

# Compleet overzicht MJPA

Meerjarig kader  
prestatieafspraken 2024-2028



# Inhoudsopgave

|  |           |
|--|-----------|
| 1. Inleiding                                       | Pagina 3  |
| 2. Beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie | Pagina 6  |
| 3. Betaalbaarheid                                  | Pagina 10 |
| 4. Duurzaamheid                                    | Pagina 13 |
| 5. Wonen en zorg                                   | Pagina 20 |
| 6. Leefbaarheid                                    | Pagina 27 |
| 7. Samenwerking en informatie uitwisseling         | Pagina 32 |
| 8. Overzicht Mijnkoloniën                          | Pagina 36 |
| 9. Ondertekening                                   | Pagina 37 |

**In de prestatieafspraken worden overeenkomsten vastgelegd tussen de gemeente, de woningcorporaties, en de huurdersorganisaties in Heerlen (voortaan aangeduid als: we). In de prestatieafspraken werken we op basis van gelijkwaardigheid samen. Deze afspraken bepalen hoe de volkshuisvestelijke doelen, zoals voorgeschreven in de woningwet, worden nageleefd. Veranderingen in het nationale, provinciale en regionale beleid hebben invloed op deze afspraken en leiden tot periodieke aanpassingen. De kern van deze overeenkomsten richt zich op het bieden van huisvesting aan doelgroepen die niet zelfstandig in hun eigen onderkomen kunnen voorzien en het bevorderen van leefbare buurten.**

Een woning is meer dan alleen een dak boven je hoofd. Het moet een plek zijn waar je je thuis voelt en waar je in harmonie met je omgeving kunt leven. Het moet een plek zijn waar je je veilig voelt en waar je de ruimte hebt om jezelf te ontwikkelen. Bovendien zijn aspecten als gezondheid, onderwijs en financiële zekerheid van groot belang. In samenwerking van de partners in de prestatieafspraken werken we aan het creëren van een veerkrachtige en duurzame leefomgeving in Heerlen, waar het aangenaam is om te wonen en te verblijven. Dit doen we niet alleen door ingrepen in de fysieke omgeving, maar ook door te investeren in het sociale domein, zoals gezondheidsprogramma's, een sociaal netwerk en benodigde hulp en ondersteuning.

De omstandigheden waarin we deze afspraken maken veranderen voortdurend. Nationale Prestatieafspraken (NPA), provinciale Woondeals en aanstaande wet- en regelgeving, zoals de omgevingswet en het wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting, hebben aanzienlijke invloed op de inhoud van deze prestatieafspraken. Partijen streven ernaar om een actueel volkshuisvestingsbeleid uit te voeren en passen de prestatieafspraken waar nodig aan in overleg.

Samen met de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties in Heerlen, hebben we afspraken gemaakt over hoe we gezamenlijk de komende jaren zullen bijdragen aan de eerder genoemde doelstellingen. Deze afspraken zijn gericht op zes centrale thema's: beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en kwaliteit, wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen, leefbaarheid en samenwerking.

Elk jaar wordt de concrete bijdrage van alle betrokken partijen vastgelegd in de jaarschijf. Hierin wordt bepaald wat we het komende jaar zullen doen om onze meerjarige doelen en ambities te bereiken. Tevens identificeren we de belangrijkste vraagstukken in de gemeente en kijken we hoe we elkaar kunnen versterken bij het aanpakken van deze vraagstukken. Aan het einde van elk jaar wordt een evaluatie uitgevoerd om te beoordelen wat we hebben bereikt en hoe we hebben bijgedragen aan onze meerjarige doelen en ambities. De jaarschijf en de evaluatie zijn afzonderlijke documenten die jaarlijks worden opgesteld en goedgekeurd.

### **Basis van de prestatieafspraken**

De prestatieafspraken zijn gebaseerd op de regionale en lokale woonvisie voor 2023-2028 van de gemeente Heerlen en de voorstellen van de woningcorporaties en de huurdersorganisaties. Deze documenten vormen samen met de Structuurvisie Heerlen 2015-2035, Nationaal Programma Heerlen-Noord de basis voor deze afspraken. Daarnaast worden de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg, bijbehorende beleidsregels, en het beleid 'Bouwen naar behoefte', evenals de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) en de Woondeal Limburg 2023 betrokken bij deze prestatieafspraken. Bovendien hebben de gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties in de stadsregio Parkstad de Regionale Prestatieafspraken Parkstad Limburg 2019-2024 ondertekend en wordt gewerkt aan de nieuwe regionale prestatieafspraken, maar deze worden in deze lokale context niet herhaald.

## Nationale prestatieafspraken

Het is belangrijk op te merken dat deze prestatieafspraken niet op zichzelf staan, maar worden beïnvloed door nationaal beleid zoals de Nationale Woon- en Bouwagenda. In 2022 werden Nationale Prestatieafspraken Volkshuisvesting 2030 (NPA) gesloten tussen het rijk, de woonbond, VNG en Aedes. De thema's in de NPA, waaronder nieuwbouw (beschikbaarheid), betaalbaarheid, verduurzaming, leefbaarheid en ouderenhuisvesting (wonen en zorg), sluiten aan bij de prestatieafspraken in Heerlen. Dit wordt weergegeven in de onderstaande afbeelding



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

### Nationale prestatieafspraken voor de volkshuisvesting

Vanaf 2023 wordt de verhuurderheffing afgeschaft. Woningcorporaties, gemeenten, huurders en het Rijk maken met steun van de provincies wederkerige afspraken om de bijna 2 miljard die hierdoor jaarlijks vrijkomt te investeren in:



### Woondeal Limburg én een extra bouwambitie in Heerlen

In 2023 heeft de overheid bindende prestatieafspraken gemaakt via Woondeals met de provincies om de eerdergenoemde doelen te realiseren. Voor de provincie Limburg zijn deze afspraken vastgelegd in de Woondeal Limburg van 9 maart 2023. De Woondeal Limburg streeft naar een evenwichtige situatie op de Limburgse woningmarkt. Gedurende de periode tot 2031 zullen er minstens 26.550 nieuwe woningen worden gebouwd in de provincie, waarvan 10.200 sociale huurwoningen en 5.900 woningen in de middenhuurcategorie. De ambitie is echter hoger: regio Parkstad zet – mede op Heerlens verzoek- in op een ambitie van nog eens 7.500 (inclusief vervangingsopgave) woningen in regio Parkstad in de periode voor 2030, en daarna.\* Van deze woningen dient tweederde in het betaalbare segment te vallen (sociale huur, middenhuur of betaalbare koop). In samenwerking met de stadsregio, woningcorporaties en marktpartijen zullen plannen worden ontwikkeld om de (regionale) nieuwbouwopgave uit te voeren, en dit zal uiteraard in lijn zijn met de nieuwe regionale en lokale woonvisies voor 2023.

\*Dit komt overeen met het aandeel van Limburg in de nationale woningbouwopgave. Voor de regio Parkstad Limburg betekent de Woondeal dat er bruto minimaal 6.775 extra woningen zullen worden gerealiseerd, waarvan Heerlen een eerlijk aandeel van 1.250 woningen krijgt toegewezen.

## **Veranderend kader**

De uitvoering van de prestatieafspraken vindt plaats in een dynamische omgeving. Dit betekent dat eventueel nieuw beleid van de regering, zoals de Wet versterking Regie Volkshuisvesting (WVRV) of aanpassingen in de borgingsregels van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), kunnen leiden tot aanpassingen van de ambities, zowel naar boven als naar beneden. Partijen zullen elkaar in dat geval tijdig informeren. We hebben gezamenlijke en leidend geformuleerde doelen en ambities vastgesteld waar we over vijf jaar willen staan. Als de omstandigheden in de loop der tijd veranderen, bieden deze prestatieafspraken ruimte om hierop aan te passen. Dit is tevens een integraal onderdeel van de jaarlijkse evaluatie.

# Beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie



## Belangrijkste uitgangspunten en afspraken op het thema beschikbaarheid, vastgoedtransitie en betaalbaarheid op een rij

- Praktisch sturen we er met de langjarige afspraken op dat we de voorraad zoveel mogelijk transformeren naar de behoefte. Aanvullend houden we rekening met de behoefte aan doorstroming en stimuleren we dat
- De doelstelling is om het wensportefeuillebeleid van woningcorporaties in de regio Parkstad met elkaar te delen én gezamenlijke afspraken te maken over hoe de regionale opgave wordt verdeeld en aangepakt.
- De komende vijf jaar verwachten we honderden woningen te slopen. In de jaarschijf maken we hier specifieke afspraken over. Corporaties en gemeente spreken af dat wanneer er een sloopbesluit op woningen wordt genomen corporaties een sociale paragraaf in het besluit opnemen, onder andere gericht op het huisvesten van andere kwetsbare doelgroepen. Bij sloop wordt het inplaatsingsbeleid op twee manieren ondervangen. Enerzijds via de balans door middel van de Jaarplan Woonruimteverdeling. Anderzijds via het hoofdstuk leefbaarheid wanneer het over leefbaarheid gaat. We gaan steeds meer over tot een zorgvuldig plaatsingsbeleid.
- We verwachten dat corporaties de komende jaren meer dan in het verleden gaan inponen in lijn met het de regionale prestatieafspraken.
- We zetten tot 2030 in op een nieuwbouwambitie van ten minste 2.250 woningen, waarvan 70% betaalbaar,
- Verder weg zijn hogere ambities te voorzien, gezien de verwachte toenemende huishoudensgroei in Nederland.
- Voor de komende vijf jaar rekenen we op een nieuwbouwambitie van ten minste circa 500 tot 650 sociale woningen, en aanvullend middeldure huurwoningen ten behoeve van differentiatie en doorstroming.
- Wijzigingen in het omgevingsplan Heerlen wordt afgestemd en partijen zetten zich gezamenlijk in voor het versnellen van de bouwproductie. Iedere corporatie heeft een vast aanspreekpunt rond initiatieven.
- Met woonruimteverdeling proberen we te optimaliseren dat beschikbaar woningaanbod aan de meest geschikte woningzoekende wordt toegewezen. Daarbij moet er een goede balans zijn tussen het huisvesten van reguliere woningzoekenden (het grootste aandeel) en aandachtsgroepen. Daar tegenover staat dat je in veerkrachtige wijken moet zorgen voor een evenwichtige verdeling van sociale draagkracht. En dat deze wijken een rol kunnen vervullen in de opvang van sociaal kwetsbare mensen. Dit willen we niet alleen in Heerlen bereiken, we zetten met alle partijen erop in dat dit in Parkstad verband gebeurd. Dit moet ook een rol spelen in de regionale afspraken
- Corporaties houden de huurprijzen betaalbaar voor huishoudens met een laag of middeninkomen en zorgen dat er voor de doelgroep voldoende woningen beschikbaar zijn.
- Huurdersorganisaties en corporaties maken elk jaar afspraken over de invulling van het huurbeleid.
- Corporaties in Heerlen voegen middeldure huurwoningen aan de voorraad toe, zodat de wenselijke doorstroming in de woningvoorraad ontstaan.
- Gemeente heeft een aanjaagfunctie op de middeldure huur, en spreekt ook private marktpartijen hierop aan.
- We zetten ervoor in om de gemiddelde woonquote van huishoudens met een huurtoeslaggerechtigd inkomen te verlagen.



- Corporaties en gemeente zetten in op ondersteuning van huurders die moeite hebben om de woonlasten te betalen.
- We willen mensen hun woning niet afnemen omdat ze (tijdelijk) de huur niet kunnen betalen. Daarbij zetten we specifiek in op vroegsignalering van betalingsachterstanden, We ondersteunen huurders in het oplossen van betalingsproblemen en bieden daarbij maatwerk, Uithuiszettingen voeren we uit als het echt niet anders kan.

### **Inleiding beschikbaarheid en vastgoed transitie**

De doelgroep voor sociale huurwoningen (doelgroep van beleid) heeft zeer diverse en continue veranderende wensen. Dit gaat niet alleen over de (groeierende) grootte van de doelgroep, maar ook over de kenmerken van de woningen die men belangrijk acht (prijs, kwaliteit, type woning, omgeving). Met de juiste mix van woningen, die past bij de wensen van de doelgroep, maken we de buurten en wijken in Heerlen aantrekkelijk en leefbaar.

Uitgangspunt is dat we het aandeel sociale woningen in de woningvoorraad in beginsel handhaven, en dat we stap voor stap de kwaliteit van de woningvoorraad zo goed mogelijk laten aansluiten bij de behoefte. Dat betekent dat corporaties de sociale huurwoningenvoorraad zo goed mogelijk laat 'meebewegen' met de ontwikkeling van de doelgroep van beleid en dat de gemeente de corporaties faciliteert in deze dynamiek. Deze wordt mede beïnvloed door demografie en economie, maar ook door allerlei wet- en regelgeving. De komende periode verwachten we dat de regelgeving die invloed heeft op de beschikbaarheid van sociale woningen verandert, als gevolg van de verwachte komst van de Wvrv, aanpassing van het WMO-beleid en de wet- en regelgeving rondom wonen en zorg.

Praktisch sturen we er met de langjarige afspraken op dat we de voorraad zoveel mogelijk transformeren naar de behoefte. Aanvullend houden we rekening met de behoefte aan doorstroming, stimuleren we doorstroming van bijvoorbeeld ouderen en sturen we in de bestaande voorraad en de nieuwbouw op een mix van huishoudcategorieën in een complex, buurt of wijk.

### **Regionale wensportefeuille**

De woningcorporaties in Parkstad worden geconfronteerd met een omvangrijke opgave die groter is dan de beschikbare middelen. Dit wordt bevestigd door de recente doorrekening van de Nationale Programmabegroting (NPA), waaruit blijkt dat de gestelde doelen in Limburg niet haalbaar zijn. Het realiseren van deze woonopgave in Parkstad vraagt om een regionale samenwerking tussen de verschillende gemeenten en woningcorporaties om de schaarse middelen doelmatig in te zetten. Voor de woningcorporaties betekent dit het afstemmen van hun individuele portefeuillebeleid, met als doel het identificeren van overlappingen en hiaten ook in Heerlen. De doelstelling is om het wensportefeuillebeleid van de diverse woningcorporaties die actief zijn in de regio Parkstad met elkaar te delen én gezamenlijke afspraken te maken over hoe de regionale opgave wordt verdeeld en aangepakt.

### **We stemmen regionaal en tussen corporaties af over sloop van woningen**

Aansluitend op Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de Woondeal Limburg richten we ons op de sloop van woningen die niet meer voldoen aan de huidige huisvestingswensen en -eisen, ten faveure van kwalitatieve nieuwbouw. De komende vijf jaar verwachten we honderden woningen te slopen. In de jaarschijf maken we hier specifieke afspraken over. Corporaties en gemeente spreken af dat wanneer er een sloopbesluit op woningen wordt genomen corporaties een sociale paragraaf in het besluit opnemen over de effecten op de woonruimteverdeling, wat voor impact heeft het slopen voor de herhuisvesting in relatie tot andere preferente doelgroepen. Bij sloop wordt het inplaatsingsbeleid op twee manieren ondervangen. Enerzijds via de balans door middel van de Jaarplan Woonruimteverdeling. Anderzijds via het hoofdstuk leefbaarheid wanneer het over leefbaarheid gaat. We gaan steeds meer over tot een zorgvuldig plaatsingsbeleid.

