

PRESTATIEAFSPRAKEN 2011 GEMEENTE SITTARD-GELEEN EN WONINGBEHEER BORN GREVENBICHT

1. Nieuwbouw

Concrete bijdragen aan (kwaliteit) nieuwbouw (concrete plannen en projecten)

Realisatie nieuwbouwprojecten in 2011:

- 9 seniorenappartementen in de huursector op de hoek Dorpstraat/Buchtermarkt te Buchten.

Planvoorbereiding nieuwbouwprojecten 2012-2015:

- Uitbreiding bestaand seniorencomplex aan de Putstraat te Born met 14 appartementen in de huursector en een gemeenschappelijke ruimte;
- 9 seniorenappartementen in de huursector aan de Maaskoul te Grevenbicht;
- 9 appartementen in de huursector aan de Beegter Markt te Grevenbicht;
- 6 appartementen in de huursector op de hoek Martensweg/Ankersweg te Holtum.

Nieuwbouw	Inbreng corporatie	Inbreng gemeente
Realisatie 9 appartementen hoek Dorpstraat / Buchtermarkt te Buchten	Start bouw Afwikkeling benodigde koop van groenstrook.	Voortvarend begeleiden RO procedure tot aan bouwvergunning. Afsluiten verkoopovereenkomst m.b.t. groenstrook.
Planvoorbereiding nieuwbouwprojecten 2012- 2015	Planvoorbereiding en ontwikkeling.	Voortvarend begeleiden planontwikkeling en RO procedure tot aan afgeven bouwvergunning.

2. Sloop, renovatie en verkoop

Concrete bijdragen aan sloop verouderde woningvoorraad, renovatie en verkoop (concrete plannen en projecten)

Sloop/herstructurering:

In 2011 wordt het strategisch voorraadbeleid van de WBG opnieuw in kaart gebracht. Op basis van de resultaten kan worden aangegeven waar de komende tien jaar sloop c.q. herstructurering van het woningbezit aan de orde kan zijn. De aantallen sloop die op basis hiervan de komende 10 jaar gerealiseerd gaan worden dienen ter compensatie van de nieuwbouwplannen 2011-2015.

Verkoop:

De WBG voert sinds enkele jaren een actief verkoopbeleid gericht op het verbeteren van de doorstroming op de woningmarkt en om starters de mogelijkheid te geven een eigen woning te verkrijgen. De woningen worden verkocht aan (zittende) huurders dan wel aan derden. Het verkoopprogramma bestaat per 1 januari 2011 uit 112 woningen, te weten:

- 4 woningen aan de Molenstraat;
- 35 woningen uit het vertand bezit van de voormalige woningvereniging Born (o.a. Parkweg, Martensweg, Achter de Hoven, Keerweg en Vauwerstraat);
- 28 woningen aan de H. van Leyenstraat/Tiendstraat en Pastoor Foragienstraat;
- 4 woningen aan de Burg. Heffelstraat;
- 2 woningen aan de Putstraat/Groenstraat;

- 12 woningen aan het Kerkvonderen/Dorpstraat;
- 27 woningen uit het vertand bezit van de voormalige woningvereniging Grevenbicht (o.a. Wilhelminalaan, Willem I straat, Beneluxlaan en St. Catharinaplantsoen).

Planmatig onderhoud woningbezit 2011:

De meerjaren onderhoudsbegroting 2011-2020 vormt het handelingskader voor het planmatig onderhoudsbeleid van de WBG in de komende jaren. In de begroting 2011 zijn de volgende planmatige onderhoudswerkzaamheden voor 2011 opgenomen:

Complex	Werkzaamheden
Diverse complexen in Born, Buchten, Grevenbicht en Holtum	Buitenschilderwerk, vernieuwen CV-ketels, renovatie badkamer, toilet en keuken
Dorpstraat in Buchten	Vernieuwen dakgoten en bergingsdaken, herstellen voegwerk
Portieketagewoningen Wijngaardskamp en Diepdal in Born	Vernieuwen voegwerk en renoveren balkons
Putstraat in Born	Vernieuwen verlichting trappenhuis en galerijen
Oude Baan, Boomgaardstraat, Leienbergstraat, Kapittelstraat en Munstersgoedstraat in Buchten	Vernieuwen bergingsdaken
Torenstraat, Bosstraat en Hennekuilstraat in Born	Vervangen houten kozijnen door kunststof
Meester Speestraat in Grevenbicht	Vernieuwen bitumineuze dakbedekking

Energie en duurzaamheid:

In 2010 zijn de energieprestaties van alle woningen van de WBG opnieuw in kaart gebracht door Atriensis. De gemiddelde energie-index van het woningbezit bedraagt momenteel 1,73 (label D) en ligt onder het landelijke gemiddelde voor woningcorporaties (energie-index 1,84 / label D). Verder beschikt de helft van de woningen over een groen label A, B of C. In het licht van de lopende afspraken en convenanten met Rijk en gemeente zal de WBG in 2011 haar beleid t.a.v. energiebesparing en duurzaamheid verder uitwerken in combinatie met het strategisch voorraadbeleid. Dit zal eind 2011 concreet vertaald worden in te nemen maatregelen en investeringen, onder meer via de meerjaren onderhoudsbegroting.

