

stec  
groep

# Sprong naar een krachtige toekomst

Jaarschijf prestatieafspraken 2024

Gemeente Heerlen  
28-02-2024

# Wonen in: Gemeente Heerlen 2024

55

Het voornemen is om 55 woningen dit jaar te verkopen om investeringsvolume vrij te maken



**Duurzaamheid**  
**Verbeteren**  
**Energie labels**

**1.581**



De woningmarkt wordt toegankelijker doordat we de inkomensgrens verhogen.

## Betaalbaarheid

Het huurbeleid streeft naar een lagere huur, financiële ruimte, keuzevrijheid en een woningvoorraad in verschillende prijsklassen.



Er is meer aandacht voor kwetsbare doelgroepen

## Wonen



**245 woningen**  
**Renovatie**

Verdeeld over  
10 complexen

## Sociaal maatschappelijk

Het zorgvuldig bijstaan van woningzoekenden zorgt voor een betere matching en spreiding van het aantal woningzoekenden.

## Zorgbehoeften



Het BAT resultaat geeft input voor het actualiseren en uitvoeren van programma's die gericht zijn op zorggeschikt wonen.

## Leefbaarheid

Gebiedsgericht samenwerken ter bevordering van de:

- draagkracht in de wijk
- sociaaleconomische structuur
- woonomgeving



# 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 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. Daarbij voldoen de woningcorporaties aan de eisen van passend toewijzen, maar blijven we samen met gemeente en huurders oog houden wat nodig is in buurten en wijken en voor kwetsbare doelgroepen.

# Beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie



Als woningmarkt partners zetten corporaties en gemeente gezamenlijk in op versnelling van de bouwproductie in 2024, teneinde de doelstellingen uit de Woondeal te behalen, en voor te sorteren op de flink hogere ambitie die Heerlen heeft om nieuwbouw te realiseren.

Naast sociale huurwoningen gaat het ook om het realiseren van middenhuurwoningen door corporaties. Hierbij hebben we er oog voor dat niet iedere corporatie (na rato) evenveel middenhuurwoningen zal kunnen toevoegen.

In 2024 werken we nauw samen in het Koplopertraject Huisvesting Aandachtsgroepen.

Als woningcorporaties die actief zijn in Heerlen en de bredere stadsregio Parkstad zetten we in op het in 2024 opstellen van een gefundeerde basis voor de regionale wensportefeuille.

In het eerste bestuurlijk overleg in 2024 worden jaarverslag 2023/jaarplan 2024 ten aan zien van de woonruimteverdeling vastgesteld.

# Beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie

## 1.1 Nieuwbouw









Slakhorst	147 woningen	EGW, EGW-levensloopbestendig	88 BAT-0 59 BAT-2	53 1 <sup>e</sup> aftop 32 2 <sup>e</sup> aftop 23 geliberaliseerd 29 middenhuur	Woonpunt
MSP	25 woningen	25 appartementen/zorgwoningen	25 BAT-3/4	25 tot aan de liberalisatiegrens	Woonpunt
Aldenhofpark/Beemdenborg, Hoensbroek	24 woningen	24 appartementen met lift	BAT 3	Tot aan de liberalisatie grens	Vincio Wonen
Centrum, Schinkel, Geerstraat	108 woningen	108 appartementen met lift	108 BAT-2	Circa 98 Duur, circa 10 geliberaliseerd	Wonen Zuid

## 1.1 Nieuwbouw



Sporsingel 43 – 46c	20 woningen	MGWmL	BAT 2	Tot liberalisatie	Wonen Limburg
Burgemeester Gijzelslaan	24 woningen	MGW	BAT 0-2	Vrij (middenhuur)	Wonen Limburg
Aldenhofpark, Hoensbroek	+65 woningen	MGWmL EGW Zorg	BAT 0-2	Tot liberalisatie en vrij	Wonen Limburg
Dr. Jaegerstraat	13 woningen	EGW	BAT 0	Tot liberalisatie	Wonen Limburg
Doorstroomwoningen	20 woningen	EGW	BAT-1	2 <sup>e</sup> aftop, tot liberalisatie	Wonen Limburg

## 1.2 Sloop

					
Onbekend	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Vincio Wonen
Mesdagstraat	72 woningen	72 appartementen zonder lift	BAT-0	Goedkoop/betaalbaar	Weller
SlakHorst	167	Start sloop van 167 woningen	BAT-0	Variërend 1 <sup>ste</sup> aftop en 2 <sup>de</sup> aftop	Woonpunt







## 1.3 Renovatie



Paadweg	Samenvoegen duplexwoningen naar 9 gezinswoningen	17 woningen	BAT 1	2e aftoppingsgrens (4) en liberalisatiegrens (13)	Woonpunt
Vijgenweg	18 woningen	18 meergezinswoningen	BAT-0	Betaalbaar	Weller
Keerweg	8 woningen	8 eengezinswoningen	BAT-0	Betaalbaar /middenhuur	Weller
Caumerboord	36 woningen	36 eengezinswoningen	BAT-0	Betaalbaar /middelduur	Weller
Corisbergweg	2	Eengezinswoningen	BAT-0	Gemengd	Weller



### 1.3 Renovatie





					
De Dem, Prof. Debijestraat e.o., Hoensbroek	68 woningen	68 EGW	BAT 0	2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens / liberalisatiegrens	Vincio Wonen
Meezenbroek, Thorbeckestraat e.o. Heerlen	50 woningen	50 EGW	BAT 0	2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens/libera lisatiegrens	Vincio Wonen
Vrieheide	25 woningen	25 EGW	BAT 0	Tot liberalisatie grens	Wonen Limburg
Saffierflat (hoek Saffierstraat- Sittarderweg-Diamantstraat)	23 woningen	Appartementen met en zonder lift	BAT 2 (19) BAT 0 (4)	2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	Wonen Limburg
Vrieheide (ingepond)	6 woningen (van de 25)	Eengezinswoningen	Onbekend	Gemengd	Weller
Saffierflat (hoek Saffierstraat- Sittarderweg-Diamantstraat)	23 woningen	MGW MGWmL	BAT 2 (19) BAT 0 (4)	2 <sup>e</sup> aftop. tot liberalisatie	Wonen Limburg

## 1.4 Verkoop








Onbekend	38 VHE	Vincio Wonen beschikt momenteel over een verkoopvijver (gespikkeld bezit) van 23 VHE welke in 2024 getracht wordt te verkopen. Verder staan 2 complexen (9 vhe en 6 vhe) gelabeld om te verkopen in 2024.	Vincio Wonen
GMS	3 (van de 7)	Verkoop reduceren versnipperd bezit	Weller
Geen	Geen	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 en de huurdersorganisatie.	Wonen Limburg
Onbekend	14 woningen	Woonpunt verkoopt de komende tien jaar ca. 14 woningen. Het gaat o.a. om woningen die onderdeel uitmaken van een VVE waarin Woonpunt geen meerderheidsaandeel heeft en om woningen die onderdeel uitmaken van een complex dat grotendeels reeds verkocht is. Hiermee optimaliseren we het beheer. Uiteraard verkoopt Woonpunt alleen als dit past binnen de samenstelling en leefbaarheid van de buurt.	Woonpunt
Geen	Geen	Wonen Zuid verkoopt in principe geen sociale huurwoningen. Voor heel Wonen Zuid is in 2024 de verkoop van circa 5 woningen begroot. In Heerlen verwachten wij in 2024 géén woningen te verkopen. Om moverende redenen kan incidenteel een verkoop van een (vrijgekomen) woning voorkomen.	Wonen Zuid

