



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Prestatieafspraken Wonen en Wijken 2017

DATUM
24 november 2016
Verzonden: 24-11-2016

BIJLAGEN
1

BEHANDELD DOOR
SM (Suzanne) Mestrom

TELEFOONNUMMER
043 350 4374

ONZE REFERENTIE
2016-38647

E-MAILADRES
suzanne.mestrom@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

De gemeente maakt jaarlijks samen met de corporaties en sinds dit jaar ook samen met de huurdersbelangenverenigingen prestatieafspraken. In de bijlage van deze raadsinformatiebrief treft u de prestatieafspraken aan voor het jaar 2017 die vandaag door de corporaties, huurdersbelangenverenigingen en het college zijn ondertekend. In deze brief treft u ook de beantwoording van één van de vragen tijdens de stadronde op 1 november aan, informatie over de Raadswerkgroep Wonen en de Lokale Woonmonitor.

Prestatieafspraken Wonen en Wijken 2017

De prestatieafspraken zijn gemaakt op zeven gebieden. Het onderliggende doel van de afspraken is dat alle bewoners van Maastricht zich thuis voelen in hun wijk en stad.

1. Betaalbaarheid.

De betaalbaarheid van sociale huurwoningen in Maastricht is de afgelopen jaren teruggelopen. De woonquotes van mensen met lagere inkomens zijn gestegen, de overmaat van huurwoningen met een huur tot de hoogste aftoppingsgrens* is teruggelopen en het 'dure scheefwonen' (huurders wonen in verhouding tot hun inkomen te duur) is toegenomen. Gemeente, corporaties en huurdersbelangenverenigingen zien het als hoofdprioriteit in het woonbeleid dat ook mensen met lage inkomens in Maastricht betaalbaar kunnen blijven wonen.

Door de introductie van het passend toewijzen is de slaagkans voor huurders uit de primaire doelgroep (huishoudens met recht op huurtoeslag) geborgd. Daarnaast zijn in 2016 de ontwikkeling van de omvang van de primaire doelgroep en van de betaalbare voorraad onderzocht. Hieruit blijkt dat de omvang van het aantal huishoudens in de primaire doelgroep tot 2021 licht toeneemt, waarna door de bevolkingskrimp een afname intreedt. Het is daarom in 2017 van groot belang om in te zetten op behoud van de huidige omvang van de betaalbare voorraad. Dit hebben gemeente, corporaties en huurdersbelangenverenigingen dan ook met elkaar afgesproken. Daarnaast zijn onder meer nog de volgende afspraken met betrekking tot betaalbaarheid gemaakt:

- de extra huuropbrengsten door het verhogen van de huren van 'dure scheefwoners' die in een te goedkope woning wonen worden, binnen de kaders van de huursombenadering, ingezet voor het borgen van betaalbaarheid voor specifieke doelgroepen;



DATUM
24 november 2016

- corporaties en gemeenten onderzoeken in 2017 samen de mogelijkheden voor tijdelijke betaalbare huisvesting, bij voorkeur binnen bestaand vastgoed;
- gemeente en corporaties gaan huurders en woningzoekenden informeren over betaalbaarheid. Hierbij wordt o.a. gericht op het terugdringen van het niet-gebruik van huurtoeslag en bijzondere bijstand.

2. *Wonen en zorg.*

Er is op stadsdeelniveau inzicht in de vraag naar en het aanbod van woningen en complexen die geschikt zijn (te maken) voor de huisvesting van mensen die 24 uur per dag toegang nodig hebben tot zorg. De corporaties spannen zich in om de tekorten in het aanbod aan te vullen. De gemeente zet zich in, in nauw overleg met de partners in het sociale domein, er voor in dat in de complexen ook daadwerkelijk betaalbare zorg beschikbaar komt. Gemeente en corporaties hebben verder afspraken gemaakt over het stimuleren van het langer zelfstandig thuis wonen van zorgbehoevenden en de huisvesting van cliënten uit de geestelijke gezondheidszorg.

3. *Beschikbaarstelling.*

In Maastricht is het nog steeds mogelijk binnen één jaar een passende woning te vinden. Dat is sneller dan in vergelijkbare andere steden. Het vraagstuk van de betaalbaarheid en de moeilijke positie van starters zijn aanleiding om in 2017 op twee punten de bestaande regels aan te passen:

- ook alleenstaanden met een inkomen tussen € 22.101 en € 28.000 krijgen voorrang bij de bemiddeling van woningen met een huur onder de aftoppingsgrens, ook al hebben ze geen recht op huurtoeslag;
- jongeren tot 23 jaar krijgen voorrang bij de bemiddeling van woningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens*.

Er wordt al voorrang gegeven aan mensen met een WMO indicatie, mensen die zelf aangeven woonurgent te zijn, statushouders en huurders van de corporatie die moeten verhuizen vanwege herstructureringsprojecten. Andere nieuwe elementen in 2017 met betrekking tot beschikbaarstelling zijn:

- de gemeente ontwikkelt een procedure voor het stellen van verhuisindicaties voor mantelzorgers en mantelzorgontvangers, om inhoud te geven aan hun voorrangpositie in de woonruimteverdeling;
- er komt een pilot met tijdelijke huurcontracten (van vijf jaar) voor jongeren bij woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens;
- in 2017 wordt het Woningburo Maastricht samengevoegd met Thuis in Limburg. De aansturing van de Maastrichtse woonruimteverdeling blijft in handen van het Maastrichtse beleidsteam.

4. *Woonmilieus.*

In de provinciale en gemeentelijke woningbouwprogrammering is vastgesteld hoeveel woningen in de toekomst nodig zijn in Maastricht, en in welke wijken. De vastgoedplannen van de corporaties voor 2017 passen hierin. Ook is afgesproken hoeveel woningen zij volgend jaar overhevelen van het DAEB-segment (sociale activiteiten) naar het niet-DAEB-segment (commerciële activiteiten).

* De aftoppingsgrenzen, kwaliteitskortingsgrens en liberalisatiegrens voor 2017 worden bekendgemaakt in december 2016. Voor 2016 waren de bedragen als volgt:

- aftoppingsgrenzen: € 586,68 voor een- en tweepersoonshuishoudens, € 628,76 voor drie- en meerpersoonshuishoudens;
- liberalisatiegrens: € 710,68;
- kwaliteitskortingsgrens: € 409,92.



DATUM
24 november 2016

	Sloop	Verkoop (prognose)	Nieuwbouw	Renovatie	Totaal
Servatius	276 -336	43	111	229	9.785
Woonpunt	26	65	0	162	9.334
Maasvallei	56	15	67	130	3.671

	Over te hevelen woningen naar niet- DAEB in scheidingsvoorstel	Bestaande voorraad niet- DAEB woningen (2016)	Niet-DAEB woningen na scheidingsvoorstel	DAEB woningen na scheidingsvoorstel
Servatius	137	277	Ca. 4,1%	Ca. 95,9%
Woonpunt	265	273	Ca. 5,8%	Ca. 94,2%
Maasvallei	32	190	Ca. 6,2%	Ca. 93,8%

5. Doe-democratie en Eigen Kracht.

Gemeente en corporaties continueren hun inspanningen om de burgerkracht en zelfredzaamheid van bewoners te vergroten. In 2017 is het de bedoeling deze meer gericht in te zetten voor het vergroten van de leefbaarheid en veiligheid in buurten en wijken.

6. Veiligheid.

De gemeente heeft de regie als het gaat om de veiligheid in Maastrichtse buurten en wijken. De corporaties hebben, naast een signalerende rol, ook een taak om hun woningbezit (brand- en inbraak)veilig te houden. De gemeente en de corporaties gaan samen het proces optimaliseren rond de onderlinge informatie-uitwisseling over criminele activiteiten.

7. Duurzaamheid.

Door het ontbreken van voldoende financiële middelen en de huidige staat van de voorraad lukt het de corporaties niet om de voorraad in 2020 op gemiddeld energielabel B te brengen. In 2017 ondernemen zij samen met de huurdersbelangenverenigingen meerdere acties om huurders aan te zetten tot energiebesparing. Gemeente en corporaties zetten daarnaast in op monitoring en het vinden van slimme investeringsconstructies. Ook werken de corporaties naar vermogen mee aan een zo klimaatneutraal mogelijk Maastricht en leveren ze gegevens aan voor de nog te bouwen gemeentelijke CO₂monitor.

Stadsronde 1 november

Op 1 november werd u in de stadsronde "Samenwerkingsafspraken met corporaties" geïnformeerd over de inhoud van de prestatieafspraken. Tijdens de raadsronde werd gevraagd wat er gebeurt met de inkomensafhankelijke huurverhoging wanneer iemand verhuist. Iedere keer wanneer iemand verhuist kijkt de corporatie naar de streefhuur van deze woning. De hoogte van deze streefhuur is afhankelijk van de kwaliteit en ligging van de woning, maar ook van de aftoppingsgrenzen voor huursubsidie en de huursombenadering. Het verschilt dus per woning of na verhuizing de huurprijs wordt verhoogd, deze gelijk blijft of wordt verlaagd.

In de prestatieafspraken voor 2017 is afgesproken dat de opbrengsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging worden ingezet voor het borgen van de betaalbaarheid voor specifieke doelgroepen.



DATUM
24 november 2016

Dit heeft te maken met de eerder genoemde huursombenadering. De huursombenadering beperkt de maximale huurverhoging van alle woningen in het bezit van een corporatie tot 1% + inflatie per jaar. Wanneer een woning dus een huurverhoging krijgt van 4% betekent dit het verlagen of gelijk blijven van de huur voor andere corporatiewoningen. Zo zorgt de inkomensafhankelijke huurverhoging van de één voor het verlagen of gelijk blijven dan de woonlasten van een ander.

Bij het toewijzen van een woning aan een nieuwe huurder wordt passend toegewezen. De nieuwe huurprijs van de woning en de inkomsten van de nieuwe huurder worden aan elkaar gekoppeld om te voorkomen dat de nieuwe huurder te duur of te goedkoop huurt.

Betrokkenheid Raadswerkgroep Wonen

De Raadswerkgroep Wonen is betrokken bij het vormgeven van stadsronde "Samenwerkingsafspraken met corporaties" van 1 november. Ook is aan de raadswerkgroep Wonen om advies gevraagd hoe de raad te betrekken bij de prestatieafspraken in 2017. Er is door de werkgroep aangegeven dat er twee momenten in het jaar zijn waarop de raad betrokken dan wel geïnformeerd moet zijn:

1. Vóór de biedingen door de corporaties (wensen en bedenkingen van raad)
Betrokkenheid raad: In februari wordt teruggekeken naar de prestatieafspraken van vorig jaar. Voor de nieuwe prestatieafspraken geeft de raad/werkgroep wensen en bedenkingen mee aan het college. Daarbij wordt een link gelegd met de woonvisie.
2. Bij het aanbieden van het resultaat aan de Minister.
Informeren raad: Het resultaat dat naar de Minister gaat wordt door het college via een Raadsinformaiebrief aan de raad gemeld. Eventueel kan de raad ervoor kiezen in een stadsronde het resultaat van de afspraken te laten presenteren door college, corporaties en huurdersverenigingen. Het college is en blijft verantwoordelijk voor het maken van afspraken met de corporaties.

De werkgroep zal zich in 2017 met name richten op de procesbegeleiding van de evaluatie van de huidige woonvisie in het eerste half jaar en dan op de procesbegeleiding van de nieuwe Woonvisie in de tweede helft van 2017. Wilt u ook deelnemen aan de Raadswerkgroep Wonen? Stuur dan een email naar maurice.cobben@maastricht.nl

Lokale Monitor Wonen

Tot slot wil ik u attenderen op de Lokale Monitor Wonen die via www.waarstaatjegemeente.nl is te benaderen. Met de Lokale Monitor Wonen kunt u de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen in Maastricht vergelijken met andere gemeenten, provincie of landelijk. De cijfers in de monitor zijn gebaseerd op CBS cijfers uit 2014. Maastricht wijkt niet sterk af van het Limburgse gemiddelde. Er zijn wat meer huishoudens dan gemiddeld passend gehuisvest en 17,1% van de huishoudens die in een corporatiewoning wonen hebben een betaalarisico. In vergelijking, in Limburg is dat cijfer 16,1%, in Sittard-Geleen 18,2% en in Heerlen 18,8%. De directe link naar de Lokale Monitor Wonen waar Maastricht wordt vergeleken met de rest van Limburg vindt u hier: <http://www.waarstaatjegemeente.nl/dashboard/Lokale-Monitor-Wonen--cgd9ejjhjcYtjc/>

Hoogachtend,


Gerdo van Grootheest,
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen, Natuur en Milieu



DATUM
24 november 2016

Raadsinformatiebrief



Wonen en wijken Maastricht 2017

Prestatieafspraken tussen de gemeente Maastricht,
de Maastrichtse woningcorporaties en
hun huurdersbelangenverenigingen





Samenvatting

De gemeente en woningcorporaties in Maastricht maken al enige jaren prestatieafspraken over het woonbeleid in het volgende jaar. Bij de opstelling van de afspraken voor 2017 zijn daar voor het eerst ook de huurdersbelangenverenigingen bij betrokken. Terwijl de middelen beperkter zijn dan voorheen, staan de partijen voor grotere uitdagingen. De betaalbaarheid van het wonen is de afgelopen jaren onder druk komen te staan, de veranderingen in het sociale domein zorgen voor nieuwe doelgroepen in het woonbeleid en er is de huisvestingsopgave van vergunninghouders. Onder dit veranderde gesternte hebben gemeente, corporaties en huurdersbelangenverenigingen de handen toch ineen geslagen. Ze hebben in een zorgvuldig proces samen zowel inhoudelijk als procesmatig antwoorden geformuleerd voor de uitdagingen op woongebied in 2017 en latere jaren. Maastricht kan trots zijn op deze wijze van samenwerking, die in de komende jaren verder wordt verfijnd.

De prestatieafspraken zijn gemaakt op zeven gebieden, die voortvloeien uit de eerder geformuleerde bestuursopdrachten in het woonbeleid. Het gaat voor 2017 om zeven thema's:

1. Woonmilieus;
2. Wonen en zorg;
3. Doe-democratie en eigen kracht;
4. Veiligheid;
5. Betaalbaarheid;
6. Duurzaamheid;
7. Beschikbaarheid en woonruimteverdeling.

Het onderliggende doel van de afspraken is dat alle bewoners van Maastricht zich thuis voelen in hun wijk en stad.

1. Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van sociale huurwoningen in Maastricht is de afgelopen jaren teruggelopen. De woonquotes van mensen met lagere inkomens zijn gestegen, de overmaat van huurwoningen met een huur tot de hoogste aftoppingsgrens* is teruggelopen en het 'dure scheefwonen' (huurders wonen in verhouding tot hun inkomen te duur) is toegenomen. Gemeente, corporaties en huurdersbelangenverenigingen zien het als hoofdprioriteit in het woonbeleid dat ook mensen met lage inkomens in Maastricht betaalbaar kunnen blijven wonen. Door de introductie van het passend toewijzen is de slaagkans voor huurders uit de primaire doelgroep (huishoudens met recht op huurtoeslag) geborgd. In Maastricht is het nog steeds mogelijk binnen één jaar een passende woning te vinden. Dat is sneller dan in vergelijkbare andere steden. Of dit ook in de komende jaren zo blijft, hangt af van de ontwikkeling van de omvang van de primaire doelgroep en van de betaalbare voorraad. In 2016 zijn deze ontwikkelingen onderzocht. Hieruit blijkt dat de omvang van het aantal huishoudens in de primaire doelgroep tot 2021 licht toeneemt, waarna door de bevolkingskrimp een afname intreedt. Het is daarom in 2017 van groot belang om in te zetten op behoud van de huidige omvang van de betaalbare voorraad.

Dit hebben gemeente, corporaties en huurdersbelangenverenigingen dan ook met elkaar afgesproken. Daarnaast zijn onder meer nog de volgende afspraken gemaakt:

- de extra huuropbrengsten door het verhogen van de huren van ‘scheefwoners’ die in een te goedkope woning wonen worden, binnen de kaders van de huursombenadering, ingezet voor het borgen van betaalbaarheid voor specifieke doelgroepen;
- corporaties en gemeenten onderzoeken in 2017 samen de mogelijkheden voor tijdelijke betaalbare huisvesting, bij voorkeur binnen bestaand vastgoed;
- gemeente en corporaties gaan huurders en woningzoekenden informeren over betaalbaarheid. Hierbij wordt o.a. gericht op het terugdringen van het niet-gebruik van huurtoeslag en bijzondere bijstand.

2. Wonen en zorg

Er is op stadsdeelniveau inzicht in de vraag naar en het aanbod van woningen en complexen die geschikt zijn (te maken) voor de huisvesting van mensen die 24 uur per dag toegang nodig hebben tot zorg. De corporaties spannen zich in om de tekorten in het aanbod aan te vullen. De gemeente zet zich, in nauw overleg met de partners in het sociale domein, er voor in dat in de complexen ook daadwerkelijk betaalbare zorg beschikbaar komt. Gemeente en corporaties hebben verder afspraken gemaakt over het stimuleren van het langer zelfstandig thuis wonen van zorgbehoevenden en de huisvesting van cliënten uit de geestelijke gezondheidszorg.

3. Beschikbaarstelling

Het huidige Maastrichtse systeem van woonruimteverdeling functioneert naar behoren. Er zijn voldoende mogelijkheden om bij beleidswijzigingen via het ‘draaien aan knoppen’ bestaande regels aan te passen. Het vraagstuk van de betaalbaarheid en de moeilijke positie van starters zijn aanleiding om dat in 2017 op twee punten te doen:

- ook alleenstaanden met een inkomen tussen € 22.101 en € 28.000 krijgen voorrang bij de bemiddeling van woningen met een huur onder de aftoppingsgrens, ook al hebben ze geen recht op huurtoeslag;
- jongeren tot 23 jaar krijgen voorrang bij de bemiddeling van woningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens*.

Er wordt al voorrang gegeven aan mensen met een WMO indicatie, mensen die zelf aangeven woonurgent te zijn, statushouders en huurders van de corporatie die moeten verhuizen vanwege herstructureringsprojecten. Andere nieuwe elementen in 2017 met betrekking tot beschikbaarstelling zijn:

- de gemeente ontwikkelt een procedure voor het stellen van verhuisindicaties voor mantelzorgers en mantelzorgontvangers, om inhoud te geven aan hun voorrangspositie in de woonruimteverdeling;
- er komt een pilot met tijdelijke huurcontracten (van vijf jaar) voor jongeren bij woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens;
- in 2017 wordt het Woningburo Maastricht samengevoegd met Thuis in Limburg. De aansturing van de Maastrichtse woonruimteverdeling blijft in handen van het Maastrichtse beleidsteam.

* De aftoppingsgrenzen, kwaliteitskortingsgrens en liberalisatiegrens voor 2017 worden bekendgemaakt in december 2016. Voor 2016 waren de bedragen als volgt:

- aftoppingsgrenzen: € 586,68 voor een- en tweepersoonshuishoudens, € 628,76 voor drie- en meerpersoonshuishoudens;
- liberalisatiegrens: € 710,68;
- kwaliteitskortingsgrens: € 409,92.

4. Woonmilieus

In de provinciale en gemeentelijke woningbouwprogrammering is vastgesteld hoeveel woningen in de toekomst nodig zijn in Maastricht, en in welke wijken. De vastgoedplannen van de corporaties voor 2017 passen hierin. Ook is afgesproken hoeveel woningen zij volgend jaar overhevelen van het DAEB-segment (sociale activiteiten) naar het niet-DAEB-segment (commerciële activiteiten).

	Sloop	Verkoop (prognose)	Nieuwbouw	Renovatie	Totaal
Servatius	276 -336	43	111	229	9.785
Woonpunt	26	65	0	162	9.334
Maasvallei	56	15	67	130	3.671

	Over te hevelen woningen naar niet-DAEB in scheidingsvoorstel	Bestaande voorraad niet-DAEB woningen (2016)	Niet-DAEB woningen na scheidingsvoorstel	DAEB woningen na scheidingsvoorstel
Servatius	137	277	Ca. 4,1%	Ca. 95,9%
Woonpunt	265	273	Ca. 5,8%	Ca. 94,2%
Maasvallei	32	190	Ca. 6,2%	Ca. 93,8%

5. Doe-democratie en Eigen Kracht

Gemeente en corporaties continueren hun inspanningen om de burgerkracht en zelfredzaamheid van bewoners te vergroten. In 2017 is het de bedoeling deze meer gericht in te zetten voor het vergroten van de leefbaarheid en veiligheid in buurten en wijken.

6. Veiligheid

De gemeente heeft de regie als het gaat om de veiligheid in Maastrichtse buurten en wijken. De corporaties hebben, naast een signalerende rol, ook een taak om hun woningbezit (brand- en inbraak)veilig te houden. De gemeente en de corporaties gaan samen het proces optimaliseren rond de onderlinge informatie-uitwisseling over criminele activiteiten.

7. Duurzaamheid.

Door het ontbreken van voldoende financiële middelen en de huidige staat van de voorraad lukt het de corporaties niet om de voorraad in 2020 op gemiddeld energielabel B te brengen. In 2017 ondernemen zij samen met de huurdersbelangenverenigingen meerdere acties om huurders aan te zetten tot energiebesparing. Gemeente en corporaties zetten daarnaast in op monitoring en het vinden van slimme investeringsconstructies. Ook werken de corporaties naar vermogen mee aan een zo klimaatneutraal mogelijk Maastricht en leveren ze gegevens aan voor de nog te bouwen gemeentelijke CO₂ monitor.

Gemeente Maastricht, G.J. van Grootheest - Woningstichting Maasvallei, Ing. A.L.F.M. Crijns
Woningcorporatie Servatius, G.H. Weenink - Woningcorporatie Woonpunt, M.L.H. Depondt-Olivers
Huurdersvereniging Servaassleutel, M. Koekkelkoren
Huurdersvereniging Woonbelang, J. T.M. van Geel - Huurdersvereniging Woonvallei, R. Jalhay



Inleiding

De gemeente en de woningcorporaties in Maastricht maken al enige jaren prestatieafspraken over de uitvoering van het woonbeleid in het volgende jaar. Bij de opstelling van de afspraken voor 2017 zijn daar voor het eerst ook de huurdersbelangenverenigingen bij betrokken. Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet zijn de huurdersbelangenverenigingen formeel een gelijkwaardige partij bij het maken van de prestatieafspraken.

De prestatieafspraken voor 2017 zijn tot stand gekomen na een intensief proces. De wereld om ons heen en de omstandigheden waaronder gemeente en corporaties moeten werken, zijn anders dan in het verleden. Door de Verhuurderheffing voor corporaties en de stopzetting van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) zijn er minder middelen dan voorheen. Tegelijkertijd zijn de uitdagingen groter geworden. De betaalbaarheid van het wonen is de afgelopen jaren onder druk komen te staan, de veranderingen in het sociale domein zorgen voor nieuwe doelgroepen in het woonbeleid en er is de huisvestingsopgave van vergunninghouders. Onder dit veranderde gesternte hebben gemeente, corporaties en huurdersbelangenverenigingen de handen ineen geslagen. Ze hebben na een zorgvuldige voorbereiding inhoudelijke antwoorden geformuleerd voor de uitdagingen op woongebied in 2017 en verder. Waar we de antwoorden nog niet weten, zijn procesafspraken gemaakt om in een later stadium samen tot oplossingen te komen. Zo hebben we prestatieafspraken geformuleerd die aanzienlijk verder zijn uitgewerkt dan de 'proefafspraken' voor 2016. Maastricht kan trots zijn op deze wijze van samenwerking, die in de komende jaren verder wordt verfijnd.

In 2016 maakten we samenwerkingsafspraken op vijf gebieden. De basis daarvan lag in de eerder geformuleerde bestuursopdrachten voor het woonbeleid. In 2017 strekken de afspraken zich uit over zeven gebieden. Eén thema (Betaalbaarheid en Duurzaamheid) is gesplitst omdat duurzaamheid meer omvat dan betaalbaar wonen. Daarnaast is het thema Veiligheid toegevoegd. Veiligheid wordt gezien als een belangrijke voorwaarde voor het uitoefenen van 'eigen kracht' en het bevorderen van de leefbaarheid. Zo zijn op zeven gebieden afspraken ontstaan over hoe we in Maastricht met elkaar samenwerken:

1. betaalbaarheid;
2. wonen en zorg;
3. beschikbaarstelling (woonruimteverdeling);
4. woonmilieus;
5. doe-democratie en eigen kracht;
6. veiligheid;
7. duurzaamheid.

Bij al deze thema's staat de Maastrichtse inwoner centraal. Hij of zij moet zich thuis kunnen voelen in de buurt, wijk en stad. Dat lukt alleen als gemeente, corporaties en bewoners daar samen aan werken. En als iedereen binnen de eigen mogelijkheden en verantwoordelijkheden de juiste dingen doet voor de juiste doelgroep in de juiste wijk. Zo kan voor iedereen in de stad het woongenot worden bevorderd. En als bewoners daarbij ondersteuning nodig hebben, zetten de gemeente en de corporaties zich daarvoor in.



H1. Landelijke kaders

In 2015 trad de nieuwe Woningwet in werking. Daarmee is het taakgebied en de doelgroepen van woningcorporaties, de invloed van gemeenten en huurders(organisaties) op hun beleid en de kaders voor de woningtoewijzing verder afgebakend.

