Gemeente Kerkrade



Kansrijk wonen in vitaal leefbaar Kerkrade

Kader meerjarige prestatieafspraken 2024-2028

Inleiding

In de prestatieafspraken leggen de gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties in Kerkrade afspraken vast over hoe uitvoering wordt gegeven aan de volkshuisvestelijke doelen conform de woningwet. Ontwikkelingen in Rijks, Provinciaal en Regionaal beleid werken hier in door en vormen aanleiding voor periodieke bijsturing.

De focus ligt hierbij op de doelgroep die zelfstandig niet in huisvesting, een eigen (t)huis kan voorzien en bij leefbare wijken. Wonen is een plek waar je zowel thuis als in de omgeving tot rust komt, je veilig voelt en tot zelfontwikkeling kunt komen. Net zo belangrijk zijn zaken als goede gezondheid, goed onderwijs en financiële zekerheid. Samen met de corporaties zorgen we dan ook een vitale veerkrachtige en toekomstbestendige leefomgeving, waar het aangenaam wonen en verblijven is. Niet alleen door ingrepen in het fysieke domein, maar ook het sociale domein waarbij gezondheidsprogramma's, een zinvolle daginvulling, een sociaal netwerk en benodigde hulp en ondersteuning een waardevolle bijdrage leveren.

De context waarin we gezamenlijk afspraken maken is daarbij merkbaar aan het verschuiven. Nationale Prestatie afspraken (NPA), provinciale Woondeals en aanstaande wet-en regelgeving zoals o.a. de omgevingswet en het wetsvoorstel Versterking Regie op de VolkshuisvestinB hebben de nodige impact op deze prestatieafspraken. Partijen wensen een goed en actueel volkshuisvestingsbeleid uit te voeren en zullen waar nodig bij gewijzigde wet en regelgeving en maatschappelijke ontwikkelingen– per onderwerp – de prestatie afspraken in overleg aanpassen.

Over onze ambities en doelen en de bijdrage die we hier elk aan leveren maken we samen prestatieafspraken. Dat doen we nadrukkelijk in gemeenschappelijk- en in gelijkwaardigheid. Alleen zo kunnen we er voor zorgen dat er voldoende passende, betaalbare én duurzame woningen zijn voor die mensen die dat nodig hebben. Daarnaast is er volop aandacht voor het thema leefbaarheid en zorg, zodat mensen langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen in hun vertrouwde buurten met de ondersteuning die ze nodig hebben.
Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties in Kerkrade spreken in deze prestatie afspraken af hoe zij de komende jaren in de gemeente in gezamenlijkheid gaan bijdragen aan de opgaven zoals eerder genoemd. Daarbij staan zes thema's bij deze prestatieafspraken centraal:

1. Beschikbaarheid; 2. Betaalbaarheid; 3. Duurzaamheid & kwaliteit; 4. Wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen; 5. Leefbaarheid en 6. Samenwerking.

De concrete bijdrage van alle partijen wordt elk jaar vastgelegd in de jaarschijf. Wat gaan we komend jaar doen om de meerjarige doelen en ambities te bereiken? Wat zijn volgens ons op dit moment de belangrijkste vraagstukken in de gemeente? Hoe kunnen we elkaar versterken in de aanpak van die vraagstukken? En wat is ieders rol daarin? Aan het einde van elk jaar maken we in een evaluatie inzichtelijk wat we gerealiseerd hebben en hoe we daarmee hebben bijgedragen aan onze meerjarige doelen en ambities. De jaarschijf en de evaluatie zijn afzonderlijke documenten die elk jaar opnieuw worden opgesteld en vastgesteld.

Basis van de prestatieafspraken
De regionale en lokale woonvisie 2023-2028 gemeente Kerkrade en de biedingen van de corporaties, vormen samen met de Structuurvisie Kerkrade 2010-2020 en de vastgestelde Stadsdeelvisies in Kerkrade de basis. Daarnaast betrekken we de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, met bijbehorende beleidsregels en het beleid 'Bouwen naar behoefte', het recente woningbehoefte onderzoek (Stec 2022), de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) en de woondeal Limburg 2023 bij deze prestatieafspraken. Ook hebben gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties in de stadsregio Parkstad de Regionale Prestatieafspraken Parkstad Limburg 2019-2024 ondertekend. Deze afspraken worden in dit lokale kader niet herhaald. Voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving is Palet 3.0, Parkstad Energietransitie Duurzaamheid en Transitievisie Warmte Kerkrade 2.0 een belangrijke onderlegger.

Nationale Prestatieafspraken
Deze prestatieafspraken staan niet op zichzelf, maar worden o.a. ingekaderd door landelijk beleid zoals de Nationale Woon- en Bouwagenda. In 2022 werden Nationale prestatieafspraken Volkshuisvesting 2030 (NPA) gemaakt tussen het rijk, de woonbond, VNG en Aedes. De in de NPA opgenomen thema's zijn Nieuwbouw (beschikbaarheid), betaalbarheid, verduurzaming, leefbaarheid, ouderenhuisvesting (wonen en zorg) sluiten aan bij deze prestatieafspraken. In navolgende graphic wordt eea weergeven.

Inleiding vervolg



Woondeal Limburg
Het rijk heeft in 2023 via Woondeals bindende prestatieafspraken gemaakt met provincies om de vorenstaande doelen bereiken. Voor de provincie Limburg zijn deze vastgelegd in de Woondeal Limburg d.d. 9 maart 2023. In de woondeal Limburg wordt toegewerkt naar een goede balans op de Limburgse woningmarkt. In de periode tot 2031 worden in de provincie minimaal 26.550 nieuwbouwwoningen gerealiseerd. In dit provinciaal bod zijn tevens 10.200 sociale huurwoningen en 5.900 middenhuur woningen meegenomen. Dit is tevens het aandeel van Limburg in de nationale woningbouwopgave. Voor de regio Parkstad-Limburg betekent de woondeal bruto minimaal 6.775 extra woningen en voor Kerkrade komt het fairshare deel uit op 1.250 woningen. Hiervan dient 2/3 in het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur of betaalbare koop) te worden gerealiseerd. In gezamenlijkheid met de stadsregio, woningcorporaties en marktpartijen maken we plannen om tot uitvoering van de (regionale) nieuwbouwopgave te komen. Dit uiteraard geheel in de lijn met de nieuwe regionale en lokale woonvisies 2023.

Veranderend kader
De prestatieafspraken worden uitgevoerd in een veranderlijke omgeving. Dat betekent dat mogelijk nieuw kabinetsbeleid zoals o.a. bijvoorbeeld Wet versterking Regie Volkshuisvesting (WVRV), wet regulering middenhuur of aanpassing van de borgingsregels van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) kunnen leiden tot een bijstelling van de ambities zowel omhoog als omlaag. Partijen zullen elkaar als dan informeren.

We hebben gezamenlijke en richtinggevende doelen en ambities geformuleerd waar we over 5 jaar willen staan. En veranderen opgaven in de tijd, dan is er in deze prestatieafspraken ruimte om daarop bij te stellen. Tevens maakt dit proces onderdeel uit van de jaarlijkse evaluatie.

Samen werken we aan een kansrijke vitale veerkrachtige woon-/leefomgeving in Kerkrade!

kansrijk wonen in:

Gemeente Kerkrade

2024-2028

Transitie voorraad

Plannen corporaties voor de periode 2024 – 2028

- 750 woningen sloop
- 852 woningen nieuwbouw
- 7 woningen verkoop
- 60 woningen aankoop
- 555 woningen renovatie



Samenwerking

We werken nauw samen met de maatschappelijke partners. Sleutelwoorden in deze samenwerking zijn; transparant, gemeenschappelijke doelen, respecteren, steunen, faciliteren en elkaar aanspreken





Grootschalige integrale wijkontwikkelingen in Bleijerheide, Nulland, Mucherveld, Rolduckerveld en Eygelshoven. Leefbaarheid voorop!

Duurzaamheid



We verbeteren de energieprestaties van woningen om woonlasten te beperken en CO_2-uitstoot te reduceren

De sociale huurwoningenvoorraad wordt in versneld tempo verder verduurzaamd en we werken toe naar een CO_2-neutrale voorraad in 2050. De voortgang wordt gemonitord. We zetten meer in op bewustwording, duurzaam materiaalgebruik, klimaatadaptatie natuur inclusiviteit en circulariteit en nemen eigenaar en bewoners mee.

Betaalbaarheid

We beperken de stijging van de woonlasten, bieden voldoende woningen voor de doelgroepen van beleid en zetten in op vroegtijdige aanpak van betaalproblemen, schulden of erger



Sociaal maatschappelijk

Samen met partijen als politie, zorg- en welzijnsinstanties en uiteraard bewoners willen wij de komende jaren de leefbaarheid goed houden waar deze voldoende is en versterken waar dat nodig is. Met aandacht voor de sociale en fysieke omgeving, veiligheid en veerkracht

Er is meer aandacht voor kwetsbare (bijzondere) doelgroepen.
We zetten samen met onze zorgpartners in op toekomstbestendige en inclusieve buurten en wijken





Door onderhoud wordt kwaliteit van woningen gewaarborgd en door renovatie en isolatie wordt de kwaliteit van woningen verbeterd

Wonen en zorg

Woonzorgvisie in 2026



Minimaal 415 nultreden woningen erbij in de periode 2024 -2030.

Huisvesting aandachtsgroepen en Ouderen

Beschikbaarheid &Vastgoedtransitie

Als gevolg van demografische, economische en maatschappelijke ontwikkelingen en door veranderingen in wet- en regelgeving, is de vraag vanuit de doelgroep van beleid voortdurend in ontwikkeling. Niet alleen kwantitatief, maar vooral ook kwalitatief. Dit betekent dat de vraag naar woningtypen, eigendomsvorm en prijscategorie voortdurend verandert. Daarnaast zijn vitale veerkrachtige woonwijken cruciaal. Door de juiste mix aan woonproducten zorgen we voor leefbare buurten en wijken.

We handhaven het huidige 32% aandeel sociale huurwoningen van woningcorporaties en zorgen er samen voor dat het aanbod aan huurwoningen aan blijft sluiten bij de marktvraag. De ambitie voor de looptijd van deze meerjarige prestatieafspraken is om de omvang en samenstelling van de voorraad huurwoningen in de sociale sector in Kerkrade te laten meebewegen met de vraag van de doelgroepen van beleid. Daarbij houden we rekening met verandering van die vraag door onder andere economische en demografische ontwikkelingen. Dat betekent een blijvende focus op een geleidelijke kwalitatieve transformatie van deze voorraad passend bij de woonbehoefte. Aanvullend zal rekening worden houdend met een gezonde mix, doorstromingskansen binnen de wijk/buurt en meer ruimte zijn voor extra woningen in het middenhuur-segment.

1. Aanbod sociale huurwoningvoorraad

Wij stemmen het aanbod aan sociale huurwoningen af op de veranderende vraag, zowel kwalitatief als kwantitatief. In kwantitatieve zin sturen we op de beschikbaarheid van voldoende woningen voor de doelgroepen van beleid. In kwalitatieve zin werken we aan technisch goede, veilige, gezonde en duurzame woningen die passen bij de vraag van verschillende doelgroepen.

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

Sociale huurwoningaanbod corporaties Kerkrade per peildatum 01-01-2023 (prijspeil 01-01-2024)

huurprijsklasse		eengezins woning	gestapeld zonder lift	gestapeld met lift < 4 woonlagen	gestapeld met lift > 4 woonlagen	TOTAAL
Goedkoop	< € 454,47	79	513	63	64	**719**
Betaalbaar 1	€ 454,47 - € 650,42	1381	1.544	802	744	**4471**
Betaalbaar 2	€ 650,43 - € 697,06	632	125	285	95	**1137**
Duur	€ 697,07 - € 879,65	748	120	145	19	**1032**
Geliberaliseerd	vanaf € 879,66	47	39	21	0	**107**
Overig vastgoed		0	0	0	0	**0**
TOTAAL		**2887**	**2341**	**1316**	**922**	**7466**

De gemeente Kerkrade stelt kwaliteit boven kwantiteit, met extra aandacht voor de huisvesting van de doelgroepen starters, senioren en doorstromers op de woningmarkt (zowel huur als koop) met hierbij tevens voldoende beschikbaar aanbod in het middenhuur segment. In het kader van de starters op de koopmarkt wordt de huidige starterslening gecontinueerd en is de maximale koopsom verhoogd tot € 245.000,-.