## 1.5 Aankoop (inponden)

			
Onbekend	Onbekend	We erkennen de waarde en potentie van inponding voor bepaalde situaties en kunnen dit nader onderzoeken in samenwerking met relevante stakeholders. Het is echter belangrijk om realistisch te zijn over onze mogelijkheden en prioriteiten, en ervoor te zorgen dat we financieel stabiel blijven en onze bestaande verplichtingen kunnen nakomen.	Vincio Wonen
Vrieheide	Onbekend	Inponden (onderzoek mogelijke uitbreiding) en verduurzaming particuliere woningen.	Weller
Indien van toepassing	Onbekend	Wonen Limburg committeert zich om, in gevallen waar dit strategisch bijdraagt aan de integrale ontwikkeling van wijken, woningen of complexen, een inpondingsbeleid te hanteren. Dit zal met name gelden binnen de kaders van regiodeal- en volkshuisvestingsfondsprojecten, specifiek in de wijken GMS en Vrieheide.	Wonen Limburg
Mariagewanden	Onbekend	In het kader van de Regiodeal gaat Woonpunt de woningen van de Kleine Kasteelbuurt inponden en 3 panden van de hoofdstaat west aankopen en verbouwen tot appartementen.	Woonpunt
Indien van toepassing	Geen	Als door verloederding in kwetsbare delen van het koopsegment de leefbaarheid van een buurt of wijk ernstig onder druk staat of de herontwikkeling van de buurt in de weg staat, kan het verwerven van deze koopwoning een oplossing zijn. Als dit past binnen de kaders van de woningwet, aantoonbare bijdrage levert aan het verbeteren van de leefbaarheid en maatschappelijk te verantwoorden is, kopen wij particulier bezit aan. Dat doen wij altijd op basis van een projectbesluit. In Heerlen hebben we geen vastgestelde aankoopprojecten.	Wonen Zuid

## 1.6 Onderzoek







					
Parcstaete (nieuwbouw)	101 (50 huur en 51 koop)	101 appartementen met lift	BAT-1	Betaalbaar	Weller
De Wieer (Heerlerheide)	60	60 appartementen zonder lift	BAT-0	Betaalbaar	Weller
Anjelierstraat (Vrieheide)	53	53 appartementen zonder lift	BAT-0	Betaalbaar	Weller
Sponserf (Heerlerbaan)	96	96 eengezinswoningen	BAT-0	Betaalbaar/ middelduur	Weller
Caumerboord (Heerlerbaan)	8	8 eengezinswoningen	BAT-0	Middelduur	Weller

## 1.6 Onderzoek









Rozestraat	27	27 appartementen met lift	BAT-3	Betaalbaar	Weller
Rozestraat (Vrieheide)	27	27 appartementen zonder lift	BAT-0	Betaalbaar	Weller
Vorstenstraat (Eikenderveld)	30	30 eengezinswoningen	BAT-0	Goedkoop/betaalbaar	Weller
Karmelstraat (Heerlerbaan)	96	96 appartementen met lift	BAT-1	Betaalbaar	Weller
Caumerboord (Heerlerbaan)	2	2 appartementen zonder lift	BAT-0	Betaalbaar	Weller
Bradleystraat (Heerlerbaan)	16	16 eengezinswoningen/patio	BAT-0	Goedkoop/betaalbaar	Weller
Rozestraat (Vrieheide)	24	24 eengezinswoningen/patio	BAT-0	Goedkoop/betaalbaar	Weller
Vijgenweg/Oude Kerkstraat (GMS)	30	30 meergezinswoningen zonder lift	BAT-0	Betaalbaar	Weller







## 1.6 Onderzoek

					
De Hees, Aarveld, Catullusstraat e.o. Onderzoek naar transitiestrategie	96	96 appartementen zonder lift	96 BAT-0	96 Betaalbaar 1	Wonen Zuid
De Hees, Aarveld Ulpinusstraat e.o. Onderzoek naar transitiestrategie	48	48 appartementen zonder lift	48 BAT-0	48 Betaalbaar 1	Wonen Zuid
De Hees Aarveld Ovidiusstraat e.o. Onderzoek naar transitiestrategie	30	30 appartementen zonder lift	30 BAT-0	30 Betaalbaar 1	Wonen Zuid
De Hees, Aarveld Liviusstraat e.o. Onderzoek naar transitiestrategie	12	12 appartementen zonder lift	12 BAT-0	12 Betaalbaar 1	Wonen Zuid
De Hees, Douve Weien, A. Fokkerstraat e.o. Onderzoek naar transitiestrategie	36	36 appartementen zonder lift	36 BAT-0	36 Betaalbaar 1	Wonen Zuid
De Hees, Douve Weien, Wijnmalenstraat e.o. Onderzoek naar transitiestrategie	66	66 appartementen zonder lift	66 BAT-0	66 Betaalbaar 1	Wonen Zuid

## 1.6 Onderzoek







						
De Hees, Douve Weien A. Fokkerstraat e.o Onderzoek naar transitiestrategie	48	48 appartementen zonder lift	48 BAT-0	48 Betaalbaar 1	Wonen Zuid	
De Hees, Douve Weien, v W. Poelmanstraat Onderzoek naar transitiestrategie	48	48 appartementen zonder lift	48 BAT-0	48 Betaalbaar 1	Wonen Zuid	
De Hees, Douve Weien, v W. Poelmanstraat Onderzoek naar nieuwbouwontwikkeling Voormalige locatie ploflat	18	18 appartementen zonder lift	18 BAT-0	18 Betaalbaar 1	Wonen Zuid	
De Hees, Douve Weien, Soesterbergstr. Onderzoek naar nieuwbouwontwikkeling	8	8 nnb	8 nnb	8 nnb	Wonen Zuid	
Molenberg, Hofstaete Onderzoek naar renovatieprogramma	67	67 appartementen met lift	67 BAT-2	64 Betaalbaar 1 3 Betaalbaar 2	Wonen Zuid	
Molenberg, Hofstaete Onderzoek naar nieuwbouwontwikkeling	pm	Pm appartementen boven commerciële ruimte	pm	pm	Wonen Zuid	
Beersdalweg	2	2 Skilpod woningen	2 BAT-0	2 nnb	Wonen Zuid	

## 1.6 Onderzoek







					
Versliënbosch (start plan van aanpak)	293 woningen	293 EGW	BAT 0	150 1 <sup>e</sup> aftop 40 2 <sup>e</sup> aftop	Woonpunt
Slotstraat/Burchtstraat/Hoofdstraat Kleine Kasteelbuurt	14 woningen	14 EGW	BAT 0	1 <sup>e</sup> aftop. grens	Woonpunt
Marktgravenstraat/Wingerdweg e.o. Grote Kasteelbuurt	99 woningen	99 EGW	BAT 0	1 <sup>e</sup> aftop. grens	Woonpunt
Grondposities in samenwerking met gemeente Heerlen onderzoeken. Voltastraat in combinatie met nieuwbouw Emmastraat. Marktgravenstraat in combinatie met Grote Kastelen Buurt. Bongardpark.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	Woonpunt
Passart, Acasiastraat e.o.	159 woningen	EGW	BAT 0	Kwaliteitskortingsgrens (19) 1 <sup>e</sup> aftop. grens (120) 2 <sup>e</sup> aftop. grens (14) liberalisatiegrens (9)	Woonpunt



