

**stec  
groep**



## Prestatieafspraken voor een toekomstbestendig Gulpen-Witterm (jaarschijf 2023)

**Stec Groep**  
8 december 2022

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Uitgangssituatie</b>	<b>4</b>
2.1	Actuele ontwikkelingen in de woningvraag.....	4
2.2	Stand en concrete plannen sociale voorraad .....	6
<b>3</b>	<b>Afspraken 2023</b>	<b>7</b>
3.1	Afspraak 1: betaalbare voorraad op peil en helpen huurders.....	7
3.2	Afspraak 2: gemeente pakt regie bij zoektocht nieuwe locaties .....	7
3.3	Afspraak 3: inzet op kwalitatieve verschuiving naar nultreden.....	7
3.4	Afspraak 4: versnellen van verduurzaming woningportefeuille .....	8
3.5	Afspraak 5: afstemming woonruimteverdeling en regelingen .....	8
3.6	Afspraak 6: gebiedsgerichte aanpak handen en voeten.....	9
<b>4</b>	<b>Samenwerking</b>	<b>10</b>
4.1	Afspraak 7: periodiek overleg over voortgang en afspraken .....	10
4.2	Afspraak 8: monitoren en kennisdelen voor totaaloverzicht.....	11
4.3	Afspraak 9: opstellen woon(zorg)visie voor Gulpen-Wittern .....	11
4.4	Afspraak 10: verkennen van flankerende arrangementen.....	11
	<b>Ondertekening</b>	<b>12</b>

# 1 Inleiding

In de prestatieafspraken Gulpen-Wittem leggen gemeente, corporaties en huurdersverenigingen afspraken vast over hoe uitvoering wordt gegeven aan het woonbeleid conform de Woningwet. Voorliggende prestatieafspraken richten zich op de lokale prestatieafspraken. Ontwikkelingen op rijks-, provinciaal en regionaal niveau werken hierin door en kunnen aanleiding vormen om periodiek bij te sturen. Het gaat hierbij onder meer om de Nationale Prestatieafspraken tussen Rijk en woningbouwcorporaties die doorwerken in het beleid en acties van de woningbouwcorporaties.

De biedingen zoals die door corporaties zijn gedaan vormen de basis. Deze prestatieafspraken gaan in op de gezamenlijke afspraken. Gezien de opgaven waar Gulpen-Wittem voor staat is er behoefte om de samenwerking tussen de partners steviger vorm te geven. Deze prestatieafspraken vormen daarvoor het startpunt. Tegelijkertijd moet de samenwerking in de komende jaren verder vorm krijgen en worden verbreed. Partners onderschrijven de noodzaak van samenwerking en zijn bereid hier extra inzet op de plegen. Stec Groep is gevraagd gezamenlijke afspraken op papier te zetten in voorliggend document.

## Volkshuisvestelijke prioriteiten vanuit het Rijk

Vanuit het Rijk zijn de volgende volkshuisvestelijke prioriteiten van belang voor de prestatieafspraken:

- Bijdragen aan de bouwopgave door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen.
- Zorgen voor betaalbaarheid door lokaal maatwerk.
- Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en energietransitie.
- Realiseren van wonen met zorg door passende woonvormen en samenwerking.
- Huisvesten van spoedzoekers door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting.
- Investeren in leefbaarheid door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer.

## Focus in prestatieafspraken voor 2023

De focus voor deze prestatieafspraken ligt op onderstaande onderwerpen:

- **Ontwikkeling sociale woningvoorraad**
- **Verduurzaming woningvoorraad**
- **Verbeteren samenwerking**

In de hiernavolgende drie hoofdstukken beschrijven we de afspraken, taakverdeling en planning.

### PROCES

Er kunnen zich onvoorziene omstandigheden voordoen waarbij het behalen van deze jaarlijkse lokale prestatieafspraken onder druk komen te staan. In dat geval gaan partijen met elkaar in overleg over de gevolgen voor deze prestatieafspraken en over de mogelijkheden om zo dichtbij als mogelijk bij het beoogde resultaat van deze afspraken te komen.

