

Prestatieafspraken jaarschijf 2025 Gulpen-Wittem

Deze jaarschijf volgt de meerjarige prestatieafspraken 2024 t/m 2027. Hieronder staan de belangrijke onderwerpen die uit het bod 2025 komen.

1. Beschikbaarheid

Wonen Wittem

Wonen Wittem zal in 2025 starten bij de bouw van 15 levensloopbestendige woningen in Eys (Pastoor Duckweilerweg 9 t/m 17B). De focus van nieuwe woningen ligt vooral geconcentreerd in de primaire kernen zoals de dorpen Gulpen, Mechelen, Eys en Wijlre. Daar gaat als eerste onze aandacht naar uit, maar we staan open voor ontwikkelingen in andere dorpen cq. buurten.

In Gulpen-Wittem ligt onze focus daarbij op:

- het toevoegen van meer levensloopbestendige, nultreden toegankelijke en/of zorggeschikte woningen;
- betaalbare woningen maar ook differentiatie in de sociale huurprijsklassen binnen de dorpen en buurtschappen;
- versnellingsinzet op verduurzaming van ons woningaanbod en het zo spoedig mogelijk versneld saneren van woningen met een slecht E,F of G-label;
- we onderzoeken nieuwe gewenste woonvormen en bouwconcepten, zoals z.g. hofjeswoningen, woon-werkwoningen etc.

Nieuwbouw:

Wonen Wittem realiseert in 2025 Nieuwbouw 15 appartementen Pastoor Duckweilerweg/Mesweg te Eys. De omgevingsvergunning is verleend op 24-10-2024

Woonpunt

Woonpunt heeft zich als doel gesteld om Woonpunt breed drie alternatieve oplossingen binnen de bestaande voorraad te vinden voor de kwalitatieve en kwantitatieve woningennood. Waarbij het plaatsen van eventuele flexwoningen momenteel geen speerpunt is zeker omdat zij overtuigd zijn dat collega corporaties hier inmiddels meer kennis en ervaring in hebben.

Krijtland Wonen

Op dit moment heeft Krijtland Wonen een concreet project in voorbereiding. Het gaat om de realisatie van 20 levensloopbestendige appartementen (in het sociale huursegment) aan de Burggraverweg / Nieuwsstraat. 14 appartementen hebben de kwalificatie BAT 2 (Rollator geschikt) en 6 appartementen de kwalificatie BAT 3 (rolstoel geschikt).

Deze ontwikkeling draagt bij aan de gewenste kwalitatieve alsmede kwantitatieve opgave. Afhankelijk van de afwikkeling van de bezwaarperiode is het de intentie te starten met de bouw in het eerste kwartaal van 2025.

Maasvallei

Maasvallei conformeert zich aan de regionale afspraken over woonruimteverdeling die bij Thuis in Limburg zijn geïntegreerd en worden uitgevoerd. Om de beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor diverse doelgroepen te garanderen, worden hierbij afspraken gemaakt over een procentuele en kwantitatieve verdeling van de beschikbare woningen over de diverse doelgroepen. Ook Maasvallei vindt het van groot belang dat er structureel meer sociale huurwoningen worden gerealiseerd, zowel absoluut als procentueel.

Gemeente Gulpen-Wittem

De gemeente gaat in 2025 het volgende doen: ambitie formuleren thuis voor iedereen en uitvoeringsplan en gemeentelijk beleid ontwikkelen (Woonvisie, woonzorgvisie en Grondnota vaststellen). In 2025 vindt daarnaast een doorlopende toetsing plaats van aanvragen, initiatieven en locaties met daarbij als doel faciliteren/realiseren van de juiste woning op de juiste plek. Het ambtelijk apart wordt hierop aangestuurd.

2. Betaalbaarheid

Wonen Wittem

In ons portefeuillebeleid tot en met 2026 beschrijven we hoe wij ervoor willen zorgen dat er voor al onze doelgroepen voldoende woningen beschikbaar zijn en blijven in de verschillende streefhuurklassen. Voor de gemeente Gulpen-Wittem zetten we in op behoud van het aanbod goedkope woningen voor (jonge) starters op de woningmarkt.

