GEMEENTE
Gulpen-Wittem

Postbus 56 • 6270 AB Gulpen
Willem Vliegenstraat 12 • 6271 DA Gulpen
Telefoon 14 043
info@gulpen-wittem.nl
www.gulpen-wittem.nl

Prestatieafspraken jaarschijf 2026 Gulpen-Wittem

Deze jaarschijf volgt de meerjarige prestatieafspraken 2024 t/m 2027. Hieronder staan de belangrijke onderwerpen die uit het bod 2026 komen.

1. Beschikbaarheid

Algemeen

De corporaties streven naar een kwalitatief passend woningaanbod waarbij betaalbaarheid en leefbaarheid voorop staan. We doen dit niet door alleen woningen toe te voegen. Binnen de bestaande woonvoorraad wordt bekeken op welke manier hieraan een bijdrage kan worden geleverd. Denk hierbij aan differentiatie binnen de sociale huurprijsklasse en alternatieve woonoplossingen. Nieuwbouwwoningen worden zo veel als mogelijk levensloopbestendig uitgevoerd met bij voorkeur nultreden toegankelijkheid en zorggeschikte woningen.
We volgen de marktontwikkeling waarbij we een toename zien van de vraag naar betaalbare middenhuur woningen. Met het toevoegen van een middenhuur binnen de bestaande woningvoorraad willen we enerzijds inspelen op de marktvraag en anderzijds bijdragen aan het behoud of verbeteren van de leefbaarheid door clustering van sociale huur te voorkomen.

De corporaties conformeren 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.

Het realiseren van sociale huurwoningen is per definitie niet rendabel als corporaties staan we voor de uitdaging om enerzijds de bestaande woningvoorraad te verduurzamen en in goede staat van onderhoud te houden. Anderzijds wordt ons gevraagd om onrendabele sociale huurwoningen te realiseren en toe te voegen aan de bestaande portefeuille. Om dit te kunnen doen is een actieve grondpolitiek van de gemeente noodzakelijk. We willen samen met de gemeente bekijken op welke manier een onrendabele top overbrugd kan worden.

Corporaties en gemeente gaan in gesprek over het realiseren van plannen die bijdragen aan deze volkshuisvestelijke doelen en de manier waarop dit haalbaar en betaalbaar kan worden gehouden.

Wonen Wittem

In ons portefeuillebeleid tot en met 2027 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.

Een kwalitatief passende invulling van het woningaanbod is voor ons belangrijk.

Wonen Wittem zal begin 2026 starten met 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;

GEMEENTE
Gulpen-Wittem
Postbus 56 • 6270 AB Gulpen
Willem Vliegenstraat 12 • 6271 DA Gulpen
Telefoon 14 043
info@gulpen-wittem.nl
www.gulpen-wittem.nl

- Betaalbare woningen maar ook differentiatie in de sociale huurprijsklassen binnen de dorpen en buurtschappen;
- We onderzoeken nieuwe gewenste woonvormen en bouwconcepten, zoals z.g. hofjeswoningen, woon-werkwoningen etc.

We gaan graag met u in gesprek over het realiseren van plannen die bijdragen aan deze volkshuisvestelijke doelen.

Woonpunt
In een aantal gemeenten heeft Woonpunt een pilot opgestart waarin gezocht wordt naar alternatieve woonoplossingen om daarmee de kwalitatieve en kwantitatieve woningnood aan te pakken. Woonpunt zet in op het delen van woningen. In de pilot kijkt Woonpunt ook op welke manier de doorstroming van bewoners naar passende woningen bij veranderende samenstelling van het huishouden of behoeften kunnen stimuleren.
Er staan 2 woningen (Pastoor Maessensstraat) op de lijst voor verkoop.

Krijtland Wonen
Binnen Krijtland Wonen hebben we een aantal woningen gelabeld voor de verkoop. In Gulpen is dit maar 1 woning. Op basis van onze nieuwe portefeuillestrategie gaan we opnieuw naar woningverkopen kijken. We nemen de gemeente Gulpen-Wittem mee in onze afwegingen. Door gezamenlijk deze woningen te bekijken, zorgen we ervoor dat onze verkoopstrategie aansluit bij de lokale woonbehoefte, de gemeentelijke woonvisie en onze eigen doelstellingen voor betaalbaarheid en beschikbaarheid. Zo werken we samen aan een gebalanceerde woningvoorraad, waarin we voldoende ruimte houden voor onze primaire doelgroep én toekomstgericht kunnen blijven investeren in nieuwe en passende woningen.