Daarnaast zet de gemeente in op kwalitatief hoogwaardige, duurzame en levensloopbestendige koop- en huurwoningen. In lijn met de Nationale Prestatieafspraken vragen de corporaties de gemeente bij bestemmingsplanwijzigingen op te nemen dat tenminste 30% van de nieuwbouwopgave in de sociale huur wordt gerealiseerd.

2. Transitie sociale huurwoningvoorraad

De corporaties stemmen het aanbod sociale huurwoningen af op de toekomstige vraag en zorgen voor doorstroommogelijkheden passende woningen. Dit doen zij door uitvoering van de strategieën sloop, nieuwbouw, renovatie, verkoop, aankoop en herbestemming. Met de strategie 'onderzoek' bereiden zij de besluitvorming voor de toekomstige transitiestrategie voor. Ook sturen zij op een goede technische kwaliteit van de woningvoorraad door tijdig (groot-) onderhoud uit te voeren. We zorgen er ook samen voor dat we voor de uitvoering van de transitiestrategieën komen tot een haalbare planontwikkeling en faciliteren elkaar hierin. Om bij te dragen aan de gewenste transitieopgave benoemen we de volgende ambities voor de komende 5 jaar (2024 tot en met 2028).

Sloop
Voldoen woningen binnen het sociale huuraanbod vanuit kwalitatief oogpunt niet meer aan de wensen en eisen van deze tijd en de toekomst, dan sturen wij op sloop of renovatie cq woningverbetering. Door sloop maken wij ruimte om kwalitatief bij de behoefte passende woonproducten terug te bouwen. De komende 5 jaar verwachten we **750** woningen te slopen. De gemeente Kerkrade conformeert zich aan de transformatieopgaven zoals opgenomen in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) en de woondeal Limburg.

Nieuwbouw
Met nieuwbouw sturen we op het toevoegen van woningen die aansluiten bij de huidige en toekomstige marktvraag en zorgen voor doorstroming. Daarbij gaat onze aandacht ook uit naar de behoefte aan nieuwe en andere woonvormen. Bijvoorbeeld op het gebied van toe- en doorgankelijkheid, zorggeschiktheid of de vraag naar extra (tijdelijke) of andere woningen vanuit bijzondere doelgroepen. Daarnaast heeft de verduurzaming van de woningvoorraad middels nieuwbouw blijvend aandacht, mede gericht op het verlagen van de totale woonlasten voor de huurders. Nieuwbouwplannen krijgen ruim baan binnen de regio en met het woonoffensief als aanjager ook in Kerkrade. Uitgangspunt hierbij: We bouwen nieuwe woningen voor de kwalitatieve vraag en naar behoefte. De juiste woning op de juiste plek, betaalbaar voor diverse doelgroepen, levensloopbestendig, duurzaam en op plekken die goed zijn voor de ontwikkeling van de wijk en stad.

De komende 5 jaar zetten de corporaties in op het bouwen van **852** nieuwe woningen (grotendeels ter vervanging van bestaande woningen). De gemeente Kerkrade zet in het kader van doorstroming in op woningen voor starters, het middenhuur segment en levensloopbestendige (zorg)woningen. Nieuwbouw is voornamelijk gericht op doorstroming en het vergroten van de voorraad toegankelijk woningbezit. Gemeente en corporatie trekken samen proactief op bij bijvoorbeeld gebiedsvisies en aanvragen voor omgevingsvergunningen, wijzigingen van omgevingsplannen en zoeken daarbij naar mogelijkheden om de procedures waar mogelijk te versnellen en kosten te drukken.

Indicatie aantal nieuwbouwwoningen 2024-2028 Kerkrade per huurprijscategorie

Huurprijscategorie	huurprijs per 2024	Heemwonen	Wonen Zuid	Wonen Limburg	totaal categorie
Goedkoop	< € 454,47	0	0	0	**0**
Betaalbaar 1	€ 454,47 - € 650,42	30	0	0	**30**
Betaalbaar 2	€ 650,43 - € 697,06	256	0	0	**256**
Duur	€ 697,07 - € 879,65	136	137	0	**273**
Geliberaliseerd middenhuur	€ 879,66 - € 1.131,00	124	0	17	**141**
Sociale koopwoningen		0	10	0	**10**
Zorgwoningen		66	0	76	**142**
totalen		**612**	**147**	**93**	**852**

Verkoop
Basisregel is dat in principe geen sociale huurwoningen worden verkocht.
Verkoopdoelstellingen bij corporaties richten zich op het invullen van de transitieopgave, waarmee wij ons aanbod afstemmen op de toekomstige vraag. Verkoop staat in dienst van het bereiken van de gewenste vastgoedtransitie en/of het verbeteren van de leefbaarheid. Zowel in aanbod van woningen naar type en prijssegment, als door het genereren van middelen voor investeringen in (nieuwe) duurzame en betaalbare woningen. Eea is tevens conform de regionale afspraken in Parkstad Limburg.
Over individuele woningverkoop informeren corporaties zowel gemeente als huurdersorganisatie. Daarnaast vraagt de gemeente Kerkrade aan de woningcorporaties om eventuele verkoopplannen van wooncomplexen vooraf voor te leggen aan de gemeente.

Aankoop
Als door verloedering 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 koopwoningen (inponden) een oplossing zijn. De aankoop-doelstelling richt zich op het invullen van de transformatieopgave in wijken en buurten, zowel fysiek als sociaal. Aankoop is geen doel op zich maar staat in dienst van de wensportefeuille en heeft een directe relatie tot de kwaliteitsslag bij woningen en woonomgeving in buurten en wijken. Daarbij is het van belang dat er sprake is van een gezonde business case. Corporatiemiddelen zullen hierbij niet wegvloeien naar het koopsegment.
De komende 5 jaar verwachten de corporaties **60** bestaande (particuliere) koopwoningen aan te kopen. Het aankopen/inponden van particulier bezit heeft de gemeente Kerkrade als een van de prioriteiten benoemd in haar lokale woonvisie, met als doelen verbetering van de leefbaarheid & veiligheid en het voldoen aan de sloopopgave t.b.v. de noodzakelijke voorraadtransitie en kwaliteitsimpuls.

Renovatie
Bij woningcomplexen staan op basis van het strategische voorraadplan vaak forse ingrepen gepland zodat de woningen weer jarenlang voor de sociale verhuurmarkt beschikbaar blijven. Door te renoveren brengen corporaties woningen kwalitatief weer bij de tijd en verbeteren zij tevens de duurzaamheid en daarmee de betaalbaarheid. De komende 5 jaar verwachten de corporaties **555** woningen te renoveren. De gemeente Kerkrade vraagt bij renovatie om aandacht te besteden aan de optie tot het levensloopbestendig maken van woningen, mits dit past binnen de financiële kaders en woonproduct specifieke kenmerken.

Onderzoek
Woningcorporaties weten in relatie tot hun wensportefeuille soms nog niet exact welke transitiestrategie zij het beste kunnen toepassen. In dat geval is eerst nader onderzoek wenselijk. Voor het woningbezit in de wijk Rolduckerveld is zo'n onderzoek in het verleden reeds uitgevoerd. Wonen Limburg is een onderzoek gestart naar 16 complexen(204 woningen) gelegen in Eygelshoven. Deze woningen komen op basis van strategisch voorraadbeleid in aanmerking voor een upgrade en duurzaamheidsingreep. Het onderzoek dient uit te wijzen of een ingreep noodzakelijk is en welke aard, omvang, doel en effect de ingreep heeft (o.a. leefbaarheid, betaalbaarheid, comfort renovatie, transformatie of sloop-/nieuwbouw etc). De gemeente Kerkrade is bij dit onderzoek nadrukkelijk betrokken.

Onderhoud
Behalve door renovatie houden corporaties hun woningen kwalitatief goed en veilig. Zij monitoren de kwaliteit van hun woningen volgens de conditiemeting (NEN2767-methodiek) en sturen op een conditiescore van minimaal 3 of hoger. Corporaties laten elk jaar (jaarschijf) zien welke conditiescore hun woningen hebben. Ook zorgen zij ervoor dat hun woningen voldoen aan de veiligheidseisen volgens de geldende wet- en regelgeving.

3. Tijdelijke woonvormen
Boven op de reguliere sociale huurwoningvoorraad zetten corporaties in op een groter aandeel flexibele (tijdelijke) woningen in de jaarlijkse nieuwbouwproductie. Hiermee bieden zij meer ruimte aan bepaalde groepen woningzoekenden zoals spoedzoekers; gescheiden mensen en zwangere vrouwen, maar ook jongeren. Vanuit het Rijk, de Provincie en ook de gemeente Kerkrade wordt om de druk op woningmarkt te verlagen en beschikbaarheid voor bijzondere urgente doelgroepen te vergroten, ingezet op het realiseren van flex-woningen. De komende jaren worden conform de afspraken in de Woondeal Limburg in Kerkrade samen met de woningcorporaties 125 flex-woningen gerealiseerd.

4. Woonruimteverdeling
Gemiddeld komen elk jaar circa 8% van de corporatiewoningen vrij voor nieuwe verhuur. We vinden het belangrijk dat woningzoekenden die aangewezen zijn op een sociale huurwoning, eenvoudig toegang hebben tot het gezamenlijk woningaanbod. Daarom bieden de corporaties in Kerkrade hun woningen te huur aan via de website www.thuisinlimburg.nl. Met een combinatie van verschillende aanbiedingsmodellen (aanbod, bemiddeling, direct te huur en loting) spelen corporaties in op de behoeften van verschillende woningzoekenden: reguliere zoekers en specifieke doelgroepen. De corporaties maken jaarlijks in de evaluatie de leegstand en woonruimteverdelingscijfers over het afgelopen jaar inzichtelijk volgens een afgesproken format. Gemeente, huurdersorganisaties en corporaties bespreken dit rapport met betrekking tot de ontwikkeling van de vraag in relatie tot het aanbod en de sturingsmogelijkheden.
De conclusies uit het overleg kunnen opgenomen worden in een woonbegroting.
Op Parkstadniveau wordt ook bezien of er mogelijkheden zijn om regiobinding als uitgangspunt te hanteren bij huisvesting van aanvragen buiten de regio.

Via het woonruimteverdelingssysteem Thuis in Limburg kijken corporaties of aanvullende instrumenten nodig zijn om o.a. te kunnen sturen op leefbaarheid of doorstroming. Het instrument "Maatwerktoewijzen" is hier een voorbeeld van. Dit zal regionaal verder worden opgepakt en vorm krijgen in de Regionale Prestatieafspraken.

Een thuis voor iedereen
Het rijksprogramma “Een Thuis voor iedereen” is erop gericht voldoende betaalbare woningen voor alle doelgroepen beschikbaar te hebben, met een evenwichtige verdeling over regio gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. Uitgangspunt hierbij is dat elke gemeente streeft naar 30% van de sociale huurwoningvoorrraad beschikbaar te stellen voor bijzondere doel-/aandachtsgroepen. Daarnaast loopt in de stadsregio het Koploperstraject huisvesting aandachtsgroepen. Vooruitlopend op aankomende wetgeving (Regiewet) zal er mogelijk een voorrangspositie bij woonruimteverdeling komen voor bijzondere doelgroepen zoals o.a. mensen met een sociaal en/of medische urgentie, dak- en thuislozen, uitstromers intramurale voorzieningen, statushouders, studenten etc. Partijen vinden het belangrijk dat er een compleet inzichtelijk beeld ontstaat van alle doelgroepen. Ook de groep welke mogelijk tussen “wal en schip” dreigt te raken op de woningmarkt. Partijen zullen zorgvuldig in beeld brengen welke aandachtsgroepen via de reguliere woonruimteverdeling (TIL), aanvullende instrumenten van corporaties (o.a. Maatwerktoewijzen) en bestaande afspraken rond bijv. Housing Parkstad en vergunninghouders, nog onvoldoende aan een passende woning kunnen komen en mogelijk via een huisvestingsverordening voorrang moeten krijgen.

De resultaten van het lopende onderzoek zullen worden meegenomen bij het opstellen van de jaarschijf.

Betaalbaarheid



Sociale huurwoningen zijn er voor mensen die zelfstandig niet in huisvesting kunnen voorzien en dus moeilijk toegang hebben tot de woningmarkt. Het betreft de doelgroep die qua inkomen vaak geen woning kunnen kopen en ook geen toegang hebben tot het commerciële (dure) huursegment. Het gaat hierbij veelal om huishoudens met recht op huurtoeslag behorende tot (lage) middeninkomensgrens. We zorgen er samen voor dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn en dat de huurprijzen passen bij het inkomen van mensen die we huisvesten. Daarbij kijken we niet alleen naar de huurprijs maar ook naar de totale woonlasten (o.a. energie-/servicekosten). We informeren mensen over de woonlasten in relatie tot het inkomen en passendheid. Daarmee vergroten we het bewustzijn over de betaalbaarheid van een woning.

