planmatig onderhoud het volgend aantal PV-panelen te plaatsen*:** ** Exclusief op verzoek van huurder en bij mutatie op individuele woningen te plaatsen PV-panelen.*	**Aantal PV-panelen** 1185 panelen* 274 panelen 8 panelen	Wonen Zuid HEEMwonen Wonen Limburg	**Exclusief de woningen in renovatie projecten.** **Aantallen indicatie.**
3.6	**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:** 125 woningen 0 woningen 0 woningen	Wonen Zuid HEEMwonen Wonen Limburg	
3.7	**De Transitievisie Warmte (TVW) 2.0 zit in zijn laatste fase van ontwikkeling. De** inzienswijze heeft plaatsgevonden **in juli** en augustus 2023, en de visie zal voor het einde van het jaar voor het college **(14-11-2023)** en de raad (20-12-2023) verschijnen **ter kennisname en voor de vaststelling van het document. Na het vaststellen van de TVW 2.0 worden een aantal zaken ter hand genomen: 1. Het opstarten van de 'gemeente** brede aanpak' en de uitvoering van het Regionale Isolatie en Verduurzamingsprogramma (IVP) in samenwerking met de recent begonnen regionale projectleider en de Woon Wijzer Winkel Limburg; 2. Het opstarten van een wijkgerichte aanpak in de aangewezen startbuurten, dit zijnde voor de periode van 2024 tot 2030; en **3. Communicatie met belanghebbenden over de voortgang van de warmtetransitie algemeen en meer specifieke over de voortgang van de haalbaarheidsonderzoeken van de collectieve warmtebronnen.**	**Gemeente** Corporaties Huurdersorganisaties		

Vervolg afspraken duurzaamheid

3.8	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 wil beginsel positief meedenken om 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, waarbij de gemeente de aanpak zal hanteren zoals bij gebruik en overdracht van groenstroken.	**Corporaties** Gemeente
3.9	**Klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en biodiversiteit** Vanaf 2024 zetten we nog sterker in op de thema's natuurinclusief, klimaatadaptief en biodivers. Vanuit onze toolbox zetten we bij (transitie)projecten gericht in op maatregelen ter voorkoming van hittestress en het verbeteren van biodiversiteit. Begin 2024 leveren wij een transitieplan op voor groenvoorzieningen rond ons woningaanbod. De komende 15 jaar richten we op 160 locaties de groenvoorzieningen in conform "De Nieuwe Waarde" (DNW). Inzet is om in 2024 in elke gemeente tenminste één locatie conform DNW in te gaan richten en/of beheren. Waar nodig overleggen wij met de gemeente en/of vragen de gemeente de groeninrichting te ondersteunen en/of mee te doen in het openbaar gebied.	**Wonen Zuid** Gemeente
3.10	**Tuinenbeleid** Begin 2024 leveren wij een aanvulling op ons Tuinenbeleid op. Hiermee stimuleren wij huurders om met de inrichting van hun tuin bij te dragen aan klimaatadaptie en biodiversiteit en geven we ook aan hoe we hier als Wonen Zuid na mutatie aan bijdragen. Wonen Zuid informeert de gemeente en huurdersorganisatie over het vastgestelde herziene tuinenbeleid en de communicatie naar onze huurders hierover.	**Wonen Zuid** Gemeente Huurdersorganisatie
3.11	**Programma van wensen klimaatadaptie, natuurinclusief en biodivers** Eind 2024 levert Wonen Zuid voor nieuwbouwprojecten een programma van wensen op waarin -aanvullend aan de geldende eisen aan het bouwbesluit-, maatregelen zijn opgenomen rond met name het voorkomen van hittestress en wateroverlast. **Bewonersgedrag bij hittestress** Het eigen gedrag speelt een belangrijke rol bij het voorkomen van hittestress. We informeren bewoners van nieuwbouwcomplexen actief over de werking van hun verwarmingsinstallatie in het voorkomen van hittestress. Dat doen we door maatwerk instructiefilmpjes per complex te maken en door inzet van onze energiecoaches.	**Wonen Zuid** Huurdersorganisatie
3.12	**Duurzame sloop** Wonen Zuid sloopt standaard duurzaam. Materiaalstromen worden gescheiden en indien mogelijk hergebruikt, idealiter op dezelfde locatie. **Circulariteit** In 2024 is inzet om te komen tot een intentieovereenkomst circulariteit met de Kraamkamers van de C8, uitgaande van de circulariteitstijdlijn met bijbehorende KPI's (schaduwkosten, milieuclassificatie, recycling, hergebruik/hernieuwbaar, losmaakbaarheid). Doel is om circulariteit geleidelijk te incorporeren in ons transitieproces (sloop, nieuwbouw, renovatie en onderhoud).	**Corporaties**