Dit zijn in het kort de hoofdlijnen van de Woningwet:

- Woningcorporaties zijn verplicht naar vermogen bij te dragen aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid in de gemeente(n) waarin ze werken, op voorwaarde dat deze dit beleid hebben neergelegd in een actuele woonvisie (in Maastricht: de lokale Woonagenda 'Stedelijk wonen op menselijke maat').
- Huurdersorganisaties zijn een gelijkwaardige partij bij het opstellen van de prestatieafspraken. In het geval van Maastricht gaat het om Servaassleutel, Woonbelang en Woonvallei.
- Kerntaak van woningcorporaties is het op een sobere en doelmatige manier bouwen en beheren van huurwoningen voor mensen met lage inkomens. Dit zijn huishoudens met een inkomen tot € 35.739 (prijspeil 2016).
- Woningcorporaties mogen alleen onder strikte voorwaarden koopwoningen en huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 710,68 bouwen.
- Woningcorporaties zijn met ingang van 2016 passend gaan toewijzen. Van de woningzoekenden met recht op huurtoeslag moet 95% een woning krijgen toegewezen met een huur van maximaal de aftoppingsgrenzen (in 2016 € 586,68 voor een- en tweepersoonshuishoudens, € 628,76 voor drie- en meerpersoonshuishoudens).
- Woningcorporaties mogen beperkt investeren in leefbaarheid. Daarnaast mogen ze onder voorwaarden actief blijven in maatschappelijk vastgoed.

Van groot belang voor de financiële mogelijkheden van corporaties zijn de Verhuurderheffing en de huursombenadering. De landelijke Verhuurderheffing legt beslag op het investeringsvermogen van corporaties. De huursombenadering is onderdeel van de Wet Doorstroming huurmarkt en wordt ingevoerd in 2017. Zij beperkt de jaarlijkse stijging van de totale huursom van een corporatie tot de inflatie plus 1%. Bij individuele woningen is de huurverhoging maximaal 2,5% boven inflatie. De wet introduceert verder tijdelijke huurcontracten voor maximaal twee jaar bij zelfstandige woningen en vijf jaar bij onzelfstandige woningen. Ook komt er een andere regeling voor de inkomensafhankelijke huurverhoging. Corporaties mogen in 2017 bij huurders met een inkomen boven circa € 39.000 een inkomensafhankelijke huurverhoging doorvoeren van maximaal 4% boven inflatie. Grote gezinnen van vier of meer personen en gepensioneerden worden ontzien. De inkomensafhankelijke huurverhogingen tellen in principe niet mee bij de bepaling van de maximale huursomstijging.

Kortom: corporaties kunnen niet meer alles en niet meer alles tegelijkertijd (Duivelse Dilemma's). Gemaakte afspraken zijn nadrukkelijk onder voorbehoud van financiële continuïteit.

H2. Betaalbaarheid

De Woningwet en de Wet Doorstroming huurmarkt vormen de (nieuwe) landelijke kaders en randvoorwaarden waarbinnen de Maastrichtse prestatieafspraken tot stand zijn gekomen. Daarnaast zijn er de vier door de regering geformuleerde prioriteiten in het woonbeleid (de 'Agenda van de volkshuisvesting'):

- betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep;
- realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector;
- huisvesten van urgente doelgroepen;
- realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting in verband met het langer zelfstandig wonen.

De prestatieafspraken moeten minimaal deze onderwerpen van beleid bevatten. Daarbij zijn de afspraken voor 2017 bindend, en hebben die voor 2018-2021 het karakter van een inspanningsverplichting.

Aan de prestatieafspraken op het gebied van betaalbaarheid gaat een aantal onderzoeken vooraf. Als eerste is onderzocht hoe de betaalbaarheid zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld. Door onder meer de daling van inkomens zijn de woonquotes – dat deel van het inkomen dat opgaat aan wonen – van mensen met lagere inkomens gestegen. Het aantal huurwoningen met een huur tot de tweede aftoppingsgrens is teruggelopen en het 'dure scheefwonen' (huurders wonen in verhouding tot hun inkomen te duur) is toegenomen. Gemeente, corporaties en huurdersbelangenverenigingen zien het als hoofdprioriteit in het woonbeleid dat ook mensen met lage inkomens in Maastricht betaalbaar kunnen blijven wonen. Daarom krijgt de betaalbaarheid in de prestatieafspraken extra aandacht. Corporaties hebben hier in 2016 al op vooruitgelopen door aanpassing van het streefhuurbeleid en matiging van de jaarlijkse huurverhogingen. Verder zorgt ook de invoering van het passend toewijzen, er voor dat de slaagkans voor de primaire doelgroep van de corporaties (huishoudens met recht op huurtoeslag) wordt gewaarborgd. De sterke stijging van de dure scheefheid van de afgelopen jaren is daarmee verleden tijd. Vanaf 2017 zal de huursombenadering bijdragen aan het behoud van de betaalbaarheid.

Er is verder onderzoek gedaan naar de ontwikkeling van de doelgroep van corporaties en hun betaalbare voorraad tussen 2016 en 2031. Dit onderzoek wijst uit dat er waarschijnlijk een tijdelijke dip ontstaat in de verhouding tussen de voorraad sociale huurwoningen bij de corporaties en de doelgroepen in 2021. Na 2021 daalt de omvang van de doelgroep door de bevolkingskrimp en de te verwachten inkomensontwikkelingen.

Op basis van deze uitkomsten hebben gemeente en corporaties voor het Maastrichtse woonbeleid voor de komende jaren de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- gezien de verwachte daling van de behoefte aan betaalbare woningen op de middellange termijn (na 2021) ligt het voor de hand om het verwachte tijdelijke tekort hiervan zo veel mogelijk met tijdelijke maatregelen op te lossen;
- het is niet verstandig de sociale huurvoorraad structureel (sterk) uit te breiden via nieuwbouw of herbestemming van niet-woongebouwen. Mocht hiervan toch sprake zijn, dan zetten corporaties in op toevoegingen in het betaalbare segment. Daarnaast kan woningsplitsing worden ingezet om dure, grote woningen om te zetten in kleine, betaalbare woningen;
- de betaalbaarheid wordt verder bevorderd door het huurbeleid en maatregelen in de woonruimteverdeling (zie hoofdstuk 4);
- huurders moeten maximaal worden geïnformeerd over de mogelijkheden om hun woonlasten te compenseren.

Deze uitgangspunten zijn uitgewerkt in de hierna volgende prestatieafspraken.

Vastgoedsturing

Voor 2017 garanderen de corporaties dat de omvang van de betaalbare voorraad onder de tweede aftoppingsgrens niet zakt onder die van 2016.

Voor de jaren 2017-2021 spreken corporaties en gemeente af om het berekende (tijdelijke) tekort van circa duizend woningen onder de tweede aftoppingsgrens op te vangen met verschuivingen binnen de betaalbare sector en tijdelijke huisvesting. In dit verband worden de volgende aanvullende afspraken gemaakt:

- bij de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten onderzoeken de corporaties in eerste instantie de mogelijkheden voor het toevoegen van betaalbare huurwoningen;
- gemeente en corporaties onderzoeken in 2017 gezamenlijk nut en noodzaak van en mogelijkheden voor tijdelijke betaalbare huisvesting, bij voorkeur binnen bestaand (monumentaal) vastgoed. Hiervoor zet de gemeente een vraag uit naar pilots;
- Servatius geeft in 2017 vervolg aan de twee in 2016 gestarte pilots woningsplitsing. Op basis van de uitkomsten hiervan bepalen Servatius en de gemeente samen of en hoe het realiseren van permanente goedkope kleine wooneenheden via het splitsen van bestaande woningen een vervolg kan krijgen.

Gemeente en corporaties hebben aantallen afgesproken voor de (des-)investeringen in de voorraad. Deze komen terug in hoofdstuk 5 (Woonmilieus).

Corporaties verkopen in 2017 huurwoningen passend binnen de garantieafpraak over het behoud van de omvang van de betaalbare voorraad. Corporaties en gemeente overleggen vooraf over de complexgewijze verkoop van huurwoningen (DAEB en niet-DAEB), ongeacht of hiervoor in het kader van de Woningwet een formele zienswijze nodig is. Over de verkoop van individuele woningen en de wijzigingen daarin informeren de corporaties de gemeente vooraf aan de hand van een verkoopportefeuille, conform de bestaande praktijk. Op basis hiervan voeren gemeente en corporaties overleg. Corporaties bepalen binnen de gemaakte afspraken wanneer welke woningen ter verkoop worden aangeboden.

Huurbeleid

De corporaties sturen in 2017 op het betaalbaar houden van sociale huurwoningen via hun streefhuurbeleid. De streefhuren van vrijkomende woningen worden, afhankelijk van de doelgroep en/of woningkwaliteit, afgetopt op maximaal de kwaliteitskortingsgrens (in 2016 € 409,92) of eerste of tweede aftoppingsgrens. Hierdoor zal in 2017 minimaal 80% van de woningen een huurprijs hebben van maximaal de tweede aftoppingsgrens.

Binnen de wettelijke kaders van de huursombenadering (inflatie +1%) benutten de corporaties de mogelijkheden maximaal om woningen betaalbaar te houden voor de doelgroep van beleid. De jaarlijkse huurverhoging wordt vastgesteld na overleg met de huurdersbelangenverenigingen.

De corporaties spannen zich binnen de wettelijke kaders in om (goedkoop en duur) scheefwonen tegen te gaan. Door het passend toewijzen zullen beide vormen van scheefheid nauwelijks nog ontstaan bij nieuwe huurders. Corporaties zullen hier als volgt op sturen:

1. goedkope scheefwoners (met een inkomen boven de wettelijke toewijzingsgrenzen) krijgen binnen de kaders van de huursombenadering een inkomensafhankelijke huurverhoging. De extra huuropbrengsten worden ingezet voor het borgen van de betaalbaarheid voor specifieke doelgroepen;
2. dure scheefwoners (met een inkomen onder de huurtoeslaggrens en een huur tussen de aftoppingsgrens en liberalisatiegrens) zouden bij een verhuishens een voorrangspositie kunnen krijgen bij het reageren op het woningaanbod met huren onder de tweede aftoppingsgrens. Deze overweging wordt bij het opstellen van de woningbegroting 2017 meegenomen bij het onderdeel Beschikbaarstelling.

Gemeentelijke woonlasten

De gemeente continueert ook in 2017 de inflatievolgende aanpassing van gemeentelijke woonlasten (afvalstoffenheffing, rioolheffing). De inzet is dat ook in de jaren daarna te doen. De kwijtschelding voor de laagste inkomens wordt gecontinueerd. De gemeente intensificeert de voorlichting over kwijtscheldingsmogelijkheden als onderdeel van de algemene communicatie over gemeentelijke voorzieningen in relatie tot betaalbaarheid.

Communicatie en informatie

Corporaties en gemeente maken in 2017 een keuze voor het inzetten van een tool waarmee huurders en woningzoekenden worden geïnformeerd over de betaalbaarheid van de woonlasten in relatie tot het huishoudinkomen. Deze wordt in het tweede kwartaal van 2017 geïntroduceerd.

Corporaties, gemeente en huurdersorganisaties ontwikkelen in 2017 communicatiemiddelen gericht op het terugdringen van het niet-gebruik van huurtoeslag onder huurders.

De gemeente informeert in het eerste kwartaal van 2017 corporaties en huurdersorganisaties over de gemeentelijke voorzieningen in relatie tot betaalbaarheid. In 2017 wordt de aanvraagprocedure voor bijzondere bijstand vereenvoudigd. Daarnaast worden de afspraken rond schuldhelpverlening geactualiseerd en gecommuniceerd. Onderzocht wordt de mogelijkheid tot rechtstreekse huurbetaling uit de WWB-uitkering.

Monitoring

Gemeente en corporaties volgen in 2017 de ontwikkeling van de woonlasten, met behulp van onder meer de Landelijke Monitor Betaalbaarheid, de ontwikkeling van het aantal huishoudens dat in Maastricht aanspraak maakt op gemeentelijke voorzieningen en het evalueren van het gebruik van de 'Preventieladder' bij het voorkomen van huisuitzettingen. In dit kader wordt ook beoordeeld door welke oorzaken financiële problemen zijn ontstaan. Is dat door objectief te hoge woonlasten, dan bekijken gemeente en corporaties samen of en zo ja welke gevolgen dit kan hebben voor de omvang en prijsopbouw van de betaalbare voorraad sociale huurwoningen.

Het is aannemelijk dat door het passend toewijzen, de bijgestelde streefhuren en het bij voorrang aanbieden van woningen onder de aftoppingsgrenzen aan huurtoeslaggerechtigden, de slaagkans van huishoudens die een beroep doen op een betaalbare huurwoning zal verbeteren. Via monitoring wordt gevolgd of deze verwachting in 2017 inderdaad uitkomt.



H3. Wonen en zorg

Prioriteiten

In 2015 is geconstateerd dat Maastricht stadsbreed in beginsel voldoende zorggeschikte woningen heeft. De betaalbaarheid en beschikbaarheid van deze woningen voor iedereen die zorg nodig heeft, is minder vanzelfsprekend. Er is behoefte aan betaalbare zorgarrangementen om zowel het langer zelfstandig thuis wonen als het geclusterd verzorgd wonen mogelijk te maken.

In 2016 hebben de gemeente en corporaties gewerkt aan het concretiseren hiervan. Binnen de bestuursopdracht Wonen & Zorg zijn twee programma's opgezet. Het eerste is Langer Thuis Wonen, met een bijbehorend pakket aan maatregelen zoals woningaanpassing of benodigde zorgarrangementen. Is intensievere zorg of andere huisvesting nodig, dan kunnen burgers terecht in geclusterde woonvormen (Geclusterd Verzorgd Wonen, het tweede programma).

Langer Thuis Wonen

Voor 2017 hebben de gemeente (als regisseur) en de corporaties afgesproken de volgende aspecten verder uit te werken:

- opzetten van een systeem van vroegsignalering met bijvoorbeeld de huisarts, Wmo-consulent en woonconsulent;
- evalueren en herijken van het woningaanpassingsbeleid;
- ontwikkelen van nieuwe arrangementen om langer thuis wonen mogelijk te maken voor de kwetsbare doelgroepen;
- beleid formuleren voor mantelzorgondersteuning en mantelzorgwoningen.

Geclusterd Verzorgd Wonen

De corporaties hebben per stadsdeel een 'vastgoedbod' gedaan met de complexen die geschikt zijn (te maken) voor de huisvesting van zorgbehoevenden met een vraag naar 24-uurs zorg. Deze complexen zijn bedoeld als nieuwe woonvorm tussen intra- en extramurale zorg. Burgers komen er voor in aanmerking met een nog nader uit te werken Wmo-verhuisindicatie. De vergelijking van het vastgoedbod met de verwachte toekomstige vraag laat zien dat Maastricht een redelijk goed dekkend netwerk heeft van complexen van zorgwoningen. De zorgaanbieders zien in eerste instantie ook geen belemmeringen om in deze complexen 24-uurs zorg te leveren. Gemeente en corporaties willen in 2017 dan ook het vastgoedbod gaan operationaliseren. Daarvoor hebben ze de volgende afspraken gemaakt:

- afspraken maken met zorgaanbieders om een dekkend netwerk van betaalbare 24-uurs zorg te borgen in de geclusterde woonvormen. De gemeente neemt hierin de regie;
- de corporaties completeren het huidige vastgoedbod. Dit betreft een verdere verfijning van het zorggeschikt woningaanbod in de twee stadsdelen in Oost;
- de gemeente zet zich in om, in samenwerking met onder andere verzekeraars en zorgleveranciers, de betaalbaarheid van de zorg te optimaliseren;
- na de labeling van complexen met zorgwoningen maken partijen gezamenlijk afspraken over hoe de woningen daarin worden toegewezen;
- de partijen onderzoeken samen hoe de Wmo-verhuisindicatie kan worden uitgewerkt in klantgerichte proces- en werkafspraken;



- de gemeente ontwikkelt een objectief toetsingskader (onder andere een Programma van Eisen) voor het toevoegen van zorggeschikte woningen die in de stedelijke woon-programmering buiten de nulbalans vallen. Om wildgroei te voorkomen, blijft sturing noodzakelijk;
- de gemeente onderzoekt signalen van de huurdersbelangenverenigingen dat mensen met ernstige beperkingen problemen ondervinden bij het vinden van een rolstoeltoegankelijke zorgwoning.

Maatschappelijke zorg / GGZ

Naast de ouderen is er een tweede doelgroep op het gebied van wonen met zorg. Deze bestaat uit mensen:

- uit de maatschappelijke opvang;
- die begeleid zelfstandig of beschermd wonen;
- met een ernstige psychiatrische aandoening die door de afbouw van de beddenscapaciteit in de geestelijke gezondheidszorg niet langer intramuraal kunnen wonen.

De korte termijn woonzorgopgave voor deze doelgroep wordt geschat op 110 wooneenheden. In 2016 heeft de gemeente deze opgave samen met de ketenpartners nader uitgewerkt en uitgesplitst in soorten huisvesting. Randvoorwaarde voor de corporaties bij de invulling van de opgave is dat de betrokken zorginstanties de begeleiding garanderen. Randvoorwaarde voor de gemeente is dat de huisvesting wordt geregeld door Housing Accommodations. Gemeente, corporaties en Housing Accommodations hebben hierover afspraken gemaakt. Zo zal de gemeente in 2017, samen met de corporaties en ketenpartners, het aanbod in de maatschappelijke zorg / GGZ zowel kwantitatief als kwalitatief (welke huisvesting met welke woonbegeleiding op welke plekken) nader invullen. Hierbij wordt gestreefd naar een goede spreiding over de stad, om negatieve gevolgen voor de leefbaarheid en veiligheid te voorkomen.

Gemeente en corporaties nemen zich voor 2017 verder de volgende acties voor:

- herinrichten van de keten maatschappelijke zorg en GGZ met twee logistieke ze-nuwcentra: een centrale voordeur (voor de instroom en doorstroom) en een centrale achterdeur (voor de uitstroom naar wonen; hiervoor wordt Housing Accommodations verder doorontwikkeld). Dit bevordert een zo optimaal mogelijk gebruik van de beschikbare wooneenheden;
- de plaatsingstermijn c.q. het beschikbaar krijgen van een woning laten aansluiten op de behandeltermijn;
- aanpak van de betaalbaarheidsproblematiek;
- opzetten van een gezamenlijke aanpak met zorgaanbieders om het (intramuraal) voorzieningenniveau op peil te brengen en eventueel hiervoor het benodigde vastgoed te ontwikkelen.



H4. Beschikbaarstelling (woonruimteverdeling)

Het huidige Maastrichtse systeem van woonruimteverdeling functioneert in hoofdlijnen goed. In dit systeem zijn er voldoende mogelijkheden om de bestaande regels aan te passen. Voor het jaar 2017 zijn daarom geen grote wijzigingen voorzien, wel kleinere aanpassingen en procedureafspraken om het systeem verder te verfijnen. Hieronder een overzicht van de gemaakte afspraken voor 2017.

Doelgroepen met voorrang

Bij de toewijzing van woningen met een huur onder de aftoppingsgrenzen hebben mensen met recht op huurtoeslag voorrang. Deze groep wordt in het aanbodmodel uitgesloten voor woningen met een huur boven de aftoppingsgrenzen. Alleen in het distributiemodel kan hiervan beperkt worden afgeweken. Hiermee geven de Maastrichtse corporaties op een goede manier inhoud aan het wettelijk voorgeschreven passend toewijzen.

Aanvullend op de huurtoeslaggerechtigden krijgen ook alleenstaanden met een inkomen tussen € 22.101 en € 28.000 voorrang bij de toewijzing van woningen met een huur onder de aftoppingsgrens. Voor deze groep, die geen recht heeft op huurtoeslag, zijn huren boven de aftoppingsgrens niet betaalbaar.

Huishoudens met lage middeninkomens

De huisvesting van huishoudens met lage middeninkomens (circa € 29.000 tot € 35.000) behoort eveneens tot de primaire taak van de corporaties. Deze doelgroep wordt niet uitgesloten van huurwoningen onder de tweede aftoppingsgrens, maar huurtoeslaggerechtigden hebben wel voorrang in dit segment. Daarnaast kan deze doelgroep exclusief reageren op huurwoningen met een huur tussen de tweede aftoppingsgrens en liberalisatiegrens.

Vrije toewijzingen

De corporaties gebruiken de vrije ruimte in de woningtoewijzing (10% binnen de 'Europaregeling' en 5% binnen het passend toewijzen) zoveel mogelijk voor het bedienen van huishoudens met een jaarinkomen tot maximaal € 43.000 (waaronder ouderenhuishoudens en huishoudens met een zorgbehoefte). De vrije ruimte in het DAEB-segment wordt primair ingezet voor Wmo-kandidaten, urgenten en herstructureringskandidaten. Corporaties houden voor deze doelgroep ook een beperkt deel van de totale woningvoorraad beschikbaar. Huishoudens met hogere middeninkomens (€ 35.000 tot € 43.000) zijn aangewezen op de niet-DAEB woningen met een geliberaliseerde huurprijs. Een uitbreiding van de niet-DAEB voorraad door nieuwbouw is vooralsnog niet aan de orde. Wel kan er sprake zijn van het overhevelen van DAEB woningen naar het niet-DAEB segment (zie hoofdstuk 5).

Jongeren

Jongeren tot 23 jaar met een inkomen tot € 22.101 (prijsspeil 2016) worden voortaan aangemerkt als bijzondere doelgroep. Zij krijgen voorrang bij de bemiddeling van woningen met een huur beneden de kwaliteitskortingsgrens (in 2016 € 409,92). Bij woningen met een huur boven deze grens komen zij immers niet in aanmerking voor huurtoeslag en ontstaat een betaalbaarheidsprobleem.

Er komt in 2017 verder een pilot met tijdelijke huurcontracten (van vijf jaar) voor jongeren bij woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens.

Zorggeschikte woningen

Zorggeschikte woningen worden in de toekomst met voorrang aangeboden aan mensen met een verhuis- en zorgindicatie. Zoals vermeld bij 'Wonen en Zorg' hebben de corporaties in 2016 hun aanbod aan zorggeschikte woningen geïnventariseerd. In 2017 werkt de gemeente de Wmo-verhuisindicatie verder uit en gaat ze in overleg met zorgaanbieders om te bewerkstelligen dat in de zorggeschikte woningen ook daadwerkelijk zorg kan worden geleverd. Laatste stap is dan het opnemen van deze woningen en de daarvoor geldende regels in het woonruimteverdelingssysteem.

Mantelzorgers en mantelzorgontvangers

Mantelzorgers en mantelzorgontvangers zijn een nieuwe bijzondere doelgroep van beleid. De gemeente ontwikkelt in 2017 een procedure voor het stellen van verhuisindicaties voor deze groep, om inhoud te geven aan de voorziene voorrangspositie in het aanbodmodel in de woonruimteverdeling.

Handhaving overige bijzondere doelgroepen

De urgenten, statushouders, mensen in opvangsituaties, verhuizers vanwege herstructurering en moeilijk plaatsbaren blijven als bijzondere doelgroepen ook in 2017 voorrang houden in de woonruimteverdeling. Onder regie van de gemeente zal de ketensamenwerking bij de huisvesting van bijzondere doelgroepen worden geëvalueerd. Welke rollen en verantwoordelijkheden hebben de verschillende betrokken partijen – gemeente, corporaties, zorg- en welzijnsinstellingen, opvangorganisaties – in dit proces en in hoeverre kan de programmering van deze huisvesting worden verbeterd? Onderdeel van deze evaluatie is onder meer het functioneren van Housing Accommodations en van de preventieladder die wordt toegepast in het laatste kans- en herkansingsbeleid.

Starters

Starters worden ook in 2017 niet behandeld als bijzondere doelgroep. Dit zou te veel ten koste gaan van het vrije aanbod en de daarmee samenhangende doorstroomketens. De positie van starters wordt eind 2017 geëvalueerd.

Statushouders en asielzoekers

Corporaties zijn, naar rato van hun woningbezit, ook in 2017 belangrijke toeleveranciers van woningen voor statushouders. De gemeente zal zich inspannen om voor de huisvesting van statushouders ook particuliere verhuurders aan te spreken. Verder zal de gemeente, samen met onder andere de corporaties, in 2017 een visie ontwikkelen op de woonbegeleiding van bijzondere doelgroepen, waaronder statushouders.

De tijdelijke huisvesting van asielzoekers in opvangvoorzieningen is géén primaire taakstelling voor corporaties. In 2017 zullen de Maastrichtse corporaties op verzoek van de gemeente echter actief meedenken over de mogelijkheden van (tijdelijke) opvang in het eigen bezit.

Verdere verfijning in de systematiek

Gemeente en corporaties hanteren bij de woonruimteverdeling een PDCA-cyclus, waarbij de vier stappen Plan, Do, Check, Act staan voor: jaarplan, uitvoering, monitoring/effectmeting en bijstelling. Voor de monitoring worden managementrapportages gebruikt, die in 2017 worden verfijnd. Afspraak is daarnaast dat gemeente en corporaties in het jaarplan 2017, dat in januari wordt vastgesteld, een verdere verfijning aanbrengen in de verhouding in de woonruimteverdeling tussen het aanbodmodel (toegankelijk voor reguliere woningzoekenden, volgens eerdere afspraken minimaal 45% van de vrijkomende woningen) en het distributiemodel (bestemd voor bijzondere doelgroepen). De gemeente zal hiervoor onder meer analyseren hoe de slaagkans van de verschillende bijzondere doelgroepen zich verhoudt tot die van reguliere woningzoekenden.

Integratie Woningburo en Thuis in Limburg

Op 1 januari 2017 gaan het Woningburo Maastricht en Thuis in Limburg samen. Afgesproken is dat de corporaties een vervolg zullen geven aan de voorheen door het Woningburo vormgegeven telefonische helpdesk. Thuis in Limburg zal in 2017 specifieke aandacht besteden aan de informatievoorziening aan de doelgroep ouderen en zorgbehoevenden.-.



H5. Woonmilieus

Ontwikkeling woonmilieus

In 2016 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de Woonprogrammering Maastricht vastgesteld. De boodschap in beide documenten voor de stad Maastricht is duidelijk: gelet op de (ontwikkeling van de) toekomstige woningbehoefte is er maar zeer beperkt ruimte voor aanvullende nieuwbouw.

