# Samen werken aan fijn wonen in Kerkrade

Jaarschijf prestatieafspraken 2025

# 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 alleen de specifieke activiteiten en acties die we met elkaar in 2025 willen behalen opgenomen. Daarnaast zullen in de jaarschijf 2025 afspraken worden opgenomen welke bijdragen aan de realisatie van onze meerjarige doelen en ambities beschreven.**

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 SMART en meetbaar. We spreken af wat we in 2025 samen 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 hebben invloed op de jaarschijf en zijn in de meerjarenafspraken beschreven en zoveel mogelijk geïntegreerd:

- De Nationale prestatieafspraken
- De Woondeal Limburg
- De Woonvisie gemeente Kerkrade & Regionale woonvisie Parkstad Limburg
- Het STEC woningbehoefte onderzoek 2024
- De regionale en lokale visie op Wonen Zorg en Welzijn inclusief uitvoeringsprogramma gemeente Kerkrade – *conceptversie*
- De Woonzorganalyse Parkstad gemeenten 30 juli 2024
- Concept wetsvoorstel 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 Meerjarige Prestatieafspraken Parkstad Limburg 2024-2028
- Inbreng/inzet ROH prestatieafspraken 2025

# Wonen in Kerkrade 2025

We renoveren
**60** woningen

We werken aan
**223**
Woonoffensief
**NIEUWE WONINGEN**

## Duurzaamheid

**Circulariteit - Hitteplan**
**Klimaatadaptie-biodiversiteit**
**natuurinclusiviteit**

**We verbeteren in 140 woningen met een slecht E, F of G energielabel.**

**107** WONINGEN SLOPEN

**RUIMTE VOOR NIEUWE KWALITEIT**

## Betaalbaarheid

Inzet op betaalbaar houden van sociale huurwoningen
huurprijsstijging niet meer dan:

**-0,5%**

beneden stijging CAO-lonen

**Huisvesten bijzondere doelgroepen**

- Vergunninghouders
- Vluchtelingen Oekraïne
- Maatschappelijke opvang
- Beschermd Wonen

## Hernieuwbare energie

We verbeteren in 2025 de EP2 waarde van het corporatiebezit met minstens:
41 kwH/m²

## Volkshuisvestelijk programma

Een thuis voor iedereen
Huisvestingsverordening
Urgentieregeling

**161**

**Nieuwe toegankelijke of zorggeschikte woningen**

8 drempels en trap
0 wandelstokgeschikt
0 rollatorgeschikt
0 rolstoelgeschikt
59 zorggeschikt

## Leefbaarheid

**Gebiedsgericht samenwerken:**

- Integrale aanpak Rolduckerveld.
- Inzet op sociaal economische structuurversterking
- Wijkaanpak Kerkrade West
- Regiodeal 'inzet brede welvaart Kerkrade-Oost
- Uitvoering Ambitieplan 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 en diversiteit van de woningvoorraad, de Woondeal Limburg, de Nationale Prestatieafspraken en het Kerkraadse Woonoffensief, werken gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties samen aan de beschikbaarheid van passende en betaalbare woningen.**

Samen zorgen ze er voor dat er voldoende sociale en middenhuurwoningen 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 huidige en toekomstige huurders en passen onze strategie daarop aan. Een fijne veilige buurt en de juiste woning op de juiste plek dienen hierbij als uitgangsbasis. 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.

**Bouwstroom & versnellen**
De woningcorporaties zijn aangesloten bij de Bouwstroom Limburg. Hierbij vormen duurzame woningen, realisatiesnelheid schaalgrootte en inkoopvoordeel de basis om tot nieuwe woningen te komen. Uiteraard wordt vastgehouden aan de uitgangspunten op het gebied van kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid.
Ook in het omgevingsvergunningstraject kan mogelijk versnelling van procedures worden bereikt. Corporaties vragen de gemeente daarom om na te denken over de mogelijkheden voor eenmalige beoordeling van conceptbouwplannen.

**Tijdelijke woningen**
Een van de instrumenten om de woningnood te verzachten is de realisatie van tijdelijke compacte woningen *(ook wel flexwoningen genaamd).* In Kerkrade zien we dit als mogelijkheid voor het versnellen van de woningbouwopgave en het woonoffensief. In de woondeal Limburg 2023 is o.a. voor Kerkrade de ambitie van 125 woningen vastgelegd. Inmiddels is dit tijdelijke woonproduct uitgegroeid tot een volwaardig kwaliteitsproduct (volledig BBL-proof) en kent permanente bouw- en verblijfskwaliteiten.

Gelet op de huidige maatschappelijke ontwikkelingen moeten deze aantallen worden heroverwogen en/of het regionale en lokale beleid wellicht worden aangepast. We onderzoeken met de corporaties in Kerkrade nog steeds de realisatie voor tijdelijke woningen doch het aantal van 125 zal gelet op de beperkt beschikbare gronden niet gehaald worden. Bijkomend voordeel is dat we kwantitatieve opgave immers ook kunnen realiseren met reguliere woningbouw.

# Beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie

**Innovatie bij nieuwbouwprojecten**
Nieuwbouwwoningen kunnen betaalbaar worden gehouden door toepassing van conceptbouw, zonder dat afbreuk wordt gedaan aan kwaliteit en variaties in o.a. verschijningsvormen. Het voordeel zit met name in het repeterend toepassen van conceptbouwwoningen op verschillende locaties in de gemeente.

**Sociale grondprijs**
In de regionale meerjarige prestatieafspraken is reeds een afspraak gemaakt dat gemeenten de sociale grondprijzen in lijn proberen te brengen. Corporaties vragen de gemeente mee te helpen de sociale huurwoningen betaalbaar te houden door sociale grondprijzen te hanteren. Binnen de stadsregio Parkstad Limburg wordt momenteel onderzoek wat de kansen/mogelijkheden hiertoe zijn.

# 1.01 Nieuwbouw in Kerkrade

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Rolduckerveld deelgebied A + B<br>Appartemententorens | 44 woningen | 44 MGW gestapeld met lift | 44 BAT-4 Zorggeschikt | 44 Duur | Wonen Zuid<br>Oplevering 2025 |
| Rolduckerveld deelgebied Noord C + D<br>Grondgebonden woningen | 42 woningen | 27 GGB gezinswoningen<br>15 GGB LLB woningen | 27 BAT-0 Drempels en trappen<br>15 BAT-4 Zorggeschikt | 42 Duur | Wonen Zuid<br>Start bouw 2025 |
| Rolduckerveld deelgebied Noord C + D<br>Grondgebonden woningen | 10 woningen | 10 GGB gezinswoningen | 10 BAT-0 Drempels en trappen | 10 Sociale koop * | Wonen Zuid<br>Start bouw 2025 |
| Spekholzerheide Industriestraat | 20 woningen | 20 GGB gezinswoningen | 12 BAT-0 Drempels en trappen<br>8 BAT-4 Zorggeschikt | 18 Duur<br>2 Geliberaliseerd | Wonen Zuid<br>Start bouw 2025 |
| Kerkraderstraat / Holtzkuilenstraat | 4 woningen | 4 GGB gezinswoningen | 4 BAT-0 Drempels en trappen | 4 Duur | Wonen Limburg<br>Start bouw 2025 |
| Centrum Vie terrein – Wijngracht | 76 woningen | 76 zorgappartementen | 76 BAT- 4 Zorggeschikt | Sociaal huur | Wonen Limburg<br>Oplevering 2025 |
| Toupsbergstraat e.o. | 28 woningen | 18 GGB LLB woningen<br>10 GGB gezinswoningen | 18 BAT- 4 Zorggeschikt<br>10 BAT- 0 | 28 Duur | Wonen Zuid<br>Oplevering 2025 |

* Betreft onderzoek naar ontwikkelingen middenhuur met eventuele verkoop op termijn

## 1.02 sloop in Kerkrade

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Rolduckerveld Hertogenlaan, Ailberstuslaan en Dir. Evertsstraat | 106 woningen | 106 Gestapeld met lift | 106 BAT-1 Wandelstokgeschikt | 106 Goedkoop en Betaalbaar-1 | HEEMwonen<br>Start sloop in 2025 |
| Erpostraat | 1 woning | 1 grondgebonden woning | 1 BAT-0 Drempels en trappen | n.v.t. | Voormalig kantoorpand HEEMwonen |
| Kerkraderstraat/Holzkuilenstraat | 4 woningen | 4 grondgebonden woningen | 0 BAT-0 Drempels en trappen | Sociale Huur | Wonen Limburg |
| Voor de periode 2025 – 2029 heeft Wonen Zuid geen sloop gepland. Uiterlijk in 2031 zal worden gestart met de sloop van de 200 hoogbouw-appartementen aan de Zonstraat. Uiteraard onder voorwaarden dat alle woningen in eigendom zijn verkregen in het complex. | 0 woningen | | | | Wonen Zuid |

## 1.04 verkoop in Kerkrade

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kerkrade | 0 woningen | Wonen Zuid heeft in 2025 géén plannen om woningen te verkopen. Om moverende redenen kan incidenteel een woning verkocht worden. | Wonen Zuid |
| Kerkrade | 3 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 is gemiddeld 3 woningen per jaar waarbij wij naar verwachting invulling geven aan ‘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 |