Vervolg afspraken duurzaamheid

3.13	Wonen Limburg werkt met De Groene Voortuin Ons initiatief richt zich op het vergroenen vanvoortuinen van nieuwe huurders als onderdeel van onze betrokkenheid bij duurzame gemeenschapsontwikkeling. Nieuwe bewoners met versteende voortuinen worden aangemoedigd om hun voortuinen te vergroenen, waardoor we bijdragen aan klimaatadaptie en bevordering van biodiversiteit. We zetten ons in om de leefomgeving te verbeteren en creëren zo aantrekkelijke, groene woonbuurten.	**Wonen Limburg**	
3.14	Gemeente zet in op vergroening van de woonomgeving volgens de '3-30-300' richtlijn: vanuit iedere woning zie je tenminste 3 volwassen bomen; 30% van de woonbuurt bestaat uit een bladerdak van bomen die zorgen voor schaduw; en vanaf iedere woning **hoeft de burger maximaal 300 meter te lopen naar een plek met natuurlijke verkoeling** (bos of park). Gemeente wil **dit o.a. samen oppakken met de woningcorporaties en bewoners. Een voorbeeld hiervan is de Steenbreek.**	**Gemeente** Corporaties Huurdersorganisaties	
3.15	In 2024 stelt de gemeente in samenwerking met de GGD Zuid-Limburg een lokaal hitteplan op. Hierbij wordt samenwerking gezocht met betrokken partijen, waaronder de woningcorporaties. Speciale aandacht zal uitgaan naar de (meest) kwetsbare bewoners, zoals jonge kinderen en senioren en dat hiervoor (extra) maatregelen worden genomen en voorlichting wordt gegeven wanneer we te maken krijgen met een (regionale) **hittegolf.** **Hierbij is een relatie met afspraak 3.11.**	**Gemeente** Corporaties Huurdersorganisaties	

Wonen met 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 woonwagenbewoners. Al 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.

		Wonen Zuid	HEEM wonen	Wonen Limburg	
1	Door nieuwbouw en renovatie voegen we toegankelijke woningen toe aan het woningaanbod. In het prestatiejaar verwachten we het volgend aantal woningen naar BAT-score toe te voegen				
	BAT-score 1: Wandelstokgeschikt. Gelijkvloerse woning.	0	23	0	
	BAT-score 2: Rollator bewoonbaar	0	0	0	
	BAT-score 3: Rolstoel bewoonbaar	0	0	0	
	BAT-score 4: Verpleegzorg thuis. Extra ruime rolstoelwoning.	78	0	0	
2	Gemeente Kerkrade neemt regie in het opstellen van de woonzorgvisie, waarbij doe-coalities zijn opgericht. Daarnaast participeren partijen in het 'Koplopersproject Parkstad Limburg' met als doel te komen tot een regionaal afgestemde woonzorgvisie.	**Gemeente** Corporatie Huurdersorganisaties			
3	Partijen vinden het belangrijk dat bewoners van Kerkrade kansen behouden op een goede passende woning en doorstroming binnen de eigen gemeente. Daarmee maken we ook passende woonruimte vrij voor andere woningzoekenden. Afgelopen jaren (2022-2023) wezen corporaties via Thuis in Limburg ruim 56% van de voor verhuur vrijkomende woningen toe aan bewoners van Kerkrade. Corporaties spannen zich in dit te continueren binnen de wettelijke kaders. Voor nieuwbouw bewaken corporaties daarom dat in 2024 tenminste 50% van de op te leveren nieuwbouwhuurwoningen zullen worden toegewezen aan woningzoekenden die woonachtig zijn in Kerkrade. Corporaties maken de realisatieciijfers inzichtelijk.	**Gemeente** **Corporatie** **Huurdersorganisaties**			

