



100 jaar  
maasvallei

Voorgenomen activiteiten

# Het Bod

In het kader van prestatieafspraken 2022

Van:  
Woningstichting  
Maasvallei Maastricht

Aan:  
Gemeente Gulpen-Wittem



# Voorwoord

Geacht college van Burgemeester en Wethouders,

Voor u ligt het bod voor de Prestatieafspraken 2022. Met dit document wil Woningstichting Maasvallei Maastricht haar voorgenomen activiteiten inbrengen als bijdrage aan de lokale volkshuisvesting. Dit bod is reeds besproken met onze huurdersbelangenvereniging Woonvallei.

Onze beschikbare middelen willen we maximaal inzetten om onze maatschappelijke taak te vervullen en de opgelegde taken te volbrengen. Het voorliggende bod komt voort uit ons Ondernemingsplan 'Samen Sociaal Innoveren', Strategisch Plan en Investeringsprogramma voor de komende jaren. Deze activiteiten zijn financieel vertaald in onze meerjarenbegroting 2021-2026, waarin concrete voornemens voor het jaar 2022 met een doorkijk naar 2026 zijn vastgelegd. Daarbij proberen we onze ambities te laten aansluiten op het vastgestelde gemeentelijk beleid.

Per hoofdstuk hebben wij onze visie en bijdrage weergegeven. Echter, gegeven de grote opgave waarvoor wij staan - en graag invulling aan willen geven - ervaren wij de toenemende afoming van het volkshuisvestelijke vermogen door de Rijksoverheid als enorm dilemma en noopt ons tot het maken van keuzes. Door de transitieopgave in het maatschappelijk domein en de energietransitie ligt onze focus de komende jaren bij de onderdelen Wonen en Zorg, zoals de huisvesting van bijzondere doelgroepen, en het verduurzamen van onze woningen. De verduurzaming van onze bestaande voorraad is een enorme opgave die wij zonder externe financiering niet kunnen realiseren, willen wij kunnen voldoen aan onze doelstelling om in 2050 CO2 neutraal te kunnen zijn.

Wij vinden het belangrijk dat onze woningen betaalbaar blijven voor onze huurders. Dit betekent dat we de huren lager houden dan wat wij daadwerkelijk zouden kunnen vragen. Versterkt door een verdere inperking van onze inkomsten ten gevolge van de huurbevrozing en het recht op een eenmalige huurverlaging resulteert dit in een significante vermindering van de operationele kasstromen.

Parallel aan het verminderen van de inkomsten zien we een sterke stijging van de uitgaven; de heffingen zijn onverminderd hoog en stijgen zelfs (belastingen, WOZ), bouw- en reparatiekosten stijgen harder dan de inflatie, de verplichting om gasloos te bouwen en het bestaande bezit in hoog tempo te verduurzamen zorgen voor hogere uitgaven, de extramuralisering en het langer thuis wonen resulteren in hogere uitgaven op het gebied van leefbaarheid en het geschikt maken van onze woningportefeuille. Ons investerings-vermogen komt hierdoor sterk onder druk te staan. Dit blijkt ook helder uit het rapport Opgaven & Middelen.

Het proces van totstandkoming van de prestatieafspraken is op basis van gelijkwaardigheid. Wij vragen dan ook van de gemeente wederkerigheid bij de diverse onderdelen. Dit vormt voor ons een belangrijke randvoorwaarde om samenwerkingsafspraken te kunnen maken en deze tot uitvoering te kunnen brengen. Wij zien er naar uit om ons bod in gezamenlijk overleg met u en de andere stakeholders om te zetten in concrete afspraken en activiteiten voor de uitvoeringsagenda 2022!

Met vriendelijke groet,

A.N.A. Meij  
Directeur-bestuurder



# Betaalbaarheid en

## Woonvisie gemeente Gulpen-Wittem

Wat wil gemeente Gulpen-Wittem realiseren?

### Speerpunt 1 - starters

De gemeente onderkent het belang van de starters voor de lokale woningmarkt en wil graag bevorderen dat starters beter toegang krijgen tot de bestaande woningvoorraad. Betaalbaarheid en beschikbaarheid zijn dan cruciaal. Vertrekpunt voor de oplossingen zijn kansen in de bestaande woningvoorraad, maar ook binnen de bestaande plancapaciteit. Daar waar dit geen soelaas biedt dan wel bij planologisch aanvaardbare initiatieven van onderop is beperkte additionele nieuwbouw mogelijk

### Speerpunt 2 – oudere doorstromers

De gemeente wil voor oudere doorstromers (leeftijdscategorie 55-70 jaar) met verhuisplannen meer keuze creëren in de bestaande woningvoorraad en overig leegstaand of -komend waardevol vastgoed binnen de woonkernen. Als dat geen soelaas geeft, kan beperkte additionele nieuwbouw worden ingezet.