# 1.03 Renovatie in Kerkrade

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Prinses Irenestraat e.o. | 24 woningen | 24 GGB gezinswoningen | 24 BAT 0 Drempels en trappen | 24 Betaalbaar 1/2 | Wonen Zuid<br>Gepland oplevering 2025 |
| Erensteinerveld Teutebroekstraat e.o. | 8 woningen | 8 Grondgebonden gelijkvloers | 8 BAT-2 Rollatortoegankelijk | 8 Betaalbaar-1 | Wonen Zuid<br>Geplande oplevering 2025. |
| Irisstraat e.o. | 12 woningen | 12 GGB gezinswoningen | 12 BAT-0 Drempels en trappen | 12 Betaalbaar-1 | HEEMwonen<br>Geplande start medio 2025 |
| Torenstraat Eygelshoven | 8 woningen | 8 GGB gezinswoningen | 8 BAT-0 Drempels en trappen | 8 Goedkoop | Wonen Limburg |
| Molenweg Eygelshoven | 6 woningen | 6 GGB gezinswoningen | 6 BAT-0 Drempels en trappen | 6 Betaalbaar 2 | Wonen Limburg |
| Russelstraat Eygelshoven | 2 woningen | 2 GGB gezinswoningen | 2 BAT-0 Drempels en trappen | 2 Betaalbaar 2 | Wonen Limburg |

# 1.05 Aankoop in Kerkrade

| | | | |
|---|---|---|---|
| Rolduckerveld<br>Business Case Zonstraat | 5 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:<br>Aantal o.b.v. begroting BC-Zonstraat. |
| Rolduckerveld<br>Versnipperd bezit ggb woningen<br>Middengebied | 1 woningen | Gericht op het tegen gaan versnipperd woningbezit. Betreft woningbezit in het Rolduckerveld zijnde complex grond gebonden woningen Dir. Evertslaan, Hertogenlaan e.o. Betreft totaal 12 woningen waarbij we uitgaan van een jaarlijks koopgemiddelde van 2-3 woningen per jaar. | Wonen Zuid:<br>Afhankelijk toekenning middelen VHF 4. |
| Kerkrade Oost | 4 woningen | Aankoop van particulier bezit is gericht op het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in buurten als ook het tegengaan van versnipperd bezit. We creëren kwalitatieve woningbouw en meer gemengde draagkrachtige buurten. De beoogde aankopen volgen uit de projecten in de regiodeal en het volkshuisvestingsfonds 2021 en 2023. Deze plannen maken onderdeel uit van het Ambitieplan Kerkrade-Oost waarvoor wij samen voor aan de lat staan. Betreft de locaties Bleijerheide I, II en III. | HEEMwonen |
| Kerkrade West | 6 woningen | Aankoop van particulier bezit is gericht op het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in buurten als ook het tegengaan van versnipperd bezit. We creëren kwalitatieve woningbouw en meer gemengde draagkrachtige buurten. Betreft een tweetal projectlocaties. De beoogde aankopen volgen uit de het volkshuisvestingsfonds 2021 en 2023. In 2024 zijn 13 aankopen gerealiseerd welke onderdeel uitmaken van de wijkvisie “Wij(k) West” waarvoor wij samen voor aan de lat staan. Betreft in totaliteit een 30 tal te verwerven wooneenheden. | HEEMwonen |
| Kerkrade Mucherveld-Centrum | 5 woningen | Aankoop van particulier bezit is gericht op het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in buurten als ook het tegengaan van versnipperd bezit. We creëren kwalitatieve woningbouw en meer gemengde draagkrachtige buurten. De beoogde aankopen volgen uit de projecten in de regiodeal en het volkshuisvestingsfonds 2021 en 2023. Onderdeel toekomstige grootschalige herstructurering waarvoor wij samen t.z.t. een gebiedsvisie voor zullen opstellen Betreft in totaliteit een resterend aantal van een 12 tal woonappartementen waarvan er 7 in 2024 zijn verworven. Restant in 2025 | HEEMwonen |
| Kerkrade | 0 woningen | Voor 2025 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 |

# 1.06 Onderzoek projecten

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Eygelshoven herstructurering<br>Betreft 4 deelgebieden met diverse wooncomplexen. | 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<br>In 2024 is samen met de gemeente de ruimtelijk perspectief Eygelshoven afgerond. In 2025 zal nader invulling worden gegeven aan de gebiedsvisie van een 4 tal deellocaties.<br>We maken afspraken over nader onderzoek van de toekomstige ingrepen en/of herstructurering van de diverse wooncomplexen in Kerkrade-Noord. |
| Chevremont – Plantanestraat | 18 | 18 gezinswoningen | 18 BAT-0 | 12 betaalbaar 1<br>4 betaalbaar 2<br>2 duur | Wonen Zuid<br>Van gemiddeld F naar gemiddeld B label |
| Erensteinerveld – Koestraat e.o. | 22 | 22 appartementen zonder lift | 22 BAT onbekend | 19 goedkoop<br>3 betaalbaar 1 | Wonen Zuid<br>Van gemiddeld C naar gemiddeld B label |
| Vincent Van Goghplein – Haanrade | Nader te bepalen | 20-30 appartementen met lift | minimaal BAT-3 | Nader te bepalen | Gemeente Kerkrade<br>Studie naar mogelijkheden woningbouw op locatie voormalig schoolgebouw. |

*Corporaties zijn samen met gemeente en andere ontwikkelpartners in overleg over de bovenstaande onderzoeksprojecten. Op het moment dat helder is dat en in welke vorm een project doorgang kan vinden, neemt de betreffende corporatie een definitief besluit over haar rol in het project. In deze besluitvorming is de financiële stand van zaken en de mogelijkheden die deze biedt op dat moment een belangrijke afwegingsgrond*

# Nadere afspraken beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1.07 → | Middenhuur<br>Door de huidige te eenzijdige samenstelling van buurten en wijken met hoge concentraties aan sociale huur worden we allen geconfronteerd met leefbaarheid issues. Meer gemengde wijken kan bijdragen aan vitale veerkrachtige wijken. Nieuwbouw van middenhuur en betaalbare koop zal hier een positieve bijdrage aan leveren.<br>Als middenhuur bijdraagt aan differentiatie in de wijk zijn de corporaties bereid de mogelijkheden daartoe te verkennen . De corporaties onderzoeken de mogelijkheden van “optoppen (extra woningen boven op bestaand complex)” en/of verdichting van hun bestaand bezit. | **Woningcorporaties** | |
| 1.08 → | Publiekrechtelijk instrumentarium<br>In de Regiodeal en het Volkshuisvestingsfonds 2021 en 2023 zijn de aankoop van particulier bezit door woningcorporatie en gemeente benoemd. Voor het slagen van deze projecten zijn gemeente Kerkrade en woningcorporaties samen verantwoordelijk. Om tijdig tot de totale verwerving van het vastgoed te geraken zal de gemeente de verkenning naar inzetbare publiekrechtelijke instrumenten (o.a. Wvg) in 2025 afronden en de resultaten delen met de corporaties. | **Gemeente Kerkrade** | |
| 1.09 → | Rijksmiddelen<br>Aankoop van particulier bezit is gericht op het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in buurten als ook het tegengaan van versnipperd bezit. Deze beoogde aankopen volgen uit de projecten in de regiodeal en het volkshuisvestingsfonds 2021 en 2023 en 2024. De gemeente blijft zich actief inzetten om van potentiële toekomstige Rijks en/of Provinciale subsidie- en/of stimuleringsregelingen gebruik te maken.<br><br>Mede hierdoor creëren we samen meer kwalitatieve woningbouw en meer gemengde draagkrachtige veerkrachtige buurten en wijken in Kerkrade. | **Gemeente Kerkrade**<br>**Woningcorporatie** | |
| 1.10 → | Woonoffensief<br>Naast de samenwerking met de woningcorporaties, zet de gemeente Kerkrade in op koppelkansen en samenwerking met ontwikkelende marktpartijen zoals projectontwikkelaars en vastgoedinvesteerders, om te komen tot realisatie van het Woonoffensief. We realiseren o.a. meer middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen. De gemeente acteert proactief op eventuele koppelkansen voor corporaties om zo tot potentiële nieuwe extra ontwikkellocaties voor corporaties te genereren. De gemeente speelt hierbij de verbindende rol tussen marktpartijen en corporaties. | **Gemeente Kerkrade** | |
| 1.11 → | Flexwoningen<br>Gemeente heeft in 2024 een locatiestudie uitgevoerd voor de realisatie van flexwoningen conform de ambitie uit de Woondeal van 125 flexwoningen. Hier zijn een tweetal geschikte locaties zijn gevonden. In 2025 zal nader overleg met de Provincie en de grondeigenaren plaatsvinden. Daarnaast de zal gemeente samen met woningcorporatie HEEMwonen de ontwikkeling en realisatie voor deze flexwoningen nader afstemmen. | **Gemeente Kerkrade**<br>**HEEMwonen** | |

