

Samen Bouwen in Roerdalen



Prestatieafspraken Roerdalen 2026-2027

Inleiding

In deze prestatieafspraken benoemen we welke resultaten we in de periode 2026-2027 willen behalen om bij te dragen aan de realisatie van onze meerjarige doelen en ambities. Een belangrijk deel benoemen we langs vaste acties en indicatoren (aantal nieuwbouw, sloop, renovatie, betaalbare woningen, verduurzaming, ontruimingen et cetera). Daarnaast is er ruimte voor nieuw beleid dat inspeelt op actuele ontwikkelingen en opgaven. We formuleren realistisch en meetbaar. We spreken af wat we in de jaren 2026 en 2027 kunnen realiseren en we zorgen daarbij voor capaciteit en middelen. Gedurende de periode zien we actief toe op de uitvoering van de afspraken en aan het einde van de periode toetsen we of we gerealiseerd hebben wat we hebben afgesproken.

Nationale prestatieafspraken

Op nationaal niveau hebben het Rijk, VNG, Woonbond en Aedes prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2022-2030. Hierin zijn langs de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid concrete doelstellingen geformuleerd en proces en samenwerkingsafspraken gemaakt. Rijk en provincies vertalen de landelijke opgaven naar provinciale doelen en regionale woondeals. De Regionale Structuurvisie vormt de basis voor de woondeals en de Woonzorgvisie.

Woondeal Limburg

De regionale woondeals zijn regionale uitwerkingen van de Nationale Woon- en Bouwagenda. Hierin staan de oorzaken van de wooncrisis en de doelstellingen en de aanpak voor de komende jaren. Het beleid is erop gericht om het woningtekort op te lossen door goede nieuwe woningen te bouwen tot 2030, waarvan een groot deel betaalbaar. In 2026 en 2027 volgen we de verdere ontwikkelingen hierin en geven we invulling aan dit programma.

Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) en Volkshuisvestingsprogramma

Naar verwachting treedt in 2026 de Wet versterking regie volkshuisvesting in werking. Op grond van die wet gaan verplichtingen gelden waaronder het vaststellen van een Volkshuisvestingsprogramma. Dit programma zal de regionale Structuurvisie vervangen en basis bieden voor het beleidsveld Wonen.

Wonen in:

Gemeente Roerdalen
2026-2027

Nieuwbouwwoningen

42

Naast de nieuwbouw van 42 nieuwe sociale huurwoningen kent Roerdalen enkele grote woningbouwprojecten. Daarbij is Wonen-Limburg de partner voor het realiseren van voldoende sociale huurwoningen conform geldende kaders



Duurzaamheid



We werken toe naar een gezamenlijk duurzaamheidsakkoord en verbeteren de energielabels van onze woningen



We zetten ons in op armoedebestrijding.

Betaalbaarheid

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



Er is meer aandacht voor kwetsbare doelgroepen



Wonen



We onderzoeken samen de mogelijkheid voor het toevoegen van sociale woningbouw in onze dorpskernen. Uitgangspunt daarbij is het toevoegen van voldoende sociale huurwoningen overeenkomstig de percentages van geldende kaders.

Sociaal maatschappelijk

We zetten ons samen in voor de integratie van onze bewoners in de wijk

Zorgbehoeften



We werken samen aan de verder uitvoering van de visie welzijn – wonen – zorg.

Leefbaarheid

We zetten ons samen in voor het bevorderen van bewonersinitiatieven



Legenda

Betekenis pictogrammen in tabellen:



Locatie/projectnaam



Toegankelijkheid



Verantwoordelijke



Aantal woningen



Huurprijsklasse



Monitoring



Type woningen

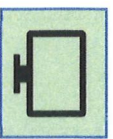


Welke afspraak

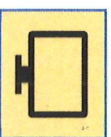


Ondertekening

Kleurcodering monitoring:



Gereed



In uitvoering



Stagneert









Beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie

Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties werken samen aan de beschikbaarheid van passende en betaalbare woningen. Samen zorgen ze er voor dat er voldoende sociale huurwoningen zijn voor mensen die daarop zijn aangewezen. We zorgen ervoor dat dit technische goede, veilige en duurzame woningen zijn, die passen bij de wensen van verschillende doelgroepen. We toetsen of ons woningaanbod blijft passen bij de vraag van de (toekomstige) huurders en passen onze strategie daar op aan. Corporaties houden vraag en aanbod in balans en verbeteren hun woningaanbod door sloop, nieuwbouw, verkoop, aankoop, onderhoud en renovatie.

Als we het nog niet weten doen we onderzoek naar de gewenste toekomststrategie, daarbij houden we rekening met ondergrenzen van geldende wetgeving en overige kaders. Totdat de Wvrv duidelijkheid geeft sturen we op grond van het Actieplan versnellen woningbouw op een ondergrens van 27% sociale huurwoningen bij nieuwbouwplannen.

1.1 Nieuwbouw

					
Samen zetten we actief in op de flinke bouwopgave die er ligt. We gaan actief op zoek naar locaties waar nieuwbouw gerealiseerd kan worden. Hierbij worden ook bestaande panden bekeken en flexibele woonconcepten. Waar mogelijk worden procedures versneld om een bouwversnelling te kunnen realiseren.	We sturen op realisatie van minimaal 27% sociale woningbouw in Roerdalen. Als wijziging anders bepaald conformeren we ons per direct aan die wijziging.	nvt	nvt	nvt	nvt
Uitgangspunt is om in Roerdalen te voldoen aan het toevoegen van voldoende sociale huurwoningen in relatie tot het volledige nieuwbouwprogramma.					
Woonwageng locaties Herkenbosch, Melick, Montfort	14 woningen	14 woonwageng-woningen	14 BAT 0 Drempels en trappen	ntb	Wonen Limburg Oplevering 2026 - 2028



Centrumplan Herkenbosch

15 woningen

15 appartementen

22 BAT 2
0-tredenwoning

15 Sociale hogere
huur

Wonen Limburg
Oplevering in 2026

Petrusberg Sint Odiliënberg

15 woningen

15 appartementen

12 BAT 2
0-tredenwoning

15 Sociale hogere
huur

Wonen Limburg
Oplevering in 2026

1.2 Onderzoek

Monitoren / onderzoeken herplaatsing
tijdelijke woningen

72 woningen

72 Grondgebonden gezins

72 BAT 0
Drempels en trappen

N.t.b.

