



G.19.03731

Prestatieafspraken 2020-2023



Auteur: Martin van der Venne
Beleidsmedewerker volkshuisvesting en grondzaken
Gemeente Gulpen-Wittem

Datum: 2-12-2019

Kenmerk: G.19.03731



Voorwoord

“Het realiseren van woonkwaliteit is het denken in mensen” is de titel en het motto van de Lokale Woonvisie 2018-2025 die op 25 oktober 2018 door de gemeenteraad van de gemeente Gulpen-Wittern is vastgesteld. Na een intensief en zorgvuldig proces met alle betrokken stakeholders is een visie opgesteld die vanuit een nulmeting, lokale kennis en praktijkervaring van de woningmarkt ziet op behoud, versterking en ontwikkeling van de woonkwaliteit van de inwoners van de gemeente Gulpen-Wittern.

De visie geeft een gedragen basis voor het uitvoeren van beleid en programmering en vertaalt zich door in de prestatieafspraken 2020-2023. In overleg met de vier, in de gemeente Gulpen-Wittern acterende, woningcorporaties (Krijtland Wonen, Wonen Wittern, Woonpunt en Maasvallei) zijn voor de komende vier jaar prestatieafspraken gemaakt die jaarlijks worden geëvalueerd en waar nodig worden bijgesteld.

Een woord van dank is op zijn plaats aan alle woningcorporaties en de huurdersbelangenverenigingen voor hun bijdrage in de totstandkoming van voorliggend document.

Inleiding

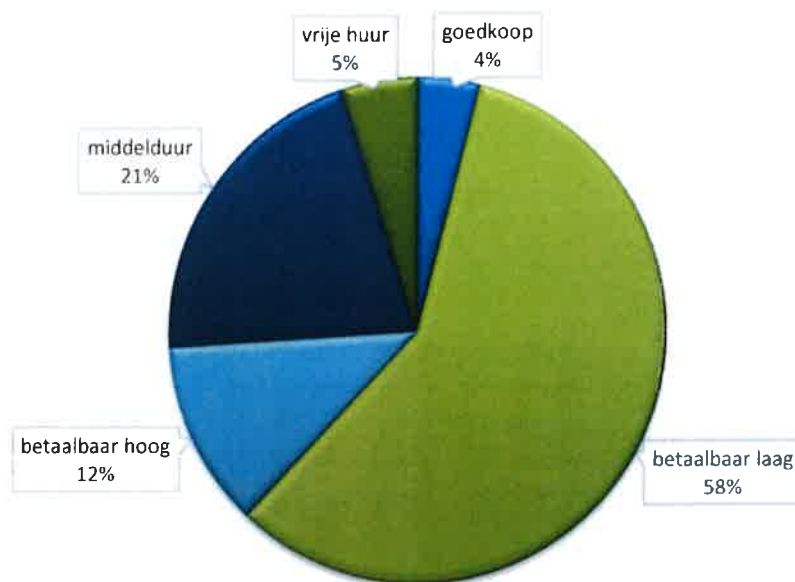
Sinds 1 juli 2015 is de Woningwet 2015 van kracht. De Woningwet regelt een groot aantal zaken rond de samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersbelangenverenigingen. Zo is de aansluiting van de prestaties van de woningcorporaties op het lokale volkshuisvestingsbeleid in deze wet geborgd via het maken van prestatieafspraken. Het volkshuisvestingsbeleid in de gemeente Gulpen-Wittern is vervat in de Lokale Woonvisie 2018-2025. De basis voor het maken van de prestatieafspraken ligt dan ook in deze woonvisie en schets de koers die de gemeente Gulpen-Wittern wil volgen om het prettig wonen en leven in de gemeente te bevorderen. Het fundament van deze visie is een breed gedragen inzicht in de sociale infrastructuur en een kijk op de woonwensen en – noden van de inwoners van de gemeente. Samengevat uit de filosofie van deze visie zich in het motto "Het realiseren van woonkwaliteit is denken in mensen".

In de gemeente Gulpen-Wittern zijn vier woningcorporaties actief zijnde Krijtland Wonen, Wonen Wittern, Woonpunt en Maasvallei. Elke woningcorporatie heeft een huurdersbelangenvereniging aangesteld die actief betrokken wordt bij structurele overlegmomenten. De bij de woningcorporaties in het bezit zijnde 1287 sociale huurwoningen zijn verdeeld in segmenten. Deze segmenten zijn gekoppeld aan de landelijk vastgestelde huurprijzen zijnde: goedkoop, betaalbaar laag, betaalbaar hoog, middelduur en vrije huur. Als uitgangspunt voor het aantal woningen geldt 31-12-2018 overeenkomstig de jaarverslagen van de woningcorporaties.

De verdeling van de sociale huurwoningen onder de corporaties is in onderstaande tabel uiteen gezet en vervolgens middels een grafiek gevisualiseerd.