## 2 Uitgangssituatie

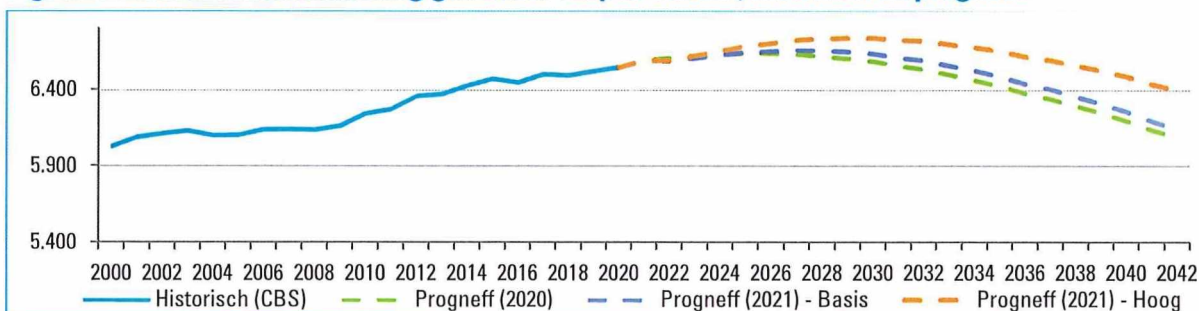
Voor we ingaan op de prestatieafspraken zetten we de uitgangssituatie op een rij over de ontwikkeling van de (sociale) woningvoorraad. Dit dient als uitgangspunt voor de prestatieafspraken, die volgen in hoofdstuk 3.

### 2.1 Actuele ontwikkelingen in de woningvraag

#### Stijging aantal huishoudens tot 2031, op langere termijn huishoudensafname verwacht

Het aantal huishoudens in de gemeente Gulpen-Witterm groeit naar verwachting tot 2031. Momenteel zijn er circa 6.585 huishoudens (Progneff 2021, verwachting 1-1-2022). Tussen 2022 en 2031 neemt dit aantal naar verwachting met +20 tot +135 huishoudens toe. In totaal zijn er in 2031 dan naar verwachting 6.610 tot 6.720 huishoudens. Verder vooruitkijkend verwachten we dat daarna de huishoudensgroei afvlakt en zelfs licht afneemt. Dit komt door een sterke natuurlijke bevolkingskrimping in die periode.

**Figuur1: Huishoudensontwikkeling gemeente Gulpen-Witterm, historisch en prognose**



Bron: Progneff (2021), CBS (2022). Bewerking Stec Groep (2022).

#### De bevolking vergrijsd en verdunt: sterke groei 65-plusdoelgroep (veelal bestaande inwoners)

Het aantal alleenstaanden, stellen en gezinnen daalt tot 2031 in bijna alle leeftijdscategorieën. Het aantal alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar neemt het sterkst af. Dit komt niet enkel door verhuizingen. Een deel van deze groep huishoudens wordt simpelweg ouder en behoort over tien jaar tot de 65-plus doelgroep. Alleen het aantal oudere huishoudens groeit sterk. Overige doelgroepen nemen in omvang juist af. Het aantal 65-plus huishoudens groeit met 21 tot 23% de komende tien jaar (circa +520 tot +570 huishoudens).

#### Huishoudensverdunning: er is sprake van een toename in het aantal kleine huishoudens

Het aantal alleenstaanden of eenpersoonshuishoudens neemt toe. Dit versnelt de geprognosticeerde huishoudensgroei in Gulpen-Witterm. In 2031 zijn er 3% meer eenpersoonshuishoudens dan nu, zo'n 2.385 in totaal. Deze groei gaat hand-in-hand met de groei van het aantal ouderen.

**Tabel 1: Verwachte huishoudensontwikkeling gemeente Gulpen-Witterm, 2022-2031**

	2022	2031	Ontwikkeling	Ontwikkeling in %
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	480	415 tot 425	-60 tot -55	-13% tot -11%
Gezinnen	1.920	1.825 tot 1.855	-95 tot -65	-5% tot -3%
Alleenstaanden en stellen 35 tot 65 jaar	1.670	1.330 tot 1.350	-340 tot -315	-20% tot -19%
Alleenstaanden en stellen 65-plus	2.485	3.000 tot 3.055	+520 tot +570	+21% tot +23%
Overig	35	35 tot 35	0 tot 0	-1% tot +1%
<b>Totaal</b>	<b>6.585</b>	<b>6.610 tot 6.720</b>	<b>+20 tot +135</b>	<b>0% tot +2%</b>

Bron: Progneff (2021). Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen.

### VERGRIJZING EN OMSLAG IN HUISHOUDENSGROEI ALS STRATEGISCHE THEMA'S

De huishoudenstoename van de afgelopen jaren (en naar verwachting de komende jaren) wordt gedreven door buitenlandse en binnenlandse migratie, de natuurlijke bevolkingsgroei neemt al langere tijd af. Het is belangrijk om prognoses en de daadwerkelijke ontwikkeling jaar op jaar goed te monitoren. Wel is duidelijk dat de vergrijzing en verwachte omslag in de huishoudensgroei (komende tien jaar groei, daarna afvlakking en afname) strategische thema's zijn waar gemeente en corporaties gezamenlijke visie en ambities op moeten formuleren.