Wonen Limburg
Gemeente
Monitoren verplaatsing tijdelijke
woningen in 2039 en 2040

Woningbouwontwikkeling Wienkeskoel
Melick

Minimaal 54
woningen
(27% van 200)

N.t.b.

N.t.b.

N.t.b.

Wonen Limburg
Gemeente

Woningbouwontwikkeling 't Sittert Sint
Odiliënberg

Minimaal 41
woningen
(27% van 150)

N.t.b.

N.t.b.

N.t.b.

Wonen Limburg
Gemeente

Woningbouwontwikkeling Posterholt
Willelm Alexanderlaan, fase 1

Minimaal 54
woningen
(27% van 200)

N.t.b.

N.t.b.

N.t.b.

Wonen Limburg
Gemeente Roerdalen



Schoollocatie Posterholt

22 woningen

N.t.b.

N.t.b.

N.t.b.

Wonen Limburg
Gemeente Roerdalen

Schoollocatie Vlodrop

12 woningen

12 Grondgebonden woningen

N.t.b.

N.t.b.

Wonen Limburg
Gemeente Roerdalen

Het vastgestelde Actieplan Versnellen woningbouw is de basis voor prioritering voor sociale woningbouw in Roerdalen op middellange en lange termijn. Om bij te dragen aan het realiseren van voldoende sociale huurwoningen (27%) is Wonen Limburg bereid om ook te kijken naar het investeren in projecten van ontwikkelaars.

N.t.b.

N.t.b.

N.t.b.

N.t.b.

Wonen Limburg
Gemeente Roerdalen

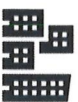
Verlengen termijn tijdelijke woningen Bosweg

10 woningen

Voor de tijdelijke woningen aan de Bosweg te Montfort is een vergunning verleend voor de maximale duur van 10 jaar. Op grond van de huidige wet- en regelgeving bestaat de mogelijkheid deze termijn met 5 jaar te verlengen. Wonen Limburg onderzoekt de wenselijkheid naar deze termijnverlenging en dient daar mogelijk een vergunningaanvraag voor in bij de gemeente.

Wonen Limburg
Gemeente Roerdalen

1.3 Verkoop



Gemeente Roerdalen

N.t.b.

Wonen Limburg, gemeente en huurdersorganisaties streven naar een netto toevoeging van woningen. Daarbij rekening houdend met verkoop, aankoop, sloop en toevoeging. Voor de periode 2026-2027 streven we naar zo min mogelijk verkoop van sociale huurwoningen. Indien wel sprake is van verkoop investeren we de inkomsten in het toevoegen van nieuwe sociale huurwoningen. In lijn met de afgelopen jaren (in 2024 en 2025 zijn ca. 5 sociale huurwoningen verkocht) spreken we af wederom niet meer dan 5 woningen te verkopen. Info over verkoop van woningen wordt jaarlijks gemonitord en gedeeld.

Wonen Limburg

Vervolg afspraken beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie



1.4 → Gemeente, Wonen Limburg en de huurdersorganisatie brengen (per kern) de verwachte woningbehoefte (woningtype, huurprijsklasse, zorggeschiktheid) in 2030 in beeld. Dit doen ze op basis van het meest recente woningbehoefteonderzoek, de resultaten van het onderzoek verankeren we in het Volkshuisvestingsprogramma. We sorteren daarbij voor op de ontwikkeling (verduunning dan wel verlichting) van bepaalde buurten. Dit overeenkomstig de omgevingsvisie en de noodzaak tot (tijdelijke) uitbreiding op andere plaatsen.

Gemeente Roerdalen
Wonen Limburg
SHMR



1.5 → We werken aan een visie op welzijn, wonen en zorg. Dat doen we samen door Wonen Limburg en SHMR als stakeholder te betrekken bij het proces. Dit doen we op basis van de woonzorganalyse, de visie en de wijze waarop we daar uitvoering aan geven verankeren we in het Volkshuisvestingsprogramma.

Gemeente Roerdalen
Wonen Limburg
SHMR



1.6 → De woningcorporaties verhuren hun woningen via Thuis in Limburg. Over de woonruimteverdeling stellen de corporaties elk jaar een rapport op dat inzicht geeft in onder andere reacties, inschrijving en bemiddeling bijzondere doelgroepen. Wonen Limburg bespreekt dit rapport met de gemeente en huurdersorganisatie in het voorjaar.

Wonen Limburg
Gemeente Roerdalen
SHMR



1.7 → Huurdersorganisaties vergelijken bestaande urgentieregelingen van de corporaties met elkaar. Huurdersorganisaties streven daarbij naar meer eenduidigheid in de verschillende regelingen bij de corporaties in Midden-Limburg. Na vaststelling van het Volkshuisvestingsprogramma (in 2026) wordt een urgentieregeling onderzocht en uitgewerkt door de gemeente. Voor uniformiteit wordt daarin regionale afstemming gezocht. SHMR krijgt hiern een adviserende rol.

SHMR
Gemeente Roerdalen
Wonen Limburg



Vervolg afspraken beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie



1.8

Er wordt jaarlijks een informatiebijeenkomst georganiseerd (voor een afvaardiging) van raads- en commissieleden met betrekking tot de taken van Wonen Limburg.

Gemeente Roerdalen
Wonen Limburg
SHMR

1.9

Om de realisatie van sociale huurwoningen te versnellen zetten partijen gezamenlijk in op de toepassing van conceptbouw, onder andere door samenwerkingsverbanden zoals de Bouwstroom. Hierbij worden stedenbouwkundige invulling en kwalitatieve eisen afgestemd op de conceptbouw.

Wonen Limburg
Gemeente Roerdalen

1.10

Steeds vaker ontstaan problemen met de levering en aansluiting van de nutsvoorzieningen bij nieuwbouwwoningen. Wonen Limburg zoekt in de gemeente een partner om hier mogelijk versnelling in te realiseren. Gemeente spant zich in om versneld huisnummerbesluiten te nemen, onderzoek wordt of dit al mogelijk is op grond van een principeakkoord na beoordeling van bouwinitiatieven. Op grond van een versneld huisnummerbesluit en BAG-registratie kan Wonen Limburg sneller de aanvraag voor nutsvoorzieningen doen.