Ook is belangrijk dat corporaties onderling en met de gemeente elkaar goed op de hoogte houden van de beoogde planning van sloop. Uitgangspunt is dat sloop niet overal gelijk plaats vindt, om te voorkomen dat de impact van verhuizingen een te groot effect op de huisvesting van andere aandachtsgroepen in de woonruimteverdeling heeft. Daar tegenover staat dat je in veerkrachtige wijken moet zorgen voor een evenwichtige verdeling van sociale draagkracht. En dat deze wijken een rol kunnen vervullen in de opvang van sociaal kwetsbare mensen. Dit willen we niet alleen in Heerlen bereiken, we zetten met alle partijen erop in dat dit in Parkstad verband gebeurt. Dit moet ook een rol spelen in de regionale afspraken.

## **In beginsel geen verkoop van sociale huurwoningen**

We ondersteunen het uitgangspunt dat er geen sociale huurwoningen worden verkocht, tenzij het verkoop of uitruil van corporatiewoningen van andere corporaties betreft. Incidenteel zal dit desondanks nodig zijn, ten dienste van de gewenste vastgoedstrategie (bijvoorbeeld in balans met inponden) en/of het verbeteren van de leefbaarheid, conform de afspraken die ook in regionaal verband gelden.

In alle gevallen van verkoop stemmen corporaties af met de gemeente en de huurdersorganisatie.

## **Aankoop van particuliere woningen**

Corporaties in Heerlen zijn bereid kwetsbare particuliere woningen in te ponden waar dat nodig en mogelijk is. Dit kan gaan om woningen die in het verleden door betreffende partijen zijn uitgepond, of andere kwetsbare particuliere woningen. Keuzes hierover worden uitgewerkt aan de hand van de gemaakte afspraken uit de Regiodeal en VHF-aanvragen, en hangen samen met signalen die erop wijzen dat de kwaliteit van buurten verslechtert. Het tempo van inponden hangt verder samen met de beschikbaarheid van middelen en de noodzakelijke ondersteuning van de overheid. We verwachten dat corporaties de komende jaren meer dan in het verleden gaan inponden. Dit concretiseren we ieder jaar in de jaarschijf, mede in lijn met het de regionale prestatieafspraken (die inzetten op het inponden van circa 100 woningen per jaar, een na rato van het woningen in Heerlen betreft het indicatief circa 35 woningen per jaar (dit zal jaar op jaar wisselen). De gemeente zal waar mogelijk actief ondersteunen bij het werven van benodigde middelen.

## **Renovatie en verduurzaming**

Door renovatie brengen we verouderde woningen weer bij de tijd. De nadruk ligt daarbij op het toekomstbestendig maken en verduurzamen van de woningen (zie ook onderdeel verduurzamen). Waar de locatie geschikt is, kan het levensloopbestendig maken van de woningen ook bijdragen aan de toekomstbestendigheid van de buurt.

Speciale aandacht vraagt de kwaliteit van de mijnkoloniën (voornamelijk gelegen in Heerlen-Noord). De betreffende complexen vormen uniek regionaal en nationaal erfgoed en zijn belangrijk voor de identiteit van Heerlen. Bij transformatie/ transitie van complexen met dit soort cultuurhistorische waarde gaan we voor zowel maximaal identiteitsbehoud als optimale woonkwaliteit.

## **Met een stevige nieuwbouwambitie verbeteren we de woonkwaliteit**

Nieuwbouwplannen krijgen ruim baan in Heerlen. We zetten in de periode tot 2030 als Heerlen in op een nieuwbouwambitie van ten minste 2.250 woningen (inclusief vervangingsopgave), waarvan 70% betaalbaar, zoals dat ook in de Woondeal Limburg staat. Verder weg zijn nog hogere ambities te voorzien, gezien de verwachte toenemende huishoudensgroei in Nederland. Voor de komende vijf jaar rekenen we op een nieuwbouwambitie van ten minste circa 500 tot 650 sociale woningen, en aanvullend middeldure huurwoningen ten behoeve van differentiatie en doorstroming. Conform de Woonvisie sturen we met de nieuwbouw we op het toevoegen van woningen die aansluiten bij de actuele en toekomstige behoefte. Dit betekent dat we aansluiten bij de behoefte aan levensloopgeschikte woningen en dat woningen zorggeschikt zijn of aansluiten op specifieke wooneisen die in de bestaande woningvoorraad onvoldoende ingevuld worden. Nieuwbouw in de midden huur kan daarnaast een belangrijke impuls geven aan buurten en wijken in het diverser maken van buurten en vergroten van de (sociale) draagkracht.

Gemeente en corporaties trekken samen op in de ontwikkeling van nieuwe gebiedsvisies en

aanvragen voor omgevingsvergunningen. Wijzigingen in het omgevingsplan Heerlen wordt afgestemd en partijen zetten zich gezamenlijk in voor het versnellen van de bouwproductie. Iedere corporatie krijgt bij de gemeente een vast aanspreekpunt rond initiatieven.

## **Koploperstraject Huisvesting Aandachtsgroepen**

We zijn erop gericht om in Parkstad als geheel en in Heerlen in het bijzonder voldoende betaalbare woningen voor alle doelgroepen beschikbaar te hebben. In het verlengde daarvan werken we samen aan een evenwichtige verdeling over de regiogemeenten met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. In Parkstad-verband hebben we hiervoor het Koploperstraject Huisvesting Aandachtspunten geformuleerd. Uitgangspunt hierbij is dat elke gemeente ernaar streeft 30% van de sociale huurwoningvoorraad beschikbaar te stellen voor bijzondere aandachtsgroepen. Voor Heerlen is het aandeel nu in de praktijk op dit moment substantieel hoger (circa een derde deel). Dit blijft een punt van aandacht voor de komende jaren, dit moeten we ook regionaal adresseren bij de prestatieafspraken in de regio Parkstad. Het uitgangspunt uit het Koploperstraject sluit aan bij de aankomende wetgeving in het kader van de Wvrv. De resultaten van het lopende onderzoek zullen worden meegenomen bij het opstellen van de jaarschijf van 2024.



## Woonruimteverdeling in Heerlen

Met woonruimteverdeling proberen we te optimaliseren dat beschikbaar woningaanbod aan de meest geschikte woningzoekende wordt toegewezen. Daarbij moet er een goede balans zijn tussen het huisvesten van reguliere woningzoekenden (het grootste aandeel) en aandachtsgroepen. Tegelijkertijd moet er oog zijn voor een transparante en rechtvaardige verdeling van de leegkomende woningen. Maar ook de verdeling van de opgave onder verhuurders en spreiding in woongebieden zijn factoren waarmee rekening wordt gehouden. Verder zien we dat nieuwe verhuizingen in de sociale huursector én particuliere voorraad in bepaalde gevallen een effect kunnen hebben op de leefbaarheid in een complex of straat. Uitgangspunt is dat in gezamenlijkheid op wijkniveau daarop gestuurd wordt.

De verhouding tussen reguliere woningzoekenden en aandachtsgroepen (urgente, housing, zorgdoelgroepen enz. e.d.) wordt in de gemeente Heerlen sinds 2020 bewaakt door het Jaarplan/Jaarverslag Woonruimteverdeling van gemeente, woningcorporaties en bewonersorganisaties. In deze bestuurlijk vast te stellen documenten worden voornoemde aspecten gekwantificeerd, gemonitord in combinatie met een beleidsagenda. Het betreffende jaarplan zal de komende jaren stap voor stap verder worden geactualiseerd met thema's zoals: gevolgen Wvrv, Woonzorgvisie, effect sloopprogramma's, WMO, doorontwikkeling Thuis in Limburg en leefbaarheid (huur en particulier). Als partijen zetten we in op het ontzien van kwetsbare complexen, buurten en wijken, waar het gaat om de huisvesting van inwoners die in verband worden gebracht met druk op de leefbaarheid. Gemeente zal waar relevant hierbij ondersteunen bij voorbeeld door gebruik van hiervoor beschikbaar instrumentarium, onder andere ook gericht op huisvesting van aandachtsgroepen in veerkrachtige wijken. Daar tegenover staat dat je in veerkrachtige wijken moet zorgen voor een evenwichtige verdeling van sociale draagkracht. En dat deze wijken een rol kunnen vervullen in de opvang van sociaal kwetsbare mensen. Dit willen we niet alleen in Heerlen bereiken, we zetten met alle partijen erop in dat dit in Parkstad verband gebeurt. Dit moet ook een rol spelen in de regionale afspraken.



## **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 de jaarschijf worden afspraken gemaakt over de verdeling naar huurprijscategorie en inkomensklasse.

## **Jaarlijks afspraken over invulling huurbeleid en huurverhoging**

Huurdersorganisaties en corporaties maken afspraken over de invulling van het huurbeleid en elk jaar over de huurverhoging. Zodra het Rijk de huurverhogingsuitgangspunten bekend heeft gemaakt, nemen ROH en huurdersorganisaties het initiatief om de consequenties van die uitgangspunten voor de betaalbaarheid van het wonen in Heerlen in beeld te brengen. Factoren die hierin een rol spelen zijn het huurprijsbeleid van de verschillende corporaties, de aanpassingen in de huurtoeslagsystematiek, de beperkte investeringscapaciteit van corporaties en de koppeling aan de totale woonlasten van huurders (inclusief energielasten en gemeentelijke woonlasten). Op basis daarvan zal lokaal maatwerk plaatsvinden in de lijn met de landelijk beleid.

## **Meer middeldure huurwoningen in Heerlen**

In het kader van gedifferentieerde wijken is divers woningaanbod in de wijk noodzakelijk. De actuele woonvisie en Woondeal Limburg spelen hier ook nadrukkelijk op in met de doelstelling om 40% nieuwe woningen in het middenhuursegment te realiseren. Door het tijdelijk vervallen (2023-2025) 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, zoals die ook in Parkstadverband voor Heerlen is uitgewerkt. We sluiten hierop aan door ook als corporaties middeldure huurwoningen aan de voorraad toe te voegen, zodat de wenselijke doorstroming in de woningvoorraad ontstaan. We zien echter ook een rol voor private marktpartijen weggelegd om middenhuur toe te voegen, waarbij de gemeente een aanjaagfunctie heeft. Belangrijk is jaarlijks te monitoren hoeveel middenhuur in Heerlen wordt toegevoegd, en in welke mate corporaties aanvullend op private partijen hier een rol in hebben.

Een middel om de gewenste differentiatie te verkrijgen is ook om in veerkrachtige wijken met veel particulier bezit het aandeel sociale huur te verhogen. In veerkrachtige wijken zal ook via woonruimteverdeling ruimte worden gezocht om tegemoet te komen aan de huisvesting van de groeiende opgave aan kwetsbare doelgroepen. Daar tegenover staat dat je in veerkrachtige wijken moet zorgen voor een evenwichtige verdeling van sociale draagkracht. En dat deze wijken een rol kunnen vervullen in de opvang van sociaal kwetsbare mensen. Dit willen we niet alleen in Heerlen bereiken, we zetten met alle partijen erop in dat dit in Parkstad verband gebeurt. Dit moet ook een rol spelen in de regionale afspraken.

## **Voldoende betaalbare woningen beschikbaar, passend bij het huishoudensinkomen**

We sturen op het behoud van voldoende woningen per huurprijsklasse, zodat we voldoende betaalbare woningen beschikbaar houden voor de verschillende inkomensdoelgroepen. Corporaties zijn er in eerste instantie voor huishoudens met een inkomen tot de DAEB-inkomensgrenzen. Corporaties zorgen ervoor dat woningen die opnieuw verhuurd worden, passend worden toegewezen aan huishoudens naar inkomensklasse. Gemeente stuurt op het beschikbaar komen van woningen in de sociale koop, door dit te verankeren in overeenkomsten met marktpartijen.

Daarnaast kunnen corporaties (enkele corporaties hebben dit reeds geïmplementeerd) in het kader van een gezonde mix in de woningaanbod meer woningen in het middenhuur segment en middels twee-huren-beleid gaan aanbieden. Dit alles draagt bij aan maximaal aanbod en keuzevrijheid voor de diverse doelgroepen huurders. Corporaties die hier mee werken maken jaarlijks (in de jaarschijf) de realisatiecijfers inzichtelijk en bespreken de uitkomsten. Gezamenlijk brengen we jaarlijks op basis van de meest actuele ontwikkeling van de inkomensdoelgroepen in beeld hoe de verhouding tussen de doelgroep ontwikkeling en het (wenselijke) woningaanbod zich verhoudt, en daar waar deze uit de pas loopt, hoe we sturen op een zo goed mogelijke balans tussen doelgroep-ontwikkeling en woningaanbod. Om kwetsbare buurten te ontzien zullen ook veerkrachtige wijken steeds meer een rol gaan spelen bij de huisvesting van aandachtsgroepen.

## **Beheersing van de totale woonlasten staat centraal**

Bij het betaalbaar houden van woningen kijken we naar de totale woonlasten (incl. energielasten) van het huishouden en zien de ontwikkeling daarvan als een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Corporaties hebben in 2023 eenmalig uitvoering gegeven aan huurverlaging. We zetten ons de komende jaren ervoor 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. 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 dit sociaaleconomisch vraagstuk.

## **We zetten in op armoedebestrijding**

Corporaties en gemeente zetten in op ondersteuning van huurders die moeite hebben om de woonlasten te betalen. Armoede als gevolg van stijgende energiekosten kan hier onderdeel van zijn, waarbij corporaties o.a. energiecoaches inzetten. Ook structureel zetten we in op verlaging van de woonlasten waar dat kan: zo spreken we af dat bij renovatie en verduurzaming de besparing op de energierekening hoger moet zijn dan de eventuele huurverhoging die daar tegenover kan staan, afhankelijk van genomen maatregelen. In 2022 en 2023 bleken energielasten een belangrijk aandachtspunt. 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, ook bijvoorbeeld wanneer nieuwe bewoners de woning betrekken.

## **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 naast comfortverbetering 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 corporaties om kosten bij nieuwbouwwontwikkelingen of renovatie te beperken, bijvoorbeeld met haar grondprijsbeleid, beperken van legeskosten, het versnellen van procedures en het niet stellen van bovenwettelijke eisen.

## **Informatievoorziening woonlasten**

We zetten gezamenlijk in op het actief informeren van (kandidaat) huurders 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 Heerlen 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.

## **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. Daarbij zetten we specifiek in op vroegsignalering van betalingsachterstanden, zoals vastgelegd in het Convenant vroegsignalering. 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 ontruiming op grond van huurachterstand inzichtelijk.

## **We zetten actief in op de VoorzieningenWijzer**

Een grote groep huishoudens in Heerlen heeft regelmatig moeite om de eindjes aan elkaar te knopen. Om hun koopkracht te vergroten, gaan medewerkers van woningcorporaties, de gemeente en sociaal domein met deze huishoudens aan de slag om het maximale te halen uit regelingen, toeslagen, kortingen, en het kiezen van de voor de bewoners gunstigste energieleverancier en zorgverzekering. 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. De huurdersorganisaties zullen actief communiceren over de Voorzieningenwijzer.