Tegelijkertijd is te constateren dat senioren in minder passende woningen niet of nauwelijks willen doorstromen naar passender woningen (honnkvast). Hier ligt een aanleiding om de mogelijkheden ten aanzien van kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad door transformatie of herbestemming nadrukkelijk op de agenda te zetten middels communicatie en bewustwordingscampagnes

*(bron: 'Woonvisie 2018-2025 gemeente Gulpen-Wittem, "Het realiseren van woonkwaliteit is denken in mensen")*

## a) Onze visie

### Betaalbaarheid

Onze kerntaak is het voorzien in goede en betaalbare woningen voor huishoudens die daar op eigen kracht niet of minder goed in kunnen voorzien. Dit komt ook terug in onze missie. Het Rijk is met de invoering van de herziene Woningwet met een pakket van maatregelen gekomen om woningcorporaties daaraan te houden. Maasvallei heeft ervoor gekozen haar activiteiten administratief te scheiden en daarbij een beperkt aandeel niet-DAEB bezit aan te houden. De focus ligt daarbij op onze sociale bezit. Onze visie op niet-DAEB activiteiten (waaronder het realiseren en beheren van woningen in het middenhuursegment) is dat deze ondersteunend zijn aan onze kernactiviteiten. Meer specifiek bedoelen wij daarmee dat wij deze als middel inzetten om initiatieven in het DAEB segment mogelijk te maken of dat het toevoegen van middeldure huur wenselijk is in het kader van wijkdifferentiatie. Wij kijken daarbij in eerste instantie naar samenwerkingspartners om niet-DAEB activiteiten te ontplooiën.

### *Relatie met Portefeuillesturing en vastgoedontwikkelingen*

Om voldoende betaalbare sociale huurwoningen te kunnen bieden voor de doelgroepen van beleid, houdt Maasvallei bij de samenstelling van haar woningvoorraad naar huurklasse rekening met een vraag/aanbod verhouding in de regio. Maasvallei baseert zich daarbij in eerste instantie op de conclusies in de Woonvisie en zal op basis van de uitkomsten van het in 2021 uitgevoerde onderzoek naar de behoefte aan sociale huurwoningen voor de doelgroep binnen de gemeente, haar aanbod zoveel mogelijk hierop afstemmen.

Het huurbeleid van Maasvallei zal in 2021 geactualiseerd worden. De uitgangspunten van ons Huurbeleid worden zowel toegepast bij huurharmonisatie (in het geval van een vrijkomende woning) als de jaarlijkse huurverhoging. Voor dit laatste worden de uitgangspunten jaarlijks vastgesteld. Afhankelijk van de doelgroep en/of de woningkwaliteit topt Maasvallei daarbij de streefhuren af op de kwaliteitskortingsgrens, aftoppingsgrenzen of de liberalisatiegrens en hanteert daarmee niet de maximale huurprijs.

Door het toepassen van ons huurbeleid en de wet- en regelgeving zal er niet tot nauwelijks sprake zijn van duur of goedkoop 'scheefwonen' bij nieuwe woningtoewijzingen in de sociale sector. Echter, komt dit wel nog voor binnen ons huidige huurdersbestand. Om goedkoop scheefwonen tegen te gaan, heeft Maasvallei de afgelopen jaren (m.u.v. 2021) een inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd en wil de optie om in 2022 een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren openhouden. Voor dure scheefwoners in het sociale segment is er maatwerk, zoals huurbevrozing of huurverlaging, mogelijk indien de persoonlijke omstandigheden dit billijken.

Op basis van het Sociale Huurakkoord zal Maasvallei de uitgangspunten voor de jaarlijkse huurverhoging in 2022 vaststellen. Daarbij geeft het huurakkoord de mogelijkheid om lokale afspraken te maken over de inzet van 1% extra ruimte bij de huurverhoging. We zullen jaarlijks bekijken in welke mate we daarvan gebruik maken, aangezien we gemiddeld minder dan de maximale toegestane huurverhoging doorvoeren. De afgelopen jaren heeft Maasvallei met de jaarlijkse huurverhoging de verschillen tussen oude en nieuwe huurders verkleind. De komende jaren wensen wij dit beleid voort te zetten. Zittende huurders die relatief weinig betalen ten opzichte van de streefhuur die wordt gehanteerd bij mutatie, krijgen het maximale wettelijke percentage. Huurders die daarentegen tegen de streefhuur zitten, krijgen een minimale huurverhoging waardoor de streefhuur bereikt wordt. Vanaf het moment dat de streefhuur bereikt is, krijgen men geen huurverhoging. Dit systeem geldt ook voor huurders van niet-DAEB woningen (vrije sector). Echter, deze huren worden afgetopt op de markhuur van de woning.

