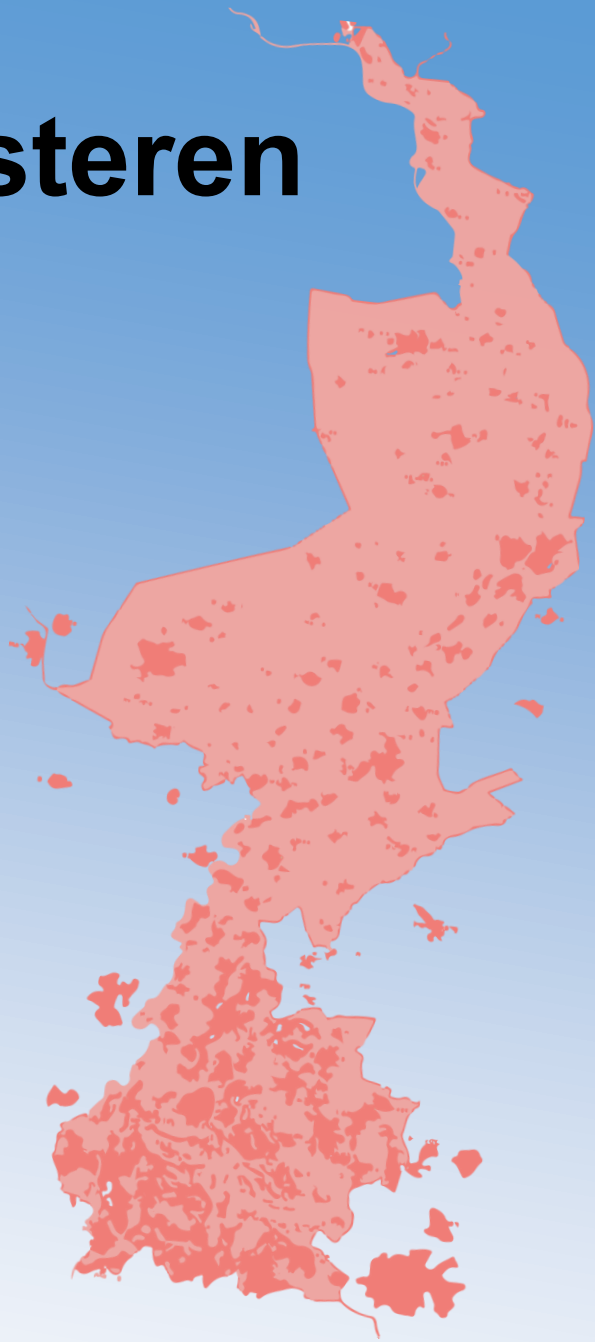
Samen aan de slag in Echt-Susteren

Jaarschijf Prestatieafspraken 2026



HBV BRES

Stichting HUURDERS BELANGEN Sittard-Geleen, Beek, Echt-Susteren

hester daar ben je thuis

zowonen

Gemeente Echt-Susteren

Wonen in:

Gemeente Echt-Susteren 2026

Beperkte verkoop van sociale huurwoningen circa vijf per jaar, per corporatie. Uitgangspunt daarbij is dat de sociale huurwoningvoorraad in de gemeente groeit

Duurzaamheid

De E-F-G gelabelde woningen zijn in 2026 geëlimineerd.

De ruimte op de woningmarkt wordt toegankelijker voor de middeninkomens.

Betaalbaarheid

Het huurbeleid streeft naar lagere woonlasten, financiële ruimte, keuzevrijheid en een woningvoorraad in verschillende prijsklassen.

Er is meer aandacht voor kwetsbare doelgroepen

Wonen

45 nieuwe woningen

Sociaal maatschappelijk

Het zorgvuldig bijstaan van woningzoekenden -ondermeer via thuisinlimburg.nl- zorgt voor een betere matching en spreiding van het aantal woningzoekenden.

Zorgbehoeften

Het BAT resultaat geeft input voor het actualiseren en uitvoeren van programma's die gericht zijn op zorggeschikt wonen.

Leefbaarheid

Gebiedsgericht samenwerken ter voorkoming van:

- Woonoverlast
- Zorgzame buurten
- Woonfraude

Inleiding

In deze jaarschijf benoemen we welke resultaten we in 2026 willen behalen om bij te dragen aan de realisatie van onze doelen en ambities. Een belangrijk deel hiervan wordt uitgewerkt in vaste acties en indicatoren, waaronder nieuwbouw, sloop, renovatie, het aantal betaalbare woningen, energielabelverbeteringen, ontruimingen en de huisvesting van statushouders.