Het beeld verschilt wel per type woonmilieu. Er zal in Zuid-Limburg op termijn een overschot ontstaan aan woningen in suburbane woonmilieus (buitenwijken, tuindorpen, grote kernen) en een tekort aan woningen in de binnenstad en stedelijke woonmilieus daaromheen (rustige stadswijken waarin het wonen ruim is opgezet). Deze analyse is voor Maastricht uitgewerkt in een woonmilieukaart. Daarop staat welke potenties de huidige wijken hebben voor de toekomst, en welke strategie nodig is om deze potenties te benutten. In de woonmilieus met veel gestapelde bouw en laagbouw aan de randen van Maastricht is er sprake van een verdunningsopgave, gericht op kwaliteitsverbetering en vergroting van de differentiatie van de voorraad. In de woonwijken in en rond de binnenstad kan door de groeiende woningvraag een zekere intensivering plaatsvinden.

Deze analyse heeft gevolgen voor de prestatieafspraken voor 2017. Door de zeer beperkte ruimte voor aanvullende nieuwbouw moeten de stedelijke opgaven op het gebied van betaalbaarheid, wonen en zorg en duurzaamheid hoofdzakelijk worden vervuld via verbetering en omvorming van de voorraad. De nieuwbouw moet zoveel mogelijk beperkt blijven tot het voltooiën van de herstructurering, waarbij de juiste woningen op de juiste plek worden teruggebouwd. Dat wil zeggen woningen die voorzien in de behoefte op lange termijn.

Tegen deze achtergrond hebben de gemeente en corporaties de eerdere plannen tegen het licht gehouden en nieuwe afspraken gemaakt over de vastgoedontwikkeling in 2017 en daarna. Deze zijn opgenomen in de tabellen. Parallel hieraan zullen zij bij de herijking van de herstructurering nieuwe afspraken maken over de transformatie van de woningvoorraad, openbare ruimte, infrastructuur en voorzieningen.

Vastgoedontwikkeling 2017

	<i>Sloop</i>	<i>Verkoop (prognose)</i>	<i>Nieuwbouw</i>	<i>Renovatie</i>	<i>Totaal aantal woningen</i>
Maasvallei	56	15	67	130	3.671
Servatius	276-337	43	111	229	9785
Woonpunt	26	65	0	162	9334

Bovenstaande gegevens zijn gebaseerd op het vastgestelde SVB met het voorbehoud van vaststelling Meerjaren Begroting 2017-2021.

Voorgenomen vastgoedontwikkeling 2018-2021

Maasvallei

	2017	2018	2019	2020	2021	Totaal
Prognose verkoop	15	15	0	0	0	30
Sloop	56	16	40	56	9	168
Renovatie	130	50	50	50	50	330
Nieuwbouw	67	153	40	46	0	306
Totaal aantal woningen	3.671	3.793	3.793	3.783	3.774	

Bovenstaande gegevens zijn gebaseerd op het vastgestelde SVB met het voorbehoud van vaststelling Meerjaren Begroting 2017-2021.

Woonpunt

	2017	2018	2019	2020	2021	Totaal
Verkoop (collectief)	(kamers) 17	(kamers) 163 (woningen) 87				180 87
Prognose verkoop	48	50	50	50	50	248
Sloop	26	66	31	0	72	195
Renovatie	162	155	112	51	120	600
Nieuwbouw	0	0	0	0	60	60
Totaal aantal woningen	9.334	8.968	8.887	8.837	8.775	

Bovenstaande gegevens zijn gebaseerd op het vastgestelde SVB met het voorbehoud van vaststelling Meerjaren Begroting 2017-2021.

Servatius

	2017	2018	2019	2020	2021	Totaal
Prognose verkoop	43	35	35	35	35	183
Sloop	276-336	35-95	0	66	0	377-497
Renovatie	229	393	281	191	478	1.572
Nieuwbouw	111	125	76	85	79	476
Totaal aantal woningen	9.785	9.808	9.847	9.809	9.866	

Bovenstaande gegevens zijn gebaseerd op het vastgestelde SVB met het voorbehoud van vaststelling Meerjaren Begroting 2017-2021.

DAEB en niet-DAEB

De kerntaken van de woningcorporaties zijn de in de Woningwet omschreven Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB), zoals sociale huurwoningen, bepaald maatschappelijk vastgoed en specifieke diensten voor de leefbaarheid. Het bouwen van huurwoningen in de vrije sector, koopwoningen en commercieel vastgoed behoren daar niet toe (niet-DAEB). De Woningwet schrijft voor dat corporaties hun bezit scheiden of splitsen in DAEB en niet-DAEB. Servatius, Woonpunt en Maasvallei kiezen er daarbij voor om administratief te scheiden. Dit geeft de huurdersorganisaties en gemeente meer invloed op het niet-DAEB-gedeelte van het woningbezit. Zo kan de bijdrage vanuit het niet-DAEB-segment een rol spelen bij het maken van prestatieafspraken.

Onderstaande tabel laat de overheveling zien van DAEB naar niet-DAEB. Deze vindt plaats wanneer mensen verhuizen. Voor zittende huurders verandert er dus niets. Corporaties kunnen om verschillende redenen woningen overhevelen van DAEB naar niet-DAEB. De twee belangrijkste zijn:

- 1. bevorderen van de differentiatie in de wijk;
- 2. het volledig niet-DAEB maken van complexen waar al een deel van de woningen is geliberaliseerd en/of overgeheveld naar niet-DAEB.

	Over te hevelen woningen naar niet-DAEB in scheidingsvoorstel	Bestaande voorraad niet- DAEB woningen (2016)	Niet-DAEB woningen na scheidingsvoorstel	DAEB woningen na scheidings- voorstel
Servatius	137	277	Ca. 4,1%	Ca. 95,9%
Woonpunt	265	273	Ca. 5,8%	Ca. 94,2%
Maasvallei	32	190	Ca. 6,2%	Ca. 93,8%



H6. Doe-democratie en Eigen Kracht

De gemeente en de woningcorporaties hebben in 2014 besloten samen aan de slag te gaan met het thema Doe-democratie en Eigen Kracht. De ambitie is om samen de burgerkracht en zelfredzaamheid te vergroten. Burgers zullen meer voor zichzelf en voor elkaar moeten zorgen. Het is niet vanzelfsprekend dat dit ook echt gebeurt; er is een duidelijk gat tussen 'willen' en 'kunnen/doen'.

Om dit gat te dichten, hebben gemeente en corporaties de afgelopen jaren meerdere initiatieven genomen en projecten opgezet om de burgerparticipatie te bevorderen. Bij de oplevering van de bestuursopdracht Doe-democratie en Eigen Kracht in december 2015 is afgesproken dat iedere partij dit afzonderlijk zou doen. De initiatieven en projecten hebben veel inzicht opgeleverd in hoe bewoners kunnen worden gestimuleerd en gefaciliteerd om zelf aan de slag te gaan met hun directe leefomgeving en de zorg voor elkaar. Ook is duidelijk geworden dat zelfsturing een andere houding en ander gedrag vraagt, niet alleen bij bewoners maar ook in de organisatie van de gemeente en corporaties.

Inmiddels zijn de doe-democratie en burgerkracht op tal van plekken en manieren geland in de reguliere werkwijzen van gemeente en corporaties. De lijst van voorbeelden daarvan is lang, van de bewonerskrachtenteams van Servatius tot de gezamenlijke Veilige Buurten Aanpak en het in 2016 gestarte gemeentelijke experiment met Right to Challenge (bewoners worden gedurende twee jaar uitgedaagd om overheidstaken over te nemen). Deze goede ontwikkeling is aanleiding om dit thema in 2017 niet langer te beschouwen als doel op zich, maar als instrument om de leefbaarheid te bevorderen. Corporaties en gemeente gaan bekijken hoe zij, de maatschappelijke organisaties en de bewoners het best kunnen samenwerken om de leefbaarheidsproblemen in buurten en wijken zo integraal mogelijk aan te pakken.

In 2016 is verder geconstateerd dat de doe-democratie alleen goed kan werken als burgers zich veilig voelen. Vrijwilligers(werkzaamheden) gedijen niet in onveilige of als onveilig ervaren buurten. Daarom is Veiligheid toegevoegd als thema waarover in 2017 prestatieafspraken worden gemaakt.



H7. Veiligheid

De regie op het gebied van veiligheid ligt bij de gemeente, die daarbij samenwerkt met een groot aantal lokale partners. Ook de woningcorporaties horen daarbij. Zij hebben een signalerende rol, bijvoorbeeld door hun betrokkenheid bij de aanpak van multiprobleem-situaties achter de voordeur. Daarnaast hebben ze een rol in het (brand- en inbraak)veilig houden van hun woningbezit.

In de prestatieafspraken voor 2017 wordt geconcretiseerd hoe de gemeente en corporaties kunnen samenwerken aan de verbetering van de veiligheid in Maastrichtse buurten en wijken. Aan de basis daarvan ligt het Meerjarenprogramma Veiligheid Maastricht 2015-2018, waarin wordt ingezet op het verhogen van zowel de objectieve (geregistreerde) veiligheid als de subjectieve veiligheid (de veiligheidsbeleving). Dit moet onder meer gebeuren door middel van meer preventie en een actievere betrokkenheid van bewoners, ondernemers en maatschappelijke partners bij de aanpak van veiligheid en leefbaarheid. Over de bijdrage van de corporaties in 2017 zijn onderstaande afspraken gemaakt.

Aanpak (zware) woonoverlast

Op bepaalde plekken in Maastricht doet zich stevige woonoverlast voor. De gemeente is als eerste aan zet bij de aanpak hiervan, met het Veiligheidshuis als regisseur. In 2017 wordt de huidige samenwerking tussen de gemeente en de corporaties bij de aanpak van (zware) woonoverlast en de hierbij ingezette instrumenten waar mogelijk geïntensiveerd en gestructureerd. Gemeente, corporaties en hun huurders bespreken de mogelijkheden voor het opzetten van een signaleringssysteem.

Verbeteren veiligheidsbeleving in de dagelijkse woonomgeving

Maastrichtenaren voelen zich vaker 'wel eens onveilig' in hun buurt of woonomgeving dan de inwoners van andere grotere gemeenten in Nederland. Een deel van dit onveilig gevoel komt voort uit de kwaliteit van de fysieke en sociale, soms criminele, omgeving. In de buurten met corporatiebezit waar hiervan sprake is (Mariaberg, Wittevrouwenveld, Limmel/Nazareth, Caberg/Malpertuis en Malberg), willen gemeente en corporaties gaan werken aan de verbetering van de veiligheidsbeleving. De gemeente heeft de regie waarbij de al bestaande Veilige Buurten Teams worden samengevoegd met de sociale teams. Daarnaast wordt ook gekeken naar instrumenten zoals buurtpreventie en buurtbemiddeling.

Drugsoverlast

In 2017 bekijken de gemeente en de corporaties of en hoe hun samenwerking bij de aanpak van drugsoverlast kan worden verbeterd. De gemeente gaat de corporaties betrekken bij preventieve acties in buurten die veel te maken hebben met drugsoverlast.

H8. Duurzaamheid

Woninginbraak

In Maastricht wordt relatief vaker in woningen ingebroken dan elders in Nederland. De gemeente heeft in 2016 een Plan van Aanpak Woninginbraak vastgesteld. De corporaties hebben hieraan meegewerkt en werken mee aan de uitvoering. Mede hierdoor zijn de inbraakcijfers in woningen, boxen, garages en schuren in 2016 gedaald ten opzichte van 2015. Gemeente en corporaties willen deze dalende lijn in 2017 voortzetten en bekijken hoe de inbraakwerendheid van de sociale woningvoorraad verder kan worden verhoogd.

Criminele activiteiten

Criminele activiteiten ondermijnen de leefbaarheid in buurten en wijken. In 2017 wil de gemeente met de corporaties onderzoeken of en zo ja, onder welke voorwaarden, zij informatie over ondermijnende criminaliteit kunnen delen. Informatiedeling kan bijdragen aan een effectievere aanpak van criminele activiteiten.

Door het ontbreken van voldoende financiële middelen en de huidige staat van de voorraad (het gemiddelde energielabel is nu D) lukt het de corporaties niet om de voorraad in 2020 op gemiddeld energielabel B te brengen. Binnen de beschikbare mogelijkheden spannen de corporaties zich maximaal in om de doelstellingen op het gebied van duurzaamheid zo snel mogelijk te halen. Zij onderschrijven de ambitie van de gemeente Maastricht om in 2030 klimaatneutraal te zijn en zullen naar vermogen meewerken aan het bereiken hiervan. Dat gebeurt langs verschillende sporen.

Renovatie en nieuwbouw

De corporaties investeren ook de komende jaren in renovatie. Servatius investeert jaarlijks gemiddeld circa € 10 miljoen (waarvan 20-30% voor verduurzaming). Woonpunt investeert gemiddeld zo'n € 6,5 miljoen per jaar (waarvan rond 15% voor verduurzaming). Maasvallei investeert tot 2019 € 300.000 per jaar in energetische projecten, excl. STEP-subsidies en eventueel nog uit te voeren Nul-op-de-Meter renovaties. Ook doet de corporatie mee aan Zonnig Limburg. Doel van dit project is huurders te stimuleren zonnepanelen aan te schaffen. Zij profiteren daarbij van het inkoopvoordeel dat ontstaat door de gezamenlijke aanpak. Servatius en Woonpunt heroverwegen in 2017 of ze zich bij dit project aansluiten.

De gemeente onderzoekt in 2017 onder meer of ze gronden tegen lagere prijzen kan overdragen voor het mogelijk maken van pilotprojecten op het gebied van duurzaamheid.

Communicatie en bewustwording

De gemeente en corporaties besteden ook in 2017 veel aandacht aan de communicatie over energiebesparing. De corporaties ondernemen de volgende acties:

- onderzoeken van de mogelijkheden van een project om Maastrichtse huurders een pakket met kleine energiebesparende maatregelen aan te bieden, in combinatie met de inzet van energiecoaches;
- aansluitend aan renovaties worden huurders geïnstrueerd over het duurzame gebruik van hun woning;
- meewerken aan de uitrol van 'slimme meters'. De 'slimme meter' geeft de huurder en de corporatie inzicht in het energieverbruik en draagt zo bij aan de bewustwording hiervan;
- op verzoek van de huurdersbelangenverenigingen (HBV's) nagaan op welke wijze de verduurzaming van de woning wordt doorberekend in de huur;
- in overleg met de HBV's bekijken welke rol de huurdersorganisaties en hun vrijwilligers kunnen vervullen op het gebied van duurzaamheid.

Ook de gemeente onderneemt meer initiatieven om bewoners beter te informeren over energiebesparing. Dit gebeurt via websites (bespaarenergieinlimburg.nl, degroenemenukaart.nl en thuisinmaastricht.nl), het verkennen van de mogelijkheden van Energieteams en de ontwikkeling – samen met de provincie Limburg en Enexis – van het Econexishuis, een modelwoning voor duurzaamheid en duurzame renovaties.

Kennisdeling

Gemeente en corporaties gaan de kennisdeling over duurzaamheid stimuleren. Er komt een kennisteam 'Slim investeren in duurzaamheid' dat de mogelijkheden onderzoekt van slimme en alternatieve investeringsconstructies. Ook informeert de gemeente de corporaties over subsidiemogelijkheden. De corporaties delen de door hen opgedane kennis en ervaringen onder meer in het driemaandelijks overleg in de Kenniskring Limburg.

Monitoring

Corporaties zijn de komende jaren druk bezig met het vernieuwen van de energielabels van hun woningen. Dit levert veel bruikbare informatie op voor de monitoring van de voortgang van de duurzaamheidsinspanningen. Gemeente en corporaties hebben afgesproken één keer per jaar de balans op te maken van:

- hoe de corporaties op energiegebied presteren;
- hoe ze presteren in 2020 bij uitvoering van de geplande sloop, nieuwbouw en renovatie;
- hoe lang het duurt voor het gezamenlijke bezit (bij benadering) een gemiddeld B-label heeft.

Daarnaast zijn de corporaties van plan om het werkelijke energieverbruik in complexen te vergelijken met het theoretisch te verwachten verbruik. Dit geeft inzicht in de invloed van het huurdersgedrag op het energieverbruik. Gemeente en corporaties kunnen met deze informatie beter bepalen waar bewustwordingscampagnes en de inzet van eventuele energieteams het meeste resultaat kunnen opleveren.

Corporaties gaan verder gegevens aanleveren voor de nog te bouwen gemeentelijke CO₂-monitor.

H9. Op weg naar de prestatieafspraken 2018

Gemeente en corporaties maakten ook in 2016 samenwerkingsafspraken. Het evalueren hiervan is op het moment van ondertekenen van de nieuwe afspraken (eind november 2016) nog voorbarig. Het jaar is dan immers nog niet voorbij. Deze evaluatie vindt daarom plaats bij de eerstvolgende prestatieafspraken (voor 2018). In 2017 wordt verder de Woonvisie uit 2012 geëvalueerd. Deze evaluatie kan ten grondslag liggen aan de nieuwe prestatieafspraken.

Het merendeel van de thema's waarover we in 2017 afspraken maken, blijft ook voor 2018 relevant. Het thema Woonmilieus is inmiddels verankerd in de gemeentelijke woonprogrammering en daarmee afgerond. Het onderdeel 'Vastgoedontwikkeling' uit het thema 'Woonmilieus' blijft echter wel relevant. Dit wordt daarom wel opgenomen in de prestatieafspraken voor 2018.

Het thema 'Doe-democratie en Eigen Kracht' blijft als bestuursopdracht relevant voor de stad. Samen met de corporaties gaat de gemeente daarom in 2017 een visie opstellen op de verdere samenwerking tussen de partners in bijvoorbeeld de bewonerskrachtenteams en de Veilige Buurten Teams. Ook blijft het belangrijk om met elkaar afspraken te maken over het thema Leefbaarheid, dat in de Prestatieafspraken 2017 nog valt onder Doe-democratie en Eigen Kracht. Daarom wordt het thema Leefbaarheid toegevoegd aan de Prestatieafspraken 2018.

Dit alles betekent dat we voor 2018 afspraken gaan maken over de volgende thema's:

1. vastgoedontwikkeling;
2. wonen en zorg;
3. leefbaarheid;
4. veiligheid;
5. betaalbaarheid;
6. duurzaamheid;
7. beschikbaarheid en woonruimteverdeling.

De procedure en het tijdspad om te komen tot prestatieafspraken op deze gebieden vindt u hierna.



Gemeente voor 1 mei: evaluatie van de Woonvisie 2012 Corporaties voor 1 mei: verantwoordings-informatie (dVi) toesturen naar Autoriteit
Corporaties voor 1 juni: Bod toesturen aan gemeente Huurdersorganisaties voor 19 juni: signalen huurders ophalen AOWW voor 29 juni: verwerken signalen huurders waar mogelijk, eerste versie prestatieafspraken sturen aan BOWW
Huurdersorganisaties, corporaties en gemeente, voor 29 augustus: doorgeven van reacties eerste versie prestatieafspraken aan AOWW
AOWW voor 14 september: verwerken reacties eerste versie en tweede versie prestatieafspraken sturen aan BOWW
Communicatiemedewerkers corporaties en gemeente voor 19 oktober: redactie tweede versie prestatieafspraken en de definitieve versie prestatieafspraken sturen aan BOWW
Gemeente: voor 1 november: afstemmen gemeentelijke begroting op bod corporaties / prestatieafspraken
Corporaties voor 15 dec.: toesturen prestatieafspraken en dPi (afgesteld met huurdersorganisaties) naar minister

Agenda BOWW

16 maart: evaluatie prestatieafspraken 2016

11 mei: jaarverslagen gemeente & woningcorporaties

6 juli: eerste versie prestatieafspraken

21 september: tweede versie prestatieafspraken

26 oktober: Ondertekening prestatieafspraken (concreet 1^{ste} jaar, en doorkijk 4 jaar erna)

30 november: Evaluatie samenwerking 2017



Prestatieafspraken 2018





Samenwerkingsafspraken 2017

Gemeente Maastricht,

Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen, Landschapsinrichting, Natuur, Monumenten, Archeologie, Duurzaamheid, Milieu, Water en Dierenwelzijn,
G.J. van Grootheest

.....

Woningstichting Maasvallei,

Algemeen directeur-bestuurder,
Ing. A.L.F.M. Crijns

.....

Woningcorporatie Servatius,

Directeur-bestuurder,
G.H. Weenink

.....

Woningcorporatie Woonpunt,

Algemeen directeur-bestuurder,
M.L.H. Depondt-Olivers

.....

Huurdersvereniging Servaassleutel,

Voorzitter,
M. Koekkelkoren

.....

Huurdersvereniging Woonbelang,

Voorzitter,
J. T.M. van Geel

.....

Huurdersvereniging Woonvallei,

Voorzitter,
R. Jalhay

.....

PRESTATIEAFSPRAKEN VOOR 2017

inhoudelijke onderlegger

H1 Prestatieafspraken

1.1 Woningwet- meer partijen aan tafel

In 2015 trad de nieuwe Woningwet in werking. Daarmee is er duidelijkheid gekomen over het taakgebied en de doelgroepen van woningcorporaties, de invloed van gemeenten en huurders(organisaties) op hun beleid en de kaders voor de woningtoewijzing.

Dit zijn in het kort de hoofdlijnen van de Woningwet.

- Woningcorporaties zijn verplicht naar vermogen bij te dragen aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid in de gemeente(n) waarin ze werken, op voorwaarde dat deze dit beleid hebben neergelegd in een actuele woonvisie (in Maastricht: de lokale Woonagenda 'Stedelijk wonen op menselijke maat').
- Huurdersorganisaties zijn een gelijkwaardige partij bij het opstellen van de prestatieafspraken. In het geval van Maastricht zijn deze huurdersorganisaties Servaassleutel, Woonbelang en Woonvallei.
- Kerntaak van woningcorporaties is het op een sobere en doelmatige manier bouwen en beheren van huurwoningen voor mensen met lage inkomens.
- Corporaties mogen alleen onder strikte voorwaarden koopwoningen en dure huurwoningen (met een huurprijs boven € 710,68) bouwen, bijvoorbeeld als marktpartijen geen interesse tonen in hetzelfde project.
- Woningcorporaties zijn met ingang van 2016 passend gaan toewijzen. Van de woningzoekenden met recht op huurtoeslag moet 95% een woning krijgen toegewezen met een huur van maximaal € 586 of € 628 (afhankelijk van inkomen en huishouden).
- Woningcorporaties mogen beperkt investeren in leefbaarheid. Daarnaast mogen ze onder voorwaarden actief blijven in maatschappelijk vastgoed.

Van groot belang voor de financiële mogelijkheden van corporaties zijn de Verhuurderheffing en de huursombenadering. De landelijke Verhuurderheffing legt beslag op het investeringsvermogen van corporaties. Daarnaast wordt vanaf 1 januari 2017 de huursombenadering ingevoerd. De huursombenadering beperkt de jaarlijkse stijging van de totale huursom van een corporatie met de inflatie plus 1%.

1.2 Proces- en samenwerkingsafspraken voor 2017

In 2017 wordt de woonvisie uit 2012 geëvalueerd. De evaluatie van de woonvisie kan ten grondslag liggen aan de nieuwe Prestatieafspraken. Het evalueren van de samenwerkingsafspraken voor 2016 is in dit stadium (november 2016) nog wat voorbarig. Het jaar is immers nog niet om. Deze evaluatie vindt dan ook pas plaats bij de eerstvolgende prestatieafspraken (voor 2018).

Het merendeel van de thema's waarvoor we in 2017 afspraken maken is ook in 2018 relevant. De thema's Woonmilieu en Doe-democratie en eigen kracht worden vanaf 2017 echter niet meer meegenomen in de prestatieafspraken. Enerzijds omdat de huurderbelangenverenigingen hebben aangegeven deze thema's niet te willen ondertekenen en anderzijds omdat het thema Woonmilieu inmiddels verankerd is in gemeentelijk beleid (de Woonprogrammering) en daarmee is afgerond. Het onderdeel "Vastgoedontwikkeling" uit het thema Woonmilieu is echter wel van belang voor de drie partijen. Dit thema wordt dan ook opgenomen in de prestatieafspraken voor 2018.

De bestuursopdracht Doedemocratie en Eigen kracht blijft echter relevant voor de stad. Samen met de corporaties gaat de gemeente daarom in 2017 een visie opstellen omtrent de verdere samenwerking tussen de partners zoals bewonerskrachtenteams en de Veilige

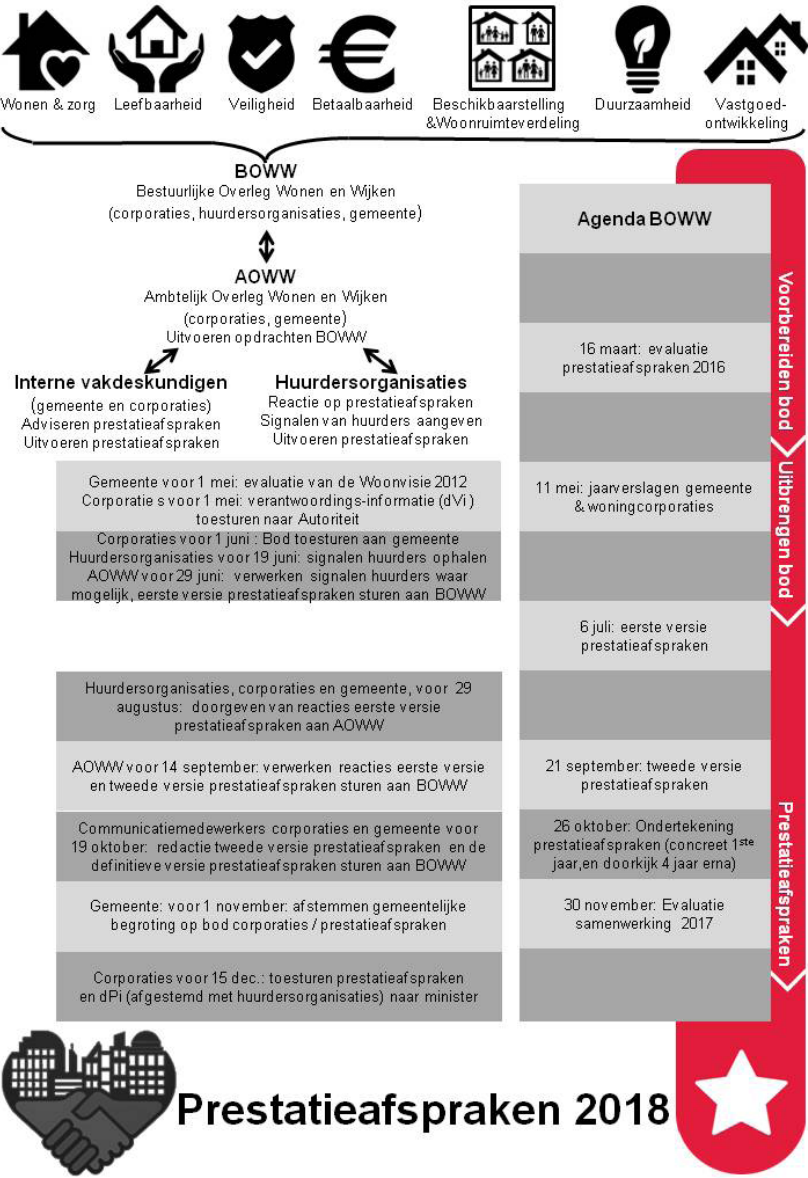
H2 Woonmilieus

Buurten Teams. Ook blijft het belangrijk om met elkaar afspraken te maken over het thema Leefbaarheid, dat in deze Prestatieafspraken nog valt onder Doedemocratie en Eigen kracht. Daarom wordt het thema Leefbaarheid toegevoegd aan de prestatieafspraken.