#### *Financiële problematiek en preventie*

Ondanks het feit dat wij onze woningen betaalbaar en passend bij het inkomen houden voor onze doelgroep van beleid, kan het voorkomen dat onze klanten in een moeilijke financiële situatie verkeren, waardoor zijn niet in staat zijn om hun betalingsverplichtingen (tijdig) te voldoen. Wij voeren een sociaal en rechtvaardig incassobeleid, waarbij wij zoveel mogelijk inzetten op preventie en oplossingsrichtingen. Hierbij zoeken we ook de samenwerking met diverse netwerkpartners zoals de Kredietbank.

#### **Beschikbaarheid (woonruimteverdeling)**

Maasvallei conformeert zich aan de regionale afspraken over woonruimteverdeling, die bij Thuis in Limburg zijn geïntegreerd en daar 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.

#### **Verdeling op basis van inkomen**

Maasvallei richt haar inspanningen op de algemene doelgroep van beleid (huishoudens met een jaarinkomen < € 40.024,- prijspeil 2021), de bijzondere doelgroepen en de lagere middeninkomensgroepen. Maasvallei huisvest primair huishoudens met een inkomen tot de DAEB-inkomensgrenzen met bijzondere aandacht voor huurtoeslaggerechtigde huishoudens. Binnen de spelregels van de gemeenschappelijke woonruimteverdeling krijgen huurtoeslaggerechtigden voorrang in het segment tot aan de aftoppingsgrenzen op grond van omvang voorraad in relatie tot de omvang van de doelgroep en betaalbaarheid. Het kan voorkomen dat hier lokaal soms van afgeweken wordt, bijvoorbeeld op basis van leefbaarheids-gronden (voorkomen van segregatie). Daarnaast huisvest Maasvallei in beperkte mate, binnen de wettelijke mogelijkheden ook middeninkomens die nauwelijks tot geen toegang hebben tot het betaalbare sociale huursegment en (op grond van inkomen) onvoldoende toegang hebben tot het commerciële segment of het goedkope koopsegment. De sociale huurwoningen boven de aftoppingsgrenzen worden primair toegewezen aan niet-huurtoeslaggerechtigde huishoudens. Maasvallei biedt daarnaast voor deze doelgroep in beperkte mate geliberaliseerde woningen aan.

Onderstaande tabel geeft ons woningbezit naar huurklasse weer voor de komende jaren.

Huurklasse	2022	2023	2024	2025	2026
------------	------	------	------	------	------

<i>Sociale huur</i>					
<b>Goedkoop</b> (onder de kwaliteitskortingsgrens BTIV )	0	0	0	0	0
<b>Betaalbaar</b> (tussen de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens)	0	0	0	0	0
<b>Bereikbaar</b> (tussen eerste aftoppingsgrens en de hoogste aftoppingsgrens)	1	1	1	1	2
<b>Middelduur</b> (tussen de hoogste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens)	33	33	33	33	32
<b>Duur vanaf de geliberaliseerde huur</b>	23	23	23	23	23
<b>Totaal</b>	57	57	57	57	57

### Onze inzet

- Gezien de beperking van huuropbrengsten van overheidswege, houdt Maasvallei de optie open om een inkomensafhankelijke huurverhoging te vragen. De opbrengsten worden ingezet voor veiligheid in en om de complexen en verduurzaming van de woningvoorraad.
- Na het bereiken van de streefhuur worden de huurprijsverhogingen inflatievolgend. We verzoeken aan de gemeente de ruimte te geven om de huuropbrengsten gemiddeld inflatie +1% te verhogen. Deze ruimte heeft Maasvallei nodig om te investeren in betaalbaarheid, herstructurering, beschikbaarheid, nieuwbouw en verduurzaming.
- Wij conformeren ons aan de regionale afspraken over woonruimteverdeling en de KPI's die daarbij vastgesteld zijn (verhouding vrij aanbod/bijzondere doelgroepen, slaagkans etc.);
- Wij rapporteren periodiek op een aantal onderdelen over de verdeling van onze beschikbare woningen.

### Wederkerigheid

Maasvallei vraagt de gemeente om:

- Akkoord te gaan gebruik te mogen maken van de 1% extra ruimte bij de huurverhoging. Deze ruimte heeft Maasvallei nodig om te investeren in betaalbaarheid, herstructurering, beschikbaarheid, nieuwbouw en verduurzaming;
- De stijging van de gemeentelijke heffingen zoveel mogelijk te beperken;
- Maasvallei vraagt de gemeente om proactief te communiceren en te informeren over de mogelijkheden tot kwijtschelding van de gemeentelijke heffingen;
- Om actief te communiceren en te informeren over de mogelijkheden tot kwijtschelding van de gemeentelijke heffingen en beschikbare landelijke / lokale regelingen voor burgers met financiële problemen;



# Wonen met zorg en

## Woonvisie gemeente Gulpen-Wittem

Wat wil gemeente Gulpen-Wittem realiseren?