Wonen Limburg
Roerdalen

Betaalbaarheid



Samen zorgen we er voor dat wonen betaalbaar blijft voor de mensen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Corporaties wijzen daarvoor woningen toe die passen bij het inkomen en informeren mensen over welke woonlasten passend zijn. Gezamenlijk zijn we wakzaam op het gebied van woonlastenontwikkeling en het ontstaan van knelpunten hierin en spannen we ons in om de totale woonlasten laag te houden. Mensen die het moeilijk hebben om de huur te betalen bieden we ondersteuning. Daarbij werken we met elkaar samen. Uithuiszetting op basis van huurachterstand proberen we zoveel mogelijk te voorkomen.



2.1

Wonen Limburg sluit aan bij de wettelijke toewijzingsnormen. Voor 2026-2027 betekent dit onder voorbehoud van definitieve wettelijke vaststelling, dat tenminste 85% van de vrijkomende woningen aan de z.g. primaire doelgroep wordt verhuurd. Maximaal 15% van de vrijkomende woningen worden verhuurd aan woningzoekenden afkomstig uit de secundaire doelgroep en hogere inkomens. De ruimte voor verhuur aan woningzoekenden uit secundaire doelgroepen en hogere inkomens gebruiken met als doel het bevorderen van leefbare wijken, doorstroming binnen de huursector, en kansen voor bewoners uit eigen kern.

Wonen Limburg

2.2

Stijgende prijzen door o.a. inflatie kan voor sommige huurders zorgen voor minder overzicht, geldzorgen of zelfs schulden. Om dit te voorkomen bieden wij onze huurders actief hulp aan door de Voorzieningenwijzer te implementeren. In 2025 is de Voorzieningenwijzer geïmplementeerd. Deze Voorzieningenwijzer zorgt voor de beste oplossing voor een spechtiek huishouden en draagt bij aan minder huurachterstanden of zelfs huissuitzettingen. In de periode 2026-2027 zetten Wonen Limburg en gemeente in op een actieve doorverwijzing van bewoners naar de Voorzieningenwijzer.

Wonen Limburg
SHMR

Vervolg afspraken betaalbaarheid



2.3

Wonen Limburg volgt de drie lijnen die zijn vastgelegd in de NPA (Nationale Prestatieafspraken). Gematigde huurverhoging, eenmalige huurverlaging en isolatie van woningen zonder er een huurverhoging tegenover te stellen. Betreffende de gematigde huurverhoging is de afspraak dat dit in overleg is met de huurdersorganisaties en binnen de gestelde kaders van de Rijkssoevereïteit. Om de voorraad betaalbare woningen op peil te houden, is het belangrijk om gegevens te verzamelen over de huidige voorraad, huurprijzen en vraag. We gebruiken dashboards en rapportages om de voorraad continu te monitoren en snel in te grijpen bij tekorten of te weinig groei. In Q4 van 2026 en 2027 monitoren we de huidige voorraad en betaalbare woningen.

Wonen Limburg
SHMR

2.4

In 2026 en 2027 geven we uitvoering aan het twee-hurenbeleid. Dit betekent dat de bewoners met een lager inkomen de woning voor een lagere huurprijs kunnen huren. Door deze maatregel blijft de keuzevrijheid van woningzoekenden gehandhaafd en wordt de woning aangeboden voor een prijs die in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning en de draagkracht van de woningzoekende(n).

Wonen Limburg

2.5

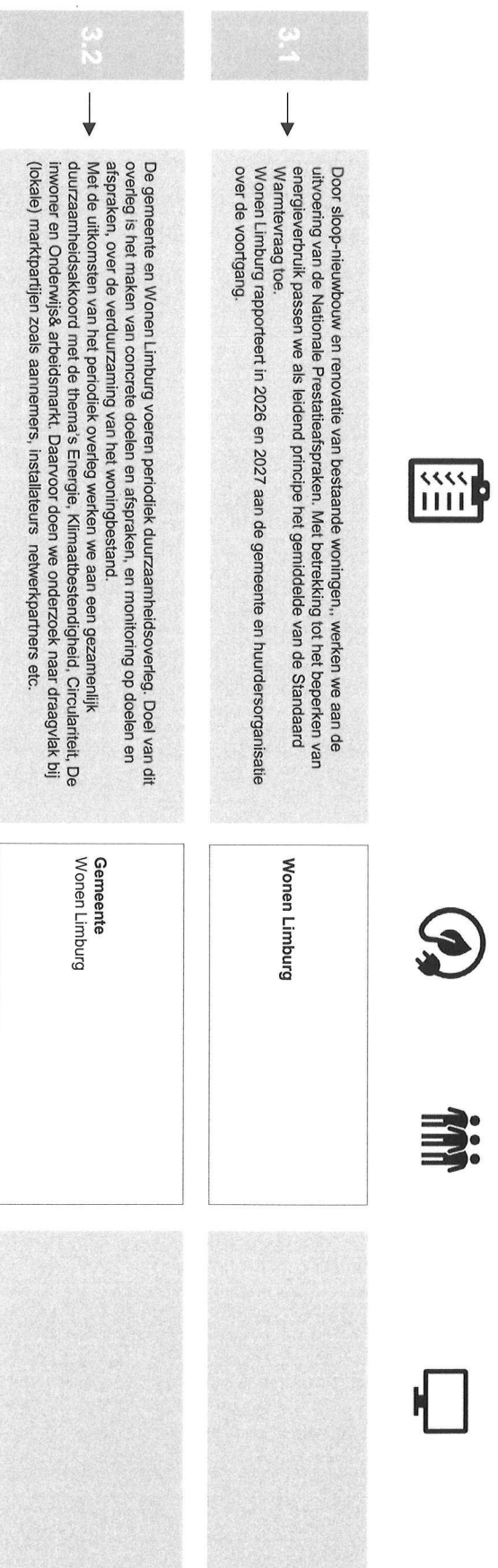
Met het van kracht worden van de Realisatiestimulans kunnen gemeenten in de periode 2026-2030 een bedrag tot €7000 ontvangen per betaalbare woning waarvan de bouw gestart is in het voorgaande jaar. Wonen Limburg en gemeente gaan vanaf 2026 met elkaar in gesprek om een deel van deze gelden in te zetten als compensatie voor de onrendabele top, bij sociale huurwoningen.