Maasvallei
In de portefeuillestrategie van Maasvallei is ingezet op zorggeschikte appartementen in woonzorgzones zoals bedoeld in het Deltaplan. Aan dit plan heeft Maasvallei zich gecommitteerd en vindt het van groot belang dat er sociale huurwoningen worden gerealiseerd.

Om woningen te realiseren is er geschikte bouwgrond nodig. We verwachten van de Gemeente Gulpen-Wittem dat zij een actief grondbeleid voert om zo de bouw van sociale huurwoningen mogelijk te maken

Gemeente Gulpen-Wittem
Ter uitvoering van het nieuwe grondbeleid vindt in 2026 een doorlopende toetsing plaats van aanvragen, initiatieven en locaties met daarbij als doel faciliteren/realiseren van de juiste woning op de juiste plek.

Er is sprake van een sterke afhankelijkheid van marktpartijen gezien de beperkte grondpositie van de gemeente. Parrallel daaraan is actieve monitoring van kansen een doorlopend proces binnen de afdeling Omgeving.

Daarnaast rekent de gemeente Gulpen-Wittem op een bijdrage van de corporaties aan de Woondeal (aandeel Gulpen-Wittem 250 woningen). De gemeente is voor het behalen van de doelen uit de Woondeal afhankelijk van de markt en haar partners. De gemeente wil graag samen met de corporaties onderzoeken wat nodig is om initiatieven/plannen haalbaar te maken. De gemeente zoekt ook actief mee naar geschikte locaties en koppelt private initiatieven aan de corporaties.

GEMEENTE
Gulpen-Wittem
Postbus 56 • 6270 AB Gulpen
Willem Vliegenstraat 12 • 6271 DA Gulpen
Telefoon 14 043
info@gulpen-wittem.nl
www.gulpen-wittem.nl

2. Betaalbaarheid

Algemeen

Corporaties passen voor 2026 de wettelijke maximale huurverhoging toe. Deze maximale huurverhoging is nodig om de doelen op het gebied van onderhoud en verduurzaming van het corporatiebezit te kunnen bereiken binnen de financiële kaders.
Corporaties maken in 2026 gebruik van de mogelijkheid om de vrije toewijzingsruimte te verhogen naar 15%.
Sociaal incasseren is bij de corporaties de norm. Ontruimingen worden zo veel mogelijk voorkomen en er wordt gezocht naar langdurige en duurzame oplossingen. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de netwerkpartners om de huurder zo goed als mogelijk te helpen.

Wonen Wittem

Tevens zal Wonen Wittem in 2026 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

Momenteel onderzoekt Woonpunt om een inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) onderdeel te maken van de jaarlijkse huurverhoging. Bij toepassing van de IAH is dit aanvullend op de maximale huurverhoging. Woonpunt onderzoekt deze mogelijkheid om verschillende redenen. Financieel om de extra inkomsten te kunnen gebruiken voor de noodzakelijke investeringen ten behoeve van verduurzaming van het bezit. Maatschappelijk als sturing op een gezonde mix van bewoners in een complex / buurt of wijk ten behoeve van de leefbaarheid.
Woonpunt denkt graag mee in een pilot rondom de Voorzieningenwijzer.

Krijtland Wonen

In de nieuwe portefeuillestrategie van Krijtland Wonen zien we daarnaast een relatief nieuw aandachtsgebied opkomen. Waar we traditioneel vooral gericht waren op sociale huur, willen we nu ook de mogelijkheden in de midden-huur verkennen (mogelijk met nieuwbouw, maar zeker ook binnen onze bestaande woningvoorraad). Het uitgangspunt is op dit moment dat 80% van de woningen beschikbaar moeten zijn voor de primaire en secundaire doelgroep. Krijtland Wonen onderzoekt momenteel de mogelijkheden om dit terug te brengen naar 70% om op die manier meer woningen aan te bieden in de midden-huur om een bredere doelgroep te gaan bedienen.

Maasvallei

Het woningbezit bevindt zich nu voor het overgrote deel in de huurprijsklasse tot de huurtoeslaggrens. Middels nieuwbouw in woonzorgzones willen we graag levensloopbestendige woningen bouwen in de huurprijsklasse tot de tweede aftoppingsgrens.

Gemeente Gulpen-Wittem

In 2025 en 2026 wordt de folder met minimaregelingen verspreid en onder de aandacht gebracht bij partners (ook de woningcorporaties). En we gaan meer publiceren via de gemeentelijke kanalen en het Gulp- en Geuljournaal.