In 2017 gaan we daarom afspraken maken over de volgende thema's:

1. Vastgoedontwikkeling;
2. Wonen en zorg;
3. Leefbaarheid;
4. Veiligheid;
5. Betaalbaarheid;
6. Duurzaamheid;
7. Beschikbaarheid en woonruimteverdeling.

Proces om te komen tot samenwerkingsafspraken



De actualisatie van de woonmilieukaart is opgepakt als onderdeel van het proces van de woonprogrammering Maastricht en de Structuurvisie wonen Zuid-Limburg (SvWZL). De in deze documenten opgenomen woonmilieukaarten voor de huidige situatie en potentie voor ontwikkeling op het niveau van Zuid-Limburg en het niveau van Maastricht zijn opgesteld als resultaat van diverse analyses over de behoefteontwikkeling en afgestemd met de corporaties. Beide documenten hebben in januari en februari ter visie gelegen en er zijn diverse wijzigingen doorgevoerd, ook op verzoek van de corporaties. Zowel de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg als de Woonprogrammering Maastricht zijn vastgesteld door het college en vaststelling door de raad is voorzien op 27 september 2016. De Structuurvisie wonen Zuid-Limburg zal naar verwachting voor 1 oktober worden vastgesteld door alle 18 gemeenten in Zuid-Limburg. De belangrijkste kaders uit de woonprogrammering en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg voor deze prestatieafspraken zijn opgenomen in paragraaf 2.1.

Voor de in deze prestatieafspraken opgenomen activiteiten in vastgoedontwikkeling van de corporaties is de woonmilieukaart als input en als toetsingskader gebruikt om te bepalen of de voorgenomen plannen in de gewenste stedelijke toekomstrichting passen en voldoende aansluiten bij de woonmilieubehoefte op de lange termijn. Het resultaat van deze gesprekken en onderhandelingen voor de plannen in 2017 is opgenomen in paragraaf 2.2 en voor de komende vijf jaar in paragraaf 2.3.

Belangrijk onderdeel van de opdracht woonmilieus is het ontwikkelen van een goede communicatie en verleidingsstrategie naar zowel bestaande als nieuwe bewoners. Dit is opgepakt via "Thuis in Maastricht". Dit nieuwe digitale platform is voor alle huidige bewoners en woningzoekenden in Maastricht een plek waar men kan sfeerproeven, alle cijfers en feiten en nieuwe ontwikkelingen van de verschillende buurten kan vinden. Na vaststelling door de raad zal de woonmilieukaart en de ontwikkelingen en gevolgen die hieruit voortkomen voor de verschillende buurten een plekje krijgen.

2.1 Woonprogrammering en Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Uit de nieuwe woonprogrammering Maastricht 2016-2020 en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg blijkt dat de uitbreidingsbehoefte voor woningen zeer beperkt is t.o.v. de aanwezige plancapaciteit. Op het niveau van Zuid-Limburg is in de toekomst de vraag naar woningen fors lager dan de huidige woningvoorraad. De opgave voor de hele regio Zuid-Limburg is om het woningaanbod beter te laten aansluiten op de (huidige en toekomstige) vraag. In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) is vastgelegd dat elke gemeente zoveel mogelijk ongewenste plannen moet schrappen of moet omvormen naar plannen die wel aansluiten bij de behoefte. Ook zal er verdund moeten worden in de bestaande woningvoorraad. De uitgangspunten voor deze transformatie zijn vastgelegd in de structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de bijbehorende regionale woonmilieukaart. Hieruit blijkt dat er een overschot gaat ontstaan aan woningen in suburbane woonmilieus (buitenwijken, tuindorpen, grote kernen) en een tekort aan woningen in en rond de binnenstad in met name stedelijke woonmilieus (rustige stadswijk, ruim opgezet wonen). In het landelijke gebied is vooral kwaliteitsverbetering en heel geleidelijke verdunning nodig.

Voor Maastricht is deze analyse uitgewerkt in een woonmilieukaart op het niveau van de stad waarbij de huidige woonmilieus en potenties voor de toekomst in beeld zijn gebracht. Voor elk woonmilieu is ook een strategie opgenomen hoe deze potentie benut kan worden.

den. In de woonmilieus met veel gestapelde bouw en laagbouw aan de rand van Maastricht is sprake van een verdunningsopgave gericht op kwaliteitsverbetering en differentiatie van de woningvoorraad. In de woonwijken in en rond de binnenstad van Maastricht kan een zekere intensivering plaatsvinden vanwege de groei van de vraag naar woningen in stedelijke woonmilieus. Naast de opgave in de transformatie van de bestaande voorraad heeft Maastricht ook een grote opgave in het terugdringen van de planvoorraad, aangezien deze vele malen hoger is dan de verwachte huishoudensontwikkeling.

Voor de prestatieafspraken betekent dit dat het werken aan de stedelijke opgaven op het gebied van betaalbaarheid, wonen en zorg en duurzaamheid zoveel als mogelijk via de kwaliteitsverbetering en omvorming van de bestaande woningvoorraad moeten gebeuren. Er is nog zeer beperkt ruimte voor additionele nieuwbouw. De gemeente en corporaties hebben gezamenlijk geconstateerd dat zij een opgave hebben in het zorgen voor voldoende goedkope sociale huurwoningen en tegelijk de uitbreidingsbehoefte van woningen moeten beperken tot het voltooien van de ingezette herstructurering binnen de saldobenadering. Daar waar nog beperkte nieuwbouw plaatsvindt, is het belangrijk dat hier de juiste woningen op de juiste plekken voor terug komen die voorzien in de behoefte op de lange termijn. In het voorjaar hebben daarom diverse gesprekken tussen de gemeente en de corporaties plaatsgevonden om de voorgenomen plannen zoals vastgelegd in de buurt en wijkplannen tegen het licht te houden en nieuwe afspraken te maken. Het resultaat hiervan is dat de voorgenomen vastgoedontwikkeling van de corporaties is aangepast en is verwerkt in het overzicht van de vastgoedontwikkeling voor 2017 in paragraaf 2.2 en de doorkijk voor de komende vijf jaar in paragraaf 2.3 van deze prestatieafspraken. Parallel hieraan worden de nieuwe afspraken over de transformatie van de woningvoorraad, de openbare ruimte, infrastructuur en voorzieningen in de buurten vastgelegd in het proces van de herijking van de herstructurering. Daar waar het een aanpassing betreft van het oorspronkelijk Buurt- of Wijkontwikkelingsplan zal de raad hierover in december 2016 een besluit nemen.

2.2 Activiteiten in vastgoedontwikkeling 2017

De activiteiten in de vastgoedontwikkeling voor 2017 worden omschreven in de onderstaande tabel.

Activiteiten Vastgoedontwikkeling Maasvallei

Locatie (buurt & postcode)	Aantal	Ontwikkeling
Statenkwartier, 6211	20	Sloop
Trichterveld, 6214	16	Sloop
	28	Nieuwbouw
Amby, 6225	8	Nieuwbouw
Scharn, 6226	6	Nieuwbouw eengezinswoningen
Heer, 6227	20	Sloop
Wyckerpoort (groene loper), postcode onbekend	25	Nieuwbouw
Onbekend	15	Verkoop (prognose)
	130	Renovatie (op basis van mutatie woningen)
Totaal	15	Verkoop (prognose)
	56	Sloop
	130	Renovatie
	67	Nieuwbouw

Bovenstaande gegevens zijn gebaseerd op het vastgestelde SVB met het voorbehoud van vaststelling Meerjaren Begroting 2017-2021.

Activiteiten Vastgoedontwikkeling Woonpunt

Locatie (buurt & postcode)	Aantal	Ontwikkeling
Jekerkwartier, 6211	17	Verkoop van kamers
Nazareth, 6222	26	Sloop
	153	Renovatie
Wittevrouwenveld, 6224	9	Renovatie
Onbekend	48	Verkoop bij mutatie (prognose)
	17+48	Verkoop + prognose verkoop
	26	Sloop
	162	Renovatie
	0	Nieuwbouw

Bovenstaande gegevens zijn gebaseerd op het vastgestelde SVB met het voorbehoud van vaststelling Meerjaren Begroting 2017-2021.

Activiteiten Vastgoedontwikkeling Servatius

Locatie (buurt & postcode)	Aantal	Ontwikkeling
Caberg, 6217	59-119	Sloop
Heugem, 6229	99	Renovatie
Limmel, 6222	30	Sloop
Malpertuis, 6217	72	Sloop
	31	Nieuwbouw
Mariaberg, 6214*	39	Sloop
Sint Maartenspoort, 6221	36	Renovatie
Wittevrouwenveld, 6224	76	Sloop
	60	Nieuwbouw
	94	Renovatie
Onbekend	43	Verkoop (prognose)
	20	Nieuwbouw (woningsplitsing)
	43	Verkoop (prognose)
	276-336	Sloop
	229	Renovatie
	111	Nieuwbouw

* De sloopaantallen in de wijk Mariaberg zijn nadrukkelijk onder voorbehoud en sterk afhankelijk van de voortgang in de onderhandeling rondom de financiële haalbaarheid van deze herstructurering. Bovenstaande gegevens zijn gebaseerd op het vastgestelde SVB met het voorbehoud van vaststelling Meerjaren Begroting 2017-2021.

2.3 Voorgenomen vastgoedontwikkeling 2018-2021

De activiteiten van de voorgenomen vastgoedontwikkeling in de periode tot 2021 worden omschreven in de onderstaande tabel.

Voorgenomen Vastgoedontwikkeling Maasvallei

	2017	2018	2019	2020	2021	Totaal
Prognose verkoop	15	15	0	0	0	30
Sloop	56	16	40	56	9	168
Renovatie	130	50	50	50	50	330
Nieuwbouw	67	153	40	46	0	306
Totaal aantal woningen	3.671	3.793	3.793	3.783	3.774	

Bovenstaande gegevens zijn gebaseerd op het vastgestelde SVB met het voorbehoud van vaststelling Meerjaren Begroting 2017-2021.

Voorgenomen Vastgoedontwikkeling Woonpunt

	2017	2018	2019	2020	2021	Totaal
Verkoop (collectief)	(kamer)17	(kamer)163				(kamer)180
		(woning)87				(woning)87
Prognose verkoop	48	50	50	50	50	248
Sloop	26	66	31	0	72	195
Renovatie	162	155	112	51	120	600
Nieuwbouw	0	0	0	0	60	60
Totaal aantal woningen	9.334	8.968	8.887	8.837	8.775	

Bovenstaande gegevens zijn gebaseerd op het vastgestelde SVB met het voorbehoud van vaststelling Meerjaren Begroting 2017-2021.

Voorgenomen Vastgoedontwikkeling Servatius

	2017	2018	2019	2020	2021	Totaal
Prognose verkoop	43	35	35	35	35	183
Sloop	276-336	35-95	0	66	0	377-497
Renovatie	229	393	281	191	478	1.572
Nieuwbouw	111	125	76	85	79	476
Totaal aantal woningen	9.785	9.808	9.847	9.809	9.866	

Bovenstaande gegevens zijn gebaseerd op het vastgestelde SVB met het voorbehoud van vaststelling Meerjaren Begroting 2017-2021.

2.4 DAEB/niet-DAEB

De kerntaken van de woningcorporaties zijn de in de Woningwet omschreven diensten van algemeen economisch belang (DAEB) zoals sociale huurwoningen, bepaald maatschappelijk vastgoed en specifieke diensten voor de leefbaarheid. Het ontwikkelen van huurwoningen in de vrije sector, koopwoningen en commercieel vastgoed behoort daar niet toe (niet-DAEB). Op basis van de woningwet scheiden of splitsen corporaties hun bezit in DAEB en niet-DAEB.

Servatius, Woonpunt en Maasvallei kiezen er allemaal voor om administratief te scheiden. Administratieve scheiding geeft de huurdersorganisaties en de gemeente meer invloed op het niet-DAEB-gedeelte van het woningbezit van de corporaties. Bij administratieve scheiding kan ook de bijdrage vanuit niet-DAEB-tak op tafel komen bij het maken van prestatieafspraken.

Onderstaande tabel laat de overheveling van DAEB naar niet-DAEB zien. Deze overheveling vindt plaats op het moment van scheiden op 1 januari 2018. Voor zittende huurders verandert er echter niets. Eventuele huurverhoging vindt pas plaats na verhuizing. Overhevelen van woningen van DAEB naar niet-DAEB doen de verhuurders om verschillende redenen. De twee belangrijkste zijn:

- Differentiatie in de wijk bevorderen
- Complexen waar al een deel geliberaliseerd / niet-DAEB is volledig niet-DAEB maken

Overheveling van DAEB naar niet-DAEB

	Over te hevelen woningen naar niet-DAEB in scheidingsvoorstel	Bestaande voorraad niet-DAEB woningen (2016)	Niet-DAEB woningen na scheidings- voorstel	DAEB woningen na scheidings- voorstel
Servatius	137	277	Ca. 4,1%	Ca. 95,9%
Woonpunt	265	273	Ca. 5,8%	Ca. 94,2%
Maasvallei	32	190	Ca. 6,2%	Ca. 93,8%

H3 Prestatieafspraken Wonen en Zorg

Vanaf 2015 hebben de Gemeente Maastricht en de 3 corporaties Woonpunt, Maasvallei en Servatius gezamenlijk gewerkt aan de bestuursopdracht Wonen & Zorg. Op basis van onderzoek van PCKwadraat is de ‘nul-situatie’ voor Maastricht in kaart gebracht en geconcludeerd dat:

- er stadsbreed in aantal voldoende zorggeschikte woningen zijn,
- er een opgave ligt aangaande de betaalbaarheid en beschikbaarheid van deze woningen (zorgscheefwonen),
- er betaalbare zorgarrangementen nodig zijn om Geclusterd Verzorgd Wonen en Langer Thuis Wonen mogelijk te maken.

3.1 2016: van theorie naar praktijk

In het vervolg van de bestuursopdracht Wonen & Zorg hebben Gemeente en corporaties in 2016 een eerste stap gezet van theorie naar praktijk. Daarbij zijn de bevindingen uit 2015 (fase 1) verder uitgediept van strategisch/stedelijk niveau naar tactisch/operationeel niveau. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen een tweetal doelgroepen, namelijk ouderen en maatschappelijke zorg/GGZ. Dit heeft geresulteerd in een concept uitvoeringsprogramma, dat in de 2e helft van 2016 onder regie van de Directeur Sociaal Domein (Gemeente) verder wordt uitgewerkt.

3.2 Ouderen

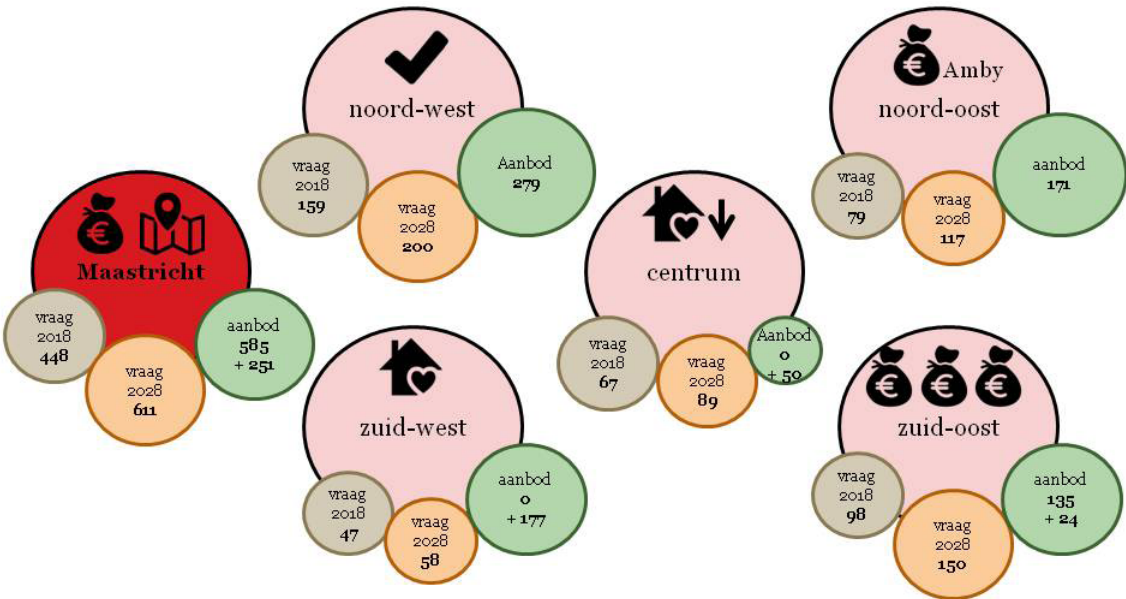
Algemeen uitgangspunt is: ‘Mensen in staat stellen zo lang mogelijk thuis te blijven wonen’. Waarbij in eerste instantie wordt ingezet op Langer Thuis Wonen, met een bijbehorend pakket aan maatregelen zoals het aanpassen van de eigen (huur)woning of benodigde zorgarrangementen. Vervolgens kan er iets gebeuren, waardoor men intensievere zorg of andere huisvesting nodig heeft. Via het WMO-loket kan de burger dan een verhuisindicatie krijgen die toegang verleent tot geclusterde woonvormen (Geclusterd Verzorgd Wonen).

Programma Geclusterd Verzorgd Wonen

Vooropgesteld zijn de corporaties van mening dat de opgave omtrent ‘Wonen & Zorg’ om een stedelijke aanpak vraagt. Desalniettemin biedt de uitwerking naar stadsdelen interessante inzichten aangaande o.a. de spreiding van geclusterde woonvormen en voorzieningen.

In een verdiepingsslag is per stadsdeel de geprognosticeerde vraag van senioren afgezet tegen het huidig aanbod. Dit heeft geresulteerd in een opgave per stadsdeel. Om een bijdrage te leveren aan de opgave ‘geclusterd verzorgd wonen’ hebben de corporaties een ‘vastgoedbod’ gedaan. Voor dit bod hebben corporaties bestaande complexen geselecteerd, die geschikt zijn (te maken) voor de huisvesting van zorgbehoevenden met een vraag voor 24 uren zorg. Deze complexen kunnen gezien worden als een ‘nieuwe’ tussenvoorziening, dit wil zeggen een variant tussen intra- en extramurale huisvesting. Het ‘ticket’ voor deze woningen is de ‘WMO verhuisindicatie’. Dit laatste moet nog geoperationaliseerd worden.

Een confrontatie van vraag en aanbod resulteert in het volgende beeld



Hieruit kan men opmaken dat:

- er een dekkend netwerk is van zorgwoningen voor ouderen met een redelijke spreiding over de stad.
- er op gemeentelijk niveau voldoende zorggeschikte woningen zijn tot de 1e aftoppingsgrens (€586, 2016).
- de betaalbaarheid in de stadsdelen zuid-oost en noord-oost een aandachtspunt is.
- de opgave in het centrum niet wordt ingevuld door de corporaties, maar er wel aanbod is van zorgaanbieders.
- er ruimte is voor particulier initiatief.

Dit vastgoedbod van de corporaties is gepresenteerd aan de zorgleveranciers (o.a. Envida, De Beyart, Elis Thuiszorg, Keerderberg). Deze zorgaanbieders zien in eerste instantie geen belemmeringen om bij deze complexen 24 uren zorg te leveren.

De Huurdersbelangenverenigingen hebben vanuit Stichting Samen Onbeperkt Maastricht het signaal ontvangen dat personen met ernstige beperkingen, die specifiek behoefte hebben aan een rolstoeldoorgankelijke zorgwoning, in het bijzonder problemen ondervinden in het vinden/betrekken van een dergelijke woning. Voor dit signaal hebben wij aandacht in het verdere proces en wij gaan op basis hiervan nader onderzoek uitvoeren.

Om het Vastgoedbod van de corporaties te operationaliseren maken Gemeente en corporaties de volgende afspraken voor 2017:

- Positioneren van zorgaanbieders om een dekkend netwerk van betaalbare 24-uurs zorg te borgen in de geclusterde woonvormen. Gemeente neemt hierin de regie.
- De corporaties completeren het huidige vastgoedbod. Dit betreft een verdere verfijning van zorggeschikt woningaanbod voor de stadsdelen in oost- Maastricht.
- De gemeente zet zich in om, in samenwerking met o.a. verzekeraars en zorgleveranciers, de betaalbaarheid van de zorg te optimaliseren.
- Na de labeling van complexen (stap b) maken partijen gezamenlijk afspraken over de distributie van de vrijkomende woningen.

- Partijen onderzoeken gezamenlijk hoe de WMO verhuisindicatie opnieuw gepositioneerd kan worden (rechten en plichten; nu vrijblijvend).
- Aansluitend hierop maken partijen klantgerichte proces- en werkafspraken om de nieuwe WMO verhuisindicatie te operationaliseren (wie doet wat).
- De Gemeente voorziet in een objectief toetsingskader voor het toevoegen van zorggeschikte woningen (o.a. PvE) in de stad Maastricht. In de 'Woonprogramming Maastricht 2016-2020' vallen zorggeschikte woningen namelijk buiten de nulbalans. Om wildgroei te voorkomen is sturing noodzakelijk (zie hiertoe eveneens de 'Woonprogramming Maastricht 2016-2020').

Programma Langer Thuis Wonen

Om Langer Thuis Wonen mogelijk te maken, gaan Gemeente (regie) en corporaties in 2017 de volgende aspecten verder uitwerken:

- Opzetten van een systeem van vroegsignalering met bijvoorbeeld eerste lijn (huisarts), WMO consulenten en woonconsulenten.
- Evalueren en herijken van het woningaanpassingsbeleid .
- Ontwikkelen van nieuwe arrangementen om langer thuis wonen mogelijk te maken voor de kwetsbare doelgroepen.
- Beleid formuleren t.a.v. mantelzorgondersteuning en mantelzorgwoningen.

3.3 Maatschappelijke zorg/GGZ

De maatschappelijke zorg omvat (1) de maatschappelijke opvang, (2) begeleid zelfstandig wonen en beschermd wonen, (3) de EPA-doelgroep (Ernstige Psychiatrische Aandoeningen) die wordt geëxtramuraliseerd uit hoofde van de afbouw beddenscapaciteit GGZ. In het onderzoek dat PCKwadraat in 2015 voor de bestuursopdracht Wonen & Zorg heeft uitgevoerd, werd de korte termijn woonzorgopgave voor deze doelgroep ingeschat op 110 wooneenheden, waarvan 80 plaatsen 'housing' en 30 plaatsen (geclusterd) begeleid zelfstandig wonen. Deze raming betreft enkel de benodigde capaciteit voor de bevolking van Maastricht.

In 2016 is deze opgave met betrokken ketenpartners (o.a. Radar, Leger des Heils, Levanto, Veiligheidshuis, Mondriaan) nader uitgewerkt. Het resultaat is als volgt:

OPGAVE NULMETING JAAR 1		
HOUSING	VANUIT MAATSCHAPPELIJKE OPVANG	20
HOUSING	VANUIT BESCHERMD WONEN	15
HOUSING	VANUIT GGZ EPA	15
ZELFSTANDIG WONEN *		50
WONEN PROBLEMATISCHE EENOUDERGEZINNEN		20
TOTALE WOONVRAAG JAARBASIS		120
CRISISOPVANG		PM
TIME OUT VOORZIENINGEN GGZ		PM
LOGEERBEDDEN IN DE WIJK GGZ		PM
TUSSENVOORZIENING GGZ GEKOPPELD A FACTTEAMS **		20
GEZAMELIJKE GECLUSTERDE VOORZIENINGEN		PM
* inclusief uitstroom zwerfjongeren en vrouwenopvang		
** noodzaak korte termijn : huisvesting FACT team west		

Bovenstaande opgave wordt als input meegenomen bij de Woningbegroting 2017, waarbij onderzocht wordt waarom de huidige aantallen die voor deze doelgroepen in de Woning-

H4 Doedemocratie en Eigen Kracht

begroting zijn opgenomen, niet geheel worden ingevuld. Randvoorwaarde voor de corporatie bij huisvesting van deze doelgroepen is dat begeleiding door de betreffende zorginstantie gegarandeerd is. Randvoorwaarde voor de gemeente is dat dit gebeurt onder (operationele) regie van Housing Accommodations. Hierover hebben gemeente, corporaties en Housing gezamenlijk afspraken gemaakt.