Hoe invulling te geven aan deze opgave? Vragen daarbij:

- Vergrijzing opvangen met nieuwbouw en/of door aanpassen bestaande woningen?
- Hoe omgaan met doorstroming van ouderen? Welk aanbod en woonvormen zijn nodig?
- Hoe omgaan met tijdelijke grondgebonden vraag: in permanent of bijvoorbeeld flex?

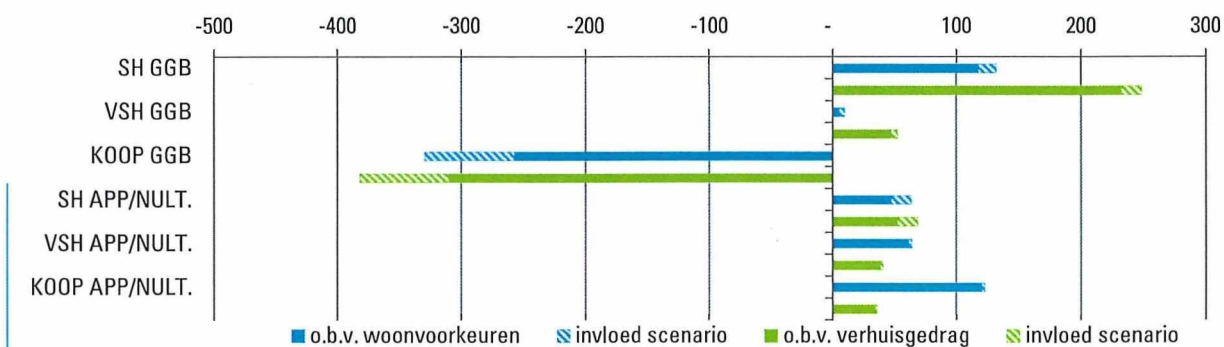
### Demografische ontwikkeling zorgt voor verschuiving in kwalitatieve woningvraag

De huishoudensontwikkeling heeft zonder meer gevolgen voor de toekomstige woningbehoefte. Er ontstaat een duidelijke behoefte aan nultredenwoningen in zowel koop als (sociale) huur. De verwachte positieve ontwikkeling van het aantal oudere huishoudens zorgt voor een toename in de vraag naar nultredenwoningen die voldoen aan hun levensloopgeschikte wensen. Dit kan invulling krijgen door nieuwbouw maar ook door bestaande woningen aan te passen.

Gelijktijdig neemt het risico op overschotten in het grondgebonden koopsegment (voor zover niet levensloopbestendig) toe. Dit risico ontstaat deels doordat ouderen de oude grondgebonden woning willen verlaten voor een nultredenalternatief. Tegelijkertijd wordt de vraag naar deze woningen kleiner door krimp in de groep jonge huishoudens.

In de sociale huur ligt nog een uitbreidingsbehoefte tot 2031 in het grondgebonden segment. Dit hangt samen met de hoge prijzen in de koopwoningmarkt. Hierdoor zijn koopwoningen voor huishoudens met een laag tot middeninkomen nauwelijks betaalbaar en moeten zij noodgedwongen aanspraak doen op een sociale huurwoning. Ontwikkelingen op de koopmarkt hebben daarmee effect op de sociale opgave.

**Figuur 2: Kwalitatieve woningbehoefte gemeente Gulpen-Wittern, 2022-2031**



Bron: Progneff (2021), WoON2015, WoON2018 & WoON2021. Bewerking Stec Groep (2022). GGB = Grondgebonden/eengezinswoning, APP/Nult. = Appartement (meergezinswoning) of nultredenwoning (zowel een- als meergezinswoning).

### Ontwikkelrichting per kern als basis voor optimalisatie portefeuillestrategie

De kwantitatieve uitbreidingsbehoefte is beperkt in alle kernen. Onderliggend ligt er wel een kwalitatieve opgave door de veranderende huishoudenssamenstelling van Gulpen-Wittern. Dit heeft gevolgen in alle kernen. Het volgende valt op:

- In alle kernen ontstaat een theoretisch overschot aan grondgebonden koopwoningen en een behoefte aan nultredenwoningen. Dit wordt veroorzaakt door trends van ontgroening en vergrijzing die we in de verwachte huishoudensontwikkelingen van alle kernen terugzien.
- In Gulpen zien we een theoretisch overschot aan sociale huurappartementen ontstaan. Dit overschot zal zich met name manifesteren in het appartementensegment zonder lift. Dit type voldoet niet aan de woonwensen van de vergrijzende bevolking van Gulpen op middellange termijn.
- In drie kernen is er geen tot weinig sprake van een kwantitatieve woningbehoefte. Dit betekent dat er in Epen, Slenaken en Witterm primair sprake is van een transformatieopgave.

Tabel 2 geeft een indicatie per kern van de kwalitatieve woningopgave naar eigendomsvorm (waaronder sociale huur dik omljnd) en verschijningsvorm (levensloopbestendig op niet). Deze tabel is richtinggevend – geen blauwdruk – voor de afstemming van vraag en aanbod in de gemeente.