We spreken af wat we in één jaar kunnen realiseren om bij te dragen aan onze maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven en zorgen daarbij voor voldoende capaciteit en middelen. Gedurende het jaar monitoren we actief de uitvoering van de afspraken en aan het einde van het jaar toetsen we of de beoogde resultaten zijn behaald.

De betaalbaarheid staat onder druk. Huishoudens met lagere inkomens worden het hardst getroffen door inflatie, omdat zij een relatief groot deel van hun inkomen besteden aan noodzakelijke uitgaven zoals energie en boodschappen — juist de kosten die het sterkst zijn gestegen. Door in te zetten op huurbeleid, versnelde verduurzaming, de VoorzieningenWijzer en energiecoaches, houden we extra rekening met deze doelgroep en ondersteunen we hen bij het behouden van betaalbare woonlasten.

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, Vastgoedtransitie

Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties werken samen aan de beschikbaarheid van passende en betaalbare woningen. Samen zorgen we ervoor dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn voor huishoudens die daarop zijn aangewezen. We streven naar technisch goede, veilige en duurzame woningen, passend bij de wensen van diverse doelgroepen.

We monitoren continu of het woningaanbod aansluit op de vraag van huidige en toekomstige huurders en passen onze strategie hierop aan. Corporaties houden vraag en aanbod in balans en verbeteren de kwaliteit van de voorraad door middel van sloop, nieuwbouw, verkoop, aankoop, onderhoud en renovatie. Wanneer toekomstige keuzes nog niet duidelijk zijn, wordt onderzoek uitgevoerd om te komen tot een onderbouwde toekomststrategie.

Bouwontwikkelingen 2026

Heerweg (fase 1)	10 studio's (PSW)	MGW	BAT 0	DAEB	Realisatie Q2 2026, onder voorwaarde dat NUTS-aansluiting mogelijk is.	**Nester**
Heerweg (fase 2)	20 jongerenwoningen en 2 (reguliere) gezinswoningen	20 MGW 2 EGW	BAT 3/4	DAEB	Gemeente en Nester spreken af om gezamenlijk toe te werken naar gereed bouw in Q4 2026. Dit betekent dat alle planologische procedures, vergunningen en voorbereidingen uiterlijk Q3 2026 zijn afgerond, zodat de realisatie van de Skillpods in Q4 2026 kan worden voltooid. Externe factoren zoals netcongestie, bezwaarprocedures en overige niet-beïnvloedbare omstandigheden kunnen van invloed zijn op deze planning, maar worden actief gemonitord en waar mogelijk gezamenlijk gemitigeerd.	**Nester**
Susteren, Louerveld	26 woningen	Type woningen NTB	NTB	Betaalbaar	Binnen het woningbouwplan Louerveld te Susteren zijn 26 sociale huurwoningen opgenomen. Het plan zal gerealiseerd worden in fases, waarbij 13 sociale huurwoningen voorzien zijn in 2026 en de overige 13 in 2029. In Q1 2026 worden concrete afspraken gemaakt met de projectontwikkelaar, gemeente en ZOwonen over kwaliteit, prijs en planning. Wat betreft de kavelprijs is afgesproken tussen partijen dat een sociale grondprijs van toepassing is	**ZOwonen**

Bouwontwikkelingen

Susteren, Mariaveld	36 woningen	ZOG	BAT 04	Intramuraal	Realisatie voorzien in: 2028	**Nester**
Connect College	14 huurwoningen 10 koopwoningen	EGW	BAT 0	DAEB	Realisatie voorzien in: 2027/2028	**Nester**
Louerveld	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	Binnen het plangebied Louerveld beschikt de gemeente over ontwikkelbare gronden. Gemeente en Nester onderzoeken de mogelijkheden voor toekomstige invulling op deze locatie, met specifieke aandacht voor (levensloopbestendige) seniorenhuisvesting.	**Nester** **Gemeente**

