



> 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 2019

DATUM
15 november 2018
Verzonden 15-11-2018

BIJLAGEN
1

BEHANDELD DOOR
SM (Suzanne) Mestrom

TELEFOONNUMMER
043 350 4374

ONZE REFERENTIE
2018-35298

E-MAILADRES
suzanne.mestrom@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

De gemeente en de woningcorporaties in Maastricht maken al een aantal jaren afspraken over de uitvoering van het woonbeleid: de prestatieafspraken. Bij het opstellen van de afspraken voor 2017 zijn daar voor het eerst de huurdersbelangenverenigingen bij betrokken. Sinds dit jaar is naast Servatius, Woonpunt en Maasvallei ook de woningcorporatie Wonen Limburg betrokken bij de gezamenlijke Maastrichtse afspraken. Wij stellen u graag op de hoogte van de prestatieafspraken Wonen en Wijken 2019 zoals deze vandaag zijn ondertekend door alle partijen. In de bijlage treft u de afspraken aan.

Participatie en terugkoppeling stadsronde 9 oktober

De huurdersbelangenverenigingen en corporaties hebben, samen met de gemeente, intensief samengewerkt aan de totstandkoming van de voorliggende prestatieafspraken. Dit is gebeurd door het doen van gezamenlijke onderzoeken, discussie en kennisdeling in diverse themawerkgroepen en afstemming en besluitvorming in bestuurlijke overleggen. Daarnaast is in 2017, door middel van de Raadswerkgroep Wonen, de raad betrokken bij de invulling van de rol van de raad bij de prestatieafspraken voor 2018 en verder. Afgesproken is dat dit enerzijds plaatsvindt vóór de ondertekening van de afspraken, in de vorm van het meegeven van prioritaire thema's die het college kan meenemen in de onderhandeling met de corporaties en huurdersbelangenverenigingen. Anderzijds is afgesproken dat de raad wordt geïnformeerd over de vastgestelde, en door alle drie de partijen ondertekende, prestatieafspraken. De eerste afspraak is nagekomen tijdens de stadsronde van 9 oktober, de tweede met deze raadsinformatiebrief.

Het thema dat het vaakst werd benoemd als prioritair tijdens de stadsronde van 9 oktober was Betaalbaarheid (7 keer genoemd), gevolg door Woonruimteverdeling, Wonen & Zorg, Duurzaamheid en tot slot Veiligheid en Leefbaarheid. Het meest prioritaire thema van de raad, betaalbaarheid, heeft dit jaar extra de aandacht gekregen. Omdat er in 2019 een mismatch zou gaan ontstaan tussen vraag en aanbod stond dit thema reeds hoog op de agenda bij zowel de corporaties, huurdersbelangenverenigingen als de gemeente. Uiteindelijk bleek dat in de prognose van de corporaties voor 2019 de sociale huurwoningen van Wonen Boven Winkels ontbraken. Deze

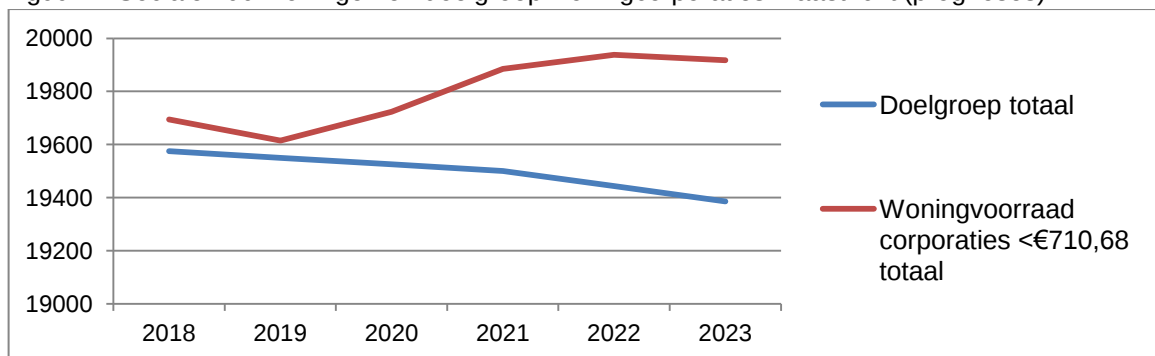


DATUM
15 november 2018

woningen zijn niet in het volledige eigendom van één corporatie en waren daarom niet meegenomen. Nu de woningen van Wonen Boven Winkels zijn meegenomen in de prognose is het tekort in 2019 opgelost (zie figuur 1).

Daarnaast is de mismatch in vraag en aanbod van 400 woningen, die voorspeld werd voor het jaar 2021, aangepakt. In 2017 is dit tekort teruggedrongen van 400 naar 200 woningen. Door een extra inspanning van de corporaties dit jaar en een nog sterkere focus op betaalbaarheid worden er de komende jaren veel minder sociale huurwoningen verkocht dan voorheen was beoogd. Hierdoor is het verwachte tekort volledig weggewerkt en neemt het aantal sociale huurwoningen vanaf 2019 toe (figuur 1).

Figuur 1: Sociale huurwoningen en doelgroep woningcorporaties Maastricht (prognoses)



Bron: Prognoses corporaties 2018 en prognose ABF Research 2016

Prestatieafspraken op zes gebieden

Het onderliggende doel van de prestatieafspraken is dat alle bewoners van Maastricht zich thuis voelen in hun wijk en stad. Voor 2019 zijn er afspraken gemaakt voor zes thema's: betaalbaarheid, wonen en zorg, woonruimteverdeling, veiligheid en leefbaarheid, duurzaamheid en vastgoed. Hieronder wordt ieder onderwerp kort toegelicht.