Verder nemen wij in 2026 contact op met gemeente Vaals en gemeente Valkenburg aan de Geul wat hun bevindingen zijn omtrent de Voorzieningenwijzer. Dit heeft ons doen besluiten om het nog even on hold te zetten. We gaan begin 2026 evalueren of de interventies hebben gewerkt. Zo niet, dan zullen we overwegen om in 2026 de Voorzieningenwijzer op te starten.

GEMEENTE Gulpen-Wittem
Postbus 56 • 6270 AB Gulpen
Willem Vliegenstraat 12 • 6271 DA Gulpen
Telefoon 14 043
info@gulpen-wittem.nl
www.gulpen-wittem.nl

Eind 2026 staat het beleidsplan armoede en schulden 2026-2030 op de planning. Daarbij wordt er ook gekeken naar de bereikbaarheid en gebruik van de minimaregelingen en natuurlijk preventie en bewustwording m.b.t. schulden.

3. Duurzaamheid

Algemeen

Corporaties hebben een bezit veelal in meerdere gemeenten en wijken verspreid. Gemeenten krijgen subsidies om uitvoering te geven aan de warmtetransitie. De gemeentelijke wijkuitvoeringsplannen vragen veel van de capaciteit van de corporaties. Corporaties krijgen geen enkele subsidie en kunnen dus ook geen extra capaciteit inhuren voor duurzaamheidsparticipatie. Corporaties willen graag in gesprek met gemeente op welke manier corporaties wel aangehaakt kunnen blijven waarbij de beperkte capaciteit binnen de corporaties een bespreekpunt is.

Wonen Wittem

Er worden in 2026 bij 7 woningen verduurzamingsmaatregelen uitgevoerd. Door de geplande sloop van 9 woningen en de nieuwbouw van 15 levensloopbestendige appartementen te Eys, zullen 15 energiezuinige woningen aan ons bezit worden toegevoegd (uitvoering 2026, oplevering begin 2027).

Versnellingsinzet op verduurzaming van ons woningaanbod heeft ertoe geleidt dat we ultimo 2025 geen woningen met een slecht (D) E,F of G-label in ons woningbezit kennen; Een klein deel woningen met D labels zullen worden uitgefaseerd eind 2025. Ons gemiddeld energielabel zal naar verwachting eind 2026 label A bedragen.

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

Voor de gemeente Gulpen-Witten worden in 2026 alle woningen in de EFG-label aanpak verduurzaamd.
In 2027 zijn er nog 12 woningen met een slecht label.
Hiervan staan 2 woningen (Pastoor Maessensstraat) op de lijst voor verkoop. Van deze 12 staan 4 woningen (Van Wachtendonckplein) op de nominatie voor sloop / nieuwbouw.
De resterende 6 woningen zijn onderdeel van een VvE (Holegracht). We zijn in gesprek met de VvE om te komen tot verduurzaming.

Krijtland Wonen

Krijtland Wonen is een samenwerking met 2 ketenpartners gestart om de verduurzamingsopgave uit te voeren. Elk jaar zullen circa 80/120 woningen verduurzaamd worden (corporatie breed).

Concreet voor de gemeente Gulpen-Wittem:
Binnen de gemeente Gulpen-Wittem heeft Krijtland Wonen nog 13 woningen met een E,F of G label.
In 2026 verduurzamen we 5 woningen in de Wilhelminastraat.

Maasvallei

Het woningbezit in de gemeente Gulpen-Wittem heeft energielabel A en is daarom te kwalificeren als ‘energiezuinig’. Om die reden zijn er in de nabije toekomst geen verduurzamingsmaatregelen gepland.

Gemeente Gulpen-Wittem

In 2025 heeft de gemeente verschillende onderzoeken uitgevoerd in het kader van de warmtetransitie. Onderzoeken die de basis vormen voor het warmteprogramma waarin de stappen naar een

Postbus 56 • 6270 AB Gulpen
Willem Vliegenstraat 12 • 6271 DA Gulpen
Telefoon 14 043
info@gulpen-wittem.nl
www.gulpen-wittem.nl

aardgasvrije gemeente worden beschreven. Als gemeente vinden we het belangrijk dat het corporatiebezit meegenomen wordt in de warmtetransitie en de daaruit voortkomende wijkuitvoeringsplannen.