Renovatie / Transformatie/ Onderzoek

Barbarastraat Susteren	6 woningen	EGW		Betaalbaar	In 2024 is onderzocht of samenvoeging van de acht woningen tot vier eengezinswoningen haalbaar was. Dit bleek niet het geval, waardoor is besloten tot sloop en nieuwbouw. In 2026 vindt herhuisvesting van de huidige bewoners plaats. De verwachting is dat de bouw in 2027 kan starten..	**ZOwonen**
Op de Kasselmeier Nieuwstadt	3 woningen	GGB	BAT 0	Betaalbaar	Het betreft de transformatie van een pand met zorgcomplex naar 3 reguliere woningen. De uitvoering start in Q2 2026, met een geplande oplevering in Q4 2026.	**ZOwonen**
Steenakker Roosteren	13 woningen (onderzoek fundering)	GGB	N.V.T.	Betaalbaar	Het onderzoek wordt in 2026 afgerond. De onderzoeksresultaten naar de fundering van 13 woningen zijn daarbij bepalend voor de keuze tussen sloop/nieuwbouw of renovatie. De uitvoering van de gekozen optie vindt plaats in de jaren daarna.	**ZOwonen**
Thaalweg West 70	N.T.B.	N.T.B.	N.T.B	Betaalbaar	Er vindt op dit moment onderzoek plaats naar de haalbaarheid van een reguliere woonvorm. Daarnaast staat het pand ook al geruime tijd te huur voor de zorg. We houden beide mogelijkheden open. Uiterlijk Q2 2026 wordt een definitieve vervolgbestemming voor het pand vastgesteld. Aansluitend wordt het plan in 2026 tot uitvoering gebracht, zodat het pand nog in hetzelfde jaar gereed is voor de huisvesting van nieuwe bewoners.	**Nester**

Verkoop

Partijen streven naar een netto toename van de sociale huurwoningvoorraad, passend bij het regiobrede doel van 30% sociale huur. Corporaties hanteren in hun strategisch voorraadbeleid de mogelijkheid tot verkoop van sociale huurwoningen. Verkoop vindt plaats bij mutatie en wordt (bijna) altijd eerst aan de zittende huurder aangeboden. Deze verkopen dragen enerzijds bij aan het creëren van investeringscapaciteit voor nieuwbouw en renovatie, en anderzijds aan aanbod in het sociale koopsegment, dat met name relevant is voor starters. De corporaties in Echt-Susteren hanteren een behoudende verkooppoule, vanwege de opgave om de sociale huurwoningvoorraad te laten groeien. Zolang de verwachte en werkelijke voorraadontwikkeling per jaar in lijn is met de gestelde ambities, kunnen gemeente en huurdersorganisaties zich vinden in beperkte verkoop. De ontwikkeling van de voorraad wordt jaarlijks gemonitord en meegenomen in de prestatieafspraken.

Volgens Strategisch voorraadbeleid; bij mutatie en zittende huur.	Circa 5 woningen in 2026	Verkoop van sociale huurwoningen vindt bij voorkeur plaats: • Bij versnipperd bezit (bijvoorbeeld in VvE's of blokken met gemengd eigendom); • In kernen met minder dan 3.000 inwoners wordt in principe geen verkoop van sociale huurwoningen toegestaan, tenzij sprake is van zwaarwegende argumenten en in samenspraak met de gemeente. • Woningcorporatie en gemeente streven gezamenlijk naar een ophoging van de sociale huurwoningen in de totale woningvoorraad, in lijn met het volkshuisvestelijk beleid.	**ZOwonen** **Gemeente** **Huurdersbelangenorganisaties**
Volgens Strategisch voorraadbeleid; bij mutatie en zittende huurder.	Circa 5 woningen in 2026	Verkoop van sociale huurwoningen vindt bij voorkeur plaats: • Bij versnipperd bezit (bijvoorbeeld in VvE's of blokken met gemengd eigendom); • In kernen met minder dan 3.000 inwoners wordt in principe geen verkoop van sociale huurwoningen toegestaan, tenzij sprake is van zwaarwegende argumenten en in samenspraak met de gemeente. • Woningcorporatie en gemeente streven gezamenlijk naar een ophoging van de sociale huurwoningen in de totale woningvoorraad, in lijn met het volkshuisvestelijk beleid.	**Nester** **Gemeente** **Huurderbelangenorganisaties**

Prognose aantal te verhuren woningen

Prognose over 2026 van het aantal te verhuren woningen. Met als doel monitoring of de beschikbaarheid toeneemt of afneemt:

Nester 2022: 96 huurcontracten
ZOwonen 2022: 66 huurcontracten (+5 nieuwbouw)

Nester 2023: 109 huurcontracten (peildatum 31-12-2023), na exploratie 113 huurcontracten + 44 nieuwbouw Bloemenhof.
ZOwonen 2023: 65 huurcontracten (peildatum 31-12-2023)

Nester 2024: 112 woningen verhuurd (peildatum 31-12-2024), na exploratie 120 huurcontracten + 8 Beatrixstraat
ZOwonen 2024: 69 woningen verhuurd. (peildatum 31-12-2024)