A. Betaalbaarheid.

De betaalbaarheid van sociale huurwoningen in Maastricht is de afgelopen jaren teruggelopen. 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 geborgd. In Maastricht is het nog steeds mogelijk binnen één jaar een passende woning te vinden wanneer bewoners zich als woonurgent (de urgentie is dan belangrijker dan woonwensen/locatie) opgeven. 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. Deze ontwikkeling is in 2016 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 (zie ook figuur 1). Dit veroorzaakte de eerder benoemde mismatch van 400 woningen in vraag en aanbod. Deze mismatch is inmiddels volgens de prognoses verdwenen doordat de corporaties enerzijds minder woningen verkopen en anderzijds doordat de sociale



DATUM
15 november 2018

huurwoningen van Wonen Limburg en Wonen Boven Winkels nu worden meegenomen in de berekeningen.

De gezamenlijke afspraken voor het thema betaalbaarheid in 2019 zijn:

- I. Minimale verhouding van 100% van de vastgestelde doelgroep tegenover de zelfstandige huurwoningen tot €711 in Maastricht.
- II. Minimaal 80% van het Maastrichtse sociale bezit (tot €711) onder de tweede aftoppingsgrens van €640
- III. De corporaties onderzoeken, samen met de gemeente, de mogelijkheden voor het realiseren van middenhuur woningen / huurprijs €710-€950 (ook in het kader van wijkdifferentiatie).
- IV. De gemeente onderzoekt in 2019 opnieuw de ontwikkeling van de doelgroep voor sociale huurwoningen in Maastricht.
- V. Monitoring van de ontwikkeling van betaalbare voorraad. Als bijsturing nodig is, aanvullende acties formuleren.

B. Wonen en zorg.

Binnen het thema Wonen en Zorg speelt zowel de huisvesting van ouderen als de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Het thema Wonen en Zorg is daarmee opgedeeld in de subthema's Ouderenhuisvesting, Maatschappelijke Opvang / Geestelijke Gezondheidszorg / Verslavingszorg (MO/GGZ/VG) en Vernieuwende Woonvormen. Samenvattend worden er, per deelthema, de volgende acties benoemd:

Ouderenhuisvesting

- I. In het kader van het vraagstuk woningaanpassing/verhuisindicatie worden de voorbereidende onderzoeken, waaronder het motievenonderzoek non-gebruik verhuisindicaties afgerond. Op basis van deze onderzoeken worden scenario's opgesteld (o.a. scenario meer sturen op woningaanpassingen, scenario meer sturen op actief verhuizen en mengvormen, andere oplossingen).
- II. Voortzetten van het geschikt maken van de door de corporaties aangewezen complexen ten behoeve van geclusterd verzorgd wonen, inclusief het organiseren van de gewenste ambulante zorg hierbij deze complexen (meerjarig doel). Op basis van de voorbereidende onderzoeken en scenario-ontwikkelingen actualiseren m.b.t. capaciteit, gewenst en mogelijk volume, snelheid van aanpassing en mogelijkheden om zorg te clusteren in en om de complexen, alsmede het opstellen van concrete afspraken die worden opgenomen in het convenant (start 2019, loopt door in 2020).
- III. Matchen vraag en aanbod aangepaste woningen en geclusterd verzorgd wonen voor mensen met een Wmo-indicatie (meerjarig doel).
- IV. Convenant opstellen met hierin de samenwerkingsafspraken tussen partners (zorgorganisaties, corporaties en gemeente) met hierin ieders rol, taken en verantwoordelijkheid. Dit proces start in 2019 en loopt door in 2020.
- V. Komen tot een definitie van mantelzorgers, met als doel dat deze definitie kan worden gebruikt om mantelzorgers voorrang te geven bij het toewijzen van sociale huurwoningen.

MO/GGZ/VG

- VI. Pilot Housing MO/GGZ/VG uit 2018 evalueren en op basis van evaluatie vervolg inrichten doorstroom/ uitstroom en financiële regelingen in het geval van woonblokkades.



DATUM
15 november 2018

- VII. Doorontwikkeling van de zogenaamde zachte landing in de wijk bij doorstromers/uitstromers in samenwerking met partners in de wijk.

Vernieuwende Woonvormen

- VIII. In het project vernieuwende woonvormen wordt door de gemeente gekeken hoe, daar waar reguliere huisvesting geen oplossing biedt, alternatieve huisvesting kan worden ontwikkeld voor zeer moeilijk plaatsbaren en een tijdelijke woonvariant voor mensen die uitstromen uit de GGZ. Daarbij wordt rekening gehouden met de druk op de buurt in het kader van veiligheid en leefbaarheid.

C. Woonruimteverdeling.

Het huidige Maastrichtse systeem van woonruimteverdeling functioneert naar behoren. In 2017 zijn er twee doelgroepen toegevoegd aan de urgente doelgroepen namelijk de alleenstaande met een inkomen tussen de € 22.101 en € 28.000 en jongeren tot 23 jaar. Dit zijn doelgroepen met een betalingsrisico wanneer zij niet betaalbaar worden gehuisvest. Er werd 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. Acties voor 2019 zijn:

- I. Jaarlijks wordt het jaarplan woonruimteverdeling als bijlage aan de prestatieafspraken toegevoegd. In dit jaarplan worden ook de bijzondere doelgroepen die via (naar verwachting) Housing worden gehuisvest in 2019 benoemd.
- II. Continueren en waar nodig uitbreiden van maatregelen om risico te verkleinen dat jongeren lagere slaagkansen hebben dan ouderen.
- III. In het kader van de bijzondere doelgroepen woonruimteverdeling doen Servatius, Woonpunt en Maasvallei mee aan de Pilot Housing. Wonen Limburg wil aansluiten bij deze pilot.