Om in deze opgave te voorzien nemen Gemeente (regie) en corporaties in 2017 o.a. de volgende acties:

- Herinrichten van de keten maatschappelijke zorg en GGZ met twee logistieke zenuwcentra: centrale voordeur (ten behoeve van instroom en doorstroom) en de opzet en realisatie van een centrale achterdeur (ten behoeve van uitstroom naar wonen; betreft doorontwikkeling/optimalisatie Housing). Dit alles op basis van casusgerichte / multidisciplinaire toewijzingen waarbij maximaal van beschikbare systemen gebruik wordt gemaakt. Daarbij wordt ook gelet op leefbaarheid, spreiding, elementen van handhaving/veiligheid.
- De plaatsingstermijn c.q. beschikbaar krijgen van een woning laten aansluiten op de behandeltermijn.
- Betaalbaarheidsproblematiek aanpakken door o.a.:
 - Upgrade Laatste Kansbeleid en Herkansingsbeleid
 - Optie voordeurdelers verkennen
 - Connectie werk en inkomen in combinatie met IPS/begeleiding
 - Alternatieve aanpak woonblokkadebeleid, bijvoorbeeld:
 - Licht: uitstroom met drie-partijen-contract
 - Middel: driepartijen/omklap
 - Zwaar: risico bij zorgaanbieder
- Gezamenlijke aanpak door zorgaanbieders om het (intramuraal) voorzieningenniveau op peil te brengen en eventueel in gezamenlijkheid hiervoor het benodigde vastgoed te ontwikkelen in Maastricht.

In 2014 hebben de 3 corporaties en de gemeente besloten gezamenlijk aan de slag te gaan met het thema Doe-Democratie en Eigen Kracht. De ambitie is om samen de burgerkracht en de zelfredzaamheid te vergroten. Burgers zullen meer voor zichzelf en voor elkaar moeten zorgen. Daarbij wordt nog een gat geconstateerd tussen 'willen' en 'kunnen/doen'.

Op basis van een analyse van de succesfactoren en leerpunten van eerdere en lopende interventies op het gebied van burgerparticipatie is besloten om in twee buurten pilots te starten. Gekozen is voor een pilot Zelfsturing in de buurt Heer en een Burgertop in stadsdeel Noordoost. Daarnaast is er door de gemeente een derde pilot ingezet in buurten (Biesland/Wolder/Campagne) met weinig/geen sociale woningbouw.

Bij de Burgertop en de pilot Zelfsturing is er bewust voor gekozen om als gemeente en corporaties op de achtergrond te blijven. Dit om het bewustwordingsproces bij de bewoners op gang te brengen dat het om de eigen kracht van de buurt gaat. De pilots hebben vooralsnog geen concrete plannen van bewoners opgeleverd waar zij voor de realisatie ondersteuning nodig hebben van de gemeente en/of de corporaties. Helder is dat bewoners vaak nog zoeken hoe zij tot een concreet plan kunnen komen en wat zij op eigen kracht kunnen realiseren. Voor de professionals in de buurt betekent dit dat ze alert moeten blijven en moeten zorgen dat ze het 'eigenaarschap' bij de bewoners laten, ook wanneer bewoners nog geneigd zijn om naar hen toe te stappen.

In de algemene zin kan worden gezegd dat door het thema Doe-Democratie en Eigen Kracht er veel meer inzicht is gekomen op welke wijze bewoners kunnen worden gestimuleerd en gefaciliteerd om zelf aan de slag te gaan met hun directe leefomgeving en zorg voor elkaar. Dat hier niet direct grote initiatieven uit voortvloeien is logisch. Het is een veranderproces waarbij de gemeente en corporaties samen met hun inwoners/huurders samen moeten zoeken naar nieuwe verhoudingen. Zowel de gemeente als de corporaties blijven inzetten op het stimuleren van Doe-Democratie en Eigen Kracht ten behoeven van de leefbaarheid in de buurten.

In december 2015 is de bestuursopdracht Doedemocratie en Eigen Kracht opgeleverd. Één van de belangrijkste conclusies, naast de bovenstaande terugkoppeling over de pilots, was dat zelfsturing een andere houding en gedrag vergt. Bij bewoners maar ook in de organisatie van de gemeente en corporaties. Er werd de vraag gesteld of iedere organisatie afzonderlijk dit thema wil oppakken of dat er de voorkeur uitgaat naar een gezamenlijk programma. Er is toen gekozen voor een afzonderlijke aanpak.

4.1 Inzet van middelen voor het thema Doe-Democratie en Eigen Kracht

Het thema Doe-Democratie en Eigen Kracht is opgepakt naast de gezamenlijke Veilige Buurten Aanpak en de instrumenten die corporaties en gemeente zelfstandig inzetten om de leefbaarheid en maatschappelijke participatie te bevorderen en overlast te voorkomen/verminderen. De beschikbare instrumenten kunnen goed voor het thema Doe-Democratie en Eigen Kracht worden ingezet mits de plannen passen in de betreffende regelingen. Voorbeelden van deze instrumenten zijn: de financiële ondersteuning voor bewonersinitiatieven vanuit de corporaties/gemeente, de gemeentelijke tenders voor vrijwilligersorganisaties en crowdfunding via voorjebuurt.nl.

H5 Veiligheid

Personele inzet ten behoeve van het stimuleren van eigen kracht bij bewoners en het voorkomen/verminderen van overlastsituaties is door de corporaties en de gemeente gecontinueerd. Daarbij is besloten om de veilige buurtteams te verbinden aan de sociale teams en deze uit te breiden naar acht deelgebieden (De Heeg, Daalhof, Biesland, Noord-west, Wyckerpoort, Wittevrouweveld, Mariaberg en Limmel-Nazareth).

Servatius, die reeds in de wijken Heugem, Caberg, Mariaberg en Wittevrouwenveld bewonerskrachtteams actief heeft, wil deze teams uitbreiden naar de buurten Malberg, Wijckerpoort en Limmel. De bewonerskrachtteams leveren een bijzondere bijdrage aan het schoon en veilig houden van de buurt. Deze vrijwilligers worden met opleidingen, begeleiding en met een kleine vergoeding ondersteund door Servatius.

De gemeente en corporaties erkennen dat veiligheid en veiligheidsbeleving randvoorwaardelijk zijn aan het prettig en doelmatig kunnen uitvoeren van de werkzaamheden die vrijwilligers oppakken in de stad. Dit heeft er mede toe geleid dat Veiligheid als thema is opgenomen in deze prestatieafspraken.

Daarnaast heeft de gemeente gekozen om buurtgericht werken oude stijl op te heffen en de nieuwe werkwijzen te richten op zelfsturing. Hiervoor is de oude functie stadsdeelmanager doorontwikkeld naar de functie procescoördinator zelfsturing en uitgebreid naar 4 fte. Ook zijn de pilots zelfsturing sinds 2016 uitgebreid naar 3 extra buurten (De Heeg, Wyckerpoort en Caberg). E.e.a. is voortgekomen uit de eigen visie van de werkgroep van de buurtplatforms om te komen tot buurtnetwerken. Deze kanteling wordt door de procescoördinatoren zelfsturing van de gemeente en de opbouwwerkers van Trajekt actief ondersteund. Tot slot is de gemeente op 1 januari 2016 gestart met een experiment van 2 jaren waarbij bewonersorganisaties de gemeente kunnen uitdagen om overheidstaken over te nemen (Right to Challenge). Met deze besluiten is het thema Doe-Democratie en Eigen Kracht geïmplementeerd in de reguliere werkwijzen van de gemeente.

4.2 Leefbaarheid

In 2017 wordt het thema 'Doe democratie & Eigen Kracht' verder doorontwikkeld en integraal opgepakt onder Leefbaarheid. Gebaseerd op de resultaten van de Bestuursopdracht Doe democratie & eigen kracht, wordt door corporaties en Gemeente gezamenlijk bekeken hoe de samenwerking tussen ketenpartners en bewoners in wijken en buurten nader vorm kan worden gegeven om een integrale aanpak van de leefbaarheidsproblematiek te bewerkstelligen.

“De strategische samenwerking tussen corporaties, politie en gemeenten is een cruciaal onderdeel in de aanpak van overlast en verloedering in de woonomgeving. Waar de rol en taak voor gemeente en politie in de aanpak van overlast en verloedering evident zijn, bleek ook hier dat woningcorporaties een belangrijke partner zijn.”
Uit: Aanpak overlast en verloedering in nieuw perspectief, Platform 31 2013, Advies versterking strategische samenwerking gemeenten, politie en woningcorporaties, Henk Jan Bierling, Annemiek Lucas, Pieter Tops.

De regie op het gebied van veiligheid ligt bij de gemeente. De gemeente pakt dit integraal aan samen met een groot aantal lokale partners: politie en justitie, woningcorporaties, welzijnsinstellingen en het jongerenwerk, hulpverleningsinstellingen en niet in de laatste plaats bewoners en ondernemers. Alleen inzet van politie en justitie is namelijk ontoereikend voor een structurele aanpak van onveiligheid. Met name op het gebied van proactie en preventie zijn aanvullende maatregelen nodig.

Veiligheid is dus niet alleen een verantwoordelijkheid van de gemeente. Ook de corporaties hebben hierin een rol in het (brand- en inbraak)veilig houden van hun woningbezit en een signalerende rol. Bijvoorbeeld door hun betrokkenheid bij de aanpak van multiprobleemsituaties achter de voordeur.

De prestatieafspraken vormen hiermee een belangrijke basis voor gemeente en de woningcorporaties om samen te werken aan de verbetering van de veiligheid in de Maas-trichtse buurten en wijken.

5.1 Het Meerjarenprogramma Veiligheid Maastricht 2015-2018

Het veiligheidsbeleid van de gemeente is verwoord in het door de raad vastgestelde Meerjarenprogramma Veiligheid Maastricht 2015-2018 (hierna MJP). Vanuit (twee-)jaarlijkse uitvoeringsplannen wordt gewerkt aan de verwezenlijking van de daarin opgenomen ambities, doelen en prioriteiten.

Het MJP kent twee hoofddoelstellingen, te weten het verbeteren van de objectieve (geregistreerde) veiligheid en het verbeteren van de subjectieve veiligheid (veiligheidsbeleving).

Het MJP verwoordt de inhoudelijke keuzes van de stad (prioriteiten) én de visie op hoe daar het beste aan gewerkt kan worden. Rode draad daarbij zijn de 'drie V's': Verbreden, Verbinden en Veranderen.

Belangrijke elementen van de beoogde nieuwe manier van werken zijn:

- Meer 'aan de voorkant' van veiligheidsproblematiek komen, dat wil zeggen: steviger inzet op preventie en combinaties van preventie/repressie; daartoe worden de juiste verbindingen met de juiste partners (flankerend beleid) gelegd;
- Bewoners, ondernemers en maatschappelijke partners actiever betrekken bij de aanpak van veiligheid en leefbaarheid: hiervan staat vast dat het, behalve een gunstig effect op de objectieve veiligheid, ook positief doorwerkt in de subjectieve veiligheid/veiligheidsbeleving.

In essentie wordt een meer dynamische manier van werken beoogd, interactief, probleem-gericht, integraal en alert. Kenmerkend voor deze werkwijze is onder meer:

- Integrale aanpak: de belangrijke veiligheidsitems worden nadrukkelijk samen met interne en externe partners aangepakt; veiligheid staat in een stevige wisselwerking met flankerend beleid;
- Vermaatschappelijking van de aanpak: er is een grotere rol voor bewoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties bij de verschillende veiligheidsonderwerpen;
- Informatie-gestuurd: de aanpak is sterker dan voorheen informatie-gestuurd in die zin dat het veiligheidsbeeld rond hoofdthema's in deze aanpak systematisch gemonitord wordt en bij regelmatige tussenevaluaties gekoppeld wordt aan de inspanningen; dit kan als basis dienen voor eventueel benodigde intensivering en/of bijsturing.

In het (in voorbereiding zijnde) Uitvoeringsplan Veiligheid Maastricht 2017/2018 zijn de concrete thema's en activiteiten benoemd waaraan de gemeente in 2017/2018 vanuit veiligheid wil werken. Hierbij zijn een aantal thema's en onderwerpen die samen met de corporaties in 2017 worden uitgewerkt. Samenwerking is namelijk noodzakelijk om tot een optimaal resultaat te komen.

5.2 Veiligheid in de alledaagse woon- en leefomgeving

Dit omvat aantastingen van leefbaarheid en veiligheid, zoals (woon-)overlast, bedreiging, intimidatie en geweld. Deze "veiligheid" kan en moet beter in Maastricht. Op bepaalde plekken doet zich stevige woonoverlast voor, tot aan intimidatie toe. Sommige huishoudens, gezinnen, individuen veroorzaken veel overlast. Ook is er overlast gerelateerd aan psychosociale problematiek en blijft huiselijk geweld een belangrijke factor.

Aanpak (zware) woonoverlast

De gemeente intervenueert bij (zware) woonoverlast middels gerichte combinaties van zorg en repressie. Belangrijke partners hierbij zijn de politie, het Veiligheidshuis, de Veilige buurtteams en de woningcorporaties. Het Veiligheidshuis fungeert hierbij als regisseur van een gerichte samenhangende persoonsgerichte aanpak. Vanuit het opschalingsmodel "complexe sociale problematiek" wordt voorzien in beschikbaarheid van capaciteit van de diverse betrokken partijen.

De huidige aanpak van "onaantastbaren" wordt voortgezet. Dit geldt ook voor de aanpak van Geweld in Afhankelijkheidsrelaties en de hiermee verband houdende samenwerking met het Advies- en Meldpunt Kindermishandeling (AMHK)/Veilig Thuis en de gemeentelijke inzet vanuit sociaal (jeugd/sociaal team).

In 2017 wordt de huidige samenwerking tussen de gemeente en de Maastrichtse woningcorporaties ten aanzien van (zware) woonoverlast en de hierbij ingezette instrumenten en aanpakken waar mogelijk geïntensiveerd en gestructureerd. De mogelijkheden omtrent het opzetten van een signaleringssysteem worden met de corporaties en hun huurders besproken.

Verbeteren veiligheidsbeleving

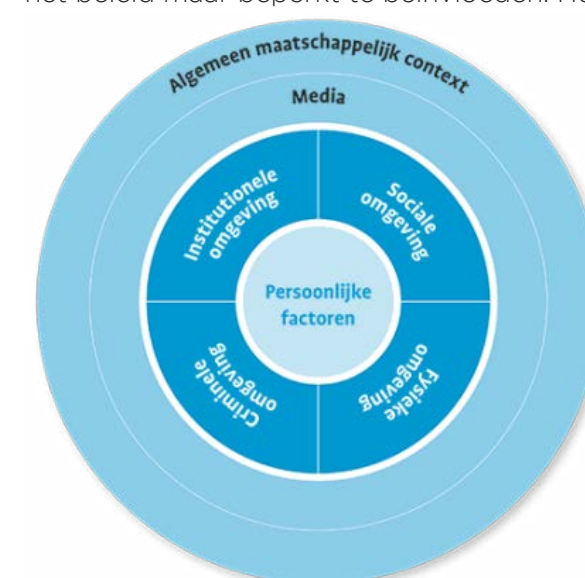
Uit de Integrale Veiligheidsmonitor (IVM) (april 2016) blijkt dat Maastrichtenaren zich vaker 'wel eens onveilig' voelen in hun buurt/woonomgeving dan in overige grotere gemeenten in het land. In januari van dit jaar is een conferentie georganiseerd waar corporaties, gemeente en professionele en maatschappelijke partners, kennis, inzichten kansen en mogelijke valkuilen hebben gedeeld die van belang zijn bij het werken aan de veiligheidsbeleving. Alle partners willen concreet met het thema aan de slag. De inzet is er dan ook op gericht om nog in 2016 - in nauwe afstemming met de bewoners - concrete acties en maatregelen in te zetten in deze Maastrichtse buurten.

Verbeteren veiligheidsbeleving: Beïnvloedbare en niet-beïnvloedbare factoren.

Persoonlijke factoren hebben een groot effect op de veiligheidsbeleving, maar zijn vanuit het beleid maar beperkt te beïnvloeden. Hetzelfde geldt voor de algemeen maatschappelijke factoren.

De aanknopingspunten voor het beleid liggen dus vooral op het niveau van de situationele factoren, zoals de kwaliteit van de fysieke en sociale omgeving, de criminele omgeving en de wijze waarop de institutionele omgeving (gemeente, politie, maatschappelijke instellingen) hierop succesvol en vertrouwenwekkend op inzet.

Modelmatig wordt dit door onderstaande afbeelding in beeld gebracht. De donkerblauw gekleurde cirkel is de cirkel waar de meeste winst valt te behalen in de beïnvloeding van onveiligheidsgevoelens.



Bron: Eysink Smeets, CCV, 2013

Dankzij het IVM is per buurt bekend welke onderwerpen de bewoners het meest bepalend vinden in hun beleving van (on-)veiligheid. Op basis van deze resultaten willen corporaties en gemeente in die buurten met corporatiebezit integraal en het liefst op een zo laag mogelijk schaalniveau (de straat) aan de verbetering van de veiligheidsbeleving werken.

In 2017 gaan corporaties en gemeente - in ieder geval in die buurten die het slechts scoren vanuit de IVM (in Mariaberg, Wittevrouwenveld, Limmel/Nazareth, Caberg/Malpertuis en Malberg) - werken aan het verbeteren van de veiligheidsbeleving. De gemeente heeft hierbij de regie waarbij de reeds ingezette Veilige Buurtenaanpak centraal staat.

Alternatieve vormen van buurtpreventie, waaronder initiatieven van woningcorporaties (zoals de signalerende rol die Bewonerskracht van Servatius vervult) worden verkend. De bestaande afspraken over buurtbemiddeling zijn verkend. Bezien wordt of deze afspraken ongewijzigd worden voortgezet.

Het verbeteren van de veiligheidsbeleving heeft een nadrukkelijke verbinding met "Doe-democratie" en "Burgerkracht".

5.3 Drugsoverlast

De afgelopen jaren is stevig ingezet op vermindering van drugsoverlast, onder meer via het drugsmeldpunt (Frontière) en de aanpak van overlastgevend panden en de straat-handel. Toch ervaren en melden inwoners nog steeds drugsoverlast. Drugsridders en straatdealers blijven de aandacht trekken. Continuering en volharding zijn nodig om de overlast op een aanvaardbaar niveau te krijgen.

In relatie tot deze aanpak worden de woningcorporaties geconfronteerd met drugshan-del- en teelt in en drugsoverlast rondom hun woningbezit. Dit leidt waar mogelijk tot wo-ningsluitingen en vraagstukken rondom uitplaatsing van de daar woonachtige bewoners. Rondom de repressieve aanpak van drugsoverlast bestaan afspraken tussen gemeente en corporaties. Deze worden in 2017 indien nodig geoptimaliseerd.

In preventieve zin wordt op buurniveau veel informatie gebracht en opgehaald in relatie tot drugsoverlast. Deze preventieve acties (bijvoorbeeld inzet van het Multimedialab, een mobiele voorlichtingsunit drugsoverlast) worden zoveel mogelijk door de gemeente, in gezamenlijkheid met de corporaties en andere partners, uitgevoerd.

In 2017 beoordelen de gemeente en de woningcorporaties de samenwerking ten aanzien van de aanpak van drugsoverlast en het effect van de ingezette maatregelen. Waar nodig optimaliseren we de huidige samenwerking gemeente – corporaties en worden er in dit kader aanvullende afspraken gemaakt. De gemeente maakt afspraken met de corporaties hoe hen te betrekken bij de preventieve acties in de buurten in relatie tot drugsoverlast.

5.4 Woninginbraak

Verschillende vermogensdelicten en High Impact Crimes (HIC's) komen verhoudingsgewijs nog veel voor in Maastricht. Het gaat daarbij om woningcriminaliteit (woninginbraak) en voertuigcriminaliteit (diefstal motorvoertuigen en fietsen) maar ook om overval, straatroof en zakkenrollerij. De gemeente werkt aan een intensivering van de aanpak hiervan, onder meer door per HIC-deliict samen met betrokken partners een integrale aanpak te formu-leren en deze vervolgens gezamenlijk in praktijk te brengen. De resultaten tot dusverre zijn zeer bemoedigend: de HIC-delicten waaraan vanuit deze aanpak wordt gewerkt, zijn verminderd.

In relatie tot de woningcorporaties is met name woninginbraak van belang. De landelijke norm voor inbraakwerendheid is vastgesteld op 1% (Woning Inbraak Risico: het aantal wo-ninginbraken gedeeld door het aantal woningen). Een score onder de 1% betekent dat de inbraakwerendheid van de woningvoorraad beter is dan het landelijk gemiddelde. Maas-tricht ligt gemiddeld op 1,44% WIR.

In 2016 is een integraal Plan van Aanpak Woninginbraak vastgesteld. De woningcorpo-raties hebben aan de totstandkoming van dit plan deelgenomen en werken mee aan de uitvoering hiervan.

Diefstal uit /inbraak in woningen alsmede diefstal uit/inbraak in box/garage/schuur verto-nen ten opzichte van 2015 (stand augustus 2016) een dalende lijn. Samen met de corpora-ties wil de gemeente deze dalende lijn graag voorzetten.

De gemeente wil dan ook in 2017 samen met de woningcorporaties bekijken of er moge-lijkheden zijn om de inbraakwerendheid van de sociale woningvoorraad verder te verho-gen. Dit wordt vanuit het Ministerie van Veiligheid en Justitie gestimuleerd. Zo is in 2016 een bijdrage beschikbaar gesteld van € 2 miljoen voor inbraakbeveiliging van woningen in gebieden waar relatief vaak wordt ingebroken. Het is nog onduidelijk of deze bijdrage ook

in 2017 beschikbaar is, maar als dat het geval is zullen corporaties en gemeente bezien of deze bijdrage benut kan worden om een verder impuls te geven aan de inbraakwerend-heid van de sociale woningvoorraad.

5.5 Ondermijning

Hardnekkige kernen van overlast en verloedering hebben (vaak) ook te maken met het bestaan van vormen van criminele activiteit en de verbondenheid daarvan met de bo-venwereld. Dit leidt soms tot zichtbaar gedrag ("onaantastbaren"), maar is soms relatief onzichtbaar. De verloedering is dan eerder moreel dan fysiek, maar ondergraaft wel de normale maatschappelijke verhoudingen in de buurt, met alle gevolgen voor de leefbaar-heid. In sommige buurten is sprake van –vaak al langdurige– verwevenheid met vormen van zware criminaliteit, waarbij de bovenwereld verbonden is met de onderwereld.

Naast de aanpak van zichtbare overlast en verloedering (schoon, heel en veilig) is het daarom zaak deze ondermijnende invloed op de leefbaarheid in onze buurten aan te pak-ken en te blijven zoeken naar een vernieuwende aanpak. Hierbij speelt het vraagstuk van "informatiedeling" een belangrijke rol: een effectieve aanpak vereist nieuwe vormen van kijken en samenwerken.

In 2017 wil de gemeente samen met de corporaties onderzoeken of en zo ja onder welke voorwaarden gemeente en corporaties informatie met betrekking tot ondermijnende cri-minaliteit kunnen delen. Het delen van deze kennis heeft als meerwaarde dat de gemeen-telijke partners hun aanpak van ondermijning kunnen optimaliseren.

H6 Betaalbaarheid

Het thema betaalbaarheid is één van de 5 prioritaire thema's die binnen de gemeente Maastricht aangewezen is in het kader van de prestatieafspraken. Dit thema is tevens door de rijksoverheid benoemd in de agenda voor de volkshuisvesting voor de komende jaren. Betaalbaarheid van huurwoningen raakt direct de primaire doelgroep, mensen met een bescheiden inkomen die aangewezen zijn op de sociale huursector. Immers raakt de hoogte van de woonlasten direct de portemonnee van de huurder.

Dit was voor de gemeente en de woningcorporaties aanleiding om een grondig vooronderzoek te verrichten hoe het gesteld staat met de betaalbaarheid in de gemeente Maastricht. Op basis van de biedingen die de woningcorporaties hebben uitgebracht, de reactie die de gemeente hierop heeft gegeven en de uitkomsten van het onderzoek wordt de basis gelegd voor het komen tot prestatieafspraken over dit thema.

Betaalbaarheid gaat niet alleen over de huurprijs van woningen, maar ook over beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen, passendheid, kwaliteit en energielasten. In het kader van dit thema is de focus gelegd op het uitvoeren van een onderzoek naar de ontwikkeling van de doelgroepen van beleid en de ontwikkeling van de woningvoorraad in Maastricht. Hiermee kan antwoord worden gegeven op de vraag of er volgens de woningcorporaties en de gemeente voldoende beschikbare betaalbare huurwoningen zijn en of hiermee de betaalbaarheid de komende jaren gaat verbeteren. Daarnaast wordt aangegeven via welke beleidsknoppen de gemeente en woningcorporaties hier verdere sturing aan kunnen geven.

6.1 De ontwikkeling in de afgelopen jaren

De betaalbaarheid van het wonen in de huursector is de afgelopen jaren steeds meer onder druk komen te staan. Dit is mede voortgekomen uit de invoering van de verhuurdersheffing. De stelling van het Kabinet was dat de corporaties de verhuurdersheffing mochten compenseren met extra huurverhoging. Financieel was deze extra huurverhoging voor de corporaties noodzakelijk. Daarnaast zijn in sommige gevallen de huurprijzen bij mutatie naar boven bijgesteld, waardoor woningen zijn doorgeschoven naar een duurdere huurklasse. Ten slotte zijn door het slopen van woningen in het verleden, voornamelijk goedkope woningen onttrokken aan de sociale woningvoorraad.

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat in Maastricht een aanzienlijk deel van de woningvoorraad wordt beheerd door particuliere verhuurders. Zij hebben hierdoor ook invloed op de betaalbaarheid in Maastricht. De prestatieafspraken worden echter tussen de woningwoningcorporaties en de gemeente gemaakt. Uiteindelijk zal dan ook aangegeven worden welke keuzemogelijkheden deze partijen hebben bij het sturen op het betaalbaar houden van de woningvoorraad binnen de wettelijke en financiële kaders.