Vervolg afspraken wonen, zorg en maatschappelijke doelgroepen

4.1	Sinds 01-01-2020 is Housing Parkstad gewijzigd in het Loket Housing. Naast de huisvesting van mensen die uitstromen vanuit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen (voormalig Housing Parkstad) zijn hierin nu ook de ZMP-ers, Housing First en diverse tijdelijke projecten ondergebracht. Uitvoering van Loket Housing vindt plaats door Levanto. Afspraken over het aantal beschikbaar te stellen woningen en de verdeling naar corporaties in Parkstad, worden jaarlijks gemaakt tussen het Regionaal Overleg Woningcorporaties en het Housing Loket. Voor 2024 is de huisvesting van 120 kandidaten via het Loket Housing begroot voor de regio Parkstad Limburg.	**Corporaties**	
4.2	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. Het huisvesten van vergunninghouders is één van de kerntaken van de corporaties. Corporaties dragen bij aan de realisatie van de taakstelling. Hiervoor stellen corporaties in beginsel maximaal 10% van de voor verhuur vrijkomede woningen met een huurprijs tot de 2e aftoppingsgrens beschikbaar. Bij dreigende overschrijding van deze 10% treden gemeente en corporaties in overleg.	**Gemeente** Corporaties	**Taakstelling en verdeling Kerkrade:** Eerste helft 2024: 48 vergunninghouders Tweede helft 2024: Nog niet vastgesteld **Verdeling corpo's naar rato bezit:** HEEMwonen 65% Wonen Limburg: 10% Wonen Zuid: 25%
4.3	Kerkrade heeft een opgave voor de realisatie van 4 Skaeve Huse. In 2022 heeft het college een locatiebesluit hierover genomen. Bij de planuitwerking blijkt dat er sprake is van onvoorziene omstandigheden zoals bodemverontreiniging. Dat heeft geleid tot verder onderzoek van de locatie en daardoor vertraging van het project. De gemeente wil in 2024 een definitief besluit nemen.	**Gemeente** Corporaties	
4.4	Onderdeel van de landelijke prestatieafspraken is "Een thuis voor iedereen". Binnen dit programma brengen gemeenten (in samenspraak met corporaties en huurdersorganisaties) de (wettelijke) aandachtsgroepen in beeld die zelfstandig minder kansen op de woningmarkt hebben dan reguliere woningzoekenden. De gemeente Heerlen neemt in de ontwikkeling van dit programma een koplopersrol. Kerkrade participeert in het Koplopersproject en werkt via deze weg mee aan de regionaal op te stellen woonzorgvisie, huisvestingsverordening en regionale urgentieregeling.	**Gemeente** Corporatie Huurdersorganisaties	
4.5	Steeds meer huurders maken gebruik van een scootmobiel. Daarnaast wordt de regelgeving t.a.v. de inrichting van gemeenschappelijke verkeersruimten (brandveiligheid & obstakelvrije vluchtwegen) naar verwachting in 2024 aangescherpt. Daarmee ligt er een noodzaak tot de realisatie van voldoende en veilige scootmobielplekken. Corporaties geven aan dat daarbij een relatie ligt met gemeentelijke beleid o.a.: realisatie op gemeentegrond, afstemming met veiligheidsregio, betiteien van scootmobielplekken als collectieve voorziening en verifiëren van beschikbaarheid van een scootmobielplek door de WMO-consulent voor afgifte van een indicatie. In het eerste kwartaal van 2024 zullen gemeente en corporaties deze problematiek bespreken met als uitgangspunt te komen tot oplossingen.	**Gemeente** Corporaties	

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. Met het begrip leefbaarheid wordt aangegeven hoe aantrekkelijk en/of geschikt (dus het oordeel over en de waardering voor) een gebied of gemeenschap is om er te wonen, of te werken. Iedereen ervaart dit anders. Als we praten over leefbaarheid dan hebben wij het vooral over de nadruk op (het gebrek aan) gemeenschapszin en veiligheid, daarnaast ook over (het gebrek aan) voorzieningen. In een leefbare wijk of buurt sluit de woon-/werkomgeving dus goed aan bij de wensen en behoeften van de mensen die er wonen en/of werken. De beleving van de bewoners staat daarbij centraal. 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.