Wonen Wittem hanteert als basis van de jaarlijkse huurverhoging voor 2025 het wettelijke maximum van CAO-looninflatiepercentage 0,5%.

Tevens zal Wonen Wittem in 2025 gebruik maken van de mogelijkheid de vrije toewijzingsruimte te verhogen van 7,5% naar 15%.

De huurdersvereniging Wittem vraagt extra aandacht voor betaalbaarheid.

Hoe stelt de Gemeente zich op als het gaat om het betaalbaar houden van woonlasten. En dan niet alleen de huren maar ook gemeentelijke lasten beperken, subsidie bij verduurzaming van de woning bij huurders etc.

Woonpunt

Woonpunt wil tot wijkdifferentiatie komen door middeldure huur te bouwen. Daarom wil Woonpunt gebruik maken van de vrije toewijzingsruimte en deze uit te breiden van 7,5% naar 15%.

Wat betreft de huurverhoging volgt Woonpunt de landelijke wet en regelgeving. Voor 2025 zal Woonpunt geen gebruik maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Krijtland Wonen

Gezien de grote opgave is Krijtland Wonen voornemens om de huren in 2025, conform de afspraken uit de NPA, met 6% te verhogen. Deze verhoging is nodig om ambities en andere (wettelijke) verplichtingen waar te kunnen maken.

In de afgelopen jaren hebben we afgesproken dat we bij de jaarlijkse huurverhoging huishoudens ontzien die wonen in een woning met een slecht energie labels (E, F, G). Daarnaast constateren we dat door onze duurzaamheidsinvesteringen en door herstructurering het aandeel EFG-labels verder afneemt waardoor het effect van deze bevrozing van de jaarlijkse huurverhoging steeds kleiner wordt. Dit leidt ertoe dat we vanaf 2025 deze maatregel niet meer zullen toepassen.

Verder willen we graag de ruimte houden om de extra vrije toewijzingsruimte van 7,5% te hanteren bovenop de wettelijk toegestane 7,5%.

Maasvallei

Voor wat betreft de huurverhoging 2025 conformeert Maasvallei zich aan de regelgeving en gemaakte afspraken.

Gemeente Gulpen-Wittem

De gemeente gaat in 2025 een onderzoek naar inzet VoorzieningenWijzer starten.

3. Duurzaamheid

Wonen Wittem

Er worden in 2025 bij 58 woningen o.a. vloer,- spouwmuur- en dakisolatie en HR++ beglazing aangebracht. Vanaf 2025 zal met ketenpartner Wocozon naar verwachting 40 woningen voorzien worden van zonnepanelen.

versnellingsinzet op verduurzaming van ons woningaanbod en het zo spoedig mogelijk versneld saneren van woningen met een slecht E,F of G-label; Ons gemiddeld energielabel zal eind 2025 label A bedragen. Er zullen geen woningen meer met een E,F of G label in ons bezit zijn. De D labels zullen vervolgens worden uitgefaseerd in 2026.

De huurdersvereniging vraagt hoe de gemeente omgaat met de toekomstige klimaatveranderingen, hierin is wel iets aangestipt , maar niet een geplaveide weg aangegeven. Ook huurders willen in een veilige woonomgeving wonen dit qua overstromingen maar ook veiligheid in het algemeen.

Woonpunt

Woonpunt heeft een CO2 routekaart gemaakt die ondersteunend werkt voor het maken van keuzes bij de verduurzaming van woningen om de warmtevraag terug te dringen. Daarnaast willen ze werken aan een klimaatadaptieve omgeving en biodiversiteit. Graag trekken ze hier samen met de gemeente in op, de openbare ruimte is immers zeker in de directe omgeving van hun woningen in veel situaties een gedeelde verantwoordelijkheid. Bij de concrete uitwerking op buurtniveau betrekken ze hier natuurlijk ook de bewoners in een vroeg stadium bij.

Een voorbeeld om individuele bewoners mee te nemen is door bij mutatie en op aanvraag het plaatsen van zonnepanelen mogelijk te maken. Uiteraard rekening houdend met herstructurerings-, en renovatieplannen en de technische mogelijkheid. Dit project wordt in 2024 voorbereid en in het najaar van 2024 uitgevoerd.