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

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

1. Betaalbare huren

Corporaties houden de huurprijzen betaalbaar voor huishoudens met een laag- of middeninkomen en zorgen dat er voor de doelgroep voldoende woningen beschikbaar zijn. In onderstaande tabel staat het huidige aanbod naar huurprijsklasse met als peildatum 01januari 2023 vermeld.

Beschikbaarheid woningvoorraad naar huurprijscategorie gezamenlijke corporaties (peildatum 01-01-2023)		
Voorraad totaal	**Huurprijscategorie**	**Indicatie Doelgroep**
18%	Goedkoop	Jongeren 18 tot 23 jaar en laagste inkomens
48%	Betaalbaar 1	1-2 pers huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
20%	Betaalbaar 2	3> pers huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
14%	Duur	Inkomen huurtoeslaggrens tot DAEB-grens
1%	Geliberaliseerd	Inkomen boven DAEB-grens

Huurverhoging
Corporaties zetten in op beperking van de stijging van netto huur, conform de NPA maximaal 0,5% lager dan de CAO loonontwikkeling. Huurdersorganisaties en corporaties maken over de invulling van het huurbeleid elk jaar afspraken. Daarbij houden zij ook rekening met de andere volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente (kwaliteit, leefbaarheid, wonen met zorg en duurzaamheid) en de investeringen die daarvoor nodig zijn. Op lokaal (buurt-/wijk) niveau kunnen we daarover maatwerk afspreken.

Middeldure huurwoningen
Naast sociale huurwoningen is er een tekort aan en voldoende vraag naar middeldure huurwoningen. Ook in het kader van gedifferentieerde wijken en tegen gaan van segregatie is divers woningaanbod in de wijk noodzakelijk. De actuele woonvisie en Woondeal Limburg spelen hier ook nadrukkelijk op in met 40% nieuwe woningen in het middenhuursegment te realiseren. Door het in 2023 geheel vervallen van de markttoets voor corporaties voor dit segment ontstaat voor corporaties meer ruimte om middeldure huurwoningen te realiseren. Dit vraagt tegelijk om nadere afstemming en een gezamenlijke visie op de opgave en behoefte van verschillende doelgroepen. Door middeldure huurwoningen aan de voorraad toe te voegen kan tevens de wenselijke doorstroming in de woningvoorraad ontstaan. Bij corporatie is tevens de wens uitgesproken om de komende jaren meer woningen in het middenhuur segment in Kerkrade aan de woningvoorraad toe te voegen. De corporaties en de gemeente treden in overleg inzake de (beschikbaarheid) locaties voor het realiseren van middenhuur woningen.

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

Binnen de DAEB-toewijzingsnormen moet 92,5% van voor nieuwe verhuur vrijgekomen woningen met een huurprijs tot de liberaliseringsgrens toe worden gewezen aan huishoudens met een inkomen tot aan de DAEB-inkomensgrens. 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-inkomensgrens te kunnen huisvesten. Dit is in Kerkrade nodig voor o.a. huisvesting van herstructureringskandidaten en het voorkomen van segregatie (concentratie van sociaaleconomisch zwakkere huishoudens) in kwetsbare wijken. 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.

Daarnaast zullen corporaties in het kader van een gezonde mix in de woningaanbod meer woningen in het middenhuur segment en waar mogelijk middels twee-huren-beleid in de wijken gaan aanbieden. Dit alles draagt bij aan maximaal aanbod en keuzevrijheid voor de diverse doelgroepen huurders. We maken jaarlijks (jaarschijf) de realisatiecijfers inzichtelijk en bespreken de uitkomsten. Gezamenlijk houden we voortdurend de vinger aan de pols hoe de omvang van inkomensdoelgroepen zich ontwikkelen in verhouding tot het (wenselijke) woningaanbod.

3. Woonlasten beheersen
Bij het betaalbaar houden van woningen kijken we naar de totale woonlasten van het huishouden en zien de ontwikkeling daarvan als een gezamenlijke verantwoordelijkheid. We zetten ons in om de gemiddelde woonquote van huishoudens met een huurtoeslaggerechtigd inkomen verder te verlagen. Er wordt gebruik gemaakt van de Voorzieningenwijzer waarmee inwoners/huurders inzicht kan worden gegeven in de mogelijkheden om kosten te besparen én gebruik te kunnen maken op inkomensondersteunende voorzieningen (o.a. schuldhulpmaatje). Daarnaast kan de Geldwijzerwinkel hulp en inzichten bieden.

In Parkstad doen corporaties actief mee aan het Verbond voor Energierechtvaardigheid. Dat is een samenwerking van alle Parkstadgemeenten, zorg, onderwijs, corporaties en andere maatschappelijke organisaties, gericht op het terugdringen van energiearmoede. Samen maakten we een maatregelenpakket voor een betaalbare energierekening, een leefbare woonkamertemperatuur, en een houdbare ecologische voetafdruk. We continueren deze integrale aanpak gericht op structurele oplossingen voor een groot sociaal probleem.

4. Energiearmoede
Wij zetten ons gezamenlijk in om de energielasten voor de huurders te verlagen en de totale woonlasten betaalbaar te houden. Dat doen wij door onze woningen energetisch te verbeteren, maar ook door huurders te informeren over wat ze zelf kunnen doen om het energieverbruik te verlagen. Daarnaast zetten we in op ondersteuning van huurders die, door hoge energielasten, moeite hebben om de woonlasten te betalen. Corporaties maken hierbij gebruik van eigen energiecoaches.

5. Woonlasten verlagen door duurzaamheidsinvesteringen
We leggen in de woonlastenbenadering een belangrijke relatie tussen de netto huur en de energielasten van een woning. Bij het verbeteren van de duurzaamheid van woningen zetten we tegelijk in op het verlagen van de totale woonlasten voor de huurder. Voor de huurdersorganisaties is het een belangrijk aandachtspunt dat de verduurzaming van woningen niet leidt tot een verhoging van de totale woonlasten.

We investeren in innovatie en vernieuwing om met minder geld, duurzame woningen te bouwen zodat de woonlasten voor de huurders betaalbaar blijven. We werken samen rond de ontwikkeling van (goedkoper te realiseren) conceptuele nieuwbouw, bijvoorbeeld via de bouwstroom met gezamenlijke inkoop van nieuwbouwwoningen.
De gemeente faciliteert binnen haar (wettelijke) mogelijkheden de corporatie om kosten bij nieuwbouwontwikkelingen of renovatie te beperken, bijvoorbeeld middels het grondprijsbeleid, beperken van legeskosten of passend binnen het wettelijke kader eventueel het niet stellen van aanvullende eisen en adviezen van de gemeentelijke duurzaamheidsmedewerkers en woonwijzerwinkel in Kerkrade.

6. Informatievoorziening woonlasten
We zetten gezamenlijk in op het voorlichten van huurders en woningzoekenden over woonlasten in relatie tot het inkomen en over de beschikbare voorzieningen en faciliteiten waarvan zij gebruik kunnen maken. Corporaties bieden binnen hun woonruimteverdelingssysteem Thuis in Limburg de Woonlastentool aan, waarmee inzicht wordt gegeven in een gezonde verhouding tussen inkomen en woonlasten. Gezamenlijk bevorderen we het benutten van beschikbare voorzieningen en daarmee het verbeteren van het besteedbaar inkomen van onze doelgroepen.

De gemeente Kerkrade wil – samen met woningcorporaties en andere betrokken organisaties zoals de Kredietbank Limburg, Impuls en Schuldhulpmaatje - werk maken van preventie en vroegsignalering bij Armoede en Schulden. In dit kader is de Geldwijzerwinkel in het centrum van Kerkrade gerealiseerd. Van waaruit ook de informatievoorziening aan en begeleiding van inwoners/huurders over geldzaken op een informele wijze wordt aangeboden door de gemeente. Hierbij zal ook gebruik worden gemaakt van het instrument Voorzieningenwijzer waarmee inwoners/huurders inzicht kan worden gegeven in de mogelijkheden om kosten te besparen én gebruik te kunnen maken van inkomensondersteunende voorzieningen.

7. Vroegsignalering en voorkomen betalingsproblematiek en uithuiszetting
We willen mensen hun woning niet afnemen omdat ze (tijdelijk) de huur niet kunnen betalen. Daarom werken we samen als het gaat om betalingsproblematiek en dreigende uithuiszetting. We stemmen onze instrumenten op elkaar af en nemen waar mogelijk beleidsregels weg die belemmerend werken bij het oplossen van betalingsachterstand. Ook zetten we in op vroegsignalering van betalingsachterstand. Afspraken over onze samenwerking leggen we bij voorkeur vast. We ondersteunen huurders in het oplossen van betalingsproblemen en bieden daarbij maatwerk, maar nemen de verantwoordelijkheden niet over.

Uithuiszettingen voeren we uit als het echt niet anders kan. We zetten de komende jaren in op het -door samenwerking en vernieuwing- verder verlagen van het aantal uithuiszettingen. Corporaties maken in de evaluatie het aantal ontruimingen op grond van huurachterstand inzichtelijk.

Vanuit de eerder genoemde Geldwijzerwinkel is – eveneens in samenwerking met woningcorporaties – het team ‘Vroeg er op af’ (gemeente, Kredietbank Limburg en Impuls) worden opgericht om snel te kunnen reageren op signalen over o.a. betalingsachterstanden van huurders. Doel is om jaarlijks 150-200 meldingen en signalen te kunnen oppakken. Met de corporaties is in dit kader vroegsignalering ook een convenant worden gesloten om de begeleiding van en hulp aan huurders samen vorm te geven met als doel om huurachterstanden te voorkomen en/of te verminderen en huisuitzettingen trachten te voorkomen.

8. Voorzieningenwijzer
Een grote groep huishoudens in Kerkrade heeft regelmatig moeite om de eindjes aan elkaar te knopen. Om hun koopkracht te vergroten, gaan medewerkers van woningcorporaties en gemeentes met deze huishoudens aan de slag om het maximale te halen uit regelingen, toeslagen en kortingen. Daarvoor maken zij gebruik van de VoorzieningenWijzer. Hiermee kunnen gezinnen met financiële problemen honderden € per jaar besparen. Ook bij integrale wijkontwikkelingsprojecten zetten we de voorzieningenwijzer actief in.

We continueren de komende jaren de gemaakte afspraken rondom de voorzieningenwijzer en helpen hiermee liefst preventief, kwetsbare gezinnen in onze gemeente.
Doel is om minimaal 100 adviesgesprekken per jaar te voeren.

Duurzaamheid & Kwaliteit

Met de energiecrisis van 2022-2023 nog vers in ons geheugen, hechten wij belang aan het versneld verduurzamen van de (sociale) woningvoorraad, energiebesparing en reductie van de CO_2-uitstoot met als doel dat huurders kunnen wonen in duurzame woningen van goede woonkwaliteit en met betaalbare woonlasten. Naast de beheersing van de woonlasten, hechten we waarde aan het verhoging van het wooncomfort en aan de reductie van de belasting op het milieu. Forse energiebesparing in de woningvoorraad is noodzakelijk en vergt een gezamenlijke inspanning. Daarnaast speelt klimaatadaptie, natuurinclusiviteit en circulariteit een steeds grote rol bij nieuwbouw- en verduurzamings- renovatieprojecten. In de Nationale Prestatie Afspraken hebben corporaties afspraken gemaakt om duurzaamheidingrepen verder te versnellen.

De woningcorporaties zijn voortvarend aan de slag gegaan met de doelstellingen in het Klimaatakkoord. Zo proberen ze de warmtevraag van woningen te beperken en woningen aan te sluiten op een duurzame energiebron. Uitgangspunt bij de verduurzaming van de woningen is dat dit zowel voor de corporaties als voor huurders betaalbaar moet blijven. Wij willen graag versnellen en bereiken dat er in 2029 geen woningen meer zijn met een E,F, G-energielabel met als einddoel dat corporatiebezit in 2050 CO_2-neutraal is. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties willen een zo duurzaam mogelijke woningvoorraad met een gezond en prettig binnenklimaat. Vanuit het oogpunt van betaalbaarheid, comfort van de huurwoning en het voorkomen van te hoge woonlasten voor bewoners wordt per project (bij zowel renovatie, onderhoud, nieuwbouw als verbouw) bezien welk ambitieniveau qua woningkwaliteit inclusief optimale verduurzaming haalbaar en betaalbaar is.



In onderstaande tabel is het huidig aantal afgegeven energielabels voor alle corporatiewoningen weergegeven.