# Vervolg Afspraken beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1.12 → | Woonruimteverdeling inwoners Kerkrade<br>Gemeente, woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigers 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 (2022-2024) 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 2O25 tenminste 50% van de op te leveren nieuwbouwhuurwoningen zullen worden toegewezen aan woningzoekenden die woonachtig zijn in Kerkrade. Corporaties maken de realisatiecijfers inzichtelijk in de verantwoordingsmonitor. | **Gemeente Kerkrade**<br>**Woningcorporaties** | |
| 1.13 → | Woonruimteverdeling Thuis in Limburg<br>De woningcorporaties verhuren hun woningen via het gezamenlijke provinciale woonruimtebemiddelingsmodel Thuis in Limburg en leveren jaarlijks een Til-managementrapportage met de belangrijkste gegevens die de verhuur van woningen betreffen. In 2025 ontwikkelen de corporaties de rapportage kwalitatief door. Over de woonruimteverdeling stellen de partijen ieder jaar het Jaarplan Woonruimteverdeling op dat inzicht geeft (en terugkijkt) in het bedienen verschillende doelgroepen en de verdeling tussen aandachtgroepen en de reguliere woningzoekende.<br><br>Voor 2025 zal minimaal 55% van de vrijkomende woningen aan de reguliere woningzoekende worden verhuurd. | **Gemeente Kerkrade**<br>**Woningcorporaties** | |
| 1.14 → | Woonatlas<br>We blijven de woonatlas gebruiken om de regionale woningmarkt in beeld te brengen en ontwikkelen de woonatlas in 2025 verder door met aanvullende opties en een betere interface. | **Woningcorporaties** | |
| | **Overige activiteiten** | | |
| 1.15 → | 1. Conform Nationale Prestatieafspraken besteden we extra aandacht aan woningverbetering gericht op het voorkomen van vocht en schimmelvorming, het saneren van loden leidingen en asbest en het bevorderen van de brandveiligheid.<br><br>2.Corporaties zorgen er middels onderhoud en renovatie voor dat woningen in goede technische staat blijven. Voor het vaststellen van de technische kwaliteit hanteren we de conditiescore (NEN-methodiek, score 1 is nieuwbouwkwaliteit, score 6 is slechte kwaliteit). We zorgen ervoor dat onze woningen (m.u.v. van sloopwoningen) een conditiescore van tenminste 4 of beter hebben. Voordat de conditiescore lager dan 4 dreigt te worden voeren we onderhoud uit.<br><br>Woondeal<br>3. Nadat de cijfermatige opgave vanuit de Woondeal per gemeente inzichtelijk is gemaakt door de Provincie Limburg (Q4 2024), werken gemeenten en corporaties in 2025 toe naar een overzicht/plan/rapport (streven Q3 2025) waarin duidelijk wordt welke locaties de corporaties potentieel voorzien in het realiseren van deze woningbouwopgave. | Gemeente Kerkrade<br>Woningcorporaties | |

# Bijlage opbouw woningvoorraad corporaties

| | | | |
|---|---|---|---|
| **1.15** → | Thuis in Limburg<br>De woningcorporaties in Kerkrade verhuren hun woningen via het gezamenlijke provinciale **woonruimtebemiddelingsmodel Thuis in Limburg**. Gezamenlijk verhuren de corporaties in Kerkrade circa 7.400 woningen. Op basis van een gemiddelde mutatiegraad van 8% verwachten wij in 2025 totaal 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. Vanuit TIL zal in 2025 een uniforme rapportage worden opgeleverd welke de corporaties zullen hanteren. | **Corporaties**<br>Gemeente<br>Huurdersorganisaties | |
| **1.16** → | Veerkrachtige wijken en buurten<br>In het kader van veerkrachtige woonwijken is het van belang dat er een “gezonde mix” aan woningcategorieën in de woningvoorraad is. We monitoren jaarlijks de ontwikkelingen in de woningvoorraad sociale huurwoningen en middenhuurwoningen. In het overzicht op de volgende pagina is de stand per ultimo 2024 opgenomen.<br>. | **Gemeente**<br>**Corporaties** | |

**Huurwoningaanbod woningcorporaties Kerkrade per peildatum 31-07-2024**

| huurprijsklasse | prijspeil 01-07-2024 | HEEMwonen | Wonen Zuid | Wonen Limburg | | TOTAAL |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Goedkoop kwaliteitskortingsgrens | < € 454,47 | 384 | 316 | 122 | | **822** |
| Betaalbaar aftoppingsgrens 1 | € 454,47 - € 650,42 | 3086 | 784 | 482 | | **4427** |
| Betaalbaar aftoppingsgrens 2 | € 650,43 - € 697,06 | 541 | 366 | 75 | | **907** |
| Dure sociale huur tot liberalisatiegrens | € 697,07 - € 879,65 | 833 | 305 | 84 | | **1222** |
| Middenhuur | € 879,66 - € 1.157,95 | 78 | 9 | 0 | | **87** |
| Vrije markthuur / Overig Vastgoed | > € 1.157,96 | 0 | 0 | 75 * | | **75 *** |
| **TOTAAL** | | **4922** | **1780** | **838** | | **7540** |

* Betreft zorg-/maatschappelijk vastgoed van Wonen Limburg

# 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 woonlasten-ontwikkeling 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. Corporaties voeren hierbij een actief incassobeleid om te voorkomen dat er betalingsproblemen ontstaan bij hun huurders. Daarbij werken we met elkaar samen om tot structurele oplossingen te komen. Uithuiszetting op basis van huurachterstand proberen we zoveel mogelijk te voorkomen. Belangrijk aandachtspunt hierbij is het tegengaan van (energie)armoede**.**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **2.01** → | Woningcorporaties wijzen woningen toe conform de eisen van Passend Toewijzen en Europees (DAEB) Toewijzen. Voor Europees toewijzen geldt dat maximaal 7,5% van de vrijgekomen woningen mag worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven de DEAB-inkomensgrens. De wet biedt ruimte om dit percentage te verhogen naar 15%. Gemeente, huurdersorganisaties en corporaties spreken af dat de corporaties in 2025 gebruik kunnen maken van de verruiming naar 15% gezien de opgaven rond het huisvesten van bijzondere doelgroepen, on een goede balans en flexibiliteit te behouden. In 2025 gaan gemeente, corporaties en huurdersorganisaties gezamenlijk het gesprek aan om voor Kerkrade te kijken hoe en waarvoor de uitbreiding van 7.5% naar 15% op dit moment binnen de gemeente gebruikt wordt en welke (gewenste) ontwikkelingen richting toekomst (zoals doorstroming, 'magic mix', kansen voor bewoners uit eigen kern etc.) hierop van invloed zijn. Indien dit gesprek hiertoe aanleiding geeft, wordt de afspraak over de wettelijke toewijzingsnormen voor 2026 aangepast/ aangescherpt. | **Woningcorporaties**<br>**Gemeente**<br>**Huurdersorganisaties** | |
| **2.02** → | 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. Hierbij wordt aangesloten bij de landelijke prestatieafspraken waarbij de huursomstijging in 2025 begrenst is op 0,5% beneden de CAO-loonontwikkeling. Op woningniveau bedraagt de maximale huurstijging de CAO-loonontwikkeling - 0,5%.<br><br>Corporaties en huurdersorganisaties maken definitieve afspraken over het huurbeleid voor 2025 zodra de wettelijke kaders 2025 bekend zijn. Corporaties houden in hun begroting vooralsnog rekening met een (concernbrede) huursom stijging van: | **Wonen Zuid**<br>**HEEMwonen**<br>**Wonen Limburg** | **Maximaal**<br>**Huur stijging**<br>**CAO -0,5%**<br>**Huur stijging**<br>**CAO – 0,5%**<br>**Huur stijging**<br>**COA – 0,5%** | Wonen Zuid, Wonen Limburg en HEEMwonen, hanteren geen inkomensafhankelijke huurverhoging |
| **2.03** → | Budget- en energiecoaches<br>Via o.a. de Woonwijzerwinkel Limburg, budgetcoaches en energiecoaches van de woningcorporaties wordt extra ingezet bewustwording en energiebesparing. Deze initiatieven worden daarbij ondersteund door de VoorzieningenWijzer en de Geldwijzerwinkel in Kerkrade. | **Corporaties**<br>Gemeente<br>Huurdersorganisaties | | |

# Vervolg afspraken betaalbaarheid

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2.04 → | Voorzieningenwijzer<br>Gemeente en corporaties hebben in regionaal verband afspraken gemaakt over de inzet van het instrument de **Voorzieningenwijzer**. Voor Kerkrade geldt dat gemeente en woningcorporaties de voorzieningenwijzer ook in 2025 actief aan huurders aanbieden. Hiermee adviseren en informeren we huurders proactief over mogelijke toeslagen en/of financiële regelingen. De wijk Rolduckerveld geven hierbij extra aandacht als onderdeel van de Sociaal Economische Structuurversterking (Brede welvaart Regiodeal). | **Gemeente**<br>Corporaties<br>Huurdersorganisaties | |
| 2.05 → | Energiearmoede<br>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. Denk hierbij o.a. aan het terugdringen van slechte energielabels, voorlichting door corporaties en gemeente (bv energiecoach / geldwijzerwinkel). | **Gemeente**<br>Corporaties<br>Huurdersorganisaties | |

**Overige activiteiten**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2.06 → | 1. Jongeren tot 23 jaar<br>Willen we zoveel mogelijk voor de stad en regio behouden. Met de huidige schaarste in het betaalbare woningaanbod dreigt deze groep tussen wal en schip te geraken. Corporaties zorgen voor voldoende aanbod betaalbare woningen voor de doelgroep tot 23 jaar.<br><br>2. Incassobeleid<br>We voeren een actief incassobeleid gericht op het voorkomen en zo nodig oplossen van betaalbaarheidsproblemen bij huurders. Bij geconstateerde betalingsproblemen werken we samen rond vroegsignalering en schuldhulpverlening. In 2025 evalueren we onze samenwerking rond vroegsignalering. Op basis van de evaluatie stellen we in de eerste helft van 2025 herziene samenwerkingsafspraken rond vroegsignalering vast. | Gemeente<br>Corporaties<br>Huurdersorganisaties | |

