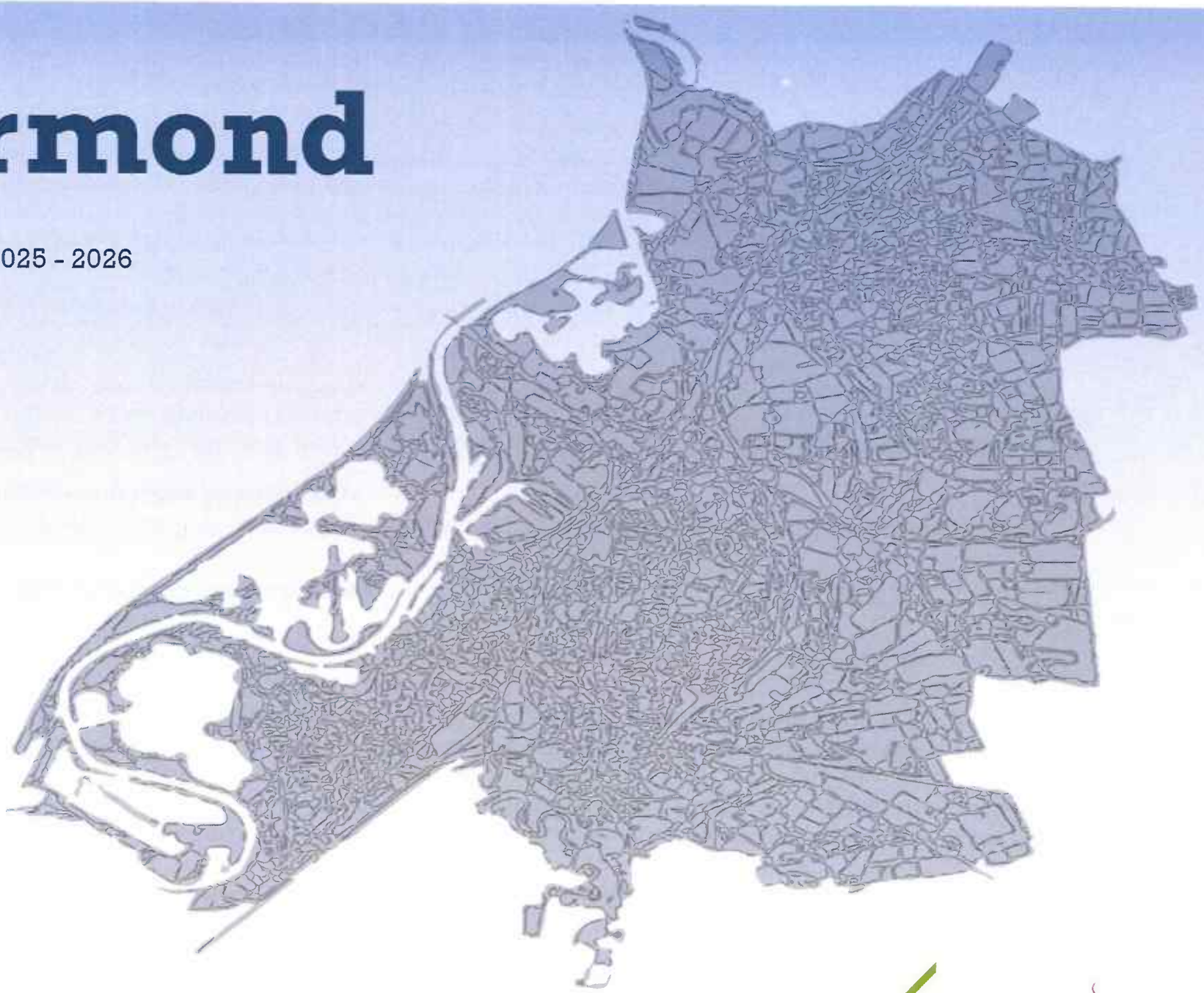
Roermond

Prestatieafspraken 2025 - 2026



nester daar ben je thuis

WONEN ZUID

wonen limburg

gemeente Roermond

HWZ Huurdersraad Wonen Zuid Op het Zuiden

HBRES

SHMR stichting huurdersbelangen Maas & Roer

Inleiding en leeswijzer

In deze prestatieafspraken benoemen we welke resultaten we in 2025-2026 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 et cetera). Daarnaast is er ruimte voor nieuw beleid dat inspeelt op actuele ontwikkelingen en opgaven. We formuleren afspraken zoveel mogelijk SMART. We spreken af wat we in de betreffende 2 jaar kunnen realiseren en we zorgen daarbij voor capaciteit en middelen. Gedurende de periode zien we middels tussentijdse monitoring 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.

Per thema benoemen we activiteiten op 3 niveaus:

1. **Gezamenlijke speerpunten:** Deze worden benoemd in de inleidende tekst boven de prestatieafspraken en geven onze langere termijn doelstellingen weer.
2. **Prestatieafspraken:** Hier vermelden we welke bijdrage elke partij concreet gaat leveren aan en aansluitend bij de opgaven en doelen uit de Nationale Prestatieafspraken, provinciale woondeals en lokaal beleid, én waarvoor we (medewerking van) tenminste één andere partij nodig hebben om ze te realiseren. Afspraken op basis van wederkerigheid dus.
3. **Prestaties ter kennisgeving in de bijlage:** naast activiteiten waar we elkaar direct nodig hebben of die nieuw zijn/ extra focus krijgen, werken individuele partijen ook aan eigen en reeds lopende activiteiten. Initiatieven en ontwikkelingen die belangrijk zijn en bijdragen aan de doelen rond de vijf centrale thema's, maar waarbij geen sprake is van noodzaak tot samenwerking en/of iets nieuws/ extra focus voor deze prestatieafspraken periode. Ze zijn wél vermeldenswaardig, zodat partners kennis kunnen nemen van de ontwikkelingen en initiatieven en desgewenst aan kunnen haken of over kunnen nemen.

Inhoudsopgave

Legenda **p. 4**

Infographic samenvatting 2025-2026 **p. 5**

Prestatieafspraken per thema:
1. Beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie **p. 6**
2. Betaalbaarheid p. 12
3. Duurzaamheid p. 14
4. Wonen, welzijn en Zorg p. 15
5. Leefbaarheid en integrale veiligheid p. 17
6. Organisatie, Samenwerking en informatie-uitwisseling p. 19

Ondertekening **p. 21**

Bijlagen:
- Bijlage 1: voorlopig actieplan huisvesting jongeren **p. 22**
- Bijlage 2: prestaties corporaties en gemeente 2025-2026 p. 23
- Bijlage 3: onderzoeksprojecten p. 25
- Bijlage 4: Prognose voorraadontwikkeling sociale huur 2023-2030 p. 27
- Definities p. 28

Legenda

Locatie/projectnaam

Toegankelijkheid

Verantwoordelijke(n)

Aantal woningen

Huurprijsklasse

Monitoring

Type woningen

Welke afspraak

Ondertekening

Monitoring:

Gereed

In uitvoering

Stagneert

Wonen in:

Gemeente Roermond 2025-2026

286 nieuwbouw oplevering

82 nieuwbouw start / in uitvoering

181 sloop

Duurzaamheid

- **Verbeteren Energie labels**
- **Geen E F G Labels meer voor 2028**
- **Beleid op klimaatadaptatie**

155 woningen Renovatie

Betaalbaarheid

Max **4,5%** huursomstijging
Gematigd huurbeleid

Inzet op **preventie van armoede en schulden**

Evaluatie voorzieningenwijzer

Extra aandacht voor jongeren op de woningmarkt; voorlopig **maatregelenpakket jongeren huisvesting**

Mix en spreiding

We zetten in op de **'magische mix'** en een betere **spreiding** van sociale huurwoningen in Roermond

Wonen en Zorg

Groei van **129 BAT 3 en 4** woningen (geschikt voor rolstoel en verpleegzorg)

We werken samen aan de uitvoering **actieagenda 'Visie 'Wonen, welzijn en zorg'**

Inzicht in ontwikkeling

We delen jaarlijks data over de **woningmarkt, wijk en buurten**

Samen **monitoren** we de **woonruimteverdeling** en vertalen dit naar gezamenlijke ambities

Leefbaarheid

Gebiedsgericht samenwerken ter **voorkoming van woonoverlast en afvaldumping**.

We werken samen aan **wijkagenda's** in het **wijken- en kernenbeleid**

1 Beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie

Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties werken samen aan de beschikbaarheid van passende en betaalbare woningen. Samen zorgen we ervoor 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 spreken met elkaar af dat we streven naar een groei van circa 50 sociale huurwoningen per jaar.

De actieve zoekduur van woningzoekenden is opgelopen van 20 maanden in 2020 naar gemiddeld 25 maanden in 2024. Met het toevoegen van de juiste woningen en bevorderen van de doorstroming proberen we te voorkomen dat de zoekduur verder stijgt. Daarbij is er extra aandacht voor doelgroepen met een bovengemiddelde zoekduur, zoals gezinnen en jongeren. Jaarlijks monitoren we vraag, aanbod en de zoekduur op basis van jaarrapportages van Thuis in Limburg. Zo nodig sturen we bij.