Energielabel	Totaal aantal woningen	%
A of beter	2318	31,0
B	1788	23,9
C	1964	26,3
D	587	7,9
E	261	3,5
F	134	1,8
G	414	5,5
totaal	**7466**	100

Daarnaast wordt nog meer ingezet op bewustwording en gedragsbeïnvloeding d.m.v. inzet van o.a. (extra) energiecoaches en de woonwijzerwinkel

Op het gebied van duurzaamheid stellen we ons de komende 5 jaren de volgende doelen.

1. Fysieke omgeving: CO2-reductie

De doelstellingen in het Klimaatakkoord hebben betrekking op CO_2-reductie; ten opzichte van 1990 49% reductie in 2030 en 95% reductie in 2050. Met de “Aedes Routekaart 2.1 CO_2-neutraal 2050” is inzichtelijk gemaakt dat de opgave in de corporatiesector zeer omvangrijk is en er een grote financiële opgave ligt om alle corporatiewoningen in Nederland te verduurzamen (gemiddeld geschat ruim € 75.000 per woning). Samen kijken we hoe we invulling geven aan de hogere doelstellingen van CO_2-reductie, aan het energiebeleid “Parkstad Limburg Energietransitie” (PALET), het gestelde in de Regionale Energiestrategie (RES) en de concept Transitievisie Warmte (TVW) 2.0 van de gemeente Kerkrade.

2. Regionale Energiestrategie en Transitie Visie Warmte
De Regionale Energie Strategie (RES) Zuid Limburg is uitgewerkt. De 16 gemeenten in Zuid-Limburg, de Provincie, het waterschap en Enexis werken hierbij samen aan een duurzaam Zuid-Limburg. Dit gebeurt in drie deelregio's: Parkstad Limburg, Westelijke Mijnstreek en Maastricht-Heuvelland. Samen met inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties onderzoeken wordt onderzocht hoe we meer energie kunnen besparen, waar we duurzame elektriciteit kunnen opwekken met zon en wind en hoe we stap voor stap van het aardgas kunnen. Deze RES vormt het kader voor de gemeentelijke Transitievisie Warmte en de Warmteplannen per wijk.. De Regionale Energie Strategie, de lokale Transitie Visie Warmte en het gestelde in PALET 3.0 (Parkstad Limburg Energietransitie) en specifiek PALET Kerkrade vormen de onderleggers voor de transitie naar enerzijds toepassing van herwinbare energiebronnen en anderzijds een gasloze woningvoorraad. Voor de TVW betekent dit tevens dat er tenminste één buurt of een gedeelte van één buurt als kansrijk wordt aangemerkt om voor 2030 aardgasvrij/ready te worden.
In Kerkrade werken we thans aan de TVW 2.0. Deze is zover gereed. De gemeente wil graag dat we in Kerkrade in 2030 tussen de 25% en de 30% minder gas gebruiken dan in 2022. In de Transitievisie Warmte 2.0 gaan we bekijken hoe we dat gaan doen. En kiezen we welke maatregelen we gaan nemen om energiezuiniger en gasloos te wonen. De gemeente neemt de regierol in de uitvoeringplannen voor wijken en buurten en zoekt hierin een goede afstemming met de corporaties en huurdersorganisaties.

3. Duurzaamheidsambities
Corporaties geven op diverse wijze invulling aan hun duurzaamheidsambities; door concrete vastgoedprojecten, het plaatsen van meer zonnepanelen en het kiezen voor duurzame materialen bij nieuwbouw en renovatie. Hierbij elimineren zij conform de nationale prestatieafspraken de slechtste E,F,G-energielabels vóór 2029. Verduurzaming zal veelal worden gecombineerd met het planmatige onderhoud. De ambitie is om waar mogelijk nu reeds rekening te houden met de transitie naar duurzame energiebronnen en de woningen gereed te maken voor alternatieve vorm (-en) van verwarming.

Daarnaast zetten partijen in op bewustwording en gedragsverandering bij de huurders met als resultaat energie- en woonlastenbesparing. Dat doen we bijvoorbeeld doorvoorlichting en extra inzet van energiecoaches, die tips geven over energiebesparing thuis, of het organiseren van themabijeenkomsten. We informeren elkaar over initiatieven en stellen elkaar in de gelegenheid hierin samen op te trekken. Daarnaast speelt de WoonWijzerWinkel op Parkstad niveau een belangrijke rol om bewustwording en gedragsverandering rondom duurzaamheid te stimuleren.

4. Verduurzamen plus
Reeds vanaf 1 juli 2018 worden nieuwbouwwoningen reeds gasloos uitgevoerd en met de BENG-eisen vanaf 1 januari 2021 zijn ook duurzaamheid plusambities voor een belangrijk deel ingevuld en wettelijk verankerd. Toch staat de technische ontwikkeling niet stil en komen er steeds nieuwe/slimmere innovaties op de markt. We onderzoeken of deze ontwikkelingen in de "plusambitie" bij nieuwbouw en/of renovatie kunnen worden meegenomen. Voor de gemeente geldt dat zij meedenken in het kader van beschikbaar stellen van openbare ruimte om energie lokaal op te kunnen wekken (o.a. collectieve warmtepompen).

5. Inzicht in voortgang verduurzaming
Corporaties maken de (ontwikkeling in) energetische prestaties (uitgedrukt in energielabels) van hun woningbezit jaarlijks inzichtelijk. Daarnaast bekijken we gezamenlijk de mogelijkheden voor het benoemen en monitoren van de aanvullende energetische prestatie in termen van CO_2-reductie en andere relevante gegevens om de voortgang in het kader van PALET, de RES en de TVW kunnen monitoren. Bijvoorbeeld via gegevens van de netbeheerder en door middel van de WoonAtlas Parkstad.

6. Meenemen van particuliere woningeigenaren
De gemeente neemt, bij concrete duurzaamheidsprojecten van de corporaties, haar rol in het ondersteunen van de particuliere woningeigenaren (zodat ook die woningen verbeterd kunnen worden). Mogelijk kan het Nationaal Warmtefonds hierin een belangrijke bijdrage gaan leveren. Daarnaast kent Kerkrade het Energie en Klimaatfonds. Hier kan men een lening aanvragen om de woning of gebouw duurzamer te maken. Daarnaast speelt de WoonWijzerWinkel ook een belangrijke rol rondom bewustwording en het in beweging brengen van particuliere woningeneigenaren rondom het verduurzamen van woningen.

7. Duurzaam materiaalgebruik - Circulariteit
Nederland zet in op een volledig circulaire bouweconomie in 2050. Het betekent dat we binnen 30 jaar moeten overstappen op een andere en vooral slimmere manier van ontwerpen. Ook in de bouw moeten we nieuwe circulaire strategieën, innovatieve contractvormen, gedurfde businessmodellen en duurzame materialen gaan gebruiken.
Bij nieuwbouw, renovatie, of verbouw en reparatie passen wij zoveel mogelijk materialen toe met een milieukeurmerk en houden we rekening met de uitgangspunten van de circulaire bouweconomie.

8. Klimaatadaptatie & natuur inclusiviteit/biodiversiteit

Het klimaat is wereldwijd aan het veranderen. De belangrijkste effecten van klimaatverandering zullen hitte, droogte, meer neerslag (overstromingen) en een hogere zeespiegel zijn.
Klimaatadaptatie is het proces waarbij de samenleving zich aanpast aan het veranderende klimaat en de schadelijke gevolgen ervan probeert te beperken. Het thema klimaatadaptatie is als gevolg van de klimaatverandering voor elke gemeente steeds belangrijker geworden. Om de gevolgen van klimaatverandering voor de burgers zoveel mogelijk te beperken werken gemeenten en woningcorporaties nauw samen om tot een klimaatadaptieve omgeving te komen.

Corporaties en gemeente gaan samen aan de slag op de thema's klimaatadaptatie, waterveiligheid, hittestress, natuurinclusiviteit en biodiversiteit. Er komt in brede zin bij corporaties, gemeente en huurders meer aandacht voor het tegengaan van wateroverlast, droogte, hittestress en vergroening. De Provinciale handreiking Waterklaar, het door gemeente, corporaties en lokale GGD opgestelde hitteplan alsmede het gemeentelijk kader op gebied van klimaatadaptie, natuurinclusiviteit en biodiversiteit dienen hierbij o.a. als uitgangspunt.

Ook elke individuele huurder kan zijn steentje bijdragen door in en rond het huis maatregelen te treffen. Alle grote dingen beginnen klein! Gemeente en woningcorporaties hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid bij het verstrekken van goede voorlichting en streven naar optimale informatieverstrekking omtrent klimaatadaptie aan huurders/burgers.



Wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen



Wonen en zorg maken steeds meer integraal onderdeel uit van de woonomgeving. Hierdoor huisvesten corporaties ook steeds meer kwetsbare/beperkt zelfredzame burgers. Ook zijn er bewoners die net iets meer ondersteuning nodig hebben. Met een verouderde bevolkingssamenstelling neemt de vraag naar wonen met/en zorg verder toe. Naast de vergrijzing speelt o.a. de extramuralisering, personeelstekorten in de zorg, de inclusieve samenleving met uitstroom uit GGZ en maatschappelijk opvang en de behoefte en stimulans van de Rijksoverheid om ouderen langer thuis te laten wonen. Zo is er het programma een thuis voor iedereen en Wonen en zorg voor ouderen.

Al deze mensen zijn vaak aangewezen op een sociale huurwoning. Ons doel is voldoende en passend woningaanbod te bieden voor deze specifieke groepen afgestemd op eventuele beperkingen. Naast woningaanbod zijn ook het voorzieningenniveau, de zorginfrastructuur en begeleiding van cruciaal belang. Om mensen goed te kunnen helpen maken we concrete afspraken over de samenwerking en bijdrage van alle partijen: corporaties, bewoners, gemeente, zorg, welzijn en veiligheid.
Als vertrekpunt voor onze ambities voor de beschikbaarheid van voldoende woningen voor mensen met een zorgvraag of mobiliteitsbeperking, is in onderstaande tabel het totale woningbezit van de corporaties in Kerkrade naar geschiktheid weergegeven, volgens de methodiek van het Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT).

1. Opgave wonen en zorg in beeld

Door vergrijzing, extramuralisering en huisvesting van aandachtsgroepen wordt de vraag naar geschikte toe- en doorgankelijke woningen groter. Om het 'langer thuis wonen' voor minder mobiele bewoners te faciliteren zorgen we voor voldoende passende woningen voor deze huishoudens. We bouwen hiervoor nieuwe woningen en maken bestaande woningen geschikt. Ook werken we samen met zorgpartners om specifieke zorgwoningen te realiseren.

We vinden het belangrijk goed zicht te hebben op de opgave die rond wonen en zorg op ons af komt. Conform aanstaande wetgeving is de gemeente verplicht om per 01-01-2026 te beschikken over een woonzorgvisie met hierin de lokale behoeften rondom en wonen zorg opgenomen. We zullen de corporaties betrekken bij de totstandkoming van deze lokale woonzorgvisie.

Corporaties hebben daarom hun woningaanbod op geschiktheid volgens de methodiek van het Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT) beoordeeld. Hiermee is een uniform en compleet beeld ontstaan van de passendheid van de bestaande sociale huurwoningvoorraad voor huishoudens met een mobiliteitsbeperking of zorgvraag.