D. Veiligheid en Leefbaarheid.

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. Voor 2019 staan de volgende afspraken bij het thema veiligheid en leefbaarheid vermeld:

- I. Het proces om te komen tot nieuw meerjarenbeleid veiligheid wordt in 2019 afgerond en aansluitend uitgewerkt en uitgevoerd. De corporaties blijven bij de opstelling hiervan en de aansluitende uitvoering betrokken.
- II. Voortzetting van de samenwerking met corporaties in werkgroepen High Impact Crimes (voorkomen woninginbraak) en Woonoverlast/ drugsoverlast/ ondermijning (voortzetten vroegsignaleringssysteem, afronding plan van aanpak drugs/ondermijning in (niet nader te noemen) buurt in Maastricht).
- III. Voortzetting van de samenwerking met corporaties bij het uitwerken van acties gericht op het verbeteren van de veiligheidsbeleving in de Maastrichtse buurten.
- IV. Indien de pilot Student en Stad in 2019 wordt voortgezet dan stemt de gemeente af met de woningcorporaties hoe de overlast in de panden kan worden aangepakt.
- V. Het project Match (huisvesting studenten in ruil voor vrijwilligerswerk) wordt in 2019 voortgezet.



DATUM
15 november 2018

E. Duurzaamheid.

Voor nieuwbouw zijn via het bouwbesluit landelijke normen over de minimale energieprestaties en gasvrij bouwen wettelijk vastgelegd. Daarnaast heeft de vereniging van corporaties, Aedes, een convenant getekend waarin de corporatiesector aangeeft om in 2021 gemiddeld Label B te willen behalen. Door het ontbreken van voldoende financiële middelen en de huidige staat van de voorraad lukt het de corporaties niet om de voorraad in 2021 op gemiddeld energielabel B te brengen. De corporaties zetten in om dit gemiddelde in 2028 te bereiken, Maasvallei verwacht in 2021 gemiddeld label B te behalen, Servatius in 2026 en Woonpunt in 2028. Voor duurzaamheid staan de volgende acties voor 2019 benoemd in de prestatieafspraken:

- I. We werken samen naar een CO2-neutrale woningvoorraad in 2050 toe en monitoren hiertoe de ontwikkeling van de energielabels.
- II. Visievorming op gewenste verduurzaming van de bebouwde omgeving gezamenlijk doorontwikkelen.
- III. De mogelijkheid om huurders te faciliteren met een laagdrempelige gemeenteregeling voor de aanschaf van zonnepanelen wordt onderzocht.
- IV. Corporaties onderzoeken de mogelijkheden om hun bezit 'groener' in te richten en hun huurders hiertoe te stimuleren.
- V. Evalueren ervaring met de Slimmer Wonen app en mogelijkheden bekijken voor de opschaling van dit of een ander systeem. Dit met het doel om te zorgen voor een verandering van energiegedrag, en daarmee energiegebruik, bij huurders.
- VI. Monitoringssysteem ontwikkelen in samenspraak met de netwerkbeheerder (vergelijking met energieinbeeld.nl).

F. Vastgoed.

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 2019 passen hierin. Verder wordt er voor wat betreft dit thema in 2019 ingezet op:

- I. Na de evaluatie van het Prettig Wonen Keurmerk wordt door de corporaties bekeken of zij hun kamerpanden willen voorzien van het Keurmerk.
- II. Wijkvisies: afstemming visie corporaties vraag- aanbod op stadsdeel of wijkniveau

	2019 Servatius	2019 Woonpunt	2019 Maasvallei	2019 Wonen Limburg	2019 Maastricht	2019-2023 Maastricht
Renovatie	485	472	78	0	1.035	2.792
Sloop	87	56	131	0	274	906
Nieuwbouw	67	0	169	0	236	1.117
Verkoop	0	37	5	0	42	157

Bovenstaande cijfers zijn onder voorbehoud van de vaststelling begroting 2019 bij de respectievelijke corporaties.



DATUM
15 november 2018

Vervolg

De prestatieafspraken worden jaarlijks gemaakt en ondertekend. Dit is een bevoegdheid van het college. Het proces om de prestatieafspraken te maken voor 2020 wordt begin 2019 weer gestart. De woonvisie Maastricht 2018, die in januari 2018 is vastgesteld door de raad, is het kaderstellende document voor de prestatieafspraken 2019 en 2020.

De uitvoering van de prestatieafspraken vindt plaats in ambtelijke werkgroepen waar corporaties, gemeente en incidenteel ook de huurdersbelangenverenigingen in zijn vertegenwoordigd. In 2019 worden de prestatieafspraken gemaakt voor 2018 geëvalueerd.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,

Raadsinformatiebrieven



Wonen en wijken Maastricht 2019

Prestatieafspraken

15 november 2018



servatius.
thuis.



Gemeente Maastricht

WOONPUNT ●



wonen limburg



Stichting Huurdersbelangen Zuid Limburg
samen werken aan prettig wonen en goed huren

maasvallei



Colofon

Tekst : Maastrichtse woningcorporaties,
Maastrichtse huurdersbelangenverenigingen en gemeente Maastricht

Fotografie : Jonathan Vos - Thuis in Maastricht

Vormgeving : CommunicatieBureau Maastricht

Inleiding

De gemeente en woningcorporaties in Maastricht maken al enige jaren prestatieafspraken. Bij het opstellen van de afspraken voor 2017 zijn daarvoor het eerst de huurdersbelangenverenigingen bij betrokken. Sinds dit jaar is naast Servatius, Woonpunt en Maasvallei ook de woningcorporatie Wonen Limburg betrokken bij de gezamenlijke Maastrichtse afspraken.