Vier belangrijke thema's die van invloed zijn op de leefbaarheid van de woonomgeving zijn;
(1) de fysieke kenmerken van de woonomgeving; (2) de sociale kenmerken van de woonomgeving; (3) overlast en (4) veiligheid.

5.1	Binnen de coalitie Kerkrade West werken partners samen aan een nieuwe wijkaanpak. Daartoe richten zij zich samen op het verbeteren en verbinden van de leefbaarheid, veiligheid, welzijn en zorg. In 2024 werkt de coalitie aan de inhoudelijke versterking en daarmee aan de verbinding met de buurten en bewoners. Partijen beoordelen de leermomenten en de wijze waarop aanpak ook kan uitgroeien en gedijen in andere wijken. Onderdeel van deze aanpak zijn ook afspraken rondom gegevensdeling (bv rondom overlast).	HEEMwonen Gemeente Huurdersorganisatie(s) Meander
5.2	De gemeente past bij geconstateerde hennepteelt of drugshandel het Damoclesbeleid toe. Corporaties treden streng op tegen drugshandel en hennepteelt. 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. Aan het einde van het jaar maken de gemeente en de corporaties het aantal ontruimingen en woningsluitingen op grond van drugshandel of hennepteelt inzichtelijk.	Corporaties Gemeente
5.3	Integrale wijkaanpak Rolduckerveld: Gemeente, Wonen Zuid en HEEMwonen werken de komende 10 jaar samen met de bewoners aan de integrale aanpak van het plangebied Rolduckerveld. Onze ambities en afspraken zijn vastgelegd in (o.a.) de gebiedsvisie Rolduckerveld, de (herziene) samenwerkingsovereenkomst en een Anterieure Overeenkomst per deelgebied. Naast de transitie van het woningaanbod, werken we aan duurzaamheid, toegankelijkheid en de sociaal economische structuurversterking van een van de meest kwetsbare wijken in Parkstad.	Gemeente Wonen Zuid Heemwonen

Vervolg leefbaarheid

5.4	Gemeente Kerkrade en HEEMwonen werken in het kader van de Regiodeal 2.0 samen aan de wijkaanpak Kerkrade Oost (gebied Rolduckerveld tot Bleijerheide). De wijkenaanpak is gericht op de brede welvaart: het verbeteren van de leefbaarheid, veiligheid en woningvoorraad. De propositie voor de Regiodeal is ingedlend. Partijen werken samen aan de uitwerking en concretisering.	**HEEMwonen** **Wonen Zuid (Rolduckerveld)** **Gemeente**	
5.5	Samen werken we aan het terugdringen van overlast in de wijken om de leefbaarheid te verbeteren en de veiligheid te vergroten. Dit kan bijvoorbeeld door gebruik te maken van instrumenten als waarschuwingsbrieven, stopgesprekken, huur rechterlijke gedragsaanwijzingen, toepassing Wet aanpak Woonoverlast. Samen werken we aan de resultaten zoals opgesteld in het Integraal Veiligheidsplan.	**Gemeente** **Corporaties**	
5.6	Ook in 2024 blijven we buurtbemiddeling inzetten bij woonoverlast. Buurtbemiddeling is een eerste, van succesvolle manier om beide partijen weer met elkaar in gesprek te krijgen. Waardoor verdere escalatie voorkomen wordt.	**Gemeente** Corporaties Huurdersorganisaties	
5.7	Gemeente Kerkrade zet in op verbeteren van de leefbaarheid. Eind 2023 is de gemeenteraad van Kerkrade geïnformeerd over het onderzoek naar sturingsinstrumenten om de woningmarkt en leefbaarheid in Kerkrade te verbeteren. Dit heeft geleid tot een gemeentelijk pilotproject 'Sociaal veilig', waarbij actief wordt ingezet op toezicht, controle en handhaving van illegale bewoning. Hierbij zal waar nodig samenwerking worden gezocht met de corporaties.	**Gemeente** Corporaties	
5.8	We streven naar een evenwichtige opbouw van de wijken met een vitale mix van bewoners. Als de leefbaarheid en sociale draagkracht in een complex onder druk staan kan het wenselijk zijn vrijkomende sociale huurwoningen gerichter toe te wijzen. De woningcorporaties in Parkstad hebben hiervoor het gezamenlijke beleidskader Maatwerktoewijzen opgesteld. Corporaties bespreken complexen die hiervoor mogelijk in aanmerking komen en het beoogde doel met gemeente en huurdersorganisaties en leggen complexen waar maatwerktoewijzen wordt toegepast, vast in de prestatieafspraken. In Kerkrade is reeds een aantal jaar het volgende complex gelabeld voor maatwerktoewijzen: • Rolduckerveld 200 hoogbouwappartementen businesscase Zonstraat (Wonen Zuid)	**Gemeente** Corporaties Huurdersorganisaties	