Zelfstandige corporatiewoningen in Gulpen-Wittern per corporatie*					
<i>*ultimo 31-12-2018</i>					
	Krijtland Wonen	Wonen Wittern	Woonpunt	Maasvallei	Totaal
Goedkoop < €414	23	8	17	0	48 (4%)
Betaalbaar laag €414 - €592	355	281	118	0	754 (58%)
Betaalbaar hoog €592 - €635	45	70	39	0	154 (12%)
Middelduur €635 - €710	48	90	95	34	267 (21%)
Vrije huur > €710	22	0	19	23	64 (5%)
Totaal	493	449	288	57	1287 (100%)

Verdeling corporatiewoningen naar huurprijs - segment ultimo 2018



Het grootste deel van de zelfstandige corporatiewoningen vallen in het segment 'betaalbaar laag'. Hiermee wordt het sociale karakter van de corporaties (met uitzondering van Maasvallei) bevestigd.

Het stelsel van afspraken

In de lokale woonvisie zijn de analyses van de lokale woningmarkt en de kenmerken van de bewoners uiteengezet. Hieruit volgen een aantal doelgroepen en thema's waarvoor speerpunten zijn opgesteld. Dit betreffen de doelgroepen starters, oudere doorstromers, langer thuis wonen, geclusterd verzorgd wonen, bijzondere doelgroepen en de thema's woningkwaliteiten, leefbaarheid en zelfsturing. De speerpunten zijn vertaald in actiepunten die op hun beurt verankerd kunnen worden in de nu voorliggende prestatieafspraken.

Er zijn verschillende mogelijkheden voor het maken van afspraken. Om de prestatieafspraken duidelijk en concreet te maken is een verdeling gemaakt in onderstaande vier typen:

- Intentie-afpraak (I)
Partijen zetten zich in voor het realiseren van de afspraak (verkennen, proberen)
- handelings-afpraak (H)
harde afspraak gericht op een concrete handeling (plannen, doen)
- garantie-afpraak (G)
De meeste verregaande vorm van afspreken, partijen garanderen dat de afspraak wordt nagekomen (waarborgen bieden)
- proces-afpraak (P)
afpraak gaat over de samenwerking tussen gemeente en corporaties gedurende de looptijd van het contract (regelen, structureren)

De prestatieafspraken in dit document zijn voorzien van bovengenoemde afkortingen.

Kader stellende wet- en regelgeving

Vanuit verschillende kanten raken wet- en regelgeving de woningmarkt. Zowel landelijke, provinciale en regionale kaders sturen aan op verdere ontwikkeling ervan. De herziende Woningwet 2015 onderschrijft het belang van afspraken tussen woningcorporaties, huurderbelangenverenigingen en gemeenten. Het kabinet (Rutte III) stelt voor volkshuisvesting geregeld onderwerpen als leefbaarheid, zorg, veiligheid en duurzaamheid aan de orde.

Op provinciaal niveau is, als uitwerking van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014, onder meer de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg opgesteld welke op 20 oktober 2016 door de gemeenteraad van de gemeente Gulpen-Wittem is vastgesteld. De hierin vastgestelde uitgangspunten moeten zorgdragen voor een goede balans tussen vraag en aanbod, voldoende woningen van goede kwaliteit voor diverse doelgroepen, aandacht voor betaalbare woningen voor kwetsbare doelgroepen, met name voor woonurgente en statushouders, een levensloopbestendige en duurzame woningvoorraad alsook een versterking van de woonkernstructuur.

Duidelijk is dat deze opgave een gezamenlijke aanpak vergt die verankerd is in de Woningwet 2015. De bijdrage van de woningcorporaties aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid is onder meer vervat in de artikel 42 lid 1 en artikel 43 van de Woningwet. De vereiste onderwerpen in het jaarlijkse activiteitenprogramma dat door de woningcorporaties wordt opgesteld zijn opgenomen in artikel 39, lid 1 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv). Artikel 44 Woningwet verplicht de gemeente, de woningcorporaties en de huurdersbelangenorganisaties om prestatieafspraken te maken.

Ondanks de verschillende invalshoeken, doch rekening houdend met de vereiste onderwerpen zoals opgenomen in artikel 39 lid 1 Btiv, kunnen de landelijke, regionale en lokale aandachtsgebieden gethematiseerd worden in:

- 1 Betaalbaarheid
- 2 Beschikbaarheid (incl. huisvesting urgente doelgroepen)
- 3 Wonen en zorg
- 4 Veiligheid en leefbaarheid
- 5 Duurzaamheid
- 6 Vastgoed (voornemens rond bouwen en slopen)

In de uitwerking van de afzonderlijke thema's worden als eerst de gezamenlijke hoofddoelen beschreven. Aanvullend worden aandachtsgebieden vanuit de gemeente en specifieke doelstellingen vanuit de woningcorporatie en hun huurdersbelangenvereniging genoemd.