**Tabel 2: Woningbehoefte per kern 2022-2032 (INDICATIE PER KERN)**

Kern	Woningbehoefte						Totaal
	Sociale huur		Vrijesectorhuur		Koop		
	Grondgebonden	Appartement/ nultreden	Grondgebonden	Appartement/ nultreden	Grondgebonden	Appartement/ nultreden	
Epen	+10	+10	-5	+5	-30	+10	+10
Eys	0	+25	+5	+10	-45	+15	+15
Gulpen	+65	-5	+10	+5	-40	+45	+75
Mechelen	+15	+20	-10	+10	-35	+10	+15
Slenaken	+5	+5	+5	+5	-25	+5	-5
Wijlre	+15	+15	0	+15	-40	+20	+30
Witterm	+5	+15	5	10	-50	15	+5
<b>Gemeente</b>	<b>+130</b>	<b>+65</b>	<b>+10</b>	<b>+65</b>	<b>-260</b>	<b>+125</b>	<b>+135</b>

Bron: Progneff (2021), WoON2015, WoON2018 & WoON2021. Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen. Hierdoor wijkt de optelling licht af van de totalen.

## 2.2 Stand en concrete plannen sociale voorraad

In onderstaande tabel staat de stand en (geplande) ontwikkeling van de portefeuille van Krijtland Wonen, Wonen Witterm, Woonpunt en Maasvallei in de gemeente Gulpen-Witterm weergegeven. Dit vormt de basis voor 2023 met als afspraak in 2023 dit aanbod verder af te stemmen op de vraag conform het Stec-onderzoek (zie ook 2.1)

**Tabel 3: Geplande ontwikkeling van de woningportefeuille per corporatie**

Corporatie	Aantal woningen DAEB en niet-DAEB (IBW)	Concrete ontwikkelingen kort termijn planning	Toelichting
Krijtland Wonen	465 DAEB en 22 niet-DAEB	+10	Sloopnieuwbouw van 10 grondgebonden woningen en realisatie van 20 appartementen (nultreden) BAT 2 aan Nieuwstraat, Burggraverweg Gulpen. Verwachte oplevering in 2025.
Wonen Witterm	465 DEAB en 0 niet-DAEB	+23 tot 25	Diverse ontwikkelingen. Per saldo 23 tot 25 erbij. Betreft ontwikkeling t/m 2027. Ambitie 10 tot 15 in Mechelen en 20 tot 25 woningen in Gulpen. Het betreft hier levensloopbestendige woningen.
Woonpunt	283 DAEB en 23 niet-DAEB	pm	Locatie aan Wachtendocnkplein, in 2023 in onderzoek
Maasvallei	34 DEAB en 23 niet-DAEB.	-	Geen concrete plannen maar bereidheid te investeren in Gulpen in Wonen & Zorg.
<b>Totaal:</b>	<b>1.247 DEAB en 49 niet- DEAB</b>	<b>+ 33-35 (circa)</b>	

Bron: IBW info eind 2020 (2022) en input Krijtland Wonen, Wonen Witterm, Woonpunt en Maasvallei (2022)

# 3 Afspraken 2023

In dit hoofdstuk beschrijven we de afspraken voor 2023 voor een toekomstbestendig Gulpen-Wittem.

## 3.1 Afspraak 1: betaalbare voorraad op peil en helpen huurders

Komende jaren ligt er een (beperkte) uitbreidingsopgave in het sociale huursegment in de gemeente Gulpen-Wittem. De plannen die nu al concreet op de planning van corporaties staan worden uitgevoerd. De betaalbare voorraad blijft daarmee op peil (neemt licht toe). Vanuit de Nationale Prestatieafspraken wordt verder ingezet op betaalbaarheid. Tegelijkertijd ligt er een strategische vraag hoe invulling te geven aan de uitbreidingsopgave die conform actuele inzichten tijdelijk van aard is. We maken de volgende afspraken:

Aanpak en taakverdeling	Planning
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Woningcorporaties zijn verantwoordelijk voor het op peil houden van de sociale voorraad en voldoende beschikbare voorraad voor de sociale doelgroep.</li> <li>- We formuleren in 2023 een gezamenlijke ambitie hoe we omgaan met vergrijzing en de tijdelijke vraag door huishoudensgroei (strategische thema's). Hierbij nemen we ook de urgente vraag vanuit statushouders in ogenschouw.</li> <li>- De voorraad en ontwikkelingen daarbinnen gaan we jaarlijks monitoren met behulp van een nog te ontwikkelen monitor. We kijken daarvoor of/waar aangesloten kan worden bij bestaande tools. De gemeente neemt hierin het voortouw. De corporaties delen informatie over hun bezit en voorgenomen plannen.</li> <li>- Voortzetting inzet in MultiDisciplinairOverleg (MDO). Huurders die moeilijk rond kunnen komen helpen de corporaties waar mogelijk met maatwerk.</li> </ul>	<p>Voor de basis van de monitor wordt in de eerste helft 2023 de opzet bepaald en een uitvraag gedaan voor de te ontwikkelen monitor.</p> <p>In de eerste helft van 2023 gaan we de gezamenlijke ambitie formuleren als basis voor herijking afspraken in het najaar.</p>