Voor 2018 zijn er samenwerkingsafspraken gemaakt op zes thema's:

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

Bij al deze thema's staat de Maastrichtse inwoner centraal. Iedereen 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. En als bewoners daarbij ondersteuning nodig hebben, zetten de gemeente en de corporaties zich daarvoor in.

Basis van de prestatieafspraken

Uitgangspunt voor de afspraken in Wonen en Wijken 2019 zijn de Woonvisie Maastricht die is vastgesteld door de gemeenteraad in 2018, de biedingen van de woningcorporaties en de gesprekken tussen de corporaties, gemeente en huurdersbelangenverenigingen die daarop volgden. Daarnaast zijn nog niet afgeronde of doorlopende afspraken uit het verleden meegenomen in de nieuwe prestatieafspraken. De gemaakte afspraken worden uitgevoerd door verschillende themawerkgroepen. De themawerkgroepen bestaan uit medewerkers van de drie corporaties en de gemeente. Ze worden daarbij ondersteund door de ervaringsdeskundigen vanuit de huurdersbelangenverenigingen.

Relatie met landelijke kaders

De prestatieafspraken staan niet op zichzelf, maar worden ook ingekaderd door landelijk beleid. In de Kamerbrief "Prioriteiten volkshuisvesting" van juni 2015 zijn vier prioriteiten benoemd voor de periode 2016 tot en met 2019. De relatie tussen deze prioriteiten en de thema's in de prestatieafspraken is in de onderstaande tabel te zien:

Prioriteit volkshuisvesting	Thema('s) prestatieafspraken 2019
Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep	Betaalbaarheid en Woonruimteverdeling
Realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector	Duurzaamheid
Huisvesten van urgente doelgroepen	Wonen en Zorg en Woonruimteverdeling
Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting i.v.m. langer zelfstandig wonen	Wonen en Zorg

ZELFSTANDIGE HUURWONINGEN*

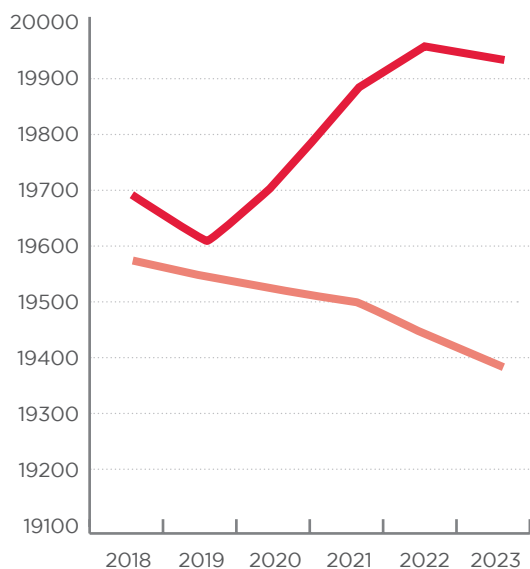
* Cijfers zijn onder voorbehoud van de vaststelling begroting 2019 bij de respectievelijke corporaties.

Zelfstandige huurwoningen in Maastricht in 2019 per corporatie (prognose)

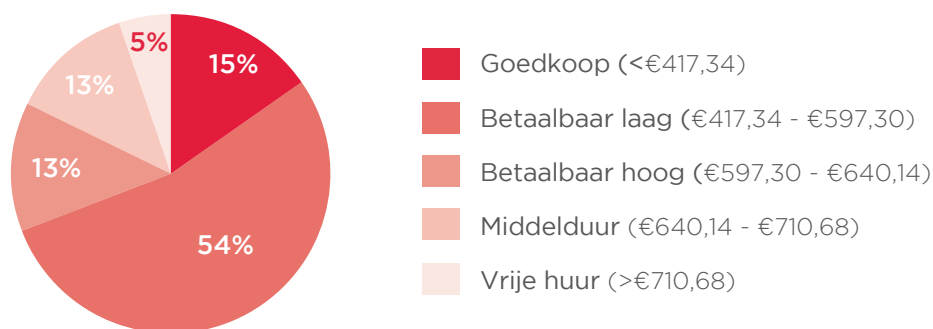
	Servatius	Woonpunt	Maasvallei	Wonen Limburg (incl. Accent)
Huur < €417	1.432	1.308	428	0
Huur €417 - €592	5.243	4.218	1.594	104
Huur €592 - €640	1.137	1.062	284	4
Huur €640- €711	868	1.144	575	0
Geliberaliseerd (Huur €711>)	268	517	198	73
Totaal	8.948	8.248	3.079	181

Prognose Sociale huurwoningen & doelgroep woningcorporaties Maastricht

- Sociale huurwoningen
- Doelgroep sociale huurwoningen



Corporatie huurwoningen naar huurprijs - segment in 2019 in Maastricht





BETAALBAARHEID

- De corporaties onderzoeken, samen met de gemeente, de mogelijkheden voor het realiseren van middenhuur woningen / huurprijs €710-€950 (ook in het kader van wijkdifferentiatie).
- Monitoring van de ontwikkeling van betaalbare voorraad. Als bijsturing nodig is, aanvullende acties formuleren.
- De gemeente onderzoekt in 2019 opnieuw de ontwikkeling van de doelgroep voor sociale huurwoningen in Maastricht.
- Minimaal 80% van het Maastrichtse sociale bezit (tot €711) onder de tweede aftoppingsgrens van €640.
- Minimale verhouding van 100% van de vastgestelde doelgroep in 2016 tegenover de zelfstandige huurwoningen tot €711 in Maastricht.