Wonen Limburg
Gemeente

Duurzame sociale huurwoningen



We werken voortdurend aan het verbeteren van de duurzaamheid van sociale huurwoningen. Niet alleen in het verlagen van het energieverbruik en daarmee de energielasten, maar ook in het toepassen van duurzame materialen en bouwtechnieken. Nieuwbouw voeren we zonder gasaansluiting uit. Daarnaast passen we energetische concepten toe als All-electric en Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). Ook brengen we zonnepanelen aan op nieuwe en bestaande woningen en onderzoeken we overige energiebesparende maatregelen. We verstrekken informatie gericht op bewustwording en gedragsverandering bij bewoners. We realiseren ons dat de verduurzamingsopgave omvangrijk is en dat we het samen moeten doen.



Vervolg afspraken duurzaamheid



3.3	<p>Wonen Limburg voorziet bij een projectmatige aanpak (nieuwbouw en renovatie) de grondgebonden huurwoningen in principe van zonnepanelen (al dan niet in combinatie met andere verduurzamingsmaatregelen). Naar aanleiding van het naderende einde van de salderingsregeling onderzoekt Wonen Limburg de toekomstbestendigheid van deze investeringen vanuit het perspectief van de huurders. Wonen Limburg rapporteert over de voortgang.</p>	<p>Aantal PV-panelen Op het einde van het jaar.</p>	<p>Wonen Limburg</p>	
3.4	<p>De gemeente en Wonen Limburg werken beide met duurzaamheidscoaches. We spreken met elkaar af dat bij woningen in Roerdalen waarvan Wonen-Limburg de eigenaar is, ook Wonen-Limburg zijn eigen energiecoaches levert als bewoners daarom vragen. Op het moment dat dit niet gebeurt kunnen energiecoaches van Roerdalen die taken overnemen.</p>	<p>Gemeente Wonen Limburg</p>		
3.5	<p>Op basis van de vastgestelde 'Transitiewisie Warmte' beoordelen we in 2026-2027 of we nieuwe pilots kunnen uitvoeren in het kader van duurzaamheid. Ten gunste van onze inwoners heeft het aspect energiearmoede hierbij grote aandacht.</p>	<p>Gemeente Wonen Limburg</p>		

Wonen met zorg en



maatschappelijke doelgroepen

De vraag naar wonen met zorg neemt toe. Dat komt onder andere door de extramuralisering, de vergrijzing, de behoefte en het beleid om langer thuis te wonen en de toename van ambulante zorg als gevolg daarvan. Wonen en zorg komen dus steeds meer samen in de woningen en in de woonomgeving. Hierdoor huisvesten we ook steeds meer kwetsbare burgers. Ook zijn er bewoners die net iets meer ondersteuning nodig hebben of bijzondere behoeften hebben, denk bijvoorbeeld aan de vergunninghouders of woonwagenbewoners. Al deze mensen zijn vaak aangewezen op een sociale huurwoning. Ons doel is om voldoende en passend aanbod te bieden voor deze groepen, met in de wijken focus op draagkracht, kansengelijkheid en aandacht voor iedereen. Naast woningaanbod zijn ook het voorzieningenniveau, de zorginfrastructuur en begeleiding van belang. Om mensen goed te kunnen helpen maken we concrete afspraken over de samenwerking en bijdrage van alle partijen: corporaties, bewoners, gemeente, zorg, welzijn en veiligheid.



Huidig aantal BAT-scores per 1-1-2025:	Wonen Limburg	We monitoren na 6 en na 12 maanden de stand van zaken.
BAT-score 0: Ongeschikt voor wonen met mobiliteitsbeperking	983	
BAT-score 1: Wandelstokgeschikt. Gelijkvloerse woning.	411	
BAT-score 2: Rollator bewoonbaar	191	
BAT-score 3: Rolstoel bewoonbaar	2	
BAT-score 4: Verpleegzorg thuis. Extra ruime rolstoelwoning.	0	