1 BETAALBAARHEID

Er dient aandacht te zijn voor voldoende, betaalbare, kwalitatief goede en passende huisvesting, met speciale aandacht voor mensen in de meest kwetsbare situaties. Woningen dienen betaalbaar te blijven voor de doelgroep waarvoor ze bestemd zijn. Om de betaalbaarheid te garanderen dan wel daar zo goed mogelijk op aan te sturen voeren de woningcorporaties beleid uit en vormt het segment 'goedkoop' en 'betaalbaar laag' het grootste deel van de totale voorraad huurwoningen bij de corporaties.

gemeenschappelijke doelen

- Monitoring van de ontwikkeling van betaalbare voorraad. Als bijsturing nodig is, aanvullende acties formuleren.(H)
- De corporaties streven naar 75% van het totale sociale woningbezit in de gemeente Gulpen-Wittem (tot €710) onder de tweede aftoppingsgrens van €635 te kunnen plaatsen. Dit geldt ook voor de rolstoel- en rollatorgeschikte woningen(I)
- De gemeente en de corporaties onderzoeken gezamenlijk in 2020 opnieuw de ontwikkeling van de doelgroep voor sociale huurwoningen in Gulpen-Wittem.(H)
- Ter voorkoming van schuldenproblematiek bij huurders streven de corporaties en de gemeente naar een gezamenlijk opgesteld convenant "Vroeg signalering huurschulden" waarin ook werkprocessen zijn geborgd.(P)

aandachtsgebieden / specifieke doelen

Gemeente Gulpen-Wittem	• bouw- en nieuwbouwplannen worden zoveel mogelijk gestuurd op realisatie van gevraagde woonsegment.(H)
Krijtland Wonen	• voldoende beschikbare en betaalbare huurwoningen.(G) • woningen die worden gerenoveerd blijven betaalbaar.(G) • huurverhoging conform overheidsbeleid.(G)
Wonen Wittem	• binnen de kaders van het passend toewijzen voert Wonen Wittem een huurprijsbeleid voor een goed evenwicht tussen betaalbaarheid voor huurders, voldoende woningen voor woningzoekenden en in de diverse woonkernen en ruimte voor voldoende huurinkomsten/investeringen van de woningcorporaties.(G)
Woonpunt	• aansturen op voldoende beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen door bij toewijzing van sociale huurwoningen en bij de jaarlijkse huurverhogingsronde, afhankelijk van de doelgroep en/of de kwaliteit van de woningen, af te toppen op de kwaliteitskortingsgrens, aftoppingsgrenzen of liberaliseringsgrens en daarmee niet de maximale huurprijs te hanteren.(G) • Indien een inkomensafhankelijke huurverhoging wordt toegepast dan worden en extra opbrengsten ingezet voor het betaalbaar houden en verduurzamen van de woningvoorraad.(H)
Maasvallei	• de huurverhoging binnen de wettelijke kaders valt met maximaal inflatie + 1%. De opbrengsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt ingezet voor veiligheid in de wooncomplexen.(G)

2 BESCHIKBAARHEID

Aan de toewijzingsregels voor woningcorporaties is aan 1 januari 2016 het passend toewijzen van sociale huurwoningen toegevoegd. Passend toewijzen houdt in dat de woningen die woningcorporaties toewijzen aan huurders, moeten passen bij hun inkomen en huishouden. Zo moet bijvoorbeeld worden voorkomen dat mensen met een laag inkomen terechtkomen in een te dure woning. Er is aandacht voor bijzondere/urgente doelgroepen waarbij in goed overleg met betrokken partijen passende huisvesting wordt gezocht. Bij een tekort in de woningvoorraad bij de corporaties worden particuliere partijen benaderd. Gemeenten krijgen jaarlijks een taakstelling van het Rijk met betrekking tot het huisvesten van statushouders. Middels een verdeelsleutel wordt voor de vier woningcorporaties bepaald hoeveel statushouders geplaatst dienen te worden. Vanwege de opbouw van het woningbezit van de woningcorporaties en het beperkt aantal en/of geschikte woningmutaties ontstaat een spanningsveld. Vandaar dat de gemeente reeds sinds 2016 in gesprek is met diverse particuliere partijen (o.a. makelaars, eigenaren van leegstaande panden) om te bekijken of ook in de particuliere sector statushouders kunnen worden gehuisvest.

gemeenschappelijke doelen

- De corporaties en de gemeente stellen de vrije toewijzingsruimte vanaf 2020 op 15% om daarmee de ontwikkelruimte op buurtniveau te stimuleren.(G)
- De gemeente Gulpen Wittem zal, waar nodig gesteund door de corporaties, een actieve lobby voeren richting Provincie Limburg over de landelijke verdeelsleutel voor het plaatsen van statushouders.(H)
- Reguliere woonruimteverdeling vindt plaats op basis van het aanbodmodel, waarbij in beginsel geen voorrang geldt voor bijzondere doelgroepen.(G)
- De Pilot Housing wordt gezamenlijk opgepakt met een mogelijke doorontwikkeling naar regionaal verband (I)
- Nauwe samenwerking met sociaal domein om huur-, mutatieschulden en uitzetting wegens huurschulden te voorkomen (H)