Toegankelijkheid sociale huurwoningaanbod corporaties Kerkrade per peildatum 01-01-2024

	BAT 0 ongeschikt	BAT 1 Wandelstok-geschikt	BAT 2 Rollator bewoonbaar	BAT 3 Rolstoel bewoonbaar	BAT 4 Geschikt verpleegzorg	Totaal
Wonen Zuid	936	188	466	169	13	1772
HEEMwonen	3.233	1.047	438	51	153	4922
Wonen Limburg	329	213	41	189	0	772
Meander	6	56	41	0	266	369
TOTAAL	**4.504**	**1.504**	**986**	**409**	**432**	**7.835**

Naast inzicht in de passendheid van het huidige aanbod voor huishoudens met een mobiliteitsbeperking of zorgvraag, is er voor Kerkrade ook (gedifferentieerd) inzicht in de vraagontwikkeling van deze doelgroepen. Deze vraagontwikkeling is afgezet tegen het aanbod. Zo is een beeld gevormd van (het ontstaan van) tekorten en/of overschotten. Met deze inzichten maken we graag afspraken over het vaststellen en gezamenlijk oppakken van de opgaven.
De totale opgave voor 2030 – afgerond op 5-tallen - is berekend op:

BAT score	BAT 0 geen bijzondere toegankelijkheid	BAT 1 Wandelstok geschikt	BAT 2 Rollator bewoonbaar	BAT 3 Rolstoel bewoonbaar	BAT 4 Verpleegzorg geschikt	Totaal
totaal Nu		1180	1136	549	727	3592
ambitie		-145	180	135	245	415
totaal 2030		**1.035**	**1316**	**684**	**972**	**4.007**

Om te werken aan leefbare wijken is behoefte aan afstemming tussen partijen die actief zijn op de terreinen wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid. In 2022 is door de gemeente Kerkrade ter voorbereiding op de woonzorgvisie een onderzoek gestart waarin de opgaves op het gebied van wonen en zorg voor de komende jaren uitgebreid zijn geïnventariseerd. De uitkomsten zijn verwerkt in een regiobeeld wonen en zorg voor Kerkrade. In 2023 hebben reeds enkele dialoogsessies plaatsgevonden waarin actuele inzichten met stakeholders zijn gedeeld. De corporaties zijn hier intensief bij betrokken. Ook regionaal binnen Parkstad Limburg is er samenwerking om voor 2026 te komen tot een regionale en lokale visie op wonen en zorg. Partijen spreken af wat de verwachtingen en gezamenlijke doelstellingen zijn met betrekking tot:

1. Samenhang wonen en zorg voor kwetsbare doelgroepen en hoe we hierin samenwerken en verantwoordelijkheden oppakken;
2. de prioritering van doelgroepen;
3. de definitie van kwetsbare doelgroepen sluit aan bij het programma een thuis voor iedereen;
4. het hebben van voldoende beschikbare woningen voor kwetsbare/bijzondere doelgroepen;
5. hoe we binnen de extramuralisering samenwerken om leefbaarheid en bewonerstevredenheid te behouden;
6. hoe geven we gezamenlijk richting aan het programma wonen en zorg voor ouderen;
7. hoe we samen gaan innoveren en ontwikkelen binnen deze vraagstukken.

2. Samenwerking ouderenhuisvesting en wonen met zorg
Ouderen wonen langer zelfstandig en steeds vaker alleen. Het aantal eenzame ouderen stijgt hierdoor en de zorgvraag neemt toe. Het zorgpersoneel en de mantelzorgers die beschikbaar zijn, nemen in de toekomst af. Ouderen hebben een woning en woonomgeving nodig waar zij goed kunnen wonen, zorg kunnen ontvangen, voorzieningen in de buurt hebben met een toegankelijke openbare ruimte en waar zij onder de mensen kunnen zijn. De (woon)behoefte van ouderen verandert en de vraag naar passende woonvormen tussen regulier wonen en het verpleeghuis, neemt toe. Diverse partijen hebben in dit alles een rol; gemeenten, zorgorganisaties, woningcorporaties, verzekeraars en maatschappelijke organisaties. Om tot effectieve oplossingen te komen, werken we samen en stemmen we onze bijdragen op elkaar af, elk vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid. We zetten samen met onze zorgpartners in op toekomstbestendige en inclusieve buurten en wijken. Vanuit de handreiking die wordt gedaan door het Ondersteuningsteam wonen en zorg op regionaal gebied zal de gemeente Kerkrade een vertaling maken naar de gemeentelijke situatie in de nog op te stellen woonzorgvisie.

3. Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)
In het belang van de huurders en uit oogpunt van efficiency, werken we constructief samen bij de uitvoering van het Wmo-beleid. Denk daarbij aan afspraken over het matchen van vrijkomend geschikt aanbod van toe-en doorgankelijke en aangepaste woningen met woningzoekenden met een Wmo-indicatie of het (mee-)financieren van (collectieve) woningaanpassingen. In Kerkrade kennen we al sinds 2015 goed functionerende werkafspraken tussen gemeente en corporaties. Deze werkafspraken werden in 2020 aangescherpt en aangevuld. Met als doel de woningvoorraad zo doelmatig mogelijk in te richten rekening houdende met de woonbehoefte van specifieke personen met beperkingen. We continueren de samenwerking en werkafspraken op Wmo-gebied. Hierbij is het van belang oog te houden voor veranderingen in wet- en regelgeving. Partijen zullen als dan het gesprek met elkaar aangaan om tot een oplossing te komen.

4. Doelgroepen met een specifieke zorgvraag
Wij huisvesten diverse aandachtsgroepen zoals dak- en thuislozen, mensen die uitstromen uit intramurale settingen zoals de maatschappelijke opvang, beschermd wonen, een GGz-instelling of penitentiaire inrichting, statushouders en ouderen. Het gaat bij deze groepen vaak niet alleen om een huis. Bij al deze groepen is het van belang dat wonen en zorg en/of ondersteuning met elkaar in verbinding worden gebracht. Voor de persoon zelf maar soms ook voor de omgeving. Leefbare wijken waarin iedereen meedoet en iedereen zich thuis voelt, vinden we erg belangrijk.

We zetten in op samenwerking met zorgpartners om huisvesting voor deze doelgroepen vraag gestuurd te realiseren, zowel door transformatie van bestaande woningen als door nieuwbouw en overname van vastgoed van zorgpartners. Voor de doelgroep dementerenden werken we samen met initiatiefnemers voor kleinschalige woonvormen.

Binnen de Bouwstenennotitie staat beschreven op welke wijze de gemeente een integrale aanpak wil realiseren omtrent personen met verward gedrag. Dit hangt nauw samen met de ontwikkelingen op het gebied van de Wet verplichte ggz (Wvggz) en de Ketenveldnorm beveiligde zorg en levensloopfunctie.

We zetten in op de huisvesting, opvang en begeleiding van bijzondere doelgroepen die uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen stromen (waaronder Zeer Moeilijk Plaatsbare (ZMP'ers), ex-gedetineerden, ex-psychiatrische patiënten, ex-verslaafden en dak- en thuislozen). Naast een eigen zelfstandige woning, is daarbij vaak ook zorgondersteuning en/of woonbegeleiding nodig.

Er is een regionale visie en uitvoeringsplan opgesteld in het licht van de decentralisatie van opvang en beschermd wonen. Hierbij staat extramuraliseren binnen haalbare kaders met aandacht voor voldoende spreiding voorop.

5. Housing Parkstad
Vanuit het Housing Parkstad Loket wordt de huisvesting en begeleiding van woningzoekenden vanuit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen gecoördineerd. Deelnemende partijen hebben hun samenwerking vastgelegd in het convenant Housing Parkstad. Jaarlijks wordt op basis van behoefte door het ROW de taakstelling in het aantal te huisvesten kandidaten vastgesteld.
Corporaties geven naar rato van hun aandeel in de totale voorraad corporatiewoningen in Parkstad invulling aan de vastgestelde taakstelling.

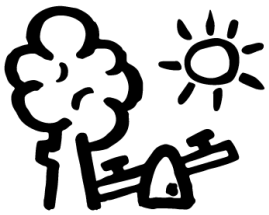
6. Huisvesting vergunninghouders & vluchtelingen
Wij erkennen dat huisvesting van vergunninghouders en daarmee het realiseren van de taakstelling prioritair is en vergunninghouders daarom met voorrang gehuisvest worden. Hiervoor stellen wij maximaal 10% van het jaarlijks opnieuw te verhuren woningaanbod beschikbaar. We verdelen de opgave naar rato van het woningbezit per corporatie. Corporaties stellen elk jaar voldoende woningen beschikbaar om deze taakstelling te realiseren. Als in enig jaar de opgave zo groot is dat dit knelt voor reguliere doelgroepen, dan stellen we samen de gewenste prioriteiten en oplossingsrichtingen vast. Door de huidige forse opgave zullen partijen samen moeten onderzoeken of er nieuwe creatieve mogelijkheden zijn om statushouders te huisvesten. Behalve het bieden van een huis vinden we het belangrijk om begeleiding en ondersteuning te bieden bij het deelnemen aan onze samenleving. Bijvoorbeeld door te zorgen dat niet al in het begin betalingsproblemen ontstaan, door het perspectief op werk te vergroten en door te informeren over mogelijke deelname aan sociale netwerken. We maken met elkaar afspraken hoe we dit beter kunnen ondersteunen en wie daarin welke rol en verantwoordelijkheid neemt.

Huisvesting van vluchtelingen is primair een taak van de gemeente. Momenteel huisvesten wij in Kerkrade Oekraïnse vluchtelingen. Een deel van hen zal zich mogelijk permanent vestigen in Kerkrade. Dit heeft mogelijk ook impact op de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Gemeente en corporaties blijven hierover met elkaar in gesprek.

7. Overige doelgroepen
Naast bovengenoemde doelgroepen, zijn er doelgroepen die eveneens moeilijk aan huisvesting kunnen komen. We zien samen het belang om deze te huisvesten.
Dit zijn onder andere spoedzoekers (zoals bijvoorbeeld daklozen, of slachtoffers van huiselijk geweld), jongeren en starters en expats/kenniswerkers van onder andere de RWTH Aken, de JFC Brunssum-Eygelshoven en de campussen in Zuid-Limburg.

De komende jaren zal door aanhoudend personeelsgebrek in diverse sectoren het aantal internationale arbeiders (arbeidsmigranten) verder toenemen. Ook voor deze groep zal ordentelijke huisvesting voldoende beschikbaar moeten zijn. We onderzoeken samen wat de mogelijkheden zijn om deze doelgroep te huisvesten.

Leefbaarheid



Leefbare kernen en wijken zijn van groot belang voor het welzijn, woongenot en de veiligheid van bewoners. Leefbaarheid gaat over hoe mensen de samenstelling en de omgang van de bevolking in hun buurt waarderen, over hoe veilig men de buurt vindt, over hoeveel overlast en hinder men ervaart, over de kwaliteit van de woningvoorraad, over voorzieningen in de buurt en over de kwaliteit van de publieke ruimte.

Gebieden die kwetsbaar zijn verdienen extra aandacht en inzet en een op maat gesneden gebiedsgerichte aanpak. Samen met partijen als politie, zorginstanties en natuurlijk dorps-/ wijkbewoners willen wij de komende jaren de leefbaarheid goed houden waar deze voldoende is en versterken waar dat nodig is. Het spreekt voor zich da corporaties hier onlosmakelijk mee verbonden zijn. In gezamenlijkheid werken we voortdurend aan vitale, gemengde en leefbare buurten en wijken in Kerkrade.

1. Fysieke omgeving
Leefbaarheid gaat enerzijds om de fysieke kwaliteit van de woning en woonomgeving, maar vooral over de invloed die bewoners zelf uitoefenen op hun woongenot. We zetten ons op de eerste plaats in voor het op peil houden van de kwaliteit van de woningen in een schone, aantrekkelijke en veilige omgeving. Ook voldoende differentiatie in woningaanbod en samenstelling van de bevolking heeft een positief effect op de leefbaarheid van wijken. Daar waar dit wenselijk en mogelijk is (transformatie en/of sloop-nieuwbouw) houden we hiermee in de planontwikkeling rekening. We zorgen voor een gezonde balans in zowel woningaanbod als tussen vragers en dragers in de wijk. In wijken waar de leefbaarheid onder druk staat door een te sterke concentratie van kwetsbare en minder zelfredzame bewoners, zetten we in op het aanbrengen van differentiatie door toepassing van de beschikbare beleidsinstrumenten.

- In het vigerende gemeentelijk Integraal VeiligheidsPlan (IVP) en de daaraan gekoppelde Aanvalsplannen Bleijerheide-Nulland, Rolduckerveld en Spekholzerheide, Kaalheide en de Heilust wordt aandacht gevraagd voor de veiligheidsvelden waar deze buurten gemiddeld slechter scoren dan andere buurten in Kerkrade of Parkstad breed. Woonoverlast en drugsoverlast zijn de meest voorkomende thema's waarop slecht gescoord wordt. Bij het opstellen van deze meerjarenafspraken gaat het met name om de specifieke gebieden Bleijerheide (Erfweg, Dr. Ackensplein, Bleijerheidestraat en Pannesheiderstraat), Rolduckerveld (tussen de Rolduckerstraat , Onze Lieve Vrouwestraat en directeur Petersstraat), Mucherveld (Franckstraat), Erensteinerveld (Zonstraat, rondom de kerk), Chevremont (Akkerheide, St. Pieterstraat) Spekholzerheide (Akerstraat) die extra aandacht behoeven door een combinatie van interventies op de doelgroep, de fysieke inrichting en/of specifieke ligging. Het besef moet er zijn dat de probleemgebieden de komende jaren kunnen verschuiven of groter worden en we hier voortdurend aandacht aan dienen te schenken.
- Aanpak woonoverlast door inwoners, onrust in de straat/onder de bewoners wegnemen, meer differentiatie woningaanbod en vragers-dragers, aanpak fysieke verloedering tuinen/balkons, tegengaan zwerfafval/illegale dumpingen van huisraad. We vinden het wenselijk hierop binnen onze bevoegdheden beleid te voeren, met aandacht voor het fysieke én sociale aspect.