# 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 energieopwekking, materialen en bouwtechnieken.**
Nieuwbouw realiseren we zonder gasaansluiting. Daarnaast passen we energetische concepten toe als All-electric, Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) of Nul Op de Meter (NOM). Ook brengen we zonnepanelen en energiezuinige installaties aan in bestaande en nieuwe woningen. Verder onderzoeken we de mogelijkheid voor aansluiting op warmtenetten o.a. mijnwater. 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.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 3.01 | Nieuwe woningen bouwen we tenminste volgens de BENG-normen (Bijna Energie Neutraal). Waar mogelijk voeren we ook renovaties volgens de BENG-normen uit. Hierbij hanteren we als uitgangspunt dat de woningen Gasloos worden opgeleverd.<br>In het prestatiejaar verwachten we het volgend aantal BENG woningen toe te voegen aan de woningvoorraad in Kerkrade. | **Aantal BENG / NOM woningen**<br>134 woningen 0 woningen<br>0 woningen 0 woningen<br>0 woningen 0 woningen | Wonen Zuid<br>HEEMwonen<br>Wonen Limburg | |
| 3.02 | Door sloop-nieuwbouw, renovatie en onderhoud werken we voortdurend aan het verbeteren van de energetische kwaliteit van het woningaanbod. Corporaties registreren dit bij hun energielabel meten dit met de EP2-waarde. Deze waarde geeft de gemiddelde energetische kwaliteit van de woningvoorraad uitgedrukt in kWh/m2.<br><br>Hoe lager de waarde hoe duurzamer/energiezuiniger de woning.<br><br>** Geen streefdoel, we sturen op de Standaard https://aedes.nl/verduurzaming/de-standaard-voor-isolatie-wat-betekent-dat-voor-woningcorporaties.* | **EP2 waarde vastgoedportefeuille**<br>**Stand 2024 / Streefdoel 2030 / Opgave**<br>201 kWh/m² 160 kWh/m² 41 kWH/m²<br>176 kWh/m² 160 kWh/m² 16 kWH/m²<br>173 kWh/m² - kWh/m² - kWH/m² * | Wonen Zuid<br>HEEMwonen<br>Wonen Limburg * | aedes.nl.xlsx |
| 3.03 | Energielabels<br>Door sloop-nieuwbouw, renovatie en onderhoud brengen we ook het aantal woningen met de aller slechtste energielabels E, F of G verder terug. Conform de afspraken in de Nationale prestatie afspraken zetten woningcorporaties zich versneld in op verduurzaming van huurwoningen met een E, F of G-label zodat uiterlijk in 2028 er geen woningen meer met een “slecht energielabel ” zijn.<br>In het prestatiejaar 2025 verminderden we het aantal woningen met een E, F of G label..<br>** Exclusief woningen uit de Businesscase Zonstraat. Sloop in 2031.* | **Afname E-F-G labels**<br>106 woningen*<br>21 woningen<br>12 woningen | Wonen Zuid<br>HEEMwonen<br>Wonen Limburg | Wonen Limburg heeft eind 2025 alle woningen die ze langdurig willen door exploiteren energetisch verbeterd |

# Vervolg afspraken duurzaamheid

| | | | |
|---|---|---|---|
| 3.04 | Waterklaar<br>Gemeenten, de provincie Limburg en het Waterschap Limburg hebben de handen ineen geslagen om beter op de negatieve effecten van klimaatverandering (zoals wateroverlast en hittestress) te kunnen anticiperen. Hiervoor is de handreiking Waterklaar opgesteld. Corporaties geven hieraan uitvoering. Door enerzijds Afkoppelen: Bij nieuwbouw wordt, conform gemeentelijk beleid, hemelwater afgekoppeld en op eigen terrein opgevangen. Bij renovaties onderzoeken we samen met de gemeente of het mogelijk is hemelwater af te koppelen.<br><br>Daarnaast is er bij het ontwerp van woningen meer aandacht voor vergroening van tuinen (60% onverhard oppervlakte) en spreken graag met de gemeente over hun ervaringen en (on-)mogelijkheden m.b.t. groene daken. | **Wonen Zuid**<br>**Wonen Limburg**<br>Huurdersorganisaties | |
| 3.05 | Vergroening<br>Wonen Limburg werkt met De Groene Voortuin. Het initiatief richt zich op het vergroenen van voortuinen 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.<br><br>**Corporaties hebben extra aandacht en zorgen voor consequent onderhoud van het bij hun in bezit zijnde gemeenschappelijke groen rondom woningcomplexen.** | **Wonen Limburg**<br>**Corporaties**<br>Gemeente | |
| 3.06 | Hitteplan<br>Gemeente, woningcorporaties en regionale GGD werken samen aan een hitteplan over wat te doen in geval van extreme hitte en committeren zich daaraan. Daarbij gaan we actief in gesprek met bewoners.<br>In 2024 heeft de gemeente (als eerste in Limburg) in samenwerking met de GGD Zuid-Limburg een lokaal hitteplan opgesteld. Hierin staan de (extra) maatregelen die dienen te word genomen en er wordt voorlichting gegeven wanneer we te maken krijgen met een (regionale) hittegolf uitvoering in beschreven. De gemeente deelt dit Hitteplan met de corporaties. | Gemeente<br>Corporaties<br>Huurdersorganisaties | |

# Vervolg afspraken duurzaamheid

## Overige activiteiten

**3.07**

1. Klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en Biodiversiteit (KANIB)
Woningcorporaties erkennen dat KANIB door klimaatverandering steeds belangrijker worden. In 2024 stellen we voor nieuwbouw (en renovatie) een programma van wensen rond KANIB op. We willen KANIB duidelijker positioneren in de prestatieafspraken 2025 door bij de uitvoering van groen- en tuinenbeleid op zoek te gaan naar 'koppelkansen', door de gemeente nadrukkelijker te betrekken bij het maken van plannen bij bijvoorbeeld nieuwbouw en herinrichting van groenvoorzieningen. Specifiek kan worden gedacht aan nieuw tuinenbeleid waarin we graag samen met de gemeente in optrekken.

Partijen leveren een bijdrage om de woonomgeving klimaatadaptief te maken. Denk o.a. aan aanpassingen openbare ruimte tegen o.a. hittestress en wateroverlast. Bijvoorbeeld tegelwippen en bij woningbouw-infra projecten gemeente. De corporaties en gemeente zorgen bij nieuwbouw en herontwikkeling gezamenlijk dat het bebouwd gebied klimaatadaptief wordt ingericht. Dit wordt gedaan door het terugdringen van de hoeveelheid verharding, meer ruimte voor groen en voldoende ruimte voor water (zoals water lokaal verwerken en vasthouden). Er geldt een gezamenlijke opgave dat buurten gecreëerd worden waarbij risico's op wateroverlast, droogte en hitte worden verminderd. Gemeente en woningcorporaties informeren elkaar over voorgenomen projecten en zetten waar mogelijk in op het benutten van koppelkansen (werk met werk maken).

Voor zover er gemeentelijke subsidies of acties beschikbaar zijn of komen, die gericht zijn op vergroening van tuinen en groenvoorzieningen en waar bewoners/huurders of corporaties gebruik van kunnen vragen wij de gemeente de corporaties hierover te informeren. Zo kunnen partijen acties beter op elkaar afstemmen en optimaal inzetten op vergroening, biodiversiteit en klimaatadaptie.

2. Energielabels
Om uitvoering te geven aan de sanering van E-F-G-labels voor 2029 en het verder verduurzamen van het woningaanbod is het nodig samen te werken en elkaar te faciliteren. Denk aan het wegnemen van belemmeringen rond flora en fauna, netcongestie, het spoedig doorlopen van RO-procedures, samenwerking rond vergroening en ontharding, inzet op het voorkomen van hittestress et cetera. Gemeente en corporaties spannen zich binnen hun mogelijkheden en vanuit hun eigen verantwoordelijkheid optimaal in om elkaar te faciliteren in het verduurzamen van woningen en de woonomgeving.

3. Installatietechniek
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 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.

Gemeente
Corporaties

Huurdersorganisaties

# Vervolg afspraken duurzaamheid

| | | | |
|---|---|---|---|
| 3.07 | 4. Circulariteit<br>Kennis en ervaringen worden hier door corporaties gedeeld. In 2025 ontwikkelen we in het kader van de kraamkamer integrale duurzaamheid handvaten om circulariteit gefaseerd verder te incorporeren in vastgoed projecten. Bij nieuwbouw voldoen we al aan de Milieu Prestatie Gebouwen (MPG). De komende járen werken we verder door aan het verzilveren van quick wins en streven we naar opschaling van beproefde innovaties, bijvoorbeeld de toepassing van biobased isolatiemateriaal.<br><br>We experimenteren met innovatieve oplossingen in de vorm van pilots, met als doel om deze bij positieve ervaringen op te schalen. Denk aan het toepassen van biobased isolatiematerialen en andere circulaire materialen, kunstmatige intelligentie om gedrag te wijzigen en batterijopslag van zonnestroom. We onderzoeken de komende járen hoe bij nieuwbouw de hoeveelheid installaties in de woning teruggedrongen kan worden. Daarbij kijken we naar allerlei oplossingen, waarbij we ook (elementen van) een passiefhuis meenemen.<br><br>Materiaalstromen scheiden, indien mogelijk hergebruiken bij voorkeur op dezelfde locatie Ambitie 25% hernieuwbare/circulaire materialen gebruiken. We nemen samen verantwoordelijkheid voor circulair verwerken van sloopafval en het niet toepassen van toxische materialen conform de Handreiking Circulaire prestatieafspraken voor woningcorporaties en gemeenten.<br><br>5. Energietransitie<br>Wij verzoeken de gemeente om corporaties te betrekken bij het opstellen van Wijk Uitvoerings Plannen met alternatieven voor aardgas voor de wijken / buurten waarin wij en andere corporaties bezit hebben. Dit om visies over alternatieven voor aardgas af te stemmen en kapitaalvernietiging te voorkomen. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is netcongestie. Hierbij zullen gemeente en corporaties in 2025 samen moeten optrekken om deze en andere belemmeringen weg te nemen. | Gemeente<br>Corporaties<br>Huurdersorganisaties | |

# Wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen

**De vraag naar wonen met zorg neemt de komende jaren verder toe. Dat komt onder andere door de extramuralisering, de vergrijzing, de behoefte en het beleid om langer thuis te wonen maar ook de toename van ambulante zorg als gevolg daarvan. Wonen en zorg komen dus steeds meer samen in de woningen en in de woonomgeving.** Hierdoor zullen meer en meer inclusieve woonbuurten ontstaan waar meer kwetsbare burgers gehuisvest zijn. Ook zijn er bewoners die net iets meer ondersteuning nodig hebben en/of bijzondere woonbehoeften hebben. 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 medisch voorzieningenniveau, de zorginfrastructuur en zorgbegeleiding van belang. Om mensen goed te kunnen helpen en langer zelfstandig thuis te laten wonen maken we concrete afspraken over de samenwerking en bijdrage van alle partijen: corporaties, bewoners, gemeente, zorg, welzijn en veiligheid.