Partijen zijn het er over eens dat de spreiding van sociale huur over de wijken in grote mate ongelijk is. Partijen zetten zich in om te komen tot een gelijkmatigere verdeling van sociale huur over wijken en het realiseren van de magic mix. De gemeente neemt hier regie op en stuurt actief bij waar wenselijk en mogelijk. We volgen met elkaar hoe de wet Versterking Regie op Volkshuisvesting wordt ingevuld en wat dit betekent voor Roermond.

Deze prestatieafspraken bevatten overzichten van de projecten waarvan de bouw in 2025-2026 start of naar verwachting wordt opgeleverd. Planning voor realisatie is mede afhankelijk van de te doorlopen RO-procedures, vergunningentraject en bewonersparticipatie. Ook moet er sprake zijn van een financieel haalbaar project dat tevens voldoet aan de te stellen kwaliteitseisen.

1.1 Sloop in 2025-2026

Donderberg, 30 woningen (delen van Donderbergweg, Lunastraat en Venusstraat)	30 woningen	30 Grondgebonden gezins	30 BAT 0	30 Betaalbaar 2	Wonen Zuid Start sloop 2025	*Monitor invullen lopende het jaar*
Donderberg, 72 woningen (delen van Neptunusstraat, Marsstraat, Plutolaan, Plutolaan, Neptunusstraat)	72 woningen	72 Grondgebonden gezins	72 BAT 0	72 Duur	Wonen Zuid Start sloop 2026	*Monitor invullen lopende het jaar*
Borneostraat e.o. (De Kemp)	79 woningen	61 Grondgebonden gezins 18 beneden- en bovenwoningen	9 BAT 1 70 BAT 0	22 Goedkoop 45 Betaalbaar 1 12 Betaalbaar 2	Wonen Zuid Start sloop april 2025 (fase 2) en februari 2026 (fase 3)	*Monitor invullen lopende het jaar*
Totaal	**181**					

1.2 Renovatie in 2025-2026

ABC-buurt e.o. (De Kemp)	122 woningen	118 Grondgebonden gezins 4 Gestapeld zonder lift	119 BAT 0 2 BAT 1 1 BAT 4	3 Goedkoop 100 Betaalbaar 1 15 Betaalbaar 2 4 Duur	Wonen Zuid Einde project oktober 2025	*Monitor invullen lopende het jaar*
Tegelarijeveld, drive-in woningen, Sch. Hillenstraat e.o.	33 woningen	33 Grondgebonden gezins	33 BAT 0 Drempels en trappen	29 Betaalbaar 1 (huidig) 2 Betaalbaar 2 2 Duur	Wonen Zuid Start maart 2025	*Monitor invullen lopende het jaar*

1.3 Nieuwbouw oplevering in 2025-2026

Donderberg, 32 woningen Sterrenberg tpv sloop 30 woningen Lunastraat e.o.	32 woningen	32 Grondgebonden gezins	32 BAT 0	32 Duur	Wonen Zuid Start bouw 2025	*Monitor invullen lopende het jaar*
Nieuwbouw Borneostraat e.o. (De Kemp)	116 woningen	33 Grondgebonden gelijkvloers 83 grondgebonden gezins	83 BAT 0 33 BAT 4	46 Betaalbaar 1 34 Betaalbaar 2 36 Duur	Wonen Zuid Oplevering fase 1 t/m 3 in 2025 en 2026	*Monitor invullen lopende het jaar*
Vrijveld, Willem Bayerstraat	50 woningen	50 Gestapeld met lift	50 BAT 4	50 Duur	Wonen Zuid Start 2025	*Monitor invullen lopende het jaar*
Donderhof	16 woningen (+ 30 zorgwoningen)	16 appartementen met lift (+ 30 zorgplaatsen)	16 BAT 3 30 BAT 4 (zorg)	46 Betaalbaar 2	Wonen Limburg Oplevering 2025	*Monitor invullen lopende het jaar*
Totaal (excl zorgwoningen)	**286**					

1.4 Nieuwbouw start / in uitvoering 2025-2026

Centrum Swalmen, Jan Linders locatie	10 woningen	10 Meergezinswoning	10 BAT 3	10 DAEB	Nester Start Q4 2026	*Monitor invullen lopende het jaar*
Donderberg, 72 woningen Sterrenberg (stap 1 150 Sterrenberg) Neptunusstraat, Marsstraat, Plutolaan, Plutolaan, Neptunusstraat	72 woningen	12 Grondgebonden gelijkvloers 35 Grondgebonden gezins 25 Gestapeld met lift	35 BAT 0 37 BAT 4	72 Duur	Wonen Zuid Start bouw 2026	*Monitor invullen lopende het jaar*
Totaal (excl zorgwoningen)	**82**					

1.5 Verkoop, aankoop i.r.t. voorraadontwikkeling 2025-2026

Voorraadontwikkeling, verkoop en aankoop
Groei van de sociale huurvoorraad is één van de speerpunten uit de prestatieafspraken. We spreken de ambitie af voor een groei van minimaal 400 sociale huurwoningen in de periode 2023 t/m 2030 (circa 50 per jaar). Het aantal woningen dat gesloopt of verkocht wordt moet daarom in een gezonde verhouding staan met de toevoegingen aan de voorraad. Corporaties hebben om die reden de afgelopen jaren al een terughoudend verkoopbeleid gevoerd. In de periode 2025-2026 zijn op dit moment nog onvoldoende harde plannen om de gewenste groei van 100 sociale huurwoningen te kunnen realiseren. Dat leidt opnieuw tot de oproep van de gemeente om het aantal verkopen te minimaliseren. In wijken met minder dan 30% sociale huur vinden partijen verkoop niet wenselijk.

Tegelijkertijd heeft verkoop ook een functie en is deze voor corporaties soms nodig om aan alle (met name ook landelijke duurzaamheids-) eisen te kunnen voldoen. Naast investeringscapaciteit zorgt verkoop voor aanbod in het sociale koopsegment, waar een grote vraag naar is en draagt het bij aan meer differentiatie in wijken. De corporaties mogen woningen verkopen zonder toestemming van de gemeente of Autoriteit Woningcorporaties, wanneer het verkoop aan zittende huurders en/of huurders van sociale huurwoningen betreft. Daarnaast zijn de begrotingen van corporaties voor 2025, waarin verkoopopbrengsten zijn opgenomen, al vastgesteld. Voor de begrotingsronde 2026 en verder is er wel ruimte om de verkoopportefeuille kritisch tegen het licht te houden.

Partijen zijn het erover eens dat verkoop in gezonde verhouding moet staan met de toevoegingen aan de voorraad. In bijlage 4 wordt een prognose met scenario's weergegeven van de ontwikkeling van de sociale huurvoorraad. Partijen monitoren de voortgang en stellen de prognose bij indien nodig. Indien blijkt dat de prognose te weinig perspectief op groei van de voorraad biedt, gaan partijen het gesprek aan over verdere reductie van het aantal verkopen.

Corporaties hebben de volgende verkoopaantallen en aankoop aantallen geprognotiseerd voor 2025-2026:

Verkoop
Wonen Zuid: maximaal 10
Nester: circa 9
Wonen Limburg: geen

Aankoop
Wonen Zuid: 5
Nester: 1
Wonen Limburg: geen

Partijen melden (dreigende) overschrijding van bovengenoemde verkoopaantallen.