Voor de komende jaren staan momenteel de volgende concrete energiebesparende investeringen gepland:

- 2012-2014: vervanging van 112 CV-ketels in de eengezinswoningen en portieketagewoningen van Diepdal/Wijngaardskamp;
- 2013: plaatsen van kunststof kozijnen met HR++ glas in 20 woningen aan de Omstraat;
- 2014: plaatsen van kunststof kozijnen met HR++ glas in 5 woningen aan de Torenstraat;
- 2015: plaatsen van kunststof kozijnen met HR++ glas in 7 woningen aan de Torenstraat en Hennekuilstraat;
- 2019: plaatsen van kunststof kozijnen met HR++ glas in 19 woningen aan de Abdisstraat.

Sloop, renovatie en verkoop	Inbreng corporatie	Inbreng gemeente
Sloop/herstructurering	In kaart brengen Strategisch Voorraad beheer en relatie leggen met nieuwbouw, sloop en verkoopontwikkeling.	Monitoren nieuwbouwontwikkeling WBG alsook binnen de totale gemeente. Signaleren van problemen en vraagstukken. Stimuleren van samenwerking en samenhang tussen nieuwbouw en sloop.
Verkoop	Verkoopbeleid afgestemd op meerjarenafspraken en Structuurvisie Wonen.	Monitoren verkoopbeleid gemeentebreed en structureel agenderen tijdens bestuurlijk overleg
Planmatig onderhoud woningbezit	Onderhoudswerkzaamheden.	Niet van toepassing.
Energie en duurzaamheid	Vanaf 2012 het nemen van energiebesparende maatregelen op basis van de meerjarenonderhoudsbegroting.	Stimuleren en faciliteren van energiebesparende maatregelen. Beschikbaar stellen van kennis en kunde waar nodig

3. Doelgroepen

Concrete bijdragen aan projecten gericht op doelgroepen.

Doelgroep senioren:

De nieuwbouwprojecten van de WBG zijn met name gericht op de doelgroep senioren waar de komende jaren als gevolg van de vergrijzing in het werkgebied van de WBG de vraag naar seniorenhuisvesting sterk zal toenemen. Bij de projecten wordt zoveel als mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande zorginfrastructuur ter plaatse (locatie St. Maarten / Aldenhof).

Naast nieuwbouw worden ook de mogelijkheden bezien om het bestaande woningbezit van de WBG geschikter te maken voor senioren. Voor de komende jaren staan de volgende opplusactiviteiten gepland om nader verkend c.q. uitgevoerd te worden:

- Plaatsen van liftinstallaties bij 60 portieketagewoningen aan Diepdaal/Wijngaardskamp: onderzoeken haalbaarheid in 2011 waarna eventueel in 2011/2012 uitvoering kan plaatsvinden.

Daarnaast voert de WBG in 2011 een verkenning uit naar het aanbieden ofwel bekend maken van secundaire diensten voor de groeiende groep ouderen.

Woonwagenlocaties:

In 2009 en 2010 zijn door de WBG een viertal woonwagenlocaties (te weten Karenstraat, Grote Dries, Achter 't Hout en Buchterweg) van de gemeente Sittard-Geleen overgenomen. Bij alle woonwagenlocaties zijn de standplaatsen getaxeerd en hebben de bewoners een aanbieding gehad om deze aan te kopen. In 2011 wordt de nulsituatie qua beheer en onderhoud van de woonwagenlocaties in kaart gebracht

en zal een meerjaren onderhoudsbegroting voor de standplaatsen worden opgesteld op basis van een concrete planning die samen met de gemeente wordt opgesteld.

Huisvesting statushouders:

De WBG heeft samen met de overige corporaties in de regio een inspanningsverplichting voor de huisvesten van 78 statushouders, 55 regulier en 23 achterstand.

Doelgroepen	Inbreng corporatie	Inbreng gemeente
Doelgroep senioren	Nieuwbouwontwikkelingen zoveel als mogelijk gericht op senioren (met en zonder zorgbehoefte) waarbij aansluiting wordt gezocht bij bestaande zorginfrastructuur. In kaart brengen behoefte aan specifieke zorg- en servicediensten voor ouderen	Stimuleren en faciliteren van de samenwerking tussen zorgaanbieders en woningcorporaties. Monitoren van de ontwikkelingen in de AWBZ voor zover relevant m.b.t. wonen en zorg.
Woonwagenlocaties	Het in kaart brengen van de nulsituatie qua beheer en onderhoud van de woonwagenlocaties en een meerjaren onderhoudsbegroting voor de standplaatsen opstellen.	Het verrichten van bodemonderzoek op de woonwagenlocaties. Voor rekening en risico verrichten van bodemsanering waar dit aan de orde is.
Huisvesting statushouders	Aanbieden van geschikte woningen aan statushouders gericht op een taakstelling van 5 te huisvesten statushouders.	De gemeente verdeelt het aantal te huisvesten statushouders naar rato over de woningcorporaties die actief zijn in de gemeente. De gemeente streeft erna om in nauw overleg met de corporaties de taakstelling van statushouders te realiseren.