Seriematig verduurzamen 2800 woningen

Tot en met 2028 gaan we Woonpunt breed circa 2800 woningen verduurzamen. Onze ambitie is om dit zo optimaal mogelijk te doen zodat onze huurders comfortabeler en energiezuiniger kunnen wonen. In Gulpen-Wittem betreft het 61 woningen met een EFG label. Omdat er complexen zijn met verschillende energie labels zullen 24 woningen met energielabel C en D extra in deze aanpak worden meegenomen. Woonpunt start in 2025 met de verduurzaming van deze woningen.

Krijtland Wonen

Krijtland Wonen is in samenwerking met 2 ketenpartners om de verduurzamingsopgave uit te voeren. Elk jaar zullen circa 80/120 woningen verduurzaamd worden. Krijtland Wonen volgt het Klimaatakkoord. Dit betekent dat de gebouw gebonden CO2-uitstoot naar 0 moet in 2050. Dit is een gemiddeld afname van 3,5% per jaar. We concentreren ons als eerste op de woningen met de hoogste CO2-uitstoot, mits deze nog voldoende toekomst bestendig zijn en aansluiten op de behoefte. De gebruikersgebonden CO2-uitstoot hoeft niet in de woning te worden opgelost.

Concreet voor de gemeente Gulpen-Wittem :

In 2025 onderzoeken we in 2025 de mogelijkheden van de verduurzaming van de Wilhelminastraat 2-22 (complex 306) en Wilhelminastraat 9-21 (complex 307).

Maasvallei

Het woningbezit in de gemeente Gulpen-Wittem heeft energielabel A en is daarom te kwalificeren als 'energiezuinig'. Om die reden zijn er in 2025 geen verduurzamingsmaatregelen gepland. Ook in 2025 werken we onder leiding van de gemeente mee aan de uitwerking van de ontwikkelsporen in de Transitievisie Warmte op wijkniveau, voor zover het wijken betreffen waar wij woningbezit hebben.

Wij vragen de gemeente om in 2025:

- Zo snel mogelijk een warmtevisie en vervolgens een warmtestrategie vast te stellen op basis van de Regionale Energie Strategie (RES);
- Een regierol te vervullen in het samenbrengen van partijen voor invulling te geven aan de warmtevisie.

Gemeente Gulpen-Wittem

De gemeente gaat in 2025 i.r.t. het warmteplan een onderzoek uitvoeren naar alternatieve warmtebronnen en een wijziging van de eerste Transitievisie 1.0. Naar verwachting wordt het warmteplan in 2026 afgerond.

In Q1 & Q2 2025 zal er een bevolkingsonderzoek plaatsvinden waarin de behoefte van de burger ten aanzien van een gemeentelijk energieloket wordt gepeild. Naar aanleiding van dit onderzoek zal er in Q3 & Q4 2025 een aanbesteding in de markt gezet worden waarbij het energieloket aansluitend op deze behoefte wordt vormgegeven.

4. Wonen en zorg

Wonen Wittem

Het woningbezit van Wonen Wittem bestaat thans voor ruim 44% uit levensloopbestendige woningen, waardoor we met name de senior-huurder vooralsnog goed kunnen huisvesten. We zullen in 2025 onze input leveren aan de totstandkoming van de lokale en mogelijk regionale woonzorgvisie. Ook willen wij graag onze inzet leveren in het proces rondom de totstandkoming van de regionale woonzorgvisie Maastricht-Heuvelland. Daarnaast blijven we graag betrokken bij het proces ter voorbereiding op de totstandkoming van de lokale woonzorgvisie Gulpen-Wittem en het op te stellen volkshuisvestelijk programma.

Wonen Wittem stelt voor om de huidige/oude WMO convenant (Gulpen-Wittem) te actualiseren maar in de tussentijdse periode het huidige WMO-convenant te blijven handhaven en opnieuw te verlengen tot eind 2025 in afwachting van nieuwe wet en regelgeving.