Monitor invullen lopende het jaar

1.6 Overige afspraken beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie

1.6.1	De woningcorporaties verhuren hun woningen via het gezamenlijke provinciale woonruimtebemiddelingsmodel Thuis in Limburg. Op basis van een gemiddelde mutatiegraad van 8% verwachten wij in 2025 en 2026 gemiddeld per jaar circa 550 woningen opnieuw te verhuren. Dit is exclusief de op te leveren nieuwbouwwoningen. Over de woonruimtebemiddeling stellen de corporaties elk jaar een rapport op dat inzicht geeft in de vraag van verschillende doelgroepen en de match met het (vrijkomend) aanbod van passende woningen.	**Corporaties**	*Monitor invullen lopende het jaar*
1.6.2	In verband met de gewenste groei van het aantal sociale huurwoningen in Roermond, streven de partijen in de periode 2025 en 2026 naar een netto groei van +100 huurwoningen. Partijen sturen op een positief saldo van het aantal sloop, nieuwbouw, aan- en verkoop en monitoren jaarlijks de ontwikkeling van de woningvoorraad. Zie bijlage 4 voor een prognose van de ontwikkeling van de sociale huurvoorraad, afhankelijk van de realisatiegraad van alle harde en zachte plannen.	**Corporaties** Gemeente	*Monitor invullen lopende het jaar*
1.6.3	Het project 'samen versnellen' tussen Wonen Zuid (trekker), Gemeente, Wonen Limburg en Nester wordt in 2025 gecontinueerd. Het beoogd resultaat van deze projectsamenwerking is het verkorten van het planontwikkelingsproces, o.a. door scherpe kaders aan de voorkant en parallel te plannen. Dit biedt bovendien meer mogelijkheden voor toepassing conceptbouw. Een werkgroep voert frequent overleg om samenwerkingen en processen beter op elkaar af te stemmen. Als pilotproject wordt gekozen voor het project Onze Lieve Vrouweveld. Het afstemmen van capaciteit en knelpunten vindt ook via die samenwerking plaats, en niet meer in een apart afstemmingsoverleg.	**Corporaties** Gemeente	*Monitor invullen lopende het jaar*
1.6.4	Partijen zetten zich gezamenlijk in voor uitbreiding van de sociale huurvoorraad, met daarbij een goede spreiding over wijken. De gemeente onderneemt hierin een aantal acties om ervoor te zorgen dat de posities van de corporaties versterkt worden, om daarmee beter aan de opgaven te kunnen werken. Denk hierbij aan: • In nieuwe plannen, waaronder de plannen voortkomend uit de quick-scan, wordt in 2025-2026 in buurten waar het aandeel sociale huur laag is, een groter aandeel sociale huur opgenomen. • In 2025 onderzoekt de gemeente op basis van landelijke voorbeelden welke juridische afspraken gemaakt kunnen worden om corporaties te benoemen als preferente partner in de realisatie van sociale huur. Wonen Limburg heeft hier in andere gemeenten ervaring mee en deelt deze kennis. • Binnen het Didam arrest is het mogelijk om gronden feitelijk aan de lokale woningcorporaties te verkopen, indien de gemeente voor een bepaalde locatie sociale voorraad wenst. Het is van belang deze wel aan alle lokale woningcorporaties aan te bieden, waarbij er wordt gestreefd naar evenwichtige verdeling tussen corporaties. In geval van uitvragen door de gemeente in het kader van het Didam-arrest aan de woningcorporaties Nester, Wonen Limburg en Wonen Zuid zijn de corporaties de volgende afspraak overeengekomen: de aangeboden onderzoeks-, ontwikkel- en/of realisatielocatie wordt, in goed overleg tussen de corporaties, door één van de corporaties opgepakt. Hierbij is rekening gehouden met de onderlinge bestaande portefeuilles en capaciteit. Per uitvraag stellen de corporaties middels een gezamenlijke reactie de gemeente op de hoogte van welke corporatie de onderzoeks-, ontwikkel- en/of realisatielocatie verder afzonderlijk zal oppakken.	**Gemeente** Corporaties	*Monitor invullen lopende het jaar*

1.6 Overige afspraken beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie (vervolg)

1.6.5	De gemeente Roermond werkt aan een nieuw grondbeleid dat in 2025 wordt opgeleverd. Hierbij wordt rekening gehouden met knelpunten die in het huidige beleid worden ervaren en de input die corporaties in 2024 hebben gegeven voor het nieuwe beleid. Het hanteren van een 'sociale grondprijs' is van groot belang voor het betaalbaar en haalbaar maken van nieuwbouw- en herontwikkelingsprojecten. Corporaties krijgen gelegenheid om te reageren op de voor hen relevante passages uit de concept versie, voordat het nieuwe beleid ter besluitvorming wordt voorgelegd.	**Gemeente** Corporaties	*Monitor invullen lopende het jaar*
1.6.6	In 2024 hebben gemeente en corporaties in het kader van de prestatieafspraken onderzocht 'Wat zijn de woonwensen en -behoeften van jongeren van 18 t/m 27 jaar die in de gemeente Roermond (willen) wonen en welke mogelijke knelpunten ervaren zij bij het vinden van geschikte woonruimte?'. In bijlage 1 is een voorlopig maatregelenpakket uitgewerkt, welke in 2025 verder uitgewerkt zal worden tot een definitief maatregelenpakket. Dit voorlopig maatregelenpakket maakt integraal onderdeel uit van de prestatieafspraken 2025-2026, maar is vanwege de hoeveelheid tekst naar de bijlagen van dit document verplaatst. In het voorlopig maatregelenpakket zitten enkele concrete acties die in 2025/2026 dienen te worden uitgevoerd. Eind 2026 evalueren partijen of het gewenste effect is bereikt of er vervolgafspraken nodig zijn voor de Prestatieafspraken 2027/2028.	**Corporaties** **Gemeente**	*Monitor invullen lopende het jaar*
1.6.7	Momenteel wordt de door de raad vastgestelde 'Nota Beeldkwaliteit 2015' geactualiseerd. In deze nota staan 'welstandscriteria'. Deze criteria hebben betrekking op het uiterlijk van bouwwerken (de architectuur, materialen, kleuren, versieringen e.d.). Bij een bouwaanvraag wordt door de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (de AOK) getoetst of aan de welstandscriteria wordt voldaan. De AOK verstrekt advies aan het college. Naast de 'Nota Beeldkwaliteit 2015' wordt ook de huidige werkwijze geëvalueerd. Stakeholders zijn uitgenodigd om input te leveren en kunnen reageren op de concept nota die naar verwachting medio 2025 voor inspraak zal worden vrijgegeven. De raad zal voordat de nota wordt vastgesteld worden geïnformeerd over de zienswijzen die tijdens de inspraakprocedure mondeling of schriftelijk naar voren zijn gebracht.	**Gemeente** Corporaties	*Monitor invullen lopende het jaar*

2 Betaalbaarheid

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

Bij betaalbaarheid spelen de Nationale Prestatieafspraken een grote rol. Omdat deze al nationaal zijn vastgelegd, wordt hier een beperkt aantal afspraken lokaal opgenomen. Voor aanvullende prestaties zie bijlage 2.

2 Prestatieafspraken betaalbaarheid			
2.1	De corporaties volgen de afspraken die zijn vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken. Dit betreft onder andere een maximale huursomstijging van 4,5% voor 2025. Tevens is in de Nationale Prestatieafspraken afgesproken dat vanaf 2026 voor de maximale jaarlijkse huursomstijging een driejaars gemiddelde van de inflatie wordt gehanteerd. Definitieve percentages worden pas vastgesteld na advisering van de huurdersorganisaties. Nester past inkomensafhankelijke huurverhoging toe, dit conform de regels vanuit de wetgeving: huurders met een hoog (midden)inkomen in een sociale huurwoning ontvangen een hogere huurverhoging. Daarmee kunnen we aan huishoudens met een hoger (midden)inkomen sneller een huur vragen die beter past bij de kwaliteit van de woning. Dit is belangrijk om goed te kunnen blijven investeren in nieuwbouw en verduurzaming en om huren voor huishoudens met een lager (midden)inkomen betaalbaar te houden.	**Corporaties** **Huurdersorganisaties** Gemeente	*Monitor invullen lopende het jaar*
2.2	Corporaties zetten zich in voor een gematigd huurbeleid en maken binnen de wettelijke kaders (Huurbrief Minister) keuzes om hun beleid verder in te vullen. Dit wordt met de huurdersorganisaties overlegd welke in de positie zijn daarover advies uit te brengen (Wohv). In het derde kwartaal brengen corporaties en huurdersorganisaties ten behoeve van de evaluatie 2025 rapport uit welke maatregelen vanuit het huurbeleid zijn genomen en welke consequenties dit heeft voor de betaalbaarheid.	**Corporaties** **Huurdersorganisaties**	*Monitor invullen lopende het jaar*

2 Prestatieafspraken betaalbaarheid (vervolg)

2.3	De gemeente zet zich in voor preventie van armoede en schulden. Dit doet zij op allerlei manieren. Dan gaat het bijvoorbeeld om kwijtschelding van gemeentelijke belastingen of concrete ondersteuning, maar ook de gezamenlijke inzet van de voorzieningenwijzer. Er is meer winst te behalen door intensiever samen te werken op dit thema. In 2025 gaan partijen in gesprek om een aantal concrete afspraken voor samenwerking te maken. Denk bijvoorbeeld aan ideeën zoals het beschikbaar stellen van een ruimte aan de sociaal boekhouder, het inzetten van de communicatiekanalen van de corporaties voor informatievoorziening en in uitzonderlijke gevallen gezamenlijke huisbezoeken in het kader van vroegsignalering.	**Gemeente** **Corporaties** Huurdersorganisaties	*Monitor invullen lopende het jaar*
2.4	De afspraak om drie jaar de voorzieningenwijzer in te zetten loopt af na 2025. Partijen evalueren de resultaten van de inzet van de voorzieningenwijzer in 2023 en 2024 en gaan in de 1e helft van 2025 met elkaar in gesprek over eventuele voortzetting van de voorzieningenwijzer. Voor het jaar 2025 wordt er door partijen gezamenlijk, binnen bestaande communicatiekanalen en mogelijkheden, extra ingezet op het nogmaals bekend maken van deze voorziening.	**Gemeente** **Corporaties** Huurdersorganisaties	*Monitor invullen lopende het jaar*
2.5	Corporaties sluiten aan bij de wettelijke toewijzingsnormen. Voor 2025 betekent dit dat corporaties de maximaal wettelijk mogelijke bandbreedte willen behouden om ten minste 85% van de vrijkomende woningen aan de primaire doelgroep te verhuren en dus maximaal 15% van de vrijkomende woningen verhuurd kunnen worden aan woningzoekenden afkomstig uit de secundaire doelgroep en hogere inkomens. In 2025 gaan gemeente corporaties en huurdersorganisaties gezamenlijk het gesprek aan om voor de gemeente Roermond te kijken hoe en waarvoor de uitbreiding van 7,5% naar 15% op dit moment binnen de gemeente gebruikt wordt en welke (gewenste) ontwikkelingen richting de toekomst (zoals doorstroming, wonen en zorg, 'magic mix', kansen voor bewoners uit eigen kern) hierop van invloed zijn. Indien het gesprek hiertoe aanleiding geeft, wordt de afspraak over de wettelijke toewijzingsnormen in de uitvoering bijgesteld en vastgelegd in de prestatieafspraken 2027-2028.	**Corporaties** Huurdersorganisaties Gemeente	*Monitor invullen lopende het jaar*