Nester 2025: 89 huurcontracten (peildatum 4-11-2025) + 30 nieuwbouw Apollo
ZOwonen 2025: 60 woningen verhuurd (peildatum 5-11-2025)

Nester prognose 2026: circa 105 huurcontracten, exclusief nieuwbouw
Zowonen prognose 2026: circa 70 huurcontracten, exclusief nieuwbouw

Corporaties

Organisatie en Samenwerking

De gemeente Echt-Susteren, corporaties en de huurdersorganisaties willen met elkaar samenwerken in een partnerschap. De drie partijen zijn voor huurders en woningzoekenden in gemeente Echt-Susteren de belangrijkste partijen en hebben als gezamenlijk streven dat het goed wonen is in de gemeente Echt-Susteren voor huishoudens met een beperkt inkomen. Iedere partij geeft hier binnen de eigen verantwoordelijkheden en mogelijkheden richting aan.

Het samenwerken in een partnerschap heeft tot doel om gezamenlijk maximaal resultaat te kunnen bereiken op terrein van wonen in Echt-Susteren. 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 Echt-Susteren, corporaties en de huurdersorganisaties:

- Transparant en open zijn naar elkaar toe, ook ten aanzien van 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 optreden;
- Elkaar aanspreken op het niet nakomen van gemaakte afspraken.

De gemeente zet actief in op samenwerking en voert overleg met welzijnsorganisaties, corporaties, huurdersbelangenorganisaties en overige partijen voor die zaken waar zij nodig zijn voor de realisatie van prestatieafspraken.

1.1	Gemeente en corporaties hebben in 2025 verschillende indicatoren in kaart gebracht om integraal naar de diverse thema's te kijken (ontwikkeling, voorraad, zoekduur/ reactiegraad, leefbaarheid, enz.) zowel terugkijkend naar de ontwikkeling, als vooruitkijkend d.m.v. een prognose. Op basis hiervan kunnen we concrete prestatieafspraken maken voor de gewenste ontwikkeling, bijsturing op de verschillende thema's. De indicatoren worden jaarlijks geactualiseerd, zodat we de ontwikkelingen en prognoses kunnen blijven monitoren/vergelijken en waar nodig tijdig kunnen bijsturen. Een belangrijke conclusie uit de integrale benadering is de noodzaak van het ontwikkelen van zorgzame buurten: woonomgevingen die ook in de toekomst geschikt zijn voor een vergrijzende bevolking en waarin ondersteuning, ontmoeting en passende huisvesting samenkomen. Hierover is een prestatieafspraak geformuleerd onder het thema wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen.	Corporaties Gemeente Echt-Susteren Huurdersbelangenorganisaties

Organisatie en Samenwerking

1.2	De gemeente Echt-Susteren heeft het proces gestart voor de opstelling van een Volkshuisvestingsprogramma (VHP). ZOwonen, Nester en de huurdersbelangenverenigingen (HBV's) worden gedurende dit traject, dat doorloopt tot in 2026, actief betrokken. Na vaststelling van het VHP stelt de gemeente daaropvolgend een huisvestingsverordening vast, inclusief een urgentieregeling. Deze verordening bevat – conform de aankomende wettelijke vereisten – specifieke bepalingen voor de huisvesting van aandachtsgroepen. Tot het moment dat de urgentieregeling in werking treedt, blijven de bestaande urgentiecriteria van de corporaties leidend. Ook bij dit vervolgtraject worden ZOwonen, Nester en de HBV's inhoudelijk en tijdig betrokken, zodat hun inbreng en kennis vanuit de praktijk een volwaardige plek krijgen in het beleid.	Gemeente Echt-Susteren Corporaties Huurdersbelangenorganisaties
1.3	Om woningbouwprojecten tijdig in uitvoering te kunnen brengen, stemmen de betrokken partijen, waaronder de gemeente Echt-Susteren, ZOwonen, Nester en overige relevante partners tijdig de benodigde capaciteit af. Na het indienen van een principeverzoek wordt in gezamenlijk overleg beoordeeld of het initiatief de status van project krijgt. Indien dat het geval is, vindt directe afstemming plaats over de inzet van capaciteit en rollen binnen het vervolgproces. Waar mogelijk wordt gewerkt met parallelle planvormingstrajecten, om procedures te versnellen en onnodige vertraging te voorkomen.	Gemeente Echt-Susteren Corporaties

Betaalbaarheid

Samen zorgen we ervoor 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.