Allereerst is onderzocht hoe de betaalbaarheid zich in de afgelopen jaren heeft ontwikkeld. Dit is inzichtelijk gemaakt voor de periode van 2012 tot en met 2015. De uitkomst bevestigde voor een groot gedeelte het beeld dat de betaalbaarheid van huurwoningen de afgelopen jaren is teruggelopen, waardoor de overmaat aan huurwoningen tot de hoogste aftoppingsgrens is teruggelopen. De kloof tussen de lage en hoge inkomens is daarbij toegenomen. Daarbij zijn de woonquotes van de lagere inkomens gestegen, omdat de inkomens zijn gedaald. De inkomens van de overige doelgroepen zijn

vrijwel gelijk gebleven. Sinds 2012 zijn de aantallen koopwoningen, huurwoningen boven de aftoppingsgrens en andere woonruimten toegenomen ten koste van de voorraad huurwoningen tot de aftoppingsgrens. Ten slotte is de dure scheefheid toegenomen (dit zijn de huurders waar een scheve verhouding tussen huur en inkomen is ontstaan).

6.2 Huidige en toekomstige ontwikkelingen

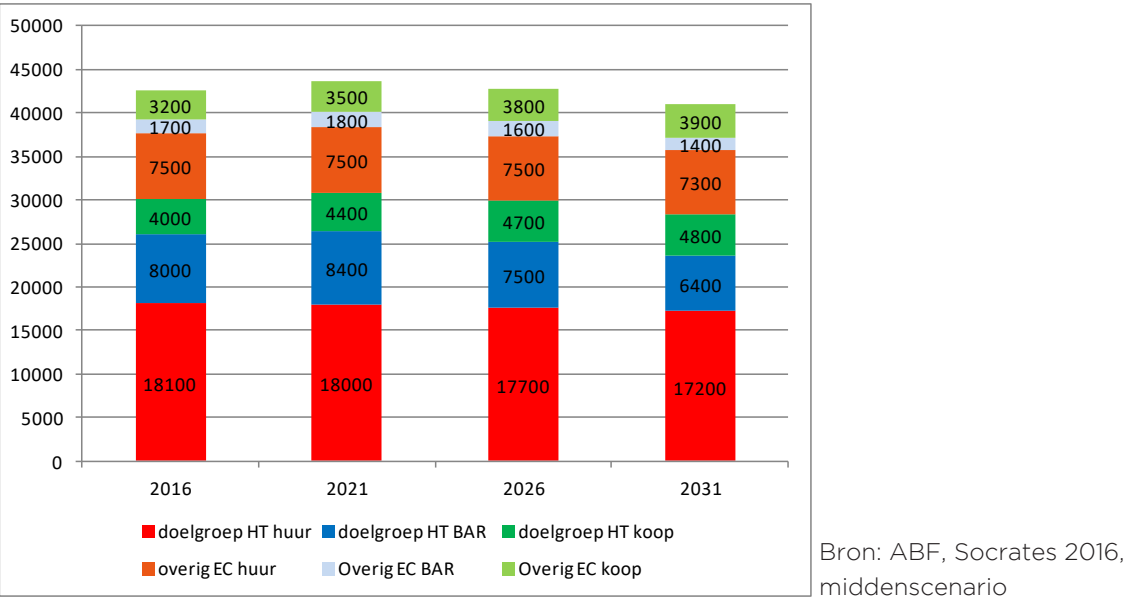
De woningcorporaties hebben al in een vroeg stadium geanticipeerd op deze ontwikkelingen, mede ingegeven door de wet passend toewijzen die per 1 januari 2016 is ingevoerd. Zij hebben daarom hun huur(-verhogings-)beleid hierop aangepast. Hierbij worden de streefhuren bij mutatie afgetopt op de diverse aftoppingsgrenzen. De slaagkans van de primaire doelgroep is hiermee geborgd. Om de slaagkans en de betaalbaarheid van de doelgroep jongeren (tot 23 jaar), die vanwege hun leeftijd aangewezen zijn op woningen met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens, te verbeteren wordt via beschikbaarstelling (door het invoeren van een urgentieregeling) hierin voorzien. Per 1 januari 2017 zal de huursombenadering van kracht worden. Hierbij wordt een maximum gesteld aan de totale huurverhoging die woningcorporaties jaarlijks kunnen doorvoeren. Hiermee geeft de rijksoverheid verdere sturing aan het betaalbaar houden van de sociale woningvoorraad.

De prestatieafspraken in het kader van betaalbaarheid worden gemaakt voor meerdere jaren. Daarom is het van belang om te weten hoe de betaalbaarheid zich de komende jaren naar verwachting verder zal gaan ontwikkelen. Deze verkenning heeft plaatsgevonden door middel van het doorrekenen van vier scenario's. Dit geeft de bandbreedte aan waarbinnen keuzes en afspraken gemaakt kunnen worden. Daarbij is eerst een prognose gegeven hoe de huishoudens zich zullen gaan ontwikkelen, zowel demografisch als qua inkomen.

Vervolgens is aangegeven hoe de woningvoorraad zich gaat ontwikkelen. Daarbij kan antwoord worden gegeven op de vraag of er voldoende betaalbare huurwoningen zijn in Maastricht (nu en in de toekomst) en of de slaagkans van de primaire doelgroep zich negatief of positief zal ontwikkelen. Op termijn zal Maastricht te maken krijgen met een bevolkingskrimp. Het aantal huishoudens zal nog licht stijgen tot 2021, daar zal een geleidelijke daling gaan inzetten. De stijging van het aantal huishoudens komt voort uit de huishoudensverdunding, het aantal alleenstaanden gaat toenemen.

Verwacht wordt dat het aandeel hogere inkomens gaat toenemen, terwijl het aandeel lagere inkomens gaat afnemen. De afname van de doelgroep komt vooral door een andere samenstelling van de doelgroep, het aantal jongeren gaat afnemen. De komende jaren zal de doelgroep huurtoeslag constant blijven, om vervolgens af te nemen. Deze ontwikkelingen zijn terug te zien in onderstaande figuur.

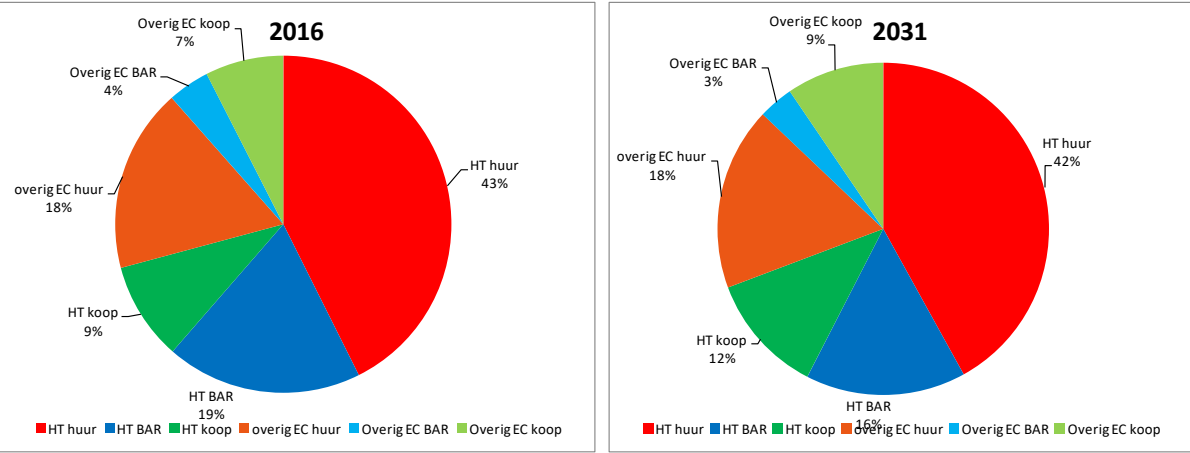
De ontwikkeling van de doelgroep 2016-2031
(doelgroep huurtoeslag en overige EC met inkomen tot 35.000,-)



De totale doelgroep groeit tot 2021. Daarna zet een daling in. Binnen dit totaal is er een onderscheid te maken tussen de huishoudens onder de huurtoeslaggrens (doelgroep HT) en huishoudens met een inkomen boven de huurtoeslaggrens en onder de inkomensgrens van de doelgroep van corporaties (doelgroep overig EC tot ca. €35.000,-). De grootste verandering is te zien bij de doelgroep in de huur (-900) en in de zgn. BAR (Bewoonde Andere Ruimten, zoals onzelfstandige kamers, woonboten e.d.) met een daling van 1.600 t.o.v. 2016.

De doelgroep woont verspreid in zowel huur als koop. Dat betekent dat niet alleen de corporaties verantwoordelijk zijn voor de huisvesting van de doelgroep. Een groot deel van de doelgroep woont buiten de (sociale) huursector. De volgende figuren illustreren dat.

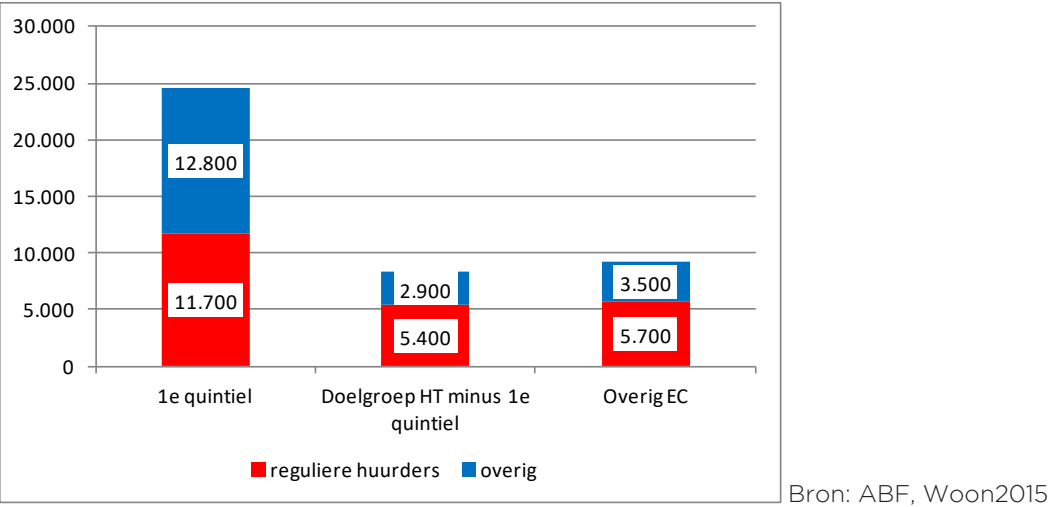
Verdeling van doelgroep over diverse woningmarktsegmenten
(doelgroep huurtoeslag en overige EC met inkomen tot 35.000,-)



Bron: ABF, Socrates 2016, middenscenario

Bijna tweederde van de doelgroep woont in een zelfstandige huurwoning (HT 43%, overig EC 18%). Eén op de zes huishoudens uit de doelgroep woont in een koopwoning. Bijna een kwart woont op kamers of een niet-reguliere woonvorm. De verhoudingen veranderen maar weinig in de loop van de tijd. Meest opvallend is de groei van het aandeel van de doelgroep dat in een koopwoning woont (16% in 2016 naar 21% in 2031).

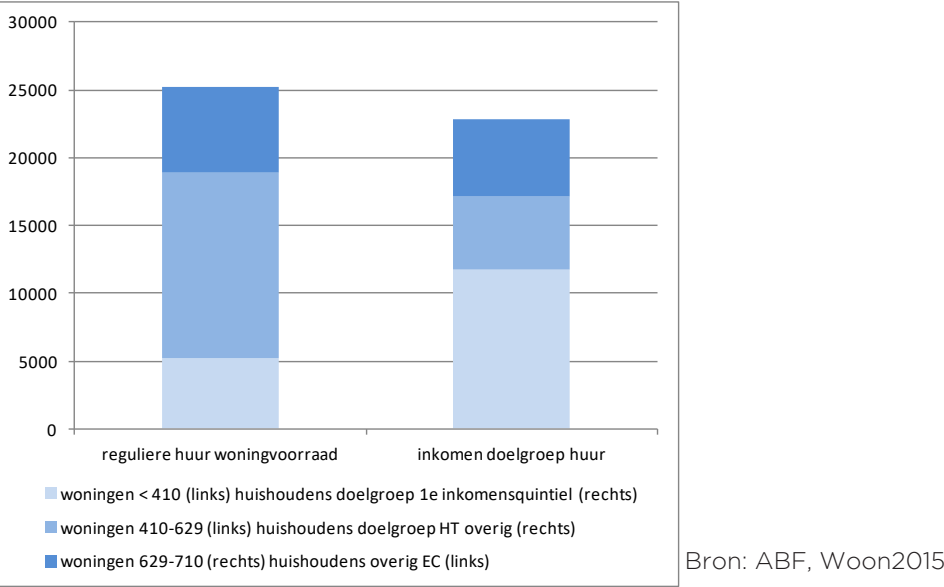
Doelgroep naar inkomensgroep (2015)



Bovenstaande figuur laat zien dat meer dan de helft van de doelgroep een laag inkomen heeft (1e quintiel is laagste 20%, hun inkomen was in 2015 gemiddeld € 13.200,-). Daarnaast blijkt dat meer dan de helft van deze lage inkomens niet in de reguliere huursector woont. Het overgrote deel hiervan zijn studenten die in Maastricht op kamers wonen (ca. 10.000 in 2015).

Inzoomend op de verhouding tussen doelgroep die in de reguliere huurwoningvoorraad woont (dus excl.koop en BAR) zien we het volgende beeld.

Opbouw woningvoorraad 2015 (excl. koop en BAR) en doelgroep (excl. koop en BAR) vergeleken



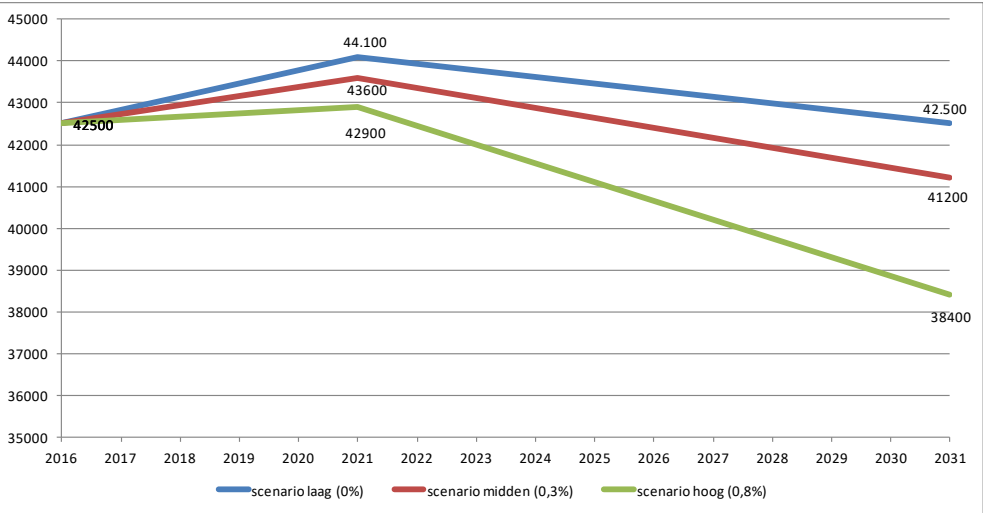
Duidelijk wordt dat de voorraad reguliere huurwoningen groter is dan de totale doelgroep (doelgroep HT en overig EC). Duidelijk is ook dat de voorraad huurwoningen onder de 2e aftoppingsgrens op zich voldoende groot is voor het huisvesten van de doelgroep met recht op huurtoeslag die nu in een reguliere huurwoning woont. Door goedkope scheefheid zijn niet al deze woningen ook beschikbaar voor deze doelgroep.

Daarnaast blijkt dat er voor de laagste inkomens slechts een beperkte hoeveelheid goedkope huurwoningen in de voorraad aanwezig is. Dat betekent dat zij in meer dan de helft van de gevallen gehuisvest zijn in een woning boven de kwaliteitskortingsgrens. De huurtoeslag ondervangt dit probleem grotendeels, omdat de extra huur voor een groot deel (maar niet volledig) wordt gesubsidieerd. Ook (maar dat is geen gouden regel) zijn duurdere woningen vaak beter geïsoleerd (zeker als ze nieuw zijn) en worden de hogere huurlasten gecompenseerd door lagere energielasten. Tot slot: het huisvesten van de laagste inkomens in woningen tot de 2^e aftoppingsgrens past binnen de spelregels van het passend toewijzen. En de netto huurlasten die na aftrek van huurtoeslag resteren, passen binnen wat volgens de budgetbenadering van het NIBUD acceptabel is. Niettemin ligt hierin een motivatie voor Servatius om te kijken of door splitsing van grotere, duurdere eengezinswoningen goedkope, kleinere wooneenheden voor kleinere huishoudens kunnen worden gerealiseerd.

De sterke stijging van de dure scheefheid, die we de afgelopen jaren hebben gezien, is inmiddels verleden tijd. Dat komt door de passendheideisen die te duur toewijzen bij de woningtoewijzing niet of nauwelijks meer mogelijk maken. De dure scheefheid zal op de lange termijn langzaam afnemen, doordat de doelgroep naar verwachting kleiner wordt en daardoor de slaagkans van de primaire doelgroep op termijn zal kunnen toenemen. Daarnaast zal een aanzienlijk aantal huishoudens de overstap maken naar een betaalbare koopwoning. Daar waar dit betrekking heeft op huishoudens met een hoger inkomen, zal dit bijdragen aan vermindering van de goedkope scheefheid. Maar goedkope scheefheid zal er altijd zijn. Veel huishoudens zullen na de woningtoewijzing een inkomensstijging doormaken en lang niet altijd zullen zij in de loop van de tijd verhuizen naar een duurdere huurwoning of koopwoning. De corporaties kunnen hier maar beperkt invloed op uitoefenen. Op termijn zal de behoefte aan betaalbare woningen onder de aftoppingsgrenzen dus afnemen. Er wordt voorspeld dat dit na 2021 gaat doorzetten.

De voorspellingen zijn gebaseerd op veronderstellingen over de inkomensontwikkeling. De volgende figuur laat zien dat de effecten hiervan op de ontwikkeling van de omvang van de totale doelgroep (huurtoeslag en overig EC-doelgroep) bijzonder groot zijn, met name na 2021. De genoemde percentages zijn de gemiddelde inkomensontwikkeling gecorrigeerd voor inflatie. De grootste verandering zit bij de doelgroep huurtoeslag. De daling van de doelgroep overig EC is veel kleiner.

Ontwikkeling van de totale doelgroep in drie inkomensscenario's



Bron: ABF, Primos 2016

Deze figuur illustreert een duidelijk dilemma. Tot 2021 wordt de doelgroep groter, na 2021 zet een sterke daling in. Daarnaast leiden de scenario's ook op korte termijn tot sterk verschillende uitkomsten. De marge tussen de hoogste en de laagste schatting is in 2021 1.200 woningen (dat is 6% van de huidige betaalbare woningvoorraad van de corporaties). In 2031 bedraagt deze marge 4.100 woningen (21%).

Corporaties baseren hun portefeuillestrategie op een termijn van 10 jaar. Omdat de doelgroep op korte termijn in alle scenario's groeit, maar op lange termijn in alle scenario's krimpt, is het niet verstandig om de voorraad structureel (sterk) uit te breiden via nieuwbouw of herbestemming van niet-woongebouwen. Bovendien is er binnen de onlangs vastgestelde woonprogrammering geen ruimte voor (saldo 0).

Beter is het voor de korte termijn in te zetten op behoud van de huidige omvang van de betaalbare voorraad, aangevuld met tijdelijke oplossingen om het tekort dat in de komende jaren lijkt te ontstaan, zoveel mogelijk op te vangen. Dit laat onverlet dat vervanging van oude, slechte woningen door (betaalbare) nieuwbouw die past bij de huidige en toekomstige woningvraag, door kan gaan. Wel is er aandacht nodig voor het feit dat sloop bijna altijd vooruit loopt op de vervangende nieuwbouw zodat door sloop de voorraad op korte termijn kleiner wordt.

De volgende tabel laat de ontwikkeling van de betaalbare voorraad van de corporaties zien afgezet tegen de ontwikkeling van de doelgroep.

Ontwikkeling doelgroep en voorraad sociale huur 2016-2026
(ontwikkeling doelgroep o.b.v. middenscenario)

	2016	2017	2021	2026
Doelgroep HT	17.200	17.200	17.100	16.815
Woningen < 2° aftoppingsgrens (2016: € 629)	17.825	17.162	16.115	16.097
Verhouding	104%	100%	94%	96%
Doelgroep overig EC	2.400	2.400	2.400	2.400
Woningen tussen 2° aftoppingsgrens en liberalisatiegrens (2016: € 629, resp. € 710)	2.303	2.586	2.804	3.282
Verhouding	96%	108%	117%	137%
Doelgroep totaal	19.600	19.600	19.500	19.215
Voorraad onder liberalisatiegrens totaal (2016: € 710)	20.128	19.748	18.919	19.379
Verhouding	103%	101%	97%	101%

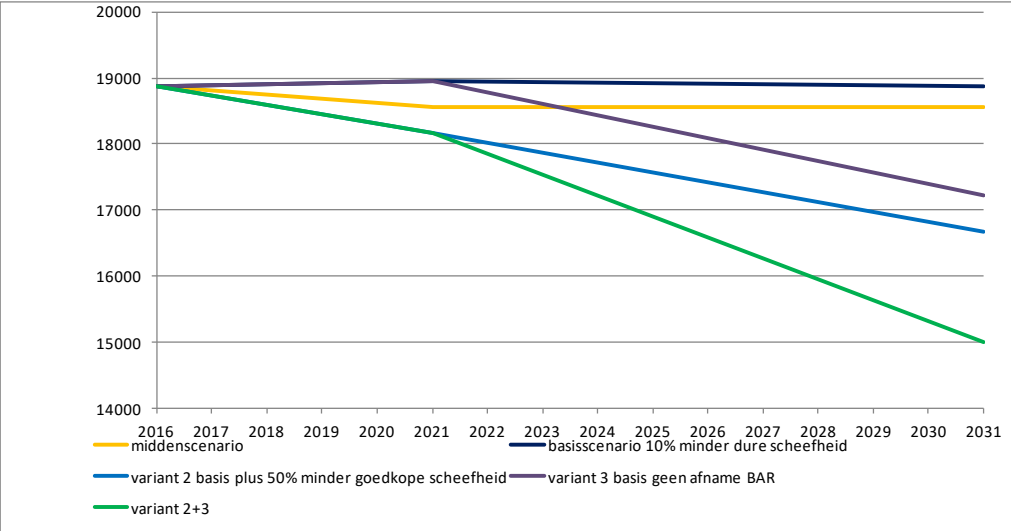
Bron: Abf, bewerking gemeente/corporaties (voorraadgegevens corporaties zijn gebaseerd op het vastgestelde strategisch voorraadbeleid met het voorbehoud van vaststelling Meerjarenbegroting 2017-2021)

Hieruit blijkt dat er een tijdelijke dip in de verhouding voorraad-doelgroep ontstaat. In 2021 zakt de verhouding onder de 100%. Voor de woningen onder de 2° aftoppingsgrens is de dip nog wat sterker. Met de hiervoor beschreven verdere daling van de doelgroep na 2026 ligt het voor de hand dit tekort met tijdelijke maatregelen op te lossen. Het tekort aan betaalbare woningen onder de 2e aftoppinggrens bedraagt in 2021 ca. 1.000 woningen.

Opgemerkt wordt dat naarmate verder in de tijd wordt gekeken de onzekerheden toenemen. Dit geldt zowel voor de ontwikkeling van de doelgroep (waarvan de mogelijke ontwikkeling hiervoor is beschreven) als de ontwikkeling van de woningvoorraad.

Ter illustratie van de onzekerheden waarmee -zeker op de lange termijn- rekening moet worden gehouden onderstaande de weergave van de scenario's die Abf heeft ontwikkeld. De uitkomsten verschillen na 2021 -de scope van de prestatieafspraken 2017- sterk per scenario.

Simulatie voorraad volgens scenario's ABF afgezet tegen voorraadontwikkeling



Bron: ABF, Socrates 2016

De drie belangrijkste beleidsrichtingen waarmee gestuurd kan worden op betaalbaarheid zijn het huurbeleid, vastgoedbeleid en beschikbaarstelling. De woningcorporaties hebben in 2016 het huurverhogingsbeleid gematigd, waardoor het gemiddelde huurverhogingspercentage ruim onder het percentage dat het ministerie als maximum heeft vastgesteld is doorgevoerd. Ook is er de afgelopen jaren gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het doorvoeren van inkomensafhankelijke huurverhogingen voor het sturen op goedkope scheefheid. Daarnaast zullen de woningcorporaties in de vorm van een wensportefeuille sturen op het behoud van sociale huurwoningen in het huursegment onder de aftoppingsgrenzen. Via beschikbaarstelling is de wet passend toewijzen geïmplementeerd in de gezamenlijke woonruimteverdeling. Op die manier wordt de slaagkans voor de primaire doelgroep geborgd door het uitsluiten van niet- huurtoeslaggerechtigden voor de betaalbare voorraad.

Wat betreft de laatste beleidsrichting, de vastgoedsturing, kan overwogen worden om sloopprojecten in het betaalbare segment uit te stellen tot het moment dat de behoefte aan woningen uit het laagste huursegment zal afnemen. Dit is tevens een aanbeveling die voortkomt uit het onderzoek.

De gemeente en de corporaties vinden echter om verschillende redenen uitstel van sloop niet altijd verstandig. Bijvoorbeeld omdat de woningen in een dusdanig slechte toestand zijn dat het maatschappelijk onverantwoord is deze nog langer te verhuren. Een deel van deze woningen wordt, in afwachting van sloop, ook al meerdere jaren tijdelijk verhuurd. Daarnaast zullen de woningcorporaties in het geval van nieuwbouw inzetten op toevoegingen in het betaalbare segment en door middel van woningsplitsing dure, grote woningen transformeren naar betaalbare woningen.

Ten slotte is er nog een taak weggelegd voor partijen door het goed informeren van huurders over de mogelijkheid tot het aanspreken van wettelijke en lokale regelingen als compensatie voor de woonlasten. Hierbij kan gedacht worden aan de inzet van communicatiemiddelen en tools om huurders hiervan bewust te maken.