Totaal aantal zelfstandige huurwoningen in Maastricht*

	2019	2020	2021	2022	2023
Huur < €417	3.168	2.960	2.799	2.601	2.394
Huur €417 - €592	11.159	11.207	11.276	11.243	11.034
Huur €592 - €640	2.697	2.815	2.877	3.084	3.378
Huur €640- €711	2.591	2.741	2.934	3.011	3.112
Geliberaliseerd (Huur €711>)	1.056	1.002	964	935	910

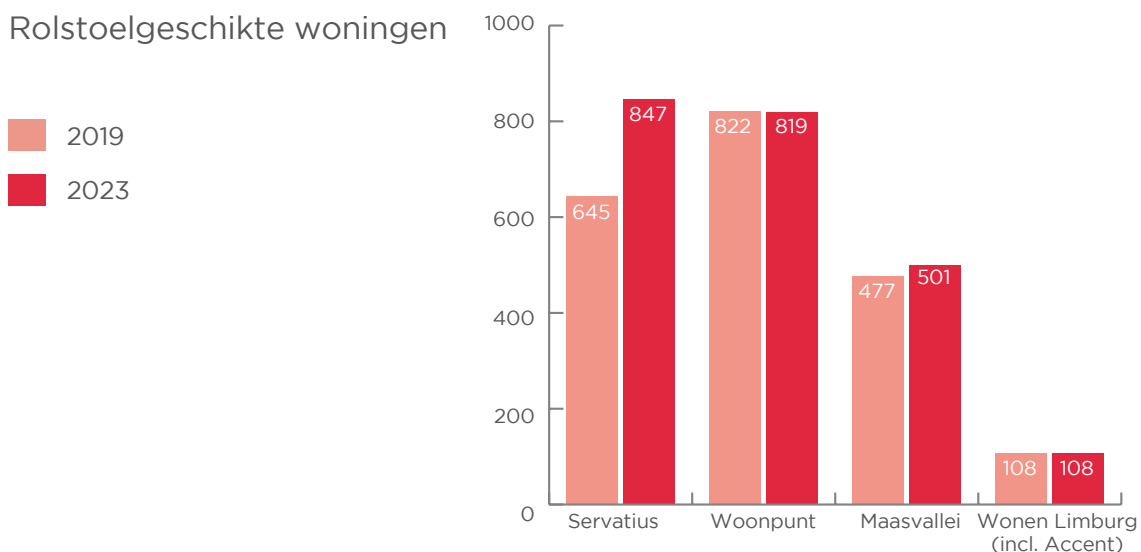
* In het totale aanbod aan woningen zijn 214 sociale huurwoningen van Wonen boven Winkels toegevoegd in 2018 en 2019 tot 2023. Wonen boven Winkels verhuurt ook huurwoningen in het sociale segment maar is een samenwerkingsverband tussen de Universiteit Maastricht, Woonpunt en de gemeente Maastricht en valt dus niet volledig onder één van de vier corporaties.

Servatius	• Deelname aan pilot databank vroegsignalering: voorkoming uithuiszettingen en vroegsignalering (huur)schulden. • Geen verkoop van DAEB woningen meer gepland om voldoende betaalbare woningen te behouden. • De opbrengsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging (ca. €200.000 in 2019) zet Servatius in voor een verdere verduurzaming van de woningvoorraad.
Woonpunt	• Deelname aan pilot databank vroegsignalering: voorkoming uithuiszettingen en vroegsignalering (huur)schulden. • De verkoop van woningen wordt afgebouwd. Wanneer er woningen worden verkocht dan zijn dat voornamelijk dure huurwoningen (huurprijs €711>). • Woningen die worden gerenoveerd blijven betaalbaar.
Maasvallei	• Deelname aan pilot databank vroegsignalering: voorkoming uithuiszettingen en vroegsignalering (huur)schulden. • Verkoopaantallen zijn neerwaarts bijgesteld om voldoende betaalbare woningen te behouden. • Verkleinen verschillen tussen oude en nieuwe huurders in huurprijzen (staffel). • In samenspraak met haar huurdersvereniging zal Maasvallei de bestemming van de opbrengsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging van de afgelopen jaren en voor 2019 bepalen. In 2019 gaat het om een indicatief bedrag van ca. €45.000
Wonen Limburg (inclusief Accent)	• Wil graag aansluiten bij de pilot databank vroegsignalering. • Twee-hurenbeleid (er is inkomensafhankelijke lager huurprijs). • Inzet budgetcoaches. • Huurverhoging inflatievolgend (1,4%), 100% onder tweede aftoppingsgrens.