Woonpunt

Iederen hoort erbij. Ook iemand met een zorgvraag voelt zich thuis in de wijk. Samen met partners in de wijk creëren zij daarvoor de randvoorwaarden. Waar het over de woning zelf gaat onderzoeken zij in samenwerking met de gemeente of deze mee kan veranderen aan de zorgvraag.

Daarnaast zien zij zichzelf als betrokken samenwerkingspartner bij het realiseren van de opgave vanuit de woonzorgvisie die uiterlijk in 2025 wordt opgeleverd'. Zij geloven in de visie om langer thuis wonen te faciliteren daar waar dit veilig en gezond kan.

Krijtland Wonen

In Vaals zijn we inmiddels, samen met de gemeente en een zorgorganisatie, gestart om te komen tot een woonzorgzone. Hoewel we dit natuurlijk niet één op één hoeven over te nemen in Gulpen-Wittem, denken wij wel dat het goed is om intensiever samen te werken met de aanwezige zorgorganisatie(s) in de gemeente.

Het Deltaplan waar Krijtland Wonen bij aangesloten is biedt hiervoor een mooie kans. Maar ook de op te stellen woonzorgvisie is een mooi moment om de juiste partijen aan tafel te krijgen én samen na te

denken over de opgave. Dit zou naar ons idee het vertrekpunt moeten zijn van een nieuwe stevige samenwerking op het gebied van wonen, zorg en welzijn.

Ook missen wij nog altijd de onderlinge afspraken als het gaat om WMO-vraagstukken.

Maasvallei

Maasvallei heeft op dit moment geen zorggeschikte woningen in de gemeente Gulpen-Wittem. Al hun woningen zijn 'rollator geschikt'. Binnen de contouren van hun portefeuillestrategie passen ook investeringen in de gemeente Gulpen-Wittem voor de bouw van levensloopbestendige woningen. Samen met Envida zoekt Maasvallei naar projecten, passend in het Deltaplan, voor huurders met een zorgvraag, waarbij 'wonen & zorg' geïntegreerd kan worden.

Gemeente Gulpen-Wittem

De gemeente Gulpen-Wittem is regionaal bezig om een regionaal WMO convenant op te stellen en de verwachting is dat dit in de loop van 2025 gebeurt. Daarnaast worden loket housing in 2025 verder ingericht en de woonzorgvisie opgesteld.

5. Huisvesting van urgente doelgroepen

Wonen Wittem

De gemeente heeft momenteel nog geen huisvestingsverordening. Het Rijksprogramma "Een Thuis voor iedereen" welk onderdeel uit gaat maken van de Wet Regie Versterking Volkshuisvesting, kortweg Regiewet is erop gericht voldoende betaalbare woningen voor alle doelgroepen beschikbaar te hebben, met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding.

Graag blijven wij nauw betrokken bij de uitwerking hiervan, mede met het oog op het onderbouwen van aandachtsdoelgroepen en op te stellen urgentieverordening. Ook betrekken we hierin graag de mogelijkheden om via de woonruimteverdeling te sturen op vitale, veerkrachtige en leefbare dorpen en buurten.

Uitgangspunt van de wet is tevens in elke gemeente te streven naar een gemiddelde sociale huurwoningvoorraad van 27%. In de recent gemaakte meerjarige prestatieafspraken hebben we dit ook vastgelegd. Graag blijven we betrokken bij de uitwerking van een concreet plan met acties om meer sociale huur in huurwoningvoorraad te krijgen in de gemeente.

De taakstelling statushouders komt voor 20% op het bordje van de corporaties. Er is immers ook maar 20% sociale woningvoorraad in de gemeente. De overige 80% van de taakstelling dient de gemeente zelf op te lossen qua huisvesting. Onderlinge verdeling tussen de corporaties blijft gehandhaafd.

De verdeelsleutel van de totale gemeentelijke taakstelling (statushouders) over de woningcorporaties is vanaf 2020 gebaseerd op naar rato van bezit (36,51% Wonen Wittem). Voor Wonen Wittem betekent dit dat we op basis van deze verdeelsleutel de statushouders waar mogelijk proberen te huisvesten. Wonen Wittem heeft een eigen urgentieregeling waar reeds verschillende uitgangspunten zijn in opgenomen.