**4.01** → 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

| | Wonen Zuid | HEEM wonen | Wonen Limburg | totaal |
|---|---|---|---|---|
| **BAT-score 1:** Wandelstokgeschikt. Gelijkvloerse woning. | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **BAT-score 2:** Rollator bewoonbaar | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **BAT-score 3:** Rolstoel bewoonbaar | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **BAT-score 4:** Verpleegzorg thuis. Extra ruime rolstoelwoning. | 85 | 0 | 76 | 161 |

**4.02** → Corporaties geven samen uitvoering van de intergemeentelijk visie op Wonen Zorg en Welzijn Parkstad inclusief lokaal uitvoeringsprogramma. De gemeente betrekt corporaties en huurdersorganisaties actief bij het inhoudelijk tot stand komen van de Woonzorgvisie. Gemeente, corporaties, zorg- en welzijnsaanbieders, en ook het zorgkantoor gaan, als onderdeel van het uitvoeringsprogramma de verbinding aan en zetten de reeds in 2024 gevormde “Doe-coalities” voort in 2025. waar noodzakelijk betrekken we zorg en huurdersorganisatie.

**Gemeente**
Corporaties
Huurdersorganisaties

**4.03** → We maken Wmo-samenwerkingsafspraken. Hiertoe worden kijken we naar aangepaste wet-/regelgeving en worden de knelpunten geïnventariseerd in een gezamenlijk overleg in 2025. Onderdeel van de afspraken is ook het indiceren en toekennen van scootmobielen en het stallen van deze scootmobielen in woningen / woongebouwen.

**Gemeente**
**Corporaties**
**Huurdersorganisaties**

# Vervolg afspraken wonen, zorg en maatschappelijke doelgroepen



| | | | |
|---|---|---|---|
| 4.04 → | We continueren de gemaakte afspraken in het kader van Housing Zuid Limburg. Samen met gemeenten, zorgpartners en corporaties zijn afspraken gemaakt over het jaarlijks te huisvesten aantal huishoudens, de condities en/of welke begeleiding gewenst is. Corporaties zorgen ook in 2025 voor huisvesting van mensen die uitstromen vanuit beschermd wonen of maatschappelijke opvang naar een zelfstandig wonen. | **Corporaties** | **Verdeling corporaties naar rato bezit:**<br>HEEMwonen 14%<br>Wonen Limburg: 14%<br>Wonen Zuid: 14% |
| 4.05 → | 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. Zie ook 4.06. | **Gemeente**<br>Corporaties | **Taakstelling en verdeling Kerkrade Huisvesting vergunninghouders:**<br>Eerste helft 2025: 45 + 46 achterstand<br>Tweede helft 2025: Nog niet vastgesteld<br><br>**Verdeling corporaties naar rato bezit:**<br>HEEMwonen 65%<br>Wonen Limburg: 10%<br>Wonen Zuid: 25% |
| 4.06 → | In de Meerjarige prestatieafspraken is opgenomen dat corporaties naar rato van het bezit in een gemeente bijdragen aan het realiseren van de taakstelling huisvesting vergunninghouders, waarvoor we maximaal 10% van het opnieuw te verhuren aanbod tot de 2e aftoppingsgrens beschikbaar stellen.<br>Het huidige kabinet heeft nieuwe plannen voor asiel en migraties en is voornemens om de opgaven rond het huisvesten van vergunninghouders te wijzigen. Hiervoor zullen partijen, zodra meer duidelijkheid is, tijdig met elkaar in overleg treden over de consequenties hiervan en het eventueel herzien van de gemaakte afspraken. | **Gemeente** | |
| 4.07 → | Corporaties zetten in Kerkrade in op het vergroten van het aanbod woningen met een BAT 2 t/m 4 score, door toevoeging van nieuwbouw en door mogelijkheden te benutten bij renovatie.<br><br>Corporaties wijzen vrijkomende woningen met een BAT-3 of 4 score bij voorrang toe aan huurders met een (toekomstige) zorgvraag. | Corporaties | |
| 4.08 → | Volkshuisvestelijkprogramma en huisvestingsverordening<br>De gemeente zal in 2025 – na vaststelling - de wettelijke taken op pakken welke voortvloeien uit de wet versterking regie volkshuisvesting. Dit omvat o.a. het volkshuisvestelijk programma, huisvestingsverordering en urgentieregeling. Corporaties worden vanaf het begin bij dit proces betrokken en delen hun kennis en beleid betreffende woonruimteverdeling | **Gemeente**<br>**Corporaties** | |
| 4.09 → | De corporatie leveren jaarlijks een Thuis in Limburg (Til) - managementrapportage met de belangrijkste gegevens die de verhuur van woningen betreffen. Inzake de woonruimteverdeling stellen de corporaties ieder jaar het Jaarplan Woonruimteverdeling op dat inzicht geeft (en terugkijkt) in het bedienen verschillende doelgroepen woningzoekenden en de verdeling cq beschikbaarheid van woningen voor aandachtgroepen en de reguliere woningzoekenden. Zie ook 1.13 thema beschikbaarheid. | Gemeente<br>**Corporatie**s | |

# Vervolg afspraken wonen, zorg en maatschappelijke doelgroepen



## Overige activiteiten

| | | | |
|---|---|---|---|
| 4.10 | 1. Woonzorgvisie<br>Onderdeel van de regionale visie op wonen zorg en welzijn is het programma “Een thuis voor iedereen” alsmede een lokaal uitvoeringsprogramma. In 2024 zijn als onderdeel van de op te stellen voornoemde visie, door onderzoeksbureau Companen de (wettelijke) aandachtsgroepen in beeld gebracht. Gemeente Kerkrade zal als onderdeel van de huisvestingsverordening partijen informeren en betrekken bij de in 4.08 genoemde documenten. De gemeente Kerkrade werkt samen met woningcorporaties, zorg- en welzijnsinstellingen, de Adviesraad Maatschappelijke Ondersteuning, private partijen en inwoners om de visie op de Vitale Wijk verder vorm te geven in de wijken Kerkrade Oost en -West.<br><br>2. Scootmobielen<br>Aandachtspunt blijft voldoende en veilige scootmobielplekken in (senioren) complexen. Hier ligt een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de woningcorporatie van het (senioren) complex en is er sprake van een relatie met gemeentelijke beleid. Denk hierbij aan de samenwerking tussen de Wmo consulent en de woningcorporatie voorafgaand aan het verstrekken van een scootmobiel. Een indicatie voor een scootmobiel kan pas worden gegeven indien er naast de medische noodzaak ook een adequate stalling aanwezig is. Ook bij het creëren van een nieuwe adequate stalling vindt er afstemming plaats tussen gemeente en de woningcorporatie.<br><br>3. Voor 2025 continueren we de gemaakte afspraken zoals vastgelegd in de “werkafspraken WMO woningaanpassingen woningcorporatie en gemeente Kerkrade”. De vastgelegde “werkafspraken” zullen jaarlijks worden geëvalueerd .<br><br>4. Housing Zuid Limburg<br>Bij het huisvesten van doelgroepen uit de maatschappelijke opvang en het beschermd wonen werken gemeenten en corporaties samen in Housing Zuid Limburg (Voorheen Housing Parkstad). Op basis van realisatiecijfers en prognose stelt het Regionaal Overleg Woningcorporaties (ROW) jaarlijks het aantal voor Housing beschikbaar te stellen woningen vast. Corporaties zetten in op een evenredige verdeling (fair share) van de beschikbaar te stellen woningen over de gemeenten in Parkstad. Corporaties dragen elk naar rato van hun woningaanbod in Parkstad bij aan de taakstelling.<br><br>5. Wonen Zuid en HEEMwonen herijken in 2024 hun visie op Wonen Welzijn en Zorg. Hiervoor is breed input opgehaald bij externe stakeholders. Na vaststelling informeert Wonen Zuid haar partners over de visie.<br><br>6. Woonruimteverdeling<br>Corporaties ontwikkelen binnen de woonruimteverdeling instrumenten ter bevordering van de doorstroming, met name gericht op het passend huisvesten van ouderen, doorstroming binnen de wijk en het vergroten van differentiatie.<br><br>7. Zorgpartijen<br>Op basis van de aanstaande visie op wonen zorg en welzijn alsmede het hieraan gekoppelde uitvoeringprogramma zullen zorgpartijen t.z.t. moeten aansluiten bij te maken prestatieafspraken. Relevante zorgpartijen in Kerkrade zijn o.a. Meander, Levanto en Impuls.<br><br>Wonen Zuid informeert in 2025 in dit verband de partners in Kerkrade over de ervaringen met de Pilot doorstroming voor Ouderen in Kerkrade, zodra de evaluatie van deze pilot is afgerond. | Gemeente<br>Corporaties<br>Huurdersorganisaties | |