aandachtsgebieden / specifieke doelen

Gemeente Gulpen-Wittem	• toewijzen van woningen aan statushouders op basis van de met de corporaties overeengekomen verdeelsleutel.(H) • urgente gevallen dienen op een eenduidige wijze geplaatst te worden, hiervoor wordt met de corporaties een uniform protocol opgesteld.(H)
Krijtland Wonen	• maatregelen om het risico te verkleinen dat jongeren lagere slaagkansen hebben dan ouderen continueren en waar nodig uitbreiden.(H)
Wonen Wittem	• streven naar voldoende beschikbaarheid voor zoveel mogelijk doelgroepen en houden hierbij oog voor o.a. starters, gezinnen, éénoudergezinnen, senioren en bijzondere doelgroepen.(I)
Woonpunt	• Woonpunt wil een bijdrage leveren aan een gedifferentieerde lokale (sociale) woningvoorraad zodat de slaagkansen van verschillende doelgroepen en leeftijdsgroepen zo veel mogelijk gelijk zijn.(H)
Maasvallei	• periodiek rapporteren op een aantal onderdelen over de verdeling van onze beschikbare woningen (G) • ondanks dat het totale woningbezit van Maasvallei in de gemeente Gulpen-Wittem door het hoge huursegment niet in aanmerking komt voor het plaatsen van bijzondere doelgroepen kan overleg plaatsvinden met betrekking tot de uitvoering van de opgave.(G)

3 WONEN EN ZORG

Het zorgstelsel in Nederland is de afgelopen jaren grondig herzien. Diverse taken zijn gedecentraliseerd door overheveling naar gemeenten die nu een cruciale rol hebben gekregen in de langdurige zorg. Door de vergrijzing en de extramuralisering voor beperkt redzame doelgroepen wordt zorg dichtbij inwoners georganiseerd in wijken, kernen en dorpen opdat inwoners langer zelfstandig thuis kunnen wonen. Dit is een opgave, want in de gemeente Gulpen-Wittem neemt het aantal ouderen met een zorg –en/of ondersteuningsvraag toe. In 2035 zal het aantal 75+ huishoudens verdubbeld en het aantal 85+ huishoudens verdriedubbeld zijn. Hiermee neemt de behoefte aan zorggeschikte woningen en geclusterde woonvormen toe en in de gemeente Gulpen-Wittem zijn de woningen relatief groot, oud en beperkt op het vlak van functionaliteit, toegankelijkheid en toegankelijkheid.

gemeenschappelijke doelen

- Partijen zetten zich in, het huidige woningbezit op aangepast niveau te krijgen om langer thuis wonen mogelijk te maken.(I)
- Het woningaanpassingenbeleid wordt verbeterd. Er worden duidelijke afspraken gemaakt tussen gemeente en woningcorporaties over aanpassen van woningen en het aanbrengen van collectieve voorzieningen in complexen.(P)
- Uitstroom uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang wordt door gemeente en woningcorporaties gefaciliteerd én bevorderd.(P)
- Bij alle nieuwbouw worden er vooraf tussen gemeente en woningcorporaties afspraken gemaakt over het aanbrengen van collectieve voorzieningen die de toegankelijkheid van de woning(en) voor mensen met een beperking vergroten. (P)
- Gemeente en woningcorporaties stimuleren de doorstroom van zorgongeschikte naar zorggeschikt wonen en gaan zorgscheefwonen (mensen zonder zorgvraag die in een zorgwoning wonen) gezamenlijk tegen.(G)
- De communicatie tussen woningcorporaties en gemeente ten behoeve van zorgmeldingen wordt verbeterd (o.a. meldingen personen verward gedrag, uithuiszettingen, urgente en bijzondere casuïstiek).(P)
- Gemeente en woningcorporaties zetten zich in domeinoverstijgend te werken en gaan uit van wat nodig is voor onze inwoners, óók als dit in eerste instantie niet passend lijkt binnen de reguliere oplossingen (maatwerk).

aandachtsgebieden / specifieke doelen

Gemeente Gulpen-Wittem

- faciliteren middels duurzaamheidsregelingen, aandacht voor medewerking om mantelzorgwoningen te realiseren.(I)
- bevorderen van nieuwe woonvormen (meergeneratiewoningen) en zorggeschikt maken van bestaande woningvoorraad c.q. beperkte aanvullende nieuwbouw waar nodig.(I)
- afstemmen met het Sociaal Domein/Welzijn ten aanzien van de realisatie van de benodigde sociale infrastructuur voor de langer Thuis woners.(H)
- het opstellen van een nieuw WMO-convenant met ingang van 1-1-2021.(I)
- tot het van kracht worden van het nieuwe WMO-convenant blijft het huidige convenant uit 2013 van kracht.(G)
- zorggeschikte woningen ook daadwerkelijk beschikbaar houden en maken voor de doelgroep.(H)