### Speerpunt 3 – Langer Thuis Wonen

De gemeente wil de levensloopbestendigheid van de woningvoorraad optimaliseren. Levensloopbestendigheid is een belangrijke voorwaarde bij de toetsing van (ver)(nieuw)bouw-initiatieven en de transformatie van de planvoorraad. In dit verband wil de gemeente vanuit haar faciliterende rol meer bekendheid geven aan de stimuleringsmaatregelen die door de gemeente zijn geïnitieerd voor de bestaande woningvoorraad.

### Speerpunt 3b - geclusterd verzorgd wonen

Voor (oudere) zorgvragers die niet meer Langer Thuis kunnen wonen dient te worden voorzien in een optimaal gebruik van de reeds aanwezige geclusterde woonvormen in de vorm van een optimaal dekkend netwerk conform de principes van de drietrapsbenadering, waarbij een aantal organisatorische afspraken worden gemaakt met zorgaanbieders en verhuurders.

*(bron: 'Woonvisie 2018-2025 gemeente Gulpen-Wittem, "Het realiseren van woonkwaliteit is denken in mensen")*

## Onze visie

### Ouderenhuisvesting

Als gevolg van de nieuwe wet- en regelgeving, maar veelal ook voortkomende uit een persoonlijke behoefte, blijven mensen steeds langer thuis wonen. Op het moment dat het echt niet meer kan, wordt een verhuizing naar een andere woning of intramurale setting bewerkstelligd.

Maasvallei erkent het belang van het hebben van voldoende passende en betaalbare woningen voor zowel de doelgroep "langer thuis wonen" als "geclusterd verzorgd wonen". Deze eerste doelgroep kunnen wij bedienen met onze zogenaamde nultreden complexen, binnen de reikwijdte van onze woningportefeuille. Als er sprake is van de levering van zorg in deze complexen (veelal via de WMO en/of ZVW), laten wij zoveel mogelijk de keuzevrijheid bij onze bewoners. Daarnaast hebben wij in beperkte mate zorgvastgoed dat specifiek geschikt is voor huishoudens met een (grotere) zorgvraag. Wanneer we spreken over zorgvastgoed zijn wonen en zorg onlosmakelijk met elkaar verbonden. Daarbij is het dan ook wenselijk en zelfs noodzakelijk om samenwerkingsverbanden met zorginstellingen aan te gaan. In samenwerking met zorginstellingen proberen wij woningzoekenden te motiveren en begeleiden naar een woning met het voorzieningenniveau die past bij hun situatie.

In het kader van de extramuralisatie van de zorg en om de betaalbaarheid van het zorggeschikt maken van woningen te kunnen blijven garanderen, inventariseren we in hoeverre het haalbaar is om onze bestaande complexen, die wij voor de doelgroep senioren - al dan niet met een zorgbehoefte - willen inzetten, op een zorggeschikt niveau te brengen.

### Onze inzet

- Waar nodig faciliteren wij onze klanten in het aanbrengen van voorzieningen in hun huurwoning in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO);
- Wij onderzoeken de mogelijkheden om ons vastgoedbezit complexmatig zorggeschikt te maken in plaats van individuele woningaanpassingen door te voeren;

- Wij onderzoeken een intensievere samenwerking met Envida om woningen in ons reguliere complex - dat naast een zorgcomplex van Envida is gelegen - in te zetten als zorgwoning voor Envida;
- Onderstaande tabel geeft de zorggeschiktheid van onze woningvoorraad naar streefhuurklasse weer.

<b>Zorggeschiktheid en streefhuurklasse</b>	<b>Goedkoop</b> (onder de kwaliteitskortingsgrens)	<b>Betaalbaar</b> (tussen de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens)	<b>Bereikbaar</b> (tussen eerste aftoppingsgrens en de hoogste aftoppingsgrens)	<b>Middelduur</b> (tussen de hoogste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens)	<b>Duur boven liberalisatiegrens</b>
Wandelstok	0	0	0	0	0
Rollatorgeschikt	0	0	0	34	23
Rolstoeltoegankelijk	0	0	0	0	0

### **Wederkerigheid**

Maasvallei vraagt de gemeente om:

- Maasvallei vraagt de gemeente om samen met, zorg- en welzijnspartners voldoende aandacht te houden voor zeer kwetsbare en minder zelfredzame huishoudens en daarvoor vanuit de WMO voldoende middelen beschikbaar te stellen voor bijvoorbeeld de inzet van een wooncoach;
- Maasvallei vraagt de gemeente om een financiële regeling voor woningcorporaties om collectieve maatregelen in onze complexen mogelijk te maken zodat deze geschikt zijn voor langer thuis wonen. Indien er geen financiële regeling komt, zal Maasvallei de huurder wijzen op de individuele voorzieningen vanuit de WMO.



