GEMEENTE
Gulpen-Wittem

Lokale Woonvisie 2018 – 2025

Gemeente Gulpen-Wittem

“Het realiseren van woonkwaliteit is denken in mensen”

September 2018



Colofon

Rapportnummer 06425Ub6 / september 2018

Opdrachtgever

Dhr. R. Defaux – Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening & Volkshuisvesting

Willem Vliegenstraat 12
6271 DA Gulpen

Adviesbureau

Dhr. JP. Tulleneers
Dhr. G. Claessens ComfortCreators

Bassin 120
6211 AK Maastricht

Inhoud

LEESWIJZER 4

1. Inleiding 5

2. Opdracht en Proces 6

Opdracht 6

Proces 6

3. Onderzoek en analyse van feiten en ontwikkelingen 7

3.1. De woningmarkt als model 7

3.2. Economie 8

3.3. Demografische ontwikkeling 10

3.4. Woningvoorraad 12

3.5. Samenvattende schets inwoners en woningmarkt Gulpen-Wittem 20

Essentie kenmerken van de lokale woningmarkt 20

Essentie kenmerken bewoners 20

Relatie woningmarkt en bewoners en onderkende trends 21

4. Wet- en regelgeving en convenanten 21

De Woningwet 21

Het Provinciaal Omgevingsplan en de Structuurvisie 21

De Ladder 22

Het Milieu 22

Wonen met zorg 22

Strategische Visie van de gemeente Gulpen-Wittem 22

Klimaat- en energiebeleidsplan 2018-2021 23

5. Speerpunten van beleid 23

5.1. Doelgroep starters 23

5.2. Doelgroep oudere doorstromers 26

5.3. Doelgroep Langer Thuis Wonen 28

5.4. Doelgroep geclusterd verzorgd wonen 30

5.5. Bijzondere doelgroepen 31

5.6. Thema woningkwaliteiten 32

5.7. Thema leefbaarheid en zelfsturing 36

6. Van speerpunten naar uitvoering 37

6.1. Wat willen we op basis van de geformuleerde speerpunten? 38

6.2. Wat gaan we ervoor doen hoe gaan we dat doen ? 39

6.3 Actiepunten 40

Bijlage 1: Overzicht van bijeenkomsten en deelnemers 43

LEESWIJZER

Vertrekpunt van onderhavige rapportage is de verduidelijking van de aanleiding voor het maken van deze Lokale Woonvisie. Vervolgens wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het proces dat ten grondslag ligt van deze Woonvisie als ook het motto “Het realiseren van woonkwaliteit is denken in mensen”.

Een uitgebreide feitenanalyse aangaande lokale economie, demografie en de woningmarkt maakt de hoofdmoot uit van hoofdstuk 3. Op basis van al die feiten wordt een samenvattende schets gemaakt van de kernelementen van de huidige woningmarkt, de inwoners, de onderlinge relatiebepalingen en onderkende trends.

In hoofdstuk 4 wordt het wetgevend kader op macro niveau evenals convenanten en relevante onderzoeken op vlak van duurzaamheid en wonen en zorg benoemd.

Hoofdstuk 5 vormt de inhoudelijke kern van de Lokale Woonvisie want hier worden de speerpunten van het woonbeleid geformuleerd. Deze speerpunten worden geformuleerd ten aanzien van de specifieke doelgroepen van beleid zijnde de starters, oudere doorstromers, zorgvragers en bijzondere doelgroepen. Daarnaast komen de thema’s duurzaamheid en leefbaarheid aan de orde.

Tenslotte vindt in hoofdstuk 6 de vertaling van de speerpunten in een concreet actieprogramma plaats.

1. Inleiding

De overheid moet op basis van de Grondwet ervoor zorgen dat allen die in Nederland wonen “op gepaste wijze gehuisvest kunnen zijn”. Ook de gemeente heeft daarin een belangrijke rol. Deze Lokale Woonvisie is daarom ook het handvest voor het lokale woonbeleid.

Meer nog dan een vertaling van een wettelijke plicht wil de deze Lokale Woonvisie de gemeentelijke ambities weergeven. Deze visie schetst dan ook de koers die de gemeente Gulpen-Wittem wil volgen in de periode 2018-2025. Deze visie is opgesteld om het prettig wonen en leven in de gemeente te bevorderen. Dat dient te geschieden door te sturen op een optimale woonkwaliteit voor alle burgers door uit te gaan van de wensen en noden en de verantwoordelijkheid van eenieder. Deze Lokale Woonvisie is dan ook veel meer dan het denken in en over stenen. Fundament van deze woonvisie is een gedragen inzicht in de sociale infrastructuur en een kijk op de woonwensen en -noden van de inwoners van Gulpen-Wittem.. Samengevat uit zich de filosofie van deze Lokale Woonvisie zich in het motto *“het realiseren van woonkwaliteit is denken in mensen”.*

De Lokale Woonvisie heeft viertal functies:

- Het bieden van ondersteuning en sturing bij de samenwerking tussen alle betrokken partijen omdat het een gezamenlijk gedragen referentiekader betreft;
- Het inzichtelijk maken van de woonambities van de gemeente in de vorm van de formulering van speerpunten ten aanzien van de relevante doelgroepen;
- Het leggen van de nodige relaties met de relevante beleidsterreinen, zowel fysiek (bijvoorbeeld duurzaamheid) als sociaal (bijvoorbeeld maatschappelijke ondersteuning en leefbaarheid);
- Het bieden van een gedragen basis voor de beleidsuitvoering en programmering.



2. Opdracht en Proces

Opdracht

Ten behoeve van de realisatie van de Lokale Woonvisie heeft de gemeente een beroep gedaan op onderzoeks- en adviesbureau PCkwadraat. Daarbij is verzocht om cijfermatig inzicht te verschaffen in een aantal voor de Lokale Woonvisie relevante basisonderwerpen (nulmeting van de bestaande woningvoorraad en betrokken doelgroepen zoals starters, doorstromers en bijzondere doelgroepen) en thematische onderwerpen zoals woningvoorraad, verduurzaming, leefbaarheid, wonen en zorg en betaalbaarheid. Daartoe is door PCkwadraat een uitgebreide woningmarkt analyse gerealiseerd, onder meer op basis van door de gemeente en stakeholders aangereikte gegevens. Deze gegevens zijn ook verwerkt in de Gulpen-Wittem Mapgallery zodat ook visueel inzicht in de data beschikbaar is en invulling kan worden gegeven aan een gebiedsgerichte aanpak.

Proces

De uitgevoerde nulmeting en gemaakte prognoses zijn de basis voor de verdere invulling van de Lokale Woonvisie geweest middels zeer uitgebreide interactie met betrokken stakeholders. Dit proces is gerealiseerd middels:

- Vier bijeenkomsten van de projectgroep waarbij vertegenwoordigers van woningcorporaties en de gemeente hebben deelgenomen;
- Een Expert-meeting met deelname van lokale specialisten;
- Een Stakeholders bijeenkomst met deelname van huurdersbelangen en vertegenwoordigers van kernen en zelfsturingsgroepen / kernoverleggen;
- Een Raadsconferentie;
- Een brede terugkoppelingsbijeenkomst voor alle betrokkenen.

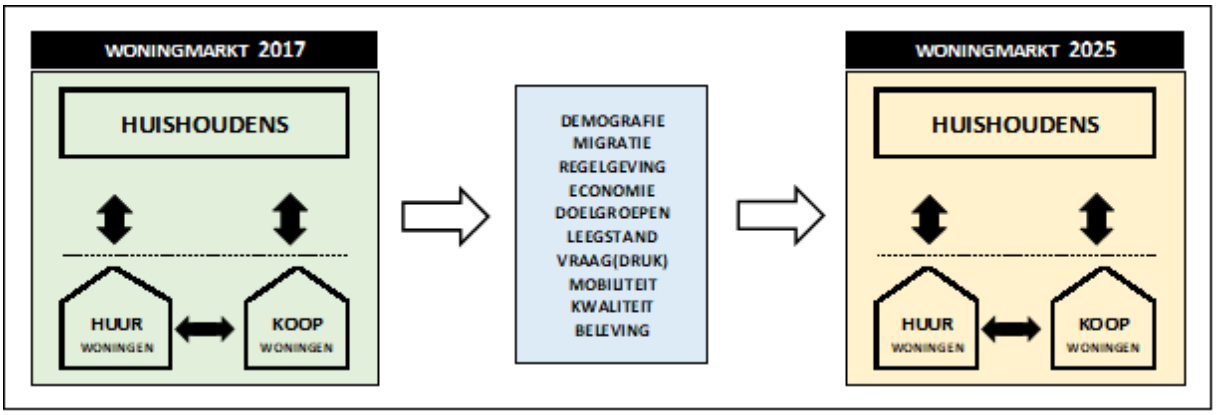
(zie bijlage 1 met overzicht van bijeenkomsten en deelnemers)

Vanuit deze procesaanpak is een rijke feitenbasis gekoppeld aan de lokale kennis en praktijkervaring betreffende de lokale woningmarkt en is tot een gedragen visie ontwikkeling gekomen.

3. Onderzoek en analyse van feiten en ontwikkelingen

3.1. De woningmarkt als model

De woningmarkt is een dynamisch speelveld. De ontwikkeling van de huishoudens is de bepalende factor voor de woningvoorraad. Belangrijke invloed wordt hierbij uitgeoefend door migratie, wet- en regelgeving, de economie, doelgroep ontwikkelingen, leegstand, mobiliteit, woonkwaliteiten en de beleving van de individuele burger. Centraal staat steeds de vraag hoe de woonconsument zich beweegt op de woningmarkt, en met name, hoe de consument zich in de toekomst mogelijk zal gaan bewegen.



Figuur 1: Het Woningmarktmodel

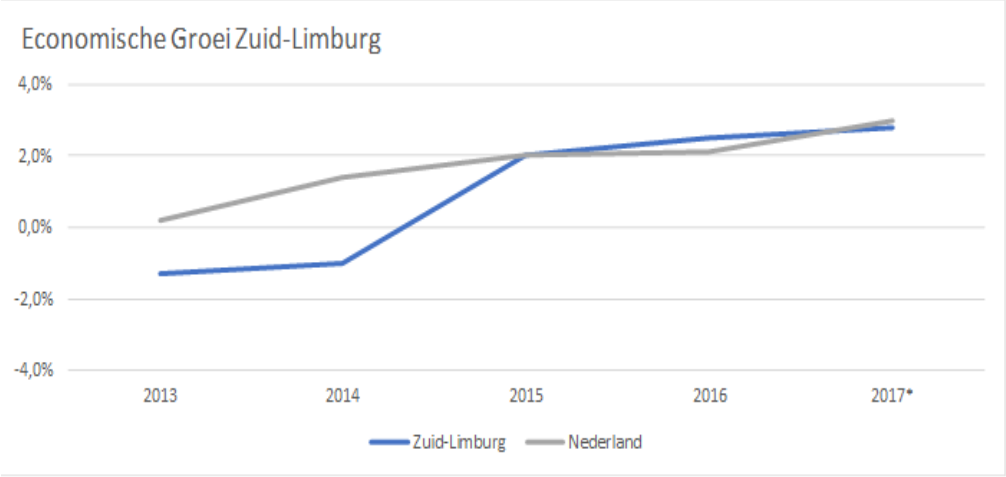
In figuur 1 wordt aangegeven dat het ‘gesloten’ systeem van huishoudens en woningvoorraad aan verschillende externe invloeden wordt blootgesteld. En al deze invloedvelden beïnvloeden ook nog eens elkaar en veranderen in de tijd. Dat geeft de woningmarkt nog een extra dynamische dimensie. In deze Lokale Woonvisie wordt op basis van beschikbaar feitenmateriaal de huidige situatie betreffende de verschillende factoren beschreven evenals de verwachte ontwikkelingen. Deze feitenbasis vormt het referentiekader voor de kwalitatieve interpretaties die de kern van deze Lokale Woonvisie vormen.



3.2. Economie

Limburg behoort tot de economische kerngebieden in West-Europa. Centraal gelegen in een potentieel afzetgebied met meer dan 100 miljoen consumenten in vijf landen. Zuid-Limburg is een gebied met sterke en innovatieve bedrijvigheid in de sectoren automotive, chemie, logistiek, smart services, life sciences & health en leisure. De regio kent ook een goed ontwikkelde onderwijs- infrastructuur en is een toeristische trekpleister. De sterk ontwikkelende kenniseconomie zorgt er voor dat kennis en business hand in hand gaan. Deze nieuwe ontwikkelingen zijn in Zuid-Limburg vooral zichtbaar in Maastricht (Health), Sittard-Geleen (Materials) en Heerlen (Smart Services) Bovendien concentreren ook de overheden zich op de regionale economische structuurversterking in deze sectoren.