# 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. Als we praten over leefbaarheid dan hebben wij het vooral over (het gebrek aan) gemeenschapszin en veiligheid, (het gebrek aan) voorzieningen en daarnaast zelfredzaam en samen redzaamheid. In een leefbare wijk is er balans tussen zg. “vragers en dragers” en sluit de woon-/werkomgeving 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.

| | | | |
|---|---|---|---|
| 5.01 → | Sociaal veilig<br>Gemeente Kerkrade zet in op verbeteren van de leefbaarheid. Bij het gemeentelijk project ‘Sociaal veilig’ wordt sinds 2024 actief ingezet op toezicht, controle en intensiever handhaving van o.a. illegaal gebruik en bewoning. Hierbij zal waar nodig samenwerking worden gezocht met de corporaties.<br>Inmiddels zijn er in het Ambitieplan Kerkrade-Oost concrete doelen geformuleerd op het gebied van sociaal veilig die in 2025 verder in uitvoering zullen komen. | **Gemeente**<br>Corporaties | |
| 5.02 → | Damoclesbeleid<br>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.<br>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**<br>**Gemeente** | |
| 5.03 → | Leefbaarheid meten<br>We monitoren vanaf 2025 jaarlijks de ontwikkeling van de leefbaarheid in van de buurten en wijken in Kerkrade. Dit doen we aan de hand van o.a. de Leefbaarometer, Rigocirkels en/of Veerkrachtkaarten. De actuele overzichten van de veerkrachtkaarten zijn in de bijlagen opgenomen. | **Gemeente**<br>**Corporaties** | |

# Vervolg leefbaarheid

| | | | |
|---|---|---|---|
| 5.04 → | Buurtbemiddeling<br>Buurtbemiddeling is een eerste, van succesvolle manier om beide partijen weer met elkaar in gesprek te krijgen. Waardoor verdere escalatie voorkomen wordt. Getrainde buurbemiddelaars/bewoners met een conflict komen weer met elkaar in gesprek en zetten in op het herstellen van sociale banen. Ook in 2025 blijven we buurtbemiddeling inzetten bij woonoverlast. | **Gemeente**<br>Corporaties<br>Huurdersorganisaties | |
| 5.05 → | Veerkrachtige wijken<br>We streven naar een evenwichtige opbouw van de wijken met een vitale mix van bewoners. Er zal een balans moeten zijn tussen zg “vragers & dragers”. 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. Het toewijzingsbeleid is echter slechts één instrument in een bredere toolbox om de leefbaarheid in gebieden te verbeteren én zijn slechts toepasbaar op complexen die in bezit zijn van woningcorporaties.<br><br>Corporaties bespreken cq treden in overleg met gemeente en huurdersorganisatie, welke complexen/gebieden die hiervoor mogelijk in aanmerking komen voor maatwerktoewijzen. In Kerkrade is door een corporatie reeds een aantal jaar ervaring opgedaan bij een wooncomplex. | **Gemeente**<br>Corporaties<br>Huurdersorganisaties | |
| 5.06 → | Wet goed verhuurderschap<br>Met de invoering van de wet goed verhuurderschap en de wet betaalbare huur in 2024 draagt de gemeente per 1-1-2025 zorg voor de noodzakelijke aanpassing cq uitbreiding van het meldpunt Goed verhuurderschap. | **Gemeente Kerkrade** | |
| | **Overige Activiteiten** | | |
| 5.07 → | 1. Integrale wijkaanpak Rolduckerveld: Gemeente, Wonen Zuid en HEEMwonen werken de komende jaren 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 Kerkrade.<br><br>2.Corporaties nemen in bestaande wijken en buurten hun verantwoordelijkheid voor een leefbare, gezonde en veilige woonomgeving. Corporatiemedewerkers komen regelmatig bij bewoners over de vloer Daardoor herkennen ze bijvoorbeeld signalen van financiële zorgen, zorgmijdend gedrag, eenzaamheid etc. Naast de signaleringsfunctie steken corporaties ook tijd en middelen in structurele verbetering van de sociale veerkracht. Dit doen ze door inzet van sociaal werkers, talentmakelaars etc. Dit alles is echter een deelde opgave met de gemeente, zorg- en maatschappelijke organisaties. Voor 2025 zetten we in op coördinatie van deze samenwerking.<br><br>3. Daarnaast blijven de “Vie leven in beweging programma’s” waarbij gezonde jeugd, vitaal ouder worden en vitale wijken centraal staan ook in 2025 doorlopen. Partijen informeren elkaar over en weer omtrent de voortgang en bij incidenten. | **Gemeente**<br>Corporaties | |

# Samenwerking en informatie uitwisseling

| | | | |
|---|---|---|---|
| 6.01 | **We informeren elkaar elk jaar over:**<br>▪ 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)<br>▪ De corporaties delen elk jaar gegevens over de woonruimteverdeling via Thuis in Limburg. Hiervoor gebruiken we de afgesproken format.<br>▪ De corporaties maken elk jaar de realisatiecijfers voor passend en DAEB-toewijzen inzichtelijk en bespreken de uitkomsten.<br>▪ Corporaties maken in de evaluatie het aantal ontruimingen op grond van huurachterstand inzichtelijk.<br>▪ Gemeente informeert de corporaties over de voortgang van het Woonoffensief.<br>▪ Gemeente informeert de corporaties over de taakstelling en corporaties de gemeente inzake de voortgang huisvesting vergunninghouders.<br>▪ De gemeente deelt de resultaten van het actuele woningbehoefte onderzoek STEC<br>▪ Voortgang en ontwikkelingen omtrent wonen en zorg | **Gemeente**<br>**Corporaties**<br>Huurdersorganisaties | |
| 6.02 | 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 zorgen via TIL voor monitoring van hun toewijzingssystematiek. Hierbij worden bemiddelingsredenen op een eenduidige wijze gedefinieerd. Corporaties rapporteren in 2025 voornoemde resultaten. Op deze wijze wordt inzicht verkregen en monitoren we "kwetsbare bewoners" in de woonwijken.<br>In 2025 leveren de corporaties een rapport op dat wordt besproken met de gemeente. | **Corporaties**<br>Gemeente | |
| 6.03 | Volkshuisvestelijk programma<br>In 2025 gaan we samen aan slag met het opstellen van het Volkshuisvestelijk programma zoals de aankomende Wet Versterking Regie Volkshuisvesting voorschrijft per 2026-2027. Onderdeel hiervan is tevens het opstellen van een huisvestingsverordening met hierin opgenomen minimaal een urgentieregeling. Corporaties en huurdersorganisaties zullen bij het tot stand komingsproces worden betrokken. | Corporaties<br>Gemeente<br>Huurdersorganisaties | |

# Ondertekening

Over de vermelde prestatieafspraken hebben d.d. 13 december 2024 te Kerkrade partijen overeenstemming bereikt:

Gemeente Kerkrade

A. Geers, wethouder

Gemeente Kerkrade

J. Paas, wethouder

HEEMWONEN

L van Beek, bestuurder

wonen limburg

G. Peeters, bestuurder

WONEN ZUID

R. Testroote, bestuurder

Stichting Huurdersbelangen Zuid Limburg
samen werken aan prettig wonen en goed huren

M. Plag, voorzitter

Huurdersvereniging Kerkrade

M. Hagen, Voorzitter

HWZ
Huurdersraad
Wonen Zuid
Op het Zuiden

R. Sulmann, secretaris-penningmeester

Disclaimer: De door corporaties genoemde projecten en bijhorende investeringen zijn onder voorbehoud van goedkeuring door hun toezichthoudende organen en verkrijging van door het WSW geborgde financieringen.

# 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 ná overleg met bewoners en huurdersorganisaties. Alsdan wordt ook het sociaal plan van toepassing. Daadwerkelijke sloop wordt uitgevoerd nadat planvorming en RO-procedure voor de voorgenomen nieuwbouwontwikkeling genoegzaam is afgerond. |
| Verkoop | Genoemde aantallen te verkopen woningen betreffen een indicatieve prognose van het in de betreffende 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 levensloopbestendige (LLB) woning met volledig woonprogramma op begane grond |
| Grondgebonden gezinswoning | Grondgebonden (GGB) 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

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

| | |
|---|---|
| **Nieuwbouw BENG en NOM** | Een nieuw te bouwen woningen voldoet volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) (voorheen bouwbesluit) tenminste aan de eisen van een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). Een Nul Op de Meter woning (NOM) produceert over het hele jaar ten minste net zoveel energie als er verbruikt wordt en is daarmee energieneutraal. |
| **Verbeteren van Energielabel** | Met sloop onttrekken we woningen met een slechte energetische kwaliteit aan de woningvoorraad. Hiervoor bouwen we Bijna Energie Neutrale (BENG) woningen of Nul Op de Meter (NOM) woningen terug. De energetische verbetering drukken we uit in labelstappen. 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.<br>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 CO2-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. |
| **EP2-waarde** | De Energielabelwaarde/EP 2 waarde geeft het primair fossiel energieverbruik van een vastgoedobject weer. De gemiddelde energielabelwaarde (EP2) is de maat voor de energiezuinigheid van een gebouw en wordt uitgedrukt in kWh/m2. Hoe lager het getal, hoe beter de energieprestatie. |