2. Sociale omgeving
Onze aandacht gaat uit naar de integrale samenhang tussen de kwaliteit van de fysieke woonomgeving en de invloed die bewoners uitoefenen op de leefbaarheid. Wij zetten ons in om samen met ketenpartners in de wijk (politie, Boa, zorg-, welzijn-, huurdersorganisaties, wijkteams en anderen) maar vooral ook met de huurders/bewoners zelf, te komen tot een integrale benadering van de leefbaarheid, waarin bewonersparticipatie wordt gestimuleerd. Op deze wijze kunnen initiatieven en projecten gefaciliteerd worden die door hun worteling met de wijk/buurt een positieve impact hebben op de leefbaarheid. Wij zetten concreet in op overleg met bewoners en bewonerscommissies, gericht op het vergroten van de betrokkenheid bij en hun actieve bijdrage aan de eigen leefomgeving.

Medewerkers van gemeenten, corporaties, zorg- en welzijnsinstellingen zijn dagelijks aanwezig in de wijken en buurten. Zij nemen waar en spreken met bewoners en bewonersgroepen. Zij weten wat er leeft en speelt in een buurt. Zij lossen conflict- of overlastsituaties op, zetten in wat nodig is (schoonmaken, veiligheidsvoorzieningen, groenonderhoud etc.) en faciliteren – naar initiatief en behoefte van bewoners- (wijk)activiteiten die het woonplezier vergroten.

Door diverse maatschappelijke ontwikkelingen is er een toename ontstaan van de instroom van kwetsbare huishoudens in de sociale huursector. Met het Rijksprogramma een thuis voor iedereen zal de (verplichte)huisvesting van kwetsbare aandachtsgroepen alleen maar toenemen. Parallel hieraan zien we ook een toename van de overlast en de verslechtering van de leefbaarheid.
Samenwerking met partijen uit het sociale domein is nodig om deze kwetsbare mensen en hun omgeving goed te kunnen helpen. We maken daarom concrete afspraken over de bijdrage van alle partijen: corporatie, bewoners, gemeente, zorg, welzijn en veiligheid.
Ons doel is om onze samenwerking vanuit ieders eigen verantwoordelijkheid verder op elkaar af te stemmen en door onze gezamenlijke inspanning de sociale duurzaamheid in de wijken en buurten verder te verbeteren.



De gemeente maakt gebruik van de Parkstad monitor, met name staan hierin cijfers van de politie en buurtanalyses. Daarnaast zijn de RIGO-cirkels per wijk beschikbaar als leefbaarheidsindicator. Corporaties sturen en monitoren de sociale samenhang van de wijk middels haar wijkvisies en -plannen. Gemeente en corporaties verbinden zich zowel inhoudelijk als qua inzet aan elkaar rondom de wijkplannen Kerkrade West en het sociaal programma Rolduckerveld en Masterplan Bleijerheide-Nulland. HEEMwonen zet - samen met de gemeente en Impuls - bij de herhuisvesting van bewoners afkomstig uit sloop, in op een volwaardige kans om in de nieuwe buurt te slagen. Aandacht gaat uit naar begeleiding bij verhuizing, betalingsachterstanden, de inzet van de Voorzieningenwijzer en het sociaal netwerk.

3. Veerkracht
Gezamenlijk sturen we meer en meer op veerkrachtige wijken en een samenleving waarin we elkaar blijven ontmoeten. We verhogen de zelf- en samenredzaamheid van bewoners zoeken naar een gezond evenwicht van vragers en dragers binnen de wijken. Leefbare gemengde wijken en buurten zijn hier onlosmakelijk mee verbonden. De komende jaren zetten we ons daarom samen in voor meer gedifferentieerde buurten qua woningaanbod maar ook qua doelgroepen bewoners en werken we zo verder aan verbetering van de leefbaarheid.

4. Veiligheid
Een veilige woonomgeving gaat onder andere over het voorkomen en opheffen van onrechtmatig en hinderlijk gedrag. Denk aan het veroorzaken van (ernstige) overlast, hennepteelt of drugshandel. Woningcorporaties nemen verantwoordelijkheid voor de aanpak hiervan binnen het eigen woningbezit. Ze reageren actief op overlastmeldingen en geconstateerde overlast met betrekking tot het woningbezit en spannen zich in om –samen met betrokken partijen- tot beëindiging van de overlastsituatie te komen. Een ontbinding van de huurovereenkomst op grond van overlast zien we als een uiterst middel. Een uithuiszetting is meestal geen oplossing, maar een verplaatsing van het probleem. We stellen ons daarom tot doel om – samen met organisaties in het sociale domein en met inzet van de beschikbare middelen en instrumenten - de juiste ondersteuning te bieden en daarmee de overlast te stoppen en ontruiming te voorkomen. We treden zo nodig in overleg over de toepassing van het gemeentelijk Damoclesbeleid. Bij bestrijding van woonoverlast trekken corporaties en gemeente samen op. Ten behoeve daarvan is door HEEMwonen en gemeente een convenant voor gegevensdeling vastgesteld.

Met de invoering van de Wet goed verhuurderschap per 1 juli 2023 worden een aantal elementaire basisbeginselen van goede verhuur wettelijk verankerd. De gemeente zal hierbij per 01 januari 2024 over een verplicht meldpunt beschikken waar huurders misstanden op het gebied van verhuur kunnen melden. Vervolgens zal hierop door de gemeente actief gehandhaafd worden en biedt de wet ook diverse sanctiemogelijkheden voor verhuurders.

5. Inzet van middelen leefbaarheid
Het woongenot dat bewoners beleven is afhankelijk van zowel de kwaliteit van de woning als de kwaliteit van de leefomgeving. Deze beide aspecten vragen om extra aandacht en extra investeringen door corporaties en gemeente. Eén van de kerntaken van woningcorporaties is het bijdragen aan leefbaarheid in de wijken waar zij vastgoed bezitten. In de Woningwet en Btiv staat welke activiteiten in het kader van de leefbaarheid zijn toegestaan voor een woningcorporatie. Een maximum wettelijk vastgesteld bedrag met wijziging van de woningwet in 2022 vervallen. De gelden moeten bijdragen aan de leefbaarheid in de directe nabijheid van corporatiewoningen en ten behoeve van de huurders van die woongelegenheden zijn.

Zo kunnen woningcorporaties samen met de gemeente en andere partijen werken aan de leefbaarheid in een wijken en buurten. Beschikbare middelen worden daar ingezet waar dat het meest nodig is en/of waar huurders een beroep doen op beschikbare budgetten. Samen kunnen de gemeente, corporatie en huurdersorganisaties hierover nadere afspraken in de jaarschijf.

Corporaties dragen middels het leefbaarheidsfonds bij aan het verbeteren en het bevorderen van activiteiten op het gebied van leefbaarheid. Hiermee worden buurt- initiatieven en activiteiten door de corporatie financieel ondersteund. Doel blijft de directe leefomgeving rondom de woningen, schoon, heel en veilig te houden, een prettig woonklimaat te realiseren en huurders rond de leefbaarheid van hun eigen woonomgeving te activeren.

6. Vie Leven in beweging
Sinds 2022 is he programma Vie van kracht in Kerkrade en de regio. Vie staat voor de gezondheid (-programma's) binnen de regio. Een vloeiende beweging die vitaliteit stimuleert en hiermee investeert in de toekomst van de inwoners. De ambitie is om vanuit een innovatieve aanpak in de wijken en met een centraal gelegen locatie in de stad als ‘motor’ een nieuwe impuls te geven aan de regionale gezondheid en vitaliteit in de gemeente Kerkrade. Vie zal bij integrale wijkaanpak als sociaal programma worden verbonden aan de fysiek herstructureringsopgaven.

7. Complexiteit
Ook de gemeente investeert voortdurend in brede zin in de leefbaarheid in haar wijken en buurten. Door (maatschappelijke) voorzieningen in stand te houden, de kwaliteit en veiligheid van de openbare ruimte op peil te houden en door bewoners te activeren zelf een bijdrage aan de leefbaarheid in hun buurt te leveren. Waar onze inzet op leefbaarheid samen valt, stemmen we onze activiteiten waar nodig op elkaar af.

In Kerkrade zijn verder afspraken gemaakt rond de inzet en samenwerking voor buurtbemiddeling. Hierin brengen getrainde buurtbemiddelaars bewoners met een conflict weer in gesprek en zetten in op herstel van sociale banden. De samenwerking tussen corporaties en gemeente rondom buurtbemiddeling zal verder worden gecontinueerd.

De in Kerkrade actieve corporaties beschikken naast een leefbaarheidsfonds ook over leefbaarheids-medewerkers. Deze hebben het kennis, talent en een groot netwerk en kennen de buurtbewoners. Corporaties trachten hiermee een spontaan laagdrempelig en informeel contact met buurtbewoners te stimuleren en kleine leefbaarheidsperikelen in de kiem te smoren.

De samenwerking op het gebied van leefbaarheid tussen corporaties en gemeenten verlopen goed. Toch constateren we tegelijkertijd dat ook de problematiek toeneemt, en deze soms ernstig, ingewikkeld en/of multidisciplinair is. In zulke gevallen is het belangrijk dat er afspraken zijn tussen partijen bijvoorbeeld over eigenaarschap, over wie waarvoor (financieel) verantwoordelijk is of welke informatie met wie wanneer gedeeld mag worden.

Vanuit de woningcorporaties bespreken we met de gemeente de (on-)mogelijkheden om tot zulke afspraken te komen.

Daarnaast is het goed elkaar actief op de hoogte te houden van nieuwe en lopende initiatieven.

Gemeente en corporaties zorgen gezamenlijk voor een goede afstemming van de plannen voor herinrichting van de openbare ruimte bij gebiedsontwikkelingen en grootschalige renovatieprojecten. Hierbij staan o.a. een geïntegreerde (buurt) aanpak, planning, samenwerking en afstemming centraal.

Samenwerking en informatie uitwisseling



Om de volkshuisvestelijke doelen in Kerkrade te realiseren, werken we op allerlei terreinen en niveaus samen met allerlei maatschappelijke partners in de wijk: bewoners, gemeenten, corporaties, ondernemers, zorgorganisaties, welzijnsorganisaties etc.

Voor dit meerjarig kader prestatieafspraken hebben we specifiek afspraken gemaakt voor de 'driehoek' gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties. Het realiseren van die afspraken vraagt om bijdragen van in ieder geval deze partijen. Daarbij geldt dat we onze bijdrage leveren vanuit onze eigen verantwoordelijkheid:

- **de gemeente stelt concrete, onderbouwde en realiseerbare doelen door middel van een volkshuisvestingsbeleid en faciliteert corporaties en huurdersorganisaties om een bijdrage te leveren aan het realiseren van die doelen;**
- **de gemeente draagt zorg voor goede interne afstemming tussen de diverse beleidsvelden en domeinen welke bij deze prestatieafspraken betrokken zijn c.q worden;**
- **de corporatie beargumenteert welke bijdrage zij aan die doelen wil en kan leveren, overlegt dit op een transparante manier en voert dit uit;**
- **de huurdersorganisatie doet kritisch mee aan het opstellen van doelen voor korte en lange termijn, de bijdrage van de corporatie hieraan en de effecten voor de huurders. Zij haalt op en communiceert over al deze zaken met haar achterban en draagt waar mogelijk bij aan het realiseren van doelen.**
- **Daar waar mogelijkheden voor Rijks- en/of Provinciale subsidieregelingen ontstaan (bv SBI, WBI, VHF etc.) zet de gemeente zich in om samen met de corporatie tot een succesvolle aanvraag geraken.**

Ieders inzet is er op gericht de benoemde doelen gezamenlijk te bereiken, waarbij individuele partijen meer en minder kunnen bijdragen aan verschillende doelen. Natuurlijk vanuit de eigen identiteit en (wettelijke) mogelijkheden.

1. Samenwerkingsafspraken

Het samenwerken in een partnerschap betekent concreet dat de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties:

- Transparant en open zijn naar elkaar toe;
- Het gemeenschappelijke doel in het oog houden en binnen de kaders van de eigen organisatie toewerken naar het bereiken van dit gemeenschappelijke doel;
- Elkaars positie en inbreng in het partnerschap respecteren;
- Elkaar steunen en faciliteren waar dat mogelijk is;
- Elkaar aanspreken op het moment dat er knelpunten in de uitvoering van deze prestatieafspraken of in de samenwerking optreden;
- Elkaar aanspreken op het niet nakomen van gemaakte afspraken;
- Elkaar actief informeren omtrent lopende en nieuwe initiatieven;
- Het speelveld waarin we opereren verandert voortdurend. Hierdoor is het noodzakelijk dat partijen elkaar proactief informeren over de (aanstaande) wijzigingen en updaten we waar nodig deze gemaakte prestatieafspraken om aansluiting bij de actuele (markt-)situatie te behouden.