De economie in Limburg is in 2017 gegroeid met 2,8%[1] en dat is rond het landelijk gemiddelde. Daarbij mist Limburg de impuls vanuit de bevolkingsgroei. De krimp van de eigen bevolking en een afname van de potentiële beroepsbevolking door vergrijzing, ontgroening en huishoudensverdunning hebben onmiskenbaar een remmend effect.



Figuur - Economische ontwikkeling in Zuid-Limburg

De gemeente Gulpen-Wittem heeft zijn eigen economische identiteit. De bedrijvigheid steunt op het midden en kleinbedrijf dat met name is gericht op horeca, zakelijke dienstverlening en recreatie. Daarnaast is er ook industriële bedrijvigheid (met grote vertegenwoordiging van de brouwerijsector) als ook landbouwactiviteit.





[1] Bron: ING Economisch Bureau, september 2017



Bijna een kwart van de beroepsbevolking van Gulpen-Wittem woont en werkt in de eigen gemeente. Dat betekent dat meer dan driekwart van de inwonende werknemers een baan c.q. werkgever heeft buiten de gemeente. De gemiddelde afstand in woon-werkverkeer bedraagt voor de inwoners van Gulpen-Wittem 30 km (versus 28 kilometer in Eijsden-Margraten en 37 kilometer in Vaals).
In relatie tot wonen en werk is 37% van de werkzame beroepsbevolking thuiswerker. Daarbij bedraagt het aandeel thuiswerken bij de zelfstandige beroepsbevolking 65% (waarvan 44% of meer dan twee derde gewoonlijk thuis werkt en de rest slechts op incidentele basis); bij werknemers is het aandeel thuiswerk 31% (waarvan slechts 14% gewoonlijk thuis werkt en de rest op incidentele basis thuis werkt).





3.3. Demografische ontwikkeling

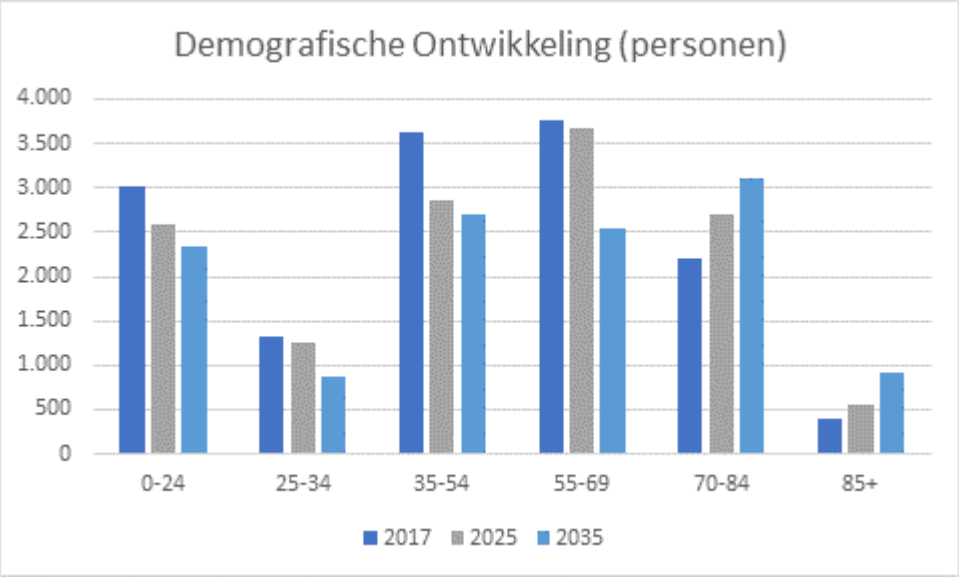
In de presentatie van de Demografie wordt aangesloten op de doelgroepen van de woningmarkt naar leeftijd. Daarbij is uitgegaan van de volgende leeftijdsverdeling:

- 0 – 24 jaar : jeugd (vaak inwonend bij ouders)
- 25 – 34 jaar : starters
- 35 – 54 jaar : "jonge" doorstromers – ruimtezoekers
- 55 – 69 jaar : "oudere" doorstromers
- 70 -84 jaar : "oud thuis"
- 85 plus : kwetsbare ouderen

In hoofdstuk 5 worden de relevante doelgroepen nader gedefinieerd.

Ad 1 Personenniveau

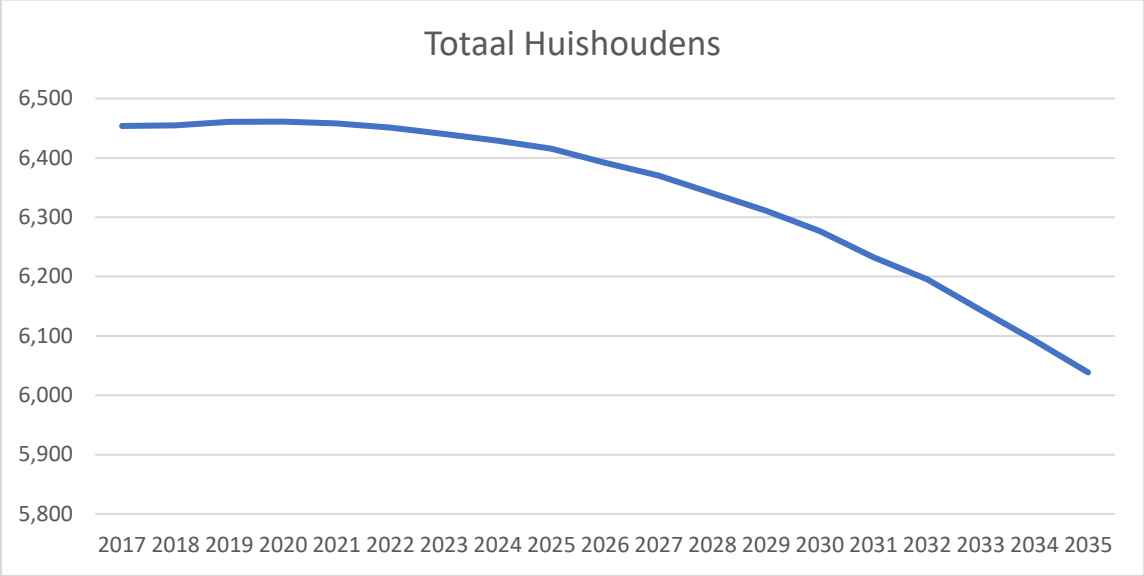
In de periode 2017-2025 krimpt de bevolking met 5%. Daarbij daalt het inwonersaantal van 14.337 naar 13.641 inwoners. Volgens de Progneff prognose zet deze trend door in de periode 2025-2035 en neemt de bevolking af tot een niveau van 12.500 inwoners in 2035, dus een krimp van 13% ten opzichte van 2017.

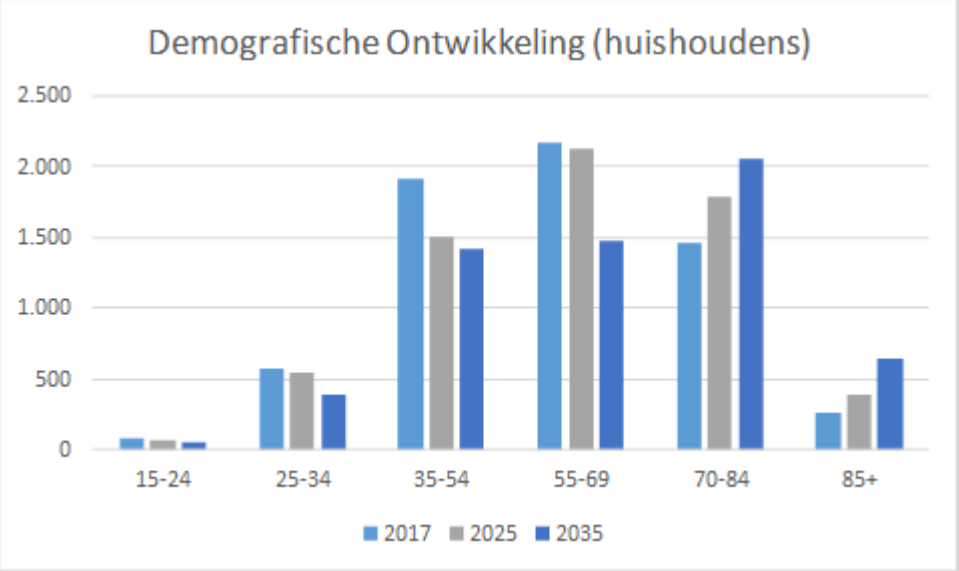


In de periode 2017-2025 wordt een forse krimp verwacht voor de groepen jeugd (-/- 417 personen) en jongere doorstromers (-/- 758). Beperkte krimp doet zich voor bij de starters (-/- 86) en de oudere doorstromers (-/- 88). Groei valt waar te nemen bij de "oud thuis" groep (+/+ 494) en de kwetsbare ouderen (+/+ 158). Op de lange plantermijn (periode 2025-2035) voorziet de prognose in het verder doorzetten van deze trend, met als uitzondering een forse daling van het aantal oudere doorstromers en de stabilisatie van het aantal jonge doorstromers.

Ad 2 huishoudensniveau

Op vlak van huishoudensontwikkeling wordt een lichte daling van het aantal huishoudens (in totaal 6.454 huishoudens per 01.01.2017) voorzien in de periode 2017-2025 (in absolute aantallen een daling met 38 huishoudens of afgerond een 0,5%). Echter, op de lange plantermijn (2025-2035) voorziet de prognose op personenniveau ook een forse daling van het aantal huishoudens van in totaal 378 eenheden of 6%).





Ook bij de huishoudensontwikkeling is op de plantermijn 2017-2025 de daling van het aantal jonge doorstromers opvallend. Daarnaast nemen de oudere huishoudens in omvang toe en dalen de aantallen startershuishoudens en oudere doorstromers licht. Verder speelt het fenomeen van de huishoudverdunning; het aantal eenpersoonshuishoudens zal toenemen en het betreft vooral oudere huishoudens. Door de huishoudverdunning is het effect op de woningmarkt beperkter dan de daling van de bevolking op personenniveau.

Ad 3 Verhuizingen

De inwoners van Gulpen-Wittem verhuizen relatief weinig binnen de gemeente ten opzichte van de regio. Tot 2014 had Gulpen-Wittem een licht positief binnenlands migratiesaldo (verschil tussen gevestigd en vertrokken uit de gemeente), terwijl dit saldo op regioniveau negatief was. Echter, in 2015 en 2016 was er een negatief migratiesaldo in de gemeente. Op basis van de reeds beschikbare cijfers over 2017 zou het saldo binnenlandse migratie op gemeenteniveau -35 bedragen.

Migratie gemeente Gulpen-Wittem en COROP-gebied Zuid-Limburg

		Gulpen-Wittem						COROP-gebied Zuid-Limburg					
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Binnen de gemeente verhuisd	Aantallen	482	482	483	398	419	526	31.921	31.623	32.209	32.025	33.515	33.508
	per 1000 inw	33	33	33	28	29	37	53	52	53	53	56	56
Gevestigd in de gemeente	Aantallen	517	550	578	532	632	813	22.939	23.237	22.841	23.954	24.962	26.710
	per 1000 inw	**36**	**38**	**40**	**37**	**44**	**56**	**38**	**38**	**38**	**40**	**42**	**45**
Vertrokken uit de gemeente	Aantallen	510	539	493	500	891	1088	23.762	24.256	23.803	25.088	26.370	27.631
	per 1000 inw	**35**	**37**	**34**	**35**	**61**	**75**	**39**	**40**	**39**	**42**	**44**	**46**
Binnenlands migratiesaldo	Aantallen	7	11	85	32	-259	-275	-823	-1.109	-962	-1.134	-1.408	-921
	per 1000 inw	1	1	6	2	-18	-19	-1	-2	-1	-2	-2	-1
Verhuismobiliteit	Aantallen	996	1027	1019	914	1181	1477	55.272	55.370	55.531	56.546	59.181	60.679
	per 1000 inw	**69**	**71**	**70**	**63**	**81**	**102**	**91**	**91**	**92**	**94**	**98**	**101**

Tabel Migratie aantallen per jaar Gulpen-Wittem versus regio
Bron: CBS 2017 / bewerking PCk

Het negatief migratiesaldo is een bevestiging van eerdere kwalitatieve analyses (bijvoorbeeld Leefstijlonderzoek Smartagent 2015), waarbij de frictie tussen aantrekkelijkheid van wonen in een landelijke omgeving veelal wordt teniet gedaan door de financiële haalbaarheid c.q. betaalbaarheid van het woningaanbod.