# Huisvesting van urgente

## Woonvisie gemeente Gulpen-Wittem

### Speerpunt 4 - bijzondere doelgroepen

Voor de bijzondere doelgroepen woonurgente, statushouders en cliënten in de Geestelijke Gezondheidszorg, Maatschappelijke Opvang en Gehandicaptenzorg dienen in de gemeente voldoende goedkope en betaalbare huurwoningen beschikbaar te zijn. In het geval van een tekort is nieuwbouw of herbestemming van de bestaande woningvoorraad de eerste optie. Als zou blijken dat de mogelijkheden in de bestaande voorraad niet toereikend zijn is nieuwbouw een alternatief. Mogelijkheden worden onderzocht met de woningcorporaties, maar ook moeten mogelijkheden in de particuliere voorraad worden benut. Indien de urgentie tijdelijk hoog is en het noodzakelijke aanbod hiervoor niet of nauwelijks aanwezig is, dan kan ingestoken worden op tijdelijke huisvesting.

*(bron: 'Woonvisie 2018-2025 gemeente Gulpen-Wittem, "Het realiseren van woonkwaliteit is denken in mensen")*

### Onze visie

Binnen de algemene inkomensdoelgroep, die wij als woningcorporatie huisvesting bieden, zijn er ook woningzoekenden die bijzondere aandacht en/of prioriteit vragen bij het invullen van hun huisvestingsbehoefte. Voorbeelden hiervan zijn moeilijk plaatsbaren, ex-gedetineerden, ex-psychiatrische patiënten, ex-verslaafden, dak- en thuislozen en statushouders. Voor deze doelgroepen wordt door Maasvallei binnen de kaders van de regionale woonruimteverdeling passende huisvesting geboden. Maasvallei voert samen met andere corporaties een Laatste Kans/Herkansing Beleid voor huurders die op grond van een geleverde wanprestatie in het verleden zijn ontruimd of dientengevolge zelf de huurovereenkomst hebben beëindigd.

Sinds een aantal jaren behoren ook de statushouders tot één van de bijzondere doelgroepen die wij als corporatie huisvesting bieden. Dit legt meer druk op de beschikbaarheid van woningen voor de reguliere woningzoekende. Ook komt de leefbaarheid en maatschappelijke acceptatie onder druk, waar (als gevolg van vrijkomend aanbod van sociale huurwoningen) een concentratie aan statushouders ontstaat. Maasvallei stelt dan ook een goede begeleiding als randvoorwaarde bij (en na) het huisvesten van deze doelgroep. Maasvallei stelt jaarlijks een woning beschikbaar voor de huisvesting van deze doelgroep, op basis van de taakstelling voor de gemeente Gulpen-Wittem.

### Geestelijke gezondheidszorg en maatschappelijke opvang

Een andere doelgroep met een zorgbehoefte zijn woningzoekenden die uitstromen vanuit de GGZ en MO. Daarvoor reserveert Maasvallei een aantal van haar vrijkomende woningen voor de huisvesting van mensen die uitstromen vanuit een instelling. In de gemeente Maastricht loopt momenteel een pilot in het kader van deze doelgroep die via het Housing traject uitstromen van een instelling naar zelfstandig wonen. Daarbij geldt als nadrukkelijke voorwaarde dat er sprake dient te zijn van een duurzame bewoning, ook na het afronden van het Housing traject. Een adequate en passende begeleiding is dan ook essentieel voor het slagen van deze aanpak. Maasvallei zou graag zien dat een soortgelijke pilot opgezet wordt voor de gemeente Gulpen-Wittem.

Tenslotte is de spreiding van woningzoekenden die behoren tot bovengenoemde bijzondere doelgroepen over ons woningbestand relevant, om zo de eventuele negatieve gevolgen voor de leefbaarheid en veiligheid te voorkomen. Vandaar dat wij dit willen monitoren, op basis van een evenwichtige verhouding leveren wij ons aandeel in de huisvesting van deze woningzoekenden.



## **Onze inzet**

- Wij willen onze ervaringen met het Housing-traject in Maastricht inbrengen om samen met de gemeente en lokale zorginstellingen de pilot in het Mergelland voor de uitstroom van woningzoekenden uit GGZ/MO instellingen te continueren;
- Wij zetten ons in om in 2022 samen met gemeenten, woningcorporaties, zorg hulpverleners en andere stakeholders een 24 uur meldpunt voor personen met verward gedrag voor de regio Maastricht-Heuvelland te realiseren.

## **Wederkerigheid**

Maasvallei vraagt de gemeente om:

- Zorg te dragen voor een goede (woon)begeleiding van statushouders, voorafgaand aan, bij, en na het betrekken van de woning en deze te financieren;
- De WMO verordening zodanig aanpassen om de mogelijkheid te bieden voor het toekennen van een financiële tegemoetkoming voor het treffen van collectieve maatregelen/voorzieningen in onze complexen en woningen;
- Periodiek de samenwerking in de bestrijding van hennep teelt en handel in verdovende middelen vanuit corporatiewoningen te bespreken, en afspraken te maken over het beschikbaar stellen van door gemeente gesloten woningen voor huisvesting van de primaire doelgroep en ter voorkoming van leegstand, zodra de huurovereenkomst is ontbonden en de huurder ontruimd is;
- Zich in te spannen om voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen ook oplossingen te zoeken in het particuliere (huur)segment of overheidsgebouwen.
- Zich in te zetten voor het 24 uur meldpunt voor personen met verward gedrag.