4. Wonen en zorg

Algemeen

Corporaties erkennen de vermaatschappelijking van de zorg. Deze vermaatschappelijking vraagt een hoge mate van zelfredzaamheid van steeds ouder wordende bewoners. Corporaties zetten primair in op het in gang zetten van een verhuisbeweging waarin senioren doorstromen naar een passende woning. Passend bij de gezinssamenstelling en passend bij een eventuele (toekomstige) zorgvraag. Natuurlijke momenten worden aangepakt om bestaande om de toe- en doorgankelijkheid van de woningen waar mogelijk te verbeteren. Op deze manier kunnen bewoners met een mobiliteitsbeperking en/of een zorg- en ondersteuningsbehoefte langer zelfstandig blijven wonen in hun eigen, vertrouwde omgeving. Technische en financiële afwegingen worden meegenomen in de uitwerking.
Bij nieuwbouw worden minimaal de geldende bouwnormen rondom toegankelijkheid gerespecteerd. Er is behoefte aan een Wmo-convenant waarin afspraken kunnen worden vastgelegd. Corporaties denken mee maar leggen initiatief hiervoor bij de gemeente.

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. Met de toenemende vergrijzing van de inwoners in combinatie met de verhuiswens naar een compactere onderhoudsvrije en levensloopbestendige woonruimte dient het beschikbare aanbod voor deze doelgroep in de toekomst evenwel verder te worden uitgebreid.

Inspelend op de (dubbele) vergrijzing, extramuralisering en personele krapte in de zorg werken we aan het verbeteren van de toe- en doorgankelijkheid van onze woningen. Dit doen we door aanpassing van onze bestaande woningvoorraad maar ook door nieuwbouw. Op deze manier kunnen mensen met een mobiliteitsbeperking en/of een zorg- en ondersteuningsbehoefte langer zelfstandig blijven wonen in hun eigen, vertrouwde omgeving. Tevens denken we, op vraag van onze zorg- en welzijnspartners, mee over en werken we mee aan intramurale woonvormen en denken we, in afstemming met onze zorg- en welzijnspartners, na over onze rol in het zorg- en welzijnslandschap van de toekomst.

Woonpunt

Ook op dit onderwerp zet Woonpunt in op een gezonde balans waarbij de gemeenschap elkaar ondersteunt. Complexen worden dan ook niet volledig gelabeld als woon-zorgcomplex. Binnen complexen worden een aantal woningen (geclusterd) aangewezen voor bepaalde doelgroepen. Door de balans te bewaren ondersteunt Woonpunt de beweging van het vermaatschappelijken van de zorg.

Krijtland Wonen

Brandveiligheid en scootmobielen
Vanaf 1 juli 2024 gelden er nieuwe regels in het Besluit bouwwerken en leefomgeving (Bbl). Deze regels gaan over het vrijhouden van vluchtroutes van brandgevaarlijke spullen en vervoersmiddelen zoals (elektrische) fietsen en scootmobielen.
In 2026 gaan we door met het informeren van onze bewoners en het doorvoeren van extra veiligheidsmaatregelen.
We gaan met de gemeente in gesprek voor het realiseren van extra ruimten ten behoeve van stallen en opladen van scootmobielen en elektrische fietsen.

GEMEENTE
Gulpen-Wittem
Postbus 56 • 6270 AB Gulpen
Willem Vliegenstraat 12 • 6271 DA Gulpen
Telefoon 14 043
info@gulpen-wittem.nl
www.gulpen-wittem.nl

Woonzorgzones

Met de deltaplan partners gaan we de mogelijkheden voor één of meerdere Woonzorgzones verkennen. Dit onderzoeken we met onder andere Sevagram en Envida. Met als potentiële locaties Rijksweg/ Deken Schneiderstraat en Looierstraat / Burggraverweg Nieuwstraat.

Daarnaast willen we (deels als onderdeel van het Deltaplan) werken aan doorstroombeleid voor senioren. We zullen daarbij ook kijken naar de bestaand beleid van andere corporaties en mogelijk daarbij aansluiten.

Maasvallei

Binnen de contouren van de portefeuillestrategie passen investeringen in de gemeente Gulpen-Wittem voor de bouw van appartementen in woonzorgzones zoals bedoeld in het Deltaplan. Samen met Envida (en andere partijen) zoekt Maasvallei naar projecten, passend in dit plan ten behoeve van huurders met een zorgvraag, waarbij ‘wonen & zorg’ geïntegreerd kan worden.