Krijtland Wonen

- matchen vraag en aanbod aangepaste woningen en geclusterd verzorgd wonen voor mensen met een Wmo-indicatie (meerjarig doel).(H)
- pilot Housing GGZ/MO/VG in Vaals uit 2019 evalueren en op basis van evaluatie vervolg inrichten doorstroom/uitstroom en financiële regelingen in het geval van woonblokkades.(H)

Wonen Wittem

- verder versterken van het beschikbare aanbod levensloopbestendige woningen vanwege vergrijzing en ontgroening.(G)

Woonpunt

- geclusterd wonen voor ouderen verder in kaart brengen en waar mogelijk faciliteren en stimuleren.(H)
- mogelijkheid om zonder kosten kleine woningaanpassingen aan te brengen handhaven.(G)

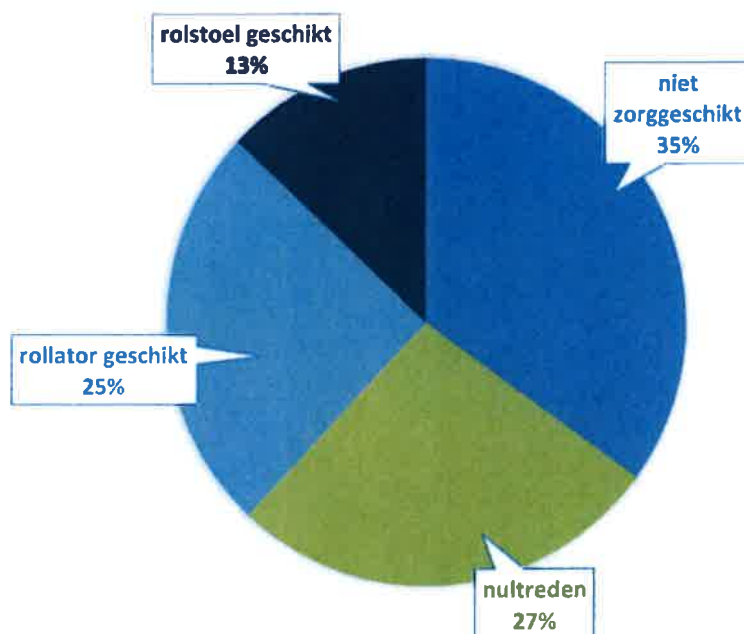
Maasvallei

- geen specifieke aandachtspunten.(-)

TOTALE ZORGGESCHIKTHEID CORPORATIEBEZIT (sociale huurwoningen)*

*Ultimo 2018

De zorggeschiktheid van het sociale woningbezit bij de corporaties is in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat de woningvoorraad op niveau gebracht dient te worden om te kunnen voorzien in de toenemende vraag uit de markt. Het verdient de voorkeur om naast het behalen van doelen per corporatie ook zicht te houden op de gemeente-brede ontwikkeling.



4 LEEFBAARHEID & VEILIGHEID

Met het begrip leefbaarheid en veiligheid wordt aangegeven hoe aantrekkelijk en/of geschikt een gebied of gemeenschap is om er te wonen, of te werken. Hoewel het deels een subjectief begrip is geldt voor de gemeente Gulpen-Wittem dat mobiliteit, kwalitatief hoogwaardige communicatie voorzieningen, basisvoorzieningen, ontmoetingspunten en sociale infrastructuur van cruciaal belang zijn. Burgerinitiatieven en zelfsturing nemen toe en voorzien in de lokale behoeften waardoor er een toename ontstaat aan het welbevinden van de inwoners en een positief woonimago voor de gemeente. Woningcorporaties en de gemeente zijn hierbij eerder faciliterend dan initiërend. Een veilige woonomgeving gaat ook over het voorkomen en opheffen van onrechtmatig en hinderlijk gedrag. Te denken valt aan het veroorzaken van (ernstige) overlast, hennepeteelt of drugshandel. Woningcoöperaties nemen verantwoordelijkheid voor de aanpak hiervan binnen het eigen woningbezit. Zij reageren actief op overlastmeldingen en geconstateerde overlast met betrekking tot haar woning bezit en spannen zich in om (samen met betrokken partijen) tot beëindiging van de overlastsituatie te komen. In het uiterste geval voeren zij een procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst. Maar een huisuitzetting is doorgaans geen echte oplossing. Vaak is het niet meer dan het verplaatsen van een probleem. Gemeenten, corporaties en zorg- en welzijnspartners spannen zich in om middels inzet van de beschikbare middelen en instrumenten, de juiste ondersteuning aan de overlastveroorzaker te bieden en daarmee de overlast te doen stoppen en ontruiming te voorkomen.

In ernstige overlast situaties is vaak sprake van een multidisciplinaire problematiek, waarbij al meerdere partijen (gemeente, politie, woningcorporatie, zorg- en welzijnsinstellingen) betrokken zijn. In die situaties is het wenselijk de overlastproblematiek integraal te benaderen. Gemeente neemt dan daarin de regie. De gemeente handelt hierin conform vigerende wet en regelgeving.