# Verduurzaming sociale

## Woonvisie gemeente Gulpen-Wittem

Wat wil gemeente Gulpen-Wittem realiseren?

### Speerpunt 5 - Woningkwaliteiten

De gemeente wil de levensloopbestendigheid van de woningvoorraad optimaliseren. Veelal is de eigenaar van de woning zelf aan zet. In dit verband wil de gemeente vanuit haar faciliterende rol meer bekendheid geven aan de stimuleringsmaatregelen die door de gemeente zijn geïnitieerd voor de aanpassing van de bestaande woningvoorraad, onder ander via het project Dubbel Duurzaam. Hierbij past een voorlichtingscampagne om woningeigenaren te motiveren om tijdig zelf zorg te dragen voor woningaanpassingen die bijdragen aan de geschiktheid van de woningvoorraad.

Daarnaast wil de gemeente graag werk maken van de verdere verduurzaming van de woningvoorraad. Als het gaat om wonen, ligt primair de verantwoordelijkheid bij de woningeigenaars: eigenaar-bewoners, woningcorporaties en particuliere verhuurders. Ook in dezen fungeren de projecten Dubbel Duurzaam en Plus je Huis als relevant in de bewustmaking en mogelijke investeringen in verduurzaming door de eigenaar-bewoner of verhuurders. Ook moet worden gewerkt aan de bewustwording van de woonconsumenten zodat duurzaamheid niet alleen in stenen maar ook in een ander energetisch woongedrag wordt vertaald. Reeds benoemde (focus)thema's in het klimaat- en energiebeleidsplan zijn:

- Verduurzamen van koopwoningen;
- Verankering in prestatie afspraken met de woningcorporaties;
- Stimuleren lokale energiecoöperaties / Buurkracht;
- WKO voor woningen / van gas af.

*(bron: 'Woonvisie 2018-2025 gemeente Gulpen-Wittem, "Het realiseren van woonkwaliteit is denken in mensen")*

### Onze visie

Maasvallei beschouwt duurzaamheid als een van de kernthema's in haar ondernemingsplan in het kader van maatschappelijk verantwoord ondernemen. De komende jaren zal hier veel aandacht voor zijn. Duurzaamheid is onlosmakelijk verbonden met de andere kernwaarden van ons beleid: betaalbaarheid, kwaliteit, leefbaarheid en financiële continuïteit. Dit betekent dat Maasvallei constant wil investeren in de kwaliteit van haar woningvoorraad, zodat aangesloten wordt bij de hedendaagse eisen aan comfort en de wensen en behoeften van onze klanten. Wij hanteren daarbij de GPR methodiek voor gebouwen, waarin 5 thema's terugkomen: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. De eerste prioriteit ligt daarbij bij het thema energie, maar wij verliezen andere thema's niet uit het oog, op het moment dat wij aan de slag gaan met de verduurzaming van onze complexen. Wij treffen in eerste instantie energiebesparende maatregelen in onze complexen, waardoor onze klanten een directe besparing op hun energierekening hebben. Daar staat tegenover dat wij ook een vergoeding in de vorm van een huurverhoging vragen, daar waar het gaat om duurzaamheidsmaatregelen in bestaande complexen. Wij koppelen duurzaamheid daarbij aan betaalbaarheid, waarbij de totale woonlasten voor onze klanten minimaal gelijk blijven.

Op basis van ons plan "Maasvallei op weg naar CO2 neutraliteit in 2050" zien wij dat een enorme investeringsopgave gemoeid is met het bereiken van de doelstelling CO2 neutraal in 2050 voor ons woningbezit. Deze doelstelling is voor ons niet haalbaar, mits er aanvullende financieringsmogelijkheden komen om verduurzamingsmaatregelen te kunnen treffen. Specifiek voor het woningbezit in de gemeente Gulpen-Wittem geldt dat onze woningen al een goed energielabel/index (label A) hebben. Echter worden deze momenteel nog verwarmd met aardgas. Wij willen op termijn dan ook, samen met gemeente en netleveranciers de alternatieven voor aardgas verder verkennen. Wij houden dan ook de ontwikkelingen op dit vlak nauwlettend in de gaten. Het

realiseren van onze doelstellingen kunnen wij niet alleen, omdat het bereiken van CO2 en energieneutraliteit verder gaat dan sec het vastgoed dat wij bezitten en beheren. Wij zoeken daarom hierbij de samenwerking op met onze stakeholders, waaronder de gemeente, de netbeheerders, energieleveranciers en de huurdersbelangenverenigingen.