2. Procesafspraken

Cyclisch proces

Vanuit de volkshuisvestelijke opgaven stellen we samen een meerjarig kader met doelen en ambities op. Daarnaast stellen we in de jaarschijf vast wat we komend jaar willen bereiken. Dit proces ziet er als volg uit:

Januari - maart	Ambtelijke werkgroep stelt evaluatie over voorgaande jaarschijf op.
Maart	We hebben gezamenlijk bestuurlijk overleg over de behaalde resultaten en de (nieuwe) voorliggende opgaven. Bij dit overleg sluiten de gemeente (wethouder wonen en sociaal domein), de corporaties en de huurdersorganisaties aan. We bespreken de evaluatie van de jaarschijf van het voorgaand kalenderjaar en stellen deze vast. Daarnaast worden de belangrijkste speerpunten voor de prestatieafspraken voor het komende jaar met elkaar gedeeld.
Vóór 1 juli	Corporaties sturen het overzicht van voorgenomen bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgaven voor het opvolgende jaar (“het bod”) toe aan gemeente en huurdersorganisaties. Dit sluit aan op het meerjarig kader. Corporaties bepalen elk de eigen vorm voor het bod, maar nemen tenminste de kernthema's en de kerncijfers op. Deze kernthema’s sluiten aan bij de in de Woningwet benoemde onderwerpen die corporaties in hun bod moeten betrekken en de rijksprioriteiten zoals vastgelegd door de minister.
Juli-november	We voeren gezamenlijk ambtelijk overleg en stellen de concept jaarschijf voor opvolgend jaar samen.
Vóór 15 december	We hebben bestuurlijk overleg over de realisatie van de jaarschijf over het huidig jaar en ondertekenen de jaarschijf voor het nieuwe jaar. Zo nodig stellen we aanpassingen of toevoegingen aan het meerjarig kader bestuurlijk vast.

Ambtelijke werkgroep

De gemeente initieert een gezamenlijk ambtelijke werkgroep prestatieafspraken waar ten minste de drie partijen in zijn vertegenwoordigd. De werkgroep:

- stelt jaarlijks voor 1 december de jaarschijf op voor de uitvoering van de meerjarige prestatieafspraken;
- voert regie op de uitvoering van de prestatieafspraken. Zo nodig kunnen voor concrete acties (bijv. onderzoek of uitwerking samenwerkingsafspraken of uitvoeringskaders) werkgroepen worden ingesteld;
- monitort periodiek de voortgang van de realisatie van de prestatieafspraken;
- volgt en bespreekt ontwikkelingen in de volkshuisvestelijke opgaven;
- adviseert over eventuele aanpassingen van het meerjarig kader lokale prestatieafspraken;
- we spreken af om vier keer per jaar samen te komen als gemeente, corporaties en huurdersvereniging;
- we evalueren jaarlijks in het 1e kwartaal de realisatie van gemaakte afspraken;
- bereidt de bestuurlijke overleggen voor;
- zorgt dat de overlegdata voor de bestuurlijke en de ambtelijke overleggen aan het begin van het jaar voor het gehele jaar worden gepland.

Tussentijdse wijzigingen

Het werkveld om ons heen verandert voortdurend. Tussentijdse bijstelling van de afspraken in dit meerjarig kader is mogelijk als alle partijen hiermee instemmen. Bijstelling kan nodig zijn als bijvoorbeeld de Rijksoverheid of lagere overheden haar beleid veranderd of als gevolg van demografische, economische of sociale maatschappelijke ontwikkelingen. Bijstellingen nemen we op in een addendum op de meerjarige afspraken.
We hebben deze afspraken gemaakt met kennis van en binnen de kaders van de geldende wetgeving. Als we door wijziging in wet- en regelgeving de gemaakte afspraken redelijkerwijs niet (meer) uit kunnen voeren, treden we hierover snel samen in overleg.

NB: de cijfers in deze meerjarige afspraken zijn afkomstig van de door corporaties aangeleverde biedingen/activiteitenoverzicht. Deze dienen, na advies van de huurdersvertegenwoordiging, door de RvT/RvC van de corporaties nog te worden goedgekeurd d.m.v. accordering van de Meerjarige Financiële Begroting.

Regionale Prestatie afspraken Parkstad Limburg
Deze lokale prestatie afspraken staan niet op zich, maar dienen ook als input en uitgangspunten voor de nog te maken regionale meerjarige prestatie afspraken op de schaal van Parkstad Limburg. Regionale afstemming en opzetten van meerjarige regionale prestatie afspraken in nadrukkelijk een samenwerkingsproces van alle Parkstad gemeenten en woningcorporaties. Hierbij zullen rekening houdend met actuele wet- en regelgeving de meerjarige ambities in regionale samenhang nader door partijen worden uitgewerkt. Thema's als "eerlijke" woonruimteverdeling, urgentieregeling & huisvesting kwetsbare doelgroepen alsmede voldoende beschikbaarheid (vraag/aanbod) zullen hierbij nadrukkelijk aan bod komen. Daar waar de toekomstige regionale Prestatieafspraken impact hebben op de lokale prestatieafspraken zullen partijen in overleg treden en deze meerjarige prestatieafspraken waar nodig updaten.

3. Afspraken over informatie-uitwisseling

Een randvoorwaarde voor een succesvolle samenwerking is het delen van informatie en kennis met elkaar. Daarover spreken de partijen het volgende met elkaar af:

- We geven elkaar voorafgaand aan opdrachtverstrekking voor onderzoek dat betrekking heeft op de onderwerpen uit deze prestatieafspraken, de gelegenheid om eventueel gezamenlijk de opdracht te formuleren en/of te verstrekken en de kosten te delen.
- We delen onderzoeksrapporten en beleids- en visiedocumenten die van belang zijn voor deze afspraken en/of de volkshuisvestelijke opgaven.
- Partijen betrekken elkaar bij beleidsontwikkeling waar dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken.
- Partijen delen met elkaar relevante (landelijke of regionale) onderzoeken, artikelen en dergelijke waar deze betrekking hebben op de onderwerpen van deze prestatieafspraken.
- De corporaties delen elk jaar gegevens over hun vastgoedvoorraad en ontwikkeling langs de thema's (beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en zorg/ouderen). De corporaties brengen deze cijfers samen in het Regio-SVB.
- De corporaties maken jaarlijks de NEN2767 conditiescores van hun woningen inzichtelijk.
- De corporaties delen elk jaar gegevens over de woonruimteverdeling via Thuis in Limburg. Hiervoor gebruiken we de afgesproken format.
- De corporaties maken elk jaar de realisatiecijfers voor passend en DAEB-toewijzen inzichtelijk en bespreken de uitkomsten.
- Corporaties maken in de evaluatie het aantal ontruimingen op grond van huurachterstand inzichtelijk.
- Corporaties maken de huisvesting van bijzondere doelgroepen (o.a. vergunninghouders, urgenten etc.) jaarlijks inzichtelijk.
- Bij het delen van informatie nemen we de geldende privacywetgeving in acht.
- De gemeente verschaft jaarlijks een update van het uitvoeringsprogramma (nieuwbouwprojecten) behorende bij de woonvisie 2023-2028.
- De gemeente verschaft in de loop van 2024 de resultaten van het onderzoek "oude mijnschachten" aan de woningcorporaties.

Ondertekening

Over deze prestatieafspraken hebben op 15-12-2023 te Kerkrade overeenstemming bereikt:

T. Weijers, wethouder

J. Paas, wethouder

M. Hagen voorzitter

R. Sulmann secretaris - penningmeester

M. Plag, voorzitter

G. Peeters, bestuurder

L van Beek, bestuurder

R. Testroote, bestuurder

Bijlage

Toelichting op realisatie van transitiestrategieën (thema Beschikbaarheid en Vastgoedtransitie)

Nieuwbouw	Genoemd zijn de nieuwbouwprojecten waarvan de bouw naar verwachting in de betreffende periode start of zal worden opgeleverd.
Renovatie	Genoemd zijn renovatieprojecten waarvan de uitvoering naar verwachting in de betreffende periode start of wordt opgeleverd. Het gaat om voorgenomen renovatie(s). Over renovatieprojecten wordt vooraf overleg gevoerd met bewoners en huurdersorganisaties. Dit kan b.v. middels een klankbordgroep met bewoners en/of andere belanghebbenden. Een renovatie wordt pas in uitvoering genomen na overleg en voldoende overeenstemming met de betreffende bewoners. De status “Renovatie” is gebonden aan wettelijke voorwaarden. De daadwerkelijke uitvoering van de in dit document benoemde projecten krijgt invulling na feitelijke opname van uit te voeren werkzaamheden en na overleg met bewoners en huurdersorganisaties. Aan het in deze tabel genoemde label Renovatie kan daarom op voorhand geen rechten worden ontleend.
Planmatig Onderhoud	Behalve door renovatie worden de corporatiewoningen ook in goede staat gehouden door het tijdig uitvoeren van onderhoud. De woningen zullen zo blijven voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. Het vervangen van bouwdelen bij onderhoud gaat vaak samen met verbetering van de energetische kwaliteit.
Sloop	Genoemd zijn voorgenomen sloopplannen. Een definitief sloopbesluit wordt genomen ná overleg met bewoners en huurdersorganisaties. Alsdan wordt ook het sociaal plan van toepassing. Daadwerkelijke sloop wordt uitgevoerd nadat planvorming en RO-procedure voor de voorgenomen nieuwbouwontwikkeling genoegzaam is afgerond.
Verkoop	Genoemde aantallen te verkopen woningen betreffen een indicatieve prognose van het in de betreffende periode verwacht aantal te verkopen woningen in het DAEB-segment. Het werkelijk aantal te verkopen woningen is o.a. afhankelijk van vrijkomend aanbod en marktvraag. Het aantal verwacht te verkopen woningen is onderdeel van een concern brede verkoopdoelstelling en kan in de realisatie in aantal per gemeente afwijken.
Aankoop	Genoemd aantal aan te kopen woningen betreft een indicatieve prognose van het in de betreffende periode verwacht aantal aan te kopen woningen. De aankoop van woningen is gericht op de realisatie van overeengekomen (gezamenlijke) aankoopprojecten op basis van maatschappelijke doelstellingen. Het werkelijk aantal aan te kopen woningen is mede afhankelijk vrijkomend aanbod en marktontwikkelingen.
Onderzoek	Genoemd aantal te onderzoeken woningen betreft een indicatieve prognose van het aantal woningen waarvoor in de periode onderzoek plaats vindt naar de toekomstige transitiestrategie. Dit kan ook onderzoek zijn naar een integrale buurt- of wijkaanpak. Nadat onderzoek is afgerond wordt één definitieve transitiestrategie aan het complex toegekend (Sloop-nieuwbouw, renovatie, onderhoud-doorexploiteren, verkoop etc.).
Woonruimteverdeling	Verdeling van woonruimte geschied door adverteren op Thuis in Limburg. De meeste woningen worden verhuurd via het aanbodmodel, waarbij de kandidaat met de langste inschrijfduur (en voldoet aan de gestelde criteria), de woning krijgt aangeboden. Daarnaast wordt ook het bemiddelingsmodel toegepast voor bijzondere situaties en/of doelgroepen. Ook kunnen huurders van herstructureringsprojecten voorrang krijgen bij de toewijzing van een andere woning.