Corporaties voeren een zero tolerance beleid bij hennepeteelt of drugshandel vanuit corporatiewoningen. Bij een geconstateerde drugshandel of hennepeteelt zetten corporaties actief in op vrijwillige huuropzegging of ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning. De gemeente kan (aanvullend) in het kader van het Damoclesbeleid, een woning voor een vastgestelde periode sluiten. Zeker als het gaat om hennepeteelt draagt de uitstraling van een gesloten pand niet bij aan de leefbaarheid in een buurt. Ook is de woning die periode niet beschikbaar voor huisvesting van de doelgroep van beleid.

gemeenschappelijke doelen

- Partijen werken nauw samen om de leefbaarheid in kernen en wijken te vergroten, iedere vanuit zijn eigen rol, verantwoordelijkheid en wet- en regelgeving. (P)
- Gemeenten en woningcorporaties leveren samen een financiële bijdrage aan de gemeentelijke Bevoegd Opsporing Ambtenaren en Handhavers (sociaal domein). (I)
- De gemeente onderzoekt met de corporaties de mogelijkheid voor inrichten van een overlegvorm om overlastproblematiek integraal te benaderen. (P)
- Partijen spannen zich in om middels inzet van de beschikbare middelen en instrumenten ontruiming te voorkomen en daar waar ontruiming aan de orde is in overleg te treden om te komen tot een passende oplossing. (P)

Gemeente Gulpen-Wittern	• middels de strategische keuze "gezamenlijk beter" invulling geven aan de horizontale samenwerking met burgers en het maatschappelijk middenveld om de leefbaarheid zo optimaal mogelijk te maken.(H) • kern-overleg opgericht.(G) • bijdrage corporaties BOA's.(I) • betrekken van de kernoverleggen bij initiatieven op gebied van volkshuisvesting.(H)
Krijtland Wonen	• voor 2020 heeft Krijtland Wonen maximaal €125,- per woning gereserveerd voor leefbaarheid.(G)
Wonen Wittern	• beschikbaar stellen van gemeenschappelijke ruimten voor en door lokale georganiseerde activiteiten en diensten.(G) • jaarlijks €26.000,- beschikbaar voor ontmoetings- c.q. activiteitenruimten.(G) • rekening houdend met de richtlijnen in de woningwet, een jaarlijks nader te bepalen budget voor initiatieven aangaande leefbaarheidsactiviteiten.(G)
Woonpunt	• De inzet van Woonpunt op het gebied van Leefbaarheid bedraagt in 2020 naar verwachting gemiddeld €199 per daeb-woning.(G) - Concreet gaat het daarbij om: - de directe en indirecte kosten voor de inzet van gebiedsregisseurs en (senior) buurt coördinatoren en sociaal maatschappelijke ondersteuning; - bijdragen in regionale en gemeentelijke projecten op het gebied van leefbaarheid, wonen met zorg, betaalbaarheid; - bijdragen gericht op huurdersparticipatie, ondersteuning huurdersinitiatieven en 'doe een wens' fonds.
Maasvallei	• overleg met bewonerscommissie vind jaarlijks plaats.(G) • opstellen maatschappelijke visie in 2019.(G) • met netwerkpartners bijdrage integrale aanpak overlast door huurders.(G) • in 2020 is €135,- gereserveerd aan leefbaarheids gelden.(G)

5 DUURZAAMHEID

Met het Klimaatakkoord ligt er een goede basis van waaruit gemeenten met stakeholders aan de slag kunnen gaan met de energietransitie. Het einddoel voor de bebouwde omgeving voor 2050 is duidelijk: alle woningen in Nederland CO₂-neutraal. In dit kader is het belangrijk dat gemeenten, netbeheerders, woningcorporaties gaan samenwerken om de woningvoorraad binnen de gemeente te verduurzamen. Hierbij is het uitgangspunt in de huursector: een comfortabeler huis zonder hogere woonlasten.

Onderdelen van de klimaattafel gebouwde omgeving binnen het klimaatakkoord zijn onder andere de Transitievisie warmte en de Regionale Energie Strategie (RES). De transitievisie Warmte geeft de route van ontkoppeling van het aardgas in de gebouwde omgeving weer. Voor eind 2021 dient in een visie per wijk aangegeven te worden hoe de ontkoppeling gaat plaatsvinden tot 2050. Tot 2030 gaat het om 20% 'woningequivalenten' waar aangegeven moet worden welke warmtealternatieven er zijn. In de RES werken overheden met maatschappelijke partners, netbeheerders (voor gas, elektriciteit en warmte), het bedrijfsleven en waar mogelijk bewoners regionaal gedragen keuzes uit. Dit doen zij voor de opwekking van duurzame elektriciteit (35 TWh), de warmtetransitie in de gebouwde omgeving (van fossiele naar duurzame bronnen) en de daarvoor benodigde opslag- en energie-infrastructuur. Het concept RES moet in juni 2020 klaar zijn. De regio moet de eerste versie van de RES in maart 2021 opleveren.