Samenwerking
en informatie uitwisseling

6.1	**We informeren elkaar elk jaar over:** • De corporaties delen elk jaar gegevens over hun vastgoedvoorraad en ontwikkeling langs de thema's (beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en zorg/ouderen). De corporaties brengen deze cijfers samen in de module Regio-SVB van het GIS-systeem Woonatlas Limburg (Etil) • De 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 ontruimingen op grond van huurachterstand inzichtelijk. • Gemeente informeert de corporaties over het Woonoffenslef. • Gemeente informeert de corporaties over de taakstelling en voortgang huisvesting vergunninghouders.	**Gemeente** **Corporaties** Huurdersorganisaties	
6.2	**Gemeente, corporaties en huurdersorganisatie volgen het proces voor het maken van prestatieafspraken conform de gewijzigde Woningwet.**	**Corporaties** **Gemeente**	
6.3	Er is behoefte om meer inzicht te krijgen in het aantal mensen dat door een sociale situatie of een medische situatie met spoed op zoek is naar een andere woning. Corporaties zijn aan de slag met monitoring van hun toewijzingssystematiek. Met name van die toewijzingen welke op grond van bemiddelingsredenen tot stand komen. Daarbij is het streven om bemiddelingsredenen op een eenduidige wijze van elkaar te scheiden en te definiëren als gezamenlijke corporaties binnen TIL. De reden daartoe is m.n. om eenduidig te kunnen rapporteren en de differentiatie in de wijken te monitoren.	**Corporaties** Gemeente	

Ondertekening

Over de hierna volgende prestatieafspraken hebben d.d. 15-12-2023 te Kerkrade overeenstemming bereikt:

Gemeente Kerkrade

[redacted]

T. Weijers, wethouder

Gemeente Kerkrade

[redacted]

J. Paas, wethouder

HEEMWONEN

[redacted]

L van Beek., bestuurder

wonen limburg

[redacted]

G. Peeters, bestuurder

WONEN ZUID

[redacted]

R. Testroote, bestuurder

Stichting Huurdersbelangen Zuid Limburg

[redacted]

M. Plag, voorzitter

Huurdersvereniging Kerkrade

[redacted]

M. Hagen Voorzitter

HWZ
Huurdersraad
Wonen Zuid
Op het Zuiden

[redacted]

R. Sulmann secretaris-penningmeester

Door corporaties genoemde projecten en bijhorende investeringen zijn onder voorbehoud van goedkeuring door hun toezichthoudende organen en verkrijging van borging door het WSW.

Bijlage

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 nà overleg met bewoners en huurdersorganisaties. Alsdan wordt ook het sociaal plan van toepassing. Daadwerkelijke sloop wordt uitgevoerd nadat planvorming en RO-procedure voor de voorgenomen nieuwbouwontwikkeling genoegzaam is afgerond.
Verkoop	Genoemde aantallen te verkopen woningen betreffen een indicatieve prognose van het in de betreffende jaarschijf verwacht aantal te verkopen woningen in het DAEB-segment. Het werkelijk aantal te verkopen woningen is o.a. afhankelijk van vrijkomend aanbod en marktvraag. Het aantal verwacht te verkopen woningen is onderdeel van een concern brede verkoopdoelstelling en kan in de realisatie in aantal per gemeente afwijken.
Aankoop	Genoemd aantal aan te kopen woningen betreft een indicatieve prognose van het in de betreffende jaarschijf verwacht aantal aan te kopen woningen. De aankoop van woningen is gericht op de realisatie van overeengekomen (gezamenlijke) aankoopprojecten op basis van maatschappelijke doelstellingen. Het werkelijk aantal aan te kopen woningen is mede afhankelijk van vrijkomend aanbod en marktontwikkelingen.
Onderzoek	Genoemd zijn het aantal woningen waarvoor in het prestatiejaar onderzoek plaats vindt naar de toekomstige transitiestrategie. Dit kan ook onderzoek zijn naar een integrale buurt- of wijkaanpak. Nadat onderzoek is afgerond wordt een definitieve transitiestrategie aan het complex toegekend (Sloop-nieuwbouw, renovatie, onderhoud-doorexploiteren, verkoop etc.)