## De belangrijkste uitgangspunten en afspraken op het thema duurzaamheid op een rij

- We zetten in op een te verhogen tempo van verduurzaming in nieuwbouw en bestaande bouw.
- We willen zo veel mogelijk woningen isoleren en/of aardgasvrij maken
- We kiezen zoveel mogelijk voor integrale benaderingen, soms zijn deze ook beargumenteerd gebouwgebonden.
- Verduurzaming is niet alleen gericht op energie-efficiëntie, maar ook op het handhaven van een gezond en comfortabel binnenklimaat.
- Voor 2029 zijn alle EFG-labels uit de woningvoorraad verdwenen. We monitoren de voortgang in een dashboard opgenomen in de jaarschijven van de prestatieafspraken.
- We werken met een (op te stellen) soortenmanagementplan. Dit plan bevat richtlijnen en procedures om de verduurzaming te vergemakkelijken.
- We benoemen voor de komende vier jaar de volgende uitgangspunten ten aanzien van verduurzaming en woonkwaliteit. Deze vertalen we de komende jaren in SMART doelstellingen die we per jaarschijf verankeren:
  - o We zetten samen in op maximale CO<sub>2</sub>-reductie, conform de routekaart van de corporaties en zoveel mogelijk in lijn met de RES.
  - o Verduurzaming van de corporatievoorraad vormt vliegwiel voor aanpak verduurzaming van particuliere woningen.
  - o We benutten de daken maximaal voor de verduurzaming van woningen, door zon op dak, maar ook door breder te kijken naar bouw en groen op het dak. In 2023 werkt de gemeente samen met de woningcorporaties aan een meerjarenplanning 2024 – 2030 met daarin het groeipad van het aantal zonnepanelen op geschikte daken (en gevels) van gebouwen, en op parkeerterreinen en andere (braakliggende) terreinen in bebouwd gebied. De partijen zetten in op zonnepanelen voor 30% van de sociale woningen in 2030.
  - o We hebben we meer aandacht voor het tegengaan van hittestress, wateroverlast en droogte en het bevorderen van natuurinclusiviteit en biodiversiteit. We zien veel koppelkansen in deze opgaven. We betrekken uitdrukkelijk de woonomgeving hierin, en doen pilots waarin we leerervaringen delen.
  - o Bij nieuwbouw, renovatie, of verbouw en reparatie passen gemeente en corporaties zoveel mogelijk materialen toe met een hoge milieuclassificatie en houden we rekening met de uitgangspunten van de circulaire economie. In renovatieplannen nemen we circulaire ontwerpstrategieën uitdrukkelijk mee. Gezondheid en milieukosten maken deel uit van de afwegingen.
  - o De gemeente neemt een actieve rol op zich bij concrete duurzaamheidsprojecten van de corporaties en ondersteunt particuliere woningeigenaren, zodat ook hun woningen kunnen worden verbeterd.

## **Inleiding Duurzaamheid en Kwaliteit**

Uitgangspunten van dit deel van de prestatieafspraken zijn een te verhogen tempo van verduurzaming in nieuwbouw en bestaande bouw. We realiseren ons dat de verduurzamingsopgave omvangrijk is en dat we het samen moeten doen. Het belang van duurzaamheid van de sociale woningvoorraad kan praktisch gezien niet overschat worden. Voor huurders is energiebesparing en verminderen van de CO<sub>2</sub> uitstoot heel belangrijk. Zowel vanuit de betaalbaarheid van de woonlasten als vanuit het oogpunt van de woonkwaliteit en de wens om in duurzame woningen te wonen. De noodzaak voor forse energiebesparing is extra urgent gezien de wispelturigheid van de energieprijzen in de afgelopen periode. Daarnaast spelen klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en circulariteit een grote rol, zowel in de renovatie van bestaande woningen als bij nieuwbouw. Landelijk zijn hierover afspraken met corporaties gemaakt in het kader van de Nationale Prestatieafspraken.

### **Goede start gemaakt**

We willen zo veel mogelijk woningen isoleren en/of aardgasvrij maken. Tegelijkertijd willen we het bouwtempo omhoog brengen. Juist deze combinatie van doelstellingen maakt dat het belangrijk is dat we zoveel mogelijk inzetten op collectieve oplossingen voor verwarming en verduurzaming.

Vanuit dat perspectief werken we ook zoveel mogelijk aan oplossingen vanuit het belang dat huurders, gemeente en corporaties hechten aan een integrale benadering van duurzaamheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en gezondheid. In bepaalde situaties zijn collectieve oplossingen niet de meest voor de hand liggende keuzes. In dat geval is het logischer om voor individuele/gebouwgebonden (tussen) oplossingen te kiezen. De uiteindelijke keuze is afhankelijk van een haalbaarheidsanalyse, waar de praktische uitvoerbaarheid en betaalbaarheid van collectieve oplossingen (zoals een warmtenet) worden afgewogen naast individuele oplossingen (zoals een warmtepomp). Hier informeren we elkaar over en helpen we elkaar bij de realisatie. Dit doen we vanuit het besef dat we onderliggend dezelfde doelen nastreven.

Woningcorporaties hebben reeds significante vooruitgang geboekt bij het realiseren van de klimaatdoelstellingen in het Klimaatakkoord. In de jaarlijkse prestatieafspraken monitoren we de voortgang in een dashboard. Een sleutelonderdeel hiervan is het verminderen van de warmtevraag door middel van isolatie, evenals het overstappen naar duurzamere energiebronnen voor woningverwarming. Dit betekent dat tot 2029 de nadruk ligt op het versneld verduurzamen van woningen met EFG-labels, om uiteindelijk het corporatiebezit in 2050 energieneutraal te maken. Voor 2029 zijn alle EFG-labels uit de woningvoorraad verdwenen.

Een belangrijk aandachtspunt, dat zowel huurders, corporaties als de gemeente benadrukken, is dat de verduurzaming niet alleen gericht moet zijn op energie-efficiëntie, maar ook op het handhaven van een gezond en comfortabel binnenklimaat. Daarnaast is het cruciaal dat de huisvestingskosten voor bewoners betaalbaar blijven. De keuzes die corporaties in samenspraak met de gemeente en huurders maken, moeten in lijn zijn met deze doelstellingen.

Het verduurzamen van woningen met EFG-labels is een verantwoordelijkheid van de woningcorporaties, terwijl wet- en regelgeving onder de bevoegdheid van de gemeente vallen. Het is van essentieel belang dat partijen elkaar ondersteunen, vooral in situaties waar het complexer wordt, zoals bij complexen of wijken met een beschermde status of significante cultureel-historische waarde, zoals de Mijnkoloniën.

| Aantal sociale woningen met EFG-labels per woningcorporatie in Heerlen |                  |               |            |          |              |
|--|------------------|---------------|------------|----------|--------------|
|  | Stichting Weller | Wonen Limburg | Wonen Zuid | Woonpunt | Vincio Wonen |
| 2022   | 598              | 97            | 479        | 1417     | 907          |
| 2023   | 559              | 80            | 379        | 1292     | 883          |
| 2024   | 474              | 26            | t.b.       | t.b.     | 788          |
| 2025   | 352              | 0             | t.b.       | t.b.     | 686          |
| 2026   | 253              | 0             | t.b.       | t.b.     | 398          |
| 2027   | 188              | 0             | t.b.       | t.b.     | 348          |
| 2028   | t.b.             | t.b.          | t.b.       | t.b.     | t.b.         |
| 2029   | t.b.             | t.b.          | t.b.       | t.b.     | t.b.         |

### Toelichting bij het tijdspad EFG-labels

De woningcorporaties, huurders en gemeente zetten in op de doelstelling zoals opgenomen in de nationale prestatieafspraken. Zij werken daarvoor samen om zo randvoorwaarden hiervoor te produceren. Dit zijn een vlotte doorstroom van ruimtelijke procedures, technische onderzoeken, bijkomende financiële middelen, goedkeuring van renovatie, bouw en sloop projecten door huurders.

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

Vincio Wonen heeft op basis van de huidige meerjarenplanning in 2028 nog 348 woningen in het EFG-segment. In 2023 brengt Vincio Wonen de kosten van het wegwerken van deze woningen in kaart. De gemeente zegt toe om samen met de woningcorporaties op zoek te gaan naar aanvullende financiering en middelen.

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

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

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

De woningcorporaties geven in het 3de kwartaal aan hoe zij invulling gaan geven aan de verduurzamingsopgave inclusief isolatieplannen om zo de warmte/energievraag van de sociale woningvoorraad in Heerlen te verminderen.

### Gemeente committeert zich aan maximale inzet om ambitie op (D)EFG labels te behalen

Gemeente committeert zich eraan om in de samenwerking met de woningcorporaties maximaal in te zetten om de doelstellingen uit de Nationale Prestatieafspraken te behalen. Om deze samenwerking te bevorderen en de vergunningverlening te versnellen, is de gemeente gestart met een traject om tot een soortenmanagementplan te komen. Met behulp van het soortenmanagementplan kan bij de provincie een gebiedsontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming worden aangevraagd. Hiermee kunnen we de verduurzaming in dergelijke complexe situaties vergemakkelijken. Het uitgangspunt is dat we elkaar willen helpen om deze uitdaging aan te gaan en de gezamenlijke doelstelling te realiseren, rekening houdend met zowel de verantwoordelijkheden van de corporaties als de regelgeving van de gemeente.

We benoemen voor de komende vier jaar de volgende uitgangspunten ten aanzien van verduurzaming en woonkwaliteit. Deze vertalen we de komende jaren in SMART doelstellingen die we per jaarschijf verankeren:

### **Samen op pad naar maximale CO<sub>2</sub>-reductie**

Als corporaties volgen we een eigen Routekaart, in lijn met de Aedes Routekaart 2.1 CO<sub>2</sub> neutraal 2050 (of vergelijkbaar) om de doelstellingen uit het klimaatakkoord te bereiken. Daarnaast spannen corporaties samen met de gemeente en Parkstad er zich voor in om ook de hogere doelstellingen van CO<sub>2</sub> reductie te realiseren zoals omschreven in de Regionale Energie Strategie Zuid-Limburg (RES) het 'Parkstad Limburg Energietransitie' (PALET). Deze lijn zal verder uitgewerkt worden in de (in ontwikkeling zijnde) Transitievisie Warmte van gemeente Heerlen, de Lokale Aanpak Isolatie en het Parkstedelijke Isolatie en Verduurzamingsprogramma.

Toekomstige warmteplannen (uitvoeringsplannen) worden samen gemaakt. Voor de woningcorporaties is essentieel om op wijkniveau inzicht te hebben in de toekomstige warmteplannen: welke herwinbare energiebronnen zijn mogelijk in de betreffende buurt of wijk? En hoe kunnen we de woningvoorraad hier zo goed mogelijk op laten aansluiten? Op middellange en lange termijn streven corporaties bij een renovatie naar een zo hoog mogelijk isolatieniveau, maar minimaal naar de standaard voor woningisolatie, passend bij de warmteoplossing voor het gebied (als die bekend is op basis van het wijkuitvoeringsplan). Op korte termijn streven corporaties bij een renovatie naar een zo hoog mogelijk isolatieniveau, althans minimaal naar de standaard voor woningisolatie. We hebben daarbij oog voor de betaalbaarheid van oplossingen, ook voor lage inkomensgroepen, in lijn met de (toekomstige) Transitievisie Warmte. We willen de verduurzaming zoveel mogelijk laten gelijk lopen met sociale programma's. Individueel omdat we achter de voordeur komen (bijvoorbeeld in relatie tot eenzaamheid), maar ook wijkgericht, omdat renovaties kansen zijn om mensen aan elkaar te binden en succes te delen. Zo vormt de verduurzaming van de corporatie-woningen een vliegwiel voor de verduurzaming van alle woningen in Heerlen, Mede in relatie tot het Verbond voor Energierechtvaardigheid en het platform [www.Heerlenverduurzaamt.nl](http://www.Heerlenverduurzaamt.nl) en de WoonWijzerWinkel.

De gemeente heeft een regierol in het opstellen van de uitvoeringsplannen voor wijken en buurten. Gemeente start in het kader van de uitvoering van de Transitievisie Warmte 2.0 samen met corporaties per wijk (waar de betreffende corporaties bezit hebben) overlegstructuren op voor het opstellen van wijkuitvoeringsplannen. Onderdeel van het overleg is het monitoren van de voortgang van nieuwbouw, renovatie- en isolatieprojecten, duurzame opwek en renovatie van verwarmingssystemen. Het overleg is vooral bedoeld om gezamenlijk tot de uitvoeringsplannen per buurt te kunnen komen. Allereerst dient een projectplan te worden opgesteld, waarin kaders en (proces)afspraken worden beschreven. Hoe en met wie werken we samen? Welke partij kan waarover beslissen en wanneer deelnemen aan? Welke technieken toetsen we in detail op haalbaarheid obv actuele buurtdata en voorkeuren van gebouweigenaren. Vervolgens zal op basis van dit projectplan een uitvoeringsplan worden opgesteld, waarin staat aangegeven hoe de buurt (eventueel stapsgewijs) van het aardgas gaat, per wanneer en welke partijen verantwoordelijk zijn om dit mogelijk te maken. Om dit bovenstaande mogelijk te maken zal per buurt, gedurende het realiseren van het project- en uitvoeringsplan een kernteam geformeerd moeten worden, met vertegenwoordigers van relevante partijen, waaronder corporaties. Jaarlijks stellen we een lijst samen van projecten die tijdens het voortgangsoverleg besproken worden. De warmtetransitie zal buurt voor buurt worden aangepakt. Een indicatieve planning is met de TVW opgesteld. Zowel gemeente als corporaties stellen voor deze transitie capaciteit ter beschikking. Corporaties delen ook kennis en ervaring van de samenwerkende corporaties (de grote samenwerkende corporaties van Limburg in C12 verband). Gemeente brengt haar ervaringen in rond energiegemeenschappen, en hoe het surplus van opgewekte energie in het eigen huis of complex breder kan worden gedeeld (zoals in het zogenaamde Lochemse model).



## **Corporatievoorraad schakel in de toekomstige duurzaamheid en kwaliteit van woningen in Heerlen**

De woningvoorraad van corporaties vormt een belangrijk fundament om de duurzaamheidsambities in Heerlen waar te maken. Zo komen we tot duurzame energieopwekking en verbetering van de kwaliteit van de woningen. Corporaties passen indien mogelijk energetische concepten toe, zoals All-electric, Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) of Nul Op de Meter (NOM) en sluiten aan bij nieuwe normen en inzichten. Samen willen we ervaringen uitwisselen rondom nieuwe technische ontwikkelingen in en aan de woning, en de openbare ruimte, bijvoorbeeld ook voor lokale energieopwekking.

In de verduurzaming gaat het om een breed spectrum van activiteiten rondom planmatig onderhoud, en waar mogelijk ook bij wisseling van huurders. Zo benutten we de meekoppelkansen met de warmtetransitie. We grijpen wisselingen tussen huurders (mutatie van woningen) aan als kansen voor verduurzaming met simpele ingrepen te verzilveren, maar ook bijvoorbeeld om de nieuwe huurder goed te informeren over energiehuishouding van het huis (o.a. door energiecoaches). Gemeente zal actief communiceren met particuliere verhuurders en eigenaar-bewoners over dit thema, onder andere in relatie tot de wijkuitvoeringsplannen bij de Transitievisie Warmte. Het platform Parkstad Verduurzaamt en een Isolatie- en Verduurzamingsprogramma zullen verschillende typen gebouweigenaren daarbij ondersteunen in de vorm van advies, financiële ondersteuning en het aanbieden van maatregelen.

### **Het gebruik van het dak vormt een belangrijke sleutel**

We willen zo veel mogelijk daken benutten voor de verduurzaming van de woningen. Waar dat kan gebruiken we daken voor duurzame opwek. Waar dat mogelijk is zoeken corporaties samenwerking met energiecoöperaties in lijn met het Europese project Power-Up\*. We hebben er ook oog voor hoe daken een functie kunnen hebben in het vergroten van de biodiversiteit en de waterberging. Het belang van deze eco-energetische benadering delen we allemaal. De corporaties doen er stap voor stap ervaring mee op. Daarbij is van belang dat de daken van de woningvoorraad hiervoor daadwerkelijk geschikt zijn en de corporaties deze inventarisatie op zich nemen terwijl de gemeente de particuliere voorraad op dat punt in kaart brengt. Met het oog op versnellen hanteren we een nulmeting (o.a. op basis van de WoonAtlas Parkstad en gegevens van de netwerkbeheerder) Waar staan we? Wat kan wel en wat niet? Dit vergt van corporaties én gemeente omdenken want ook de openbare ruimte moet aansluiten bij deze meer integrale benadering van daken. Verder is belangrijk dat de gemeente corporaties faciliteert in hun ambities, met de visie Waardevolle Buitenruimte en De Nieuwe (W)aarde. Een duidelijk gemeentelijke ambtelijk aanspreekpunt is daarbij cruciaal.