3 Duurzaamheid

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. De gemeente Roermond, corporaties en huurdersorganisaties willen als het gaat om het thema wonen een zo duurzaam mogelijke woningvoorraad en dat duurzaamheidsmaatregelen een gunstig effect op de betaalbaarheid hebben. We verstrekken informatie gericht op bewustwording en gedragsverandering bij bewoners. We realiseren ons dat de verduurzamingsopgave omvangrijk is. In 2025-2026 pakken we gezamenlijk door met het versnellen en intensiveren van de klimaat- en duurzaamheidsopgave. Net zoals bij betaalbaarheid zijn er ook bij duurzaamheid hoge ambities op landelijk niveau vastgesteld, waar corporaties zich aan moeten houden. Bijvoorbeeld het terugdringen van E, F, G labels voor eind 2028. Dit vraagt een grote inspanning, zowel in capaciteit als financieel, van de corporaties. Alle prestaties die op dit gebied door de corporaties in 2025-2026 worden geleverd staan omschreven in de bijlage prestaties corporaties. Hieronder zijn enkel de afspraken opgenomen waar samenwerking op nodig is.

3 Prestatieafspraken duurzaamheid

3.1	Gezien het belang van het thema voor partijen zijn gemeente en corporaties in 2024 een terugkerend duurzaamheidsoverleg opgestart. Dit overleg is bedoeld om thema's zoals vergroening, klimaatadaptatie, energie en verduurzaming te bespreken, verder uit te diepen en kennis uit te wisselen. Dit overleg wordt in 2025-2026 gecontinueerd en waar gewenst uitgebreid naar aparte overleggen over specifieke onderdelen zoals circulariteit en klimaatadaptatie.		**Gemeente** **Corporaties** Huurdersorganisaties	*Monitor invullen lopende het jaar*
3.2	Een groene leefomgeving met ruimte voor water, bewegen en ontmoeten draagt bij aan een aantrekkelijk en gezond leefklimaat. We gaan samen op zoek naar koppelkansen om het groen in de wijken te versterken en optimaal te laten functioneren voor klimaatadaptatie, biodiversiteit en een gezonde leefomgeving. Gebieden waar we begin 2025 de koppelkansen gaan onderzoeken zijn: Wonen Zuid: Sterreberg en Tegelarijeveld en locaties uit de door de gemeente uitgevoerde Quickscan groen (o.a. plein Kempweg-Keulsebaan) Nester: Groene kruisbuurt Swalmen Wonen Limburg: Herten-Merum, Nassaustraat		**Gemeente** **Corporaties** Huurdersorganisaties	*Monitor invullen lopende het jaar*
3.3	Rondom het thema verduurzaming in relatie tot betaalbaarheid wordt er gesignaleerd dat er bij een deel van de huurders zorgen bestaan. Denk hierbij onder andere aan het voornemen van de coalitie om de salderingsregeling per 1 januari 2027 te beëindigen. Daarnaast is er sprake van een terugleverboete. We zetten extra in op het informeren van huurders over wat dit betekent, met de kennis die voorhanden is. In de periode 2025-2026 wordt hier steeds meer over duidelijk en voeren partijen gesprekken over wat het betekent en/of er aanvullende maatregelen nodig zijn in het beleid t.a.v. betaalbaarheid en duurzaamheid.		**Corporaties** Gemeente Huurdersorganisaties	*Monitor invullen lopende het jaar*

4 Wonen, welzijn en zorg

De ontwikkelingen rondom wonen, welzijn en zorg worden steeds urgenter. Dat komt onder andere door de extramuralisering, de vergrijzing, tekort aan zorgpersoneel, de behoefte en het beleid om langer thuis te wonen en de toename van ambulante zorg als gevolg daarvan. Wonen, welzijn 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. Betreft de toegankelijkheid van de woningen hanteren corporaties het uitgangspunt dat nieuwbouw nultredenwoningen minimaal BAT 3 gebouwd worden.

December 2024 heeft de gemeente Roermond de visie 'Thuis in Roermond. Wonen, welzijn en zorg' vastgesteld. De visie en bijbehorende actieagenda vormen een belangrijke basis voor de prestatieafspraken. Een aantal actielijnen uit de visie zijn al geland in deze prestatieafspraken en andere actielijnen moeten de komende periode verder uitgewerkt worden. Dit zal voor een groot deel landen in de 'wonen-welzijn-zorg clusters' waarmee we gaan starten.

4 Prestatieafspraken wonen, welzijn en zorg

4.1	Door nieuwbouw en renovatie voegen we toegankelijke woningen toe aan het woningaanbod. In de prestatiejaren verwachten we het volgend aantal woningen naar BAT-score te realiseren:	Wonen Zuid	Nester	Wonen Limburg	Totaal	*Monitor invullen lopende het jaar*
	BAT-score 1: Wandelstokgeschikt. Gelijkvloerse woning.	0	0	0	**0**	
	BAT-score 2: Rollator bewoonbaar	0	0	0	**0**	
	BAT-score 3: Rolstoel bewoonbaar	0	0	16	**16**	
	BAT-score 4: Verpleegzorg thuis. Extra ruime rolstoelwoning	83	0	30	**113**	
4.2	In 2025 voeren partijen het gesprek over de consequenties van scheiden wonen en zorg en de vastgestelde visie 'wonen, welzijn en zorg' van de gemeente Roermond. Partijen brengen in kaart wat de acties per partij zijn en wie welke rol heeft. Prominente zorgorganisaties in Roermond en het zorgkantoor worden hierbij betrokken.	**Gemeente** **Corporaties** Huurdersorganisaties				*Monitor invullen lopende het jaar*
4.3	Corporaties en gemeente onderzoeken samen bij toekomstige projecten, waar ontwerpfase nog moet starten, of hofjesconcepten of geclusterd wonen toepasbaar en wenselijk zijn op de betreffende locaties. Met als doel om meer geclusterde en/of hofjesconcepten toe te voegen in Roermond.	**Corporaties** **Gemeente** Huurdersorganisaties				*Monitor invullen lopende het jaar*