Gemeente Gulpen-Wittem

Vanuit beschermd wonen en maatschappelijk opvang wordt gewerkt aan een nieuw regionaal (Maastricht Heuvelland) beleidsplan zicht op thuis, we zijn voornemens dit in 2026 vast te stellen. Hierbij gaat het ook om de doorstroom vanuit opvanglocaties naar woningen. Ook valt hier het stukje Housing onder.

5. Huisvesting van urgente doelgroepen

Algemeen

Voor de huisvesting van urgente doelgroepen is het hebben van een gemeentelijke huisvestingsverordening randvoorwaardelijk. Een huisvestingsverordening die uitvoering geeft aan de Wet Regie Versterking Volkshuisvesting. Als corporaties denken we graag mee met de gemeente in een uitwerking hiervan.
Voor wat betreft de urgentiegroepen dringen we als corporaties aan op een regionale aanpak. Een grotere schaal biedt mogelijkheden voor een betere spreiding van doelgroepen waardoor de leefbaarheid in kwetsbare gebieden niet nog meer onder druk komt te staan. We willen voor de uitvoering van het huisvesten van urgentiegroepen aan blijven sluiten bij Housing. Deze samenwerking heeft zich al bewezen.
De corporaties denken graag mee in de taakstelling statushouders en urgentiegroepen. Hierin moet wel een balans gezocht worden in de taakstelling die gemeente doorlegt naar corporaties. In overleg moeten we zoeken naar een balans in bezit en taakstelling.

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 aandachtsgroepen 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.

Voor Wonen Wittem is het uiterst belangrijk om te zorgen voor een aangenaam woon-/leefklimaat binnen al de kernen waar we woningbezit hebben. Een gezonde mix van bewoners in wijken en buurten vinden we dan ook zeer voornaam omwille van de veerkracht van de buurt/wijk. Dat draagt ook bij aan het draagvlak in de wijk, de leefbaarheid en de integratie van statushouders.

Postbus 56 • 6270 AB Gulpen
Willem Vliegenstraat 12 • 6271 DA Gulpen
Telefoon 14 043
info@gulpen-wittem.nl
www.gulpen-wittem.nl

Uitgangspunt van de wet is tevens in elke gemeente te streven naar een gemiddelde sociale huurwoningvoorraad van 30%. 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
Als Woonpunt vinden we leefbaarheid zeer belangrijk. Een gezonde mix van bewoners (dragers en vragers) is hierbij van groot belang. In de keuzes die we maken bekijken we steeds op welke manier we de balans kunnen houden of waar nodig kunnen verbeteren.
Woonpunt neemt deel aan Housing. Binnen dit concept wordt samen met andere deelnemende woningcorporaties en maatschappelijke partners gestreefd naar een evenwichtige spreiding en toedeling van woningen aan doelgroepen. Woonpunt zet in op leefbare buurten en wijken met een diverse vertegenwoordiging van bewoners.

Krijtland Wonen
Krijtland Wonen onderzoekt samen met Woonpunt en Maasvallei om vanaf 2026 aan te sluiten bij het urgentieloket ‘Woonurgentie Limburg’. Woonurgentie Limburg is een regeling binnen de regio Limburg (via Thuis in Limburg) waarmee mensen met een dringende woningbehoefte voorrang kunnen krijgen bij het vinden van een woning. Het doel is om mensen die zich in uitzonderlijke situaties bevinden (spoedzoekers, urgenten) sneller aan woonruimte te helpen, doordat zij de reguliere wachttijd bij woningtoewijzing kunnen omzeilen.
De samenwerking met Loket Housing ervaren wij als erg prettig. We zijn dan ook van mening dat het van groot belang is om deze samenwerking ook in 2026 in de gemeente Gulpen-Wittem blijft.

Maasvallei
Voor de urgente doelgroepen wordt door Maasvallei binnen de kaders van wetgeving en de regionale woonruimteverdeling passende huisvesting geboden. Voor sommige doelgroepen maken we gebruik van Housing. De samenwerking met Housing blijven we ook in 2026 voortzetten.

Gemeente Gulpen-Wittem
De gemeente wacht op de komst van de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting zodat zij eventueel een eigen huisvestingverordening in 2026 kan opstellen.

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 gekozen voor een gebiedsgerichte aanpak met gebiedsteams. Het gebiedsgericht werken is ingericht voor een integrale aanpak ten behoeve van de leefbaarheid van de wijken en

Postbus 56 • 6270 AB Gulpen
Willem Vliegenstraat 12 • 6271 DA Gulpen
Telefoon 14 043
info@gulpen-wittem.nl
www.gulpen-wittem.nl

buurten. We zoeken hierbij de samenwerking met collega woningcorporaties en maatschappelijke partners en de gemeente. Samen met deze partners bekijken we welke maatregelen nodig zijn om de leefbaarheid in een wijk te verbeteren of te behouden.