### **Groeiend besef van het belang van klimaatadaptie en biodiversiteit en tegengaan van hittestress in de woon- en leefomgeving**

Als gemeente, huurders en corporaties hebben we meer aandacht voor het tegengaan van hittestress, wateroverlast en droogte en het bevorderen van natuurinclusiviteit en biodiversiteit. We zien veel koppelkansen in deze opgaven. De relatie met gezondheid is evident. Het is belangrijk om ons te realiseren dat we in een verkennende fase zitten van een integrale benadering rond deze thema's. De invulling van de ontwikkelingen gaat daarom dus ook stapsgewijs. Denk bijvoorbeeld aan het uitproberen van ontwikkelingen in pilots, hier samen van leren en vervolgens uitrollen van succesvolle aanpakken. Samen zijn we slimmer!

Urgent startpunt is dat de bescherming door woningen en woonomgeving voor de toenemende hitte aandacht vergt van huurders, corporaties en gemeente. Gemeente en corporaties brengen met een nulmeting in kaart waar mensen in corporatiewoningen last hebben van overmatige hitte in huis en vertalen dit in een plan van aanpak (hitteplan). We maken daarbij goed gebruik van data en beleid dat gemeente Heerlen hierover heeft. Waar nodig voeren we aanvullend onderzoek uit. Vervolgens geven we prioriteit aan die woningen en gebieden waar de nood het hoogst is.

Aandacht voor hittestress beperkt zich niet tot de woning, maar gaat zeker ook over de openbare ruimte en buitenruimte in de vorm van voor- en achtertuinen. De (her)inrichting van de (semi) openbare ruimte is in beginsel zoveel mogelijk klimaatadaptief en biodivers. Leefbaarheid, gezondheid, klimaatadaptatie, biodiversiteit en duurzaamheid staan daarbij als waarden centraal (aansluitend op de gemeentelijke Visie waardevolle buitenruimte). Benutten van de kansen is daarbij belangrijker dan de afbakening van het eigendom. We laten ons daarbij inspireren door de richtlijnen van de hittebestendige stad (platform met interessante voorbeelden) en de Nieuwe (w)Aarde.

\* Een voorbeeld hiervan is het programma voor de verduurzaming van Vrieheide, waarin Weller, Wonen Limburg en gemeente Heerlen samenwerken.

We voeren pilots uit rond klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen en renoveren. Waar mogelijk zoeken we elkaar in deze pilots op, om de inzet van maatregelen op gebouw en openbare ruimte met elkaar te versterken.

Bij nieuwbouw en grootschalige renovaties nemen woningcorporaties kansen voor natuurinclusief bouwen mee, samenhangend met de inrichting van de openbare ruimte. Gezamenlijk, maar onder regie van de gemeente, stellen we een soortenmanagementplan (SMP) op. We signaleren dat corporaties al actief bezig zijn met soortenmanagement onderzoek. Het is dan ook belangrijk elkaar hierover te informeren en informatie te bundelen. Ook de provincie is hier als bevoegd gezag een belangrijke partij in.

Vanuit het perspectief van gezondheid verbinden we de aandacht voor hittestress met andere verduurzamingsopgaven, zoals klimaatadaptatie en hoe om te gaan met droogte en wateroverlast. Informatie uit verschillende bronnen zoals, de Handreiking Hitte 3.0, de toolbox hittebestendige stad van Hogeschool van Amsterdam, de inrichtingsprincipes uit de Visie waardevolle buitenruimte, de provinciale handreiking Waterklaar en de ervaringen die corporaties hebben helpen om de woonomgeving beter in te richten. Corporaties houden zich aan de wettelijke verplichting om installaties bij vervanging en bij nieuwbouw waterzijdig in te regelen. Zij geven op aanvraag ook inzicht in hoeveel inmiddels vervangen is. De gemeente is gerechtigd hierop te handhaven.

Voor huurders heeft het meerwaarde om in en rond het huis energie te besparen, te verduurzamen en te vergroenen. Als gemeente en woningcorporaties helpen we hierbij met goede informatie over energiebesparing (ook door domotica), klimaatadaptatie en biodiversiteit.

### **Stap voor stap naar meer circulariteit**

Klimaatverandering kunnen we eveneens tegengaan met circulaire werkmethoden en materiaalgebruik. Daarmee beperken we ook de bouwmaterialenschaarste, milieubelasting en het gebruik van toxische materialen.

Bij nieuwbouw, renovatie, of verbouw en reparatie passen gemeente en corporaties zoveel mogelijk materialen toe met een hoge milieuclassificatie en houden we rekening met de uitgangspunten van de circulaire economie. Dit biedt ook kansen voor behoud, renovatie en hergebruik van materialen in beschermde stadsgezichten zoals de mijnwerkerskoloniën. Restauratie/renovatie kan soms ook minder belastend zijn voor het milieu dan sloop/nieuwbouw). In renovatieplannen nemen we circulaire ontwerpstrategieën uitdrukkelijk mee. Gezondheid en milieukosten maken deel uit van de afwegingen. We nemen samen verantwoordelijkheid voor het zoveel mogelijk circulair verwerken van sloopafval en het niet toepassen van toxische materialen. We starten met de eerste stappen om circulair verwerken van sloopafval mogelijk te maken, door materialen te inventariseren, gescheiden af te voeren en hergebruikmogelijkheden met de keten te verkennen. In C12 -verband wordt verkend welke criteria/meetpunten we nastreven. Een intentieovereenkomst is in voorbereiding waarbij we als Heerlense corporaties bij aansluiten en/of van kunnen leren. Uitgangspunt is dat elke corporatie hierin zijn eigen tempo kan volgen en we ervaringen wisselen en ervan leren.

We zetten zoveel mogelijk in op de volgende uitgangspunten: nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd met een minimum losmaakbaarheidsindex van 0,4 en we streven naar een groei naar 0,6. Onder het motto van delen is vermenigvuldigen wijst iedere corporatie en de gemeente minstens één project in Heerlen aan waarin we nieuwe werkwijzen verkennen. Zoals: het hanteren van een maximum aan schaduwkosten van 0,75 € per m<sup>2</sup> BVO per jaar bij nieuwbouw, het gebruik van minimaal 30% hergebruikt of biobased materiaal bij nieuwbouw en het gebruik van een materialenpaspoort. De resultaten van de pilots worden geëvalueerd en actief gedeeld. De evaluatie bevat concrete aanbevelingen voor een schaalvergroting of een volgende onderzoeksvraag over aanpassing van de strategie, ten behoeve van toekomstige prestatieafspraken.

We sluiten aan bij het uitvoeringsprogramma Parkstad Circulair van de Stadsregio Parkstad rondom ketensamenwerking bij sloop. Als gemeente stimuleren en ondersteunen we ketens van biobased materiaalgebruik van land tot pand. Als corporaties sluiten we ons hierbij aan en delen we de ervaringen uit C12 verband (Kraamkamers).

### **Gemeente pakt particuliere voorraad aan**

We streven ernaar om kansen te benutten om bij renovaties van woningcorporaties in een buurt ook particuliere vastgoedeigenaren te betrekken en aan te moedigen om deel te nemen wanneer mogelijk. De gemeente neemt een actieve rol op zich bij concrete duurzaamheidsprojecten van de corporaties met versnipperd bezit en ondersteunt particuliere woningeigenaren, zodat ook hun woningen kunnen worden verbeterd. Hierbij maken we optimaal gebruik van de beschikbare landelijke (VHV) en provinciale middelen om de verduurzaming van (kwetsbaar) particulier bezit te bevorderen.



Belangrijkste uitgangspunten en afspraken op het thema wonen en zorg op een rij

- We sluiten aan bij relevante akkoorden zoals het Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA) en het Integraal Zorgakkoord (IZA)
- We maken concrete afspraken over samenwerking en de bijdrage van alle betrokken partijen, waaronder woningcorporaties, bewoners, gemeente, zorg, welzijn en veiligheid, die we vast leggen in de regionale Toekomstvisie wonen en zorg Parkstadgemeenten (2024), met een specifieke vertaling naar de situatie in Heerlen.
- Betrokken partijen nemen hun verantwoordelijkheid, ieder vanuit eigen capaciteit en rol binnen de zorgverlening en huisvesting en werken vanuit gezamenlijkheid.
- We willen dat (een vertegenwoordiging van) zorgpartijen in de toekomst zoveel mogelijk meedoen in de prestatieafspraken of een alternatieve terugkerende overlegstructuur waarin we prestatieafspraken maken.
- De gemeente haakt sociaal domein en de zorgpartners goed aan in de woonzorgopgave.
- We bieden voldoende, passend woningaanbod voor ouderen en mensen met een beperkte zelfredzaamheid. De woningen sluiten aan bij de huisvestingswensen- en eisen. De behoefte wordt afgestemd op de regionale woonzorganalyse.
- We zetten in op de evenwichtige verdeling (fair share benadering), binnen Heerlen, en de hele regio.
- Bij nieuwbouw zetten we in op BAT2, met gemotiveerde afwijkingsmogelijkheden. Wanneer de omgeving er zich voor leent, of wanneer de omgeving levensloopgeschikt gemaakt wordt, streven we naar hogere BAT-scores.
- De manier waarop corporaties toegankelijke woningen toevoegen hangt af van de specifieke behoefte, locatie, ook in relatie tot zorgvoorzieningen en woonzorgzones.
- Voor woningcorporaties en huurders is belangrijk inzicht te hebben in de beoogde toekomstige locaties zodat corporaties en nauwe afstemming met zorgaanbieders de juiste kwalitatieve toevoegingen kunnen doen.
- We komen tot een goede mix van aandachtsgroepen. De mix van oud en jong is aantrekkelijk, maar daar beperken we ons niet toe. We maken gebruik van beschikbare subsidieregelingen.
- Ook willen we bewoners betrekken in het vormgeven van wonen en de bijbehorende zorg: zij verdienen het dat er niet alleen over, maar ook met hen wordt besloten.
- Specifieke doelgroepen en aandachtspunten:
  - o Ouderenhuisvesting en wonen met zorg: We stemmen onze bijdragen op elkaar af, Doel: heel Heerlen naar toekomstbestendige en inclusieve buurten en wijken,
  - o Gemeente en woningcorporaties herzien en hernieuwen de werkafspraken inzake woningaanpassingen in de Wmo. Toekennen van voorzieningen vanuit de Wmo die directe gevolgen hebben voor de woning en het woongebouw stemt de gemeente af met de corporatie.
  - o Aandacht voor voldoende spreiding van doelgroepen in balans met de veerkracht van het complex, de buurt of de wijk is een cruciale doelstelling. Met dit doel stellen we in Heerlen en regionaal een visie en uitvoeringsplan op, in andere woorden Toekomstvisie wonen en zorg parkstadgemeenten en uitvoeringsagenda.

- o Corporaties geven naar rato van de omvang van portefeuille in Parkstad invulling aan de taakstaling voor Housing in Zuid-Limburg door middel van één toegangspoort.
- o Ten behoeve van de huisvesting van vergunninghouders stellen corporatie maximaal 10% van het opnieuw te verhuren woningaanbod beschikbaar, na rato van het woningbezit in Heerlen. Als de landelijke situatie aanleiding geeft tot wijziging, treden we hiervoor weer in overleg.
- o Inzet huisvestingsverordening. Uitgangspunt is dat we doelgroepen eerst via de reguliere weg bedienen. De gemeente maakt als aantoonbaar doelgroepen (van beleid) onvoldoende aan een woning kunnen komen, gebruik van gemeentelijke instrumenten.

## Inleiding Wonen en zorg

In Heerlen vormt wonen en zorg een integraal deel van de leef- en woonomgeving, en daarom ook van de prestatieafspraken. Vanuit een meerjarig perspectief wordt de samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties, huurdersorganisaties én zorgpartners steeds belangrijker. Woningcorporaties moeten steeds meer kwetsbare mensen huisvesten, soms met beperkte zelfredzaamheid of andere beperkingen. Voor deze doelgroepen geldt dat ze de komende jaren meer ondersteuning nodig hebben.

Ook sluiten we hierin aan bij andere relevante akkoorden zoals het Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA) en het Integraal Zorgakkoord (IZA). Hiermee dragen we bij aan de beweging van ziekte en zorg, naar gezondheid en preventie.

Door de aankomende dubbele vergrijzing, het rijksbeleid, veranderende zorg (extramuralisering, ambulantisering) en de wens van mensen om langer thuis in de eigen buurt te wonen wordt gezamenlijke lokale en regionale afstemming met betrekking tot wonen en zorg steeds evidenter.

De veranderende behoeften hebben zich onder meer vertaald in de Rijksprogramma's Thuis voor Iedereen en Wonen en zorg voor Ouderen. Nieuwe wetgeving vanuit het Rijk zal de komende jaren nopen tot een gezamenlijke visie op wonen en zorg. Het maken van fair-share afspraken en het gebalanceerd voorrang geven aan urgente doelgroepen (ook in regionaal verband) maken daar onderdeel van uit. In de meerjarige prestatieafspraken sluiten we aan bij deze programma's en thema's.

We zetten in onze visie zoveel mogelijk in op:

1. Bij wonen én zorg staat de **menselijke maat** in Parkstad altijd centraal;
2. Iedere Parkstedeling, van zorgontvanger tot zorgverlener en daar voorbij, verdient het **kansrijk te wonen in zorgzame en vitale buurten**;
3. Als regionale partners in Parkstad hanteren we een **'fair share' principe**;  
*Met evenredige regionale verdeling van aandachtsgroepen.*
4. In de combinatie wonen en zorg koersen we in Parkstad op **veerkrachtig mixen**;
5. We treden de groeiende zorgvraag in Parkstad tegemoet door in te zetten op **innovatieve zelfredzaamheid**;

Daarvoor moet wel de basis op orde zijn. Het is duidelijk dat er de komende jaren grote uitdagingen op ons afkomen. De zorgsector kampt met personeelstekorten, en de verschuivingen in de uitstroom vanuit de GGZ en maatschappelijke opvang zorgen voor veranderende behoeften en druk op de huisvesting. Naast het beschikbare woningaanbod, zijn het voorzieningenniveau, de zorginfrastructuur en de begeleiding van essentieel belang. Om kwetsbare mensen effectief te kunnen ondersteunen, maken we concrete afspraken over samenwerking en de bijdrage van alle betrokken partijen, waaronder woningcorporaties, bewoners, gemeente, zorg, welzijn en veiligheid. Deze afspraken zullen worden vastgelegd in een regionale woonzorgvisie die in 2024 wordt opgesteld, met een specifieke vertaling naar de situatie in Heerlen.

We zetten in op verbreding van de samenwerking rondom wonen en zorg, eenieder vanuit de eigen capaciteit en rol

Uit betrokkenheid met het welzijn en de gezondheid van inwoners/cliënten nemen we onze verantwoordelijkheid, ieder vanuit eigen capaciteit en rol binnen de zorgverlening en huisvesting. Onze samenwerking is gericht op het belang van cliënten, hun omgeving en een doeltreffende en doelmatige zorgverlening.