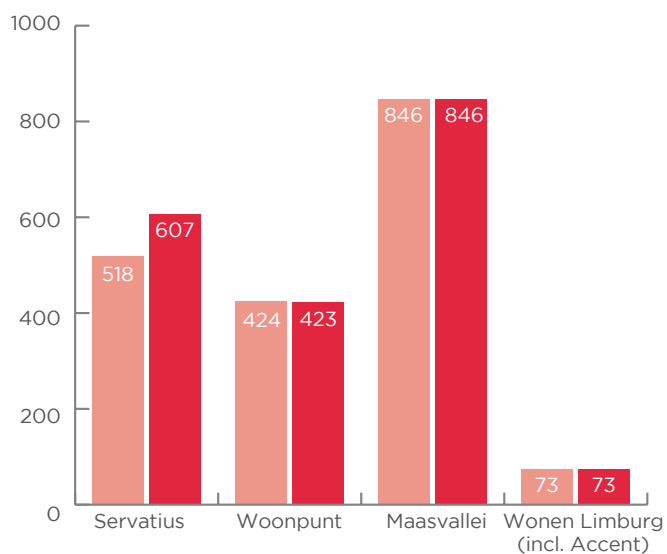
ZORGGESCHIKTHEID CORPORATIEBEZIT MAASTRICHT*

* Cijfers zijn onder voorbehoud van de vaststelling begroting 2019 bij de respectievelijke corporaties.

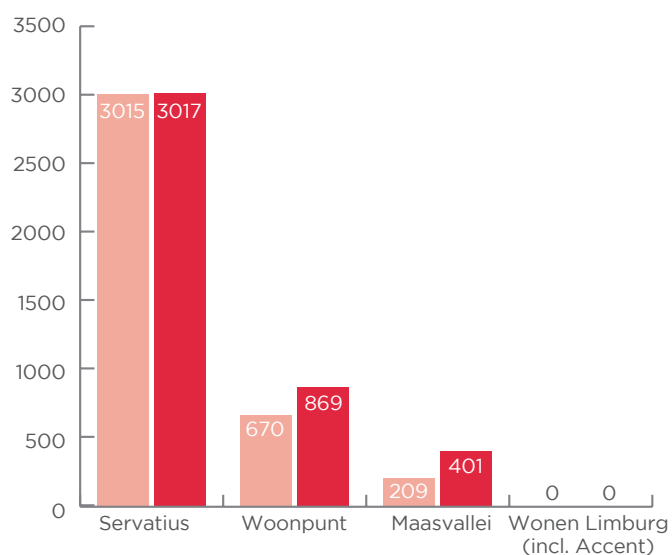
Rolstoelgeschikte woningen



Rollatorgeschikte woningen



Wandelstok/Nultreden woningen





WONEN EN ZORG

OUDERENHUISVESTING

- In het kader van het vraagstuk woningaanpassing/verhuisindicatie worden de voorbereidende onderzoeken, waaronder het motievenonderzoek non-gebruik verhuisindicaties afgerond. Op basis van deze onderzoeken worden scenario's opgesteld (o.a. scenario meer sturen op woningaanpassingen, scenario meer sturen op actief verhuizen en mengvormen, andere oplossingen).
- Voortzetten van het geschikt maken van de door de corporaties aangewezen complexen ten behoeve van geclusterd verzorgd wonen, inclusief het organiseren van de gewenste ambulante zorg hierbij deze complexen (meerjarig doel). Op basis van de voorbereidende onderzoeken en scenario-ontwikkelingen actualiseren m.b.t. capaciteit, gewenst en mogelijk volume, snelheid van aanpassing en mogelijkheden om zorg te clusteren in en om de complexen, alsmede het opstellen van concrete afspraken die worden opgenomen in het convenant (start 2019, loopt door in 2020).
- Matchen vraag en aanbod aangepaste woningen en geclusterd verzorgd wonen voor mensen met een Wmo-indicatie (meerjarig doel).
- Convenant opstellen met hierin de samenwerkingsafspraken tussen partners (zorgorganisaties, corporaties en gemeente) met hierin ieders rol, taken en verantwoordelijkheid. Dit proces start in 2019 en loopt door in 2020.
- Komen tot een definitie van mantelzorgers met als doel dat deze definitie kan worden gebruikt om mantelzorgers voorrang te geven bij het toewijzen van sociale huurwoningen.

MO/GGZ/VG

- Pilot Housing GGZ/MO/VG uit 2018 evalueren en op basis van evaluatie vervolg inrichten doorstroom/ uitstroom en financiële regelingen in het geval van woonblokkades.
- Doorontwikkeling van de zogenaamde zachte landing in de wijk bij doorstromers/uitstromers in samenwerking met partners in de wijk.

VERNIEUWDE WOONVORMEN

- In het project vernieuwende woonvormen wordt door de gemeente gekeken hoe, daar waar reguliere huisvesting geen oplossing biedt, alternatieve huisvesting kan worden ontwikkeld voor zeer moeilijk plaatsbare en een tijdelijke woonvariant voor mensen die uitstromen uit de GGZ. Daarbij wordt rekening gehouden met de druk op de buurt in het kader van veiligheid en leefbaarheid.

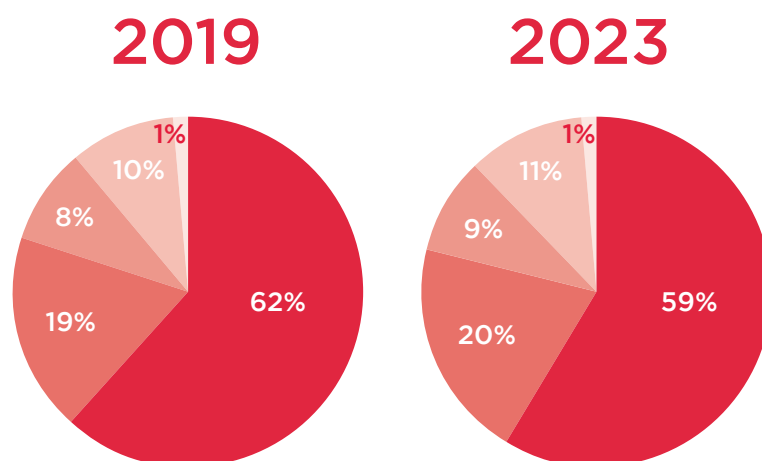
De corporatiespecifieke afspraken worden vervolgd op pagina 7.