2.1	Corporaties sluiten aan bij de wettelijke toewijzingsnormen. Voor 2026 betekent dit dat de 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. De uitbreiding van de toewijzingsnorm naar 15% is van belang om zorgzame wijken te kunnen creëren. Binnen deze ruimte is het gespikkeld toewijzen van woningen van groot belang, omdat het zorgt voor een evenwichtige mix van bewoners met en zonder zorgvraag.	**Corporaties**	
2.2	Nester past jaarlijks 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. De extra huurinkomsten zullen worden aangewend voor investeringen, in het bijzonder voor investeringen die gericht zijn op het bevorderen van duurzaamheid. ZOwonen past inkomensafhankelijke huurverhoging toe binnen de ruimte die de wet en de Nationale Prestatieafspraken daarvoor bieden.	**Nester** **ZOwonen**	
2.3	In 2023 zijn we door de inzet van de VoorzieningenWijzer gestart met het versterken van financiële zelfredzaamheid en het verbeteren van de toegang tot regelingen voor huurders met een laag inkomen. De inzet wordt in 2026 geëvalueerd en doorontwikkeld, waarbij gekeken wordt naar het bereik, de doorverwijzingen en het effect van de VoorzieningenWijzer.	**Gemeente** **Corporaties**	.

Betaalbaarheid

2.4	In 2026 wordt de werkwijze voor vroegsignalering geëvalueerd op snelheid van opvolging, bereik van inwoners en samenwerking met partners, met als doel de opvolging en effectiviteit structureel te borgen en waar nodig te verbeteren.	**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, Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) of Nul Op de Meter (NOM). Ook onderzoeken we de mogelijkheid voor aansluiting op warmtenetten en brengen we zonnepanelen aan op bestaande en nieuwe woningen. We verstrekken informatie gericht op bewustwording en gedragsverandering bij bewoners. We realiseren ons dat de verduurzamingsopgave omvangrijk is. In 2026 pakken we gezamenlijk door met het versnellen en intensiveren van de klimaat- en duurzaamheidsopgave.

Duurzaamheid gaat niet alleen over de woning, maar zeker ook over de woonomgeving. We bekijken dit thema integraal en verbinden opgaves waar dat mogelijk is met elkaar. We werken met de gemeente samen in de uitvoering van de gemeentelijke Transitiewarmte, uitvoeringsprogramma 2022-2030.

3.1	Door sloop-nieuwbouw, renovatie en onderhoud verminderen we het aantal woningen met de slechtste energielabels. Het doel is om in het prestatiejaar 2026 alle woningen met een E-, F- of G-label te elimineren.	**Huidig aantal E-F-G labels** Nester: 17 woningen ZOwonen:16 woningen	**Afname aantal E-F-G labels 2026:** Nester: 17 woningen ZOwonen: 11 (labelregistratie) *door weigeraars, flora/fauna en monumentale status worden niet alle EFG labels aangepakt.*	Nester ZOwonen	ZOwonen: Voorbereiding voor overige 5 woningen via duurzaamheidsaanpak in 2028.
3.2	We plaatsen zonnepanelen op onze bestaande woningen en wekken daarmee hernieuwbare energie op. In het prestatiejaar 2026 verwachten we bij het volgend aantal bestaande woningen PV-panelen te plaatsen:	**Toevoeging PV panelen op aantal woningen:** Nester huidig bezit: 1711 woningen Nester woningen al voorzien van panelen: 700 (excl. de woningen waarop vraaggestuurd zonnepanelen zijn geplaatst). Nester toevoeging 2026 aantal woningen: plaatsing panelen alleen via een ZAV-aanvraag (zelf aangebrachte voorziening) ZOwonen huidig bezit: 997 woningen ZOwonen woningen al voorzien van panelen: 452 ZOwonen toevoeging 2026 aantal woningen: plaatsing panelen alleen vraaggestuurd.		Nester ZOwonen	