We vinden het belangrijk dat (een vertegenwoordiging van) zorgpartijen in de toekomst zoveel mogelijk ook meedoen in de prestatieafspraken of een alternatieve terugkerende overlegstructuur en formele besluitvormingsprocessen. Jaarlijks maken we dan concrete afspraken over de samenwerking en bijdrage van alle partijen: corporaties, bewoners, gemeente, zorg, welzijn en veiligheid. Zo werken we nu al intensief samen in een tender en de uitvoeringsprogramma's rond beschermd wonen en maatschappelijke opvang, waarvan de Skaeve Huse een voorbeeld zijn.

Ook zijn we aangesloten sluiten we samen aan bij het regionale traject voor de woonzorgvisie, ondersteund en begeleid door provincie, Rijk en RVO.

De gemeente streeft ernaar het sociaal domein en de zorgpartners goed aan te haken in de woonzorgopgave. Transparant overleg en regionale afstemming met gemeente(n) en zorgpartijen zijn belangrijk. Vanuit deze brede samenwerking werkt de gemeente reeds aan de Woonzorgvisie\*. Zowel lokaal als regionaal zijn de woningcorporaties, huurdersorganisaties en zorgaanbieders hier nauw bij betrokken. Zo komen we tot een gedragen regionale en lokale visie op wonen en zorg, als basis voor de toekomstige overleg en besluitvorming .

### **Samen lossen we het kwantitatieve tekort aan zorggeschikte woningen op**

Leidend in de voorliggende meerjarige prestatieafspraken is dat we voldoende, passend woningaanbod bieden, voor ouderen en mensen met een beperkte zelfredzaamheid. De woningen sluiten aan bij de huisvestingswensen- en eisen die daar vanuit verschillende doelgroepen aan gesteld kunnen worden. De behoefte wordt afgestemd op de regionale woonzorganalyse.

Woningcorporaties hebben reeds hun woningaanbod op basis van de BAT-systematiek beoordeeld\*. Zo beschikken we over een uniform en (nagenoeg) compleet beeld van de passendheid van de bestaande (corporatie)woningvoorraad voor huishoudens met een mobiliteitsbeperking of zorgvraag. Corporaties spreken af dit overzicht jaarlijks te actualiseren.

De uitkomsten zijn verwerkt in het regiobeeld van de opgaven voor wonen en zorg (onderzoek Wonen en Zorg in Balans), en kunnen meegenomen worden in de totstandkoming van de Woonzorganalyse\* en de regionale portefeuille strategie.

De woonzorganalyse zal in 2024 de behoefte in Heerlen in regionaal perspectief opstellen. Deze behoefte geeft ook de positie van het woningcorporatiebezit in de gehele woningvoorraad mee

In de tabel hieronder toont de indicatieve opgave aan toegankelijke woningen van corporaties naar rato van de voorraad in Heerlen.

\* De gemeente is wettelijk verplicht om uiterlijk op 1 januari 2026 te beschikken over deze visie.

\* Volgens de Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT)

\* Woonzorganalyse kijkt naar meer dan alleen het corporatiebezit, maar kijkt naar het gehele beeld in regionaal perspectief. Omdat het een onderlegger wordt voor verder beleid is goede samenwerking rondom dit totaalbeeld voor alle betrokkenen belangrijk. Corporaties kunnen de inzichten in hun portefeuillestrategie gebruiken.

#### Voorstel mogelijke invulling tekorten per corporatie gemeente Heerlen

| Categorie                          | Wonen Zuid | Wonen Limburg | Weller Wonen | Woonpunt | Vincio Wonen | zorg-leveranciers | Totaal |
|------------------------------------|------------|---------------|--------------|----------|--------------|-------------------|--------|
| Wandelstokgeschikt (BAT1)          | 10         | 5             | 35           | 25       | 10           | 0                 | 85     |
| Rollatorbewoonbaar (BAT2)          | 75         | 40            | 265          | 200      | 100          | 15                | 695    |
| Rolstoelbewoonbaar (BAT3)          | 25         | 15            | 90           | 70       | 35           | 5                 | 240    |
| Geschikt verpleegzorg thuis (BAT4) | 35         | 20            | 120          | 90       | 45           | 5                 | 315    |
| Totaal (BAT1-4)                    | 145        | 80            | 510          | 385      | 190          | 25                | 1.335  |
| Als % van huidige portefeuille     | 7,7%       | 8,0%          | 7,6%         | 7,7%     | 7,6%         | 5,8%              | 7,6%   |

De verdeling tabel gaat uit van een fair sharebenadering (binnen Heerlen, en ook binnen de hele regio in de regionale prestatieafspraken), waarbij het er uiteindelijk om gaat om het totale tekort op te lossen. De corporaties benutten de kansen die er liggen en committeren zich aan het uitgangspunt dat als een locatie zich ervoor leent 'meer toe te voegen' dan in de tabel staat.

Daar waar er behoefte aan zorggeschikte woningen blijkt, zetten we als gemeente en corporaties samen in op toevoeging van aanbod, binnen de kaders van de vitale mix van vragers en dragers alsook verschillende aandachtsgroepen en reguliere woningzoekenden in aansluiting op de woonzorgvisie en actuele behoefteonderzoeken. Daarbij benutten we de kansen die zich voordoen, bijvoorbeeld in herstructureringsgebieden. Insteek is om bij nieuwbouw in te zetten op BAT2 (of hoger), met gemotiveerde afwijkingsmogelijkheden. Wanneer de omgeving er zich voor leent, of wanneer de omgeving levensloopgeschikt gemaakt wordt, heeft het de voorkeur in te zetten op hogere BAT-scores, zoals BAT3, passend bij de behoefte aan zorggeschikte woningen zoals deze in de visie en analyse naar voren komt.

Met de verwachte doorstroming van circa 12% huishoudens uit de particuliere sector naar de sociale huur in de komende tien jaar\*, kan de behoefte aan zorggeschikte woningen overigens hoger uitpakken dan actuele berekeningen laten zien.

Gemeente en corporaties hebben oog voor de toename van koopwoningen die vrij komen als gevolg van de doorstroming terwijl er al een overschot aan koopwoningen is in de gemeente Heerlen. Hierbij verwijzen wij naar het hoofdstuk beschikbaarheid en vastgoed transitie.

#### **De ontwikkeling van zorggeschikte woningen gaat hand in hand met zorg en ondersteuning**

De manier waarop corporaties toegankelijke woningen toevoegen hangt af van de specifieke behoefte, maar ook van de locatie, en keuzes die gemeente en zorgpartijen maken rondom zorgvoorzieningen en woonzorgzones. Voor woningcorporaties en huurders is belangrijk inzicht te hebben in de beoogde toekomstige locaties zodat corporaties en nauwe afstemming met zorgaanbieders de juiste kwalitatieve toevoegingen kunnen doen.

Corporaties en gemeente zetten erop in dat de omgeving goed ingericht is onder meer aan de hand van wonen en zorgcirkels\*, en faciliteren aanvragen voor mantelzorgwoningen. De wonen en zorgcirkels hebben een belangrijke rol in de samenhang tussen woning, voorzieningen, zorginfrastructuur en begeleiding. Deze worden ingericht, in het kader van de woonzorgvisie. De wonen- en zorgcirkels hebben consequenties voor het voorraadbeheer en dienstverleningsconcept van de woningcorporaties, en stellen eisen aan de openbare en publieke ruimte, sociaal domein en voorzieningen zoals de zorgbuurthuizen.

\* Wonen en zorg in Balans, 2021

\* Met zorgcirkels gaat het erom dat cliënten en de mensen om hen heen in beeld hebben welke behoeften zij hebben in deze fase van hun leven. Zodat zij het leven ten volle kunnen blijven beleven, als mens onder de mensen. Samen met de cirkel van vertrouwde mensen in hun omgeving zorgen wij voor professionele hulp. Zie ook verderop in dit hoofdstuk

Insteek is dat mensen zoveel mogelijk moeten kunnen wonen in een hierop ingerichte omgeving. Een deel van de bestaande woningvoorraad kan voor wat betreft ligging en type soms (betrekkelijk) eenvoudig levensloopgeschikt gemaakt worden, bijvoorbeeld met een traplift. Daarnaast helpen we huishoudens met verhuisregelingen en verhuiscoaches te verhuizen naar een geschikte plek (voor wat betreft woningvoorzieningen- zorginfrastructuur-begeleiding). In de woonvisie staan hiervoor de zorgbuurthuizen en woonzorg-concepten genomen.

Wanneer dit geen uitkomst biedt komen intramurale zorgwoningen in beeld. Corporaties en gemeente helpen elkaar hierbij in een gedeelde verantwoordelijkheid, samen met de zorgpartners. Het bestaande intramurale zorgvastgoed in Heerlen behoeft in sommige gevallen aanpassing. Afstemming met de zorgpartijen hierover is essentieel. In generieke zin kan gesteld worden dat de financiële druk in de zorg maakt dat grote investeringen in zorgvastgoed risicovol zijn. Het is daarom essentieel dat we een duidelijk en gedeeld beeld hebben van de toekomst van wonen en zorg in Heerlen, zowel intramuraal als extramuraal.

Aandachtspunt is verder te komen tot een goede mix van aandachtsgroepen. We vinden als corporaties, huurders en gemeente de mix van oud en jong aantrekkelijk, maar beperken ons hier niet toe. We verkennen hoe we hier uitvoering aan geven onder andere met gebruikmaking van de beschikbare subsidieregelingen.

In de nieuwbouw hebben we speciaal aandacht voor innovatieve woonzorgconcepten gericht op het invullen op specifieke woonbehoeften. We signaleren dat de achtergrond van bewoners en hun worteling in de buurt belangrijk zijn. Ook willen we bewoners betrekken in het vormgeven van wonen en de bijbehorende zorg: zij verdienen het dat er niet alleen over, maar ook met hen wordt besloten.

### **Specifieke doelgroepen en aandachtspunten**

#### **Ouderenhuisvesting en wonen met zorg**

We signaleren dat de huisvestingswensen en -eisen van ouderen verandert. De behoefte aan nieuwe woonvormen tussen 'regulier wonen' en intramuraal wonen groeit. We kunnen alleen in deze behoefte voorzien in de samenwerking tussen gemeenten, zorgorganisaties, woningcorporaties, verzekeraars en maatschappelijke organisaties. We stemmen onze bijdragen op elkaar af, eenieder vanuit zijn eigen rol. Alleen zo houden we de zorg goed én betaalbaar. We benadrukken dat we in heel Heerlen streven naar toekomstbestendige en inclusieve buurten en wijken, aansluitend op de regionale behoeften en wensen. Met dit doel werken we samen met het aanjaagteam wonen en zorg.

Steeds meer alleenstaande ouderen wonen zelfstandig. Eenzaamheid van ouderen vraagt meer aandacht, en heeft invloed op de zorgvraag en hun zorgcirkel. Met een afnemende beschikbaarheid van zorgpersoneel en mantelzorgers is het belang om zowel de woning als de woonomgeving zo in te richten dat ontmoeting centraal staat, dat ouderen goed kunnen wonen én efficiënt zorg kunnen ontvangen. (Enige vorm van) clustering van ouderenhuisvesting en zorggeschikte woningen, in de nabijheid van voorzieningen en ontmoetingsfuncties, in een openbare ruimte die toegankelijk is en uitnodigt tot ontmoeting en sociale binding.

#### **Wet maatschappelijke ondersteuning Wmo**

We zetten ons samen in voor de uitvoering van het gemeentelijke Wmo-beleid, met als doel de belangen van de huurders te beschermen en tegelijkertijd middelen efficiënt te gebruiken. Als woningcorporaties en gemeente erkennen we dat het succes van het creëren van levensloopbestendige woningen mede afhangt van hoe de gemeente het Wmo-beleid in de praktijk brengt. We zijn op elkaar aangewezen en identificeren samen kansrijke gebieden voor het clusteren van aangepaste woningen (dat wil zeggen: wonen- en zorgcirkels). Toekennen van voorzieningen vanuit de Wmo die directe gevolgen hebben voor de woning en het woongebouw stemt de gemeente af met de corporatie. Dit geldt bijvoorbeeld voor scootmobiel.

We dragen bij aan een effectieve en efficiënte uitvoering van het Wmo-beleid door beschikbare toegankelijke en aangepaste woningen te koppelen aan woningzoekenden met een Wmo-indicatie. Voor de uitwerking hiervan maken we elk jaar nadere werkafspraken tijdens het opstellen van de prestatieafspraken.



Gemeente en woningcorporaties herzien en hernieuwen de werkafspraken inzake woningaanpassingen. In deze overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over fysieke woningaanpassingen in het kader van de WMO en de financiering daarvan. Doel daarvan is een effectieve, efficiënte en uniforme uitvoering van de WMO-wetgeving in relatie tot de woningwet. Hiermee zou duidelijk ontstaan over ieders verantwoordelijkheid met betrekking tot woningaanpassingen.

### **Doelgroepen met specifieke zorgvraag**

We nemen verantwoordelijkheid voor de huisvesting van doelgroepen met een specifieke zorgvraag van diverse aandachtsgroepen, zoals dak- en thuislozen, mensen die uitstromen uit instellingen zoals maatschappelijke opvang, beschermd wonen, GGz of penitentiaire inrichtingen en COA. Voor deze doelgroepen is specifieke zorg of ondersteuning nodig.

We hebben er oog voor dat huisvesting van specifieke aandachtsgroepen invloed kan hebben op de leefbaarheid van een complex, buurt. Dit vergt van ons een nauwe samenwerking met zorgpartners. Uitgangspunt is dat de geboden huisvesting aansluit bij de kwalitatieve en kwantitatieve behoeften van mensen uit de doelgroep én de omgeving. Het faciliteren van initiatieven voor kleinschalige woonvormen, of passende woonvormen voor specifieke doelgroepen heeft meerwaarde. Het gaat hierbij om een diversiteit aan doelgroepen zoals geschikte woningen en woonvormen voor dementerende ouderen, personen met verward gedrag, ex-psiatriesch patiënten, ex—verslaafden en/of ex-dak-en thuislozen.

Aandacht voor voldoende spreiding van doelgroepen in balans met de veerkracht van het complex, de buurt of de wijk is een cruciale doelstelling. Met dit doel stellen we in Heerlen en regionaal een visie en uitvoeringsplan op. Zie ook het onderdeel Leefbaarheid in deze Meerjarige afspraken.

### **Housing Parkstad**

Het Housing Parkstad Loket coördineert de huisvesting en begeleiding van woningzoekenden vanuit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen, zoals dit is vastgelegd in het convenant Housing Parkstad. Jaarlijks stelt het ROW de taakstelling in het aantal te huisvesten mensen vast. Corporaties geven naar rato van de omvang van portefeuille in Parkstad invulling aan deze taakstelling en werken aan een gezamenlijke aanpak van Housing in Zuid-Limburg door middel van één toegangspoort. Aandacht gaat uit naar regionale spreiding van de opgave (fair share) ook in gemeenten met een lager aandeel sociale huurwoningen.

### **Huisvesting vergunninghouders & vluchtelingen**

Gemeente en corporaties hebben een verantwoordelijkheid om de taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders te realiseren en geven hier voorrang aan. Hiervoor stellen corporaties maximaal 10% van het opnieuw te verhuren woningaanbod beschikbaar, na rato van het woningbezit in Heerlen. Wanneer dit knellend is voor reguliere doelgroepen, stellen we in overleg gewenste prioriteiten en oplossingsrichtingen vast. Wanneer de opgave hoger is dan 10% gaan de partijen met elkaar in overleg.

Als gemeente zijn we eerste verantwoordelijke in het begeleiden en ondersteunen van vergunninghouders in het deelnemen aan onze samenleving. Dit heeft betrekking op perspectief op werk en sociaal netwerk, maar ook op hulp bij praktische zaken.

