



GEMEENTE
Gulpen-Witterm



Prestatieafspraken 2015

gemeente Gulpen-Witterm

**Woningstichting Gulpen, Woningstichting
Maasvallei Maastricht, Stichting Woonpunt en
Stichting Wonen Witterm**

Auteur: Ralf Defaux
Versie: definitief
Datum: 21 april 2015



Overeenkomst prestatieafspraken 2015,

De ondergetekenden,

De gemeente Gulpen-Witterm, hierna te noemen de gemeente, ten deze vertegenwoordigd door haar burgemeester drs. A.R.B. van den Tillaar, handelend ter uitvoering van het besluit van het college d.d. 7 september 2010 met nummer 469

en

Woningstichting Gulpen ten deze vertegenwoordigd door haar directeur dhr. J.H.M. Kostons en Stichting Wonen Witterm ten deze vertegenwoordigd door haar voorzitter dhr. E.A. Peeters en Stichting Woonpunt ten deze vertegenwoordigd door haar directeur dhr. M. Depondt en Woningstichting Maasvallei Maastricht ten deze vertegenwoordigd door haar directeur ing. A.L.F.M. Crijns

Verklaren, dat zij, met respect voor ieders taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden, hun samenwerking op het gebied van het wonen willen vastleggen in prestatieafspraken en dat zij daartoe de hierna geformuleerde prestatie-afspraken zijn overeengekomen.

Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de **periode van 1 jaar**. Normaal gesproken worden er meerjarige prestatieafspraken gemaakt waarbij tussentijdse evaluatie en bijstelling tot de mogelijkheden behoort. Omdat de herziene Woningwet pas per 1 juli 2015 in werking zal treden is er voor 2015 sprake van een overgangsjaar. De herziene Woningwet heeft betekenis voor de verhoudingen tussen corporatie, gemeenten en huurdersbelangenverenigingen. Daarnaast geeft de wet inhoud en vorm aan de te maken uitvoerings- en procesafspraken. De impact van de herziene Woningwet en de wijze waarop aan deze wet uitvoering moet worden gegeven moet door partijen nog verder worden beoordeeld. Uitvoeringswetten, gekoppeld aan de herziene Woningwet, zullen hieromtrent duidelijkheid moeten bieden.

Nadat de herziene Woningwet in werking treedt zullen betrokken partijen gaan werken aan nieuwe meerjarige prestatieafspraken voor de periode 2016-2018 waarbij deze zullen worden vormgegeven conform de wettelijke vereisten van de herziene Woningwet. Deze prestatieafspraken voor de duur van 1 jaar vormen een overgangsdokument naar nieuwe meerjarige prestatieafspraken die procesmatig en inhoudelijk afgestemd zijn op de herziene Woningwet. Door momenteel toch al prestatieafspraken voor 2015 vast te stellen, kunnen partijen op basis van deze afspraken verder uitvoering geven aan de daarin opgenomen thema's en voortbouwen op de eerder overeengekomen prestatieafspraken 2012-2014.

Aldus overeengekomen te Gulpen-Witterm op 1 mei 2015

Gemeente Gulpen-Witterm


Drs. A.R.B. van den Tillaar

Stichting Wonen Witterm


Ir. E.A. Peeters

Woningstichting Maasvallei Maastricht


Ing. A.L.F.M. Crijns

Woningstichting Gulpen


Dhr. J.H.M. Kostons

Stichting Woonpunt


Mevr. M. Depondt



Prestatieafspraken 2015

Er zijn 4 thema's/onderwerpen waarover prestatieafspraken zijn gemaakt. De thema's staan uiteraard niet los van elkaar maar vertonen een sterke samenhang. Om de afspraken beter te kunnen duiden is er voor gekozen om ze per thema op te stellen met dien verstande dat sommige afspraken meerdere thema's kunnen dienen. Het woonbeleid is dermate integraal verankerd in het algemene gemeentelijke beleid dat prestatieafspraken zich niet meer alleen beperken tot een volkshuisvestelijke insteek.