ZORGGESCHIKTHEID CORPORATIEBEZIT MAASTRICHT*

* Cijfers zijn onder voorbehoud van de vaststelling begroting 2019 bij de respectievelijke corporaties.

Corporatiebezit naar zorggeschiktheid in 2019 en 2023

- Niet zorggeschikt
- Wandelstok/Nultreden
- Rollatorgeschikte woningen
- Rolstoelgeschikte woningen
- Intramuraal/Onzelfstandig





WONEN EN ZORG

Servatius	• Wil samen met de gemeente onderzoeken hoe wooncomplexen WMO-proof kunnen worden gemaakt om zo het aanbod rollatorgeschikte woningen te doen toenemen. • Samen met betrokken partijen (gemeente, zorg- en welzijnsinstellingen, opvangorganisaties) verbetert Servatius de woonprogrammering en ketensamenwerking voor specifieke doelgroepen (o.a. mensen met een zorgindicatie, mensen in opvangsituaties, moeilijk plaatsbaren en statushouders).
Woonpunt	• Handhaven van kostenloze kleine woningaanpassingen voor zittende oudere huurders. • Starten met pilot vraaggestuurd onderhoud in 2019 waarmee (o.a.) oudere huurders op eigen initiatief aanpassingen in de woning kunnen laten aanbrengen.
Maasvallei	• Voeren in 2019 een haalbaarheidsstudie uit per complex dat mogelijk geschikt is voor geclusterde 24-uurs zorg. • Starten in 2019 met de bouw van een volledig zorggeschikt complex. • Geven specificatie van betaalbaarheid van het zorggeschikte bezit (grootste deel tussen €417-€597 per maand)
Wonen Limburg <i>(inclusief Accent)</i>	• Aanjagen, bijstaan met kennis of financiële ondersteuning van nieuwe woonvormen waarbij bewoners meer willen gaan samenwerken en zorgen voor elkaar. • Zeer moeilijk plaatsbaren: Ervaring met experimenteren in Heerlen en Weert – wil geleerde lessen wanneer nodig ook in Maastricht toepassen.



WOONRUIMTEVERDELING

- Reguliere woonruimteverdeling vindt plaats via Thuis in Limburg.
- Voor Maasvallei, Woonpunt en Servatius geldt dat Jaarlijks het jaarplan woonruimteverdeling als bijlage aan de prestatieafspraken wordt toegevoegd. In dit jaarplan worden ook de bijzondere doelgroepen die via Housing naar verwachting worden gehuisvest in 2019 benoemd.
- Voor Maasvallei, Woonpunt en Servatius geldt dat zij de maatregelen om het risico te verkleinen dat jongeren lagere slaagkansen hebben dan ouderen continueren en waar nodig uitbreiden.
- Voor Maasvallei, Woonpunt en Servatius geldt dat zij in het kader van de bijzondere doelgroepen woonruimteverdeling meedoen aan de Pilot Housing. Wonen Limburg wil aansluiten bij deze pilot.





LEEFBAARHEID & VEILIGHEID

- Het proces om te komen tot nieuw meerjarenbeleid veiligheid wordt in 2019 afgerond en aansluitend uitgewerkt en uitgevoerd. De corporaties blijven bij de opstelling hiervan en de aansluitende uitvoering betrokken.
- Voortzetting van de samenwerking met corporaties in werkgroepen High Impact Crimes (voorkomen woninginbraak) en Woonoverlast/drogsoverlast/ondermijning (voortzetten vroegsignaleringssysteem, afronding plan van aanpak drugs/ondermijning in (niet nader te noemen) buurt in Maastricht).
- Voortzetting van de samenwerking met corporaties bij het uitwerken van acties gericht op het verbeteren van de veiligheidsbeleving in de Maastrichtse buurten.
- Indien de pilot Student en Stad in 2019 wordt voortgezet dan stemt de gemeente af met de woningcorporaties hoe de overlast in de panden kan worden aangepakt.
- Het project Match (huisvesting studenten in ruil voor vrijwilligerswerk) wordt in 2019 voortgezet.

Servatius	• Voor 2019 heeft Servatius maximaal €126 per woning gereserveerd voor leefbaarheid. • In 2018 heeft Servatius een 'Sociaal Beleid' opgesteld. In 2019 gaat Servatius hier met netwerkpartners uitvoering aan geven om het woongenot en de veiligheid(sbeleving) van onze huurders verder te verbeteren. • Onze sloop/nieuwbouw en renovatieprojecten leiden tevens tot een verbetering van de leefbaarheid en veiligheid in wijken. Met bijvoorbeeld klusteams gaan de bewoners zelf aan de slag met het verbeteren van de woonomgeving. Servatius wil graag meer klusteams actief hebben in buurten/wijken en pakt dit in 2019 actief op. • Verbeteren van de technische veiligheid van woningen middels het project 'Veilig Wonen' (o.a. asbest, binnenklimaat, politiekeurmerk, brandveiligheid). Servatius heeft hiervoor in de begroting 2019 €1,6 mln gereserveerd. • Streven naar dekkend netwerk van bewonerskrachtenteams in de stad en het oprichten van een klankbordgroep Oost & West. • Bijdrage aan Stichting Buurtbemiddeling, Match & aan de Veilige Buurten teams.
Woonpunt	• Leefbaarheidsfonds voor initiatieven van eigen huurders • Onder meer op verzoek van de huurdersbelangenverenigingen is de strategische keuze gemaakt om sterk in te zetten op het verbeteren van leefbaarheid. Daarom een aparte afdeling Klant & Leefbaarheid met 10 wijkbeheerders en 4 sociaal beheerders. • Bijdrage aan Stichting Buurtbemiddeling, Match & aan de Veilige Buurten teams.
Maasvallei	• €25.000,- jaarlijks voor leefbaarheidsactiviteiten. • Uitvoeren van complexschouwen. • Ontwikkelen een visie op wijkcommissies en bewonersoverleggen in 2018-2019. • Bijdrage aan Stichting Buurtbemiddeling, Match & aan de Veilige Buurten teams
Wonen Limburg <i>(inclusief Accent)</i>	• €183,- per DEAB woning (verzoek gemeente om instemming met deze overschrijding). • Ondersteunen Coöperatieve initiatieven • Stimuleren eigen beheer • Inzet leefbaarheidsfonds voor ondersteuning bewonersinitiatieven