Toelichting op gebruikte afkortingen voor woningtypologie (thema Beschikbaarheid):

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

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

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

DAEB-toewijzen:	Momenteel gelden de volgende 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 het percentage voor vrije toewijzing van 7,5% te verruimen naar 15%. Een afspraak over verruiming naar 15% geldt op gemeenteniveau.
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.

Bijlage vervolg

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

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
Geliberaliseerd	Boven liberaliseringsgrens	Inkomen boven DAEB-grens

Wettelijke inkomensgrenzen passend toewijzen doelgroep van beleid per 01-01-2023 (thema Betaalbaarheid):

Huurtoeslaggerechtigd inkomen: 1-persoons huishouden max. € 44.000,- en 2- en meerpersoons huishoudens max. € 40.500,- en een vermogen van € 36.952,- alleenstaand en € 73.904,- met toeslagpartner

DAEB-inkomensgrens gewijzigde woningwet: 1-persoons huishouden max. € 47.699,- en 2- en meerpersoons huishoudens max. € 52.671,-

Kaders Huurbeleid vanuit landelijke PA: Uitgangspunten zijn dat de voorraad huurwoningen met een huurprijs tot 550,- tenminste gelijk blijft en dat de omvang van de sociale huursector in totaal groeit, met een streven van 30% sociale huur per gemeente. De jaarlijkse huurstijging is in 2024 gekoppeld aan de gemiddelde CAO-loonstijging.

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. NB: de term BENG wordt vervangen door ZEZ (Zeer Energie Zuinig)
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. Bijv.: Met het slopen van een woning met label F en 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. In 2028 moeten alle woningen met energielabels E, F of G gesaneerd zijn, m.u.v. woningen met een monumentale status en woningen die dan minnen 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. Vanaf 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 corpopratiewoningen. Corporaties fungeren als startmotor bij de transitie van gas naar andere warmtebronnen in woningen.
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.

Overzicht van toegankelijkheid woningvoorraad volgens BAT-methodiek (thema Wonen met Zorg):

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

Bijlage: Landelijke prestatieafspraken

Landelijke prestatieafspraken

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

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

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

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

Wonen met zorg:
- Gemeente is verplicht een woonzorgvisie op te stellen in 2023 (+vastgestelde hebben vanaf 2024)
- Zorg en welzijnsorganisaties betrekken bij prestatieafspraken
- Corpo's landelijk: 50.000 extra eenheden geclusterde woonvormen in 2030
- Corpo's landelijk: jaarlijks 40 mio investeren in levensloopgeschikt maken
- Landelijk kader gericht op doorstroming ouderen

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

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

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

Bijlage: Planning buurtgerichte aanpak uit de Transitievisie Warmte

Tabel 3: *Planning buurtgerichte aanpak*

Buurt	Aantal woningen	Voorkeur technische maatregel	Utiliteiten	Aantal equivalenten	(Bekend) aantal te isoleren woningen (E,F,G)	Start proces opstellen uitvoerings-plan
Nulland	1474	All-electric / hybride	389	1634	131	2024
Bleijerheide	2297	All-electric / hybride	480	2472	340	2024
Rolduckerveld	1376	All-electric / hybride	252	1715	437	2026
Hopel	1020	All-electric / hybride	72	1055	99	2027
Erenstein	921	All-electric / hybride	166	1009	135	2027
Holz	1245	All-electric / hybride	285	1478	239	2028
Kerkrade-Centrum	2714	All-electric / hybride	592	4198	411	2029
Totaal buurten	11047		2.236	13.561	1792	
Totaal Kerkrade	23736		4087	29206	3105	