De gemeente wenst daarnaast de levensloopbestendigheid van de woningvoorraad te optimaliseren door meer bekendheid te geven aan stimuleringsmaatregelen. Het verduurzamen van woningen ligt primair bij de woningeigenaren. In het kader van de energietransitie voor huizen is het belangrijk dat gemeenten, netbeheerders, woningcorporaties gaan samenwerken om de woningvoorraad binnen de gemeente te verduurzamen. Zonder samenwerking van deze partijen is het niet mogelijk om de opgave die er ligt te bewerkstelligen. De komende jaren zal de samenwerking verder geïntensiveerd worden.

gemeenschappelijke doelen

- Er wordt door de gemeente in overeenstemming met de stakeholders o.a. woningcorporaties een gedragen en haalbare transitievisie Warmte opgesteld.(G)
- De gemeente zal de woningcorporaties als stakeholder van de Regionale Energie Strategie (RES) benoemen en betrekken bij de ontwikkeling van de RES.(P)
- We werken samen naar een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050 toe en monitoren hiertoe de ontwikkeling van de energie index / labels.(I)
- Visievorming op gewenste verduurzaming van de bebouwde omgeving gezamenlijk door ontwikkelen.(P)
- De mogelijkheid om huurders te faciliteren met een laagdrempelige gemeenteregeling voor de aanschaf van zonnepanelen wordt onderzocht.(G)
- Corporaties onderzoeken de mogelijkheden om hun bezit 'groener' in te richten en hun huurders hiertoe te stimuleren.(G)
- In het kader van de klimaatopgave stimuleert de gemeente Gulpen-Wittem bewoners en bedrijven om zoveel mogelijk regenwater op eigen terrein vast te houden. Hierbij is de wens vanuit de gemeente dat de woningcorporaties het regenwater afkomstig van de eigen verharding (dak- en terreinoppervlak) op eigen terrein vasthouden en verwerken.(G)
- De gemeente Gulpen-Wittem heeft momenteel een stimuleringsregeling voor het afkoppelen van private verharde oppervlakken en onderzoekt met de woningcorporaties wat hierin de mogelijkheden zijn (regeling loopt tot 1 januari 2022, zolang budget voorradig is).(P)

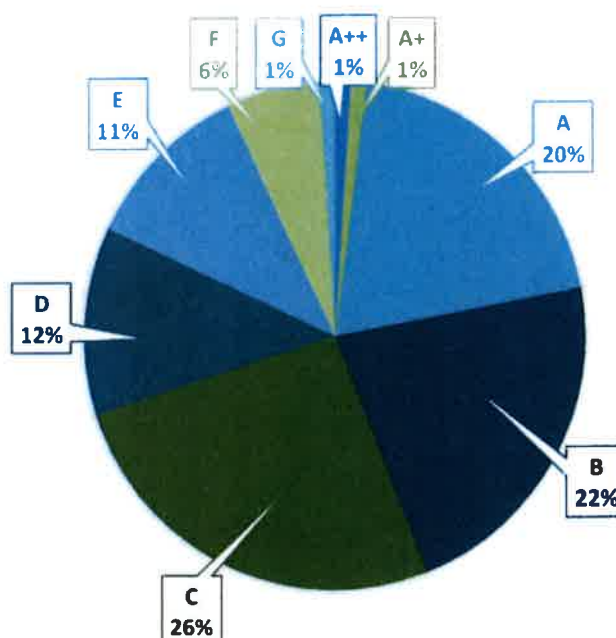
Gemeente Gulpen-Wittem	• opstellen van een warmtevisie uiterlijk in 2021.(G) • opstellen van een Regionale energie strategie voor 2021.(G) • de gemeente stuurt aan op gebruikmaking van de provinciale duurzaamheidsinitiatieven zoals subsidies en leningen.(P)
Krijtland Wonen	• gemiddeld energielabel B van totale woningbezit reeds gerealiseerd.(G)
Wonen Wittem	• in 2030 naar energielabel B voor totale woningbezit.(G) • tot 2030 volledig inzetten op verduurzaming van het casco van de totale woningvoorraad.(G) • vanaf 2030 worden installaties verduurzaamd.(G)
Woonpunt	• zo spoedig mogelijk naar gemiddeld energielabel B van totale woningbezit en uiterlijk in 2050 CO2 neutraal.(G) • zoveel mogelijk zonder verhoging van woonlasten voor huurders minimaliseren van energieverbruik door isolatie van de gebouwschil.(G) • stimuleren afname van lokaal opgewekte duurzame energie of restwarmte.(I)
Maasvallei	• huurders en woningzoekende worden meer bewust gemaakt van energie in woonlasten en de energieprestaties van de woningen door gebruik van woonlastcalculator TIL.(P) • woningbezit in de gemeente Gulpen-Wittem is reeds energielabel A.(-) • huurverhoging +1% in relatie tot genereren middelen voor verduurzaming.(G)