Woonpunt

Wat Woonpunt betreft is het van groot belang dat de Huisvestingsverordening met urgentieregeling wordt afgestemd met de corporaties en gemeente. Waarbij het van belang is dit ook regionaal af te stemmen. Hierbij is de samenwerking met en rol van Housing noodzakelijk.

Krijtland Wonen

De Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting geeft aan dat gemeenten een Huisvestingsverordening moeten hebben met urgentieregeling. Vooruitlopend daarop heeft Krijtland

Wonen al een regeling opgesteld waar verschillende uitgangspunten al in zijn meegenomen. We willen daarom graag aan de voorkant hierover met elkaar in gesprek gaan alvorens de gemeente hiermee aan de slag gaat. Laten we daarbij vooral samen én regionaal optrekken om het makkelijker en uitlegbaarder te maken voor onze doelgroep.

De samenwerking met Housing ervaren wij als erg prettig. We zijn dan ook van mening dat het van groot belang is om deze samenwerking ook op te starten in de gemeente Gulpen-Wittem.

Maasvallei

Voor de urgente doelgroepen wordt door Maasvallei binnen de kaders van de regionale woonruimteverdeling passende huisvesting geboden. Voor sommige doelgroepen maken ze gebruik van Housing.

Gemeente Gulpen-Wittem

De gemeente Gulpen-Wittem is intern bezig met een plan om asielzoekers en statushouders de aanstaande jaren te huisvesten, dit onderzoek loopt door in 2025. Daarnaast wacht de gemeente op de komst van de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting zodat zij eventueel een eigen huisvestingverordening in 2025 kan opstellen. Natuurlijk is deze opstelling ook afhankelijk van het Schaarsteonderzoek dat eind 2024 gereed zal zijn.

6. Leefbaarheid en veiligheid

Wonen Wittem

Wonen Wittem ondersteunt de initiatieven zoals meer groen in de wijk, b.v. een zitbankje, ontmoetingsplek, kunstwerk of achterpadverlichting etc., want hoe klein of groot zo'n investering ook is, de leefbaarheid in de buurt is erbij gebaat. Primair vinden wij de leefbaarheid echter een taak van de gemeente.

Woonpunt

Woonpunt heeft daarom de functie van buurtcoördinator opgedeeld in drie functies, namelijk wijkbeheer, sociaal bemiddelaar en wijkverbinder. Met het opdelen van de functie kunnen ze huurders meer perspectief bieden door een proactieve benadering in plaats van brandweermanagement. Daarnaast kunnen ze zo optimaal inspelen op de leefbaarheid van de wijk of buurt op basis van de behoeftes van hun huurders.

Krijtland Wonen

Krijtland wil steeds meer inzetten op leefbaarheid in wijken en buurten. Eerder is een organisatorische wijziging doorgevoerd door een 'team wijken' te creëren met medewerkers die zich nadrukkelijk bezighouden met leefbaarheid. We zien dat deze ontwikkeling een positief effect heeft om de samenwerking met partners en er meer tijd en aandacht is voor de kwetsbare doelgroep.

Wij willen ook inzetten op het verder verbeteren van de fysieke leefomgeving en wel veel meer doen op het gebied van ontmoeten. Dit laatste kan zowel in onze woongebouwen zijn alsmede in de openbare ruimte. Wij zijn van mening dat dit een positief effect kan hebben op de leefbaarheid én gecombineerd kan worden met het creëren van een duurzame leefomgeving. Maar ook hierbij moeten we het samen doen!

Daarnaast heeft Krijtland Wonen een leefbaarheidsbudget van €50.000 van waaruit concrete projecten uitgevoerd kunnen worden én waar initiatieven van bewoners uit gefinancierd kunnen worden. Echter zouden wij samen met de gemeente (en wellicht maatschappelijke partners) willen verkennen of we deze financiële middelen kunnen uitbreiden om te komen tot een gezamenlijk leefbaarheidsfonds.

Maasvallei

Maasvallei heeft in 2024 een leefbaarheidsstrategie opgesteld. Deze wordt nu vertaald naar concrete projecten welke vanaf 2025 worden uitgerold. Met deze projecten verwachten zij de resultaten op de belangrijkste prestatievelden van leefbaarheid te verbeteren.