4 Prestatieafspraken wonen, welzijn en zorg en maatschappelijke doelgroepen (vervolg)

4.4	Wanneer er zorgvastgoed leeg komt of gaat komen, bespreken partijen in het tripartite gezamenlijk over de invulling van het pand en welke zorgorganisaties op de plek mogelijk en/of gewenst zijn. De beslissing over het vastgoed ligt bij de desbetreffende corporatie, maar het doel is informeren, raadplegen en afstemmen.	**Corporaties** **Gemeente** Huurdersorganisaties	*Monitor invullen lopende het jaar*
4.5	Partijen zijn voornemens om in gezamenlijkheid een doorstroommakelaar in Roermond in te zetten. Nester heeft al een zorgmakelaar. Aanhaking van gemeente en andere corporaties wordt verder uitgewerkt. Q2 2025 gebruiken partijen om uit te vinden hoe dit geconcretiseerd kan worden. Beoogd wordt om in het 3e kwartaal de implementatie van deze rol te realiseren, waarna in het 4de kwartaal de doorstroommakelaar kan starten.	**Gemeente** **Corporaties** Huurdersorganisaties	*Monitor invullen lopende het jaar*
4.6	Bij nieuwbouw van BAT 3 en 4 woningen, gaan corporaties tijdig met potentiële huurders die een (latente) behoefte hebben aan een aangepaste woning en bijvoorbeeld binding hebben met de wijk in gesprek. De bedoeling is om enkele maanden voor oplevering van een nieuwbouw project potentiële passende huurders te informeren en bewust te maken van de mogelijkheid. Het doel is om ervoor te zorgen dat de aangepaste woningen zoveel mogelijk gehuurd worden door de mensen die deze aanpassingen ook nu of in de nabije toekomst nodig hebben. Deze werkwijze wordt onder andere toegepast voor het project Donderhof. In Q2 2026 evalueren we deze werkwijze.	**Corporaties**	*Monitor invullen lopende het jaar*
4.7	Gemeente en corporaties spannen zich in om ervoor te zorgen dat zorggeschikte sociale huurwoningen vaker bewoond kunnen worden door de inwoners die een aangepaste woning het hardst nodig hebben. We brengen gezamenlijk via 'ervaringsdeskundigen' de 'klantreis' in beeld van woningzoekenden die specifieke woningen nodig hebben i.v.m. toegankelijkheid. Aan de hand daarvan wordt onderzocht wat mogelijke knelpunten en kansen zijn om mee aan de slag te gaan. Af te ronden in Q2 2026.	**Corporaties** **Gemeente** Huurderorganisaties	*Monitor invullen lopende het jaar*
4.8	De gemeente is eindverantwoordelijk voor de coördinatie en realisatie van de taakstelling huisvesting vergunninghouders. De gemeente voert regie op de samenwerking met betrokken partijen en ziet toe op integratie en participatie van gehuisveste vergunninghouders. Het huisvesten van vergunninghouders is een opgave die de gemeente opgelegd krijgt van het Rijk. Vergunninghouders behoren doorgaans tot de sociale huur doelgroep, waardoor medewerking van corporaties essentieel is om aan de taakstelling te kunnen voldoen. Corporaties helpen de gemeente bij het voldoen aan de taakstelling en maken aanvullende afspraken om ook aan de verhoogde taakstelling te kunnen voldoen. Onderdeel van de opgave is de doelgroep grote gezinnen vergunninghouders die gehuisvest moeten worden. Hiervoor is een werkgroep ingericht van gemeente met de drie corporaties. Deze werkgroep is bezig om tot een samenwerkingsovereenkomst te komen, waarin de afspraken over huisvesting voor de grote gezinnen statushouders kunnen worden vastgelegd. Streven is deze samenwerkingsovereenkomst in het eerste kwartaal 2025 zo snel als mogelijk af te ronden.	**Gemeente** **Corporaties**	*Monitor invullen lopende het jaar*
4.9	Gemeente Roermond gaat aan de slag met wonen-welzijn-zorg clusters in tenminste de wijken Maasniel, Swalmen en Roermond-Oost. De gemeente betrekt de corporaties en huurdersorganisaties nauw bij de aanpak in deze wijken. Corporaties leveren hier, voor de wijken waar zij bezit hebben, een actieve bijdrage aan. Het moet uiterlijk Q2 2026 resulteren in een uitvoeringsplan per cluster (wijk) waar betrokken partijen hun handtekening onder zetten om mee aan de slag te gaan.	**Gemeente** **Corporaties** Huurdersorganisaties	*Monitor invullen lopende het jaar*

5 Leefbaarheid en integrale veiligheid

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. Gemeente en crorporaties werken er samen met partijen als zorginstanties, politie en dorps/wijkbewoners de komende jaren aan om de leefbaarheid goed te houden waar deze voldoende is en te versterken waar dat nodig is.

5 Prestatieafspraken leefbaarheid

5.1	Problematiek rondom afval vraagt om een goede samenwerking tussen gemeente en corporaties. In de periode 2025-2026 spreken we het volgende af: ➢ De gemeente en woningcorporaties stellen in Q2 2025 een protocol op voor samenwerking en communicatie (korte lijnen) met Stadstoezicht, dat bevoegd is om boetes uit te delen bij foutief aanbieden van afval als de veroorzaker in beeld is. Met als doel de dagelijkse afvalroute overbodig te maken; ➢ Uiterlijk kwartaal 3 van 2025 ontwikkelt de gemeente meertalige communicatiematerialen inclusief animaties rondom afval. Corporaties dragen zorg voor verspreiding en de informatievoorziening in hun wooncomplexen; ➢ In 2025 organiseren de gemeente en corporaties minimaal één gezamenlijke afvalinzamelingsdag per corporatie, mogelijk in samenwerking met medewerkers duurzaamheid (recycling); ➢ Gemeente onderzoekt de mogelijkheden, in samenspraak met corporaties, om een afvalcoach in te zetten.	**Gemeente** Corporaties Huurdersorganisaties	*Monitor invullen lopende het jaar*
5.2	De gemeente trekt graag samen op en maakt graag afspraken met corporaties over leefbaarheid en veiligheid in kwetsbare gebieden. Een voorbeeld daarvan is de aanpak in complex 307. Voor het complex 307 zijn er werkgroepen in het leven geroepen in een samenwerking van Wonen Zuid, gemeente en Vijf. Doel van de samenwerking is het vergroten van de leefbaarheid in en om het complex. Voor 2025 en 2026 continueren gemeente en Wonen Zuid de werkgroepen en hieruit voortkomende maatregelen. Uit deze samenwerking is onder begeleiding van Vijf een bewonersgroep ontstaan, die mogelijk geformaliseerd gaat worden. Uit de aanpak van complex 307 zijn mooie initiatieven voortgekomen zoals de huiskamer en de shop voor nop. Daarnaast worden er in 2025 ondergrondse containers geplaatst. Hier omheen zit een hele aanpak rondom afval en een communicatieplan. Aanvullend gaan gemeente en Wonen Zuid verder in gesprek over de invulling van de binnenterreinen.	**Wonen Zuid** Gemeente Huurdersorganisaties	*Monitor invullen lopende het jaar*

5 Prestatieafspraken leefbaarheid (vervolg)

5.3	In Q1 2025 wordt door de gemeente een regisseur woonoverlast aangesteld om de coördinatie en regie te voeren over de aanpak van woonoverlast. Gedurende periode 2025-2026 zullen er werkafspraken worden gemaakt tussen gemeente, woningcorporaties, politie, stadstoezicht en andere ketenpartners. Deze afspraken worden vastgelegd in een procesbeschrijving waarin rollen en verantwoordelijkheden duidelijk worden omschreven. Daarnaast wordt de Wet aanpak woonoverlast geïmplementeerd, waardoor de burgemeester de bevoegdheid krijgt om bestuurlijke maatregelen op te leggen aan overlastgevers. Binnen dit kader hebben de genoemde partners allen ook hun eigen verantwoordelijkheid, en nemen deze ook. Samen zorgen we voor een prettig en veilig woon- en leefklimaat voor onze inwoners.	**Gemeente** Corporaties Huurdersorganisaties	*Monitor invullen lopende het jaar*
5.4	Het wijken- en kernenbeleid is gericht op het bevorderen van de leefbaarheid, veiligheid en sociale cohesie in onze wijken en kernen. De corporaties worden betrokken bij de evaluaties van het wijken- en kernenbeleid en nemen deel in de wijkcoalities. Wijkcoalities worden nu verder opgebouwd. Langzaamaan komen er enkele eerste initiatieven. In 2025 worden nieuw wijkagenda's vastgesteld. De bedoeling is om jaarlijks de wijkagenda's te actualiseren. De corporaties worden hierbij betrokken omdat zij deelnemen aan de wijkcoalities.	**Gemeente** Corporaties Huurdersorganisaties	*Monitor invullen lopende het jaar*
5.5	Goede bewonersparticipatie bij renovatie en sloop nieuwbouwprojecten is erg belangrijk. Daarom spreken partijen het volgende af: • Er wordt tijdig ingezet op een samenwerkingsovereenkomst met het bewonerskader. Hierdoor zijn huurders in de positie hun belangen te bespreken zoals bedoeld in de Wet op het Overleg Huurders verhuurders; • Er wordt een sociaal plan afgesproken met huurders waarbij extra aandacht en ondersteuning is voor huurders die zich in een schrijnende situatie bevinden of extra kwetsbaar zijn; • Bewoners worden in voldoende mate ondersteund om zich te kunnen organiseren. Hiervoor wordt extra inzet door corporatie of welzijnswerk beschikbaar gesteld. Dit blijft ook na de renovatie in stand om de sociale cohesie in de wijk/ buurt te versterken; • Corporaties gaan met de huurdersorganisatie, buurt en gemeente in gesprek op het moment dat er een leegstandsbesluit wordt genomen; • Corporaties verstrekken jaarlijks een overzicht over genomen acties zoals bedoeld in deze afspraak.	**Corporaties** Gemeente Huurdersorganisaties	*Monitor invullen lopende het jaar*

6 Organisatie, Samenwerking en informatie-uitwisseling

De gemeente Roermond, corporaties en de huurdersorganisaties willen met elkaar samenwerken in een partnerschap. De drie partijen zijn voor huurders in gemeente Roermond de belangrijkste partijen en hebben als gezamenlijk streven dat het goed wonen is in de gemeente Roermond voor huishoudens met een beperkt inkomen. Iedere partij geeft hier binnen de eigen verantwoordelijkheden en mogelijkheden invulling aan. Het samenwerken in een partnerschap heeft tot doel om gezamenlijk maximaal resultaat te kunnen bereiken op terrein van wonen in Roermond.