## 1.6 Onderzoek

					
Meezenbroek / Masterplan Heerlen	90 woningen	EGW	BAT 0	2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens / liberalisatiegrens	Vincio Wonen
Grasbroek / Sittarderweg Heerlen	24 woningen	EGW	BAT 0	Betaalbaar	Vincio Wonen
Beersdal/Roerstraat	50 woningen	EGW	BAT 0	Betaalbaar	Vincio Wonen
Schaesbergerveld/Leenhofstraat	24 woningen	EGW	BAT 0	Betaalbaar	Vincio Wonen
Rennemig / Ir. Bogaertstraat	45 woningen	Appartementen zonder lift	BAT 0	Betaalbaar	Vincio Wonen

## 1.6 Onderzoek

					
Geerstraat-Schakelweg	59	Appartementen met lift	BAT 2+	Tot liberalisatiegrens	Wonen Limburg
Tarsicius Heerlen	Onbekend	Appartementen met en zonder lift	BAT 2+	2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	Wonen Limburg
DSM kantoor Heerlen	Onbekend	Appartementen met en zonder lift	BAT 2+	Onbekend	Wonen Limburg



1.7	→ De gemeente Heerlen faciliteert één aanspreekpunt per project en monitort de opvolging.	Woningcorporaties Gemeente Heerlen	
1.8	→ We willen het gesprek starten over de aanpak van de grondgebonden woningen in Heerlerbaan waar het komende decennium op een nieuwe manier naar de wijk gekeken zal moeten worden. Deze aanpak kan de kwaliteit van de wijk enorm verhogen, maar zal zonder landelijke middelen niet te realiseren zijn. Additionele initiatieven vragen om additionele middelen. Wij verwachten dat de gemeenten en betrokken woningcorporaties daar samen in optrekken.	Weller Woningcorporaties Gemeente Heerlen	
1.9	→ De partijen onderzoeken gezamenlijk hoe flexwoningen kunnen bijdragen aan de oplossing van huisvestingsuitdagingen, waarbij gestreefd wordt naar een geïntegreerde benadering van diversiteit in het woningaanbod	Woningcorporaties Gemeente Heerlen	
1.10	→ Implementatie wijkontwikkelingsplan Vrieheide. Versliënbosch wordt als onderdeel plan van aanpak gemaakt voor bewoners en Roló.  Start wijkontwikkelingsplan voor Kasteelkolonie en hoofdstraat west en omgeving.	Woonpunt Woningcorporaties Gemeente Heerlen	
1.11	→ Gemeente en Wonen Zuid werken samen in de integrale wijkontwikkeling De Hees. Structureel ambtelijk en bestuurlijk overleg hierover is in 2023 ingericht. Partijen continueren overleg en samenwerking in 2024. Wonen Zuid doet in 2024 onderzoek naar de aanpak van ruim 480 woningen en stemt de voorgenomen programmatische aanpak af met de gemeente. De gemeente neemt haar rol in de voor de herstructurering benodigde bestemmingsplanwijziging en omgevingsvergunningen.	Wonen Zuid Gemeente Heerlen	
1.12	→ Wonen Limburg en de gemeente onderzoeken samen de mogelijkheden over de herontwikkeling van het Willemskwartier (Sittarderweg e.o.) en maken afspraken over de uitvoering van gebiedsontwikkeling van deze nieuw te bouwen buurt voor bewoners en ondernemers naast het Maankwartier en tussen Spoorsingel-Kemkensweg-Willemstraat. Op basis van het <i>Wijkontwikkelingsplan GMS</i> en de <i>Visie Stationsgebied Heerlen</i> , komen de gemeente en Wonen Limburg tot gezamenlijke afspraken en fasering voor de verdere uitvoering van deze gebiedsontwikkeling, waarbij aansluiting op de omliggende ruimtelijke ontwikkelingen voorwaardelijk zal zijn.	Wonen Limburg Gemeente Heerlen	






1.13	→ De partijen zullen gezamenlijk de parkeernorm bij nieuwbouw van sociale huurwoningen onderzoeken, om waar mogelijk een omlaag aangepaste norm vast te stellen die aansluit bij de behoeften van onze bewoners.	Woningcorporaties Gemeente Heerlen Huurdersorganisatie	
1.14	→ Gezamenlijk zullen de partijen de definitie van groepen in het kader van taakstelling voor urgenten onderzoeken, zodat heldere criteria kunnen worden opgesteld en effectief kan worden ingespeeld op de diverse huisvestingsbehoeften binnen onze gemeenschap. Denk aan woonruimteverdeling van urgenten. Ook monitoren we de effecten van doelgroepenverordening en huisvestingsverordening gericht op de particuliere voorraad.	Woningcorporaties Gemeente Heerlen Huurdersorganisatie	
1.15	→ Er komt een behoefteonderzoek, basisonderzoek en er wordt een stuk ambitie vanuit het college meegenomen hoe er naar de toekomst gekeken wordt. Dit verversen we iedere twee jaar.	Woningcorporaties Gemeente Heerlen	
1.16	→ Om in de regio tot afspraken te komen over een betere verdeling van de sociale huurvoorraad ontwikkelen de Stadsregio Parkstad Limburg, gemeenten en woningcorporaties een 'streefbeeld van wijken'. De basis is een '0-meting' van de verdeling van de sociale huur in de regio. Deze 0-meting wordt in 2024 uitgevoerd.	Woningcorporaties Gemeente Heerlen	
1.17	→ De gemeente heroverweegt de sociale grondprijzen.	Gemeente Heerlen	
1.18	→ De gemeente Heerlen faciliteert en ondersteunt de realisatie van het Vincio Wonen Kwaliteitsplan waarvan het doel is de huurders kwalitatief goede woningen te bieden. Vincio Wonen informeert de gemeente Heerlen over de voortgang van het kwaliteitsplan.	Vincio Wonen Gemeente Heerlen	

# 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 de ontstane energiearmoede als gevolg van de gestegen energieprijzen.