3.3	De gemeente Echt-Susteren, Zowonen en Nester stemmen in Q1 2026 af over de toepassing van klimaatadaptieve maatregelen in de gebouwde omgeving en openbare ruimte. Hierbij wordt samen gekeken naar mogelijke methodieken, zoals onder andere natuurinclusief bouwen en wordt biodiversiteit versterkt als onderdeel van een gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. In 2026 voeren partijen gezamenlijk een risicodialoog uit op basis van de nieuwe klimaatstresstesten van 2025, met als doel het opstellen van een plan van aanpak voor integrale klimaatadaptatie.	**Gemeente** **Corporaties**	
3.4	De gemeente Echt-Susteren zorgt in Q3 2026 voor een gebiedsdekkend Soortenmanagementplan (SMP). De woningcorporaties verwerken de eisen uit het SMP in hun meerjarenonderhoudsplannen (MJOP) en projectuitvoering. Daarnaast voeren partijen in Q3 gezamenlijk een proefproject uit waarin natuurinclusieve maatregelen, zoals nestvoorzieningen voor vleermuizen en huismussen worden toegepast. De resultaten worden na afloop geëvalueerd en benut voor eventuele verdere toepassing in toekomstige projecten.	**Gemeente** **Corporaties**	
3.5	De gemeente en ZOwonen zetten gezamenlijk in op de vergroening van een combinatie-gebied binnen Nieuwstadt-Oost, gelegen tussen het Burg. F.A. Cortenplein en de Randenborgweg. De corporatie is eigenaar van het betreffende grondgebied. In Q1 van 2026 wordt gestart met de onderzoeksfase. Op basis van de uitkomsten volgt verdere planvorming.	**ZOwonen** **Gemeente**	

3.6	De gemeente Echt-Susteren, Zowonen en Nester signaleren en benutten actief koppelkansen tussen de gemeentelijke inzet op duurzaamheid (zoals via de gids duurzaamheid) en de werkzaamheden van de woningcorporaties. In dit kader organiseren partijen in Q2 en Q4 2026 gezamenlijke bijeenkomsten, waarin onder meer gedragsverandering, het belang van goed ventileren en overige duurzaamheidsvraagstukken worden besproken. De hierbij gesignaleerde knelpunten en aandachtspunten worden wederzijds gedeeld en verwerkt in de communicatie en begeleiding richting bewoners, met als doel hen beter te informeren en te ondersteunen bij duurzaam woongedrag.	**Gemeente** **Corporaties** **Huurdersbelangenorganisaties**	
3.7	Doel is dat ZOwonen en Nester alle woningen met energielabel E, F en G in 2026 elimineren uit de woningvoorraad. Voor een klein aantal woningen is deze eliminatie niet uitvoerbaar vanwege: weigering door bewoners, beperkingen vanuit flora- en fauna-wetgeving en monumentale- of erfgoedstatus. Corporaties zetten bij weigering door bewoners actief in op stimulering en communicatie. Bewoners die de verduurzamingsmaatregelen weigeren, verliezen daarmee het recht op het achterwege laten van huurverhoging en kunnen geen aanspraak maken op uitzonderingsregelingen die gekoppeld zijn aan labelverbetering In de jaren daarna zetten ZOwonen en Nester een vervolgstap door zich actief in te spannen om ook woningen met energielabel C en D te verbeteren. Het doel is om deze woningen stapsgewijs te verduurzamen.	**Corporaties**	

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. Samen met partijen als zorginstanties, gemeente, politie en dorps/wijkbewoners willen wij de komende jaren de leefbaarheid goed houden waar deze voldoende is en versterken waar dat nodig is.

4.1	De meerjarige pilot voor gerichte woonruimtebemiddeling (50%-50%) bij de nieuwbouwprojecten wordt voortgezet. (Louerveld en Heerweg 2026) De pilot richt zich op het aanbieden van woningen aan kandidaten met een sociale en/of economische binding met Echt-Susteren. Voor Louerveld wordt 50% van de woningen aangeboden aan zittende huurders van ZOwonen en voor Heerweg wordt 50% van de woningen aangeboden aan zittende huurders van Nester. Het doel is om passende huisvesting voor senioren te realiseren en de doorstroming voor starters en jonge gezinnen te bevorderen. De criteria, waaronder woningtypologie en doelgroepbepaling, worden in het voortraject gezamenlijk vastgesteld door de gemeente, de woningcorporaties en de HBV.	**Corporaties** **Gemeente** **Huurdersbelangenorganisaties**	
4.2	De partijen (gemeente Echt-Susteren/OOV, Nester en ZOwonen) willen hun samenwerking rondom de aanpak van (woon)overlast verder versterken. Onder leiding van Nester organiseren zij in Q2 van 2026 een eerste gezamenlijke bijeenkomst met alle betrokkenen. Tijdens deze bijeenkomst worden de behoeften, uitgangspunten en praktische afspraken rondom het gebruik van de escalatieladder verkend. Op basis van deze verkenning wordt bepaald of de escalatieladder daadwerkelijk van toegevoegde waarde is voor de lokale aanpak. In de tweede helft van 2026 wordt indien van toepassing een gezamenlijke aanpak verder uitgewerkt en geïmplementeerd.	**Nester** **ZOwonen** **Gemeente**	