3.4. Woningvoorraad

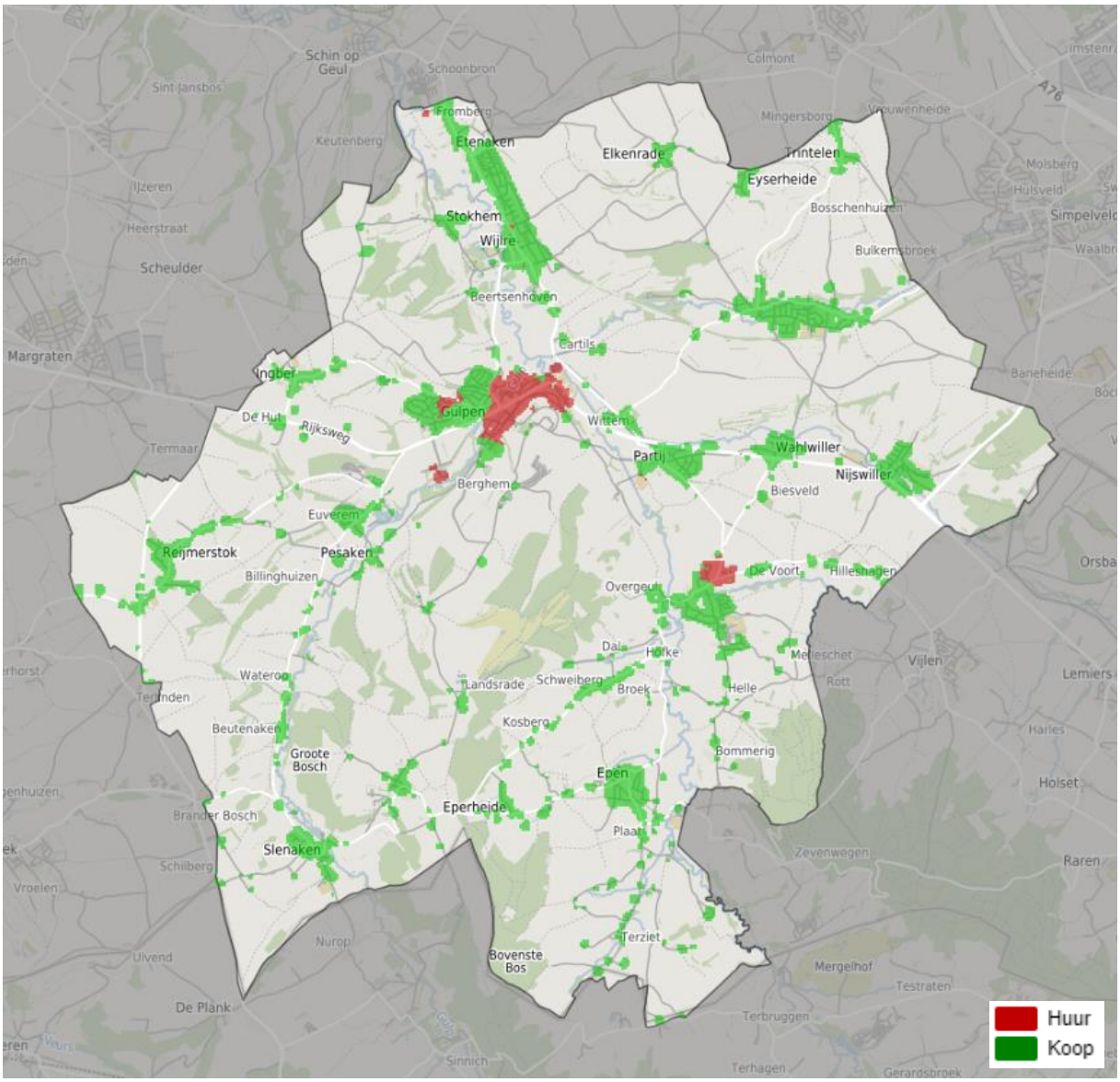
Ad 1 Koop-Huur

Woningvoorraad naar eigendom

Binnen de woningvoorraad is er een dominant aandeel van koopwoningen van 63%. De huurmarkt is ongeveer egaal verdeeld tussen sociale huur en particuliere huur met respectievelijk een marktaandeel van 19% en 18%. Tussen de kernen bestaan grote verschillen. In de kern Gulpen is het aandeel koop slechts 57% en heeft sociale huur een marktaandeel van bijna een kwart. In Eys en Slenaken is het aandeel koop meer dan driekwart van de woningmarkt. Het aandeel particuliere huur is het grootst in Mechelen met 26%. In totaal 56 particuliere verhuurders hebben 2 of meer woningen in hun bezit. Zes verhuurders verhuren meer dan 20 woningen.

Woningvoorraad naar eigendom					
Wijken	**Buurten**	Woningvoorraad	Koop	Sociale huur	Particuliere huur
Epen	Verspreide huizen	107	79%	0%	21%
	Epen	359	65%	17%	17%
	Eperheide	62	82%	0%	18%
Eys	Eys-Overeys	655	74%	16%	10%
	Eyserheide	39	90%	0%	10%
	Trintelen	63	87%	0%	13%
	Verspreide huizen	16	81%	0%	19%
Gulpen	Reijmerstok	248	76%	4%	19%
	Euverem. Pesaken. Billinghuizen en Water	221	81%	0%	19%
	Gulpen	1.881	49%	29%	22%
	Ingber-De Hut	88	78%	0%	22%
	Verspreide huizen	70	77%	0%	23%
Mechelen	Hilleshagen	48	75%	0%	25%
	Verspreide huizen	83	81%	0%	19%
	Schweiberg-Dal	108	78%	0%	22%
	Mechelen	736	55%	18%	27%
Slenaken	Schilberg-Hoogcruts	20	90%	0%	10%
	Beutenaken	23	87%	0%	13%
	Slenaken	186	75%	6%	19%
	Heijenrade	68	82%	3%	15%
Wijlre	Wijlre	940	57%	29%	15%
	Elkenrade	41	76%	0%	24%
	Etenaken	126	78%	18%	4%
	Stokhem-Beertsenhoven	84	83%	0%	17%
	Verspreide huizen	38	82%	0%	18%
Wittem	Partij-Wittem	323	67%	16%	17%
	Nijswiller	341	63%	18%	19%
	Verspreide huizen	18	61%	0%	39%
	Wahlwiller	189	69%	14%	17%
	Totaal	**7.181**	**63%**	**19%**	**18%**

Tabel Woningvoorraad per kern naar eigendom
Bron: WOZ 2017/ Corporaties 2017 / bewerking PCk



Afbeelding Dominanties (meest voorkomend per postcode-6) eigendomssituatie binnen de gemeente Gulpen-Wittem.
Bron: Cendris 2016 / bewerking PCk

Ad 2 Woningtype

Drie vierde van de woningen zijn grondgebonden Het merendeel van deze woningen is grondgebonden luxe c.q. vrijstaand of twee onder een kappers. Deze luxe woningen zijn voor 82% koopwoningen. 14% van deze woningen worden particulier verhuurd. Het aantal meergezinspanden bedraagt slechts 14% van de totale woningvoorraad. Deze appartementen zijn voor 56% sociale huur, voor een derde particuliere huur en 12% is koop.

woningvoorraad naar type en eigendom

woningtype	aantal	%	koop	soc huur	part huur
meergezins	1005	14%	12%	56%	32%
grondgebonden rij	1621	23%	61%	25%	14%
grondgebonden luxe *	3650	51%	82%	4%	14%
gelabelde ouderen woning	218	3%	1%	76%	23%
overig	687	10%	61%	0%	38%
totaal	7181	100%	63%	18%	19%

* grondgebonden luxe = vrijstaande woningen en 2 onder 1 kap

Tabel Woningtype naar eigendom
Bron: WOZ 2017 / BAG 2017 / Corporaties 2017 / bewerking PCk

Ad 3 WOZ-waarde

Ook in de gemeente Gulpen-Wittem stijgt de gemiddelde WOZ-waarde weer sinds 2016. Ten opzichte van het Nederlands gemiddelde stijgt de WOZ-waarde in Gulpen-Wittem (€9.000 in 2017) echter minder hard. --.

Gemiddelde WOZ waarde (x1.000)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Nederland	236	232	223	211	206	209	216
Eijsden-Margraten	265	258	249	236	229	233	232
Gulpen-Wittem	231	224	215	204	198	201	205
Maastricht	201	197	188	177	174	180	186
Vaals	158	155	151	143	141	148	147
index Nederland	100%	98%	94%	89%	87%	89%	92%
index Gulpen-Wittem	100%	97%	93%	88%	86%	87%	89%

Grafiek Vastgoedtype naar WOZ-waarde
Bron: BSGW 2017 / bewerking PCk





Ad 4 Bouwjaren

Twee derde van de woningen is voor 1980 gebouwd. Na 2000 is slechts 12% van de woningvoorraad gerealiseerd. De grootste groeikern is Gulpen waar de helft van de nieuwbouw sinds 2000 is gerealiseerd.

Bouwjaren						
Wijken	**Buurten**	**Totaal**	**< 1960**	**1960 - 1979**	**1980 - 1999**	**> 2000**
Epen	Verspreide huizen	95	78	7	7	3
	Epen	355	113	112	78	52
	Eperheide	58	36	20	0	2
Eys	Eys-Overeys	658	199	245	160	54
	Eyserheide	34	25	5	3	1
	Trintelen	60	32	23	4	1
	Verspreide huizen	9	9	0	0	0
Gulpen	Reijmerstok	236	86	72	55	23
	Euverem. Pesaken. Billinghuizen en Water	117	80	30	3	4
	Gulpen	1.866	427	469	601	369
	Ingber-De Hut	86	40	32	10	4
	Verspreide huizen	55	39	7	5	4
Mechelen	Hilleshagen	45	32	5	4	4
	Verspreide huizen	71	60	7	3	1
	Schweiberg-Dal	101	73	16	5	7
	Mechelen	631	236	218	141	36
Slenaken	Schilberg-Hoogcruts	20	15	3	1	1
	Beutenaken	21	9	10	2	0
	Slenaken	184	51	73	19	41
	Heijenrade	60	31	18	3	8
Wijlre	Wijlre	922	250	318	244	110
	Elkenrade	42	28	6	7	1
	Etenaken	117	62	46	6	3
	Stokhem-Beertsenhoven	84	48	29	2	5
	Verspreide huizen	34	24	10	0	0
Wittem	Partij-Wittem	333	116	120	70	27
	Nijswiller	341	105	144	74	18
	Verspreide huizen	16	10	4	2	0
	Wahlwiller	187	66	61	39	21
	Totaal	**6.838**	**2.380**	**2.110**	**1.548**	**800**

Tabel Woningvoorraad per kern naar bouwjaar
Bron: WOZ 2017 bewerking PCk

Ad 5 Monumenten

De gemeente Gulpen-Wittem beschikt over een groot aantal monumentale gebouwen, waarvan 359 rijksmonumenten. Het zijn vooral imposante boerderijen, landhuizen, kerken, molens en karakteristieke woningen. Ook beschikt de gemeente over beschermde stads- of dorpsgezichten. Veel van deze panden maken deel uit van het cultureel erfgoed van de gemeente Gulpen-Wittem. Zij liggen binnen of buiten de bebouwde kom, zijn vooral beeldbepalend voor de omgeving en maken daarbij vaak onderdeel uit van beschermde dorpsgezichten.