Krijtland Wonen

In 2025 is een nieuw ondernemingsplan opgesteld waarbij de nieuwe Koers 'In de buurt' luidt. In 2026 herzien we ons sociaal beleid, dat we eind 2022 hebben opgesteld, om ook in dit beleidsdocument de nieuwe koers te integreren.

Daaropvolgend willen we ook een letterlijke vertaling geven aan 'in de buurt'. Samen met partners meer naar buiten om de leefbaarheid binnen het werkgebied te verbeteren.

Daaraan gekoppeld stellen we een activiteitenprogramma op, waarin we leefbaarheidsactiviteiten op staand die leefbaarheid binnen het werkgebied te verbeteren.

Ook in 2026 wil Krijtland Wonen inzetten op het verder verbeteren van de fysieke leefomgeving, waarbij er meer aandacht is voor het groenbeheer (vanuit de leefbaarheidsgedachte maar ook vanuit duurzaamheid).We zijn namelijk van mening dat een goed en groen ingerichte woonomgeving een positieve impact heeft op de leefbaarheid.

In 2026 schenken we meer aandacht aan ontmoetingsruimtes. We gaan opzoek naar mogelijke ruimtes in ons bestaande voorraad waar een plek voor ontmoeting gecreëerd kan worden. Een mooie kans is ons kantoor in Gulpen, waar we vanaf 1-1-2026 niet meer zullen werken.

Maasvallei

In en rondom wooncomplexen speelt het welzijn van bewoners een cruciale rol in het creëren van een leefomgeving waarin mensen zich veilig, verbonden en thuis voelen. Bewoners weten vaak zelf het beste wat nodig is om hun woonomgeving prettig en veilig te houden. Door hen actief te betrekken en te ondersteunen, kunnen zij een grote bijdrage leveren aan het versterken van hun leefomgeving.

Maasvallei zal conform de leefbaarheidsstrategie inventariseren welke activiteiten hier een bijdrage aan kunnen leveren

De gemeente speelt een belangrijke rol in het creëren van randvoorwaarden voor deze ontmoetingen. Dit kan onder andere door het beschikbaar stellen van locaties, het ondersteunen van communicatie en het faciliteren van samenwerkingen tussen verschillende partijen, zoals woningcorporaties, welzijnsorganisaties en bewonersgroepen.

Gemeente Gulpen-Wittem

Op het gebied van Veiligheid werken wij nauw met alle woningstichtingen samen in het zgn. Sociaal Team. Het Sociaal Team bestaat uit wijkagenten, gemeente, medewerkers van woningstichtingen, GGZ, Kredietbank etc. Signalen over zorgen op het gebied van veiligheid/leefbaarheid rondom een gezin worden in het Sociaal team gemeld. Er worden in het Sociaal Team afspraken gemaakt over de maatwerk-aanpak voor die betreffende casus.

De gemeente doet onderzoek naar vergroening in de verschillende kernen van Gulpen-Wittem. Op basis van dit onderzoek wordt er voor één kern een uitvoeringsplan opgesteld. In een uitvoeringsplan wordt waar mogelijk aansluiting gezocht bij projecten rondom sociale huurwoningen (bijvoorbeeld bij het project Wijlre- Oost).

Vanuit het nieuwe grondbeleid is de gemeente Gulpen-Wittem gestart met een actieve analyse van grondgebruik door huurders van de woningcorporaties.
Vaak zijn dit vanuit histories ontstane situaties. Per locatie/geval wordt in onderling overleg gekeken naar mogelijke verbetering van de leefomgeving en/of het juist vastleggen van afspraken.

Postbus 56 • 6270 AB Gulpen
Willem Vliegenstraat 12 • 6271 DA Gulpen
Telefoon 14 043
info@gulpen-wittem.nl
www.gulpen-wittem.nl

In 2026 gaan we als gemeente aan de slag met het kiezen van een organisatie die gaat ondersteunen in het uitvoeren van buurtbemiddeling.

7. Vastgoed

Wonen Wittem

We hebben de ambitie om bij voorkeur in de prioritaire kernen binnen de gemeente op beperkte schaal ook in 2026 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 2026 samen op te trekken in de uitvoering van deze projecten, dit vraagt immers om samenwerking.