## 3.2 Afspraak 2: gemeente pakt regie bij zoektocht nieuwe locaties

Er is een gebrek aan locaties voor de ontwikkeling voor sociale woningbouw en/of woonzorg-concepten. Nieuwe locaties zijn nodig om de voorraad tijdelijk of permanent (zie ook afspraak 1) uit te breiden. De gemeente pakt de regie in de zoektocht naar nieuwe locaties voor betaalbare woningbouw (inclusief wonen en zorg) in de gemeente. De focus ligt daarbij op inbreidings- en transformatielocaties. De corporaties hebben een positieve grondhouding om te investeren in wonen (en zorg). We maken de volgende afspraken:

Aanpak en taakverdeling	Planning
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemeente pakt regie bij de zoektocht naar (nieuwe) tijdelijke en/of permanente locaties voor (betaalbare) woningbouw in de gemeente.</li> <li>- Corporaties hebben een positieve grondhouding en overwegen te investeren in uitbreiding van de voorraad op deze locaties.</li> </ul>	<p>In samenhang met formuleren gezamenlijke ambitie en doorlopend het hele jaar. Bespreken voortgang en concrete locaties in periodieke overleggen in 2023.</p>

## 3.3 Afspraak 3: inzet op kwalitatieve verschuiving naar nultreden

Corporaties committeren zich aan een inspanningsverplichting voor het kwalitatief verbeteren van de sociale huurwoningvoorraad. Toevoegingen zijn vraaggericht en complementair aan de bestaande voorraad. Concreet betekent dit afstemming van het aanbod op de vraag (conform het Stec-onderzoek), het verduurzamen van de woningvoorraad en het no-regret principe. We maken de volgende afspraken:

Aanpak en taakverdeling	Planning
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Afstemming sociale voorraad op de vraag conform het <a href="#">Stec-onderzoek</a>. Zowel door gemeente als corporaties. Dit betekent onder andere inzet op levensloopbestendige woningen naar gelang behoefte en vraag per kern.</li> <li>- No regret-principe: voor investeringen in de bestaande voorraad gaat het belang op lange termijn voor het belang op korte termijn. Dat betekent dat investeringen op korte termijn</li> </ul>	<p>In 2023 voeren we plannen die er liggen (zie 2.3) uit. Die voorzien allen in het toevoegen van levensloopbestendige woningen, soms in combinatie met sloop van niet levensloopbestendige</p>

altijd moeten passen binnen de lange termijnvisie (geen ad-hoc investeringen). Specifieke afspraken over verduurzaming komen terug bij afspraak 4.

woningen. In 2023 verkennen we verder waar opgaven (blijven) liggen en wat nodig is om die in te vullen.

### 3.4 Afspraak 4: versnellen van verduurzaming woningportefeuille

Er is grote urgentie om tot een versnelling van de verduurzaming (isoleren en opwekken van energie) van de woningportefeuille te komen. Gemeenten en corporaties zetten in op deze versnelling door plannen zoveel mogelijk naar voren te trekken en samen op te trekken. Het mes snijdt daarbij aan meerdere kanten. Woningen worden toekomstbestendig waarbij doelen voor een CO<sub>2</sub>-neutrale voorraad dichterbij komen en het effect van hoge energieprijzen op de betaalbaarheid van wonen (energiearmoede) wordt gedempt. Ook de transitievisie warmte speelt uiteraard een rol, dit nemen we mee in afspraak 6. Hier maken de volgende afspraken:

Aanpak en taakverdeling	Planning
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Corporaties trekken waar mogelijk plannen naar voren die voor latere jaarschijven op de planning stonden. Corporaties moeten versneld af van EFG-label. Hierna een aantal concrete voorbeelden:</li> <li>- Wonen-Wittem start in 2023 een pilot waarbij zestig woningen worden voorzien van een PV-installatie. Bij succes is het streven dit voor alle woningen gefaseerd te doen zodat op korte termijn alle woningen zijn uitgerust met zonnepanelen. Ervaringen worden gedeeld in periodieke overleggen. Naast zonnepanelen gaat Wonen-Wittem vanaf 2023 tot en met 2032 € 3,3 miljoen investering in verdere verduurzaming van het bezit.</li> <li>- Krijtland Wonen zet in op het versnellen bij verduurzamen en wil in 2023 circa 90 huishoudens in Gulpen een aanbod doen voor zonnepanelen, dit project zou aanvankelijk in 4 jaar worden uitgevoerd en nu in 1 jaar. Daarnaast bepaalt Krijtland Wonen in 2023 welke duurzaamheidsmaatregelen genomen kunnen worden bij mutatie. Vanaf 2024-20230 investeert Krijtland Wonen € 4,5 miljoen in isolatie van woningen in Gulpen zonder huurverhoging. Ervaringen worden gedeeld bij periodieke overleggen.</li> <li>- Woonpunt: in 2028 zijn Woonpunt-breed alle woningen met een EFG label verduurzaamd. Na voorbereiding en planning in 2023 gebeurt dat door op jaarbasis gemiddels 650 woningen aan te pakken. In 2023 presenteert Woonpunt een planning specifiek voor Gulpen-Wittem. Dit staat los van de geplande sloop/nieuwbouw en renovatieprojecten die ook bijdragen aan een toegankelijke en duurzamere woningvoorraad. Ervaringen worden gedeeld bij periodieke overleggen.</li> <li>- Algemeen: de gemeente en corporaties zoeken elkaar op om verduurzamingacties en regelingen rondom energie vanuit de gemeente op elkaar af te stemmen. Zo wordt de samenwerking versterkt om energiearmoede tegen te gaan. Denk aan aanvragen dubbelgas, tochtstrips, radiatorfolie et cetera.</li> <li>- Corporaties behouden de mogelijkheid voor een inkomensafhankelijke huurverhoging als dit bijdraagt aan de verduurzaming. Dit uiteraard altijd binnen de kaders van de wet en in overleg met de huurderverenigingen.</li> </ul>	<p>Direct en hele jaar doorlopend. Afstemming en ervaringen delen in in periodieke overleggen in 2023.</p>

### 3.5 Afspraak 5: afstemming woonruimteverdeling en regelingen

Om lokaal te kunnen sturen op wonen voor middeninkomens en gemêleerde wijken kan meer vrije toewijzingsruimte helpen. Daarvoor kan gebruik worden gemaakt van 15% vrije toewijzingsruimte. Gemêleerde wijken zijn wijken met een diverse samenstelling in huishoudenstypen, inkomens en sociaal-maatschappelijke omstandigheden. Daarnaast heeft de gemeente – onder voorwaarden – de mogelijkheid te sturen op de verdeling van woningen en toewijzing aan doelgroepen (onder andere huisvestingsverordening). We maken de volgende afspraken:

Aanpak en taakverdeling	Planning
-------------------------	----------



<ul style="list-style-type: none"> <li>- Om vrije toewijzingsruimte slim te benutten wordt deze enkel ingezet wanneer lage inkomens niet verdrongen worden. Waar dit bijdraagt aan de leefbaarheid in een gebied kan deze vrije ruimte worden ingezet als onderdeel van een gebiedsgerichte aanpak (afpraak 6).</li> <li>- De gemeente voert in 2022 een schaarsteonderzoek uit (oplevering kwartaal 1 van 2023). Op basis hiervan worden vervolgstappen bepaald. Belangrijk is de haalbaarheid en effectiviteit van de huisvestingsverordening maar ook breder, via aanvullende prestatieafspraken bijvoorbeeld en flankerende regelingen (bijvoorbeeld voor stimulerende doorstroming, een % betaalbaarheid in projecten opnemen) in ogenschouw te nemen. De gemeente houdt corporaties op de hoogte en zoekt hierin de afstemming om slim en gericht te sturen op de woonruimteverdeling.</li> <li>- Bespreking invoering Housing (toegangslot voor bijzondere doelgroepen met een huisvestingsvraag in combinatie met een begeleidingsvraag) voor Gulpen-Wittem. Woonpunt neemt hiertoe het initiatief en brengt dit in op een van de periodieke overleggen in 2023.</li> <li>- Corporaties zijn bereid een inhoudelijke bijdrage te leveren aan een raadsconferentie over instrumenten en acties om de betaalbaarheid te verbeteren in Gulpen-Wittem. De gemeente neemt het initiatief deze conferentie te organiseren.</li> </ul>	<p>Uitvoeren schaarste-onderzoek in 2022, oplevering kwartaal 1 2023. Vervolgens verkennen welke instrumenten en flankerende regelingen en afspraken haalbaar en effectief zijn en hier in 2023 een besluit over nemen. Bespreking invoering Housing voor Gulpen-Wittem tijdens een van de periodieke overleggen in 2023.</p>
---	---