			
2.1 →	De gemeente Heerlen en Vincio Wonen werken samen aan het bevorderen van de betaalbaarheid van het wonen in Heerlen, waarbij rekening wordt gehouden met de belangen van zowel huurders als verhuurders. Concreet onderzoeken ze hoe de woonlastenbenadering kan worden ingevuld. Ook continueren we de inzet voorzieningenwijzer. Vincio Wonen is voornemens om per 01-07-2024 een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren voor huishoudens met een hoger inkomen.	Vincio Wonen Gemeente Heerlen	
2.2 →	Gemeente en corporaties hebben in regionaal verband afspraken gemaakt over de inzet van het instrument de Voorzieningenwijzer. Voor Heerlen is de voorzieningenwijzer ingericht en bieden gemeente en woningcorporaties de voorzieningenwijzer in voorkomende gevallen actief aan huurders aan. Partijen brengen verslag uit van de behaalde resultaten. Op basis van de evaluatie 2023 is de Voorzieningenwijzer verlengd voor 2024.	Woningcorporaties Gemeente Heerlen Huurdersorganisatie	
2.3 →	Het tweehurenbeleid van Wonen Limburg wordt ook uitgebreid naar de nieuwbouwwoningen.	Wonen Limburg	
2.4 →	Gemeente, corporatie en huurdersorganisatie(s) kunnen in de prestatieafspraken overeenkomen gebruik te maken van de toegestane 7,5% extra ruimte om huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomengrens te kunnen huisvesten. Dit kan in Heerlen nodig zijn voor o.a. huisvesting van mensen die de sloopwoning moeten verlaten. Partijen spreken af dat corporaties gebruik kunnen maken van deze extra ruimte waardoor de vrije toewijzing uitkomt op maximaal 15% en de DAEB-toewijzingsnorm minimaal 85% bedraagt. Jaarlijks monitoren we hoe deze extra ruimte daadwerkelijk wordt benut, als onderdeel van de evaluatie van de jaarschijf-afspraken.	Woningcorporaties Gemeente Heerlen Huurdersorganisatie	



<p>2.5</p>	<p>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 (concretere) huurstijging van:</p> <p>Corporaties kunnen per 01-7-2024 een inkomensafhankelijke huurverhoging voor huishoudens met een hoger inkomen doorvoeren. Wonen Zuid, Woonpunt en Wonen Limburg hebben in 2024 géén voornemens gebruik te maken van deze mogelijkheid.</p>	<p>Wonen Zuid CAO index – 1,4% Wonen Limburg CAO index – 0,5% Weller CAO index – 0,5% Vincio CAO index – 0,5%</p>	
<p>2.6</p>	<p>Nu het Rijk de huurverhogingsuitgangspunten bekend heeft gemaakt en als de corporaties hun huurbeleid 2024 afgerond hebben, zullen de huurdersorganisaties het initiatief nemen om met ondersteuning van externen een analyse te (laten) maken van de consequenties van de nieuwe huurverhogingsuitgangspunten voor de betaalbaarheid van het wonen in Heerlen.</p> <p>Die analyse zal gebaseerd worden op het huurverhogingsbeleid 2024 van de verschillende corporaties, de aanpassingen in de huurtoeslagsystematiek, in breder verband een woonlastenbenadering en de investeringscapaciteit van de corporaties</p>	<p>Woningcorporaties Gemeente Heerlen Huurdersorganisatie</p>	
<p>2.7</p>	<p>Om energiekosten te beperken blijven in de gemeente Heerlen de maatregelen in het kader van energierechtvaardigheid van kracht en worden ze uitgebreid met de mogelijkheid om fixklussen te laten uitvoeren. De maatregelen zijn als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle huishoudens in de gemeente Heerlen hebben de mogelijkheid voor een gratis advies van een energiebespaarcoach.</li> <li>• Alle huishoudens kunnen 5 lampen omwisselen voor energiezuinige led-lampen.</li> <li>• Huishoudens met een inkomen tot 130% van het bijstandsniveau kunnen gebruik maken van de Parkstad Energieknip met een budget van € 250 voor kleine energiebesparende maatregelen.</li> <li>• Huishoudens met een inkomen tussen de 130 en 175% van het bijstandsniveau kunnen gebruik maken van de Parkstad Energieknip met een budget van € 100 voor kleine energiebesparende maatregelen.</li> <li>• Huishoudens tot een inkomen van 175% van het bijstandsniveau kunnen gebruik maken van de witgoed omruilactie.</li> <li>• Huishoudens tot een inkomen van 175% van het bijstandsniveau kunnen gebruik maken € 300 budget voor de inzet van een energiefixer voor het uitvoeren van kleine verduurzamingsklussen.</li> </ul>	<p>Woningcorporaties Gemeente Heerlen</p>	



2.8	<p>Nieuwe huurders worden actief geïnformeerd over regelingen die huurders kunnen aanvragen om onder andere woonlasten te verminderen. Daarnaast worden nieuwe huurders actief geïnformeerd over inkomensondersteunende regelingen vanuit gemeente of aanverwante organisaties.</p>	<p>Woningcorporaties Gemeente Heerlen</p>	
2.9	<p>We zetten ons in om betalingsproblematieken tegen te gaan en boetes te voorkomen. Bij het tweede signaal/aanmaning wegens wanbetaling gaat een melding naar de sociale dienst. De gemeente heeft instrumenten om uit grond van de Participatiewet de huur rechtstreeks aan corporaties te betalen (art 57 Pw). In samenwerking wordt van deze mogelijkheid meer gebruik gemaakt als een situatie daarom vraagt.</p>	<p>Woningcorporaties Gemeente Heerlen</p>	
2.10	<p>We gaan uithuiszettingen tegen. Door middel van vroegsignalering worden wanbetalers snel in zicht gebracht. Signalen worden gedeeld met sociale dienst. Voor o.a. alleenstaande, kortstondig-gedefinieerden bestaat de mogelijkheid om vaste lasten door te betalen vanuit de Bijzondere Bijstand.</p>	<p>Woningcorporaties Gemeente Heerlen</p>	

## Duurzame sociale huurwoningen in 2024



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. De gemeente betreft corporaties en huurdersorganisaties bij de TVW 2.0 en de daaruit volgende prioritaire wijken en wijkuitvoeringsplannen.

Urgent startpunt is dat de bescherming door woningen en woonomgeving voor de toenemende hitte aandacht vergt van huurders, corporaties en gemeente. Gemeente en corporaties brengen met een nulmeting in kaart waar mensen in corporatiewoningen last hebben van overmatige hitte in huis en we gaan in gezamenlijkheid aan de slag met een plan van aanpak (hitteplan). We maken daarbij goed gebruik van data en beleid dat gemeente Heerlen hierover heeft en de data en informatie die de woningbouwcorporaties tot hun beschikking hebben. Waar nodig voeren we aanvullend onderzoek uit.

Gemeente heeft een aanjagende rol in het verduurzamen van de particuliere woningvoorraad, en zet hiervoor in op landelijk beschikbare middelen. Corporaties proberen de verduurzaming van de particuliere woningvoorraad zoveel mogelijk mee te nemen in concrete verduurzamingsprojecten, mits dit aansluit bij prioriteiten en beschikbare middelen.

Verduurzaming is niet alleen gericht op energie-efficiëntie, maar ook op het handhaven van een gezond en comfortabel binnenklimaat.





3.1

Voor 2029 zijn alle EFG-labels (behoudens de sloopwoningen) uit de woningvoorraad verdwenen. Onderstaande tabel fungeert als het dashboard voor het monitoren van de vooruitgang.

Bijkomend heeft Weller 188 VHE's met een EFG-label die zich bevinden in gemengde complexen met meerdere labelcategorieën. Voor deze individuele woningen stelt Weller een plan van aanpak op.