Als een rijksmonument of een monumentaal pand zijn oorspronkelijke functie verliest, zoals veel carré-boerderijen in de huidige tijd, wordt een zoektocht gestart naar het vinden van een herbestemming. Het behoud van de monumentale waarden heeft hierbij absolute prioriteit. Nieuwe ontwikkelingen worden positief ontvangen met dien verstande dat ze, getoetst aan de strategische visie van de gemeente en de principes van de dynamische erfgoedstrategie, zorgvuldig ingepast kunnen worden. Daarbij is nadrukkelijk een rol weggelegd voor de economische dragers toerisme-recreatie en landbouw, als ook woon-zorg.

Ad 6 Betaalbaarheid en inkomens

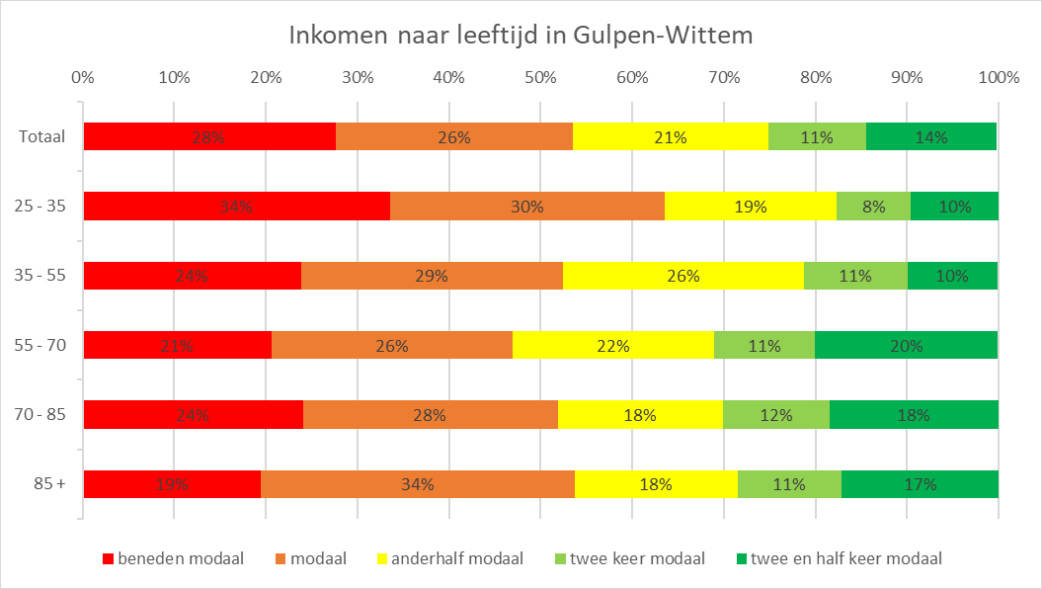
Gulpen-Wittem is vanuit inkomensperspectief rijker dan Valkenburg, Vaals en Maastricht en armer dan Eijsden-Margraten en Meerssen. Er zijn 500 huishoudens met een inkomen van minimaal 1 jaar onder de lage inkomensgrens.

	Aantal huishoudens	Gemiddeld besteedbaar inkomen	Inkomen minimaal 1 jaar onder lage inkomensgrens	
	Aantallen	€	Aantallen	%
Zuid-Limburg (COROP)	267.000	31.400	30.900	11,6%
Eijsden-Margraten	10.300	39.500	600	5,9%
Meerssen	8.200	38.500	500	6,3%
Gulpen-Wittem	6.300	35.600	500	7,2%
Valkenburg	7.500	34.300	700	9,3%
Vaals	4.000	29.500	600	15,5%
Maastricht	50.800	28.200	7.000	13,8%

Bron: CBS 2014 / bewerking Pckwadraat

Als het inkomen wordt vergeleken met de leeftijdsopbouw van de bevolking conform de onderscheiden leeftijdsintervallen, dan blijkt dat 72% van de huishoudens een inkomen heeft dat minimaal modaal is. Bij de startersgroep heeft 64% een inkomen dat beneden modaal of modaal is. 20% van hen heeft een inkomen dat minstens 2 keer modaal is.

De rijkste groep is de groep oudere doorstromers met slechts 21% beneden modale inkomens en 31% inkomens die minstens twee keer modaal zijn. Naarmate de leeftijd verder toeneemt verslechterd de inkomenspositie van de huishoudens lichtjes. Naast de inkomenssituatie moet rekening worden gehouden met de vermogensontwikkeling. Naar inschatting drie kwart van oudere woningbezitters zijn hypotheekvrij en hebben dus flink wat vermogen in de stenen zitten.



Grafiek inkomens van huishoudens naar leeftijd
Bron: BRP 2017 / WOZ 2017 / Cendris – bewerking PCkwadraat

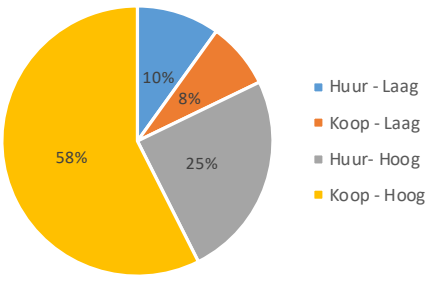
Betaalbaarheid corporatiebezit

In de gemeente Gulpen-Wittem zijn in totaal 42 woningen goedkoop (huur < €414). De betaalbare woningvoorraad omvat in totaal 839 woningen. Ingevolge de regelgeving zijn 157 woningen hiervan uitsluitend beschikbaar voor gezinnen (betaalbaar 2). Een derde van de sociale woningvoorraad is bereikbaar of duur. De huisvestingsbehoefte van de lagere inkomens conform de definitie van CBS, zijnde 500 huishoudens, kan dus in principe worden ingevuld vanuit het corporatiebezit. Vraag is wel in hoeverre de woningen beschikbaar zijn.

Corporatiebezit - Betaalbaarheid

Huurprijssegment	€	Aantal	%
Goedkoop	< € 414,02	42	3%
Betaalbaar 1	€ 414,02 - € 592,55	682	52%
Betaalbaar 2	€ 592,55 - € 635,05	157	12%
Bereikbaar	€ 635,05 - € 710,68	355	27%
Duur	> € 710,68	63	5%
Onbekend		9	1%
Totaal		1.308	100%

Tabel Corporatiebezit naar betaalbaarheid



Grafiek verdeling eigendom/inkomen
Bron: Corporaties 2017 / Cendris 2017 / BRP 2017 bewerking PCk

Ad 7 Oppervlakte en huishoudsamenstelling

Het merendeel van de woningen in de landelijke omgeving zijn grondgebonden luxe woningen. Dat vertaalt zich ook in de oppervlakte van de woningen: bijna de helft van de woningen is meer dan 100 m² en 22% is groter dan 150 m². Als gevolg van de vergrijzing en ontgroening worden de grote woningen ook in belangrijke mate bewoond door 1 persoonshuishoudens (bij benadering 1.000 eenpersoonshuishoudens leven in woonpanden groter dan 85 m² en 425 van hen zijn oudere dan 70 jaar).

Oppervlakte naar huishoudenssamenstelling

	totaal	1 pers.	2 pers.	2 pers. met kind.	Overig	*tot %*
< 40 m2	267	2%	1%	0%	1%	*4%*
40 - 60 m2	577	3%	3%	1%	1%	*9%*
60 - 85 m2	1.456	8%	8%	2%	4%	*23%*
85 - 100 m2	860	4%	6%	2%	2%	*13%*
100 - 150 m2	1.655	6%	11%	4%	5%	*26%*
> 150 m2	1.377	4%	8%	3%	6%	*22%*
Onbekend	204	2%	1%	0%	0%	*3%*
Totaal	*6.396*	*29%*	*38%*	*13%*	*20%*	*100%*

3.5. Samenvattende schets inwoners en woningmarkt Gulpen-Wittem

Onderstaand wordt de essentie van de lokale woningmarkt, de kenmerken van de bewoners als de interactie tussen beiden weergegeven. Dit is de basis voor de verdere uitwerking van het speerpuntenbeleid in hoofdstuk 5.

Essentie kenmerken van de lokale woningmarkt

- een dorps en landelijk woonmilieu met veel lintbebouwing
- veel grondgebonden woningen; weinig appartementen
- qua oppervlakte grote woningen
- relatief oude woningen
- beperkingen van de woningen op vlak van functionaliteit, doorgankelijkheid/toegankelijkheid mede onder invloed van de glooiing van de wegsegmenten
- omvangrijk monumentaal patrimonium
- momenteel woningmarkt knelpunten voor starters en oudere doorstromers
- aanwezigheid zorggeschikt vastgoed (niveau rolstoelgeschikt en rollatorgeschikt) met een goede spreiding over de kernen
- fenomeen van scheefwoners : jeugd in serviceflats en (veel) ouderen in niet zorggeschikt vastgoed
- omvangrijke particuliere woningmarkt die fricties in woonbehoefte (deels) opvangt
- Inwoners uit noorden met een tweede woning
- momenteel Inhaalbeweging op woningmarkt
- woningmarkt zit vast: knelpunten voor starters en oudere doorstromers; ook knelpunten op vlak betaalbaarheid en beschikbaarheid woningen in koop- en huurmarkt

Essentie kenmerken bewoners

- vergrijzing, ontgroening, krimp
- huishoudverdunning
- relatief hogere inkomens / gemiddeld hoger opleidingsniveau
- enerzijds kerngebondenheid en anderzijds trek naar “centra”
- intrinsiek lage verhuisgeneigdheid
- lat (te) hoog bij koopstarters
- beperkte investeringsgeneigdheid ouderen in zowel levensloopbestendigheid als verduurzaming
- generatiefrictie : behoefte levensloopbestendigheid later dan financieel momentum
- initiatieven van onderop
- behoefte aan informatie en (professioneel) advies
- onzekerheid ten aanzien van het handelen op de lange termijn



Relatie woningmarkt en bewoners en onderkende trends

- discrepantie woningkwaliteit en benodigde functionaliteiten (te groot, potentieel zorggeschiktheid, energetisch inferieur)
- marktwaarde en vraagprijzen in relatie tot demografie (prijs/kwaliteit verhouding relevant als ook de bereikbaarheid van de woningen voor starters als ook beschikbaarheid van levensloopbestendige woningen voor oudere doorstromers)
- trends:
    - behoefte aan meer kwaliteit (levensloopbestendige en duurzame woningen)
    - behoefte aan betaalbare huurwoningen
    - het aansluiten van bijkomende nieuwbouw op de bevolkings- en huishoudontwikkeling (meer eenpersoonshuishoudens, behoefte aan levensloopbestendige woningen, bieden van kansen voor starters)
    - woonlastenbenadering van woonconsumenten
    - ontwikkeling van voorzieningenniveaus op vlak van leefbaarheid

4. Wet- en regelgeving en convenanten

Diverse wetten, regels en convenanten hebben hun invloed op de woningmarkt. Onderstaand worden in dit verband de vernieuwde Woningwet, het Provinciaal Omgevingsplan en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, diverse milieuconvenanten en de ontwikkelingen in wonen en zorg kort toegelicht.

De Woningwet

In 2015 is de herziene Woningwet van kracht geworden. De gemeente krijgt meer invloed op de woningcorporaties. Er zijn ook nieuwe regels voor de positionering en activiteiten van woningcorporaties. De Woningwet onderstreept het belang van het maken van een lokale woonvisie door de gemeente waarin het actuele volkshuisvestelijk beleid is opgenomen. De woonvisie vormt ook de (juridische) basis voor de prestatieafspraken met de woningcorporaties.

Het Provinciaal Omgevingsplan en de Structuurvisie

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL; 2014) staat de toekomstvisie beschreven van de provincie op het gebied van economische ontwikkelingen, woningbouw, infrastructuur, recreatie natuur en milieu. Op basis van het POL zijn door de samenwerkende gemeenten drie regionale Limburgse structuurvisies opgesteld voor het aandachtsgebied wonen. (Noord, Midden en Zuid)
De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (2016) beoogt voorwaarden te creëren voor een woon- en leefklimaat dat aansluit bij de huidige en de toekomstige vraag van de woonconsumenten in de betrokken gemeenten. De vastgestelde uitgangspunten moeten zorgdragen voor een goede balans tussen vraag en aanbod, voldoende woningen van goede kwaliteit voor de diverse doelgroepen, aandacht voor betaalbare woningen voor de kwetsbare doelgroepen, met name voor woonurgenten en statushouders, een levensloopbestendige en duurzame woningvoorraad alsook een versterking van de woonkernenstructuur. De Raad heeft deze Structuurvisie goedgekeurd op 20 oktober 2016.