### Onze inzet

- Zolang de warmtevisie van de gemeente niet vastgesteld is, zal per complex bepaald worden of c.q. welke verduurzamingsmaatregelen het best passend zijn, waarbij de insteek is om in te zetten op ‘no regret maatregelen’;
- Maasvallei neemt deel aan de ‘Startmotorkader Warmtenetten’;
- Wij maken onze huurders meer bewust van energie in relatie tot de woonlasten en de energieprestaties van de woning, door gebruik te maken van de woonlastencalculator;
- Wanneer er sprake is van een huurverhoging in het kader van het treffen van verduurzamingsmaatregelen, conformeren wij ons aan de uitgangspunten van het Sociaal huurakkoord, waarin per labelsprong een bedrag aan huurverhoging is berekend aan de hand van de besparing;
- Onze woningportefeuille in Gulpen-Wittem heeft een label A. Daarmee zijn de doelstellingen voor de corporatiesector die door Aedes zijn vastgelegd in de Woonagenda 2017-2021 behaald.

Prognose verdeling woningbezit naar Energielabel/index (Gulpen-Wittem)					
Energielabel/index	2022	2023	2024	2025	2026
A of beter (EI <1,20)	57	57	57	57	57
B (1,21-1,40)	0	0	0	0	0
C (1,41-1,80)	0	0	0	0	0
D (1,81-2,10)	0	0	0	0	0
E (2,11-2,40)	0	0	0	0	0
F (2,41-2,70)	0	0	0	0	0
G (>2,70)	0	0	0	0	0

NB: Een aantal woningen is voorzien van een label op basis van de oude methodiek en een gedeelte van een index op basis van de nieuwe methodiek.

### Wederkerigheid

Maasvallei vraagt de gemeente om:

- Maasvallei vraagt de gemeente om zo snel mogelijk een warmtevisie en vervolgens een warmtestrategie vast te stellen op basis van de Regionale Energie Strategie (RES);
- Maasvallei vraagt de gemeente om een regierol te vervullen in het samenbrengen van partijen voor invulling te geven aan de warmtevisie;
- Maasvallei vraagt de gemeente om ons te ondersteunen in de lobby richting het Rijk voor het afschaffen van de verhuurdersheffing, om deze gelden in te kunnen zetten voor de verduurzamingsopgave;
- Aanvullende financiering is nodig (gemeente, provincie, rijk) om CO2 neutraliteit in 2050 mogelijk te maken.



# Leefbaarheid en zelfsturing

## Woonvisie gemeente Gulpen-Wittem

Wat wil gemeente Gulpen-Wittem realiseren?

### Speerpunt 6 – Leefbaarheid en zelfsturing

Een goede leefbaarheid in de woonkernen en verspreide woonsettings dragen in belangrijke mate bij aan het welbevinden van de inwoners en een positief woonimago voor de gemeente. Zelfsturing is daarbij een relevant uitgangspunt. Initiatieven van burgercollectieven kunnen in dit verband in belangrijke mate bijdragen aan de verbetering van de leefbaarheid en mogen rekenen op ondersteuning door de gemeente. Denk daarbij aan kansen voor nieuwbouw of verbouw door initiatief van onderop, door innovatieve ontwikkeling.

*(bron: 'Woonvisie 2018-2025 gemeente Gulpen-Wittem, "Het realiseren van woonkwaliteit is denken in mensen")*

### Onze visie

Prettig wonen gaat verder dan alleen een betaalbare, kwalitatief goede woning. De woonomgeving speelt hierin een grote rol. Binnen haar beschikbare middelen en mogelijkheden besteedt Maasvallei aandacht aan leefbaarheid, hierbij worden door het Rijk grenzen gesteld aan wat wij mogen en kunnen doen. Wij richten ons daarbij primair op ons eigen woningbezit en/of de directe omgeving. Wij werken daarbij samen met diverse belangrijke partners. Ieder vanuit het eigen expertisegebied en met eigen verantwoordelijkheid in diverse projecten van strategisch tot operationeel niveau.

Maasvallei ziet zichzelf als een maatschappelijk georiënteerde organisatie en wil een andere rol vervullen op het gebied van bewonersparticipatie. Wij willen goed contact met onze klanten. De nadruk ligt hierbij op leefbaarheid in buurten en wijken.

Maasvallei wil haar klanten actief betrekken en daarmee stimuleren en inspireren om hun eigen verantwoordelijkheid te nemen voor hun woning en woonomgeving en hiermee de zelfredzaamheid en sociale cohesie bevorderen.