Vincio Wonen zet in op de versnelling van de verduurzaming. Binnen de huidige financiële kaders heeft in 2029 nog één complex met 208 woningen niet de nodige labelsprongen gemaakt. De gemeente zegt toe om samen met de woningcorporaties op zoek te gaan naar aanvullende financiering en middelen.

Sinds 2011 voert Wonen Limburg energieprojecten uit. Vanaf 2017 is de woningcorporatie gestart met de grootschalige energiebesparende renovaties aan de bestaande woningvoorraad. In Heerlen is de afgelopen jaren het aantal EFG-labels terug gebracht naar 9% van de totale voorraad. Dit aantal zal in 2023 nog verder teruglopen. Vanaf 2017 zijn bij de energieprojecten ook zonnepanelen geplaatst waar dit technisch mogelijk is. Bij eengezinswoningen worden standaard maximaal 8 zonnepanelen geplaatst. De energieprojecten worden uitgevoerd zonder huurverhoging. Wonen Limburg heeft in 2022 ingezet op een versnelling rondom energieprojecten met als streven in 2025 geen woningen met EFG-labels te bezitten.

Voor Wonen Zuid is het wegnemen van EFG-labels in belangrijke mate afhankelijk van de wijkontwikkeling De Hees (zie actie samenwerking wijkontwikkeling, punt 1).

Eind 2028 zijn Woonpunt-breed alle woningen met EFG-label verduurzaamd. In 2024 presenteert Woonpunt een voor Heerlen specifieke planning.

Woningcorporaties  
Gemeente Heerlen

Aantal sociale woningen met EFG-labels per woningcorporatie in Heerlen

	Stichting Weller	Wonen Limburg	Wonen Zuid	Woonpunt	Vincio Wonen
2022	598	97	511	1417	907
2023	559	80	492	1292	640
2024	474	26	475	t.b.	606
2025	352	0	451	t.b.	486
2026	253	0	345	t.b.	377
2027	188	0	253	t.b.	318
2028	t.b.	t.b.	173	t.b.	293
2029	t.b.	t.b.	173	t.b.	208



3.2	<p>De gemeente start in het kader van de uitvoering van de Transitievisie Warmte 2.0 een overlegstructuur op voor de CBS-buurt Hoensbroek-Centrum. Dit doet zij samen met de woningcorporatie(s) met bezit in deze buurt, waarbij ook aandacht dient te zijn voor deelname door andere belanghebbenden binnen de buurt of het gebied. Gezamenlijk overleg is benodigd om het zogenaamde 'uitvoeringsplan' op te stellen in het kader van de warmtetransitie. Het 'uitvoeringsplan' voor de CBS-buurt Hoensbroek-Centrum wordt in eerste instantie in Q1 van 2024, maar na het vaststellen van de Transitievisie Warmte 2.0, opgepakt</p>	Woningcorporaties Gemeente Heerlen	
3.3	<p>De gemeente start in het kader van de uitvoering van de Transitievisie Warmte 2.0 een overlegstructuur met de woningcorporaties op. Dit doet zij samen met de woningcorporaties, waarbij eventuele deelname door andere belanghebbenden, zoals de netbeheerder, energiecoöperatie, huurdersbelangenvereniging, etc. relevant kan zijn. Gezamenlijk overleg is benodigd om op strategisch en tactisch niveau overleg te voeren in het kader van de warmtetransitie en op basis van de Transitievisie Warmte. Overleg kan ertoe leiden dat de toekomstige Transitievisies Warmte (op onderdelen) wordt verbeterd en geactualiseerd, hetgeen weer gevolgen heeft voor de buurtgerichte aanpak.</p>	Woningcorporaties Gemeente Heerlen	
3.4	<p>Gemeente Heerlen en woningcorporaties spreken een inspanningsverplichting met elkaar af om gezamenlijk op te trekken bij het proces om te komen tot een uitvoeringsplan warmtetransitie voor de CBS-buurt "Hoensbroek-Centrum". Deze inspanningsverplichting geldt alleen voor woningcorporaties met bezit in de genoemde buurt. Dit proces van planvorming (met de buurt) zal in 2024 worden opgestart en in 2027 worden afgerond met een definitief uitvoeringsplan.</p>	Woningcorporaties Gemeente Heerlen	
3.5	<p>In 2024 start de gebiedsdekkende inventarisatie om tot een (pré)soortenmanagementplan (SMP) te komen. Dit wordt opgepakt in alle parkstadgemeenten. Corporaties en gemeente werken samen om informatie te bundelen. Insteek van het SMP is dat ook corporaties hier gebruik van kunnen gaan maken. De verwachting is dat dit in 2026 vastgesteld wordt.</p>	Woningcorporaties Gemeente Heerlen	
3.6	<p>De gemeente faciliteert bij het verduurzamen van de (bestaande voorraad) met name EFG:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesprek aangaan over de mogelijkheden tot verruiming verduurzamingsmaatregelen in beschermd stads en dorpsgezicht</li> <li>• Faciliteren / versnellen RO-procedures voor herstructurering / renovatie.</li> <li>• Faciliteren subsidiemogelijkheden waar gemeente aanvrager is.</li> </ul> <p>Afspraken van verruiming proberen we door te zetten in zowel 2025 als 2026.</p>	Woningcorporaties Gemeente Heerlen	
3.7	<p>Urgent startpunt is dat de bescherming door woningen en woonomgeving door de toenemende hitte aandacht vergt van huurders, woningbouwcorporaties en gemeente. Gemeente en corporaties brengen in kaart waar mensen in corporatiewoningen last hebben van overmatige hitte in huis en we gaan in gezamenlijkheid aan de slag met een plan van aanpak, waarbij we naast hitte in de woning ook de samenhang meenemen met gebied &amp; gedrag bewoners. We maken daarbij goed gebruik van data en beleid dat gemeente Heerlen hierover heeft en de data en informatie die de woningbouwcorporaties tot hun beschikking hebben. Waar nodig voeren we aanvullend onderzoek uit.</p>	Woningcorporaties Gemeente Heerlen	
3.8	<p>In 2024 vergroent de gemeente Heerlen twee wijken aansluitend op de gemeentelijke Visie Waardevolle buitenruimte. We zullen de buitenruimte zoveel mogelijk ontstenen en verfraaien door hier te vergroenen. Vanuit de richtlijnen van de hittebestendige stad blijkt dat knelpunten in Heerlen vooral op privaat terrein liggen. Daarom werken we samen op zowel privaat-, corporatie- als gemeentelijk eigendom.</p>	Woningcorporaties Gemeente Heerlen	