De Ladder

Als onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking in 2012 van kracht geworden. Overheden moeten aldus elke nieuwe stedelijke ontwikkeling motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. Eerst moeten ze volgordelijk toetsen of er een behoefte is, dan toetsen of deze behoefte kan worden opgevangen binnen het bestaande stedelijk gebied en tot slot een locatie zoeken die multimodaal is ontsloten. Het instrument is bedoeld voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de beschikbare ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Feitelijk is de Structuurvisie de kader stellende regionale uitwerking van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Het Milieu

Op het gebied van duurzaamheid zijn de afgelopen jaren diverse convenanten gesloten door vele belanghebbende partijen. Overheid en stakeholders in de sociale huursector ondertekenden in 2012 het Convenant Energiebesparing Corporatiesector. Deze convenant moet ertoe leiden dat 2,4 miljoen corporatiewoningen in 2021 gemiddeld over energielabel B beschikken.
Ruim veertig organisaties, waaronder de overheid, werkgevers, vakbeweging, natuur- en milieuorganisaties, andere maatschappelijke organisaties en financiële instellingen, verbinden zich in 2013 aan het Energieakkoord voor Duurzame Groei. Kern van het akkoord zijn breed gedragen afspraken over energiebesparing, schone technologie en klimaatbeleid. In het kader van de energietransitie heeft het kabinet een gasverbod per 1 juli 2018 voor nieuwbouw goedgekeurd. Het is ook de bedoeling dat alle overige Nederlandse woningen in 2050 gas-loos zijn.
In internationaal verband zorgen de uitgangspunten van Klimaatakkoord 2015 van Parijs voor belangrijke kaders voor het terugdringen van de CO2-uitstoot.

Wonen met zorg

De afgelopen jaren is het zorgstelsel grondig herzien. Daarbij zijn een aantal taken overgeheveld naar de gemeenten middels de decentralisaties in 2015. Daarnaast is al vanaf 2015 een beleid ingezet waarbij intramurale capaciteit zoals bijvoorbeeld verzorgingshuizen worden afgebouwd. Het is de bedoeling dat deze kwetsbare doelgroepen middels een inclusief beleid van onder meer de gemeenten een plek vinden in de eigen omgeving. In 2017 is middels het onderzoek “Transformatie opgave wonen en zorg” de impact van deze ontwikkelingen inzichtelijk gemaakt en de resultaten van dit onderzoek en de nadere concretisering daarvan, worden verderop uitgewerkt in de Lokale Woonvisie.

Strategische Visie van de gemeente Gulpen-Wittem

De strategische visie van de gemeente is gebaseerd op drie peilers en vijf primaire strategische keuzes. Deze strategie is nog altijd up to date en is van groot belang voor de Lokale Woonvisie.
De drie peilers betreffen:

- Voor de gemeentelijke organisatie : het opereren als daadkrachtig regisseur en partner;
- Voor de kernen : het realiseren van een zelfredzame samenleving op kernenniveau;
- Voor het buitengebied : duurzame versterking en ontwikkeling van de kwaliteit van het buitengebied.

De primaire strategische keuzes betreffen een drietrapsbenadering, een dynamische erfgoedstrategie, gezamenlijk beheer, toepassing van het “ja, mits”-principe en duurzaamheid. Hier wordt volstaan met de nadere omschrijving van de drietrapsbenadering.

Middels toepassing van de **drietrapsbenadering** voert de gemeente een proactief spreidingsbeleid en hanteert daarbij een “bottom up”-benadering. Dit betekent dat alleen voor beleidsonderdelen waarvoor geldt dat spreiding over de tien kernen organisatorisch, ruimtelijk en/of financieel (op termijn) niet verantwoord is, wordt gekozen voor een spreiding over een beperkt aantal kernen. En alleen voor beleidsonderdelen waarvoor zelfs deze schaalgrootte organisatorisch, ruimtelijk en/of financieel (op termijn) ontoereikend is, wordt gekozen voor de hoofdkern Gulpen. Hierbij wordt uitgegaan van het algemeen belang van de gemeente Gulpen-Wittem, wat wil zeggen dat in het beleid de tien kernen gezamenlijk centraal staan en niet de afzonderlijke kernen.

Klimaat- en energiebeleidsplan 2018-2021

Het klimaatbeleidsplan richt zich op de energietransitie in Gulpen-Wittem met als doel een energieneutraal Gulpen-Wittem. De uit dit plan voortkomende doelstellingen en het uitvoeringsprogramma hebben een rechtstreekse relatie met de verduurzaming van de woningvoorraad en het is dan ook vanzelfsprekend dat in vervolgstappen parallel geschakeld wordt.

5. Speerpunten van beleid

De speerpunten van beleid worden beschreven vanuit de doelgroepen zijnde de starters, de (oudere) doorstromers, langer thuis blijvers, geclusterd verzorgd wonen en bijzondere doelgroepen zoals statushouders, gehandicapten en burgers met een GGZ-zorgvraag. Vanuit thematisch oogpunt wordt de kwaliteit van de woningvoorraad (op vlak van levensloopbestendigheid en verduurzaming) en leefbaarheid & zelfsturing nader uitgewerkt.

Naast de presentatie van de relevante feitelijkheden wordt bij elk speerpunt ook in essentie weergegeven wat in de raadplegingen bij projectgroep, Raad, experts en stakeholders is ingebracht. Op basis daarvan worden conclusies getrokken en speerpunten van beleid geformuleerd.

5.1. Doelgroep starters

Omschrijving van de doelgroep starters:
Een starter betreft een huishouden dat na verhuizing hoofdbewoner van een woning is én dat nieuw gevormd is (huwelijk, samenwonen, scheiding, zelfstandig wonen) of geïmmigreerd, of voor de verhuizing geen hoofdbewoner van een woning was (CBS). Daarbij kan een onderscheid worden gemaakt naar “koop-starters” en “huurstarters”. Koop-starters zijn (jonge) huishoudens die een woning willen kopen. Een Starterswoning is een koopwoning waarbij de maximale koopsom gelijk is aan de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De maximale koopsom inclusief verwervingskosten bedraagt in Gulpen-Wittem €200.000. Daarnaast kunnen koop-starters met meer middelen natuurlijk ook duurdere woningen verwerven. De huur-starters worden bediend vanuit de sociale huursector of het particulier huursegment.

Enkele feiten op een rijtje:

Uitgaande van de leeftijdsgroep 25-35 jaar is de omvang van de doelgroep starters 642 huishoudens. Conform de demografische prognoses zal hun aantal afnemen de komende decennia, maar op de korte termijn zal deze afname beperkt in omvang zijn. De starters verblijven voor meer dan de helft in huurwoningen en maken daarbij evenveel gebruik van de particuliere en de sociale huurwoningen. In de huur wordt voor bijna de helft gekozen voor appartementen. De andere helft woont in grondgebonden woningen. Opvallend is dat de koopstarters nagenoeg allemaal voor grondgebonden woningen kiezen. Daarbij koopt twee derde van de koopstarters meteen een grondgebonden luxe woning (twee onder een kap of vrijstaande woning).

Huishoudens tussen de 25 en 35 jaar oud

vastgoedtype	totaal	koop	huur	particulier	sociaal	
Meergezins	164	0%	25%	13%	12%	*26%*
Grondgebonden rij	188	15%	14%	6%	9%	*29%*
Grondgebonden luxe	256	32%	8%	6%	2%	*40%*
Gelabelde ouderenwoning	15	0%	2%	0%	2%	*2%*
Overig	19	1%	2%	2%	0%	*3%*
Totaal verdeling 25-35	642	48%	52%	26%	25%	100%
%-verdeling alle leeftijden	*100%*	*63%*	*37%*	*19%*	*18%*	

Vaststellingen vanuit de raadplegingen:

- De (blijvende) aanwezigheid van starters is van belang voor de leefbaarheid van de kernen.
- Voor een deel van de koopstarters is de instap te hoog; een ander deel heeft de mogelijkheid en is bereid om € 250.000 te betalen voor een nieuwe woning.
- Voor bestaande starterswoningen moet momenteel € 200.000 worden betaald en daar zit vaak nog een verbouwing van € 50.000 achter (exclusief investeringen in verduurzaming van de woning). Feitelijk is de huidige startersmarkt overspannen.
- De starters zijn veeleisend en wenspatronen sluiten aan op de huisvestingsituatie van de ouders (minimaal 2 onder 1 kap, liefst vrijstaand met tuin en garage) en dat maakt dat weinig betaalbare woningen beschikbaar zijn. Deels zijn deze woningen ook onttrokken aan de koopmarkt tijdens de crisis omdat deze woningen toen niet verkoopbaar waren. Deze woningen worden particulier verhuurd.
- Starters zijn zeer kerngebonden en dat leidt tot het fenomeen van “scheefwonen” zoals bijvoorbeeld starters die in zorgwoningen wonen. De starters trekken weg als zij geen gepaste woning vinden, maar komen wel (deels) terug als er woningen in de “eigen” kern beschikbaar komen.
- Het aantal starters op jaarbasis varieert binnen een bandbreedte van 60 tot 90. Experts schatten het actueel volume starters dat niet op de koopmarkt terecht kan op 20 tot 30 huishoudens.

Conclusies:

- (Nieuw) bouwen voor starters levert geen bijdrage aan de doorstroming, maar de beschikbaarheid van starterswoningen is wel van cruciaal belang om verdere uitstroom uit de

gemeente te voorkomen en van cruciaal belang voor het behoud van de leefbaarheid in de dorpskernen.

- De groep huurstarters is beperkt in omvang en groeit niet. Hiervoor hoeft geen nieuwbouw te worden gerealiseerd, tenzij uit hoofde van herstructureringen sloop van incourant vastgoed plaatsvindt en betaalbare nieuwbouw voor starters wordt gerealiseerd. Wel is er een tekort aan goedkope starterswoningen en dient doorstroming te worden gerealiseerd zodat betaalbare starterswoningen beschikbaar komen. Dit geldt zowel voor koop als huur.
- Eventueel kunnen vanuit de (particuliere) huurmarkt goedkopere koopwoningen worden verworven en verhuurd aan starters (en eventueel andere doelgroepen die een beroep op goedkope woningen doen). Inponding door corporaties.
- Eventuele collectieve startersinitiatieven c.q. bottom-up initiatieven kunnen onder voorwaarden rekenen op facilitering door de gemeente.

Speerpunt 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 .

5.2. Doelgroep oudere doorstromers

Omschrijving van de doelgroep:
"Doorstromers" zijn huishoudens die verhuizen en zowel voor als na de verhuizing de hoofdbewoner van een huishouden zijn. De doorstromers betreffen zowel de middengroep (35-55 leeftijdsinterval) als ouderen (55-70 leeftijdsinterval). De middengroep zoekt over het algemeen meer ruimte en kan ook financieel de overstap van huur naar koop maken. Voor deze doelgroep zijn er veel mogelijkheden in Gulpen-Wittem. Zij zijn zelfvoorzienend in de lokale woningmarkt en zijn dus geen specifieke aandachtgroep voor het speerpuntenbeleid in deze Lokale Woonvisie. De oudere doorstromers zijn 55-plussers die nog zeer actief in het leven staan en veelal (nog) vrij zijn van zorgvragen. Zij zijn vaak op het einde van hun carrière of net gepensioneerd en hebben een aanvullend pensioen. De kinderen hebben het ouderlijk huis verlaten.

Enkele feiten op een rijtje:
Uitgaande van de leeftijdsgroep huishoudens tussen de 55 en 70 jaar oud zijn er in totaal 1.917 oudere doorstroom huishoudens in Gulpen-Wittem oftewel 30% van alle huishoudens. Volgens de demografische prognose zal hun aantal licht afnemen tot 2025. In het daarop volgend decennium zal hun aantal met meer dan een kwart afnemen.
De oudere doorstromers wonen voor het merendeel in grondgebonden koopwoningen. Slechts 28% huurt een woning en daarbij wordt relatief weinig gebruik gemaakt van particuliere huur. 12% van de oudere doorstromers woont in een appartement: een kleine 20% daarvan woont in een koopappartement; de overige appartementsbewoners doen vooral een beroep op sociale huur.