### 3.6 Afspraak 6: gebiedsgerichte aanpak handen en voeten geven

Opgaven hangen meer en meer met elkaar samen. Denk alleen al aan de transitievisie warmte, aan de verduurzaming en het gasloos maken van bezit in relatie tot de betaalbaarheid van wonen. Waar begin je? Welke ingrepen combineren? Welke ontwikkelkansen liggen ervoor huishoudens en om de leefbaarheid in buurten te verbeteren? Dit vraagt om een integrale aanpak op gebiedsniveau. Om hieraan handen en voeten te geven zetten we een werkwijze (opgaven identificeren, prioriteren, maatregelen en uitvoeren et cetera) op en werken we toe naar een pilot voor structurele, langjarige gebiedsgerichte aanpak. We maken de volgende afspraken:

Aanpak en taakverdeling	Planning
<ul style="list-style-type: none"> <li>- In 2023 werkt de gemeente samen met corporaties een werkwijze voor gebiedgerichte aanpak uit als basis voor een structurele langjarige aanpak waarbij gebieden (straten, buurten, wijken) een-voor-een aangepakt kunnen worden en investeringen maximaal renderen (niet des-investeren!).</li> <li>- Bespreking invoering Bewonerskrachten (getrainde bewoners die een oogje in het zeil houden met hart voor de wijk) door corporaties in Gulpen-Wittem. Maasvallei en Woonpunt hebben hier goede ervaringen mee in Parkstad en brengen dit in op een periodiek overleg in 2023.</li> <li>- Bespreking invoering Stichting Buurtebemiddeling in Gulpen Wittem.</li> </ul>	<p>Eind van 2023 opstarten. Nadat woonzorgvisie (afspraak 9) voldoende basis biedt en monitoring is opgezet ter ondersteuning van de aanpak.</p>

# 4 Samenwerking

In dit hoofdstuk beschrijven we de afspraken over samenwerking tussen de partners.

## 4.1 Afspraak 7: periodiek overleg over voortgang en afspraken

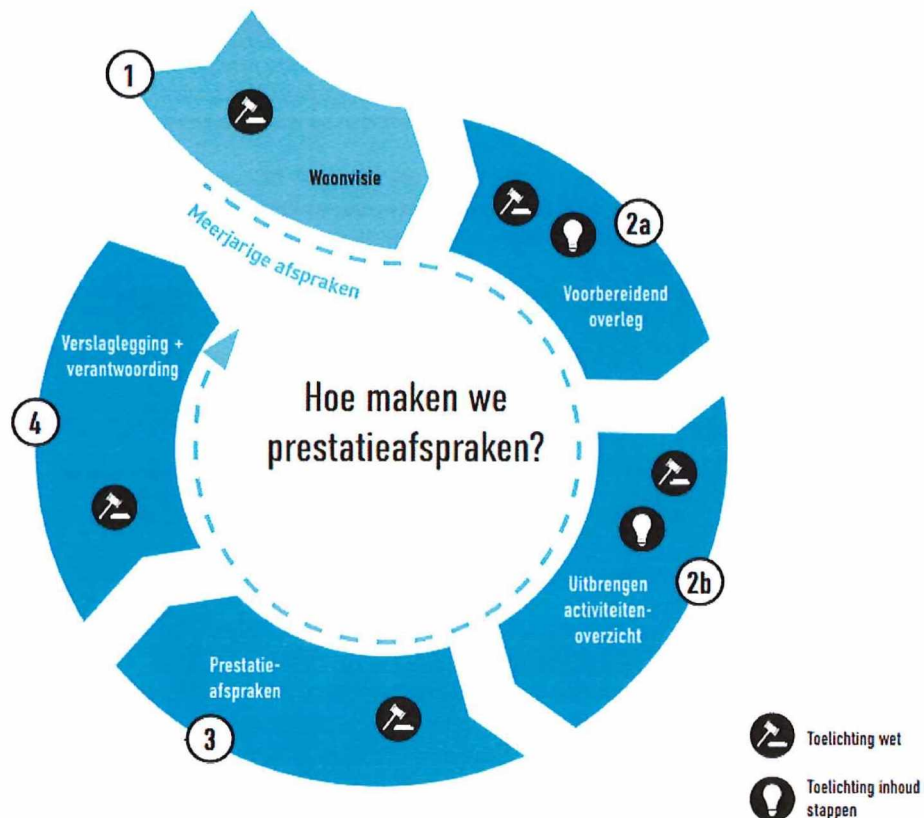
### Vier keer per jaar op ambtelijk niveau

Om samenwerking goed in de steigers te zetten spreken we af vier keer per jaar samen te komen als gemeente, corporaties en huurdersvereniging. We evalueren aan het einde van het jaar hoe dit werkt en of een intensievere of juist minder intensieve overlegcyclus nodig is.