3.9	<p>Op 1 september 2023 is het driejarige project MAI-HOME gestart als onderdeel van de strijd tegen energie-armoede. Dit Europese Intregg 4B-project maakt gebruik van kunstmatige intelligentie (AI) in woningen en bevordert bewonersgedrag. Nederlandse partners in dit project zijn Wonen Zuid, Tiwos en Weller. In 10 huishoudens worden sensoren geïnstalleerd om het bewonersgedrag te ondersteunen. Er zullen in totaal 300 'keukentafelgesprekken' plaatsvinden om met bewoners te bespreken hoe energielasten beperkt kunnen worden.</p>	<p>Weller Wonen Zuid Gemeente Heerlen</p>	
3.10	<p>Voor de Molenberg overleggen gemeente en Wonen Zuid hoe verduurzamings maatregelen kunnen worden toegepast binnen de status van Beschermd Stadsgezicht en hoe hierin ruimte kan worden gevonden (o.a. middels een legplan voor zonnepanelen).</p>	<p>Wonen Zuid Gemeente Heerlen</p>	
3.11	<p>In 2024 zullen de eerste ervaringen worden opgedaan met het geavanceerd monitoren van het binnenklimaat bij huurwoningen. Daarbij wordt de luchtkwaliteit in huis het gemeten alsmede de temperatuur, het CO2-gehalte en de relatieve luchtvochtigheid. De stand van de slimme energiemeter wordt daarbij meegenomen. Beoogd wordt om het energieverbruik te verkleinen en tegelijkertijd de gezondheid te verbeteren. Vanuit de invalshoek van gezondheid is de GGD ook een samenwerkingspartner</p>	<p>Woningcorporaties Gemeente Heerlen Huurdersorganisatie</p>	
3.12	<p>Woonpunt start met een pilot met betrekking tot het plaatsen van zonnepanelen bij vervanging cv-installaties in hybride cv-installaties</p>	<p>Woonpunt Gemeente Heerlen</p>	
3.13	<p>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.</p>	<p>Woningcorporaties Gemeente Heerlen Huurdersorganisatie</p>	
3.14	<p><b>Klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en biodiversiteit</b> 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..</p>	<p>Woningcorporaties Gemeente Heerlen</p>	
3.15	<p><b>Tuinenbeleid</b> In 2024 leveren partijen een aanvulling op het Tuinenbeleid op, waar nodig. 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 corporatie na mutatie aan bijdragen. Corporaties informeren de gemeente en huurdersorganisaties over het vastgestelde herziene tuinenbeleid en de communicatie naar hun huurders hierover.</p>	<p>Woningcorporaties Gemeente Heerlen Huurdersorganisatie</p>	



3.16	<p><b>Duurzame sloop</b> Woningcorporaties slopen standaard duurzaam. Materiaalstromen worden gescheiden en indien mogelijk hergebruikt, idealiter op dezelfde locatie.</p>	Woningcorporaties	
3.17	<p><b>Circulariteit</b> In 2024 is inzet om te komen tot een intentieovereenkomst circulariteit met de Kraamkamers van de C12, 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).</p>	Woningcorporaties aangesloten bij de C12	
3.18	<p>Partijen proberen elkaar zoveel mogelijk te faciliteren bij het opstellen van installaties (bijvoorbeeld met grondtransacties). Insteek is zoveel mogelijk in te zetten op vooroverleg hierover. 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 in beginsel positief meedenken om de plaatsing van een warmtepomp te faciliteren, waarbij woningcorporaties ook de kansrijke warmte-alternatieven aantoonbaar moeten afwegen die conform de Transitievisie Warmte 2.0 voor de locatie, of in het gebied bekend zijn.</p>	Woningcorporaties Gemeente Heerlen	
3.19	<p>Wonen Zuid levert in 2024 een transitieplan op voor de groenvoorzieningen rond haar woningaanbod. In 2024 is inzet om in elke gemeente al één locatie in te richten conform De Nieuwe wAarde en hiering samenwerking met de gemeente te zoeken.</p>	Wonen Zuid Gemeente Heerlen	

# 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.

We maken in 2024 concrete afspraken over samenwerking en de bijdrage van alle betrokken partijen, waaronder woningcorporaties, bewoners, gemeente, zorg, welzijn en veiligheid, die we vast leggen in de regionale Toekomstvisie wonen en zorg Parkstadgemeenten (2024), met een specifieke vertaling naar de situatie in Heerlen.

De gemeente Heerlen betreft corporaties en huurdersorganisaties en zoekt afstemming bij: het opstellen van de woonzorgvisie, de uitwerking van het koplopertraject "een thuis voor iedereen" en de voorbereiding van de in 2025 verplichte huisvestingsverordening en daarin op te nemen urgente aandachtsgroepen.

Bij nieuwbouw zetten we in op BAT2 of beter, met gemotiveerde afwijkingsmogelijkheden. Wanneer de omgeving er zich voor leent, of wanneer de omgeving levensloopgeschikt gemaakt wordt, streven we naar hogere BAT-scores.

Daarnaast gaan partijen in 2024 met elkaar afstemmen over instrumenten om te sturen op gedifferentieerde en draagkrachtige wijken (o.a. middels woonruimteverdeling; Maatwerktoewijzen).

In 2024 komt de woonzorgvisie tot stand in gezamenlijkheid met de parkstadgemeenten en in nauwe samenwerking met de Stadsregio.

Samen streven we naar een vernieuwende benadering, weg van de traditionele opdrachtgever-opdrachtnemer-relatie. We zien de kans om ons zorgvastgoed te transformeren en te actualiseren, en omarmen actief de uitdaging om betrokken te zijn bij innovatieve woonzorgconcepten.

# Actueel aanbod naar BAT scores woningvoorraad corporaties (peildatum 31-12- 2023)



Categorie	Wonen Zuid	Wonen Limburg	Weller	Woonpunt	Vincio Wonen	Totaal
Wandelstokgeschikt (BAT1)	374	511	2801	346	855	<b>4887</b>
Rollatorbewoonbaar (BAT2)	184	295	0	391	201	<b>1071</b>
Rolstoelbewoonbaar (BAT3)	0	58	28	10	24	<b>120</b>
Geschikt verpleegzorg thuis (BAT4)	24	36	184	49	0	<b>293</b>
<b>Totaal (BAT1-4)</b>	<b>582</b>	<b>900</b>	<b>3013</b>	<b>796</b>	<b>1080</b>	<b>6371</b>