Huishoudens tussen de 55 en 70 jaar oud

vastgoedtype	totaal	koop	huur	particulier	sociaal	
Meergezins	230	2%	10%	2%	7%	*12%*
Grondgebonden rij	467	16%	9%	2%	6%	*24%*
Grondgebonden luxe	1.109	51%	7%	4%	2%	*58%*
Gelabelde ouderenwoning	39	0%	2%	0%	2%	*2%*
Overig	72	3%	1%	1%	0%	*4%*
%-verdeling 55-70	1.917	72%	28%	10%	18%	100%
%-verdeling alle leeftijden	*100%*	*63%*	*37%*	*19%*	*18%*	

Vaststellingen vanuit de raadplegingen:

- De bestaande vrijstaande woningen zijn vaak te groot voor deze empty nesters.
- Zij verhuizen naar de kernen met voorzieningen en daarbij wordt vaak de voorkeur gegeven aan de hoofdkern "Gulpen". Daarnaast is er kerngebondenheid bij een deel van de potentieel oudere doorstromers.
- Echter, de actieradius van de oudere doorstromers wordt steeds groter en zij kijken ook naar oplossingen buiten de gemeente Gulpen-Wittem.
- Zij willen grondgebonden gelijkvloerse woningen met een klein tuintje of kleine buitenruimte, want zij zijn gewend om grondgebonden te wonen en willen dat blijven doen.

Conclusies:

- Realisatie van woningen voor deze doelgroep biedt mede een oplossing voor verbeterde doorstroming. Realisatie kan plaatsvinden door transformatie van bestaand vastgoed en/of beperkte nieuwbouw voor zowel de doelgroep sociale huur als voor de koopmarkt.
- Conceptuele (nieuw)bouw voorzieningen in de vorm van “hofjes” van zes tot acht woningen zowel in de koop als in huur zijn volgens experts een oplossing voor de doelgroep afkomstig uit luxe grondgebonden woningen. Voor de doelgroep sociale huur zijn ook levensloopbestendige woningen (in de kern Gulpen) een aantrekkelijk alternatief.
- Stimuleren van actie ondernemen op vlak van kwaliteitsverbetering van de woning bij eigen woningbezitters en de investeringen die daarbij horen. Onder meer op vlak van levensloopbestendigheid bij verbouwingen / groot onderhoud (anticiperen) en verduurzaming. Zie ook de volgende speerpunten

Speerpunt oudere doorstromers
De gemeente wil voor oudere doorstromers (leeftijdsrange 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 (honkvast). 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.



5.3. Doelgroep Langer Thuis Wonen

Omschrijving van de doelgroep:
Qua leeftijd betreft het de groep van 70 tot 85 jaar. Deze mensen zijn vaak beperkter vitaal en hebben last van kleinere kwaaltjes en geraken sluipenderwijs slechter ter been. Zij zijn nog zelfredzaam en kunnen hun huishouden zelf nog voeren. Naarmate de leeftijd vordert, neemt het aantal eenpersoonshuishoudens toe door het overlijden van de partner.

Enkele feiten op een rijtje:
Uitgaande van de leeftijdsgroep tussen 70 en 85 jaar betreft het 19% van de huishoudens in Gulpen-Wittem. Hun aantal neemt substantieel toe de komende decennia. Een derde van de doelgroep woont in sociale huur (en de helft daarvan in meergezinspanden). Meer dan de helft van deze leeftijdsgroep woont momenteel in een koopwoning, waarvan meer dan 90% grondgebonden. De komende decennia zal de doelgroep oudere doorstromers met meer dan een kwart toenemen.

Huishoudens tussen de 55 en 75 jaar oud

vastgoedtype	totaal	koop	huur	particulier	sociaal	
Meergezins	230	2%	10%	2%	7%	*12%*
Grondgebonden rij	467	16%	9%	2%	6%	*24%*
Grondgebonden luxe	1.109	51%	7%	4%	2%	*58%*
Gelabelde ouderenwoning	39	0%	2%	0%	2%	*2%*
Overig	72	3%	1%	1%	0%	*4%*
Totaal verdeling 25-35	1.917	72%	28%	10%	18%	100%
%-verdeling alle leeftijden	*100%*	*63%*	*37%*	*19%*	*18%*	

Vaststellingen vanuit de raadplegingen:

- Binnen de leeftijdsgroep oudere doorstromers is een groep met een verhuiswens. Het betreft vaak mensen die moeilijker ter been zijn en willen verhuizen naar aanleunwoningen in de kern Gulpen c.q. “Florida aan de Gulp”.
- Daarnaast is binnen deze leeftijdsgroep een groot aandeel ouderen met een koopwoning die bewust de keuze maakt om in de eigen woning te blijven wonen. Voor degenen met een lager inkomen (o.a. AOW) zijn de mogelijkheden om de woning levensloopbestendig te maken beperkt. Bij degenen met een hoger inkomen worden investeringen echter ook niet gepleegd en kiest men niet voor gemak, veiligheid en comfort. Hier speelt een mentaliteitsprobleem.

Conclusies:

- Voorwaarden realiseren zodat doelgroep met verhuiswens ook tot effectuering kan overgaan onder meer door gericht toewijzingsbeleid bij zorggeschikt vastgoed in de huursector.
- Gemeentelijke communicatie ontplooien op de problematiek met betrekking tot levensloopbestendig maken van de eigen woning. Het betreft enerzijds informeren op “feiten”, anderzijds zal de communicatie ook gericht moeten worden op bewustwording.
- Zie ook de conclusies en aanbevelingen in de rapportage Transformatie-opgave wonen en zorg ten aanzien van Langer Thuis Wonen (p.33-34).

Langer Thuis Wonen met een zorgvraag:

Door de afbouw van de verzorgingshuiscapaciteit is het belang van de levensloopbestendigheid van de woningen toegenomen voor de meest kwetsbare ouderen in de leeftijdsgroep oudere doorstromers. Immers, het is de bedoeling dat de doelgroep ouderen die mobiliteitsbeperkingen hebben en verminderd zelfredzaam zijn langer thuis blijft wonen. Gegeven de dubbele vergrijzing betreft het forse aantallen woningen. In de periode 2018-2025 dienen, rekening houdend met doorstroming en aanname van 20% levensloopbestendigheid van het woningbestand, circa 230 woningen aangepast te worden om voor deze doelgroep door- en toegankelijker en zorggeschikter te maken. Daarbij is rekening gehouden met het feit dat een aantal woningen niet levensloopbestendig kunnen worden gemaakt en dat deze zorgvragers aan het begin van hun zorgcarrière al verhuizen naar een geclusterde woonvorm Verzorgd Wonen.

Langer Thuis Wonen	t/m 2018	t/m 2025	t/m 2035
aantallen op peildatum	127	155	183
betrokken woningen 2018-2025	232		
betrokken woningen 2026-2035	353		
totaal	585		
raming 80% aanpassingen nodig	468		

Het levensloopbestendig maken van de woning is voor de eigen woning bezitters eigen verantwoordelijkheid. Met de woningcorporaties worden afspraken gemaakt ten aanzien van de woningaanpassingen en de daaraan verbonden kosten voor de Langer Thuis Woners in hun bezit.

Speerpunt Langer Thuis Wonen

De gemeente wil de levensloopbestendigheid van de woningvoorraad optimaliseren. Levensloop-bestendigheid 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.





5.4. Doelgroep geclusterd verzorgd wonen

Omschrijving



Het geclusterd verzorgd wonen voorziet in woonvormen waarbij 24-uurs onplanbare zorg wordt geleverd door een zorgaanbieder. Ook wordt voorzien in algemene voorzieningen bijvoorbeeld voor gezamenlijke ontspanning of het nuttigen van een maaltijd. Voor mensen die wegens voortschrijdende ziekte of het wegvallen van de mantelzorg niet langer thuis kunnen wonen en nog geen verpleeghuis-indicatie hebben is dit het extramuraal alternatief in een woning met een eigen huisnummer.

Analyse en uitkomsten

Voor een uitgebreide analyse betreffende geclusterd verzorgd wonen wordt verwezen naar het onderzoek Transformatie opgave wonen en zorg gemeente Gulpen-Wittem (hoofdstuk 5.3). Uit de match vraag en aanbod geclusterd verzorgd wonen in het betreffende onderzoek blijkt dat:

- Het aanbod bestaande aanbod geclusterd verzorgd wonen volstaat om de behoefte van 69 plaatsen op de korte termijn en 97 plaatsen tot en met 2025 af te dekken. Daartoe zijn 172 rolstoelgeschikte en 306 rollatorgeschikte corporatiewoningen aanwezig in de gemeente. Daarnaast zijn in de Gulperhof 50 rolstoelgeschikte woningen die particulier worden verhuurd.
- Qua spreiding is geen rolstoelgeschikt aanbod aanwezig in Mechelen, Slenaken en Wittem. In deze kernen dient een beroep te worden gedaan op de aanwezige rollatorgeschikte voorraad ten behoeve van de realisatie van geclusterd verzorgd wonen.

Ten behoeve van de invulling van de behoefte aan geclusterd verzorgd wonen is dus voldoende capaciteit in de gemeente beschikbaar en kan binnen de bestaande woningvoorraad “rollatorgeschikt” selectief opgeplust worden indien nodig.
Geadviseerd wordt om de benodigde capaciteit geclusterd verzorgd wonen te oormerken zodat een dekkend netwerk wordt gerealiseerd. Voorafgaand dient een screening plaats te vinden van de opgave van zorggeschiktheid van het corporatiebezit zodat een adequate nulmeting het vertrekpunt van verdere uitwerkingen is. Op een aantal punten moeten vervolgens (werk)afspraken worden gemaakt.

- Met zorgaanbieders inzake de borging van 24/7 onplanbare zorg;
- Borging van kwaliteitsgarantie op vlak van doorgankelijkheid en toegankelijkheid door de eigenaren. Eventuele ook andere elementen zoals domotica kunnen hierin betrokken worden;
- Spelregels toewijzing o.a. dat de woningen alleen beschikbaar zijn voor ouderen met de vereiste zorgindicatie;
- Mogelijk dient er actief beleid te worden gezet op zorgscheefwoners (huurders zonder zorgvraag die zorgwoningen bezet houden) om de nodige woningen te kunnen vrij spelen bij lage mutatiegraden.

Speerpunt 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.

5.5. Bijzondere doelgroepen

De bijzondere doelgroepen betreffen zowel lichamelijk als verstandelijk gehandicapten, statushouders en zorgvragers met een psychiatrische aandoening die middels een inclusieve aanpak worden voorzien in een zelfstandige woonruimte.

Primair betreft het doelgroepen die op zoek zijn naar goedkope woningen en primair een beroep doen op het woningaanbod binnen de sociale woningmarkt. Echter, het goedkoop aanbod van de woningcorporaties is in totaal 53 woningen. Bij een mutatiegraad van 5% betekent dit dat per jaar 2 goedkope woningen beschikbaar komen waarop ook een deel van de starters aanspraak wil maken. Dat betekent concreet dat deze doelgroepen in belangrijke mate gebruik maken van het aanbod in de particuliere verhuur markt.

Speerpunt van beleid is dan ook de realisatie van bijkomend goedkoop aanbod in de gemeente voor de bijzondere doelgroepen. Daartoe dienen de mogelijkheden te worden bekeken om de behoefte aan deze woningen te realiseren in de bestaande woningvoorraad. Om het creëren van dit woningaanbod financieel haalbaar te maken moeten gekeken worden op welke wijze hierin (financieel) gefaciliteerd kan worden. Verder dienen (tijdelijke) realisatiemogelijkheden te worden bekeken middels transformatie van bestaand vastgoed inclusief monumentale panden of buiten gebruik gestelde voorzieningen zoals scholen. Naast de realisatie van een beperkt aanbod geclusterde voorzieningen zal de klemtoon vooral liggen op genormaliseerd individueel woningaanbod in de wijk. Voor huuraanbod bij de corporaties kan gebruik worden gemaakt van ‘housing’ (first)[2]. Ook is meer zicht nodig op voorkomende particuliere verhuur aan de bijzondere doelgroepen.

[2] Housing (First) betreft het realiseren van huisvesting voor zorgvragers beschermd wonen of mensen met een ernstige psychiatrische aandoening. Zij hebben behoefte aan goedkope huisvesting in een normale buurt. Ingeschat wordt dat deze **behoefte 5 tot 10 wooneenheden per jaar** betreft. Bij de variant Housing is de huisvesting resultaat van een begeleidingstraject; bij de variant Housing First wordt de huisvesting meteen bij het begin van een begeleidingstraject geregeld. Daarbij wordt vaak gebruik gemaakt van omklapconstructies met betrokkenheid van verhuurder, huurder en betrokken zorgaanbieder. Bij Housing wordt een strak protocol gevolgd waardoor ook zorgvragers niet “slagen” in de procedure. Deze groep behoeft bijzondere aandacht omdat zij (verder) dreigen te marginaliseren als niet kan worden voorzien in de benodigde huisvesting.