6.3 Prestatieafspraken Betaalbaarheid

Vastgoedsturing

1. Corporaties en gemeente hebben op grond van het ABF rapport de gewenste voorraad sociale huurwoningen bepaald. Er wordt conform de Woningwet vooruitgekeken tot het jaar 2021. Er wordt vanuit gegaan dat een gelijkblijvend deel van de doelgroep in de particuliere huursector, koopsector of bewoonde andere ruimten (met name onzelfstandige woonruimte) woont, nu en in de eerstkomende jaren.
2. Voor het jaar 2017 garanderen de corporaties de omvang van de voorraad onder de liberalisatiegrens en daarbinnen van de betaalbare voorraad onder de 2^e aftoppingsgrens niet te laten zakken onder de 100%.
3. Voor de jaren 2017-2021 spreken de corporaties en gemeente af zich gezamenlijk in te zetten om het berekende (tijdelijke) tekort van ca. 1.000 betaalbare woningen onder de 2^e aftoppingsgrens zoveel als mogelijk op te vangen met een aantal maatregelen. Er wordt niet ingezet op het structureel vergroten van de betaalbare woningvoorraad. Wel op verschuivingen binnen de betaalbare sector en tijdelijke huisvesting om het tijdelijke tekort op te vangen. In dit kader worden de volgende aanvullende afspraken gemaakt:
 - Bij de intentie tot het realiseren van nieuwbouwprojecten, zullen door de woningcorporaties in eerste instantie de mogelijkheden worden onderzocht voor het toevoegen van woningen in het betaalbare huursegment.
 - De gemeente Maastricht en de woningcorporaties onderzoeken in 2017 gezamenlijk nut en noodzaak van en mogelijkheden voor tijdelijke betaalbare huisvesting, bij voorkeur binnen bestaand (monumentaal) vastgoed. De gemeente zet daarbij een open vraag uit naar pilots. De gemeente voert op basis van geselecteerde pilots overleg met de provincie over de experimenteerruimte hiervoor binnen de provinciale regelgeving.
 - Servatius geeft in 2017 vervolg aan de twee in 2016 gestarte pilots woningsplitsing. Deze zijn gericht op het realiseren van enkele kleine goedkope wooneenheden (met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens van 410 euro) voor één- en tweepersoonshuishoudens (geen studenten). Op basis van de uitkomsten hiervan bepalen Servatius en gemeente gezamenlijk of en hoe het realiseren van permanente kleine wooneenheden via splitsen van bestaande woningen binnen de regionale en lokale woonprogrammering een vervolg moet en kan krijgen.
4. Corporaties hebben hun portefeuilleplan gebaseerd op de toekomstige ontwikkelingen ten aanzien van de volkshuisvestelijke opgave in de regio Maastricht. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt in het kader van de woonprogrammering en de herijking herstructurering. De hiermee gemoeide (des-)investerings komen terug in aantallen sloop, nieuwbouw en verkoop in het thema Woonmilieu. Voor 2017 zijn dit concrete aantallen, voor de opvolgende jaren gaat het om een prognose.
5. Corporaties verkopen in 2017 huurwoningen passend binnen de garantieafpraak over de omvang van betaalbare woningen. Corporaties en gemeente overleggen vooraf over de complexgewijze verkoop van huurwoningen (DAEB en niet-DAEB), ongeacht of hiervoor in het kader van de Woningwet een formele zienswijze vereist is.

Over de verkoop van individuele woningen informeren de corporaties, voorafgaande aan de feitelijke verkoop, conform de huidige praktijk, de gemeente aan de hand van een verkoopportefeuille. Op basis hiervan voeren gemeente en corporaties overleg. Dat geldt ook voor wijzigingen in de verkoopportefeuille waarover eerder overleg is gevoerd. Corporaties bepalen binnen de gemaakte afspraken wanneer welke woningen ter verkoop worden aangeboden.

Huurbeleid

1. De corporaties zullen in 2017 sturen op het betaalbaar houden van sociale huurwoningen via het te voeren streefhurenbeleid. Dit betekent concreet dat de streefhuren van de vrijkomende woningen, afhankelijk van de doelgroep en/of woningkwaliteit, worden afgetoet op maximaal de kwaliteitskortingsgrens of eerste of tweede aftoppingsgrens, waardoor in 2017 per saldo minimaal ca. 80% van de woningen een huurprijs heeft van maximaal de tweede aftoppingsgrens.
2. De woningcorporaties sturen op realisatie van de DAEB-toewijzingsnorm en de passendheidsnorm en zullen de vrije ruimte (10% binnen de Europaregeling en 5% binnen passend toewijzen) zoveel mogelijk benutten om toe te wijzen aan huishoudens met een jaarinkomen tot maximaal 43.000,- (waaronder ouderenhuishoudens en huishoudens met een zorgbehoefte).
3. Binnen de wettelijke kaders van de huursombenadering (inflatie +1%) zullen de corporaties de mogelijkheden maximaal benutten om woningen betaalbaar te houden voor de doelgroep van beleid. De jaarlijkse huurverhoging zal na overleg met de huurdersbelangenverenigingen jaarlijks worden vastgesteld.
4. De woningcorporaties zullen zich binnen de wettelijke kaders inspannen om (goedkoop en duur) scheefwonen tegen te gaan. Door de wettelijke passendheidseisen zal goedkope en dure scheefheid nauwelijks ontstaan bij de woningtoewijzing, maar tijdens de bewoning. Corporaties zullen hier -naast het onder 3 genoemde huurbeleid- als volgt op sturen:
 - Goedkope scheefwoners (met een inkomen boven de wettelijke toewijzingsgrenzen): binnen de kaders van de huursombenadering toepassen van een boveninflatoire huurverhoging. De extra huuropbrengsten zullen ingezet worden voor het borgen van betaalbaarheid voor specifieke doelgroepen.
 - Dure scheefwoners (met een inkomen onder de huurtoeslaggrens en een huur tussen de aftoppingsgrens en liberalisatiegrens): Uit het onderzoek blijkt dat 10% van de huidige scheefwoners die te duur wonen, de behoefte heeft om te verhuizen naar een andere woning die qua huur beter bij hun inkomen past. Via de woonruimteverdeling zouden deze huishoudens, mits aangetoond wordt dat deze momenteel te duur huren, een voorrangspositie kunnen krijgen bij het reageren op het woningaanbod onder de 2^e aftoppingsgrens.
 - Deze overweging zal bij beschikbaarstelling meegenomen worden bij het opstellen van de woningbegroting 2017. Deze wordt mede gestoeld op de toezegde prognose van de omvang van de bijzondere doelgroepen in relatie tot de maatschappelijk verantwoorde omvang van het vrije aanbod.

5. Huisvesting van lage middeninkomens (€ 29.000-35.000,-) behoort ook tot de primaire taak van de corporaties. Deze doelgroep wordt niet uitgesloten van huurwoningen onder de 2e aftoppingsgrens, maar huurtoeslaggerechtigden hebben voorrang bij het reageren op een aangeboden woning. Daarnaast kan deze doelgroep exclusief reageren op huurwoningen met een huur tussen de 2e aftoppingsgrens HT en de liberalisatiegrens. Dit is vastgelegd in de toewijzingsregels van de woonruimteverdeling (zie onderdeel prestatieafspraken Beschikbaarstelling).
6. Hogere middeninkomens (€ 35.000-43.000,-) zijn aangewezen op niet-DAEB woningen met een geliberaliseerde huurprijs (m.u.v. de vrije toewijzingsruimte binnen de wettelijke kaders). De vrije toewijzingsruimte binnen DAEB wordt primair ingezet bij: a) WMO-kandidaten, 2) urgenten in bepaalde gevallen en 3) herstructureringskandidaten. Corporaties houden voor deze doelgroep ook een beperkt deel van de totale woningvoorraad beschikbaar. Een uitbreiding van de niet-DAEB voorraad door nieuwbouw is vooralsnog niet aan de orde. In het kader van het scheiden van DAEB en niet-DAEB kan sprake zijn van overhevelen van een aantal DAEB woningen naar het niet-DAEB segment (zie ook onderdeel Vastgoedsturing).

Gemeentelijke woonlasten

1. Gemeente continueert ook in 2017 inflatievolgende aanpassing van gemeentelijke woonlasten (afvalstoffenheffing, rioolheffing). Inzet is dat ook voor de jaren daarna te doen. Kwijtschelding voor de laagste inkomens wordt gecontinueerd. Gemeente intensificeert voorlichting over kwijtscheldingsmogelijkheden als onderdeel van algemene communicatie over gemeentelijke voorzieningen in relatie tot betaalbaarheid.

Communicatie en informatie

1. De woningcorporaties zullen in samenwerking met de gemeente Maastricht in 2017 een keuze maken voor het inzetten van een tool waarmee huurders en woningzoekenden geïnformeerd worden over de betaalbaarheid van de woonlasten in relatie tot het huishoudinkomen. Deze tool zal vervolgens in tweede kwartaal van 2017 geïmplementeerd worden.
2. De huurdersorganisaties zullen in 2017 samen met de woningcorporaties en de gemeente communicatiemiddelen ontwikkelen gericht op het terugdringen van het niet-gebruik van huurtoeslag onder huurders.
3. Gemeente informeert op basis van een in 2016 gehouden inventarisatie in het eerste kwartaal van 2017 corporaties en huurdersorganisaties over de gemeentelijke voorzieningen in relatie tot betaalbaarheid. In 2017 zal daarbij de aanvraagprocedure voor bijzondere bijstand worden vereenvoudigd.
4. De gemeente zal in 2017 de afspraken rond schuldhelpverlening actualiseren en communiceren. De instrumenten die daarbij aan huurders geboden kunnen worden zullen worden geïnventariseerd. Daarbij zal de mogelijkheid tot rechtstreekse huurbetaling uit de WWB uitkering onderzocht worden.

Monitoring

1. Gemeente en corporaties volgen de ontwikkeling van de woonlasten in 2017. Daartoe maken zij (o.a.) gebruik van de in oktober 2016 beschikbaar komen Landelijke Monitor Betaalbaarheid. Deze laat de gemiddelde ontwikkeling zien op landelijk en regionaal, maar ook op lokaal niveau. Daarnaast worden de ontwikkelingen lokaal gevolgd door:
 - het aantal huishoudens dat aanspraak maakt op gemeentelijke voorzieningen in relatie tot betaalbaarheidsproblemen, zoals bijzondere bijstand (onderdeel van het vangnet voor huishoudens met betaalbaarheidsproblemen).
 - het evalueren van het gebruik van de zgn. Preventieladder bij het voorkomen van huisuitzettingen. In dit kader wordt ook beoordeeld door welke oorzaken financiële problemen zijn ontstaan.
 Worden de financiële problemen veroorzaakt door objectief te hoge woonlasten, dan bekijken we gezamenlijk hoe hiermee om te gaan in relatie tot de omvang en prijsopbouw van de betaalbare voorraad sociale huurwoningen.
2. Onder de veronderstelling dat de groep huishoudens die een beroep doet op een betaalbare huurwoning en ook actief woningzoekende is (actief via reacties op advertenties) is het aannemelijk dat de slaagkans van de doelgroep, o.a. door de effecten van passend toewijzen, de komende jaren groter wordt. Via monitoring zal worden gevolgd of deze verbetering van de slaagkans zich in 2017 zal gaan voordoen.

H7 Prestatieafspraken Duurzaamheid

Duurzaamheid is niet alleen een doel, maar ook een middel om bijvoorbeeld de verhuurbaarheid of betaalbaarheid te verbeteren. De stijgende energielasten drukken immers steeds zwaarder op de totale woonlasten. Door, met name, isolerende maatregelen en gelijkblijvend woongedrag kan de hoeveelheid energie die nodig is om een woning op te warmen flink gereduceerd worden.

De Maastrichtse corporaties gaan op verschillende manieren om met duurzaamheidsinvesteringen in relatie tot huurverhoging. Echter, alledrie rekenen een deel van de investeringen door in de huurverhoging. Echter door nieuwe regelgeving (onder andere passend toewijzen) kunnen corporaties niet altijd de energiebesparende maatregelen meerjarig in de huur doorberekenen. Dit heeft een nadelig effect op de mogelijkheden om überhaupt nog te investeren in duurzaamheid.

De bijlage “Inventarisatie met betrekking tot energiebesparing in de sociale woningvoorraad” bij het rapport Betaalbaarheid en Duurzaamheid is de onderlegger geweest voor de voorliggende prestatieafspraken over duurzaamheid. De belangrijkste conclusies uit deze inventarisatie waren:

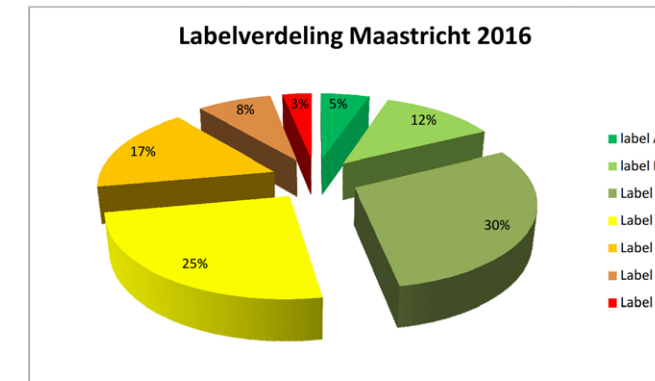
- dat het corporatiebezit een gemiddeld D-label (EI 1,61-2,00) heeft en volgens de huidige planning in 2028 gemiddeld een B-label.
- dat er in de periode tot 2020 aanzienlijk meer woningen aan de voorraad onttrokken worden dan dat er nieuw worden gerealiseerd;
- dat de corporaties zich meer richten op de bestaande voorraad (groot onderhoud/renovatie);
- dat de duurzaamheidsdoelstellingen kwalitatief gelijklopend zijn, namelijk gemiddeld label B;
- dat de grootste besparingspotentie zit in de grondgebonden rijwoningen.

7.1 Renovatie en nieuwbouw

De corporaties hebben aangegeven dat zij de doelstelling om de woningvoorraad op gemiddeld Energielabel B (Energie Index (EI)1,4) te brengen in 2020 niet te kunnen realiseren vanwege de specifieke kenmerken van de woningvoorraad (gemiddeld label D (EI=1,74) in 2016) en de beschikbare financiële ruimte. Binnen de beschikbare mogelijkheden wordt maximaal ingezet op het zo snel mogelijk realiseren van de doelstellingen. Dit wordt opgepakt door sloop, renovatie en nieuwbouw (zie ook tabel “Doelstelling t/m 2021”). In 2020 is het woningbezit grotendeels voorzien van HR-ketels. Daarnaast zullen de corporaties in 2016/2017 in heroverweging nemen of deelname aan het project vanaf 2017 Zonnig Limburg mogelijk is (www.zonnig-limburg.nl).

Daarnaast zetten corporaties en gemeente in op een bredere ambitie op het gebied van duurzaamheid en wonen, aanhakend aan de wens van de gemeente Maastricht om in 2030 klimaatneutraal te zijn. Dat wil zeggen dat de corporaties naar vermogen mee werken aan een zo klimaatneutraal mogelijk Maastricht en zij gegevens aanleveren voor de nog te bouwen gemeentelijke CO2-monitor. Gezien de gemeentelijke ambitie zal ook de particuliere sector hierbij betrokken moeten worden.

Labelverdeling Corporatiebezit Maastricht 2016



Het gemiddelde energie label van het corporatiebezit in Maastricht is label D (EI-index 1,61-).

Servatius investeert jaarlijks € 10.000.000 per jaar voor duurzaamheid én renovatie. Gemiddeld ligt hierbij het aandeel verduurzaming tussen de 20 en 30% van de totale investering. Voor verduurzaming tijdens renovaties zijn t/m 2020 bedragen begroot die pas de 2^e helft van dit jaar worden vastgesteld. Ten behoeve renovatie van 600 woningen heeft Woonpunt in de MJB een bedrag van ca. € 33 miljoen opgenomen; dat betekent een jaarlijks bedrag van gemiddeld ruim € 6,5 miljoen. De in deze uitvoering opgenomen duurzaamheidsmaatregelen leiden tot ongeveer 1100 labelsprongen, waarmee naar schatting 15% van de investeringskosten zijn gemoeid. De daadwerkelijke uitvoering en verdeling over de jaarbegrotingen is afhankelijk van goedkeuring MJB. Maasvallei investeert tot 2019 € 300.000 per jaar in het realiseren van energetische projecten. Dit is excl. STEP subsidie en excl. Nul-Op-de-Meter renovaties. Daarnaast neemt Maasvallei deel in het project zonnig Limburg. Dit is een samenwerkingsverband tussen Limburgse woningcorporaties die inkoopvoordeel behalen op zonnepanelen.

De gemeente werkt, binnen de geldende (wettelijke) kaders, voortvarend mee met de corporaties om de noodzakelijke vergunningen te verlenen in het geval van asbestsanering en/of maatregelen ten behoeve van brandveiligheid. Ook onderzoekt de gemeente de mogelijkheid om gronden tegen sociale condities over te dragen voor het realiseren van pilotprojecten op het gebied van duurzaamheid. Verder werkt de gemeente Maastricht mee aan de proef Nul-Op-de-Meter (NOM) van het netwerk Stroomversnelling Koopwoningen. In deze proeffase draagt de gemeente per woning € 15.000,- bij in de ontwikkelkosten van nieuwe oplossingen. Maasvallei onderzoekt de mogelijkheden voor een project met NOM woningen. De opgedane kennis wordt gedeeld met de andere corporaties.

Voor 2017 stelt de gemeente voor de reguliere vergunningaanvragen geen extra energetische eisen boven het wettelijk minimum. Bij een brede integrale afweging bij een vergunningaanvraag kunnen aanvullende energetische eisen wel worden meegenomen in de afweging. Voor de periode na 2017 zal, afhankelijk van de ontwikkelingen in wetgeving, op nieuw hierover een standpunt worden ingenomen.

Vanaf 2018 wordt het aantal renovaties beduidend minder en het aantal nieuwbouwwoningen meer. Naast andere nieuwe woonproducten hebben prefabwoningen en gasloze woningen de aandacht van de corporaties. Bij nieuwbouw houden zowel Maasvallei als Woonpunt de mogelijkheid open om te experimenteren met hogere energetische kwaliteit dan wettelijk voorgeschreven. Het standpunt van Servatius hierover volgt uit het innova-

tie-onderzoek dat de woningcorporatie uitvoert. In 2017 wordt door Servatius een bedrag begroot voor innovaties zoals:

- Herijking duurzaamheids- en innovatiebeleid
- Sneller en slimmer naar gemiddeld energielabel B
- Woningtransformatie
- Zoektocht naar nieuwe woonproducten

Het invullen van de GPR blijft gehandhaafd door alle corporaties bij nieuwbouw. GPR Gebouw software beoordeelt elk ontwerp op vijf thema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Hierbij wordt rekening gehouden met de meest recente wet- en regelgeving. Dat maakt het vergelijken van scenario's mogelijk en eenvoudig en helpt bij de zoektocht naar optimale verduurzaming in de breedste zijn van het woord.

7.2 Communicatie en bewustwording

Permanente communicatie over energiebesparing (en ander energiegedrag) is een belangrijk onderdeel van duurzaamheid. Corporaties en gemeente dragen zorg voor permanente algemene communicatie via websites, huurdersinformatie en zo mogelijk groeps- en individuele bijeenkomsten.

De corporaties hebben in ieder geval de onderstaande acties voor 2017 beoogd:

- Onderzoeken van de mogelijkheden van een project om Maastrichtse huurders een pakket met kleine energiebesparende maatregelen aan te bieden, in combinatie met de inzet van energiecoaches
- Aansluitend aan renovaties worden huurders geïnstrueerd over het duurzame gebruik van hun woning
- Meewerken aan de uitrol van 'slimme meters'. De 'slimme meter' geeft de huurder en de corporatie inzicht (bewustwording) van het energieverbruik.
- Bekijken wat de rol van de huurdersorganisatie kan zijn op het gebied van duurzaamheid
- Op verzoek van de Huurders Belangen Verenigingen (HBV's) zullen de corporaties nagaan op welke wijze de verduurzaming van de woning doorberekend wordt in de huur;
- In overleg met de Huurders Belangen Verenigingen nagaan welke rol de corporaties zien weggelegd voor de vrijwilligers van de Huurders Belangen Verenigingen op het gebied van duurzaamheid.

De gemeente neemt (onder andere samen met Buurkracht) ook initiatieven om bewoners beter te informeren over energiebesparing en maakt afspraken die het aanbrengen van energiebesparende maatregelen door bewoners stimuleert. Specifieke projecten waaraan de gemeente (mee)werkt en die bijdragen aan de bewustwording van huurders zijn:

- www.bespaarenergieinlimburg.nl Loket voor inwoners met informatie over verduurzaming en duurzaamheidsactiviteiten. Verwijst door naar andere informatieve websites;
- www.degroenemenukaart.nl Loket specifiek bedoelt voor informatie over het verduurzamen van monumenten. Met voorbeeldprojecten, de mogelijkheid om vragen te stellen en een stap voor stap beschrijving om te komen tot een duurzaam monument;
- www.thuisinmaastricht.nl Loket voor alle huidige en toekomstige inwoners van Maastricht. Geeft, naast buurtspecifieke informatie ook informatie over het vinden van een (huur)woning, veiligheid, participatie en duurzaamheid. Hierbij linkt de website vooral door naar websites;

- Econexishuis in Maastricht: In samenwerking met de Provincie Limburg en de gemeente Maastricht gaat Enexis het Econexishuis ontwikkelen. Deze modelwoning voor duurzaamheid is een informatiepunt over energie waar workshops, bijeenkomsten en demonstraties van technieken kunnen worden georganiseerd. Hierbij komt in Maastricht de nadruk te liggen op renovatie van een bestaande woning;
- Energieteams: De gemeente wil de mogelijkheden van energieteams gaan verkennen. Energieteams zijn teams die bij bewoners beperkte energiemaatregelen (radiatorfolie, spaarlampen, leidingisolatie en dergelijke) treffen en de bewoners wijzen op gedrags- en gebruikstips.

Ook kennisdeling op het gebied van duurzaamheid wordt gestimuleerd. Er wordt gezamenlijk onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van alternatieve financiering voor duurzaamheidsinitiatieven (zie ook 6.4). Succesvolle projecten worden geanalyseerd en de beschikbare kennis ontsloten. De drie corporaties doen dit onder andere bij Kenniskring Limburg. In dit driemaandelijks overleg met andere Limburgse corporaties wordt kennis gedeeld over bijvoorbeeld de warmtewet en de verbetering van energielabels.

Jaarlijks informeert de gemeente Woonpunt, Servatius en Maasvallei actief over Europese subsidiemogelijkheden. Over nationale en provinciale subsidiemogelijkheden informeert de gemeente de beleidsafdeling van de woningbouwcorporaties.

7.3 Monitoren en sturingsinformatie

Vanaf 2008 zijn alle woningen voorzien van een energielabel. Deze zijn 10 jaar geldig. Vanaf 2015 worden energielabels opgesteld o.b.v. een nieuwe (uitgebreidere) methode "het Nader Voorschrift". Om dit nieuw label te verkrijgen moet elke woning worden bezocht. Dit levert enerzijds veel nieuwe sturingsinformatie op (o.a. nauwkeuriger bepalen van de investeringskosten en de besparing voor de huurder) maar kost de corporaties ook geld en tijd. Servatius verduurzaamd circa 1200 woningen tot en met 2018 waarvoor STEP-subsidie wordt aangevraagd. Voor het aanvragen van STEP-subsidie is het noodzakelijk energielabels op te stellen o.b.v. het Nader Voorschrift die maximaal een half jaar oud zijn. Vanaf 2018 tot 2024 voorziet Servatius alle resterende woningen van nieuwe labels o.b.v. het Nader Voorschrift. Woonpunt is een project gestart, waarmee 3 manjaren zijn gemoeid en € 150.000,00 aan externe kosten. Doel is om eind 2018 alle woningen van nieuwe labels te hebben voorzien. Parallel daaraan worden door Woonpunt bij renovatie en/of Groot Onderhoud de betreffende woningen met voorrang opgenomen. Maasvallei past de nieuwe systematiek toe bij projectmatige verbeteringen en nieuwbouwprojecten. Maasvallei heeft, net als Servatius, eind 2024 alle resterende woningen voorzien van een nieuw label.

Om de duurzaamheidsdoelstellingen te monitoren wordt één keer per jaar de balans opgemaakt. Dit betekent dat er jaarlijks de volgende zaken worden gedeeld met de gemeente:

- de huidige energieperformance van de 3 corporaties
- wat de energieperformance is in 2020 bij uitvoering van de geplande sloop, nieuwbouw en renovatie
- wanneer het gezamenlijke bezit (bij benadering) een gemiddeld B-label heeft

H8 Beschikbaarstelling (woonruimteverdeling)

Daarnaast zijn de corporaties voornemens om het werkelijke energieverbruik op complexniveau te koppelen aan het verwachte energieverbruik. Zo wordt inzichtelijk waar het gedrag van mensen het energieverbruik doet toenemen. Dit zorgt ervoor dat de corporaties en de gemeente beter kunnen sturen op waar de inzet van bewustwordingscampagnes of adviseurs zoals de energieteams het meeste resultaat kan opleveren.

7.4 Slimme investeringsconstructies

Om slimme investeringsconstructies goed in beeld te hebben en houden wordt het kennisteam 'Slim investeren in duurzaamheid' opgericht door de ambtelijke werkgroep Duurzaamheid. Doel van het team is om het maximale voor duurzaamheid uit het, beperkte, beschikbare investeringsvolume te halen. Zo gaat het kennisteam de mogelijkheden verkennen of de corporaties in aanmerking kunnen komen voor een lening in het kader van het Fonds energiebesparing huursector (FEH). Dit is een lening voor verhuurders om voor minimaal 5 woningen het energielabel van woningen onder en boven de liberalisatiegrens te verbeteren. Aanvragen kunnen tot 30 september 2019 worden ingediend.