ENERGIELABELS*

*Ultimo 2018

Totale corporatiebezit sociale huurwoningen naar energielabel

Energielabel	%
A++	1
A+	1
A	20
B	22
C	26
D	12
E	11
F	6
G	1
onbekend	0



Energielabel per corporatie in %

Energielabel	Krijtland Wonen	Wonen Witten	Woonpunt	Maasvallei	Totaal (afgerond)
A++	0	1,3	0	0	1
A+	0	0,2	0	0	1
A	31,2	15,9	13,2	100	20
B	36,3	17,3	15,7	0	22
C	21,1	36,9	40,8	0	26
D	4,1	14,6	13,9	0	12
E	3,3	6,2	8,0	0	11
F	2,2	4,2	4,2	0	6
G	1,8	3,3	4,2	0	1
Onbekend	0	0	0	0	0
Totaal	100	100	100	100	100

6 VASTGOED

De gemeente Gulpen-Wittern heeft geen woningen in eigendom. De woningcorporaties hebben beleid opgesteld met betrekking tot hun vastgoed. Hierin is op hoofdlijnen en geldt voor nu, het doel om op beperkte schaal middels nieuwbouw tegemoet te komen aan de vraag naar sociale huur-woningen. Tevens zijn de corporaties voor nu, in beginsel (en mits financieel verantwoord) bereidt om bestaande en/of nieuwbouwwoningen te verwerven en geschikt te maken voor de sociale huurdersmarkt. De verkoop van corporatiewoningen is, mede door de huidige marktvraag, niet aan de orde.

gemeenschappelijke doelen

- De Lokale Woonvisie 2018-2025 wordt geëvalueerd en is leidend voor de ontwikkeling van het sociale woningbezit.(P)
- De gemeente zal medewerking verlenen bij onderzoek naar de mogelijkheden voor uitbreiding van de sociale woningvoorraad door inbreiding (G.)
- De gemeente Gulpen-Wittern zal, waar nodig gesteund door de corporaties, een actieve lobby voeren bij de Provincie Limburg en het Rijk om de gevolgen van structuurvisie Wonen Zuid-Limburg kenbaar te maken.(P)
- De gemeente en de woningcorporaties volgen de landelijke ontwikkelingen omtrent een onderzoekverplichting naar de aanwezigheid van vocht en schimmel in de totale woningvoorraad.(I)

aandachtsgebieden / specifieke

Gemeente Gulpen-Wittern	• faciliteert ontwikkelingen die bijdragen aan de uitvoering van de in het Woonplan aangegeven doelen / actiepunten.(I)
Krijtland Wonen	• herijking woningbezit conform NEN 2767 incl. optie tot sloop.(I)
Wonen Wittern	• ambitie om bij voorkeur in prioritaire kernen op beperkte schaal nieuwbouw te realiseren, sloop is niet aan de orde.(I) • bereidt tot aan- en terugkoop bestaande woningen in prioritaire kernen.(I)
Woonpunt	• geen ambitie om maatschappelijk vastgoed te bouwen of te slopen.(I) • onderzoek met bewoners starten naar inrichten ontmoetingsruimten in bestaande complexen t.b.v. sociale activiteiten voor huurders en buurtbewoners.(I)
Maasvallei	• buiten het onderhoud geen opgave in de gemeente Gulpen-Wittern met betrekking tot aankoop, verkoop, bouw of sloop.(-)

7 Ondertekening

De bovengenoemde prestatieafspraken 2020-2023 zijn in samenwerking en in constructief overleg met onderstaande partijen tot stand gekomen. De partijen zijn:

- De gemeente Gulpen-Wittem, ten deze vertegenwoordigd door dhr drs. G.E.H. Houben (portefeuillehouder);
- Woningcorporatie Krijland Wonen, ten deze vertegenwoordigd door haar bestuurder dhr J.W.M. Lambrichts;
- Woningcorporatie Wonen Wittem, ten deze vertegenwoordigd door haar bestuurders dhr heer E.A. Peeters en A.A.R. Zinken;
- Woningcorporatie Woonpunt, ten deze vertegenwoordigd door haar bestuurder mevrouw M. Dubbeldam-Ooms;
- Woningcorporatie Maasvallei, ten deze vertegenwoordigd door haar bestuurder dhr. A.N.A. Meij;
- Huurdersvereniging "De Hoogste Top", ten deze vertegenwoordigd door haar voorzitter mevr. M.W.J. Schols-Winen;
- Huurdersvereniging Woonbelang, ten deze vertegenwoordigd door haar voorzitter dhr. J. van Geel;
- Huurdersvereniging Wittem, ten deze vertegenwoordigd door haar voorzitter dhr H. Horbag;
- Huurdersvereniging Woonvallei, ten deze vertegenwoordigd door haar voorzitter mevr. M.C. Jalhay – Puts

Ondergetekenden verklaren dat zij met respect voor ieders taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden, hun samenwerking op het gebied van wonen willen vastleggen in deze prestatieafspraken. De prestatieafspraken worden jaarlijks geëvalueerd en daar waar nodig schriftelijk bijgesteld.

Aldus overeengekomen te Gulpen op 4 december 2019.