De gemeente heeft ook een taak in het huisvesten van vluchtelingen, zoals op dit moment Oekraïense vluchtelingen. We signaleren dat een deel van hen zich mogelijk permanent vestigt. Dit kan dan invloed hebben op de beschikbaarheid sociale huurwoningen. Gemeente en corporaties blijven hierover met elkaar in gesprek waarbij regionale afstemming een belangrijke randvoorwaarde is.

### **Overige doelgroepen in relatie tot het programma 'Een thuis voor iedereen'**

In relatie tot het programma Thuis voor Iedereen ligt er een relatie tussen de huisvesting van doelgroepen en de inzet van het gemeentelijk instrumentarium rondom de huisvestingsverordening. Uitgangspunt is dat we doelgroepen eerst via de reguliere weg bedienen (ondersteunt met instrumentarium van de corporaties) en pas als aantoonbaar doelgroepen (van beleid) onvoldoende aan een woning kunnen komen, gebruik wordt gemaakt van gemeentelijke instrumenten. Doelgroepen waaraan gedacht kan worden zijn woonwagendwoningbewoners, spoedzoekers, jongeren, instroom van medewerkers in beroepen waar we tekorten hebben (zoals zorgmedewerkers, kenniswerkers, arbeidsmigranten).

Binnen de bestaande voorraad is het regulier te actualiseren Jaarplan Woonruimteverdeling Heerlen de onderlegger.

De woonzorganalyse vormt hier voor het behoefteonderzoek. Overeenkomstig de behoefte studie moet voor hen allen passende huisvesting beschikbaar komen. We onderzoeken als gemeente en corporaties samen hoe we aan de behoefte voldoen.

Binnen de bestaande voorraad is het regulier te actualiseren Jaarplan Woonruimteverdeling Heerlen de onderlegger.



## Belangrijkste uitgangspunten en afspraken op het thema leefbaarheid op een rij

- Gemeente Heerlen investeert in brede zin in de leefbaarheid in alle wijken en buurten van Heerlen. Dit heeft betrekking op onder meer het in stand houden van (maatschappelijke) voorzieningen, de kwaliteit en veiligheid van de openbare ruimte en inwoners te stimuleren tot zelfredzaamheid en sociale draagkracht.
- De corporaties zetten menskracht (leefbaarheidsmedewerkers, huismeesters e.d.) en andere middelen voor de leefbaarheid in. Corporaties staan dicht bij hun huurders en kunnen als ogen en oren veel problemen in de wijken vroegtijdig signaleren. Deze kennis kan effectief worden ingebracht in leefbaarheids- en casuïstiekoverleggen.
- We onderzoeken samen met marktpartijen de opties voor een 'Stadshuwelijk': een parallel ontwikkelingstraject in twee of meer gebieden, waarvan er (minimaal) één gekenmerkt wordt door bovengemiddelde leefbaarheidsstatistieken en een beneden gemiddeld aandeel van sociale huur in de woningvoorraad en vice versa. De kern van de samenwerking rondom dit soort parallelle ontwikkelingstrajecten is dat we ons inzetten voor een verbeterde balans tussen kwetsbare en minder kwetsbare bewoners, met als doel sociale segregatie in de stad tegen te gaan en leefbaarheid in de stad als geheel te bevorderen. In het verlengde hiervan bepleiten en verkennen we in Park-stad verband óók de mogelijkheid van dergelijke parallelle ontwikkeltrajecten, waarbij verdunning van corporatiebezit in een Heerlense wijk bijvoorbeeld gecompenseerd wordt door toevoeging in een wijk in een Parkstedelijke gemeente met een lager aandeel sociale huur. Een "Parkstadshuwelijk" dus.
- Waar dat wenselijk is streven we ernaar door renovatie, sloop, nieuwbouw t komen tot verhoging van de vitaliteit en veerkracht van buurten en wijken. Als een van de instrumenten in een bredere aanpak. Soms op kleine schaal, soms in de vorm van integrale gebiedsontwikkeling.
- Concrete invulling van de samenwerking vindt plaats in de buurtgerichte leefbaarheidsoverleggen.
- We maken in onderling overleg afspraken over de manier waarop we de kwetsbaarheid van complexen, straten, buurten of wijken meten en wegen en wat de consequenties daarvan zijn.
- Met name in complexen, straten en buurten met leefbaarheidsproblemen en lage sociale draagkracht zet de gemeente in op de passend wettelijk instrumentarium, bijvoorbeeld op het vlak van de Wet goed verhuurderschap, de Huisvestingswet om – daar waar de leefbaarheid onder druk staat- wijzigingen in de samenstelling van huishoudens in het complex, buurt of wijk aan te brengen. De inzet van dat instrumentarium stemt de gemeente af met de corporaties en huurdersorganisaties in eerste aanleg het streven om complementair te zijn aan de woonruimteverdeling van de corporaties (onderbouwd).
- Ketenpartners zijn dagelijks aanwezig in de wijken en buurten. Zij nemen waar en spreken met bewoners en bewonersgroepen en lossen conflict of overlastsituaties op en doen wat nodig is. Corporaties werken aan een beweging naar een laagdrempeliger en informeler contact met bewoners.
- Het leefbaarheidsoverleg en het casuïstiekoverleg vormen de basis van de samenwerking tussen de betrokken actoren.
- Essentieel voor huurders is het hebben van een 24-uurs meldpunt voor (verwarde) mensen die problematiek veroorzaken, ook buiten reguliere kantooruren.
- In Heerlen-Noord is er naast de woonruimteverdeling ook de aanpak Sociaal Veilig.

## Inleiding Leefbaarheid

Samen werken we aan een vitale mix en inclusieve wijken in Heerlen. Leefbare buurten en wijken zijn van groot belang voor het welzijn, woongenot en veiligheid voor haar 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, zoals bijvoorbeeld in het kader van het Nationaal Programma Heerlen-Noord, maar ook in andere delen van Heerlen zoals de Hees.

Samen met partijen als politie, zorginstaties en natuurlijk bewoners van wijken en buurten willen gemeente, corporaties en huurders de komende jaren de leefbaarheid goed houden waar deze voldoende is en versterken waar dat nodig is, ook in termen van sociale draagkracht en zelfredzaamheid. Het spreekt voor zich dat we daar alle betrokkenen voor nodig hebben\*.

Gemeente Heerlen investeert in brede zin in de leefbaarheid in alle wijken en buurten van Heerlen. Dit heeft betrekking op onder meer het in stand houden van (maatschappelijke) voorzieningen, de kwaliteit en veiligheid van de openbare ruimte en inwoners te stimuleren tot zelfredzaamheid en sociale draagkracht. De corporaties zetten menskracht (leefbaarheidsmedewerkers, huismeesters e.d.) en andere middelen voor de leefbaarheid in. Corporaties staan dicht bij hun huurders en kunnen als ogen en oren veel problemen in de wijken vroegtijdig signaleren. Deze kennis kan effectief worden ingebracht in leefbaarheids- en casuïstiekoverleggen.

Gemeente, corporaties en huurders signaleren echter dat leefbaarheidsproblemen de laatste jaren (soms) complexer worden en een multidisciplinaire aanpak vragen. Juist dan is het belangrijk dat gemeente en corporaties ook (in- en extern) multidisciplinair werken middels vitale coalitie en heldere afspraken hebben over wie doet wat, en is waarvoor verantwoordelijk (sociaal, juridisch, financieel, et cetera). We spreken af dat corporaties en gemeente elkaar goed op de hoogte houden, en met elkaar verkennen of er geen vraagstukken tussen wal en schip vallen. We onderzoeken samen met marktpartijen de opties voor een 'Stadshuwelijk', waarbij de kern van de samenwerking is dat we ons inzetten voor een verbeterde balans tussen kwetsbare en minder kwetsbare bewoners, met als doel de leefbaarheid te bevorderen. Belangrijk hierin is door als gemeente corporaties én marktpartijen samen te komen tot een sociale mix door verschillende ontwikkeling in de stad slim met elkaar te verknopen. Binnen Heerlen bijvoorbeeld door het aandeel corporatiebezit te verdunnen in minder draagkrachtige delen van Heerlen-Noord, en dat te compenseren door toevoeging van corporatiewoningen in meer draagkrachtige delen van Heerlen-Zuid. Ook kan bestaand corporatiebezit worden herpositioneerd naar andere doelgroepen, bijvoorbeeld middenhuur.

Het onderzoek Veerkrachtige Wijken (Stadsregio Parkstad) is een onderlegger voor de leefbaarheidsafspraken die we maken. In het kader van het fair share principe, zoals opgenomen in de Woonvisie, verkennen we in Parkstad verband óók de mogelijkheid van dergelijke parallele ontwikkeltrajecten, waarbij verdunning van corporatiebezit in een Heerlense wijk bijvoorbeeld gecompenseerd wordt door toevoeging in een wijk in een Parkstedelijke gemeente met een lager aandeel sociale huur. Een "Parkstadshuwelijk" dus.

## De woning en de fysieke woonomgeving zijn van grote invloed op leefbaarheid

De fysieke kwaliteit van de woning en de woonomgeving hebben invloed op het woongenot. We zetten ons in voor het op peil houden van de kwaliteit van de woningen in een schone, aantrekkelijke en veilige omgeving. Wonen doen we immers samen! Echter zal sociale veiligheid ook bijdragen aan een acceptabele leefomgeving.

Een gedifferentieerd woningaanbod heeft invloed op de inclusiviteit van buurten en wijken en daarmee op de vitaliteit en veerkracht van wijken. Waar dat wenselijk is streven we ernaar door renovatie, sloop, nieuwbouw te komen tot verhoging van de vitaliteit en veerkracht van buurten en wijken. Soms op kleine schaal, soms in de vorm van integrale gebiedsontwikkeling in Heerlen-Noord én Heerlen-Zuid (De Hees) (zie ook eind van dit hoofdstuk over NPHN).

Binnen onze gebiedsontwikkelingen hanteren we een inclusieve aanpak, waarbij we de (her)ontwikkeling van onroerend goed en de openbare ruimte integreren met duurzaamheidsthema's, zoals klimaat en biodiversiteit, gezondheid en sociale kwesties. We richten ons op zowel huur- als koopwoningen op het gebiedsniveau, en we betrekken het sociale en veiligheidsaspect expliciet in de analyse en aanpak.

\* Voor woningcorporaties sluit hun bijdrage aan de leefbaarheid aan bij 51 uit de Woningwet:

- woonmaatschappelijk werk, met inbegrip van het leveren van een bijdrage aan uitvoering van achter-de-voordeur-programma's onder verantwoordelijkheid van maatschappelijke organisaties en uitsluitend ten behoeve van de huurders van de woongelegenheden van de toegelaten instelling;
- Aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van woongelegenheden of andere onroerende zaken van de toegelaten instelling;
- Bijdragen aan de uitvoering van plannen: ter bevordering van een schone woonomgeving, ter voorkoming van overlast, ter bevordering van de veiligheid, en Bijdragen aan activiteiten gericht op ontmoeting van huurders van woongelegenheden van de toegelaten instelling.

In het verlengde van de gebiedsontwikkeling speelt naast woonruimteverdeling ook leegstandsbeheer van complexen een rol, ter voorbereiding op renovatie en/of herontwikkeling. Concrete invulling van de samenwerking vindt plaats in de buurtgerichte leefbaarheidsoverleggen. Daarnaast hebben corporaties soms ook eigen initiatieven. We spreken af dat we elkaar hier in meenemen en over communiceren met elkaar. Zo leggen we ook een betere relatie met opbouwwerkers en buurtwerkers en maken we optimaal gebruik van de capaciteit die er is in de wijken.

### **Beargumenteerd zetten we in op maatwerktoewijzing en gebruiken we beschikbaar instrumentarium**

We maken in onderling overleg afspraken over de manier waarop we de kwetsbaarheid van complexen, straten, buurten of wijken meten en wegen en wat de consequenties daarvan zijn. Het kan daarbij gaan om bovengemiddelde scores op overlast-/en of veiligheidsindicatoren zoals woonoverlast of drugsoverlast. Naast een kwantitatieve onderbouwing op grond van veerkrachtkarten zullen ook kwalitatieve aspecten van de mensen uit het werkveld meegenomen worden, om zo leefbaarheidsproblemen specifiek te duiden. In overleg kunnen interventies plaatsvinden op de doelgroep, of de fysieke inrichting en/of specifieke ligging. Het betreft een breed spectrum aan ingrepen, zoals de aanpak van fysieke verloederende in de openbare ruimte en in de voor- en achtertuinen en balkons, het tegengaan van zwerfafval en afvaldumping. Maar ook maatwerk is mogelijk gericht op een specifiek huishouden en woning.

We hechten eraan de afwegingen die gemeente, corporaties en andere belanghebbenden maken ten aanzien van de leefbaarheid transparant te maken en periodiek te meten. Zo houden we goed vinger aan de pols bij de leefbaarheid in de wijk. In het thema beschikbaarheid staat dit onderwerp nader toegelicht.

Met name in complexen, straten en buurten met leefbaarheidsproblemen en lage sociale draagkracht zet de gemeente in op de passend wettelijk instrumentarium, bijvoorbeeld op het vlak van de Wet goed verhuurderschap (gericht op de particuliere huur) en de Huisvestingswet om – daar waar de leefbaarheid onder druk staat- wijzigingen in de samenstelling van huishoudens in het complex, buurt of wijk aan te brengen. De inzet van dat instrumentarium stemt de gemeente af met de corporaties en huurdersorganisaties in eerste aanleg het streven om complementair te zijn aan de woonruimteverdeling van de corporaties (onderbouwd). Goede afstemming tussen gemeente en woningcorporaties en huurdersverenigingen is essentieel.

Binnen de woonruimteverdeling ontwikkelen corporaties ook instrumenten die gericht zijn op bijvoorbeeld doorstroming (binnen de wijk) of het verbeteren van sociale draagkracht en vitale mix. Deze instrumenten stemmen zij af met gemeente en huurdersorganisaties. Invoering van dit instrumentarium gebeurt nadat college/raad van deze regels op de hoogte is gebracht.

Als de leefbaarheid en sociale draagkracht in een complex onder druk staan is het wenselijk om vrijkomende sociale huurwoningen tijdelijk gerichter toe te wijzen met het oog op het voorkomen en beheersen van knelpunten met betrekking tot leefbaarheid. Dit gebeurt in overleg met en binnen de kaders van de gemeente Heerlen. De woningcorporaties en huurdersorganisaties in Parkstad werken aan een gezamenlijke beleidskader Maatwerktoewijzen. We gaan als corporaties, gemeente en huurdersorganisaties een gedragen beleidskader maatwerktoewijzingen vaststellen. Corporaties bespreken complexen die hiervoor (tijdelijk) in aanmerking komen en het beoogde doel met gemeente en huurdersorganisaties en leggen complexen waar maatwerktoewijzen wordt toegepast, vast in de prestatieafspraken. Een goede onderbouwing van de beoogde toewijzing is essentieel.

De burgermeester zet conform het Damoclesbeleid zijn bevoegdheid in, waarbij hij oog heeft voor de wettelijke taak van corporaties. In de praktijk kan op verzoek van corporaties een pand eerder vrijgegeven worden indien aangetoond kan worden dat de specifieke woning dringend nodig is om de sociale huurmarkt te bedienen. Met dit doel evalueren we de inzet van het instrument in de prestatieafspraken (zie jaarschijf 2024).