In lijn met de Nationale Prestatieafspraken vragen wij u bij omgevingsplanwijzigingen op te nemen dat tenminste 30% van de nieuwbouwopgave in de sociale huur wordt gerealiseerd.

Graag blijven wij met u in contact over nieuwe ontwikkellocaties en mogelijkheden om nieuwe (sociale) huurwoningen toe te kunnen voegen aan het woningaanbod binnen de kernen in Gulpen-Wittem.

Voor potentiële ontwikkellocaties delen wij ook graag kennis en mogelijkheden voor het realiseren van conceptbouw woningen, omdat dit bijdraagt aan de realisatie van betaalbare sociale huurwoningen.

Om sneller uitvoering te kunnen geven aan de verduurzaming van ons woningaanbod hebben wij van de Provincie Limburg een ontheffing ontvangen op basis van het door ons opgestelde Soorten Management Plan (SMP). Wij nodigen u en collega corporaties van harte uit hierbij aan te sluiten.

Woonpunt

Woonpunt heeft 290 woningen in de gemeente Gulpen-Wittem. Woonpunt bezit geen grondposities. De plannen voor Wachtendonckplein worden in 2026 verder uitgewerkt.

Krijtland Wonen

In 2026 levert Krijtland Wonen 20 levensloopbestendige appartementen (in het sociale huursegment) aan de Burggraverweg / Nieuwsstraat op. 14 appartementen hebben de kwalificatie BAT 2 (Rollator geschikt) en 6 appartementen de kwalificatie BAT 3 (rolstoel geschikt).

Krijtland Wonen spreekt met de gemeente Gulpen-Wittem af dat van de nieuwbouwwoningen aan de Burggraverweg / Nieuwstraat tenminste 50% met voorrang toewijzen wordt aan inwoners uit de gemeente Gulpen-Wittem om de doorstroming binnen de gemeente op een positieve manier te beïnvloeden.

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). Dit sluit perfect aan op het Deltaplan dat is opgesteld door Envida.

Gemeente Gulpen-Wittem

In de woningbouwopgave kiest de gemeente voor een faciliterende rol. Het nieuwe grondbeleid van de gemeente geeft de mogelijkheid voor een meer actieve grondpolitiek. Hiermee heeft de gemeente de mogelijkheid om situationeel keuzes kunnen worden gemaakt over de mate waarin de gemeente een faciliterende rol naar zich toe trekt.

GEMEENTE
Gulpen-Wittem
Postbus 56 • 6270 AB Gulpen
Willem Vliegenstraat 12 • 6271 DA Gulpen
Telefoon 14 043
info@gulpen-wittem.nl
www.gulpen-wittem.nl

Per locatie worden kansen en risico's afgewogen. Naast doorlopende monitoring vanuit de gemeente staat de gemeente open voor initiatieven van derden.

GEMEENTE Gulpen-Wittem
Postbus 56 • 6270 AB Gulpen
Willem Vliegenstraat 12 • 6271 DA Gulpen
Telefoon 14 043
info@gulpen-wittem.nl
www.gulpen-wittem.nl

Thema	Omschrijving	Wie?	Wanneer?	Monitoren in 2026
1.1 Beschikbaarheid	In gesprek met de gemeente over het realiseren van plannen in de kernen die bijdragen aan deze volkshuisvestelijke doelen.	Iedereen	Q1	
1.2 Beschikbaarheid	Bezit van woonpunt op het delen van woningen onderzoeken.	Woonpunt en de gemeente	Q1	
1.3 Beschikbaarheid	Het verkopen van woningen bespreken met de gemeente.	Krijtland Wonen en de gemeente	Q1	
2.1 Betaalbaarheid	De vrije toewijzingsruimte te verhogen van 7,5% naar 15%.	Alle woningcorporaties	Doorlopend	
2.2 Betaalbaarheid	Er wordt in 2026 overwogen of de Voorzieningenwijzer in 2026 ingezet kan worden.	Gemeente	Q2	
2.3 Betaalbaarheid	Het beleidsplan armoede en schulden 2026-2030 wordt waarschijnlijk eind 2026 opgesteld.	Gemeente	Q4	
3.1 Duurzaamheid	Voor de gemeente Gulpen-Witten worden in 2026 de restante woningen in de EFG-label verduurzaamd.	Krijtland Wonen Wonen Wittem Woonpunt	2026	
3.2 Duurzaamheid	In de loop van 2026 gaan we het warmteprogramma schrijven. Zodra dit is afgerond, zullen we dit nog gaan delen met de omgeving.	Gemeente	2026	
4.1 Wonen en zorg	Brandveiligheid en scootmobielen: onderzoek naar vluchtwegen van brandveiligheid	Krijtland Wonen	2026	
4.2 Wonen en zorg	Het deltaplan verder verkennen. Dit onderzoeken we met onder andere Sevagram en Envida. Met als potentiële locaties Rijksweg/ Deken Schneiderstraat en Looierstraat / Burggraverweg Nieuwstraat.	Krijtland Wonen	2026	
4.3 Wonen en zorg	De gemeente Gulpen-Wittem is (sub)regionaal bezig om een WMO convenant op te stellen. Dit proces loopt door tot in 2026.	Gemeente	Q2	
4.4 Wonen en zorg	Huisvestingsverordening in 2026 onderzoeken en Volkshuisvestingsprogramma in 2026 vaststellen.	Gemeente	2026	