4. Leefbaarheid en gebieds- en dorpsontwikkeling

Concrete leefbaarheidsprojecten of inzet middelen t.b.v. hiervan + concrete gebieds- en dorpsontwikkeling.

Leefbaarheid:

Voor 2011 worden de volgende activiteiten in het kader van de leefbaarheid ondernomen:

- in overleg met gemeente en provincie Limburg wordt een kansenkaart voor leefbaarheidsprojecten in het stadsdeel Born opgesteld. Dit zal moeten leiden tot

- het benoemen van enkele projecten op korte termijn die tot uitvoering kunnen worden gebracht;
- ondersteuning van het initiatief om te komen tot de realisatie van een hospice “Bijna thuis huis” in het voormalig klooster van Born;
 - het beschikbaar stellen van € 10.000,- in het kader van het leefbaarheidsfonds van de WBG ter ondersteuning van initiatieven en projecten van bewoners en organisaties gericht op het versterken van de leefbaarheid in het werkgebied;
 - het uitvoeren van beheer en onderhoud aan groenvoorzieningen bij een aantal complexen;
 - waar nodig het opschonen en veiliger maken van achterpaden bij woningen/complexen;

Gebieds- en dorpsontwikkeling:

In het kader van de geplande nieuwbouw aan de Putstraat te Born en aan de Maaskoull in Grevenbicht zal door de WBG het initiatief worden genomen tot een tijdige afstemming van deze plannen met de buurt en direct omwonenden. Doel van deze afstemming is om meer informatie en duidelijkheid te geven over deze plannen, de buurt/omwonenden nadrukkelijk bij dit proces te betrekken en het draagvlak voor deze plannen te vergroten. Genoemde afstemming zal in overleg en samenspraak met de gemeente geschieden en worden georganiseerd, in de vorm van een informatie-/bewonersbijeenkomst.

Tevens zal de WBG samen met gemeente Sittard-Geleen een pilot voor kleine kernenbeleid opstarten gericht op woningbouw en voorzieningen in het stadsdeel Born. Hierbij wordt aangesloten bij het traject van het bijstellen van de meerjarenstadsdeelplannen middels leefbaarheidsagenda per cluster van buurten.

Leefbaarheid en gebieds- en dorpsontwikkeling	Inbreng corporatie	Inbreng gemeente
Leefbaarheid	De thema's op het vlak van leefbaarheid worden door de gemeente en woningcorporaties middels wijkgericht werken aangepakt.	De thema's op het vlak van leefbaarheid worden door de gemeente en woningcorporaties middels wijkgericht werken aangepakt.
Gebieds- en dorpsontwikkeling	Daar waar nieuwbouw-ontwikkelingen aan de orde zijn betreft de WBG hier actief de buurt en omgeving bij.	De gemeente stimuleert en faciliteert het wijkgericht werken alsook gebieds- en dorpsontwikkeling werken middels de inzet van wijkcoördinatoren, stadsdeelmanagers en stadsdeelbudgetten.

5. Organisatie (samenwerking en financiering/financiën)

Concrete bijdragen aan samenwerking en financiering

Samenwerking met gemeente:

- bestuurlijke afstemming tussen gemeente en WBG zal minimaal tweemaal per jaar geschieden. De data voor 2011 zijn vastgelegd;
- ambtelijke afstemming tussen WBG en gemeenten vindt doorlopend gedurende het jaar plaats, naar behoefte c.q. noodzaak;

- gemeente Sittard-Geleen draagt zorg voor één ambtelijk aanspreekpunt en een heldere en strakke coördinatie van de benodigde (procedurele) werkzaamheden vanuit de gemeente in het kader van de nieuwbouwprojecten van de WBG;
- de WBG en de gemeente Sittard-Geleen zorgen voor een transparante communicatie en informatievoorziening naar elkaar en naar derden over afspraken en/of aangelegenheden die opgenomen zijn in het kader van deze meerjarenafspraken. Inzake communicatie en informatie naar derden vindt altijd vooraf onderling overleg c.q. afstemming plaats;
- eind 2011 laat de WBG zich in het kader van de Aedescode visiteren. De uitkomsten van deze visitatie worden met de gemeente besproken, inclusief vervolgstappen en verbeteringen;
- de WBG bespreekt jaarlijks in het bestuurlijk overleg met de gemeente de rapporten van CFV en WSW inzake haar financiële positie en continuïteit;
- de WBG zal in 2011 actief participeren in de ambtelijke en bestuurlijke overleggen op gemeentelijk en regionaal niveau in het kader van de samenwerking op wonen/volkshuisvestelijk gebied;
- de gemeente geeft de WBG jaarlijks inzicht inzake het beheer en planning van onderhoud van groenvoorzieningen in het werkgebied van de WBG. Waar mogelijk stemt de gemeente haar planning aan groenvoorzieningen af met activiteiten van de WBG.