4.1



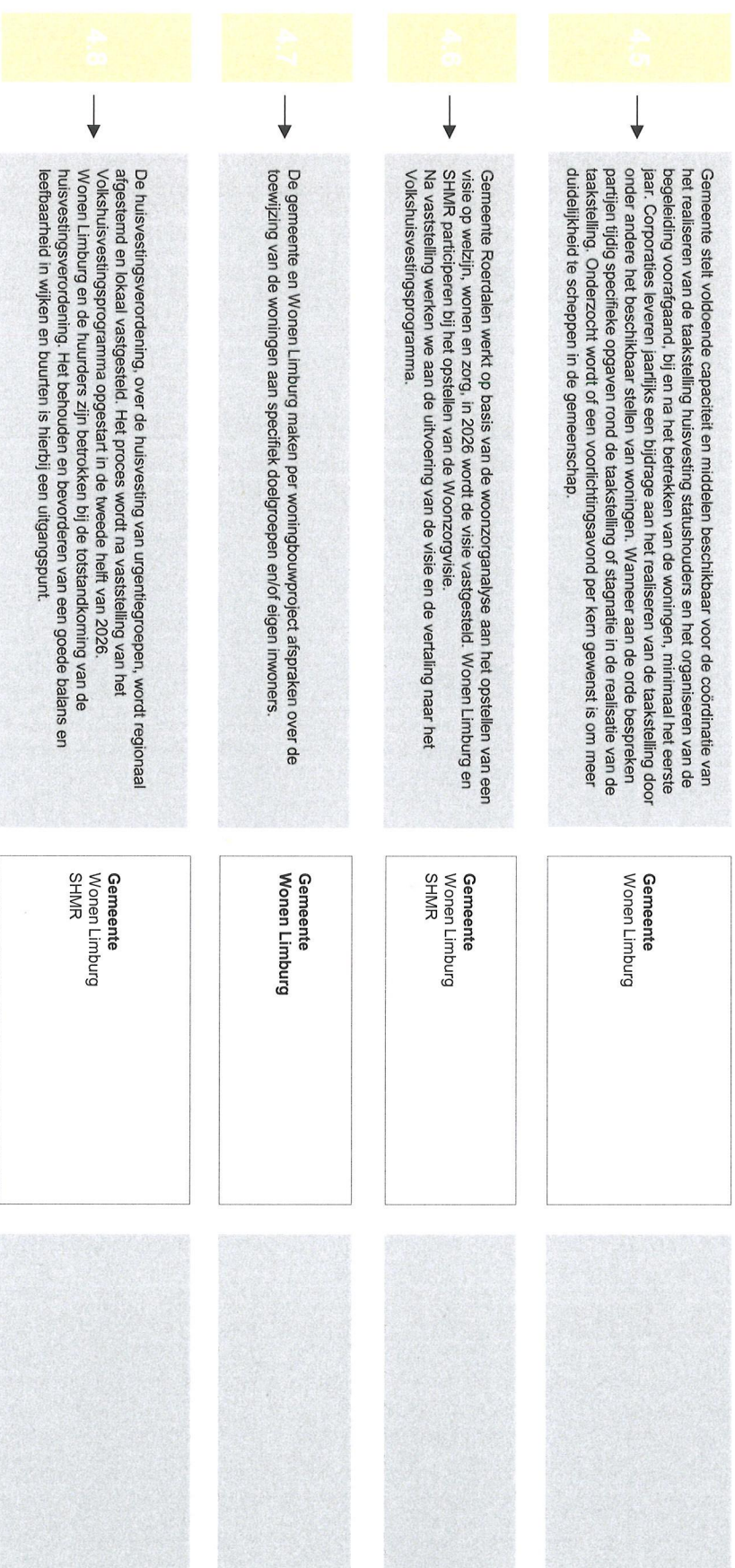
Wonen met zorg en

maatschappelijke doelgroepen

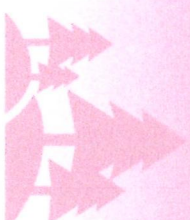


4.2	<p>Wonen Limburg en de gemeente werken samen daar waar in complexe veiligheidsissues spelen ten aanzien van het stallen van scootmobielen. In 2025 zijn inventarisaties gedeeld die de basis vormen voor concrete acties voor het stallen van scootmobielen in en nabij complexen. Vanaf 2026 voeren we deze acties uit.</p>	<p>Wonen Limburg Gemeente</p>	
4.3	<p>Wonen Limburg zorgt bij nieuwbouw van wooncomplexen dat er te allen tijde een ruimte voor de stalling van scootmobielen wordt gerealiseerd.</p>	<p>Wonen Limburg</p>	
4.4	<p>Gemeente en Wonen Limburg werken het door de gemeenteraad vastgestelde plan van aanpak ten aanzien van de uitbreiding standplaatsen en woonwagens in de gemeente Roerdaalen volgens planning uit. Voor de kernen Herkenbosch en Montfort koersen we op realisatie in 2026, in Meilick realisatie 2028.</p>	<p>Gemeente Wonen Limburg</p>	

Vervolg afspraken wonen, zorg en maatschappelijke doelgroepen



Leefbaarheid



Leefbare kernen en wijken zijn van groot belang voor het welzijn, woongenot en de veiligheid van bewoners. Leefbaarheid gaat over de waardering van de woonbuurt qua samenstelling van bewoners (diversiteit, integratie versus monocultureel, separatie), de omgang tussen bewoners, hoe veilig men de buurt vindt, hoeveel overlast en hinder men ervaart, over de kwaliteit van de woningvoorraad, over voorzieningen in de buurt en over de kwaliteit van de publieke ruimte.

Gebieden die kwetsbaar zijn verdienen extra aandacht en inzet en een op maat gesneden gebiedsgerichte aanpak. Samen met partijen als zorginstaties, gemeente, politie en dorps/wijkbewoners willen wij de komende jaren de leefbaarheid goed houden waar deze voldoende is en versterken waar dat nodig is.



5.1

De corporaties begroten middelen voor activiteiten op het gebied van leefbaarheid. Het betreft hoofdzakelijk personeelslasten voor inzet van bijvoorbeeld leefbaarheidsmedewerkers, algemene leefbaarheidsmiddelen voor o.a. aanpak van overlast, het schoon, heel en veilig houden van de directe woonomgeving en ondersteuning van bewonersinitiatieven. Dit ook in het kader van de tijdelijke woningen. Wonen Limburg heeft hier middelen voor begroot, waaronder Leefbaarheidsfonds. Zorgen voor leefbare wijken doen we naast het beschikbaar stellen van financiële middelen samen met onze inwoners.

Wonen Limburg

Afhankelijk van aanvragen inwoners

5.2

Gemeente Roerdalen, Wonen Limburg en andere maatschappelijke partners in Roerdalen werken ook in 2026-2027 samen vanuit een gezamenlijke plek. Daarbij wordt aansluiting gezocht met het Sociaal Team. Het doel is om intensiever samen te werken in de buurt met maatschappelijke partners om vanuit preventie en presentie de zelf- en samenredzaamheid (levensvaardigheden) van bewoners in de buurten te vergroten. We streven ernaar de pilot "ervaringdeskundigheid en overwegingsgroepen" te verduurzamen.