Bij een partnerschap is er sprake van wederzijdse inspanning, vertrouwen en aanspreekbaarheid. Dat houdt ook in dat partijen zich kwetsbaar willen opstellen en bepaalde marges van onzekerheid aanvaarden.
Het samenwerken in een partnerschap betekent concreet dat de gemeente Roermond, corporaties en de huurdersorganisaties:

- **Transparant en open zijn naar elkaar toe, ook voor ieders mogelijkheden qua menskracht en financiële middelen;**
- **Het gemeenschappelijke doel in het oog houden en binnen de kaders van de eigen organisatie toewerken naar het bereiken van dit gemeenschappelijke doel;**
- **Elkaars positie en inbreng in het partnerschap respecteren;**
- **In een vroegtijdig stadium informatie met elkaar delen die betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken;**
- **Onderzoek dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken zoveel mogelijk gezamenlijk uitvoeren;**
- **Elkaar aanspreken op het moment dat er knelpunten in de uitvoering van deze prestatieafspraken of in de samenwerking zijn;**
- **Elkaar aanspreken op het niet nakomen van gemaakte afspraken.**

6 Prestatieafspraken samenwerking en informatie-uitwisseling

6.1	Gemeente en corporaties organiseren ter monitoring en voorbereiding van de volgende prestatieafspraken, 2027-2028, een werksessie in de gedachtelijn van een woonbegroting. Ten behoeve van het overleg wordt voor 1 november 2025 relevante informatie door partners gedeeld. Het betreft, vijf jaar vooruitkijkend waar dat mogelijk is, informatie en beleidsvoornemens op het gebied van: harde en zachte nieuwbouwplannen voor Roermond, renovatie, sloop, aankoop, verkoop, betaalbaarheid, duurzaamheid, wonen welzijn en zorg, leefbaarheid en integrale veiligheid. Ook worden de door het Rijk aangeleverde IBW cijfers en toewijzingscijfers uit Thuis in Limburg bij de sessie betrokken. In 2025-2026 ontwikkelen we dit door naar een tool/ 'rapportage' en dashboard die we jaarlijks actualiseren en informatie geeft om te bepalen waarop we willen bijsturen.	**Gemeente** **Corporaties** Huurdersorganisaties	*Monitor invullen lopende het jaar*

6 Prestatieafspraken samenwerking en informatie-uitwisseling (vervolg)

6.2	We informeren elkaar elk jaar over: • De corporaties maken elk jaar de realisatiecijfers voor passend toewijzen (DAEB) inzichtelijk en bespreken de uitkomsten; • Corporaties maken in de evaluatie het aantal ontruimingen op grond van huurachterstand inzichtelijk; • Gemeente informeert de corporaties over de taakstelling en voortgang huisvesting vergunninghouders; Huurdersorganisaties worden geïnformeerd via de monitoring en evaluatie prestatieafspraken; • Corporaties leveren elk jaar de benodigde informatie aan die nodig is voor de E'til Woonatlas; • Corporaties leveren alle informatie aan die nodig is ten behoeve van de afspraak 7.1. • Convenanten en de looptijd ervan i.v.m. mogelijk nodige herziening of verlenging	**Gemeente** **Corporaties** **Huurdersorganisaties**	*Monitor invullen lopende het jaar*
6.3	Corporaties gaan in deze prestatieafspraken opgenomen verplichtingen aan onder het voorbehoud dat zij geborgde financiering voor de desbetreffende verplichting heeft verkregen. Voor de in deze prestatieafspraken opgenomen DAEB-investering geldt in aanvulling op het voorgaande ook het voorbehoud dat corporaties borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de financiering van de desbetreffende DAEB- verplichting heeft gekregen. Uiteraard informeren de corporaties de andere partijen als deze situatie zich voordoet.	**Corporaties** Gemeente	*Monitor invullen lopende het jaar*
6.4	We organiseren één of twee raadsessies in 2025/2026 om raadsleden te informeren en mee te nemen.	**Gemeente** Corporaties Huurdersorganisaties	*Monitor invullen lopende het jaar*
6.5	Het woningbehoefteonderzoek voor Roermond wordt in de 1e helft van 2025 opgeleverd. Gemeente deelt het onderzoek met partijen om hierover in gesprek te gaan.	**Gemeente** Corporaties Huurdersorganisaties	*Monitor invullen lopende het jaar*

Ondertekening

- Over de prestatieafspraken hebben d.d. 17-03-2025 te Roermond overeenstemming bereikt:

gemeente **Roermond**

A. Loganathan, Wethouder

WONEN ZUID

R. Testroote, Bestuurder

wonen limburg

R. Bieben, Bestuurder

hester
daar ben je thuis

A.A. Oosterlee, Directeur- Bestuurder

HWZ
Huurdersraad Wonen Zuid Op het Zuiden

L. Valkenburg, Voorzitter

SHMR
stichting huurdersbelangen Maas & Roer

F. Van Vugt, Bestuurslid

HBV BRES

B. Schmitz, Bestuurslid

Bijlage 1: voorlopig maatregelenpakket huisvesting jongeren (afspraak 1.6.6)

In 2024 hebben gemeente en corporaties in kader van de prestatieafspraken onderzocht 'Wat zijn de woonwensen en -behoeften van jongeren van 18 t/m 27 jaar die in de gemeente Roermond (willen) wonen en welke mogelijke knelpunten ervaren zij bij het vinden van geschikte woonruimte?'. Op basis van dit onderzoek is onderstaand voorlopig maatregelenpakket tot stand gekomen als onderdeel van de prestatieafspraken. Het maatregelenpakket wordt in 2025 aangevuld en definitief gemaakt. Het pakket aan maatregelen is erop gericht de slaagkans van jongeren te vergroten en ervaren knelpunten te verminderen. Hierbij houden we er rekening mee dat maatregelen gericht op één specifieke doelgroep, zoals jongeren, onvermijdelijk ook invloed hebben op andere doelgroepen. Dit geldt met name voor de urgentie-groepen waarbij we gezamenlijk moeten zorgen voor een evenwichtige benadering om iedereen recht te doen.

Acties die voor 2025-2026 worden afgesproken:

- Wonen Limburg gaat starten met woningdelen in Roermond met enkele woningen als zijnde een pilot. Dit kan alleen worden uitgevoerd indien de gemeente dit mogelijk kan maken binnen de geldende regels. De gemeente onderzoekt hoe dit mogelijk gemaakt kan worden voor medio 2025, zodat in 2025 gestart kan worden met woningdelen. Bij succesvolle ervaring met woningdelen kan dit uitgebreid worden in aantal woningen en/of corporaties die het toepassen.
- Gemeente Roermond gaat in gesprek met zorgpartners of zij leegstaande kamers/wooneenheden hebben die ingezet kunnen worden voor jongeren.
- Nester gaat een deel van de woningen die onder leegstandsbeheer komen, voor het project Spoorlaan Noord, met voorrang aan jongeren (t/m 27 jaar) verhuren.
- Wonen Zuid onderzoekt in 2025 samen met de gemeente of een passende locatie ingezet kan worden voor een 'jongeren in de knel' woonconcept, waarbij 8 jongeren die 'in de knel zitten' tijdelijk kunnen worden gehuisvest.
- In de periode van deze prestatieafspraken wordt er gezamenlijk een communicatie campagne opgezet om jongeren beter wegwijs te maken en te helpen met vinden van huisvesting.
- Gemeente werkt voor medio 2025 een subsidieregeling uit om financieel bij te dragen aan de opgave voor huisvesting van jongeren. Hiervoor zijn al gelden gereserveerd in budget voor de visie wonen, welzijn en zorg.

Mogelijkheden die worden onderzocht in gezamenlijkheid en aanvullend kunnen landen in een definitief maatregelenpakket:

- Opties in woningbouw of transformatie voor specifiek voor jongeren, waaronder bijvoorbeeld tiny houses.
- Bij meer woningen voorrang verlenen aan jongeren of andere toewijzingsmodellen, zoals direct te huur, gebruiken om de kansen voor jongeren te vergroten.
- Het verwijderen van het label senioren van één of meerdere seniorencomplexen, om daarmee de kansen voor jongeren te vergroten.

Bovengenoemde acties betreffen acties specifiek voor de doelgroep. Er zijn ook acties in bredere context, bijvoorbeeld sturen op toevoeging van meer sociale koop in nieuwbouwprojecten en algemene woningbouwtoevoegingen, die in algemene zin voor meer aanbod en doorstroming moeten zorgen. Uiteraard profiteren jongeren hier dan ook van. In 2026 evalueren partijen het eerste effect van het maatregelenpakket en wat de benodigde vervolgstappen zijn voor de prestatieafspraken 2027/2028.