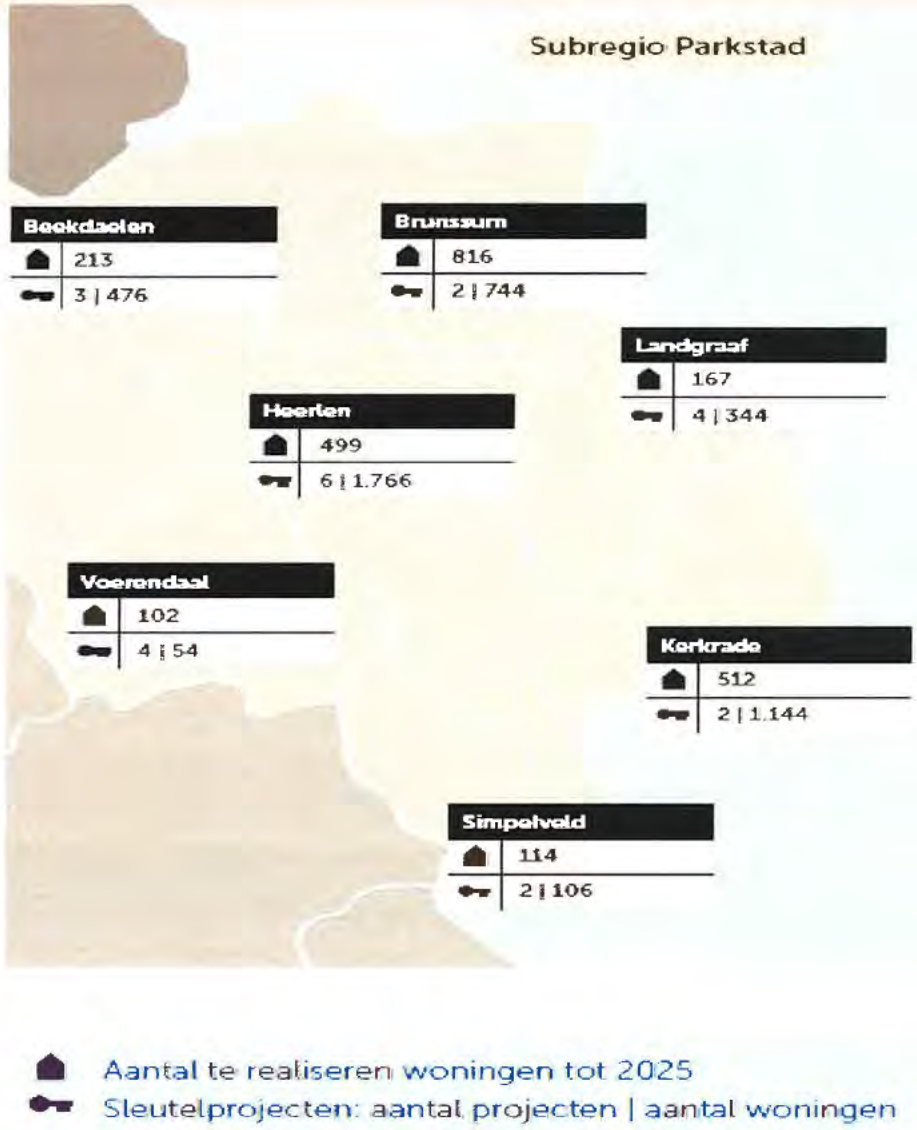
Bijlage: Woondeal Limburg

In de Woondeal Limburg d.d. 9 maart 2023 zijn de Nationale Prestatie Afspraken en het Limburgse "bod" nader uitgewerkt. Door de stadsregio Parkstad Limburg is de ambitie voor de bouw van minimaal 6.775 woningen tot en met 2030 opgevoerd in deze woondeal. Hiervan zijn minimaal 2.430 sociale huurwoningen en 2.020 woningen voor midden inkomens (koop < euro 355.000,- en huur < euro 1.000,--.
Met deze woondeal ontstaat een extra impuls om de woningbouwproductie binnen Parkstad en dus ook Kerkrade te versnellen.

Daarnaast wordt ingezet op de realisatie van 375 flexwoningen, 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 boogde kwaliteit en kwantiteit aansluit bij de behoefte en past binnen de kaders van de lokale woonvisie. Indien nodig kunnen plannen dan eventueel nog wijzigingen cq 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 Kerkrade geldt dat wij als gemeentelijk aandeel 1.250 nieuwe woningen leveren aan de regionale opgave.



Aantal te realiseren woningen tot 2025
Sleutelprojecten: aantal projecten | aantal woningen