1. Huisvesting Statushouders

De gemeente krijgt ieder halfjaar een taakstelling opgelegd van het Rijk om een bepaald aantal statushouders te huisvesten. Omdat de gemeente geen eigen woningen bezit en/of beheert, maakt zij o.a. afspraken met de corporaties over de huisvesting van statushouders. Gemeente en de corporaties hebben in dit verband op 27 mei 2009 een verdeelsleutel afgesproken waarbij elke corporatie naar rato van het aantal woningen een aantal personen huisvest op basis waarvan de gemeentelijke taakstelling wordt ingevuld.

Knelpunt bij het huisvesten van de statushouders is dat de corporaties in de gemeente Gulpen-Witterm (en andere Zuid-Limburgse landelijke gemeenten) relatief weinig woningbezit hebben en daar bij de taakstelling per gemeente door het Rijk geen of onvoldoende rekening mee wordt gehouden. Daardoor ontstaat er een situatie dat in verhouding tot de sociale voorraad een onevenwichtige en onevenredige aandeel in de realisatie daarvan door de gemeente wordt neergelegd bij de corporaties. Daarnaast is er een daling in de mutatiegraad te zien (van 10% naar 7%) waardoor in zijn algemeenheid minder huurwoningen beschikbaar komen voor de opvang van statushouders. Door de gemeentelijke taakstelling enkel te koppelen aan het corporatiebezit ontstaat er onevenredig veel druk op de beperkte sociale huurwoningvoorraad.

Afspraken:

- De corporaties streven er naar per half jaar via de verdeelsleutel om woningen te leveren voor de huisvesting van statushouders.
- De gemeente zal de corporaties ieder half jaar over de nieuwe taakstelling informeren en op basis van de overeengekomen verdeelsleutel afspraken maken over het aantal te huisvesten personen. Bovendien zal de gemeente de corporaties tussentijds op de hoogte houden van de voortgang van de taakstelling onder andere via een uitvoeringsoverleg tussen betrokken medewerkers. Hierin kan de taakstelling tussentijds worden bijgesteld indien door alle partijen akkoord verklaard.
- Afzonderlijk worden uitvoeringsafspraken vastgelegd door gemeente en corporaties waarin de procedure en doorlooptijden zijn uitgewerkt. Het zijn dynamische afspraken die als daar aanleiding voor is in onderling overleg worden aangepast.
- De corporatie dient de gemeente eenmaal per jaar te informeren over het actuele sociale woningbezit zodat dit in de verdeelsleutel kan worden vermeld.
- De gemeente blijft deelnemen aan (boven)regionale bijeenkomsten om problemen bij de realisatie van de huisvesting statushouders aan te kaarten. Waar mogelijk worden nieuwe afspraken gemaakt en wordt gezamenlijk opgetrokken. De corporaties kunnen hieraan deelnemen of hun inbreng leveren zodat ook hun belangen voldoende vertegenwoordigd zijn. In dat verband zal de gemeente zich ook inspannen om andere vormen van huisvesting van statushouders regionaal aan de orde te stellen waarbij o.a. wordt gedacht aan het betrekken van leegstaande gebouwen, inzetten van particulier bezit etc.
- De gemeente zal in (boven)regionaal verband ook het probleem aankaarten van de zeer beperkte mutatiegraad en de forse druk die reeds op de sociale woningvoorraad ligt.
- De gemeente zal daarnaast ook de particuliere verhuurders en/of commerciële woningverhuurders/beleggers benaderen om woningen ter beschikking te stellen aan statushouders.

2. Duurzaamheid

De gemeente Gulpen-Wittem heeft in haar klimaatbeleidsplan en daaraan gekoppeld uitvoeringsplan de ambitie uitgesproken om de Co2-emissies binnen de gemeente te reduceren. Een belangrijk speerpunt hierin is de energiebesparing binnen de gebouwde omgeving met name de woningsector. Sinds 2014 is op Zuid-Limburgse schaal een samenwerking gestart om een impuls te geven aan het verduurzamen van de particuliere woningvoorraad. De doelstelling hierbij is om 20% van de particuliere woningvoorraad in Zuid-Limburg voor 2020 te verduurzamen. Op basis van deze doelstellingen zullen projecten worden gestart die zorgdragen voor het mobiliseren van de inwoners tot het nemen van duurzaamheidsmaatregelen. De ambitie van de gemeente is om deze verduurzaming van de particuliere woningvoorraad door te zetten naar de huursector. Door samen te werken en kennis uit te delen kan de ambitie om CO2-emissies binnen de gemeente te beperken worden bereikt.