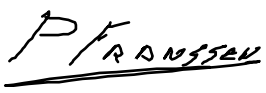
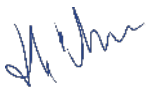
GEMEENTE
Gulpen-Wittem
Postbus 56 • 6270 AB Gulpen
Willem Vliegenstraat 12 • 6271 DA Gulpen
Telefoon 14 043
info@gulpen-wittem.nl
www.gulpen-wittem.nl

5.1 Huisvesting van urgente doelgroepen	Urgente doelgroepen: doorlopend onderzoeken naar objecten en locaties voor huisvesting urgente doelgroepen.	Gemeente	Doorlopend	
5.2 Huisvesting van urgente doelgroepen	Taakstelling: de gemeente blijft de woningcorporaties op de hoogte houden inzake dit onderwerp en het aantal statushouders. Daarnaast wordt vanuit de woningcorporaties verwacht dat zij woning aanbieden.	Iedereen	Doorlopend	
5.3 Huisvesting van urgente doelgroepen	Loket Housing: het wordt in 2026 geëvalueerd	Iedereen	Q1	
6.1 Leefbaarheid en veiligheid	Veiligheid: wij werken nauw samen in het zgn. Sociaal Team. Wij komen 1x per 6 weken bij elkaar om casuïstiek met elkaar te delen. We zijn hiermee gestart in 2025 en dit loopt vanaf de startdatum structureel door.	Iedereen	Doorlopend	
6.2 Leefbaarheid en veiligheid	Groen: wij doen momenteel onderzoek naar vergroening in de verschillende kernen van Gulpen-Wittem.	Gemeente	Q1	
6.3 Leefbaarheid en veiligheid	De Buurtbemiddeling: in 2026 zal er meer duidelijkheid over dit onderwerp komen	Iedereen	2026	
7.1 Vastgoed	Wij blijven in contact met elkaar over nieuwe ontwikkellocaties en mogelijkheden om nieuwe (sociale) huurwoningen toe te kunnen voegen aan het woningaanbod binnen de kernen in Gulpen-Wittem.	Iedereen	2026	
8.1 Samenwerking	In 2026 wordt gezamenlijk onderzocht naar de samenhang in de jaarschijf	Iedereen	2026	

GEMEENTE
Gulpen-Wittem

Postbus 56 • 6270 AB Gulpen
Willem Vliegenstraat 12 • 6271 DA Gulpen
Telefoon 14 043
info@gulpen-wittem.nl
www.gulpen-wittem.nl

ONDERTEKENING

Gemeente Gulpen-Wittem Namens het college van burgemeester en wethouders  Wethouder P. Franssen	**Woningstichting Maasvallei,** Directeur-bestuurder,  V. Heijnen	**Woningcorporatie Woonpunt** Bestuurder,  W. Hazeu
Woningcorporatie Krijtland Wonen Directeur-bestuurder,  M. Sluijsmans	**Woningcorporatie Wonen Wittem** Bestuurder,  A.A.R. Zinken **Woningcorporatie Wonen Wittem** Bestuurder-Voorzitter,  E.A. Peeters	**Huurdersvereniging Woonbelang** Voorzitter  J.T.M. van Geel
Huurdersvereniging Woonvallei Voorzitter  R. Jalhay	**Huurdersvereniging Wonen Wittem** Voorzitter  A.P. Vrehen	**Stichting Huurdersbelangenvereniging Krijtland Wonen,** voorzitter  M. Schols