In deze vier overleggen gaat het over de hoofdlijnen, het totaaloverzicht en het grip houden op de voortgang van gemaakte afspraken. We evalueren aan het eind van het jaar of afspraken zijn nagekomen en wat dit betekent voor vervolg. Ook worden bespreekpunten uit de afspraken (zie H3) hier geagendeerd. De gemeente neemt het initiatief om overleggen in te plannen en zit de overleggen voor. Stip op de horizon is het handen en voeten geven aan meerjarige afspraken waarbij jaarlijks een jaarschijf wordt geconcretiseerd in de prestatieafspraken van dat jaar.

### TWEE PER JAAR BESTUURLIJK OVERLEG

Naast de periodieke overleggen op ambtelijk niveau spreken we af dat we twee keer per jaar samenkomen om ontwikkelingen te bespreken en wat dit betekent voor de prestatieafspraken.



#### **4.2 Afspraak 8: monitoren en kennisdelen voor totaaloverzicht**

De gemeente en corporaties maken de afspraak ontwikkelingen in de vraag en aanbod bij te houden en informatie hierover actief met elkaar te delen. Dit is een noodzakelijk en continu proces om gezamenlijke uitgangspunten actueel te houden, zicht op de opgave te houden en afspraken te kunnen maken wie welk deel van de opgave oppakt. De gemeente en corporaties verkennen samen hoe de monitor slim kan worden opgezet en werken aan het opzetten hiervan. Ieder jaar wordt door de gemeenten en corporaties de monitor geactualiseerd en vastgesteld wat dit betekent voor de (te maken) prestatieafspraken.

#### **4.3 Afspraak 9: opstellen woon(zorg)visie voor Gulpen-Wittern**

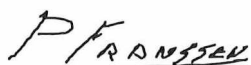
Naast een woonvisie is het voor gemeenten vanaf 2024 verplicht een woonzorgvisie te hebben. In de basis is dit document vormvrij. Het is logisch – gezien de opgaven op de woningmarkt – dit te integreren in de woonvisie. De gemeente pakt het opstellen van de woonzorgvisie in 2023 op. In de totstandkoming worden de corporaties maar ook lokale zorgpartners (als belangrijke partijen voor de uitvoering) nadrukkelijk betrokken. Hiermee ontstaat een actuele basis voor de prestatieafspraken.

Onderwerpen die hierin een plek kunnen krijgen en/of geagendeerd worden zijn het versterken van de samenwerking, vernieuwende concepten voor ouderen en wonen en zorg, het stimuleren van doorstroming, het huisvesten van bijzondere doelgroepen en bijvoorbeeld een actueel WMO-convenant.

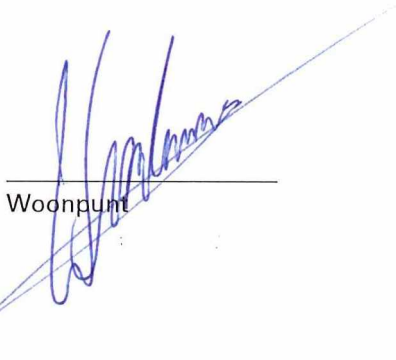
#### **4.4 Afspraak 10: verkennen van flankerende arrangementen**

Onderdeel van afspraak 5 is al dat de gemeente de mogelijkheden van de huisvestingsverordening verkent. Daarnaast maken gemeente en corporaties de afspraak breder te kijken welke sturingsmogelijkheden er zijn om woningen beschikbaar te krijgen voor de doelgroep die het nodig heeft. Corporaties kunnen hier zelf op sturen binnen de woonruimteverdeling en de gemeente kan bijvoorbeeld sturen met de huisvestingsverordening. Flankerende arrangementen zijn echter breder (en nu nog niet nader gedefinieerd). Het gaat bijvoorbeeld ook om het bevorderen van doorstroming, het realiseren van voldoende betaalbaar aanbod voor starters (met regelingen, flexwonen, voorraad et cetera. In 2023 verkent de gemeente welke arrangementen aanvullend kunnen werken. Hierbij zoekt de gemeente de samenwerking met corporaties. Dit krijgt onder meer vorm in de raadsconferentie (afspraak 5).


# Ondertekening



Gemeente Gulpen-Wittern



Woonpunt



Huurdersvereniging Woonbelang



Krijtland Wonen



Stichting Huurdersbelangen Krijtland Wonen



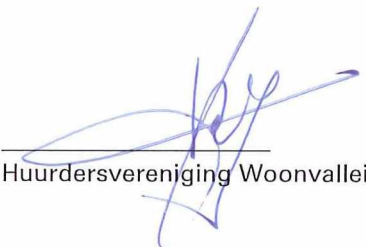
Wonen Wittern



Huurdersvereniging Wittern



Maasvallei



Huurdersvereniging Woonvallei