De corporaties tekenen daarbij aan dat tegenwoordig de totale woonlasten van belang zijn waarbinnen duurzaamheid een belangrijk item is. Woonpunt heeft een format beschikbaar waarbij zij meerdere aspecten van hun woningbezit in beeld kunnen brengen variërend van duurzaamheid, betaalbaarheid, toegankelijkheid, mutatiegraad etc. Dit format sluit aan bij de eerder in beeld gebrachte seniorenscore die eveneens gebruikt zou kunnen worden om het woningbezit van de corporaties in kwalitatieve waarden in beeld te brengen.

Afspraken

- De gemeente zal de corporaties actief informeren over lopende projecten ten behoeve van het verduurzamen van de woningsector.
- De corporaties spreken de ambitie uit projecten in te brengen die leiden tot de verduurzaming van de huursector.
- De corporaties zullen elkaar actief informeren over projecten die op eigen initiatief gestart worden op gebied van verduurzamen van hun woningvoorraad.
- De corporaties maken op basis van een beschikbare format van Woonpunt ofwel via een aanvulling op het format van de seniorenscore de totale woonlasten (duurzaamheid en betaalbaarheid) van hun woningbezit inzichtelijk.
- De gemeente zal middels het aanstellen van een "energiecoach" trachten proactief bewoners/huurders bewust te maken van de effecten van het treffen van duurzaamheidsmaatregelen alsmede het gedrag van bewoners/huurders in relatie tot duurzaamheid verder in positieve zin te bevorderen.

3. Woonbeleid – Sociaal Domein

In verband met de krimp van de bevolking en de financiële crisis op de woningmarkt is het woonbeleid de afgelopen jaren sterk gewijzigd. De uitbreiding van de woningvoorraad is middels de provinciale Verordening Wonen Zuid-Limburg aan banden gelegd. Daarnaast speelt de vergrijzing en het uitgangspunt van zelfredzaamheid binnen de samenleving een belangrijk uitgangspunt in het nieuwe woon/volkshuisvestingsbeleid. Daardoor ligt er ook een sterke link naar het sociaal domein en de vraagstukken die er binnen dat beleidsveld spelen.

Tegen de geschetste achtergrond is vervangende nieuwbouw en herstructurering van de bestaande, veelal verouderde, woningvoorraad de opgave voor de komende jaren. In dat kader werken de Zuid-Limburgse gemeenten samen met de Provincie Limburg aan een nieuwe Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg waarin dit nieuwe beleid verder wordt uitgewerkt. Aan deze Structuurvisie wonen Zuid-Limburg zal ook een regionale woningbouwprogrammering worden gekoppeld. Deze woningbouwprogrammering zal tot stand zal komen middels een regionaal kwalitatief afwegingskader. Het regionaal afwegingskader biedt inzicht in die projecten die voldoen aan de consumentgerichte toekomstvraag op basis van zogenaamde product-markt-combinaties (pmc's). De Structuurvisie wonen Zuid-Limburg en de regionale woningbouwprogrammering dient door de gemeenteraden in Zuid-Limburg te worden vastgesteld.

In dit verband hebben de corporaties en de gemeenten bij de voorgaande prestatieafspraken al de toekomstige opgave op het gebied van de omvang van de sociale voorraad in beeld gebracht. Daarom is het rapport "Woningmarktkennmerken Gulpen-Witterm juni 2014" vastgesteld door corporaties en gemeenten. Dit document vormt belangrijke input voor het gemeentelijk woonbeleid en de te maken afwegingen in relatie tot het regionale woningbouwprogramma.

Door de veranderingen in het woonbeleid zal de nadruk aldus komen te liggen op de herstructurering van de bestaande voorraad middels renovatie, vervangende nieuwbouw en, daar waar de bestaande voorraad geen soelaas biedt, beperkte uitbreidingsnieuwbouw. Een van de speerpunten van de gemeente Gulpen-Witterm betreft daarbij ook de herbesteding van karakteristieke en monumentale panden waaraan prioriteit zal worden gegeven bij eventuele toevoegingen aan de woningvoorraad. Dit uitgangspunt past ook binnen de "ladder voor duurzame verstedelijking" zoals die is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening en het "dynamisch voorraadbeheer" zoals vastgelegd in het POL2014.