Gemeente Wonen Limburg

5.3

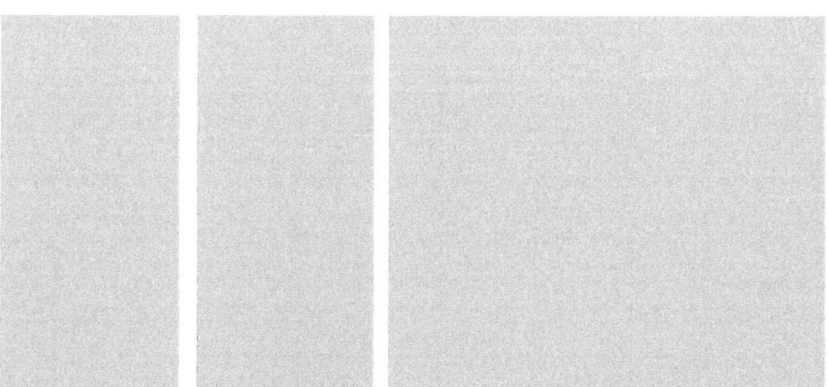
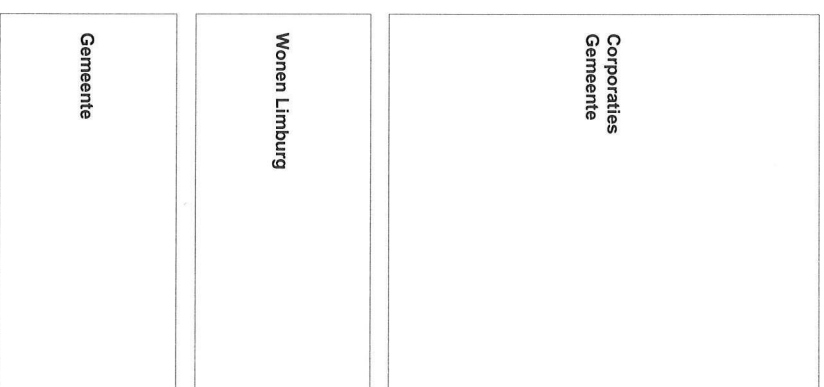
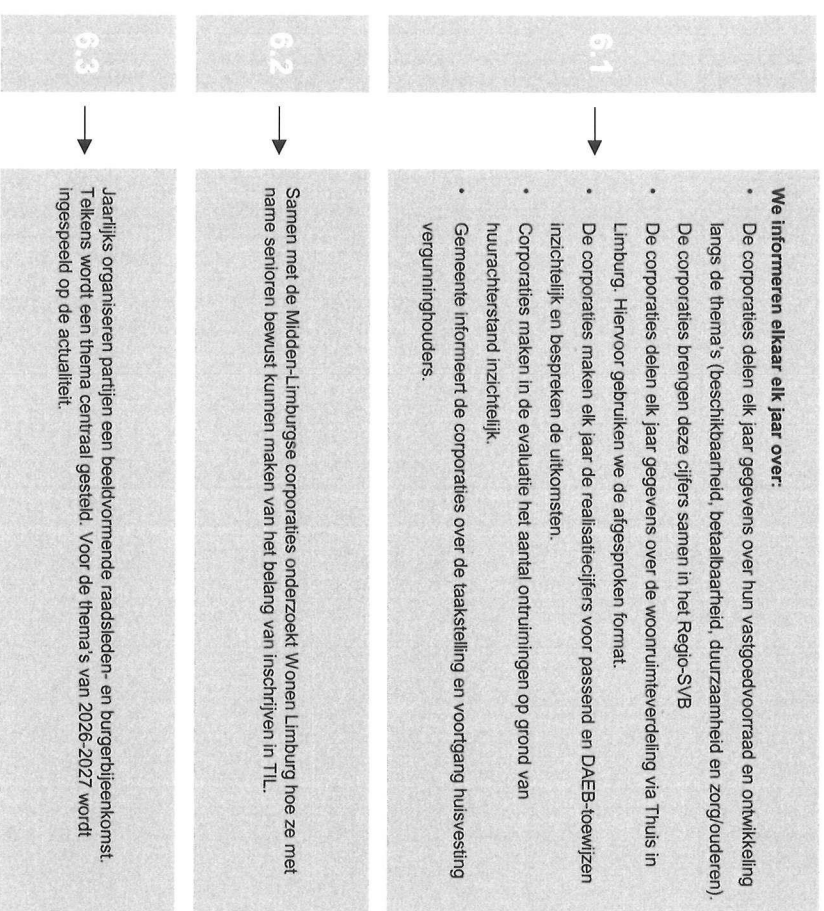
Gemeente Roerdalen, Wonen Limburg en andere maatschappelijke partners in Roerdalen werken in 2026-2027 samen aan de leefbaarheid en integratie van de bewoners van de tijdelijke woningen.

Gemeente Wonen Limburg

Middelen beschikbaar uit leefbaarheids fonds

Samenwerking

en informatie uitwisseling



Vervolg afspraken samenwerking en informatie uitwisseling



6.4

Gemeente, corporatie en huurdersbelangenvereniging brengen onderlinge informatiebehoeften in beeld voor het verbeteren en versterken van de onderlinge samenwerking.

Wonen Limburg
Gemeente
Huurdersbelangenvereniging

6.5

Gemeente, corporaties en HBV's starten in 2026 een onderzoek naar kansen en mogelijkheden van de verschillende doelgroepen die zijn aangewezen op het (sociale) woningaanbod van corporaties.
Naast reguliere woningzoekenden die kunnen worden ingedeeld op basis van leeftijd, huishoudsamenstelling en inkomen, richten we ons ook op bijzondere doelgroepen zoals mensen met zorgbehoefte en statushouders, ook onderzoeken we of mensen met een vitaal beroep voldoende slaagkansen hebben.
Op basis van dit onderzoek worden doelstellingen geformuleerd die vervolgens worden opgenomen in de woonzorgvisie.

Wonen Limburg
Gemeente
Huurdersbelangenvereniging

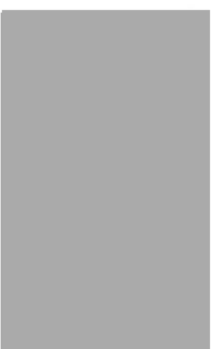
Ondertekening

- Over de voornoemde prestatieafspraken hebben partijen d. d. 16-12-2025 te gemeente Roerdalen overeenstemming bereikt..