Bijlage 2: prestaties corporaties en gemeente 2025-2026

Prestaties 'Beschikbaarheid, kwaliteit en vastgoedtransitie'

- De drie corporaties verwerken hun plannen in de Regionale Woonatlas voor transparantie in de ontwikkelingen op de woningmarkt;
- De woningcorporaties verhuren hun woningen via het gezamenlijke provinciale woonruimtebemiddelingsmodel Thuis in Limburg. Op basis van een gemiddelde mutatiegraad van 8% verwachten wij in 2025 en 2026 gemiddeld per jaar circa 550 woningen opnieuw te verhuren. Dit is exclusief de op te leveren nieuwbouwwoningen. Over de woonruimtebemiddeling stellen de corporaties elk jaar een rapport op dat inzicht geeft in de vraag van verschillende doelgroepen en de match met het (vrijkomend) aanbod van passende woningen.

Prestaties 'Betaalbaarheid'

De drie corporaties zetten in op het betaalbaar houden van woningen voor de verschillende doelgroepen:

- Betaalbaarheid wordt benaderd vanuit het woonlastenperspectief. Duurzaamheid is daarom direct gekoppeld aan woonlastenreductie. Duurzaamheid gaat primair uit van het terugdringen van het energieverbruik van bewoners, door bijvoorbeeld de woning te isoleren en betere voorlichting te verstrekken aan bewoners. De isolatiemaatregelen voeren de corporaties uit zonder individuele huurverhoging;
- Om tijdig betalingsproblemen te voorkomen voeren de corporaties een actief incassobeleid. Corporaties en gemeente voeren regelmatig overleggen en hebben een werkwijze afgesproken met betrekking tot het voorkomen van huisuitzettingen. Er is een convenant voorkomen huisuitzettingen. In 2025 evalueert Wonen Zuid haar incassobeleid en dienstverlening aan huurders.
- Huurdersorganisaties zetten zich actief in om hun achterban te informeren over, en te ondersteunen bij de mogelijkheden die huurders hebben om de betaalbaarheid (Lees: financiële positie) positief te beïnvloeden

Prestaties 'Duurzaamheid'

Ingegeven door de maatschappelijke rol die corporaties willen nemen, en (landelijke) wet- en regelgeving met hoge ambities, hebben de corporaties in Roermond hoge ambities m.b.t. verduurzaming. Alle drie de corporaties zetten in op versnelling van de verduurzaming van hun voorraad en hebben hier grote investeringsposten voor gereserveerd. De corporaties zetten bijvoorbeeld (niet uitputtend) in op:

- Labelstappen realiseren door sloop-nieuwbouw, nieuwbouw en renovatie;
- Het terugdringen van de allerslechtste energielabels (E, F, G). Wonen Zuid doet dit voor 2028. Wonen Limburg en Nester streven ernaar dit nog sneller te doen, voor 2026.
- Het (versneld) plaatsen van zonnepanelen op woningen.
- Beïnvloeding via gedrag, zoals de inzet van energiecoaches/energieverkenners en duurzaamheidscommunicatie;
- Toenemende aandacht voor klimaatadaptieve maatregelen, natuurinclusiviteit / biodiversiteit en circulariteit. Bijvoorbeeld door bewoners te ondersteunen of stimuleren bij vergroenen van tuinen.
- Wonen Zuid experimenteert ook met innovatieve oplossingen. Bijvoorbeeld batterijopslag van zonnestroom, verticale toepassing van zonnepanelen en kunstmatige intelligentie toepassingen enz.

Partijen zetten zich gezamenlijk in om vanuit het perspectief van de verduurzaming te werken aan betaalbaarheid van het wonen. Dit gebeurt door informatieverstrekking, het verder verduurzamen van woning en leefomgeving en de inzet van deskundigen zoals bijvoorbeeld energiecoaches.

Bijlage 2: prestaties corporaties en gemeente 2025-2026

Prestaties 'Wonen, welzijn en zorg'
Enkele jaren geleden hebben de corporaties het onderzoek wonen en zorg in balans laten uitvoeren. Dit was een onderzoek om de toe- en doorgankelijkheid van woningbezit van de corporaties tegen het licht te houden. Hieruit vloeide de conclusie dat er een klein tekort is op BAT 3 en 4 woningen. De afgelopen jaren hebben corporaties middels aanpassing bestaand bezit en nieuwbouw al een deel van deze opgave vervuld. De komende jaren worden er nog meer BAT 3 en 4 woningen toegevoegd. In de 'wonen-welzijn-zorg clusters' wordt wijkgericht bekeken waar eventueel nog extra behoefte aan toe- en doorgankelijke woningen is. De afspraken tussen gemeenten en corporaties over bijvoorbeeld woningaanpassingen, collectieve voorzieningen en woningtoewijzing zijn vastgelegd in het WMO convenant. Gemeente Roermond initieert daarnaast diverse programma's en projecten, bijvoorbeeld samen met welzijnsorganisaties om de sociale basis te verstevigen. Komende periode wordt de inzet op het gebied van wonen, welzijn en zorg aan de hand van de visie en actieagenda verder ingevuld.

Prestaties 'Leefbaarheid en Integrale veiligheid'
Wijken en aandachtslocaties:

- Bij leefbaarheid en integrale veiligheid gaat het vaak om specifieke plekken of complexen. Gemeente en corporaties werken op enkele plekken waar leefbaarheidsproblemen zijn samen. Een voorbeeld hiervan is complex 307. Daarnaast is er ook een groot programma voor de wijk de Donderberg; het Wijk Ontwikkelingsplan Donderberg. Een ander voorbeeld van een aandachtslocatie waar samen aan gewerkt wordt is Tegelarijeveld in navolging van de in 2023 getekende 'Wijkvisie Tegelarijeveld'. Corporaties, gemeente en huurders werken samen in deze en andere samenwerkingen rondom aandachtslocaties en/of wijkgericht beleid. In 2025-2026 wordt er ook wijkgericht gewerkt aan de wonen-welzijn-zorg clusters, vanuit de actieagenda van de visie 'Thuis in Roermond. Wonen, welzijn en zorg'.
- In het kader van het aantrekkelijker en veiliger maken van de wijk, is voor de Sterrenberg een Beeldkwaliteitsplan opgesteld die de samenhang beschrijft tussen woningen en openbare ruimte, met als doel de wijk aantrekkelijker te maken voor andere bewonersdoelgroepen. Het Beeldkwaliteitsplan is in Q2 2024 vastgesteld. Momenteel worden de voorbereidingen getroffen voor de uitvoering van stap 1 van de kwaliteitsatlas. Een belangrijk aandachtspunt voor fase 3 is dat de inspanningen van partijen, inclusief de vaststelling en uitvoering van het Beeldkwaliteitsplan, bijdragen aan het realiseren van een gemengde wijk, de zogenaamde 'Magic mix'. Dit wil zeggen mix van inkomen en mix in doelgroepen voor een positief effect op de leefbaarheid.
- Corporaties hebben in de afgelopen jaren geïnvesteerd in uitbreiding op de fte leefbaarheidsmedewerkers.

Ondermijning en bestrijden van drugshandel en hennepteelt:
In 2025-2026 blijft de gemeente inzetten op bewustwording over ondermijning. O.a. corporatiesmedewerkers kunnen hier een signalerende rol in vervullen. Gemeente Roermond zoekt de samenwerking op dit thema opmet corporaties rekening houdend met ieders rol binnen dit thema. Om drugshandel te voorkomen en bestrijden zet ten corporaties in op vrijwillige huuropzegging dan wel vorderen zij –binnen de wettelijke mogelijkheden - ontruiming van de woning en ontbinding van de huurovereenkomst.

Leefbaarheidsfonds:
Om vitale en leefbare wijken te creëren, hebben de corporaties leefbaarheidsfonds (of een vergelijkbare aanpak) om bewonersinitiatieven te stimuleren.

Buurtbemiddeling:
Partijen hebben afspraken gemaakt rond de inzet en samenwerking voor buurtbemiddeling. Hierin brengen getrainde buurtbemiddelaars bewoners met een conflict weer in gesprek en zetten in op het herstellen van sociale banden. Deze samenwerking wordt gecontinueerd.