Ook wordt bekeken of het principe dat Nijmegen hanteert, om de betaalbare huurwoning die de corporaties willen verkopen eerst op een 'standaard energetische kwaliteit' te laten brengen, haalbaar is voor Maastricht. Vraag is of de corporaties de investering in de woningen kan veroorloven en of deze investering zich uitbetaald bij de verkoop.

8.1 Uitkomsten Bestuursopdracht Beschikbaarstelling: basis voor prestatieafspraken 2017 e.v. jaren

Via de Bestuursopdracht Beschikbaarstelling (basisrapport Deel 1 en Deel 2 "nadere verfijning") en het Bestuurlijk Overleg gemeente/corporaties/Huurdersverenigingen zijn onderstaande constatering, conclusies en adviezen/aanbevelingen geaccordeerd, mede als basis voor te maken prestatieafspraken 2017 e.v. jaren.

Algemeen

De uitgangspunten bij de doelstellingen en taakstellingen van de woonruimteverdeling (doelmatig, rechtvaardig, transparant, keuzevrijheid, klantgerichtheid en efficiënt) zijn toekomstproof. Er wordt in 2017 gewerkt met de overeengekomen PDCA-cyclus (jaarplan, monitoring en effectmeting, bijstelling). Essentieel is dat er periodieke monitoring en effectmeting plaatsvindt en indien nodig bijstelling van de verdelingsopgave (PDCA), waarbij afstemming en consensus met de gemeente geborgd zijn. Monitoring vindt plaats via MARAP's (managementrapportages). Verfijning van de managementrapportage is in 2016 door gemeente en corporaties vastgesteld (Bestuursopdracht Beschikbaarstelling, Deel 2) en wordt in 2017 geïntroduceerd. Actuele KPI's en overige gewenste marktinformatie zijn hierin verwerkt, waarbij de wettelijke kaders en de lokale volkshuisvestelijke doelen, vormgegeven in jaarlijkse bemiddelingssafspraken (het jaarplan) tussen gemeente en corporaties, de basis vormen.

Het woonruimteverdelingsmodel (als systeem) biedt optimale mogelijkheden om beleidsmatige keuzes (de toepassing), die op basis van facetbeleid (volgend uit de andere Bestuursopdrachten en/of corporatie-/gemeentelijk beleid) te ondersteunen. De afgesproken verfijning van het aanvaardbaar percentage te verdelen woningen in aanbod-/distributiemodel voor de diverse doelgroepen wordt bepaald in het eerstkomende jaarplan 2017, door corporaties en gemeente vast te stellen in januari 2017. Hierbij wordt meegenomen een mogelijke prognose van de omvang van de diverse bijzondere doelgroepen met een manifeste huisvestingsvraag. De gemeente -in haar regierol ten aanzien van maatschappelijke opvang- zal een onderbouwing geven van deze prognose op basis van externe factoren, het gerealiseerd aantal toegewezen woningen door de corporaties in het verleden en de gewenste slaagkans voor bijzondere doelgroepen in relatie tot de slaagkans voor de regulier woningzoekenden. Het "beleidsteam beschikbaarstelling" (zie verder) is verantwoordelijk voor een verantwoorde vertaling hiervan in het jaarplan 2017 (de "woningbegroting"), die zoals gesteld in januari 2017 door gemeente en corporaties vastgesteld wordt. Het jaarplan (woningbegroting) 2016 is verankerd in de prestatieafspraken 2016. Hierbij is afgesproken dat er minimaal 45 % van de vrijkomende woningen via het aanbodmodel aangeboden zouden worden in Maastricht.

Het huidige woonruimteverdelingsmodel staat de uitgangspunten en kaderstellingen van de Herzieningswet/Woningwet, de Wet Passend Toewijzen, de Huisvestingswet en de Wet Bijzondere Maatregelen Grootstedelijke Problematiek niet in de weg.

Op basis van de ervaringen met inschrijfduur als volgordecriterium (in Maastricht en elders in het land) en op basis van de bevindingen uit het onderzoek wordt voorgesteld om dit criterium komende jaren onverkort te handhaven in combinatie met loting (voor 2017: maximaal 25 % loting binnen het aanbodmodel).

Bijzondere doelgroepen

Voor wat betreft bijzondere doelgroepen van beleid zullen de volgende uitgangspunten gelden:

- Huurtoeslaggerechtigden alsmede éénpersoonshuishoudens met een inkomen tussen € 22.101- € 28.000 (prijspeil 2016) worden als bijzondere doelgroep beschouwd en krijgen voorrang bij de bemiddeling van woningen onder de zogenaamde “aftoppingsgrenzen” (resp. € 586,67 en € 628,76 (prijspeil 2016), afhankelijk van huishoudsamenstelling en/of leeftijd).
- De doelgroep jongeren tot 23 jaar met een inkomen onder € 22.101 (prijspeil 2016) wordt eveneens als bijzondere doelgroep beschouwd. Zij krijgen voorrang op andere woningzoekenden bij bemiddeling van woningen onder de voor hen geldende “kwaliteitskortingsgrens” (€ 409,93; prijspeil 2016).
- In lijn van de bestaande voorrangregeling voor WMO-geïndiceerden (voorkeur binnen het aanbodmodel op basis van datum verhuisindicatie), zullen in de toekomst zorggeschikte woningen (gedefinieerd op basis van Langer Thuis Wonen en Geclusterd Verzorgd Wonen) met voorrang aangeboden worden aan inwoners met zorg- en verhuisindicatie. De gemeente is eerstverantwoordelijk om de verhuisindicatie af te geven. De zorgvrager is eerstverantwoordelijk voor zijn of haar keuze om te reageren op een geschikte woning en te verhuizen. Via de lijn van de Bestuursopdracht Wonen en Zorg hebben de corporaties het aanbod zorggeschikte woningen (zowel Langer Thuis Wonen als Geclusterd Verzorgd Wonen) geïnventariseerd, ook in relatie tot betaalbaarheid voor de doelgroep die hierop aangewezen is. Dit aanbod wordt in 2016/2017 gematcht met de zorg- en ondersteuningsstructuren in Maastricht. Vertaling van de uitkomsten van dit traject naar prioritaire beschikbaarstelling van geschikt aanbod voor de daarop aangewezen doelgroep is het “slotstuk”. Implementatie vindt plaats in 2017.
- Na integratie Woningburo en Thuis In Limburg in 2017 zal specifieke aandacht besteed worden aan de informatievoorziening aan de doelgroep ouderen/zorgbehoeftigen (“internieters”). Door Thuis in Limburg is hiervoor een actieplan opgesteld. Essentie bij dit actieplan is het versterken, opleiden en ondersteunen van intermediaire organisaties en corporaties in het toepassen van Thuis in Limburg en het bereiken van internieters. De Maastrichtse corporaties zullen hierin in 2017 participeren. Overigens zullen de Maastrichtse corporaties in algemeenheid een telefonische helpdesk (voorheen uitgevoerd door het Woningburo) voor woningzoekenden invulling geven.
- Woningzoekenden, die door bijzondere, persoonlijke omstandigheden op korte termijn een woning nodig hebben en urgentie laten prevaleren boven woonwensen, zijn een bijzonder doelgroep “urgenten”. De ervaringen met de huidige urgentieregeling zijn positief en deze regeling zal ook in de toekomst(vooralsnog) gehandhaafd worden, met aanpassing van de kaderstelling vanuit de staatsteunregeling en de wet passend toewijzen.
- Overige bijzondere doelgroepen in het huidige systeem (al dan niet door de wet aangewezen) blijven een prioritaire positie houden: statushouders, mensen in opvangsituaties, verhuizers vanwege herstructurering, moeilijk plaatsbaren.
- Mantelzorgers en mantelzorgontvangers zijn een nieuwe bijzondere doelgroep van beleid. Afgesproken wordt om –gelijk aan de huidige werkwijze bij WMO-verhuisindicaties- voor mantelzorgers en mantelzorgontvangers een voorrangregeling te introduceren binnen het aanbodmodel op basis van volgorde van een door de gemeente af te geven verhuisindicatie. Dit laatste is ingegeven om te voorkomen dat corporaties in de positie komen om te moeten beoordelen of iemand een mantelzorger/ mantelzorgontvanger is. Deze rol wordt bij de gemeente neergelegd omdat zij met vele burgers

de zogenaamde keukentafel gesprekken voert, waarin de mate van zorgondersteuning (al dan niet via mantelzorg) vastgesteld wordt en waarin tevens voor de zorgvragers eventuele verhuisindicaties vastgesteld worden. De gemeente Maastricht is zich momenteel aan het beraden over het ontwikkelen van een procedure voor verhuisindicaties dan wel van geschiktheidscriteria voor mantelzorger/-ontvangers. De procedure zal vooraf worden gegaan door een registratie van mantelzorgers/-ontvangers en verhuisbehoeftes. Deze procedure zal in 2017 geïntroduceerd worden.

Overwogen is om “starters” als bijzondere doelgroep te beschouwen. Het voorstel is om dit voor 2016 en 2017 niet te doen. “De koek is al heel lastig te verdelen” gezien de volumes van de bijzondere doelgroepen. Het verder inperken van het “vrije” aanbod heeft ook direct inperkende gevolgen voor de doorstroomketens, waar uiteindelijk starters ook weer voordeel bij hebben. Daarnaast zijn er door het lotingmodel positieve effecten voor starters geconstateerd en zal de prioritaire positie van jongeren tot 23 jaar bij woningen onder kwaliteitskortingsgrens ook een positief effect voor starters op de woningmarkt hebben. De positie van “starters” zal eind 2017 geëvalueerd worden met het oog op de woonruimteverdelingsafspraken 2018.

Passend toewijzen en betaalbaarheid

Op basis van passend toewijzen en de adviezen vanuit de Bestuursopdracht Betaalbaarheid zullen de volgende uitgangspunten gelden:

- Op basis van de uitkomsten van het Experiment Passend Toewijzen alsmede de adviezen vanuit de Bestuursopdracht Betaalbaarheid wordt gekozen voor een prioritaire positie bij woningtoewijzingen (beschikbaarstelling) van de woningen onder de aftoppingsgrenzen voor de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden). De secundaire doelgroep (niet-huurtoeslaggerechtigden) wordt niet uitgesloten, maar de primaire doelgroep gaat bij de verdeling vóór op deze secundaire groep. Uitzondering is de categorie alleenstaande met inkomen tussen € 22.101- € 28.000 (prijspeil 2016). Deze deel-categorie “secundaire doelgroep” krijgt dezelfde rechten als de primaire doelgroep voor de woningen onder de aftoppingsgrens.
- De primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden) wordt op basis van de wet passend toewijzen en op basis van de adviezen vanuit de Bestuursopdracht Betaalbaarheid bij het aanbodmodel uitgesloten voor de woningen boven de aftoppingsgrenzen. Op grond van maatwerk kan hier een uitzondering voor gemaakt worden in het distributiemodel (wel binnen de kaders van de wet passend toewijzen).
- De inkomensgroepen en huur-inkomen-normen (wettelijk en op basis van bovenstaande uitgangspunten/keuzes) zijn in het systeem van het Woningburo doorgevoerd en voor 2017 geactualiseerd.
- In 2017 wordt met medewerkers communicatie invulling gegeven aan een communicatieplan en een verdere strategie uitgewerkt met als doel om de doelgroep tot € 39.875 te interesseren voor huren en de weg te wijzen naar het huuraanbod bij de corporaties.

Huisvestingsverordening en “Rotterdamwet”

Besloten is om voor Maastricht (vooralsnog) geen huisvestingsverordening in werking te stellen. Functioneel (gemeenschappelijke sturing van de toekomstige woonruimteverdeling op basis van de kaderstelling vanuit deze Bestuursopdracht) is dit niet nodig. Financieel is het onaantrekkelijk voor gemeente en corporaties. En uit de periode 1991-2015 kan voldoende vertrouwen geput worden om de woonruimteverdeling binnen de gestelde beleidskaders aan de corporaties over te laten. Uiteraard is het verleden geen garantie voor

de toekomst. Mocht een en ander niet naar tevredenheid verlopen, dan kan de gemeente alsnog overgaan tot het vaststellen van een Huisvestingsverordening.

Besloten is om voor Maastricht (vooralsnog) de Rotterdamwet niet in werking te (laten) stellen, los van het feit dat dan ook een Huisvestingsverordening vastgesteld moet zijn, hetgeen (vooralsnog) niet gebeurt.

Overig

Het gaan hanteren van tijdelijke contracten voor de Maastrichtse woningmarkt zal geen of minimale effecten op de doorstroming genereren, leiden tot verhoogde administratieve druk bij corporaties en tot maatschappelijke onrust (moreel vraagstuk). Voorgesteld wordt derhalve om in algemene zin niet te gaan werken met tijdelijke huurcontracten met uitzondering voor het segment woningen onder de kwaliteitskortingsgrens. Wel is besloten om in 2017 een pilot te starten met tijdelijke jongerencontracten bij het segment woningen voor de doelgroep jongeren tot 23 jaar (huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens). Belemmeringen voor de verhuurbaarheid zullen hierbij gemonitord worden.

Het actief gaan promoten van “ruilen” in Maastricht heeft een groot risico: huurders raken meer en meer bekend met het fenomeen ruilen maar ook met de andere dan de “galante” weg (eerst toestemming vragen aan de verhuurder). En dit kan nadelige gevolgen hebben: omzeilen Wet Passend Toewijzen, omzeilen huurbeleid corporaties, omzeilen inplaatsingsbeleid corporaties. Besloten is om niet over te gaan tot actief promoten van ruilen.

De mogelijkheden van een zorgvuldig inplaatsings- en spreidingsbeleid worden weliswaar wettelijk beperkt, maar ook binnen het voorgestelde woonruimteverdelingsmodel biedt het distributiekanaal voldoende mogelijkheden. In 2017 wordt nadere uitwerking gegeven aan de effecten van de extramuralisering van de maatschappelijke opvang en de GGZ-sector. Hierbij wordt het aanbod kwantitatief, maar ook kwalitatief (spreiding/concentratie) bepaald. De gemeente –in haar regierol ten aanzien van maatschappelijke opvang - zal een onderbouwing geven van deze prognose, mede op basis externe factoren (kwantitatieve vraag) en daarnaast een “spreidingsbeleid” opstellen. De corporaties worden hierbij betrokken. E.e.a zal leidend worden voor de jaarplannen voor komende jaren en het verhuurbeleid van de corporaties.

Servatius, Maasvallei en Woonpunt zijn voornemens om per 01-01-2017 de huidige verbinding Woningburo Maastricht te laten samengaan met Thuis in Limburg (TiL). Een soort ‘Funda’, maar dan voor sociale huurwoningen in Limburg. Een soepele overgang voor de gebruikers van het Woningburo naar Thuis in Limburg is uitgangspunt. Nadat een formeel besluit genomen is tot integratie (en het Ministerie hier ook toestemming voor gegeven heeft), zal gestart worden met de implementatie. Hierbij is ook voorzien in een zeer zorgvuldige communicatie richting burgers. Afstemming tussen corporaties en gemeente inzake de communicatie vanuit de gemeente richting haar burgers is hier onderdeel van.

Na integratie Woningburo/Thuis in Limburg wordt de Stichting Woningburo geliquideerd. Daarmee vervalt ook de status van het huidige beleidsteam (gemeente en corporaties) als ambtelijk adviesorgaan aan het bestuur van het Woningburo. Na de integratie blijven de Maastrichtse corporaties en gemeente voor Maastricht een gezamenlijk woonruimteverdelingsbeleid voeren, dat vanaf dat moment ondersteund wordt door het bemiddelings-

systeem van TiL. Gemeente en corporaties achten het voortbestaan van een ambtelijk adviesorgaan richting corporatiebesturen en College van B&W (en BOWW) t.a.v. beschikbaarstelling/woonruimteverdeling noodzakelijk. In 2017 zal dit “beleidsteam-nieuwe stijl” als ambtelijk adviesorgaan verantwoordelijk zijn voor de uitvoering van het woonruimteverdelingsbeleid zoals vastgesteld op grond van de Bestuursopdracht Beschikbaarstelling en verdere implementatie van de voorstellen/acties voortkomend uit de Bestuursopdracht Beschikbaarstelling.

Het huidige woonruimteverdelingsreglement zal geactualiseerd dienen te worden met het oog op de integratie Woningburo/Thuis in Limburg. De “spelregels” voor de specifieke woonruimteverdeling(safspraken) in Maastricht worden hierin verankerd.

8.2 Huisvesten doelgroepen van beleid

De corporaties richten hun inspanningen op de algemene doelgroep van beleid (huishoudens met een jaarinkomen < € 35.739 prijspeil 2016), de bijzondere doelgroepen en de lagere middeninkomensgroepen. Zij huisvesten primair huishoudens met een inkomen tot de DAEB-inkomensgrenzen met bijzondere aandacht voor huurtoeslaggerechtigde huishoudens. Daarnaast huisvesten ze –zij het beperkt- 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. Hiervoor bieden de corporaties duurdere sociale huurwoningen en (beperkt) geliberaliseerde woningen aan.

Binnen deze inkomensgroepen bestaan doelgroepen die bijzondere aandacht en/of prioriteit vragen bij het invullen van hun huisvestingsbehoefte. Te denken is aan Zeer Moeilijk Plaatsbaren (ZMP’ers), ex-gedetineerden, ex-psychiatrische patiënten, ex-verslaafden, dak- en thuislozen en statushouders. Erkend wordt de noodzaak om deze bijzondere doelgroepen te voorzien van passende huisvesting. De corporaties dragen bij aan het huisvesten van deze doelgroepen, daarbij rekening houdend met de druk die het verlenen van voorrang voor bijzondere doelgroepen legt op de vraag van de reguliere woningzoekende. Het is nodig de krachten te bundelen (onder andere met zorg- en welzijnsinstellingen) om deze huishoudens zo nodig woon- en reïntegratiebegeleiding te bieden om volwaardige participatie in de maatschappij te borgen. De corporaties werken bij de huisvesting van bijzondere doelgroepen samen met ketenpartners en spreken die ketenpartners aan op hun rol en verantwoordelijkheid ten aanzien van het huisvesten van deze doelgroep. In 2017 zal onder regie van de gemeente een evaluatie plaatsvinden van de ketensamenwerking, waarbij –samen met de partners buiten deze prestatieafspraken- de rollen en verantwoordelijkheden van een ieder benoemd worden, zodat het totale proces rondom deze specifieke huisvesting kan worden gevolgd, beoordeeld en worden geprogrammeerd. Een evaluatie van o.a. het functioneren van Housing en de preventieladder maakt hier onderdeel van uit.

8.3 Huisvesten jongeren (18 tot 23 jaar)

De doelgroep jongeren (18 tot 23 jaar) is doorgaans aangewezen op woningen met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 409,92 prijspeil 01-01-2016). Bij een huurprijs boven deze grens vervalt voor deze doelgroep het recht op huurtoeslag en komt de betaalbaarheid in het geding.

De corporaties zullen de woningen met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens in bij voorrang toewijzen aan de doelgroep jongeren. Dit segment woningen worden derhalve als specifieke jongerenwoningen benoemd.

In 2017 zal voor het segment jongerenwoningen (woningen onder de kwaliteitskortingsgrens) een pilot gestart worden met het gebruik van tijdelijke contracten (jongerencontract voor 5 jaren). De jongere behoudt bij het aangaan van het jongerencontract zijn inschrijfduur als woningzoekende. Hiermee wordt voorkomen dat diegene die een jongerencontract accepteert zijn opgebouwde inschrijfduur verliest. Doel is om de doorstroming in dit segment woningen te bevorderen. De kansen voor starters (en dus ook jongeren) op de woningmarkt worden ook in 2017 vergroot door woningen via loting te verhuren (maximaal 25 % binnen het aanbodmodel).

8.4 Huisvesten bijzondere en kwetsbare doelgroepen

De corporaties huisvesten bijzondere doelgroepen, waaronder Zeer Moeilijk Plaatsbare (ZMP'ers), ex-gedetineerden, (ex-)psychiatrische patiënten, ex-verslaafden en dak- en thuislozen. Het bieden van huisvesting alleen is voor veel van deze doelgroepen onvoldoende. Het is nodig samen te werken met de gemeente en zorg- en welzijnsinstellingen, om deze huishoudens waar nodig woon- en reïntegratiebegeleiding te bieden om volwaardige participatie in de maatschappij te borgen. De gemeente heeft de regierol waar het gaat om samenwerking en het bieden van begeleiding bij het huisvesten van bijzondere doelgroepen.

De corporaties zullen in 2017 invulling geven –naar rato van hun bezit sociale huurwoningen– aan de (via de woningbegroting 2017) vastgestelde taakstelling voor Housing Accommodations. Hiermee wordt –via één loket Housing (centrale achterdeur)– een gecontroleerde door- en uitstroom van instellingscliënten naar zelfstandig wonen bevorderd. De gemeente zal in 2017 samen met o.a. de corporaties een visie ontwikkelen over de woonbegeleiding van bijzondere doelgroepen.

8.5 Laatste Kans Beleid/Herkansingsbeleid

De corporaties voeren een Laatste Kans Beleid voor huurders met financiële en/of sociale (multi)problematiek conform de in 2016 vastgestelde werkwijze van de preventieladder, gericht op het voorkomen van huisuitzettingen.

De corporaties voeren –eveneens via de werkwijze van de preventieladder– een Herkansingsbeleid voor ex-huurders die op grond van een geleverde wanprestatie in het verleden zijn ontruimd of dientengevolge zelf de huurovereenkomst hebben beëindigd. De corporaties kunnen binnen de kaders van het Herkansingsbeleid en onder strikte voorwaarden, deze huishoudens opnieuw van passende huisvesting voorzien. Een belangrijke voorwaarde kan zijn dat de huurder voor een bepaalde periode begeleid wordt in bijvoorbeeld zijn woongedrag, leefgewoonten of betalingsgedrag. De gemeente heeft bij het realiseren van woon- en reïntegratiebegeleiding een coördinerende en faciliterende rol.

In de eerste helft van 2017 zal de werking van de “preventieladder”(laatste kans en herkansing (onder voorwaarden) en voorkomen huisuitzettingen) geëvalueerd worden (gemeente, corporaties en aanverwante partners). Indien nodig wordt de werkwijze bijgesteld en/of doorontwikkeld. De gemeente neemt hierin de regie.

8.6 Huisvesten statushouders

Als gevolg van de recente grote instroom van vluchtelingen in Europa en daarmee ook Nederland, is door de Rijksoverheid de taakstelling voor gemeenten betreffende het huisvesten van statushouders vergroot. Verwacht wordt dat de taakstelling voor 2017 hoger zal zijn dan in 2016. Dit legt 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.

De gemeente is eindverantwoordelijk voor het realiseren van de taakstelling voor het huisvesten van statushouders en voert hierin de regie. De corporaties zijn een belangrijke “toeleverancier” van woningen, maar de gemeente zal zich hierbij in 2017 ook inspannen om voor de huisvesting van statushouders ook oplossingen te zoeken in het particuliere (huur)segment.

De gemeente zal zorg dragen voor een goede sociale begeleiding van de statushouder, voorafgaand aan, bij en na het betrekken van de woning en voert hierbij de coördinatie tussen COA, Vluchtenlingenwerk, de corporaties en andere betrokkenen. In dit kader zal de gemeente in 2017 samen met o.a. de corporaties een visie ontwikkelen over de woonbegeleiding van bijzondere doelgroepen, waaronder statushouders.

De corporaties geven –naar rato van haar woningbezit– mede invulling aan de taakstelling voor 2017 mits sprake is van een evenwichtige balans in huishoudensgrootte van de te huisvesten statushouders in verhouding tot het beschikbare woningaanbod binnen de gemeente. De kwantitatieve taakstelling maakt onderdeel uit van de woningbegroting 2017, die in januari 2017 vastgesteld wordt.

De gemeente zal zorg dragen voor tijdige toekenning en beschikbaarheid van de uitkering voor de eerste huurbetaling vóór of op de ingangsdatum van de huurovereenkomst binnen de regels van de Wet Werk en Bijstand.

Daar waar stagnatie ontstaat in de samenwerking tussen partijen of problemen bij de huisvesting of integratie van statushouders, treden de corporaties per omgaande in overleg met betrokken partijen en maakt afspraken over werkbare oplossingen.

De corporaties zullen geen afspraken maken met COA en/of andere partijen betreffende geconcentreerde huisvesting van statushouders dan nadat terzake hiervan overeenstemming bestaat met de gemeente.

De corporaties en de gemeente spannen zich in om voldoende maatschappelijk draagvlak te creëren voor de huisvesting van statushouders.

Desgewenst kan door (een of meerdere van) de corporaties geparticipeerd worden in ontzorgingsarrangementen particulier bezit.

8.7 Huisvesten Asielzoekers

De tijdelijke huisvesting van asielzoekers in opvangvoorzieningen is géén primaire taakstelling voor woningcorporaties. Gezien de oplopende druk op de beschikbaarheid van dergelijke opvangvoorzieningen is een beroep gedaan op gemeenten om hierin waar mogelijk te voorzien. Gemeenten vragen ook woningcorporaties om mogelijkheden te onderzoeken en waar mogelijk te faciliteren.

De corporaties denken, op verzoek van de gemeente, actief mee over mogelijkheden voor de (tijdelijke) opvang van asielzoekers binnen de eigen vastgoedposities en doen hiertoe – indien beschikbaar – concrete voorstellen richting gemeente.

De corporaties zullen geen afspraken maken met COA en/of andere partijen betreffende geconcentreerde huisvesting van asielzoekers dan nadat terzake hiervan overeenstemming bestaat met de gemeente.

De corporaties en gemeente spannen zich in om – daar waar het de vastgoedposities van de corporaties raakt – voldoende maatschappelijk draagvlak te creëren voor de huisvesting van asielzoekers.

Colofon

Tekst : John Cüsters

Fotografie : Jonathan Vos - Thuis in Maastricht

Vormgeving : CommunicatieBureau Maastricht

servatius.
thuis.

maasvallei



WOONPUNT ●



Gemeente Maastricht

WB HUURDERSV**ERENIGING**
WOONBELANG



Servaassleutel