In deze tijden van demografische veranderingen, voortdurende veranderende ontwikkelingen op de woningmarkt en financiële omstandigheden en de daarmee verband houdende grote bezuinigingsoperaties stelt de gemeente zich tot doel de leefbaarheid in onze kleine kernen/wijken op een aanvaardbaar peil te houden. Deze veranderingsprocessen hebben op velerlei gebied invloed op de leefbaarheid van deze kleine kernen. In de toekomst zullen scholen noodgedwongen moeten sluiten, het verenigingsleven komt onder druk te staan en het voorzieningenaanbod in de kernen slinkt. Ook de corporaties hebben belang bij een goede woon- en leefomgeving alsmede een maatschappelijke taak op het gebied van leefbaarheid. Door samen de schouders onder deze problematiek te zetten, kunnen wij trachten de negatieve invloeden van de geschetste ontwikkelingen te beperken. Problemen op het ene vlak, bieden wellicht kansen en uitdagingen op ander gebied. Zo zal de gemeente in de toekomst steeds meer geconfronteerd worden met leegstaande en vrijkomende gebouwen. Samen willen we de uitdaging aangaan om deze vrijkomende gebouwen te behoeden voor leegstand en met de corporaties de ontwikkelingsmogelijkheden te onderzoeken.

De gemeente en corporaties willen, mede met het oog op de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet d.d. 1 juli 2015, afspraken maken over (vervangende) nieuwbouw van (ouderen)woningen in de huursector alsmede vernieuwbouw, renovatie van bestaande woningen en andere gebouwen (al dan niet complexmatig benaderd). Bij deze opgave zal er op basis van type woning, betaalbaarheid, kwaliteit worden geselecteerd en zal er ook moeten worden gedifferentieerd zodat de woningen geschikt zijn voor bewoning door ouderen en jongeren (starters) naar gelang omvang huishouden (alleenstaand of paar), betaalbaarheid en zorggeschiktheid. De corporaties zullen daartoe moeten voorzien in een programma dat aansluit bij de gewenste omvang van de voorraad voor de primaire doelgroep. Het vervangingsvraagstuk moet derhalve worden afgestemd op de strategische visies, de woningvoorraad van de corporaties, de (toekomstige) structuurvisie wonen Zuid-Limburg en mede rekening houden met de opgaven die op basis van het sociale domein op ons af komen. Deze afspraken voor het jaar 2015 sorteren daar reeds op voor en bieden een basis voor de meerjarige prestatieafspraken 2016-2018.

Omwille ook de vraagstukken in het sociale domein het hoofd te kunnen bieden wil de gemeente graag beschikken over een database-bestand waarin een overzicht is opgenomen van de aangepaste woningen. Op deze wijze kan efficiënt en adequaat worden ingespeeld op Wmo-vraagstukken. Indien er voldoende en adequate woningen voor ouderen beschikbaar zijn, kan ook het beroep op de Wmo-gelden worden beperkt. Als de woningen geschikt zijn voor bewoning door ouderen kan voor de gemeente een win-win-situatie ontstaan omdat daardoor ook kan worden voorkomen dat het Wmo-budget wordt ingezet voor algemeen noodzakelijke woningaanpassingen. Het beschikbare Wmo-budget is immers beperkt en staat onder druk.

Afspraken

- De corporaties streven ernaar om hun woningvoorraad bij renovatie en nieuwbouw, waar mogelijk, levensloopbestendig te maken en daarbij tevens rekening te houden met de consumentgerichte vraag (juiste p/mc's).