Speerpunt bijzondere doelgroepen

Voor de bijzondere doelgroepen woonurgenten, 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 vernieuwbouw 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.





5.6. Thema woningkwaliteiten

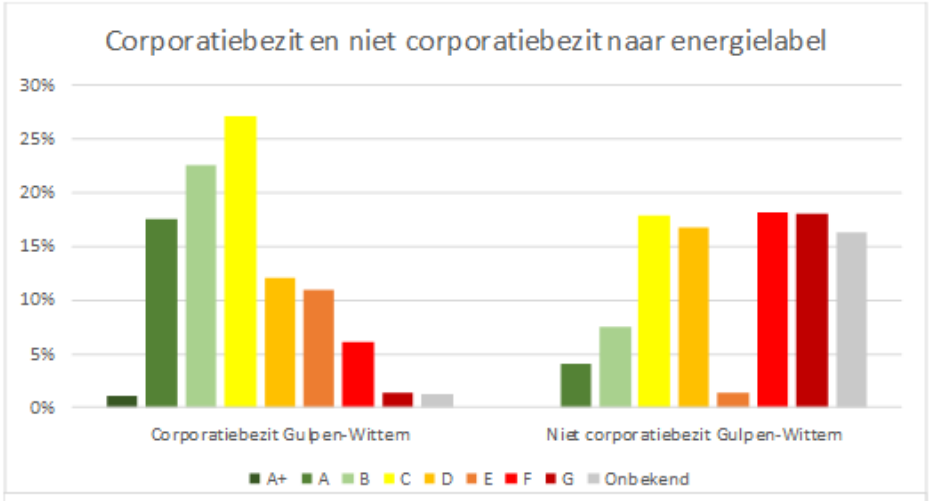
Woningkwaliteiten betreft de kenmerken van de woningen op vlak van onderhoudsstaat, score op vlak van duurzaamheid en levensloopbestendigheid. De scores op deze kenmerken bepalen het gebruikersgemak en comfort voor de bestaande bewoners. Tevens is de woningkwaliteit medebepalend voor de marktwaarde van de woning bij verkoop.





Verduurzaming

Indien voor verduurzaming als parameter de energielabels worden gehanteerd blijkt dat 42% van de corporatiewoningen minimaal een energielabel B hebben; bij de koopwoningen wordt dit percentage ingeschat op 13%.



Tabel energielabels – bron corporaties en benadering labels o.b.v. info BAG en WOZ (bewerking PCkwadraat)

Hier ligt dus nog een forse opgave die gezamenlijk moet worden opgepakt. Bij de energietransitie heeft de gemeente conform het klimaat- en energiebeleidsplan 2018-2021 de rol van aanjager, coördinator en verbinder van initiatieven en initiatiefnemers. Daarbij is samenwerking nodig met o.a. woningcorporaties, bedrijven, burgers, netwerkbeheerders en andere overheden. De volgende rollen zijn mogelijk en verschillen per initiatief en project:

ROL	Taken en verantwoordelijkheden
bewustwording creëren	burgers en bedrijven informeren
projecten aanjagen	procesgeld voor partijen bij elkaar brengen, haalbaarheidsstudies enz
hefboom creëren	steunen van projecten, energiecoöperaties, stichtingen die revolverend zijn, enz
projecten financieren	subsidies, leningen (van Provincie en Rijk)
duurzaam eigenaarschap	verduurzamen gemeentelijk vastgoed, duurzaam inkopen
handhaven	handhaven regelgeving voor bedrijven en woningen

Het verduurzamen van woningen is cruciaal in de energietransitie. Immers, de woningen nemen circa een derde van de energievraag voor hun rekening. Door te richten op het verduurzamen van woningen wordt dus een groot deel van het verbruik bereikt.

Levensloopbestendigheid

Ten aanzien van de opgave met betrekking tot levensloopbestendigheid van de woningvoorraad is de relatie verwachte doorgankelijkheid en toegankelijkheid van de woning cruciaal in relatie tot de leeftijdsontwikkeling van de inwoners. Daarbij zijn de glooiing van de wegsegmenten in grote delen van de gemeente mede bepalend voor de (on)mogelijkheid om de woning levensloopbestendig te maken.

Vaststellingen vanuit de raadplegingen ten aanzien van woningkwaliteiten:

- Onderhoud van de koopwoningen loopt vaak achter bij bejaarde (alleenstaande) bewoners. De oudere woningen worden deels “uitgeleefd” en grotere investeringen worden uitgesteld en zijn voorzien voor nieuwe koper-eigenaars in de toekomst. Onderhoud verschuift naarmate de leeftijd van de inwoners toeneemt van preventief onderhoud naar calamiteitenonderhoud.
- Tuinonderhoud als probleem bij oudere alleenstaanden, waardoor ook deels beeld van verloedering ontstaat.
- Wat betreft maatregelen op gebied van verduurzaming en levensloopbestendigheid wordt de knip op de beurs gehouden bij eigen woning bezitters.
- Regelingen zoals Dubbel Duurzaam en Plus je Huis zijn onvoldoende bekend bij vele woningbezitters; op vlak van gemeentelijke communicatie inzake de mogelijkheden is nog bijkomende actie nodig

Speerpunt 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 2018-2021 zijn:

6. *Verduurzamen van koopwoningen (zie eerder genoemde projecten Dubbel Duurzaam en Plus je Huis);*
7. *Verankering in prestatie afspraken met de woningcorporaties*[3]
8. *Stimuleren lokale energiecoöperaties / Buurkracht (in september 2018 organiseert Buurtkracht een bijeenkomst om mensen bij elkaar te brengen om energiebesparingsinitiatieven op te starten)*[4]
9. *WKO voor woningen / van gas af.*

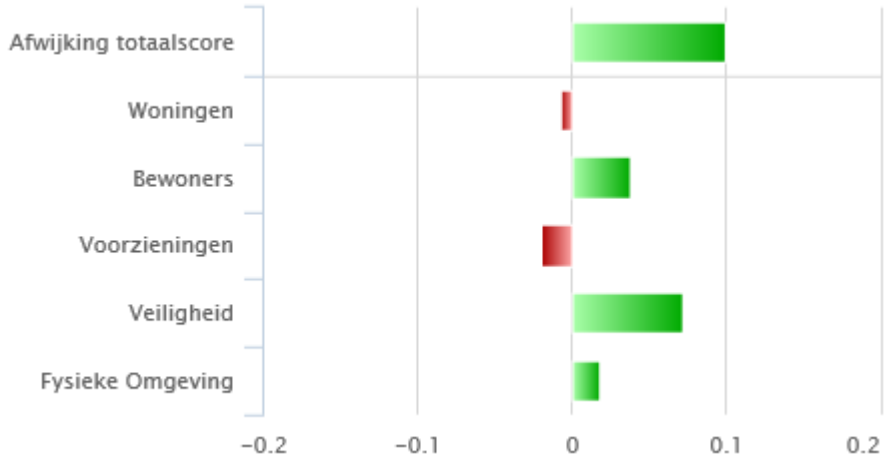


[3] Door afspraken te maken met de woningcorporaties, wordt het verduurzamen van de gebouwen verder gestimuleerd en gerealiseerd. Door prestatie afspraken te maken kan worden meegenomen dat op termijn alle panden waarbij de daken geschikt zijn voor zonnepanelen of zonnecollectoren worden voorzien. En daarnaast ook het verduurzamen van de woningportefeuille. Dit sluit aan op het landelijk streven dat in de sociale huursector80% van de woningen in 2020 gemiddeld label B hebben.

[4] Niet alle daken zijn geschikt voor het plaatsen van zonnepanelen. Daarnaast maken burgers zich zorgen over het dorpsgezicht als er een wildgroei aan zonnepanelen plaatsvindt. In bijna alle kernen zijn gebouwen aanwezig met een dakoppervlak dat groot genoeg is om voor meerdere huishoudens duurzame energie op te wekken. De zogenaamde postcoderoosregeling biedt bewoners om financieel voordeel te krijgen door zonnepanelen ergens anders in hun postcode (of aangrenzende postcode) te plaatsen. Hiervoor moeten de bewoners wel lid zijn van een energiecoöperatie. Door deze energiecoöperatie te ondersteunen kan de gemeente een start maken met het stimuleren van grootschalige zonne-energie en pilots voor verdere uitrol entameren.

4. Thema leefbaarheid en zelfsturing

Op vlak van leefbaarheid scoort de gemeente Gulpen-Wittem gemiddeld goed. Aandachtpunt zoals in meerdere gemeenten met een dominant landelijk woonmilieu is het voorzieningenniveau en de kwaliteit van de woningen.







Opmerkingen vanuit de raadplegingen:

- Cruciaal voor leefbaarheid is mobiliteit. Dit geldt zowel voor ouderen die auto niet meer gebruiken maar ook voor de schoolgaande jeugd. De beschikbaarheid van openbaar vervoer en eventuele vormen van vrijwilligersvervoer is daarbij cruciaal.
- Ook is de aanwezigheid/beschikbaarheid van (glasvezel)kabel en snel internet in alle kernen cruciaal.
- De aanwezigheid van basisvoorzieningen is cruciaal. Daarbij wordt op het belang van kleinschalige winkelvoorzieningen gewezen (is er nog een bakker in de kern) als ook de aanwezigheid van scholen.
- Steeds belangrijker is de aanwezigheid van ontmoetingspunten in de kernen zoals huiskamers voor ouderen. Daarnaast is ook de benodigde sociale infrastructuur nodig op vlak van mantelzorg, burenhulp, vrijwilligers en verenigingsleven. Vastgesteld wordt dat de ontwikkeling van elementen zoals klussendiensten en vrijwilligersvervoer nog erg broos zijn en in de kinderschoenen staan.
- Burgerinitiatieven bieden mogelijkheden en er worden reeds successen geboekt maar toch is ook sturing/facilitering vanuit de gemeente nodig

- Het zelfsturingsmechanisme is belangrijk, zowel in de kleine als de grote kernen. Immers, ook in de grotere woonkernen is het belangrijk dat wordt geparticipeerd en initiatieven van onderop ontstaan en men niet achterover gaat leunen. Daarbij geldt wel dat de gemeente ook ten aanzien van specifieke vraagstukken op de woningmarkt een regierol heeft en van boven af zal sturen. Dit zal zich dan met name, vanuit bepaalde sturingsprincipes zoals bepaald in de strategische visie van de gemeente Gulpen-Wittem, richten op de grotere kernen. Aandachtspunt is dat zelfsturingsgroepen momenteel niet of minder de focus hebben op thema's zoals woningbouw, maar , maar zich veelal bezig houden met andere praktische en concrete dagdagelijkse thema's die in de kernen spelen.

Speerpunt 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.



6. Van speerpunten naar uitvoering

6.1. Wat willen we op basis van de geformuleerde speerpunten?

- De gemeente wil zorgdragen voor voldoende kwalitatieve woningen voor alle doelgroepen die nu en in de nabije toekomst in de gemeente woonachtig zijn. Gegeven de verwachtingen op vlak van de demografische ontwikkeling gaat daarbij de aandacht vooral uit naar de bestaande woningvoorraad. Hoe maken we deze meer passend vanuit de kwalitatieve woonwensen van doelgroepen? De omvang van de huidige woningvoorraad is in grote lijnen toereikend voor de huishoudensontwikkeling die de komende decennia wordt verwacht. Voor de korte termijn zijn een aantal ingrepen nodig om de verstopte woningmarkt op gang te trekken. Deze ingrepen betreffen beperkte uitbreidingen of nieuwbouw in het kader van herstructurering (sloop incourant vastgoed en vervangende nieuwbouw met woningproducten waarvoor een behoefte bestaat). Ook de herbestemming van (leegstaand), agrarisch, maatschappelijk en cultuurhistorisch vastgoed staat hierbij centraal.

- De gemeente wil zich inspannen dat starters, oudere doorstromers en bijzondere doelgroepen optimaal toegang hebben tot de woningvoorraad. Betaalbaarheid, functionaliteit en beschikbaarheid zijn hierbij belangrijke randvoorwaarden.