**Energielabel EP2-waarde**

| Energielabel NV | Gebruiksoppervlakte volgens NTA 8800 <25 m² Eensgezin | <25 m² Meergezin | >=25 m² en < 40 m² Eensgezin | >=25 m² en < 40 m² Meergezin | >=40 m² Eensgezin | >=40 m² Meergezins | Energielabelklasse | EP-2 vanaf 1 januari 2021 KWh/m² |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 52 | 48 | 48 | 44 | 44 | 40 | A++++ | <= 0,00 |
| | 52 | 48 | 48 | 44 | 44 | 40 | A+++ | 0 – 50,00 (nieuwbouw) |
| A | 52 | 48 | 48 | 44 | 44 | 40 | A++ | 50,01 – 75,00 |
| A | 48 | 44 | 44 | 40 | 40 | 36 | A+ | 75,01 – 105,00 |
| A | 44 | 40 | 40 | 36 | 36 | 32 | A | 105,01 – 160,00 |
| B | 40 | 36 | 36 | 32 | 32 | 28 | B | 160,01 – 190,00 |
| C | 36 | 32 | 32 | 28 | 22 | 15 | C | 190,01 – 250,00 |
| D | 32 | 28 | 22 | 15 | 14 | 11 | D | 250,01 – 290,00 |
| E | 22 | 15 | 14 | 11 | 8 | 5 | E | 290,01 – 335,00 |
| F | 4 | 1 | 4 | 1 | 4 | 1 | F | 335,01 – 380,00 |
| G | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | G | >380 |

# Bijlage vervolg

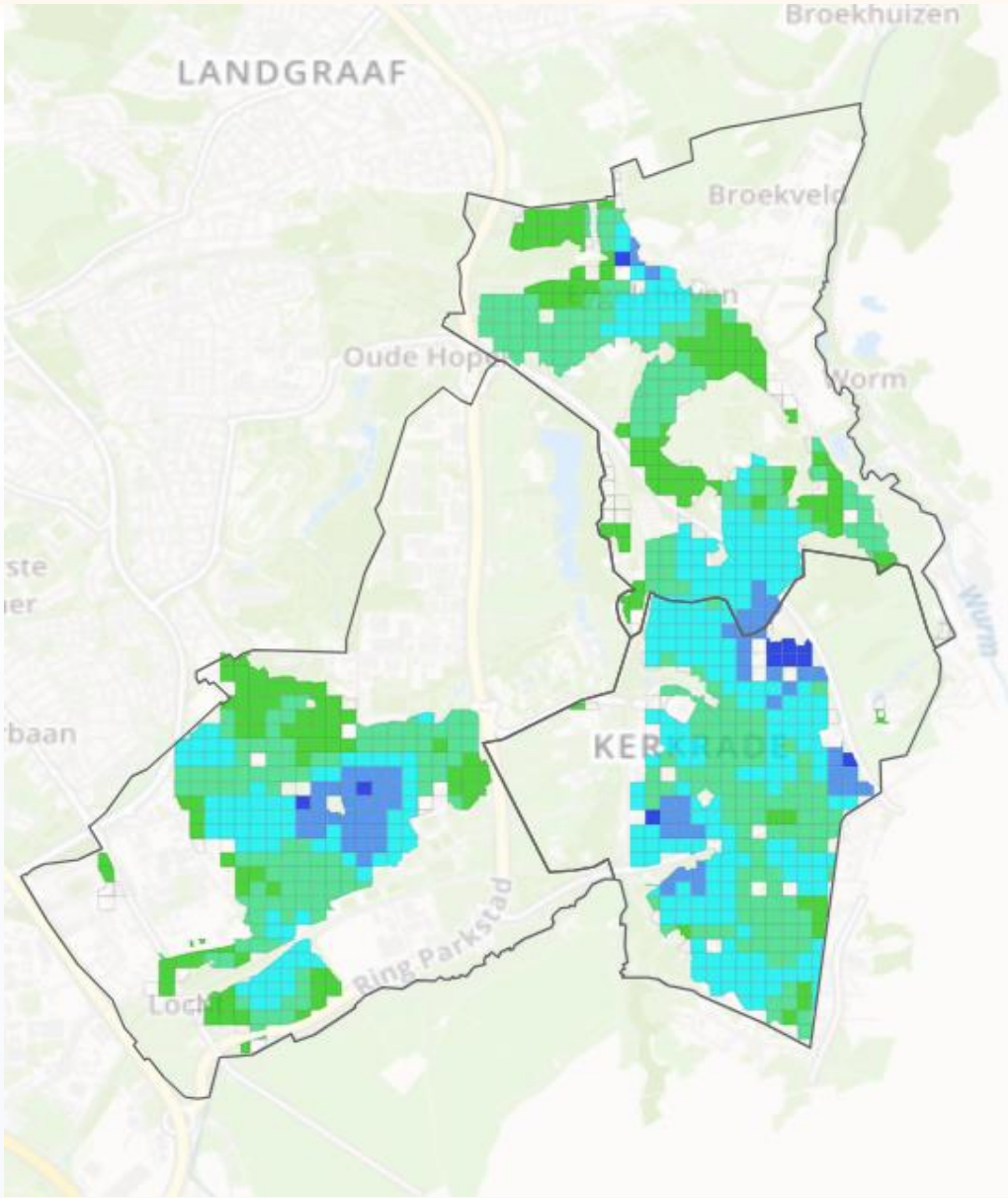
**Overzicht van toegankelijkheid woningvoorraad volgens BAT-methodiek (thema Wonen met Zorg):**

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

**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 | Vanaf kwaliteitskortingsgrens tot eerste aftoppingsgrens (€ 650,43) | 1 en 2 persoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen |
| Betaalbaar 2 | Vanaf eerste aftoppingsgrens tot tweede aftoppingsgrens (€ 697,07) | 3 en meerpersoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen |
| Duur sociaal | Vanaf tweede aftoppingsgrens tot liberaliseringsgrens (€ 879,66) | Inkomen huurtoeslaggrens tot DAEB-grens |
| Middenhuur | vanaf liberalisatiegrens tot € 1.157,95 | Inkomen boven DAEB-grens |
| Vrije markthuur | Boven middenhuurgrens meer dan € 1.157,96 | Dure huur |

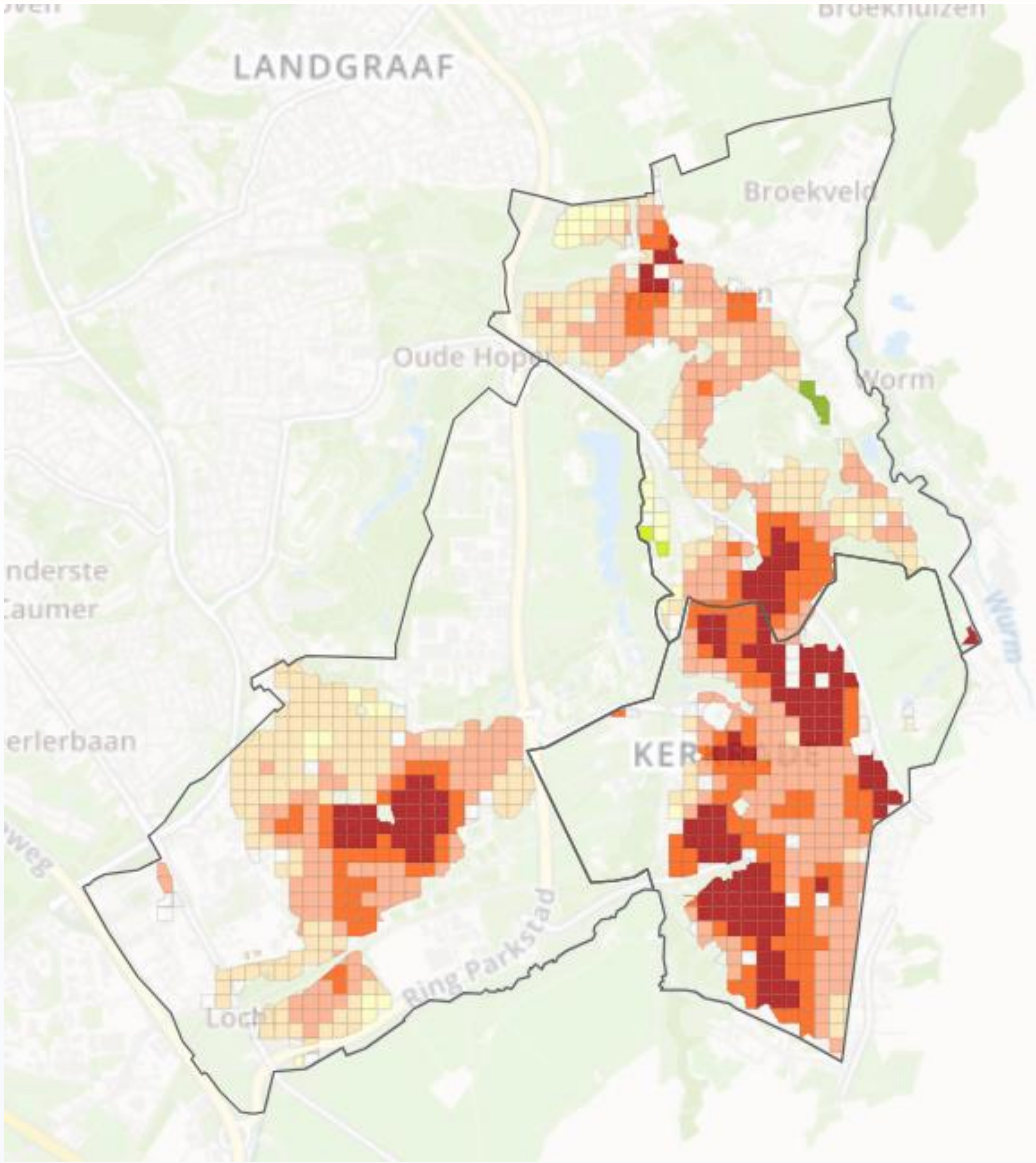
# Bijlage: Veerkrachtkaart Kerkrade Aandeel corporatiebezit