Woningaanbod woningcorporaties in de gemeente Kerkrade (thema Beschikbaarheid):

Woningaanbod Wonen Zuid naar type en huurprijscategorie Kerkrade per 01-01-2023					
Huurprijsklasse	**eengezinswoning**	**gestapeld ZONDER lift**	**gestapeld met lift < 4 lagen**	**gestapeld >4 woonlagen met lift**	**totaal**
Goedkoop (€ 452,20)	52	171	8	28	259
Betaalbaar 1 (€ 451,21 - € 647,19)	404	198	195	135	932
Betaalbaar 2 (€ 647,20 - € 693,60)	188	71	202	11	472
Duur (€ 693,61 - € 808,06)	80	1	24	4	109
Geliberaliseerd (vanaf € 808,06)	0	0	0	0	0
Totaal	**724**	**441**	**429**	**178**	**1772**

Woningaanbod Wonen Limburg naar type en huurprijscategorie Kerkrade per 01-01-2023					
Huurprijsklasse	**eengezinswoning**	**gestapeld ZONDER lift**	**gestapeld met lift < 4 lagen**	**gestapeld >4 woonlagen met lift**	**totaal**
Goedkoop (€ 452,20)	25	32	19	0	76
Betaalbaar 1 (€ 451,21 - € 647,19)	122	179	152	0	453
Betaalbaar 2 (€ 647,20 - € 693,60)	29	50	45	0	124
Duur (€ 693,61 - € 808,06)	20	21	11	0	52
Geliberaliseerd (vanaf € 808,06)	0	20	0	0	20
Overig vastgoed	18	16	4	0	28
Totaal	**214**	**318**	**231**	**0**	**763**

Woningaanbod HeemWonen naar type en huurprijscategorie Kerkrade per 01-01-2023					
Huurprijsklasse	**eengezinswoning**	**gestapeld ZONDER lift**	**gestapeld met lift < 4 lagen**	**gestapeld >4 woonlagen met lift**	**totaal**
Goedkoop (€ 452,20)	2	310	36	36	384
Betaalbaar 1 (€ 451,21 - € 647,19)	855	1167	455	609	3086
Betaalbaar 2 (€ 647,20 - € 693,60)	415	4	38	84	541
Duur (€ 693,61 - € 808,06)	630	82	106	15	833
Geliberaliseerd (vanaf € 808,06)	47	19	12	0	78
Overig vastgoed	0	0	0	0	0
Totaal	**1949**	**1582**	**647**	**744**	**4922**

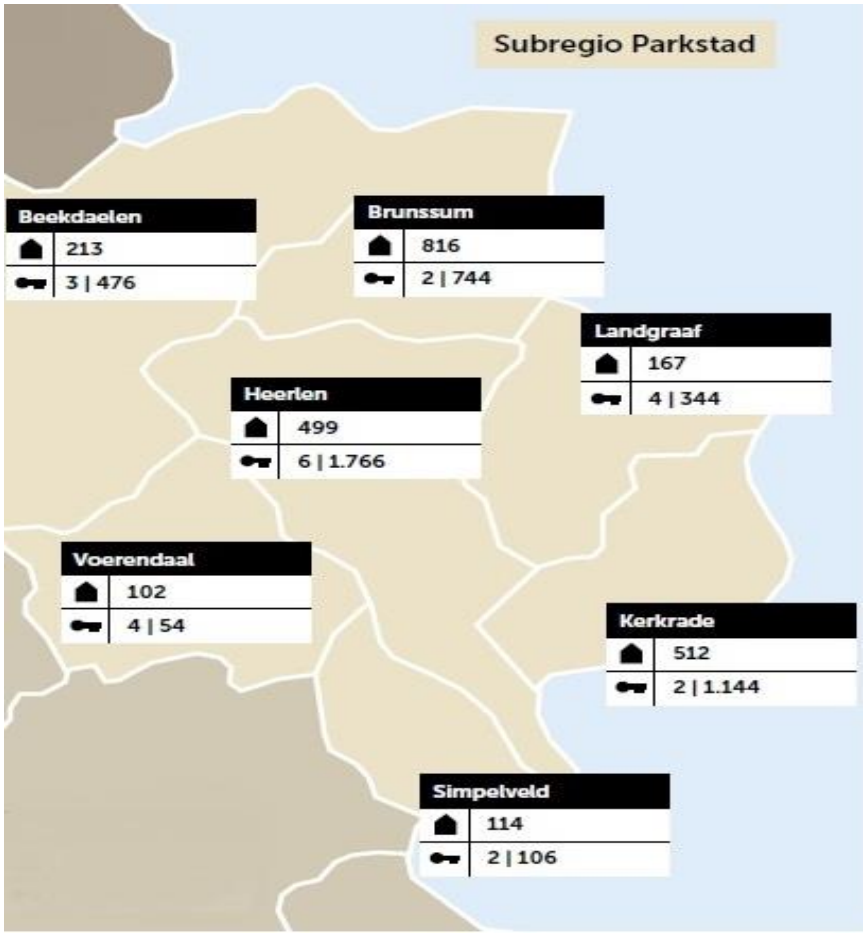
Woondeal Limburg : Afspraken stadsregio Parkstad Limburg en gemeente Kerkrade:

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

Daarnaast wordt ingezet op de realisatie van 375 flexwoningen, zodat de bouwproductie en beschikbaarheid op relatief korte termijn verhoogd kan worden.

De Limburgse woondeal kent een eerste termijn van 2022-2024 en een tweede termijn van 2025-2030. Het is aannemelijk, dat woningbouwplannen die opstaan voor de eerste termijn, zo goed als gereed zijn. Van plannen uit de tweede termijn zal dit wellicht minder het geval zijn en zal/kan de afweging gemaakt worden of de boogde kwaliteit en kwantiteit aansluit bij de behoefte en past binnen de kaders van de lokale woonvisie. Indien nodig kunnen plannen dan eventueel nog wijzigingen cq worden aangepast.

Elke gemeente in de subregio Parkstad neemt een fair share van de regionale ambitie. Er zijn daarom afspraken gemaakt over de (minimale) opgave per gemeente. Voor Kerkrade geldt dat wij als gemeentelijk aandeel 1.250 nieuwe woningen leveren aan de regionale opgave.



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

Toelichting op betaalbaarheidsklassen en indicatie doelgroepen, prijspeil 01-01-2024 (thema Betaalbaarheid):

Goedkoop	Netto huur tot en met de kwaliteitskortingsgrens € 454,47	Doelgroep jongeren 18-23 jaar en allerlaagste inkomens
Betaalbaar 1	Van kwaliteitskortingsgrens tot en met de eerste aftoppingsgrens € 650,43	Doelgroep 1 en 2 persoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
Betaalbaar 2	Van eerste aftoppingsgrens tot en met de tweede aftoppingsgrens € 697,07	Doelgroep 3 en meerpersoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
Duur	Van tweede aftoppingsgrens tot en met de liberaliseringsgrens € 879,66	Doelgroep inkomen van huurtoeslaggerechtigd tot DAEB-grenzen
Geliberaliseerd Middenhuur	Boven de liberaliseringsgrens Vanaf € 879,66 tot € 1.131,00	Doelgroep hogere (midden)inkomens

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

Huurtoeslaggerechtigd inkomen om huurtoeslag te krijgen in 2024.

Het systeem van de huurtoeslag wordt versoberd. Vanaf 2024 krijgen huurders alleen nog huurtoeslag op basis van de kale huur. Servicekosten tellen dan niet meer mee voor de hoogte van de toeslag. Verder gaat het bedrag waarover je geen huurtoeslag krijgt voor alle huurders omhoog. De maximale vermogensgrens voor huurtoeslag in 2024 zijn voor: Eenpersoonshuishoudens € 36.952,- en meerpersoonshuishoudens € 73.904,- .

Bent u alleenstaand of heeft u een toeslagpartner?
Bent u alleenstaand, en verdient u in 2024 méér dan € 44.000 of heeft u meer dan € 36.952 aan vermogen, dan komt u niet meer in aanmerking voor huurtoeslag. U mag samen ook niet meer dan € 73.904 aan vermogen hebben. Verdient u minder dan € 20.500 én voldoet u aan alle andere voorwaarden dan ontvangt u de maximale toeslag van € 481 per maand.

Met toeslagpartner
Heeft u een medebewoner die in aanmerking komt als “toeslagpartner”, dan mag u samen niet meer dan € 40.500 verdienen. U mag samen ook niet meer dan € 73.904 aan spaargeld (vermogen) in bezit hebben. Iedere andere medebewoner (niet uw toeslagpartner) mag ook niet meer dan € 36.952 aan vermogen bezitten. U ontvangt maximaal een gezamenlijke toeslag van € 389 per maand als u samen minder verdient dan € 27.500.

Wettelijke eisen rond toewijzing van sociale huurwoningen (thema Betaalbaarheid):
Corporaties moeten bij de woningtoewijzing voldoen aan de wettelijke eisen rond Passend en (Europees) toewijzen:

DAEB-toewijzen:	De nieuwe toewijzingsregels per 01-01-2022 aanname van het wetsvoorstel ‘wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet’: tenminste 92,5% van alle (op)nieuw te verhuren woningen met een huurprijs tot en met de liberaliseringsgrens (DAEB-segment) moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de gedifferentieerde DAEB-inkomensgrens €47.699,- *(2023 € 44.035,-)* voor eenpersoonshuishoudens en 2023 €52.671,- *(2023 €48.625,-)* voor meerpersoonshuishoudens, (prijspeil 2024). Corporaties mogen 7,5% vrij toewijzen. Dit percentage van 7,5% mag echter worden verhoogd naar maximaal 15%. De corporatie moet hierover afspraken maken met de gemeente en huurdersorganisatie en dit vastleggen in de prestatieafspraken. In dat geval moet er dus minimaal 85% van de woningen naar de doelgroep.
Passend Toewijzen	Van alle toewijzingen aan huishoudens met een inkomen tot en met de inkomensgrenzen passend toewijzen, moet bij tenminste 95% van verhuringen een woning zijn toegewezen met een huurprijs van maximaal de voor het betreffende huishouden geldende aftoppingsgrens.

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

Nieuwbouw BENG en NOM	Een nieuw te bouwen woningen voldoet (volgens bouwbesluit) tenminste aan de eisen van een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). Een Nul Op de Meter woning (NOM) produceert over het hele jaar ten minste net zoveel energie als er verbruikt wordt en is daarmee energieneutraal.
Verbeteren van Energielabel	Met sloop onttrekken we woningen met een slechte energetische kwaliteit aan de woningvoorraad. Hiervoor bouwen we Bijna Energie Neutrale (BENG) woningen of Nul Op de Meter (NOM) woningen terug. De energetische verbetering drukken we uit in labelstappen. Voorbeeld: Met het slopen van een woning met Label F en de nieuwbouw van een BENG-woning (label A en hoger), realiseren we voor die woning een verbetering van 5 labelstappen. Bij renovatie verbeteren we het huidige label van een woning (door o.a. schilisolatie en installatieverbetering), naar een hoger energielabel. Voorbeeld: Bij verbetering van een woning met label F naar label B realiseren we 4 labelstappen. Uiterlijk in 2028 willen we helemaal géén woningen met de slechte energielabels E, F of G meer. De in de afspraak genoemde labelstappen betreffen een inschatting. Naast labelverbetering bij renovatie verbeteren we waar mogelijk ook de energetische kwaliteit van woningen bij regulier planmatig onderhoud. Te behalen labelstappen bij onderhoud zijn vooraf moeilijk te bepalen.
Gasloze woningen	De rijksoverheid heeft als doel gesteld dat Nederland in 2050 gasloos is. Gemeenten bepalen wanneer ze woningen wijk voor wijk loskoppelen van het aardgas en leggen dit vast in de Transitievisie Warmte. Deze transitievisie heeft gevolgen voor de duurzaamheidsstrategie van woningcorporaties. Corporaties fungeren daarbij als startmotor bij de transitie van gas naar andere duurzame warmtebronnen in woningen. In de prestatieafspraken kan worden opgenomen hoe de gemeente corporaties en bewonersorganisaties betrekt bij het opstellen van de Transitievisie Warmte.
PV-panelen	Woningcorporaties leggen zonnepanelen op woningen voor een beter klimaat en een lagere energierekening voor onze huurders. Hiermee wekken we hernieuwbare energie op. Het plaatsen van PV-panelen vindt plaats bij nieuwbouw, renovatie, planmatig onderhoudsprojecten of op verzoek van de huurder. PV-panelen worden op individuele woningen of complexgewijs aangebracht.

Toelichting op toe en doorgankelijke woningen (thema Wonen met Zorg en Maatschappelijke doelgroepen)

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

Ouderenhuisvesting	Een groot deel van de bewoners van sociale huurwoningen is ouder dan 65 jaar. Ouderen wonen dan ook steeds vaker zelfstandig. Het vraagt om gerichte aanpassingen van woningen, zorgvastgoed en waar nodig ondersteuning. Daarbij draait het om goede samenwerking met zorgverleners. Steeds meer 55-plussers vinden het fijn om in een woonvorm te wonen waar het gemakkelijk is anderen te ontmoeten en elkaar te ondersteunen. Burgerinitiatieven, woningcorporaties en marktpartijen bouwen hiervoor ontmoetingsruimten. De zoektocht naar geschikte woonvormen en mogelijkheden zoals b.v.de stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderhuisvesting (SOO) kunnen partijen gezamenlijk bij de planontwikkeling bij nieuwbouwplannen meenemen.