- De gemeente geeft de hoogste prioriteit aan levensloopbestendigheid en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad, dit geldt ook voor eventuele nieuwbouw. De gemeente wil woningeigenaren bewustmaken van deze noodzaak en faciliteren bij de realisatie.



6.2. Wat gaan we ervoor doen hoe gaan we dat doen ?

Ingegeven door de demografische veranderingen, schakelt de gemeente over van een traditionele ‘bouwvisie’ naar een ‘transformatievisie’, omdat de groei van de woningvoorraad voor eigen additionele behoefte nog maar zeer beperkt is. Inbreiding gaat daarbij voor uitbreiding en vraaggericht gaat voor op aanbodsturing. Nieuwbouw is ondergeschikt aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad waarbij bestaande woningen worden vervangen en additionele woningen worden gerealiseerd in bestaand vastgoed. De herbestemming van bestaand beeldbepalend vastgoed dat leegkomt of al leeg staat, krijgt hierbij prioriteit. Vooral leegkomende panden binnen de bebouwde kom bieden kansen voor herontwikkeling, om zo ook toekomstige leegstand boven de frictienorm (2%) zoveel mogelijk te voorkomen. Nieuwbouw (op een lege bouwkavel) is pas een alternatief als binnen de bestaande woningvoorraad of ander leegstaand vastgoed niet kan worden voldaan aan de gewenste woonkwaliteiten. De nieuwbouw zoals nu opgenomen in de gemeentelijke plancapaciteit worden getoetst aan en gescreend op de geformuleerde kwalitatieve uitgangspunten.



6.3 Actiepunten

Concreet wordt met woningcorporaties en marktpartijen op korte termijn een plan ontwikkeld op basis waarvan de vastgestelde knelpunten in de huidige overspannen woningmarkt opgeheven worden. Het betreft met name de realisatie van een geschikt aanbod voor starters en oudere doorstromers. Ten aanzien van de onderscheiden doelgroepen en thema's worden daarnaast de volgende acties ondernomen, waarbij ook de nodige verbindingen worden gelegd met de andere relevante beleidsdomeinen van de gemeente.

de doelgroep Starters



- Voor het verkrijgen van voldoende aanbod voor deze doelgroep wordt de focus met name gelegd naar de bestaande woningvoorraad om toekomstig overschot te voorkomen.
- Om de bereikbaarheid van woningen voor deze doelgroep zo optimaal mogelijk te houden, blijft de gemeente de Starterslening onverminderd toepassen en waar (wettelijk) mogelijk optimaliseren.
- Voor nieuwe woningbouwinitiatieven binnen de kernen waarvoor een planologisch besluit is vereist, wordt aangestuurd op het (deels) realiseren van woningen voor starters. Met marktpartijen worden de mogelijkheden voor de realisatie van kwalitatieve en betaalbare starterswoningen verkend en vertaald naar concrete plannen.
- Duurzaamheidsregelingen en –gelden alsmede mogelijke transformatiegelden dienen ingezet te worden voor de realisatie van starterswoningen.
- Waar mogelijk faciliteert de gemeente via haar grondbeleid en bij vergunningverlening om woningbouw voor deze doelgroep mogelijk te maken.
- Tijdelijke en flexibele woningbouw dient ingezet te worden om tegemoet te komen aan acute woonbehoefte van deze doelgroep.
- Faciliteren van initiatieven van onderop (daar waar planologisch aanvaardbaar)

de doelgroep oudere doorstromers

- Woningbouw voor deze doelgroep wordt gerealiseerd binnen de kernen en binnen het bestaand vastgoed of op locatie waar een dergelijke herbestemming ruimtelijke en volkshuisvestelijk verantwoord is.
- Bij nieuwe woningbouwinitiatieven binnen de kernen, al dan niet binnen het bestaand vastgoed gelegen, waarvoor een planologisch besluit is vereist, wordt aangestuurd op het (deels) realiseren van woningen voor deze doelgroep.
- Duurzaamheidsregelingen en - gelden alsmede mogelijke transformatiegelden dienen ingezet te worden voor de realisatie van woningen voor oudere doorstromers.

de doelgroep langer thuiswoners

- De gemeente faciliteert door middel van mogelijke duurzaamheidsregelingen en informatieverstrekking om het langer thuis wonen mogelijk te maken en te bevorderen. Bijvoorbeeld de realisatie van mantelzorgwoningen en eventuele andere innovatieve initiatieven wil de gemeente (blijven) faciliteren.
- Mits ruimtelijk verantwoord, zal de gemeente via bestemmingsplannen, hiermee vergelijkbare besluiten en vergunningen faciliteren om langer thuis wonen mogelijk te maken.
- Afstemming vindt plaats met Sociaal Domein / Welzijn ten aanzien van de realisatie van de benodigde sociale infrastructuur voor de Langer Thuis Woners.

de bijzondere doelgroepen

- Woningbouw voor deze doelgroep wordt gerealiseerd binnen de kernen en binnen het bestaand vastgoed of op locatie waar een dergelijke herbestemming ruimtelijke en volkshuisvestelijk verantwoord is.
- Indien een ruimtelijke procedure vereist is om woningbouw voor deze doelgroepen mogelijk te maken, dan dient ook de hieraan gerelateerde zorgbegeleiding als toetsingskader te dienen.
- Tijdelijke en flexibele woningbouw dient ingezet te worden om tegemoet te komen aan acute woonbehoefte van deze doelgroep.
- In het kader van de ‘lijn-50 samenwerking’ wordt regionale samenwerking voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen nader onderzocht. Hierbij worden de corporaties betrokken. Over de resultaten van dit onderzoek wordt tijdens de eerste monitoring van deze afspraken gerapporteerd (zie onderstaand).
- De gemeente staat open voor bovenlokale zorg en huisvesting van specialistische zorgvoorzieningen voor bijvoorbeeld mensen met een beperking of psychiatrische aandoening en wil op dat vlak haar verantwoordelijkheid nemen in Zuid-Limburg.

duurzaamheid

- In het regeerakkoord streeft de Regering naar een energieneutraal Nederland in 2050. Concreet zijn vanaf 1 juli nieuwbouwwoningen gas-loos en in 2050 moeten alle gebouwen gas-loos zijn. Gemeenten zullen dit beleid moeten door vertalen in hun duurzaamheidsplannen. Middels de implementatie van “Het klimaat- en energiebeleidsplan 2018-2021”geeft de gemeente invulling aan deze doelstellingen. In de hieruit voortvloeiende actieplannen zal de realisatie van de energieneutraliteit van (nieuwbouw)woningen nader worden uitgewerkt.
- Corporaties treffen bij projectmatig onderhoud energetische maatregelen om de Co2 – uitstoot te verminderen. Waar technisch mogelijk worden levensloopbestendige voorzieningen in de bestaande voorraad zo veel mogelijk aangebracht en wordt gezamenlijk een aanpak voor gedragsverandering bij de woonconsumenten ingezet.
- Bij nieuwbouw van corporatiewoningen wordt het hoogste energielabel nagestreefd en zullen er extra maatregelen worden getroffen om de woningen levensloopbestendig en gas-loos te maken. De gemeente faciliteert hierbij waar mogelijk.

leefbare kernen

- De gemeente geeft middels de strategische keuze van “gezamenlijk beheer” invulling aan de horizontale samenwerking met burgers en het maatschappelijk middenveld, om de leefbaarheid binnen onze kernen optimaal te maken en te houden. Wonen en zorg, veiligheid en duurzaamheid blijven de speerpunten van aandacht.
- Actieplannen ten aanzien van deze onderdelen worden gemaakt en of verbeterd ter bevordering van de leefbaarheid, waarbij uitgegaan wordt van de kracht van de kernen.

transformatie van de woning- en planvoorraad

- Deze woonvisie wordt gebruikt als kwantitatieve en kwalitatieve input en toetsingskader voor het maken van het subregionale woningbouwprogramma Maastricht en Heuvelland als bedoeld in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
- Nieuwe woningbouwinitiatieven dienen te voldoen aan de uitgangspunten van deze woonvisie.
- Waar mogelijk is deze woonvisie het sturingskader voor de nog uit te voeren harde woningbouwtitels (plancapaciteit).
- Harde plancapaciteit die gemeentelijke eigendom is, die niet wordt of kan worden uitgevoerd, zal waar nodig als compensatiemiddel ingezet worden om woningbouw voor de voornoemde doelgroepen mogelijk te maken.
- Inkomsten voortvloeiend uit de inzet van plancapaciteit die gemeentelijke eigendom is, wordt ingezet als compensatiemiddel om sociale woningbouw voor voornoemde doelgroepen mogelijk te maken.
- Mits ruimtelijk verantwoord, zal de gemeente door middel van vergunningen/planologische besluiten, inzet van compensatiemogelijkheden en/of eventuele financiële bijdrage op grond van duurzaamheidsregelingen, faciliteren bij het transformeren van bestaande woningen en vastgoed binnen de kernen naar huisvesting voor de voornoemde doelgroepen.

monitoring

- Het college van burgemeester en wethouders ziet er op toe dat de woonvisie wordt geïmplementeerd binnen de gemeentelijke organisatie en ziet toe op een juiste toepassing hiervan.
- De bovenstaande afspraken worden tweejaarlijks gemonitord en gerapporteerd aan de gemeenteraad. De eerste keer zal dit geschieden medio 2020.
- Tussen de corporaties en gemeente worden jaarlijks prestatieafspraken gemaakt over voornoemde kerntaken (speerpunten van beleid), die eveneens jaarlijks worden gemonitord en geëvalueerd. Specifiek worden prestatie-afspraken gemaakt betreffende de onderscheiden doelgroepen starters, (oudere) doorstromers, de langer thuiswoners en de bijzondere doelgroepen voor zover het de inkomensdoelgroepen van beleid van de corporaties betreft. De afspraken betreffen het aanbodvolume evenals beschikbaarheid en betaalbaarheid.



Bijlage 1: Overzicht van bijeenkomsten en deelnemers

Samenstelling Projectgroep

Jo Kostons	Woningstichting Gulpen
Hub Meulenberg	Woonpunt
Marc Weusten	Wonen Wittem
Jeroen Schins	Maasvallei
Ralf Defaux	Gemeente Gulpen-Wittem
Kenneth Leunissen	Gemeente Gulpen-Wittem
Veronique Thiessens	Gemeente Gulpen-Wittem
Sabine Meuzelaar	Gemeente Gulpen-Wittem
Daphne Smeets	Gemeente Gulpen-Wittem
Geert Claessens	ComfortCreators
Jean Pierre Tulleneers	PCkwadraat

Expertmeeting – 10-10-2017

Miriam Jongen	VOC Vastgoed Ontwikkelingscentrum
Jarco Meertens	Boon Vastgoed
Dionne Schrouff	MertensMakelaardij
Axel Zinken	Ruijters
Frank Klement	Klement2
Ans Dummer	Aelmans
Jeroen Schins	Maasvallei
Ralf Defaux	Gemeente Gulpen-Wittem
Jean Pierre Tulleneers	PCkwadraat
Arthur Schippers	PCkwadraat

Stakeholdersbijeenkomst – 07-11-2017

Hanneke Maslic	Kern Ingber-De Hut
Cecile Foiles	Kern Ingber – De Hut
Jeroen Schins	Woningstichting Maasvallei
Marc Weusten	Wonen Wittem
Richard Frijns	Huurdersvereniging Wonen Wittem
Guil Lemmerlijn	Zelfsturing Slenaken
Fer Beckers	Kern Partij-Wittem
Joep Kunkels	Huurdersvereniging Gulpen
Joop Schmets	Huurdersvereniging Gulpen
Anja Brouwers	Huurdersvereniging Gulpen
Jo Kostons	Woningstichting Gulpen
Hub Meulenberg	Woonpunt

Raadsconferentie – 30-11-2017

J. Brouwers	burgerfractielid
A. Thoen	plv raadsgriffier
J . Cremers	raadslid
R. Dautzenberg	raadslid
F. Derksen	raadslid
J. Hendriks	raadslid
W. Hendriks	raadslid
A. van Zon	burgerfractielid
R. Cratsborn	burgerfractielid
M. Eggen	burgerfractielid
I. Allelijn	burgerfractielid
P.Franssen	wethouder
P. Laheij	wethouder
R. Defaux	beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening
J.P. Tulleneers	PCkwadraat