- De corporaties actualiseren jaarlijks de "seniorenscore" zodat de gemeente beschikt over een adequaat databestand van de aangepaste woningen mede ten behoeve van het WMO-kantoor en te gebruiken bij de toewijzing van aangepaste woningen.
- Gelet op de conclusies van het door gemeente en corporaties vastgestelde rapport Woningmarktkenmerken Gulpen-Witterm 2014 inzake de (gewenste) omvang van de sociale kernvoorraad maken de corporaties een inventarisatie van de door hun voorgenomen verkoop van sociale huurwoningen en bespreken dat overzicht met de gemeente.
- In verband met het vervangingsvraagstuk zal de gemeente overleg voeren met de corporaties om zodoende te komen tot bindende afspraken over herstructureringslocaties.
- Indien maatschappelijke voorzieningen zoals schoolgebouwen, gemeenschapshuizen, gymzalen in de toekomst vrijkomen dan wel andere karakteristieke en/of monumentale panden vrijkomen waarvoor herontwikkeling is gewenst vanuit cultuurhistorisch (of anderszins stedenbouwkundig/planologisch) oogpunt (kloosters, kastelen, kerken, etc.) zal de gemeente primair in overleg treden met de corporaties om herontwikkelingsmogelijkheden te bespreken. Daarbij zal de gemeente in eerste instantie uitgaan van het historisch werkgebied van de corporaties (voormalige gemeente Gulpen = Woningstichting Gulpen, voormalige gemeente Witterm = Stichting Wonen Witterm, voormalige gemeente Wijre = Woonpunt) als eerste aanspreekpunt.
- Tegen de achtergrond van de demografische veranderingen in onze regio en de bijbehorende aangescherpte nieuwe beleidslijnen op woongebied zal de gemeente zich in overleg met de regio en de Provincie inspannen om de herontwikkelingsmogelijkheden van leegstaande dan wel vrijkomende bebouwing in het kader van de leefbaarheid zo ruim mogelijk te maken (inclusief woonfunctie dus).
- Gelet op het verstrijken van de geldigheidstermijn van het huidige WMO-convenant (tot 2015) gaan de corporaties en de gemeenten aan de slag om een nieuwe WMO-convenant op te stellen.

4. Samenwerking

In verband met de grote opgaven die op ons afkomen zowel op het gebied van het sociale domein als mede op woongebied acht de gemeente de samenwerking met de corporaties essentieel. De gemeente acht het zinvol om de samenwerking tussen de corporaties een verdergaand karakter te geven met het oog op deze toekomstige opgave.

Corporaties geven aan dat er al vergaande vormen van samenwerking bestaan en voor de complexe opgaven al gewerkt wordt middels een protocol waarbij de corporaties gezamenlijk afstemmen en gezamenlijke standpunten innemen. Daarnaast zijn er tussen corporaties al afspraken omtrent beheer/onderhoud van hun bezit. Zo beheert de WS Gulpen de woningen van Maasvallei en ondersteunt Woonpunt de Woningstichting Witterm bij onderhoudswerkzaamheden.

In het kader van samenwerking wordt de inzet van het Multidisciplinair Team geprezen. Dit team bestaat uit diverse disciplines (politie, gemeente, corporaties, jeugd-jongerenwerk) die gezamenlijk problemen in buurten en wijken benaderen en trachten op te lossen (sociale problemen, betalingsachterstanden, overlast etc.). Ter bevordering van de veiligheid en de leefbaarheid in wijken en buurten heeft het team in het verleden zijn diensten bewezen. Sinds enige tijd is er echter weinig actie meer van dit Team. De oorzaak daarvan is gelegen in het feit dat de personele bezetting op de gemeente tijdelijk is komen te vervallen. Nu dat deze functie binnenkort weer wordt ingevuld, wordt er naar gestreefd op soortgelijke voet verder te gaan.

Afspraken:

- Corporaties zetten de ingezette samenwerking verder door en vormen een gezamenlijk aanspreekpunt voor de gemeente op basis van gemeenschappelijk belang.
- Bij ontwikkelingen / vraagstukken waarbij de corporaties vanuit hun taakveld een rol kunnen spelen zal de gemeente primair in overleg treden met de corporaties; Daarbij zal de gemeente in eerste instantie uitgaan van het historisch werkgebied van de corporaties (voormalige gemeente Gulpen = Woningstichting Gulpen / Maasvallei, voormalige gemeente Witterm = Stichting Wonen Witterm, voormalige gemeente Wijre = Woonpunt) als eerste aanspreekpunt. De gemeente zal geen overleg



met andere corporaties entameren / samenwerkingen aangaan met andere corporaties die hun oorsprong in andere gemeenten hebben.

- Corporaties en gemeenten zullen de inzet van het "Multidisciplinair Team" verder vormgeven en oppakken nu dat er weer personele bezetting is binnen deze functie.
- Gemeente en corporaties streven er naar om de meerjarige prestatieafspraken voor de periode 2016-2018, gebaseerd op de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet d.d. 1 juli 2015, op 1 januari 2016 gereed te hebben.