 **gemeente roerdalen**

Roland Slangen,
Wethouder



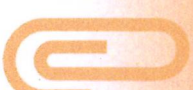
 **wonen limburg**

Rufa Lieben-Van Kan,
Bestuurder



 **SHMR**
Stichting Huurwoningaanpak Maastricht & Beek

Wim van Kruchten,
Voorzitter



Toelichting op realisatie van transitiestrategieën (thema Beschikbaarheid en Vastgoedtransitie)

Nieuwbouw	Genoemd zijn de nieuwbouwprojecten waarvan de bouw naar verwachting in de betreffende jaarschijf start of wordt opgeleverd.
Renovatie	Genoemd zijn renovatieprojecten waarvan de uitvoering naar verwachting in de betreffende jaarschijf start of wordt opgeleverd. Het gaat om voorgenomen renovatie(s). Over renovatieprojecten wordt vooraf overleg gevoerd met bewoners en huurdersorganisaties en wordt pas in uitvoering genomen nadat er voldoende overeenstemming met de bewoners is. De status "Renovatie" is gebonden aan wettelijke voorwaarden. De daadwerkelijke uitvoering van de in deze tabel benoemde projecten krijgt invulling na feitelijke opname van uit te voeren werkzaamheden. Aan het in deze tabel genoemde label Renovatie kan daarom op voorhand geen rechten worden ontleend.
Sloop	Genoemd zijn voorgenomen slooppannen. Een definitief sloopbesluit wordt genomen ná overleg met bewoners en huurdersorganisaties. Alsdan wordt ook het sociaal plan van toepassing. Daadwerkelijke sloop wordt uitgevoerd nadat planvorming en RO-procedure voor de voorgenomen nieuwbouwontwikkeling genoegzaam is afgerond.
Verkoop	Genoemde aantallen te verkopen woningen betreffen een indicatieve prognose van het in de betreffende jaarschijf verwacht aantal te verkopen woningen in het DAEB-segment. Het werkelijk aantal te verkopen woningen is o.a. afhankelijk van vrijkomend aanbod en marktvraag. Het aantal verwacht te verkopen woningen is onderdeel van een concreet brede verkoopdoelstelling en kan in de realisatie in aantal per gemeente afwijken.
Aankoop	Genoemd aantal aan te kopen woningen betreft een indicatieve prognose van het in de betreffende jaarschijf verwacht aantal aan te kopen woningen. De aankoop van woningen is gericht op de realisatie van overeengekomen (gezamenlijke) aankoopprojecten op basis van maatschappelijke doelstellingen. Het werkelijk aantal aan te kopen woningen is mede afhankelijk van vrijkomend aanbod en markttortwikkelingen.
Onderzoek	Genoemd zijn het aantal woningen waarvoor in het prestatiejaar onderzoek plaats vindt naar de toekomstige transitiestrategie. Dit kan ook onderzoek zijn naar een integrale buurt- of wijk aanpak. Nadat onderzoek is afgerond wordt een definitieve transitiestrategie aan het complex toegekend (Sloop-nieuwbouw, renovatie, onderhoud-doorexplorieren, verkoop etc.)

Toelichting op gebruikte afkortingen voor woningtypologie (thema Beschikbaarheid):

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

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

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

DAEB-toewijzen:	tenminste 80 % van alle (op)nieuw te verhuren woningen met een huurprijs onder de liberaliseringsgrens (DAEB-segment) moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de eerste DAEB-inkomensgrens, maximaal 10% aan huishoudens met een inkomen boven de 2e DAEB-inkomensgrens.
Passend Toewijzen	Van alle toewijzingen aan huishoudens met een huuroeslaggerechtigd inkomen, moet bij tenminste 95% van verhuuringen een woning zijn toegewezen met een huurprijs onder de voor het betreffende huishouden geldende afloppingsgrens.

Bijlage vervolg

Toelichting corporatievoorraad naar huurprijsklassen en indicatie doelgroepen (bedragen per 01-01-2025) (thema's beschikbaarheid en betaalbaarheid)

Huurprijscategorie	Toelichting huurprijscategorie	Indicatie Doelgroep
Goedkope sociale huur	Netto huur tot kwaliteitskortingsgrens (€ 477,20)	Jongeren 18 tot 23 jaar en laagste inkomens
Betaalbare sociale huur 1	Van kwaliteitskortingsgrens tot eerste aftoppingsgrens (€ 682,96)	1- en 2 persoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
Betaalbare sociale huur 2	Van eerste aftoppingsgrens tot tweede aftoppingsgrens (€ 731,93)	3- en meerpersoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
Dure sociale huur	Van tweede aftoppingsgrens tot huurtoeslaggrens (DAEB) (€ 900,07)	Inkomen met huurtoeslaggrens / DAEB-huurgrens
Middenhuur (gereguleerd)	Van DAEB-huurgrens tot liberalisatiegrens (> € 900,07 tot € 1184,82)	Inkomen boven huurtoeslaggrens / DAEB-huurgrens
Vrije sector (geliberaliseerd)	Boven liberalisatiegrens (> € 1184,82)	

Wettelijke inkomensgrenzen doelgroep van beleid per 01-01-2025 (thema Betaalbaarheid):

Huurtoeslaggerechtigd inkomen:	1-persoons huishouden max. € 28.375 en 2- en meerpersoons huishouden max. € 38.500 (AOW > € 37.350)
DAEB-inkomensgrens:	1-persoons huishouden max. € 49.699 en 2- en meerpersoonshuishouden max. € 54.841

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

Nieuwbouw BENG en NOM	Een nieuw te bouwen woningen voldoet (volgens bouwbesluit) tenminste aan de eisen van een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). Een Nul Op de Meter woning (NOM) produceert over het hele jaar ten minste net zoveel energie als er verbruikt wordt en is daarmee energieneutraal.
------------------------------	--

Verbeteren van Energielabel	Met sloop onttrekken we woningen met een slechte energetische kwaliteit aan de woningvoorraad. Hiervoor bouwen we Bijna Energie Neutrale (BENG) woningen of Nul Op de Meter (NOM) woningen terug. De energetische verbetering drukken we uit in labelstappen. Bijv.: Met het slopen van een woning met label F en nieuwbouw van een BENG-woning (label A en hoger), realiseren we voor die woning een verbetering van 5 labelstappen. Bij renovatie verbeteren we het huidige label van een woning (door o.a. schilisolatie en installatieverbetering), naar een hoger energielabel. Voorbeeld: Bij verbetering van een woning met label F naar label B realiseren we 4 labelstappen. Op termijn willen we helemaal géén woningen met energielabels E, F of G meer. De in de afspraak genoemde labelstappen zijn een inschatting. Naast labelverbetering bij renovatie verbeteren we ook de energetische kwaliteit van woningen bij regulier planmatig onderhoud. Te behalen labelstappen bij onderhoud zijn vooraf moeilijk te bepalen.
------------------------------------	---