4.1	<p>De transformatie van het samenwerkingsverband van zorg- en welzijnsorganisaties zal ten gevolge van het tenderresultaat uit 2023 in nauwe afstemming met woningcorporaties en huurdersorganisaties worden vormgegeven. Corporaties verwachten dat de gemeente hen meeneemt in deze transitie.</p>	<p>Woningcorporaties Gemeente Heerlen</p>	
4.2	<p>Onderdeel van de landelijke prestatieafspraken is "Een thuis voor iedereen" en 'Wonen en Zorg'. 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, waarin de regionaal op te stellen woonzorgvisie, huisvestingsverordening en regionale urgentieregeling worden uitgewerkt. Gemeente betreft de corporaties en huurdersorganisaties in de uitwerking. Overleg hiervoor is reeds opgestart.</p> <p>De in 2024 op te stellen regionale woonzorgvisie inclusief uitvoeringsprogramma met lokale vertaling zal onder regie van de gemeente worden opgesteld waarbij woningcorporaties, huurdersorganisaties en zorgpartijen intensief betrokken worden. Een eerste resultaat van dat traject zal een conceptvisie zijn n.a.v. de bestuurlijke bijeenkomst in februari 2024.</p> <p>We werken samen aan de toekomstvisie wonen en zorg parkstadgemeenten. In dit traject zijn de woningcorporaties, huurders, cliënten, zorgpartijen, zorgkantoor stakeholder. Afstemming vindt plaats met BZK, provincie Limburg en Stadsregio</p>	<p>Woningcorporaties Gemeente Heerlen Huurdersorganisatie</p>	
4.3	<p>Er wordt een effectieve overlegstructuur opgesteld die waarborgt dat zorgpartijen aansluiten. Daarbij zal het onder andere gaan om afstemming zorgaanbod met betrekking tot toekomstige bouwlocaties en gebieden waar zorgbehoevende doelgroepen wonen.</p>	<p>Gemeente Heerlen</p>	
4.4	<p>Partijen streven naar een vitale mix in buurten en wijken. In 2024 is er een beeld van de spreiding van doelgroepen om een balans te krijgen naar draagkracht onder andere via woonruimteverdeling en bouwprogrammering. Daarna wordt een monitoring ontwikkeld van doelgroepen in relatie tot de veerkracht van wijken volgt. Dit stemmen we af op de regionale prestatieafspraken.</p>	<p>Woningcorporaties Gemeente Heerlen</p>	
4.5	<p>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. De gemeente informeert de corporaties tenminste twee keer per jaar over de taakstelling en voortgang realisatie. 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 vrijkomende woningen met een huurprijs tot de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens beschikbaar. Bij dreigende overschrijding van deze 10% treden gemeente en corporaties in overleg.</p> <p>De huisvesting van statushouders en de bijbehorende begeleiding zal ieder halfjaar in een voortgangsrapportage worden gevat en aan het kernteam prestatie afspraken worden voorgelegd.</p>	<p>Woningcorporaties Gemeente Heerlen</p>	<p>Taakstelling en verdeling Heerlen: Restopgave 2023: 0 Eerste helft 2024: 91 Tweede helft 2024: Nog niet vastgesteld</p> <p>Verdeling corpo's naar rato bezit: Woonpunt 31 % Weller: 35 % Wonen Limburg: 6 % Wonen Zuid: 12 % Vincio: 16 %</p>



4.6	<p>→ Steeds meer huurders maken gebruik van een scootmobiel. Daarnaast wordt de regelgeving t.a.v. de inrichting van gemeenschappelijke verkeersruimten (brandveiligheid &amp; obstakelvrije vluchtwegen) naar verwachting in 2024 aangescherpt. Daarmee ligt er een noodzaak tot de realisatie van voldoende en veilige scootmobielplekken.</p> <p>Corporaties geven aan dat daarbij een relatie ligt met gemeentelijke beleid o.a.: realisatie op gemeenteground, afstemming met veiligheidsregio, betitelen van scootmobielplekken als collectieve voorziening en verifiëren van beschikbaarheid van een scootmobielplek door de WMO-consulent voor afgifte van een indicatie.</p> <p>In het eerste kwartaal van 2024 zullen gemeente en corporaties deze problematiek bespreken met als uitgangspunt te komen tot oplossingen.</p>	Woningcorporaties Gemeente Heerlen	
4.7	<p>→ In 2024 stellen we een nieuw WMO convenant op. De werkafspraken inzake woningaanpassingen (WMO) worden geëvalueerd en bijgesteld mede in relatie tot de regionale/provinciale aanpak in buurgemeenten.</p>	Woningcorporaties Gemeente Heerlen	
4.8	<p>→ 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.</p> <p>Loket Housing zal ieder halfjaar in een voortgangsrapportage worden gevat en aan het kernteam prestatie afspraken worden voorgelegd.</p>	Woningcorporaties	



## Leefbaarheid in 2024



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-/werk omgeving 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 zorginstaties, 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:

- De fysieke kenmerken van de woonomgeving
- De sociale kenmerken van de woonomgeving
- Overlast
- Veiligheid



5.1	→	Partijen bundelen hun krachten binnen het Nationaal Programma Heerlen-Noord om een omvattende en gestructureerde aanpak te realiseren. Diverse activiteiten en projecten zijn reeds geïnitieerd, gericht op het verbeteren van zowel particulier bezit (inponen en verduurzamen) als de aanpak van verouderde huurwoningen. Dit omvat tevens de inzet van bewonerskrachten en het toepassen van maatwerk bij woningtoewijzing. In 2024 wordt een gebiedsvisie (tactisch) voor Heerlen Noord opgesteld, deze visie zal de basis vormen voor een coherente integratie van bestaande en nieuwe projecten. Parallel hieraan wordt voor elk specifiek focusgebied - GMS, Kasteelbuurt, Hoofdstraat-West en Vrieheide - een operationeel handelingsperspectief ontwikkeld.	Woningcorporaties Gemeente Heerlen	
5.2	→	Participatie in diverse gremia, zoals leefbaarheidsoverleggen, casuïstiekoverleggen, SBT-overleggen. Specifieke aandacht voor buurtbemiddeling. Samenwerken bij het inzetten van bewonerskrachten in Meezenbroek, GMS en De Dem.	Woningcorporaties Gemeente Heerlen	
5.3	→	<b>Integrale wijkaanpak De Hees:</b> Gemeente en Wonen Zuid werken samen met de bewoners aan de integrale aanpak van De Hees. Naast de vastgoedtransitie benutten gemeente en Wonen Zuid indien mogelijk kansen voor het verbeteren van de leefbaarheid, bewonersparticipatie en sociaaleconomische structuurversterking.	Wonen Zuid Bewoners Gemeente Heerlen	
5.4	→	We blijven ons inzetten om de draagkracht van buurten voortdurend te versterken. Dit doen we door laagdrempelig en informeel contact te onderhouden met bewoners via bewoners en talentmakers. Samen verkennen we mogelijkheden voor integrale gebiedsoplossingen, waarbij we inspiratie halen uit succesvolle projecten zoals de transformatie van de Aurooraflat en Saffierflat in Heerlen-Noord. Ons streven is een levendige en veerkrachtige gemeenschap te creëren, waar iedereen zich thuis voelt en bijdraagt aan een bloeiende omgeving.	Wonen Limburg Bewoners Woningcorporaties Gemeente Heerlen	
5.6	→	Gemeente en corporaties zijn in 2023 gestart met buurtbemiddeling. Partijen continueren buurtbemiddeling in 2024. Naast aandachtsgebied Heerlen Noord is buurtbemiddeling ook inzetbaar in andere wijken in Heerlen. Huurdersorganisaties kunnen bij meldingen actief doorverwijzen naar de mogelijkheid van buurtbemiddeling	Woningcorporaties Gemeente Heerlen Huurdersorganisatie	
5.7	→	In 2024 zet de gemeente de eerste stappen in focusbuurten met betrekking tot het meten/monitoren van de inspanningen. Dit wordt vervolgens stadsbreed uitgewerkt. Insteek is dat we afspraken maken over de leefbaarheid en vervolgens gaan meten wat het effect van de maatregelen zijn geweest in de breedste zin.	Gemeente Heerlen	