4.3	Bij overtreding van de Opiumwet wordt uitvoering gegeven aan het vastgestelde Damoclesbeleid, met de daarbij behorende sluitingstijd. Indien het Damoclesbeleid van toepassing is op woningbezit van de corporaties gaan gemeente en corporatie in gesprek over de mogelijkheid tot herstel van de woning binnen de sluitingstijd. Op deze manier kan de woning na periode sluiting weer snel de markt op. Gezien de maatschappelijke ontwikkelingen blijven partijen periodiek met elkaar in gesprek over de uitvoering en invulling van het Damoclesbeleid.	**Gemeente** **Corporaties**	
4.4	1. De BRP registreert uitsluitend de feitelijke verblijfplaats van personen en kent geen limiet op het aantal bewoners per adres. Dit leidt in de praktijk tot uitdagingen voor woningcorporaties, zoals overbewoning en leefbaarheidsproblemen. In 2025 is gestart met een verkennend onderzoek naar best practices en juridische mogelijkheden om corporaties beter te ondersteunen met tijdige informatievoorziening vanuit de BRP. De uitvoering van oplossingsrichtingen is voorzien voor 2026. 2. In Q2 2026 wordt een pilot uitgevoerd waarbij woningcorporaties een signaal ontvangen wanneer een nieuwe persoon zich inschrijft op een adres in hun woningvoorraad, optie is om dit in te regelen via een convenant (mits technisch en juridisch haalbaar). 3. Daarnaast stelt de gemeente een overzicht beschikbaar van het aantal ingeschreven personen per adres op corporatiebezit, ten behoeve van monitoring en vroegsignalering.	**Corporaties** **Gemeente**	

4.5	Vanuit de regionale samenwerkingen in Noord- en Midden-Limburg zetten partners in 2026 gezamenlijk in op het versterken van basisvaardigheden van inwoners binnen het Regionaal Beleidsprogramma. Tijdens de Week van Lezen en Schrijven (8 t/m 15 september) organiseren zij gerichte activiteiten voor bewoners (zoals voorlichting en korte trainingen) en een sessie voor professionals over signaleren en doorverwijzen. Na afloop wordt de gezamenlijke inzet geëvalueerd, wat kan leiden tot een hogere frequentie van samenwerking. Doel: het vergroten van deelname, bewustwording én praktische ondersteuning, zodat meer inwoners zelfstandig kunnen meedoen in de samenleving.	**Nester** **Gemeente** **Huurdersbelangenorganisaties** **Welzijnsorganisaties**	
4.6	Nester wil de containerruimte aan de Zilversparstraat omvormen tot een oplaadruimte voor scootmobielen, gezien de groeiende behoefte onder de daar woonachtige senioren. De gemeente en de corporaties bepalen en stemmen samen alternatieven af voor de huidige containervoorziening. Daarnaast is de gemeente gestart met het opstellen van een locatieplan voor ondergrondse afvalcontainers, waarbij de Zilversparstraat als potentiële locatie is opgenomen. De realisatie hiervan wordt verwacht in 2028.	**Nester** **Gemeente**	

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. 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.

5.1	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. Corporaties helpen de gemeente bij het voldoen aan de taakstelling en maken aanvullende afspraken om aan de taakstelling te kunnen voldoen. Daarnaast wordt, indien van toepassing, met betrokken partijen samengewerkt om subsidiemogelijkheden te onderzoeken en aan te vragen voor de huisvesting van grotere gezinnen.	**Gemeente** **Corporaties**	
5.2	De gemeente Echt-Susteren en Nester geven samen met externe partij Nijbod gezamenlijk uitvoering aan het plan van aanpak voor de woonwagenlocatie Groensebos. De uitvoering richt zich op de aanpak van en verbetering in onder meer de volgende onderdelen: • Brandveiligheid op de locatie; • Het tegengaan van illegale bebouwingen; • Het beperken van ongewenste bedrijvigheid op en rondom het terrein. De gemeente en Nester stemmen de inzet en verantwoordelijkheden zorgvuldig af en zorgen voor goede communicatie met de bewoners.	**Gemeente** **Nester**	
5.3	Gemeente Echt-Susteren en ZOwonen zijn in 2025 een samenwerking gestart ten aanzien van woonwagenlocatie Pissummerweg. Dit in verband met verschillende overlast problematieken. Externe partijen, zoals politie en handhaving zijn aangehaakt. Gezamenlijk doel is het creëren van een beheersbare situatie.	**Gemeente** **ZOwonen**	