Gemeente Gulpen-Wittem

Wijkvisies t.b.v. Gebiedsgerichte natuur inclusieve aanpak voor structurele langjarige aanpak waar inzichtelijk wordt welke maatschappelijke voorzieningen in buurten en wijken zijn en waar met wijkpartners koers wordt bepaald. In Q1 2025 wordt met de woningcorporaties gekeken naar de mogelijkheden. De gemeente heeft in 2025 een budget beschikbaar gesteld van €7500.

7. Vastgoed

Wonen Wittem

We hebben de ambitie om bij voorkeur in de prioritaire kernen binnen de gemeente op beperkte schaal ook in 2025 nieuwbouw te realiseren. Middels deze nieuwbouw willen wij tegemoet komen aan de nadrukkelijk toegenomen vraag naar sociale huurwoningen. Tevens zorgen we voor een verdere verjonging, verduurzaming en kwalitatieve uitbreiding van onze vastgoedportefeuille. Hierbij zijn we afhankelijk van beschikbaarheid van (betaalbare) bouwlocaties. We vragen de gemeente om in 2025 samen op te trekken en de kansen voor sociale nieuwbouwwoningen (inclusief indien noodzakelijk financiële ondersteuning vanuit Gemeente en/of Provincie) te inventariseren en concretiseren.

Woonpunt

Ontwikkelingen in Wijlre:

De voorbereidende gesprekken voor de beoogde packagedeal: de verkoop van de brede school, het gemeenschapshuis, hun 12 woningen aan het Wachtendonckplein en 24 nieuwbouw woningen zien zij graag resulteren in concrete besluitvorming, waarbij vanuit de gemeente voor de ontwikkeling een projectleider wordt aangesteld.

Krijtland Wonen

In de periode 2025-2026 realiseren wij 20 nieuwbouw appartementen aan de Burggraverweg in Gulpen. Verdere concrete plannen zijn er momenteel niet

Maasvallei

Binnen de contouren van de portefeuillestrategie is er ruimte voor investeringen in de gemeente Gulpen-Wittem voor de bouw van levensloopbestendige woningen (BAT2). Het betreft dan appartementen voor 1+2 persoonshuishoudens, bij voorkeur met mogelijkheden voor ontmoeting, begeleiding of zorg (geclusterd wonen).

Gemeente Gulpen-Wittem

De gemeente werkt aan het actualiseren van de grondnota. De afronding van de nieuwe grondnota is in Q1 2025 voorzien. De nieuwe grondnota maakt voor de gemeente mogelijk om een actievere rol te nemen in de woningopgave. In 2025 vindt daarnaast een doorlopende toetsing plaats van aanvragen, initiatieven en locaties met daarbij als doel faciliteren/realiseren van de juiste woning op de juiste plek. Het ambtelijk apart wordt hierop aangestuurd.

ONDERTEKENING

<p>Gemeente Gulpen-Wittem Namens het college van burgemeester en wethouders</p>  <p>Wethouder P. Franssen</p>	<p>Woningstichting Maasvallei, Directeur-bestuurder,</p>  <p>S.L. Klein Haneveld</p>	<p>Woningcorporatie Woonpunt Bestuurder,</p>  <p>W. Hazeu</p>
<p>Woningcorporatie Krijtland Wonen Directeur-bestuurder,</p>  <p>M. Sluijsmans</p>	<p>Woningcorporatie Wonen Wittem Bestuurder,</p>  <p>A.A.R. Zinken</p> <p>Woningcorporatie Wonen Wittem Bestuurder-Voorzitter,</p>  <p>E.A. Peeters</p>	<p>Huurdersvereniging Woonbelang Voorzitter</p>  <p>J.T.M. van Geel</p>
<p>Huurdersvereniging Woonvallei Voorzitter</p>  <p>R. Jalhay</p>	<p>Huurdersvereniging Wonen Wittem Voorzitter</p>  <p>A.P. Vrehan</p>	<p>Stichting Huurdersbelangenvereniging Krijtland Wonen, voorzitter</p>  <p>M. Schols</p>