## **De sociale omgeving is een integraal onderdeel van leefbaarheid**

De integrale samenhang tussen de kwaliteit van de fysieke woonomgeving en de invloed die bewoners uitoefenen op de leefbaarheid is leidend voor onze inspanningen. De samenwerking met ketenpartners in de wijk speelt hier een belangrijke rol in, denk aan politie, Boa, zorg -, welzijn -, huurdersorganisaties,

wijkteams en anderen). Leidend zijn echter de bewoners/huurders zelf! We streven samen naar een integrale benadering van de leefbaarheid, die bewonersparticipatie en eigenaarschap stimuleert en aan takt op initiatieven die in de buurt geworteld zijn. Met dit doel zetten we concreet in op overleg met bewoners en bewonerscommissies, gericht op het vergroten van betrokkenheid en actieve bijdrage aan de eigen leefomgeving.

Ketenpartners zijn dagelijks aanwezig in de wijken en buurten. Zij nemen waar en spreken met bewoners en bewonersgroepen en lossen conflict of overlastsituaties op en doen wat nodig is. Corporaties werken (al langer) aan een beweging naar een laagdrempeliger en informeler contact met bewoners. Bewoners geven zelf aan dat ze contact van mens tot mens in hun eigen buurt belangrijk vinden. Daar bereiden we samen met de gemeente en andere partners grootschalige projecten zoveel mogelijk voor vanuit een werkplek midden in de buurt. Bewoners kunnen op weg naar de supermarkt binnenlopen met hun vragen of opmerkingen voor de plannen voor de buurt. Dat zorgt voor meer duidelijkheid en meer draagvlak.

Het buurtgericht werken dat momenteel wordt heringericht, speelt hier een belangrijke rol in.

De aanpak Sociaal Veilig vormt het fundament hoe we in Heerlen willen werken in het verbeteren van veiligheid en leefbaarheid in onze wijken. Het is een integrale aanpak waarbij de gemeente, politie, JENS, het Veiligheidshuis Parkstad en woningcorporaties intensief samenwerken. Deze werkwijze is een combinatie van een gebiedsgerichte- en persoonsgerichte aanpak. Hierbij wordt een sterke verbinding gemaakt tussen zorg en veiligheid en preventie en repressie. Frontlijnsturing, actielogica en van buiten naar binnen werken zijn belangrijke uitgangspunten voor de wijze van samenwerking. De aanpak Sociaal Veilig is zowel een veranderaanpak als een samenwerkingsmodel.

Het leefbaarheidsoverleg en het casuïstiekoverleg vormen de basis van de samenwerking tussen de betrokken actoren. Deze overleggen zijn per focuswijk ingericht, waarbij het leefbaarheidsoverleg dient voor het gebiedsgericht signaleren en aanpakken problemen woon- en leefomgeving, 'voor de voordeur'. Het casuïstiekoverleg richt zich op het persoonsgericht signaleren en aanpakken complexe problemen 'achter de voordeur'. Hier wordt wijkgericht de verbinding tussen zorg en veiligheid gelegd.

Naast deze basiselementen zijn fysieke vergaderlocaties in de wijk, wijkshouwen, mini-flexteam acties, grootschalige gebiedsgericht integrale actiedagen en bewonersbijeenkomsten vast onderdeel van de aanpak. Voor de gezamenlijke partners is het een basis voor de samenwerking op het gebied van veiligheid en leefbaarheid.

We breiden de wijkgerichte samenwerkingsstructuur Sociaal Veilig in 2024 uit over Heerlen-Noord. Uiteindelijk willen we Sociaal Veilig over heel Heerlen inzetten, ook bijvoorbeeld in gebieden zoals De Hees. Via bijvoorbeeld de CPTED-methode (Crime Prevention Through Environmental Design) kijken we waar mogelijk op basis van een risicoanalyse naar de inrichting van een openbare ruimte, die bijdraagt aan een vermindering van criminaliteit en overlast en verbetering van veiligheidsgevoelens. Hiervoor is belangrijk dat we de inzetten op de volgende omgevingselementen: zichtbaarheid (bevorderen sociale controle), eenduidigheid, toegankelijkheid en aantrekkelijkheid. Partijen zoeken samen naar mogelijkheden voor middelen om deze aanpakken uit te voeren.

Zowel gemeente, huurdersorganisaties als corporaties zetten in op het stimuleren van Buurtinitiatieven, bijvoorbeeld gericht op vergroening en leefbaarheidszin. Corporaties en huurdersorganisaties wijzen mensen op de mogelijkheden van dergelijke middelen voor buurtinitiatieven. Daarnaast hebben corporaties ook leefbaarheidsfondsen met dezelfde doelstelling.

Vergroten van de vitaliteit van buurten en de zelfredzaamheid van inwoners is in iedere buurt belangrijk. Daar horen verschillende initiatieven bij. Buurtbemiddeling is een manier om ruzies in een vroeg stadium tussen buren op te lossen. Het gaat om niet al te ernstige ruzies, bijvoorbeeld om irritaties over overlast, of onenigheid over een erfscheiding. Een buurtbemiddelaar helpt het onderlinge contact te herstellen en een oplossing te bedenken. Buurtbemiddeling is opgestart in de focuswijken in het kader van Nationaal Programma Heerlen-Noord maar wordt ook in andere wijken in Heerlen ingezet.

Bewonerskrachten zijn bewoners die twee keer per week een wandeling door hun buurt maken. Daarbij kijken ze naar onderhoud, overlast maar ook bijvoorbeeld eenzaamheid. Ze zijn het aanspreekpunt voor hun medebewoners en zorgen daarmee voor een fijnere en socialere buurt. Bewonerskrachten is in Heerlen een initiatief van de woningcorporaties Weller, Wonen Limburg, Vincio Wonen en Woonpunt en het Nationaal Programma Heerlen-Noord. In 2023 zijn de Bewonerskrachten begonnen in Eikenderveld en Meezenbroek. Op basis van de ervaringen die we opdoen gaan we de bewonerskrachten uitbreiden naar andere buurten in Heerlen.

Essentieel voor huurders is het hebben van een 24-uurs meldpunt voor (verwarde) mensen die problematiek veroorzaken, ook buiten reguliere kantooruren: de impact op de leefbaarheid is groot en problemen worden thans als gevolg van afbakening van verantwoordelijkheid en capaciteit niet adequaat opgelost. Naast melding gaat het om het hebben van een direct aanspreekpunt voor zorgbegeleiding en -opvolging. Het meest passend lijkt een meldpunt op Zuid-Limburgse Schaal te zijn.

### **We werken samen in het Nationaal Programma Heerlen-Noord**

In Heerlen-Noord wordt de woonruimteverdeling afgestemd in samenhang met de aanpak Sociaal Veilig. Naast de gebruikelijke controles bij toewijzing (inkomen, verhuurdersverklaring e.d.) zullen in gezamenlijk gedefinieerde gebieden en/of complexen extra checks plaatsvinden (o.a. huisbezoek, motivatiecheck, dagbesteding e.d.). Daar waar extra checks worden toegevoegd, wordt de monitoring hiervan een vast agendapunt op de gebiedsgerichte leefbaarheidsoverleggen.

In enkele buurten is veel kwetsbaar particulier bezit met een grote opgave voor de volkshuisvesting. Met beschikbare rijksbudgetten willen we bewoners in de wijk gezamenlijk ondersteunen en waar mogelijk ontzorgen in hun verduurzamingsopgave. We willen gezamenlijk gericht meer strategische positie verkrijgen in de buurten en zetten hiervoor aanvullende rijksbudgetten in (oa Volkshuisvestingsfonds (VHF)). We stellen een inpond- en sloop strategie en een samenwerkingsovereenkomst op. Ook verkennen we de oprichting van een wijkontwikkelings-maatschappij om rijksmiddelen zo goed mogelijk ten goede te laten komen aan de volkshuisvesting en om onze samenwerking bij inponding en herstructurering te optimaliseren.

Voor de focusbuurten in Heerlen-Noord worden handelingsperspectieven en een concreet uitvoeringsprogramma opgesteld. Aan de hand hiervan stemmen we onze investeringen in leefbaarheid, leefomgeving, veiligheid, duurzaamheid en circulariteit op elkaar af en geven we gezamenlijke projecten vorm.

Binnen GMS, Vrieheide en de grote Kastelenbuurt e.o zijn de partijen actief bezig met de implementatie van het wijkontwikkelingsplan. In GMS is er specifieke aandacht voor Hoppersgraaf/Sittarderweg en omgeving. Dit gebied biedt mogelijkheden voor een versterkte, integrale aanpak op zowel fysiek, sociaal als veiligheidsgebied, met ondersteuning van de Regiodeal en VHF. We hebben succesvol een samenwerking tot stand gebracht met bewoners, ondernemers en professionals, wat dient als inspiratie voor andere focusbuurten in Heerlen-Noord. De herstructurering van Versilienbosch, Kasteelkolonie (en de aanpak van Hoofdstraat West) pakken we op in een goede samenwerking. In Vrieheide waar het inponden en samen met particuliere eigenaren op bloksgewijze verduurzaming en aanpak van de buitenruimte en de herstructurering Versiliënbosch al gestart zijn. Waar ook voor Vrieheide waar het inponden en de herstructurering van Versiliënbosch al gestart zijn als onderdeel van een Wijkontwikkelingsplan. Dat geldt ook voor de Kasteelkolonie en Hoofdstraat West waar het veiligheidsplan als onderdeel van een wijkontwikkelingsplan al is gestart.

De komende jaren bouwen wij in de focusbuurten verder aan krachtige samenwerkingsverbanden in de wijken, samen met bewoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties (integraal, opgave- en gebiedsgericht), aansluitend bij energie en wensen van bewoners.

# Samenwerking en informatie uitwisseling



Belangrijkste uitgangspunten en afspraken op het thema beschikbaarheid, vastgoedtransitie en betaalbaarheid op een rij

- Uitgangspunt is dat we het aandeel sociale woningen in de woningvoorraad handhaven, en dat we stap voor stap de kwaliteit van de woningvoorraad zo goed mogelijk laten aansluiten bij de behoefte.
- Praktisch sturen we er met de langjarige afspraken op dat we de voorraad zoveel mogelijk transformeren naar de behoefte. Aanvullend houden we rekening met de behoefte aan doorstroming en stimuleren we de doorstroming.
- De doelstelling is om het wensportefeuillebeleid van woningcorporaties in de regio Parkstad met elkaar te delen én gezamenlijke afspraken te maken over hoe de regionale opgave wordt verdeeld en aangepakt.
- De komende vijf jaar verwachten we honderden woningen te slopen. In de jaarschijf maken we hier specifieke afspraken over. Corporaties en gemeente spreken af dat wanneer er een sloopbesluit op woningen wordt genomen corporaties een sociale paragraaf in het besluit opnemen, gericht op het huisvesten van andere kwetsbare doelgroepen. Bij sloop wordt het inplaatsingsbeleid op twee manieren ondervangen. Enerzijds via de balans door middel van de Jaarplan Woonruimteverdeling. Anderzijds via het hoofdstuk leefbaarheid wanneer het over leefbaarheid gaat. We gaan steeds meer over tot een zorgvuldig plaatsingsbeleid.
- Er worden geen sociale huurwoningen verkocht. Tenzij het verkoop of uitruil van corporatiewoningen van andere corporaties betreft. Incidenteel zal dit desondanks nodig zijn, ten dienste van de gewenste vastgoedstrategie en/of het verbeteren van de leefbaarheid, conform de afspraken die ook in regionaal verband gelden.
- We verwachten dat corporaties de komende jaren meer dan in het verleden gaan inponen in lijn met het de regionale prestatieafspraken.
- We zetten tot 2030 in op een nieuwbouwambitie van ten minste 2.500 woningen, waarvan 70% betaalbaar,
- Verder weg zijn hogere ambities te voorzien, gezien de verwachte toenemende huishoudensgroei in Nederland.
- Voor de komende vijf jaar rekenen we op een nieuwbouwambitie van ten minste circa 500 tot 650 sociale woningen, en aanvullend middeldure huurwoningen ten behoeve van differentiatie en doorstroming.
- Wijzigingen in het omgevingsplan Heerlen wordt afgestemd en partijen zetten zich gezamenlijk in voor het versnellen van de bouwproductie. Iedere corporatie heeft een vast aanspreekpunt rond initiatieven.
- Met woonruimteverdeling proberen we te optimaliseren dat beschikbaar woningaanbod aan de meest geschikte woningzoekende wordt toegewezen. Daarbij moet er een goede balans zijn tussen het huisvesten van reguliere woningzoekenden (het grootste aandeel) en aandachtsgroepen.
- Corporaties houden de huurprijzen betaalbaar voor huishoudens met een laag of middeninkomen en zorgen dat er voor de doelgroep voldoende woningen beschikbaar zijn.
- Huurdersorganisaties en corporaties maken elk jaar afspraken over de invulling van het huurbeleid.
- Corporaties in Heerlen voegen middeldure huurwoningen aan de voorraad toe, zodat de wenselijke doorstroming in de woningvoorraad ontstaat.
- Gemeente heeft een aanjaagfunctie op de middeldure huur, en spreekt ook private marktpartijen hierop aan.
- We zetten ervoor in om de gemiddelde woonquote van huishoudens met een huurtoeslaggerechtigd inkomen te verlagen.
- Corporaties en gemeente zetten in op ondersteuning van huurders die moeite hebben om de woonlasten te betalen.
- We willen mensen hun woning niet afnemen omdat ze (tijdelijk) de huur niet kunnen betalen. Daarbij zetten we specifiek in op vroegsignalering van betalingsachterstanden, We ondersteunen huurders in het oplossen van betalingsproblemen en bieden daarbij maatwerk, Uithuiszettingen voeren we uit als het echt niet anders kan.



## **Inleiding beschikbaarheid en vastgoed transitie**

De doelgroep voor sociale huurwoningen (doelgroep van beleid) heeft zeer diverse en continue veranderende wensen. Dit gaat niet alleen over de (groeierende) grootte van de doelgroep, maar ook over de kenmerken van de woningen die men belangrijk acht (prijs, kwaliteit, type woning, omgeving). Met de juiste mix van woningen, die past bij de wensen van de doelgroep, maken we de buurten en wijken in Heerlen aantrekkelijk en leefbaar.

Uitgangspunt is dat we het aandeel sociale woningen in de woningvoorraad in beginsel handhaven, en dat we stap voor stap de kwaliteit van de woningvoorraad zo goed mogelijk laten aansluiten bij de behoefte. Dat betekent dat corporaties de sociale huurwoningenvoorraad zo goed mogelijk laat 'meebewegen' met de ontwikkeling van de doelgroep van beleid en dat de gemeente de corporaties faciliteert in deze dynamiek. Deze wordt mede beïnvloed door demografie en economie, maar ook door allerlei wet- en regelgeving. De komende periode verwachten we dat de regelgeving die invloed heeft op de beschikbaarheid van sociale woningen verandert, als gevolg van de verwachte komst van de Wvrv, aanpassing van het WMO-beleid en de wet- en regelgeving rondom wonen en zorg.

Praktisch sturen we er met de langjarige afspraken op dat we de voorraad zoveel mogelijk transformeren naar de behoefte. Aanvullend houden we rekening met de behoefte aan doorstroming, stimuleren we doorstroming van bijvoorbeeld ouderen en sturen we in de bestaande voorraad en de nieuwbouw op een mix van huishoudcategorieën in een complex, buurt of wijk.