Wonen met zorg en maatschappelijke doelgroepen

5.4	Gemeente, woningcorporatie en firma Nijbod trekken gezamenlijk op in het verkennen van een eventuele uitbreiding van een bestaande woonwagenlocatie. Indien dit tot een positief resultaat leidt wordt er een participatieproces opgezet met de huidige bewoners van de locatie en andere belanghebbenden, gericht op draagvlak en gezamenlijke planvorming.	**Gemeente** **Nester**	
5.5	Om invulling te geven aan de gezamenlijke ambitie om zorgzame buurten te realiseren, wordt in samenwerking met woningcorporaties ZOwonen en Nester concrete complexen in Q1 2026 aangewezen waar de koppeling tussen wonen en zorg wordt versterkt. Een belangrijk instrument voor het creëren van zorgzame buurten is het gespikkeld toewijzen: het toewijzen van woningen aan mensen met én zonder zorgvraag binnen één wooncomplex of buurt. Door deze doelgroepen bewust te mengen, ontstaat een inclusieve woonomgeving waarin bewoners meer naar elkaar omzien, elkaar helpen en samen bijdragen aan een veilige en betrokken leefomgeving.	**Corporaties** **Gemeente**	

Samenwerking en informatie uitwisseling

6.1	**We informeren elkaar elk jaar over:** • De corporaties delen elk jaar gegevens over hun vastgoedvoorraad en ontwikkeling langs de thema's (beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en zorg/ouderen). De corporaties brengen deze cijfers samen in de Woonatlas. • De corporaties delen elk jaar gegevens over de woonruimteverdeling via Thuis in Limburg. Hiervoor gebruiken we de afgesproken format. • De corporaties maken elk jaar de realisatiecijfers voor passend en DAEB-toewijzen inzichtelijk en bespreken de uitkomsten. • Corporaties maken in de evaluatie het aantal ontruimingen op grond van huurachterstand inzichtelijk. • Gemeente informeert de corporaties over de taakstelling en voortgang huisvesting vergunninghouders.	**Nester** **Gemeente** **Huurdersorganisatie**	
6.2	Voor 1 april 2026 organiseren gemeente, corporaties en huurdersorganisaties kick-off cyclus 2026 in navolging van de wijzingen in de nieuwe Woningwet.	**Gemeente** **Corporaties** **Huurdersorganisatie**	
6.3	Corporaties gaan de in deze prestatieafspraken opgenomen verplichtingen aan onder het voorbehoud dat zij een haar conveniërende 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 een borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de financiering van de desbetreffende DAEB-verplichting heeft gekregen. Uiteraard informeert de Corporatie de andere partijen als deze situatie zich voordoet.	**Corporaties**	

Bijlage

Toelichting op realisatie van transitiestrategieën (thema Beschikbaarheid en Vastgoedtransitie)

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

Toelichting op gebruikte afkortingen voor woningtypologie (thema Beschikbaarheid):

Grondgebonden gelijkvloers	Grondgebonden 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:	Woningcorporaties mogen hun woningen in het DAEB-segment niet zomaar aan iedereen toewijzen. In eerste instantie gaan deze woningen naar mensen met een laag inkomen, die weinig kans hebben op een woning in de marktsector: de DAEB-doelgroep. Daarom is er al jaren een inkomensgrens, ook wel de DAEB-inkomensgrens genoemd, die jaarlijks wordt geïndexeerd. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar huishoudgrootte. Voor eenpersoonshuishoudens geldt in 2025 een grens van € 49.699 en voor meerpersoonshuishoudens geldt in 2025 een grens van € 54.851. In principe moeten corporaties 92,5% van de woningen toewijzen aan de DAEB-doelgroep. 7,5% mogen corporaties vrij toewijzen. Dit percentage kunnen ze eventueel verhogen naar maximaal 15%. Hierover zijn afspraken gemaakt met de gemeente en huurdersorganisatie en vastlegt in de prestatieafspraken.
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.

Ondertekening

Over de hierna volgende prestatieafspraken hebben d.d. 8 december 2025 te Echt-Susteren overeenstemming bereikt:

Gemeente Echt-Susteren

P.H.J. Pustjens, wethouder

ZOwonen

J.M.J. Godderij, directeur-bestuurder

hester
daar ben je thuis

A.A. Oosterlee, bestuurder

Stichting HUURDERS BELANGEN

P.W.M Winteraeken-Bruls, bestuurslid

HBV BRES

C. Saam-Theelen, voorzitter