Bijlage 3: Onderzoeksprojecten of realisatie na 2026 (informatie is indicatief)

Centrum, Godsweerdersingel 18	10 woningen	10 Anders, studio's	10 BAT 0 Drempels en trappen	3 Goedkoop 7 Betaalbaar 1	Wonen Zuid
Donderberg, Componistenbuurt 16 woningen Tubalocatie	16 woningen	16 Grondgebonden gelijkvloers	16 BAT 4 Zorggeschikt	16 Betaalbaar 1	Wonen Zuid
Donderberg, Sterrenberg (stap 2, 150 Sterrenberg) Donderbergweg 176 t/m 206, Marsstraat 1 t/m 37, Neptunusstraat 1 t/m 31	51 woningen	24 Grondgebonden gelijkvloers 26 Grondgebonden gezins	26 BAT 0 Drempels en trappen 24 BAT 4 Zorggeschikt	51 Duur	Wonen Zuid
Donderberg, Sterrenberg (stap 3, 150 Sterrenberg) Titaniastraat 50 t/m 76, Komeetstraat 2 t/m 26.	26 woningen	14 Grondgebonden gelijkvloers 12 Grondgebonden gezins	12 BAT 0 Drempels en trappen 14 BAT 4 Zorggeschikt	26 Duur	Wonen Zuid
Centrum, Godsweerdersingel 16	10 woningen	10 Gestapeld met lift	10 BAT 4 Zorggeschikt	Nader te bepalen	Wonen Zuid
Roermondse Veld, Prins Bernhardstraat, Rooswinkel	n.t.b. woningen	n.t.b. Grondgebonden gelijkvloers n.t.b. Gestapeld met lift	Nader te bepalen	Nader te bepalen	Wonen Zuid / Wonen Limburg
Roermondse Veld, Gerrit Verhoevenstraat	n.t.b. woningen	n.t.b. Gestapeld met lift	Nader te bepalen	Nader te bepalen	Wonen Zuid
Nieuwbouw Lief-Vrouweveld (Kapel-Muggenbroek)	30 woningen	5 Grondgebonden gelijkvloers 25 Grondgebonden gezins	25 BAT 0 Drempels en trappen 5 BAT 4 Zorggeschikt	15 Betaalbaar 2 15 Duur	Wonen Zuid
Aan de Vallei (Roermond Zuid)	71 woningen	33 Grondgebonden gezins 38 gestapeld met lift	33 BAT 0 Drempels en trappen 38 BAT 3	Nader te bepalen	Wonen Zuid & Wonen Limburg

* Bovenstaande aantallen zijn indicatief/aanname, omdat dit in sommige gevallen nog zachte plannen zijn. Het betreft het aantal nieuwbouw, geen rekening houdend met sloop. De netto toevoeging kan hierdoor lager zijn. Daar waar huidig is vermeld, betreft het de huidige woningen en typologie.

Bijlage 3: Onderzoeksprojecten of realisatie na 2026 (informatie is indicatief)

Maasniel, Beukenlaan (huidig)	16 woningen	16 Grondgebonden gezins	16 Bat 0 Drempels en trappen	16 Betaalbaar 1	Wonen Zuid
Leeuwen, Schouwberg	6 woningen	2 Grondgebonden gezins, 4 Anders, beneden- en bovenwoningen	6 BAT 0 Drempels en trappen	4 KKG 1 Betaalbaar 1 1 Duur	Wonen Zuid
Tegelarijeveld, Sch. Goltsteijn- en Sch. Tylbadestraat (huidig)	48 woningen	48 Gestapeld zonder lift	48 BAT 0 Drempels en trappen	48 Betaalbaar 1	Wonen Zuid
Spoorlaan Noord	150 woningen	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	Nester
Bisdomkwartier	46 woningen	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	Nester
Bredeweg Nassaustraat	98 woningen	88 gestapeld met lift 10 grondgebonden gezins	58 BAT 3 30 BAT 2 of 3 10 BAT 2	58 sociaal 40 geliberaliseerd	Wonen Limburg
Centrumkwartier	N.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.
Tegelarijeveld, Sch. Vd Porten- en v. Hertefeltstraat (huidig)	48 woningen	48 Gestapeld zonder lift	48 BAT 0 Drempels en trappen	48 Betaalbaar 1	Wonen Zuid

* Bovenstaande aantallen zijn indicatief/aanname, omdat dit nog zachte plannen zijn. Het betreft het aantal nieuwbouw, geen rekening houdend met sloop. De netto toevoeging kan hierdoor lager zijn. Daar waar huidig is vermeld, betreft het de huidige woningen en typologie.

Bijlage 4: Prognose voorraadontwikkeling sociale huur 2023-2030

Prognose voorraadontwikkeling sociale huur scenario's

Ambitie 2023 t/m 2030	400
2023-2024 Netto toevoeging	116
2025-2026 Verwachte netto toevoeging (incl. verkoop, aankoop)	92
Nog nodig 2027 t/m 2030 voor ambitie	**192**
2027-2030 scenario 100% realisatie onderzoeksprojecten	322
2027-2030 scenario 75% realisatie onderzoeksprojecten	242
2027-2030 scenario 60% realisatie onderzoeksprojecten/zachte plannen	**193**

Bovenstaande is gebaseerd op aangeleverd gegevens van corporaties en planvoorraad lijsten, op basis van enkele aannames bij zachte plannen. Het geeft een indicatief beeld wat het benodigde realisatiepercentage van zachte plannen/onderzoeksprojecten is, om de ambities te halen. Waarbij geen rekening gehouden is met verkoop vanaf 2027.

Definities

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

Huurprijscategorie	Toelichting huurprijscategorie	Indicatie Doelgroep
Goedkoop	Netto huur tot kwaliteitskortingsgrens (€ 477,20)	Jongeren 18 tot 23 jaar en laagste inkomens
Betaalbaar 1	Van kwaliteitskortingsgrens tot eerste aftoppingsgrens (€ 682,96)	1 en 2 persoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
Betaalbaar 2	Van eerste aftoppingsgrens tot tweede aftoppingsgrens (€ 731,93)	3 en meerpersoons huishoudens met huurtoeslaggerechtigd inkomen
Duur	Van tweede aftoppingsgrens tot DAEB-huurgrens (€ 900,07)	Inkomen huurtoeslaggrens tot DAEB-grens
Gereguleerd	Van DAEB-huurgrens tot liberalisatiegrens (€ 1.184,82)	Inkomen boven DAEB-grens
Geliberaliseerd	Liberaliseringsgrens (> € 1.184,82)	

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

Huurtoeslaggerechtigd inkomen: 1-persoons huishouden max. € 28.375 (AOW > € 27.775) en 2- en meerpersoons huishouden max. € 38.500 (AOW> € 37.350)

DAEB-inkomensgrens gewijzigde woningwet: 1-persoons huishouden max. € 49.699 en 2- en meerpersoons huishouden max. € 54.841

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

Nieuwbouw ZEZ en NOM	Een nieuw te bouwen woningen voldoet (volgens bouwbesluit) tenminste aan de eisen van een Zeer Energie Zuinige woning (ZEZ). 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 Zeer Energie Zuinige (ZEZ) 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 ZEZ-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. In 2028 moeten alle woningen met energielabels E, F of G gesaneerd zijn, m.u.v. woningen met een beschermde status en woningen die dan binnen 5 jaar gesloopt worden. De in de afspraak genoemde labelstappen zijn een inschatting. Naast labelverbetering bij renovatie verbeteren we ook de energetische kwaliteit van woningen bij regulier planmatig onderhoud. Te behalen labelstappen bij onderhoud zijn vooraf moeilijk te bepalen.
Gasloze woningen	De rijksoverheid heeft als doel gesteld dat Nederland in 2050 gasloos en de CO2-uitstoot nul is. Dat geldt ook voor de bebouwde omgeving, waaronder de corporatiewoningen.
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.

Verruiming toewijzen	Vanaf 2022 mogen woningcorporaties 7,5 procent van hun woningen vrij toewijzen. Als er sprake is van een gespannen woningmarkt kunnen ze met die gemeenten afspreken om deze vrije toewijzingsruimte te vergroten naar 15 procent. Dit maakt het mogelijk om in gemeenten waar de druk op de woningmarkt groot is, een sociale huurwoning toe te wijzen aan iemand die een inkomen heeft net boven de vastgestelde inkomensgrens.

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

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

Toelichting op gebruikte afkortingen voor woningtypologie (thema Beschikbaarheid):

Grondgebonden nultreden	Grondgebonden woning met volledig woonprogramma op begane grond
Grondgebonden gezinswoning	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:	Momenteel gelden de volgende DAEB-toewijzingsregels: 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 tot de 2e DAEB-inkomensgrens en maximaal 10% aan huishoudens met een inkomen boven de 2e DAEB-inkomensgrens. Met de wet Wijziging huur-en inkomensgrenzen worden de regels aangepast. De wet is nog niet aangenomen. Als het voorliggende wetsvoorstel ongewijzigd wordt aangenomen gaan de volgende regels gelden: Tenminste 92,5% van alle (op)nieuw te verhuren woningen met een huurprijs onder de liberaliseringsgrens (DAEB-segment) moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de eerste DAEB-inkomensgrens. Maximaal 7,5% mag worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen vanaf de DAEB-inkomensgrens. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties hebben de mogelijkheid om het percentage voor vrije toewijzing van 7,5% te verruimen naar 15%. Een afspraak over verruiming naar 15% geldt op gemeenteniveau. Op corporatieniveau blijft de maximale 7,5% van toepassing.
Passend Toewijzen	Van alle toewijzingen aan huishoudens met een huurtoeslaggerechtigd inkomen, moet bij tenminste 95% van verhuringen een woning zijn toegewezen met een huurprijs onder de voor het betreffende huishouden geldende aftoppingsgrens.