5.8	<p>→ 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 een beleidskader 'Maatwerktoewijzen' opgesteld. Dit beleidskader wordt in 2024 met de gemeente en HO's besproken ter gezamenlijke vaststelling alvorens tot implementatie overgegaan wordt. Criteria om complexen te benoemen die onder druk staan, dienen hierbij vanuit transparantie gezamenlijk vastgesteld te worden. Na (eventuele) implementatie van het beleidskader zijn verantwoording m.b.t. de toepassing en monitoring van de effecten op de leefbaarheid vanuit transparante legitimatie noodzakelijk. De manier waarop dit invulling gaat krijgen, moet onderdeel worden van het gezamenlijk (in de 'driehoek' corporaties, gemeente en huurdersorganisaties) vast te stellen beleidskader.</p>	<p>Woningcorporaties Gemeente Heerlen Huurdersorganisatie</p>	
5.9	<p>→ Het Damoclesbeleid wordt in 2024 aangepast. In 2024 worden hier nadere werkafspraken over gemaakt samen met corporaties, in lijn van het aan te passen beleid.</p>	<p>Woningcorporaties Gemeente Heerlen</p>	
5.10	<p>→ *Implementatie van de aanpak Sociaal Veilig in heel Heerlen-Noord. Partijen werken hier gebiedsgericht- en persoonsgericht samen in de leefbaarheids- en casuïstiekoverleggen. Voor Centrum en Zuid wordt onderzocht op welke wijze ook hier verbreding van de aanpak mogelijk is.</p>	<p>Woningcorporaties Gemeente Heerlen</p>	
5.11	<p>→ De woningcorporaties in Heerlen verhuren hun woningen via het gezamenlijke provinciale woonruimtebemiddelingsmodel Thuis in Limburg. Gezamenlijk verhuren de corporaties in Heerlen circa 16200 woningen. Op basis van een gemiddelde mutatiegraad van 8% verwachten wij in 2024 1300 woningen opnieuw te verhuren. Dit is exclusief de op te leveren nieuwbouwwoningen en exclusief woningen die wegens voorgenomen herstructurering (tijdelijk) niet opnieuw verhuurd worden. 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.</p> <p>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.</p>	<p>Woningcorporaties Gemeente Heerlen</p>	



5.12 →	<p>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 tweede kwartaal 2024 vindt de evalueatie plaats. Afhankelijk van de resultaten stellen partijen vast of het wenselijk is het instrument sociale urgentie op te schalen naar de regio Parkstad Limburg. Het instrument Sociale Urgentie wordt ook betrokken in het vaststellen van aandachtsgroepen binnen het programma "Een Thuis voor iedereen" en het mogelijk instellen van een huisvestingsverordening.</p>	Woningcorporaties Gemeente Heerlen Huudersorganisatie	
5.13 →	<p>Partijen ontwikkelen een visie op het beheer en de inrichting van hun deel van de openbare ruimte. De visie Waardevolle Buitenruimte biedt hier op hoofdlijn een basis voor. En we geven hier gezamenlijk inhoud aan.</p>	Woningcorporaties Gemeente Heerlen Huudersorganisatie	

# Samenwerking en informatie uitwisseling



6.1	→	<p>Het kernteam prestatie afspraken neemt de volgende taken op zich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Initiëren van programmamanagement en procesbewaking uitvoering meerjarige prestatie afspraken.</li> <li>• Evaluatie uitvoeren jaarschijf 2023 in het eerste kwartaal van 2024</li> <li>• Opstellen en aanreiken biedingen prestatieafspraken 2025 in het tweede kwartaal van 2024 (corporaties)</li> <li>• Opstellen jaarschijf prestatie afspraken 2025 vóór 15 november 2024</li> <li>• Advies innemen over het bevorderen van burger- en huurdersparticipatie inclusief verheldering van de rol en positie van samenwerkingspartners in de woonsector in Heerlen. Uitvoering in het derde kwartaal van 2024.</li> </ul>	<p>Kernteam prestatieafspraken</p>	
6.2	→	<p>Gemeentes, corporaties en huurdersorganisaties volgen het proces voor het maken van prestatieafspraken conform de gewijzigde Woningwet.</p>	<p>Woningcorporaties Gemeente Heerlen Huurdersorganisaties</p>	
6.3	→	<p>Actief aanhaken op Regionale Prestatie Afspraken Parkstad die in het tweede kwartaal van 2024 worden vastgesteld. De verknoppingen tussen de regionale prestatie afspraken en de lokale prestatie afspraken worden concreet geduid</p>	<p>Woningcorporaties Gemeente Heerlen Huurdersorganisaties</p>	



6.5	<p>→ We informeren elkaar elk jaar over:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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)</li> <li>• De corporaties delen elk jaar gegevens over de woonruimteverdeling via Thuis in Limburg. Hiervoor gebruiken we de afgesproken format. In 2024 ontwikkelen de corporaties deze format in samenwerking met TIL verder door, waarbij (mede in relatie tot een Thuis voor Iedereen) extra focus ligt bij het inzichtelijk maken van de huisvesting van aandachtsgroepen.</li> <li>• De corporaties maken elk jaar de realisatiecijfers voor passend en DAEB-toewijzen inzichtelijk en bespreken de uitkomsten.</li> <li>• Corporaties maken in de evaluatie het aantal ontruiming op grond van huurachterstand en op basis van damoclesbeleid (inclusief sluitingstermijn) inzichtelijk.</li> <li>• Gemeente informeert de corporaties tenminste twee keer per jaar over de taakstelling en voortgang huisvesting vergunninghouders. Bij dreigende achterstand initieert de gemeente tijdig overleg met de (betreffende) corporaties.</li> </ul>	<p>Woningcorporaties Gemeente Heerlen Huurlersorganisatie</p>	
6.6	<p>→ In 2024 zetten we de eerste stappen om het wensportefeuillebeleid van woningcorporaties in de regio Parkstad met elkaar te delen én gezamenlijke afspraken te maken over hoe de regionale opgave wordt verdeeld en aangepakt.</p>	<p>Woningcorporaties Gemeente Heerlen</p>	
6.7	<p>→ De gemeente communiceert de integrale planlijst (inclusief plannen marktpartijen en projectontwikkelaars)</p>	<p>Gemeente Heerlen Woningcorporaties</p>	

# Ondertekening



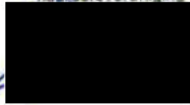
Stichting Huurdersbelangen Zuid Limburg  
Wonen Weller aan de zijde, wonen op goed terrein



Dhr. C. Gelderblom  
Gemeente Heerlen  
Wethouder



Dhr. L. Derey  
Vincio Wonen -  
huurdersvereniging



Mevr. R. Brentjes  
Weller -  
huurdersvereniging(en)



Mevr. M. Plag (i.o. Mevr. E.  
Jacobs)  
Wonen Limburg -  
huurdersvereniging



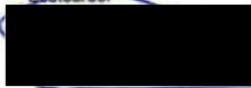
Dhr. R. Sulmann  
Wonen Zuid -  
huurdersvereniging



Dhr. F. Pol  
Woonpunt  
huurdersvereniging



Dhr. S. Canjels  
Vincio Wonen  
Bestuurder



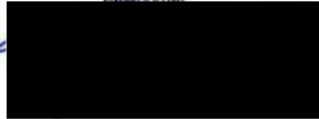
Dhr. B. Braeken  
Weller  
Bestuurder



Dhr. G. Peeters  
Wonen Limburg  
Bestuurder



Dhr. R. Testroote  
Wonen Zuid  
Bestuurder



Dhr. W. Hazeu  
Woonpunt  
Bestuurder