Gasloze woningen	De rijksoverheid heeft als doel gesteld dat Nederland in 2050 gasloos is. Corporaties fungeren als startmotor bij de transitie van gas naar andere warmtebronnen in woningen. Afspraak met AEDES is dat corporaties in 2022 100.000 sociale huurwoningen gasloos maken.
-------------------------	---

PV-panelen	We plaatsen PV-panelen op onze woningen. Hiermee wekken we hernieuwbare energie op. Het plaatsen van PV-panelen doen we bij nieuwbouw, renovatie, planmatig onderhoud of op verzoek van de huurder. PV-panelen worden op individuele woningen of complexgewijs aangebracht.
-------------------	---

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

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

Voorgenomen wijziging Woningwet:

De Woningwet is geëvalueerd. Op basis hiervan zijn per 01-01-2021 een aantal wijzigingen in de Woningwet doorgevoerd. Deze wijzigingen raken ook deze prestatieafspraken en de mogelijkheden die wij hebben om invulling te geven aan de volkshuisvestelijke opgaven. Daar waar de wijzigingen ons meer of nieuwe ruimte geven om uitvoering te geven aan de hier gemaakte afspraken, zullen we de mogelijkheden daartoe bespreken en waar gewenst inzetten. Waar de aangepaste wetgeving tot belemmeringen leidt bespreken we de gevolgen voor de uitvoering van deze afspraken. In de jaarschijf voor 2022 en daarop volgende jaren verhalen we de dan definitieve wetswijzigingen waar nodig en gewenst in concrete prestatieafspraken.

Betaalbaarheid

- Betaalbaarheid wordt benaderd vanuit het woonlastenperspectief. Duurzaamheid houdt daarom direct verband met mogelijke woonlastenreductie. Duurzaamheid gaat primair uit van het terugdringen van het energieverbruik van bewoners, en daarmee het terugdringen van vaste lasten. Door bijvoorbeeld de woning te isoleren en betere voorlichting te geven aan bewoners. Duurzaamheidsmaatregelen worden uitgevoerd door Wonen Limburg en leiden niet tot directe huurverhogingen
- Om tijdig betalingsproblemen te voorkomen voert de woningcorporatie een actief incasso-beleid. De corporatie en gemeente voeren regelmatig overleg en hebben en werkwijze afgesproken met betrekking tot huisuitzettingen en het voorkomen daarvan.
- Huurdersorganisaties zetten zich actief in om hun achterban te informeren over, en te ondersteunen bij de mogelijkheden die huurders hebben om de betaalbaarheid positief te beïnvloeden..

Leefbaarheid

- Het maximumbedrag dat corporaties per woning per jaar aan leefbaarheid mogen besteden komt te vervallen. In de prestatieafspraken hoeven leefbaarheidsactiviteiten niet meer vastgelegd te worden om ze uit te kunnen voeren. Corporaties kunnen leefbaarheidsuitgaven alleen doen voor de wettelijk toegestane leefbaarheidsactiviteiten.
- Corporaties krijgen meer mogelijkheden om bij te dragen aan activiteiten gericht op ontmoeting.

Duurzaamheid

- Gezien de startnotorrol van corporaties in de verduurzaming mag de Woningwet corporaties hierin niet onnodig belemmeren. Corporaties mogen maatregelen aan hun gebouwen en gronden treffen die de energetische kwaliteit verbeteren, waaronder installaties die energie opwekken.
- Energieopwekinstallaties hoeven geen directe verbinding naar de individuele meter van de huurder meer te hebben. Corporaties mogen energie direct terugleveren aan het net en opbrengsten verrekenen met bewoners of inzetten voor de volkshuisvesting.
- Corporaties mogen deelnemen aan energiecoöperaties, mits ze eigen vastgoed inbrengen.
- Corporaties krijgen meer ruimte om particuliere woninggegevens te ontcijferen bij renovatie/verduurzaming van gespikkeld bezit.
- Per 01-01-2020 geldt de nieuwe NTA8800 als norm voor het vaststellen van de energielabels. Een eerste doorrekening wijst uit dat op basis van deze nieuwe norm de energielabels gemiddeld lager worden vastgesteld dan nu het geval is. Dit heeft gevolgen voor het behalen van de beoogde doelen.

Proces prestatieafspraken

- Het vooroverleg tussen woningcorporatie en huurdersorganisatie over het activiteitenoverzicht (het bod), wordt vervangen door een (bestuurlijk) overleg tussen gemeente, huurdersorganisatie(s) en woningcorporatie(s) over de volkshuisvestelijke opgaven voor opvolgend jaar. De corporaties nemen in het begin van elk jaar (en voor 01 april) initiatief om gemeente en huurdersorganisaties uit te nodigen om met elkaar in gesprek te gaan. Tegelijk kan in het gesprek teruggekeken worden op de realisatie van de afspraken van voorgaand jaar en uitvoeringsafspraken over de realisatie van de lopende prestatieafspraken.
- Uit het overleg kan ook blijken dat partijen tevreden zijn met de lopende (meerjarige) afspraken en dat nieuwe afspraken niet nodig zijn. In dit overleg kunnen partijen ook overeenkomen om af te wijken van de datum van 01 juli voor het delen van het overzicht van voorgenomen activiteiten door de corporatie. Wordt hierover geen afspraak gemaakt, dan blijft 01 juli van toepassing.
- Het recht van de huurdersorganisatie(s) om advies uit te brengen op het overzicht van voorgenomen activiteiten van de corporatie komt te vervallen. Dit wordt aangepast in de Wet op het Overleg Huurder-Verhuurder.
- Corporaties hoeven de getekende prestatieafspraken niet meer aan de Autoriteit Woningcorporaties te sturen maar publiceren deze via elektronische weg. Het ligt voor de hand de prestatieafspraken op hun website te plaatsen.