Maasvallei stelt, voor het bevorderen van de saamhorigheid en leefbaarheid, een jaarlijkse bijdrage beschikbaar aan de bewonersoverlegstructuren en/of bewonersinitiatieven. De inhoud van het verzoek dient te allen tijde een bijdrage te leveren aan het principe schoon, heel en veilig dat Maasvallei hanteert als het gaat om leefbaarheid en veiligheid. Een veilige woonomgeving gaat ook over het voorkomen en opheffen van onrechtmatig en hinderlijk gedrag. Te denken is aan het veroorzaken van (ernstige) overlast, hennepcultuur of drugshandel. Maasvallei neemt haar verantwoordelijkheid voor de aanpak hiervan binnen het eigen woningbezit. Ook aan fysieke maatregelen wordt aandacht besteed. Voorbeelden hiervan zijn het toepassen van gecertificeerd hang- en sluit werk in ons woningbezit. Bovendien wordt bij nieuwbouwwoningen standaard inbraakwering aangebracht. Bij onze studentenwoningen schenken wij extra aandacht aan veiligheid in en om de complexen.

Maasvallei zet daarvoor medewerkers in die – samen met huurders – vorm geven aan goed samenwonen. Het betreft complexbeheerders die toezien op het fysieke beheer van onze complexen, woonconsulenten die interveniëren in geval van overlast en die betrokken zijn bij de begeleiding van zorgvragers en wijkconsulenten die contacten onderhouden met huurdersorganisaties en ondersteunen bij activiteiten gericht op een prettig woon- en leefklimaat. Daarnaast participeert Maasvallei in een aantal overlegstructuren dat gerelateerd is aan deze thema's.



### **Onze inzet**

- Minimaal 1 x per jaar voeren wij overleg met onze BO's om op deze manier feeling met hen en hun wooncomplex te houden. Indien gewenst zullen er meerdere overleggen/ contactmomenten plaatsvinden;
- Wij voeren periodiek complexschouwen uit en inspecteren daarbij ook de nabije omgeving in het kader van 'schoon, heel en veilig';
- Daar waar sprake is van overlast gevende situaties door onze huurders in wijken en buurten leveren wij onze bijdrage in de integrale aanpak daarvan in samenwerking met onze netwerkpartners zoals het Veiligheidshuis, de gemeente en de politie;
- Wij stimuleren eigen initiatieven van onze bewoners en stimuleren dit desgevraagd met een donatie;
- Maasvallei voert in 2022 diverse activiteiten voor de verbetering van de leefbaarheid uit en begroot daarvoor portefeuille breed circa € 125,- per gewogen vhe.

### **Wederkerigheid**

- Maasvallei vraagt de gemeente om in het kader van leefbare buurten en wijken, nadrukkelijk te bekijken wat er nodig is aan maatschappelijke voorzieningen.



# Vastgoedontwikkelingen (sociale) huurwoningen

## Onze visie

Maasvallei wil haar klanten nu en in de toekomst een mooi woningaanbod op geliefde locaties, met een goede kwaliteit en voldoende keuzemogelijkheden kunnen bieden. Dit aanbod moet tevens passen bij de inkomenspositie van onze doelgroep. Het uitgangspunt daarbij is een evenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod in het sociale huursegment, zowel kwantitatief als kwalitatief.

In ons portefeuilleplan 2016-2026 hebben wij onze stip op de horizon bepaald, waar wij in 2026 willen staan met ons woningbestand, op basis van de demografische en maatschappelijke ontwikkelingen. De lijn die wij daarbij volgen is het consolideren en waar eventueel mogelijk uitbreiden van onze woningportefeuille op basis van de behoefte van onze doelgroep. Als voorkeursgebied voor nieuwe investeringen in sociale woningbouw heeft Maasvallei de regio Maastricht en de kern van Eijsden aangemerkt. Echter, investeringen in andere gebieden worden niet op voorhand uitgesloten.

Maasvallei houdt haar vastgoed in goede en verhuurbare staat door planmatig (PO) en niet-planmatig onderhoud (NPO) uit te voeren. Binnen ons bestaand beleid ligt hierbij de focus op het niet-planmatig onderhoud op mutatie- of klachtbasis. Hierbij gaat ook aandacht uit naar het voldoen aan geldende wet- en regelgeving rond brandveiligheid. Het uitvoeren van onderhoud gaat waar mogelijk en financieel effectief gepaard met verbetering van de energetische kwaliteit.

## Onze inzet

- Buiten het reguliere onderhoud, ligt er momenteel geen opgave voor Maasvallei in de gemeente Gulpen-Wittem op vastgoedgebied.

## Wederkerigheid

- Maasvallei vraagt de gemeente om zo snel mogelijk de uitkomsten van de lobby richting provincie en het regionale overleg met anderen gemeenten inzake de flexibilisering van de structuurvisie Zuid-Limburg te vertalen in de nieuwe Woningprogrammering;
- Maasvallei vraagt de gemeente zorg te dragen voor adequaat onderhoud van de openbare ruimte;
- Maasvallei vraagt de gemeente om in geval van renovatie, asbestsanering en/of maatregelen ten behoeve van brandveiligheid, binnen de geldende kaders, voorspoedig mee te werken aan het verlenen van de noodzakelijke vergunningen.