## **Regionale wensportefeuille**

De woningcorporaties in Parkstad worden geconfronteerd met een omvangrijke opgave die groter is dan de beschikbare middelen. Dit wordt bevestigd door de recente doorrekening van de Nationale Programmabegroting (NPA), waaruit blijkt dat de gestelde doelen in Limburg niet haalbaar zijn. Het realiseren van deze woonopgave in Parkstad vraagt om een regionale samenwerking tussen de verschillende gemeenten en woningcorporaties om de schaarse middelen doelmatig in te zetten. Voor de woningcorporaties betekent dit het afstemmen van hun individuele portefeuillebeleid, met als doel het identificeren van overlappingen en hiaten ook in Heerlen. De doelstelling is om het wensportefeuillebeleid van de diverse woningcorporaties die actief zijn in de regio Parkstad met elkaar te delen én gezamenlijke afspraken te maken over hoe de regionale opgave wordt verdeeld en aangepakt.

## **We stemmen regionaal en tussen corporaties af over sloop van woningen**

Aansluitend op Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de Woondeal Limburg richten we ons op de sloop van woningen die niet meer voldoen aan de huidige huisvestingswensen en -eisen, ten faveure van kwalitatieve nieuwbouw. De komende vijf jaar verwachten we honderden woningen te slopen. In de jaarschijf maken we hier specifieke afspraken over. Corporaties en gemeente spreken af dat wanneer er een sloopbesluit op woningen wordt genomen corporaties een sociale paragraaf in het besluit opnemen over de effecten op de woonruimteverdeling, wat voor impact heeft het slopen voor de herhuisvesting in relatie tot andere preferente doelgroepen. Bij sloop wordt het inplaatsingsbeleid op twee manieren ondervangen. Enerzijds via de balans door middel van de Jaarplan Woonruimteverdeling. Anderzijds via het hoofdstuk leefbaarheid wanneer het over leefbaarheid gaat. We gaan steeds meer over tot een zorgvuldig plaatsingsbeleid.

Ook is belangrijk dat corporaties onderling en met de gemeente elkaar goed op de hoogte houden van de beoogde planning van sloop. Uitgangspunt is dat sloop niet overal gelijk plaats vindt, om te voorkomen dat de impact van verhuizingen een te groot effect op de huisvesting van andere aandachtsgroepen in de woonruimteverdeling heeft.

## **Bij beoogde aanpak van mijnkoloniën afstemming over proces en communicatie**

Bij de beoogde aanpak van één van de mijnkoloniën door een corporatie gaan corporatie en gemeente en NPHLN in overleg over proces en communicatie. Scenario's voor aanpak van de wijk worden uitgewerkt op basis van een cultuurhistorische waardenstelling van de wijk, waarna gezamenlijk toegewerkt kan worden naar een (haalbare) businesscase. NPHLN heeft in 2023 de cultuurhistorisch waardenstelling voor Meezenbroek bekostigd en is ook bereid dit voort de andere mijnkoloniën te doen. In opdracht van ROW en Parkstad wordt aan een bidbook Mijnkoloniën gewerkt waarin de opgave voor behoud van dit regionale erfgoed in beeld gebracht wordt en goede voorbeelden uit het recente verleden (denk aan de Oude Egge) uitgelicht worden.

## **In beginsel geen verkoop van sociale huurwoningen**

We ondersteunen het uitgangspunt dat er geen sociale huurwoningen worden verkocht, tenzij het verkoop of uitruil van corporatiewoningen van andere corporaties betreft. Incidenteel zal dit desondanks nodig zijn, ten dienste van de gewenste vastgoedstrategie en/of het verbeteren van de leefbaarheid, conform de afspraken die ook in regionaal verband gelden.

In alle gevallen van verkoop stemmen corporaties af met de gemeente en de huurdersorganisatie.

## **Aankoop van particuliere woningen**

Corporaties in Heerlen zijn bereid kwetsbare particuliere woningen in te ponden waar dat nodig en mogelijk is. Dit kan gaan om woningen die in het verleden door betreffende partijen zijn uitgepand, of andere kwetsbare particuliere woningen. Keuzes hierover worden uitgewerkt aan de hand van de gemaakte afspraken uit de Regiodeal en VHF-aanvragen, en hangen samen met signalen die erop wijzen dat de kwaliteit van buurten verslechtert. Het tempo van inpanden hangt verder samen met de beschikbaarheid van middelen en de noodzakelijke ondersteuning van de overheid. We verwachten dat corporaties de komende jaren meer dan in het verleden gaan inpanden. Dit concretiseren we ieder jaar in de jaarschijf, mede in lijn met het de regionale prestatieafspraken (die inzetten op het inpanden van circa 100 woningen per jaar). Uitgaande van een na rato –aandeel van het woningen in Heerlen betreft het indicatief circa 35 woningen per jaar . Dit zal van jaar tot jaar wisselen. We verwachten dat er de komende jaren mogelijk meer ingepand zal worden. Dit zal worden gespecificeerd in het kader van een mogelijke WOM, en in de jaarschijven. De gemeente zal waar mogelijk actief ondersteunen bij het werven van benodigde middelen.

## **Renovatie en verduurzaming**

Door renovatie brengen we verouderde woningen weer bij de tijd. De nadruk ligt daarbij op het toekomstbestendig maken en verduurzamen van de woningen (zie ook onderdeel verduurzamen). Waar de locatie geschikt is, kan het levensloopbestendig maken van de woningen ook bijdragen aan de toekomstbestendigheid van de buurt.

## **Met een stevige nieuwbouwambitie verbeteren we de woonkwaliteit**

Nieuwbouwplannen krijgen ruim baan in Heerlen. We zetten in de periode tot 2030 als Heerlen in op een nieuwbouwambitie van ten minste 2.500 woningen (inclusief vervangingsopgave), waarvan 70% betaalbaar, zoals dat ook in de Woondeal Limburg staat. Verder weg zijn nog hogere ambities te voorzien, gezien de verwachte toenemende huishoudensgroei in Nederland. Voor de komende vijf jaar rekenen we op een nieuwbouwambitie van ten minste circa 500 tot 650 sociale woningen, en aanvullend middeldure huurwoningen ten behoeve van differentiatie en doorstroming. Conform de Woonvisie sturen we met de nieuwbouw we op het toevoegen van woningen die aansluiten bij de actuele en toekomstige behoefte. Dit betekent dat we aansluiten bij de behoefte aan levensloopgeschikte woningen en dat woningen zorggeschikt zijn of aansluiten op specifieke wooneisen die in de bestaande woningvoorraad onvoldoende ingevuld worden. Nieuwbouw in de midden huur kan daarnaast een belangrijke impuls geven aan buurten en wijken in het diverser maken van buurten en vergroten van de (sociale) draagkracht.

Gemeente en corporaties trekken samen op in de ontwikkeling van nieuwe gebiedsvisies en aanvragen voor omgevingsvergunningen. Wijzigingen in het omgevingsplan Heerlen wordt afgestemd en partijen zetten zich gezamenlijk in voor het versnellen van de bouwproductie. Iedere corporatie krijgt bij de gemeente een vast aanspreekpunt rond initiatieven.

## **Koploperstraject Huisvesting Aandachtsgroepen**

We zijn erop gericht om in Parkstad als geheel en in Heerlen in het bijzonder voldoende betaalbare woningen voor alle doelgroepen beschikbaar te hebben. In het verlengde daarvan werken we samen aan een evenwichtige verdeling over de regiogemeenten met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. In Parkstad-verband hebben we hiervoor het Koploperstraject Huisvesting Aandachtspunten geformuleerd. Uitgangspunt hierbij is dat elke gemeente ernaar streeft 30% van de sociale huurwoningvoorraad beschikbaar te stellen voor bijzondere aandachtsgroepen. Voor Heerlen is het aandeel nu in de praktijk op dit moment substantieel hoger (circa een derde deel). Dit blijft een punt van aandacht voor de komende jaren, dit moeten we ook regionaal adresseren bij de prestatieafspraken in de regio Parkstad. Het uitgangspunt uit het Koploperstraject sluit aan bij de aankomende wetgeving in het kader van de Wvrv. De resultaten van het lopende onderzoek zullen worden meegenomen bij het opstellen van de jaarschijf van 2024.

## Woonruimteverdeling in Heerlen

Met woonruimteverdeling proberen we te optimaliseren dat beschikbaar woningaanbod aan de meest geschikte woningzoekende wordt toegewezen. Daarbij moet er een goede balans zijn tussen het huisvesten van reguliere woningzoekenden (het grootste aandeel) en aandachtsgroepen. Tegelijkertijd moet er oog zijn voor een transparante en rechtvaardige verdeling van de leegkomende woningen. Maar ook de verdeling van de opgave onder verhuurders en spreiding in woongebieden zijn factoren waarmee rekening wordt gehouden. Verder zien we dat nieuwe verhuizingen in de sociale huursector én particuliere voorraad in bepaalde gevallen een effect kunnen hebben op de leefbaarheid in een complex of straat. Uitgangspunt is dat in gezamenlijkheid op wijkniveau daarop gestuurd wordt. Daar tegenover staat dat je in veerkrachtige wijken moet zorgen voor een evenwichtige verdeling van sociale draagkracht. En dat deze wijken een rol kunnen vervullen in de opvang van sociaal kwetsbare mensen. Dit willen we niet alleen in Heerlen bereiken, we zetten met alle partijen erop in dat dit in Parkstad verband gebeurd. Dit moet ook een rol spelen in de regionale afspraken.

De verhouding tussen reguliere woningzoekenden en aandachtsgroepen (urgente, housing, zorgdoelgroepen enz. e.d.) wordt in de gemeente Heerlen sinds 2020 bewaakt door het Jaarplan/Jaarverslag Woonruimteverdeling van gemeente, woningcorporaties en bewonersorganisaties. In deze bestuurlijk vast te stellen documenten worden voornoemde aspecten gekwantificeerd, gemonitord in combinatie met een beleidsagenda. Het betreffende jaarplan zal de komende jaren stap voor stap verder worden geactualiseerd met thema's zoals: gevolgen Wvrv, Woonzorgvisie, effect sloopprogramma's, WMO, doorontwikkeling Thuis in Limburg en leefbaarheid (huur en particulier). Als partijen zetten we in op het ontzien van kwetsbare complexen, buurten en wijken, waar het gaat om de huisvesting van inwoners die in verband worden gebracht met druk op de leefbaarheid. Gemeente zal waar relevant hierbij ondersteunen bij voorbeeld door gebruik van hiervoor beschikbaar instrumentarium, onder andere ook gericht op huisvesting van aandachtsgroepen in veerkrachtige wijken.

# Overzicht Mijkoloniën



| Locatie  | Jaartal | Jaartal | Bouw  | Status  |
|--|---------|---------|---|---|
| Leenhof I  | 1905    | 1907    | Bouw bureau ON-mijnen   | 1. rijksmonumenten  |
| Sittarderweg (beambten-, opzichters-, ingenieurswoning)  | 1910    | 1921    | Lugten, J.  | 1. rijksmonumenten  |
| Grasbroek (mijnwerkerswoningen)  | 1909    |         | Lugten, J.  | 1. rijksmonumenten  |
| Ganzeweide (4 hoofdopzichters-, 4 opzichters-, 4 beambtenwoningen)   | 1912    | 1920    | Lugten, J.  | 1. rijksmonumenten  |
| Rennemigstraat (beambtenwoningen)  | 1925    | 1927    | Lugten, J.  | 1. rijksmonumenten  |
| Heideveldweg (beambtenwoningen)  | 1923    |         | Bouw bureau ON-mijnen   | 1. rijksmonumenten  |
| Heideveldweg (hoofdopzichterswoningen)   | 1923    |         | Bouw bureau ON-mijnen   | 1. rijksmonumenten  |
| Buttingstraat (mijnwerkerswoningen)  | 1908    | 1910    | Bouw bureau Staatsmijnen  | 1. rijksmonumenten  |
| Leenhof II   | 1907    | 1909    | Bouw bureau ON-mijnen   | 2. rijksbeschermd stadsgezicht  |
| Beersdal   | 1910    | 1918    | Bouw bureau ON-mijnen   | 2. rijksbeschermd stadsgezicht  |
| Maria Christina wijk   | 1942    |         | Gonser, K. en Oechler, G.   | 2. rijksbeschermd stadsgezicht  |
| Eikenderveld   | 1912    | 1927    | Wijsbek, J. (1912, 1920) en Van Tienen, N. (1921, 1927)                             | 2. rijksbeschermd stadsgezicht  |
| Passart (inclusief beambtenwoningen Akerstraat Noord uit jaren 30 en Passarterweg uit jaren 20, traditionalisme) | 1912    | 1918    | Cuypers, J.   | 3. gemeentelijk stadsgezicht (bestemmingsplan Heerlerheide Noord)   |
| Musschemig   | 1900    | 1918    | Bouw bureau ON  | 4. bestemmingsplan Heerlen-Stad Noord   |
| Rennemig   | 1914    | 1918    | Bouw bureau ON  | 4. bestemmingsplan Heerlerheide Zuid  |
| Wingerd (Kasteelbuurt)   | 1927    |         | Ramaekers, N.M.   | 4. bestemmingsplan Hoensbroek Noord 2016 (103 woningen resterend)   |
| Kloosterkolonie Mariarade  | 1915    |         | Stuyt, J.   | 4. bestemmingsplan Hoensbroek-Noord 2016  |
| Slakken-Horst-Metten   | 1913    | 1922    | Stuyt, J. (1913, 100 Slakken - 1918, 90 Horst) en Rooij, F.W. de (1922, 72 Metten)  | 4. geen (Metten gesloopt).  |
| Versliënbosch  | 1920    |         | Cuypers, J.   | 4.5 gedeeltelijke bescherming (bestemmingsplan)   |
| Meezenbroek  | 1921    | 1932    | Gulden, Geldmaker, Reyn (1921, gesloopt); Tap, 1929; Tiemans jr. (1922, 1927, 1932) | 4.5 gedeeltelijke bescherming (bestemmingsplan)   |
| Vrieheide  | 1959    |         | Sigmond, P.   | 4.5 Wederopbouwgebied van nationaal belang (één van de 30), beeldkwaliteitsplan bijlage nota ruimtelijke kwaliteit. Bestemmingsplan Heerlerheide Noord. |
| Heksenberg   | 1927    | 1928    | Rooij, F.W. de  | 5. geen   |
| De Steenberg/Maria Gewanden-Terschuren, Limburgwoningen  | 1925    | 1937    | Onbekend (eigen bouw)   | 5. geen   |
| Schuureikenweg, Gouverneur Baron van Hövellplein en de Zandbergsweg  | 1914    | 1920    | Bouw bureau Staatsmijnen  | 5. geen   |
| Schandelen   | 1914    |         | J. Wijsbek  | 5. geen   |
| Kouverbanderstraat   | 1927    |         | Bouw bureau Staatsmijnen  | 5. geen   |
| Molenberg  | 1915    | 1930    | Jan Stuyt en W. Tap   | 2. rijksbeschermd stadsgezicht  |
| Molenberglaan (vijf beambtenwoningen)  | 1918    |         | Stuyt, J.   | 1. rijksmonumenten  |
| Welten   | 1921    |         | Stuyt, J.   | 1. rijksmonumenten  |

# Ondertekening



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



Dhr. C. Gelderblom  
Gemeente Heerlen  
Wethouder

Dhr. C. van der Steen  
Vincio Wonen -  
huurdersvereniging

Dhr. T. Latten  
Weller –  
huurdersvereniging(en)

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

Dhr. R. Sulmann  
Wonen Zuid -  
huurdersvereniging

Dhr. F. Pol  
Woonpunt –  
huurdersvereniging

Dhr. S. Canjels  
Vincio Wonen  
Bestuurder

Dhr. B. Braeken  
Weller  
Bestuurder

Dhr. G. Peeters  
Wonen Limburg  
Bestuurder

Dhr. R. Testroote  
Wonen Zuid  
Bestuurder

Dhr. W. Hazeu  
Woonpunt  
Bestuurder