**Legenda**

- 10% of minder
- 10 - 30%
- 30 - 60%
- 60 - 80%
- meer dan 80%

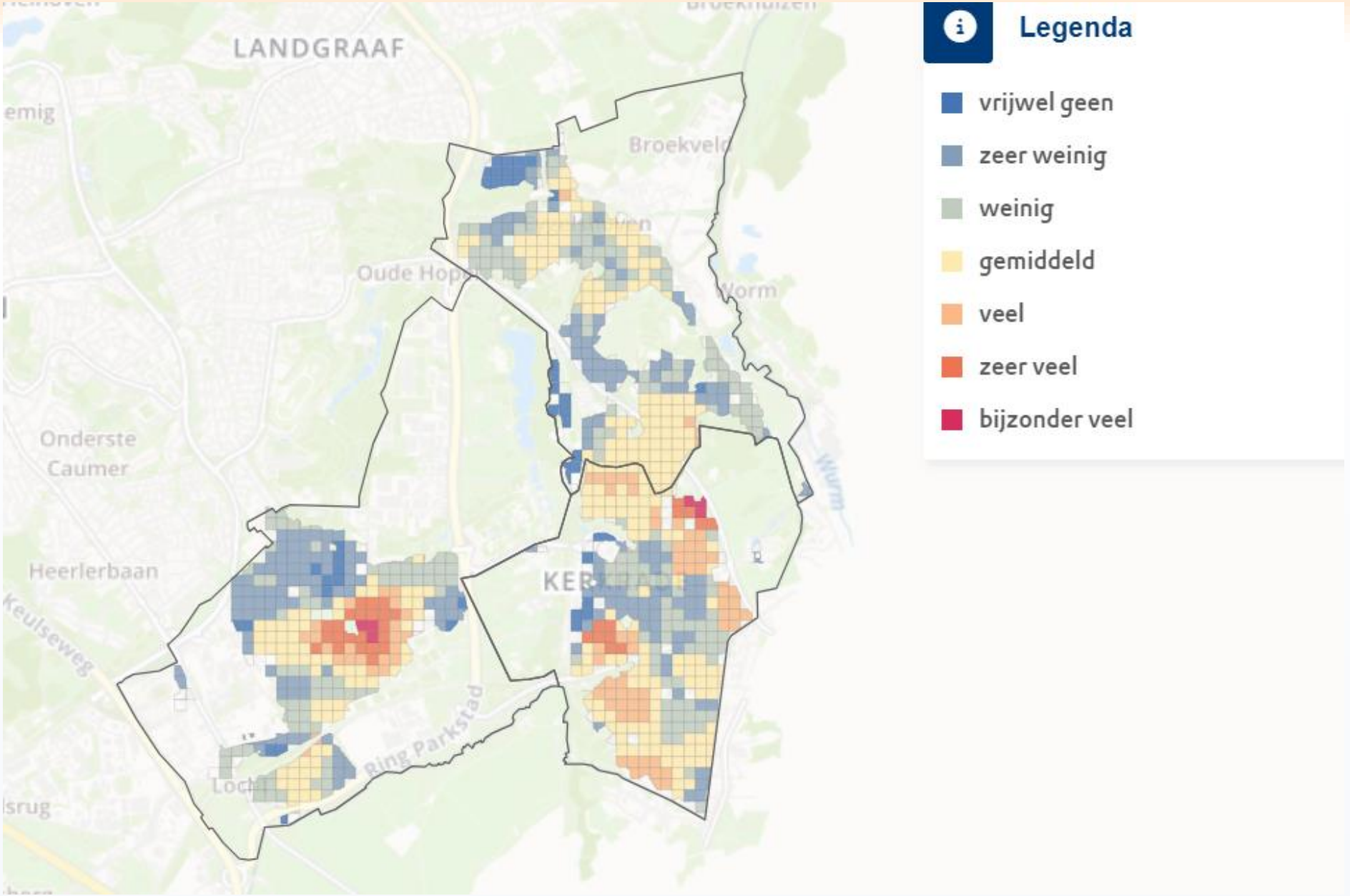
# Bijlage: Veerkrachtkaart Kerkrade Situatie overlast en onveiligheid



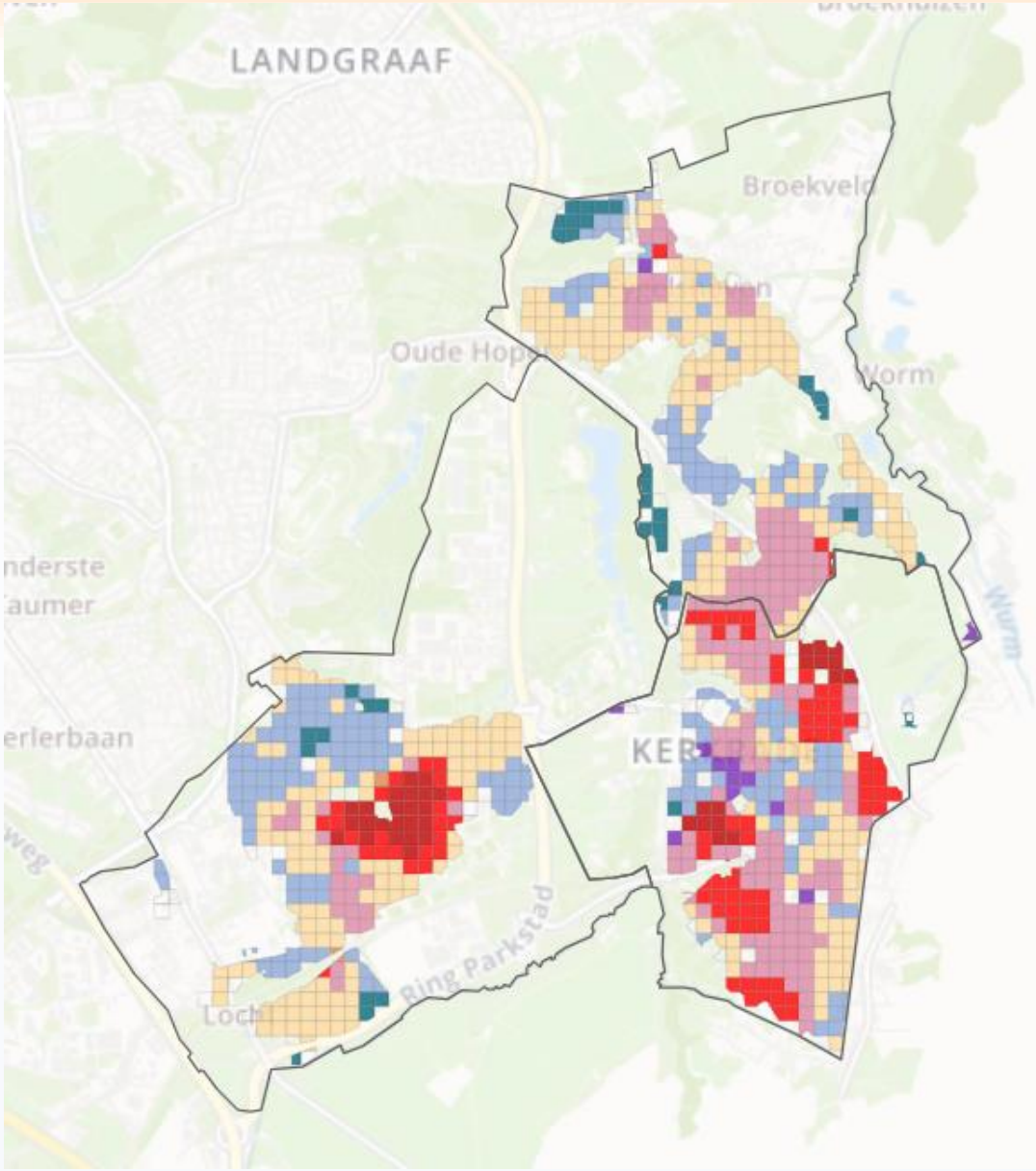

**Legenda**

- zeer veel slechter dan gemiddeld
- veel slechter dan gemiddeld
- slechter dan gemiddeld
- iets slechter dan gemiddeld
- gemiddeld
- iets beter dan gemiddeld
- beter dan gemiddeld
- veel beter dan gemiddeld
- zeer veel beter dan gemiddeld

## Bijlage: Veerkrachtkaart Kerkrade Situatie verdeling kwetsbare bewoners



# Bijlage: Veerkrachtkaart Kerkrade Focuskaart (combinatie vorige 3 kaarten)




**Legenda**

- weinig problemen, zeer weinig kwetsbaar
- weinig problemen, weinig kwetsbaar
- weinig problemen, veel kwetsbaar
- bovengemiddelde problemen, zeer weinig kwetsbaar
- bovengemiddelde problemen, weinig kwetsbaar
- bovengemiddelde problemen, veel kwetsbaar
- veel problemen, zeer weinig kwetsbaar
- veel problemen, weinig kwetsbaar
- veel problemen, veel kwetsbaar
- zeer veel problemen, zeer veel kwetsbaar