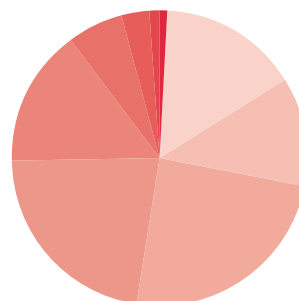
ENERGIELABELS*

* Cijfers zijn onder voorbehoud van de vaststelling begroting 2019 bij de respectievelijke corporaties.

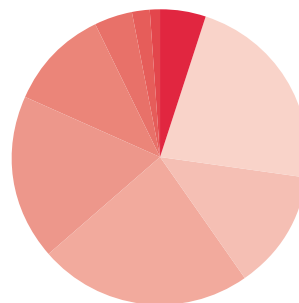
Corporatiebezit naar energielabel

		2019	2023
	Energielabel A++	1%	5%
	Energielabel A+	0%	0%
	Energielabel A	15%	22%
	Energielabel B	12%	13%
	Energielabel C	24%	23%
	Energielabel D	22%	18%
	Energielabel E	15%	11%
	Energielabel F	6%	4%
	Energielabel G	3%	2%
	Energielabel onbekend	1%	1%

2019



2023



Ontwikkeling duurzaamheid 2018 tot 2023

	Servatius	Woonpunt	Maasvallei	Wonen Limburg (incl. Accent)	Totaal
Energielabel A++	557	209	245	0	1.011
Energielabel A+	0	0	20	0	20
Energielabel A	1615	636	7	0	2.258
Energielabel B	-2	-15	390	0	373
Energielabel C	-149	-270	-138	0	-557
Energielabel D	-622	-353	-130	0	-1.105
Energielabel E	-586	-355	-171	0	-1.112
Energielabel F	-378	-95	-61	0	-534
Energielabel G	-293	-28	-13	0	-334
Energielabel onbekend	-1	-88	-28	0	59
Totaal	141	-183	121	0	79



DUURZAAMHEID

- We werken samen naar een CO2-neutrale woningvoorraad in 2050 toe en monitoren hiertoe de ontwikkeling van de energielabels.
- Visievorming op gewenste verduurzaming van de bebouwde omgeving gezamenlijk doorontwikkelen.
- De mogelijkheid om huurders te faciliteren met een laagdrempelige gemeenteregeling voor de aanschaf van zonnepanelen wordt onderzocht.
- Corporaties onderzoeken de mogelijkheden om hun bezit 'groener' in te richten en hun huurders hiertoe te stimuleren.
- Evalueren ervaring met de Slimmer Wonen app en mogelijkheden bekijken voor een opschaling van dit of een ander systeem. Dit met het doel om te zorgen voor een verandering van energiegedrag, en daarmee energiegebruik, bij huurders.
- Monitoringssysteem ontwikkelen in samenspraak met de netwerkbeheerder (vergelijking met energieinbeeld.nl).

Servatius	• Gemiddeld energielabel B in 2026.
Woonpunt	• Gemiddeld energielabel B in 2028. • In de periode 2019 t/m 2023 zijn 667 renovaties gepland en worden 2918 labelsprongen gerealiseerd. • Leveren een bijdrage in 2019 in gemeentelijke informatie- en voorlichtingscampagnes op het gebied van energiebewustzijn. • Onderzoeken de mogelijkheden om groen in bezit van de corporatie op een meer natuurlijke wijze in te richten en te onderhouden. • De komende jaren worden alle lampen in de algemene ruimtes vervangen door LED. Resultaat: lagere kosten voor huurders, minder CO2-uitstoot en minder belasting voor het milieu. • Woonpunt verzoekt de gemeente zo snel mogelijk een plan op te stellen voor collectieve netten per wijk.
Maasvallei	• Gemiddeld energielabel B in 2021. • Bij nieuwbouw gaat Maasvallei voor maximaal duurzaam (zoveel mogelijk nul-op-de-meter) en zonder aardgasaansluiting. • In 2018 wordt een strategisch verduurzamingsplan opgesteld; inclusief financiering strategie & warmtevisie per wijk. • Maasvallei verzoekt de gemeente zo snel mogelijk een plan op te stellen voor collectieve netten per wijk.
Wonen Limburg <i>(inclusief Accent)</i>	• Geen energetische verbeteringen in 2019 -2020. De energiekalender 2021-2025 is nog niet vastgesteld. • Ambitie om bezit af te koppelen van hemelwaterafvoer: vraag medewerking gemeente. • Inzet energiecoaches.

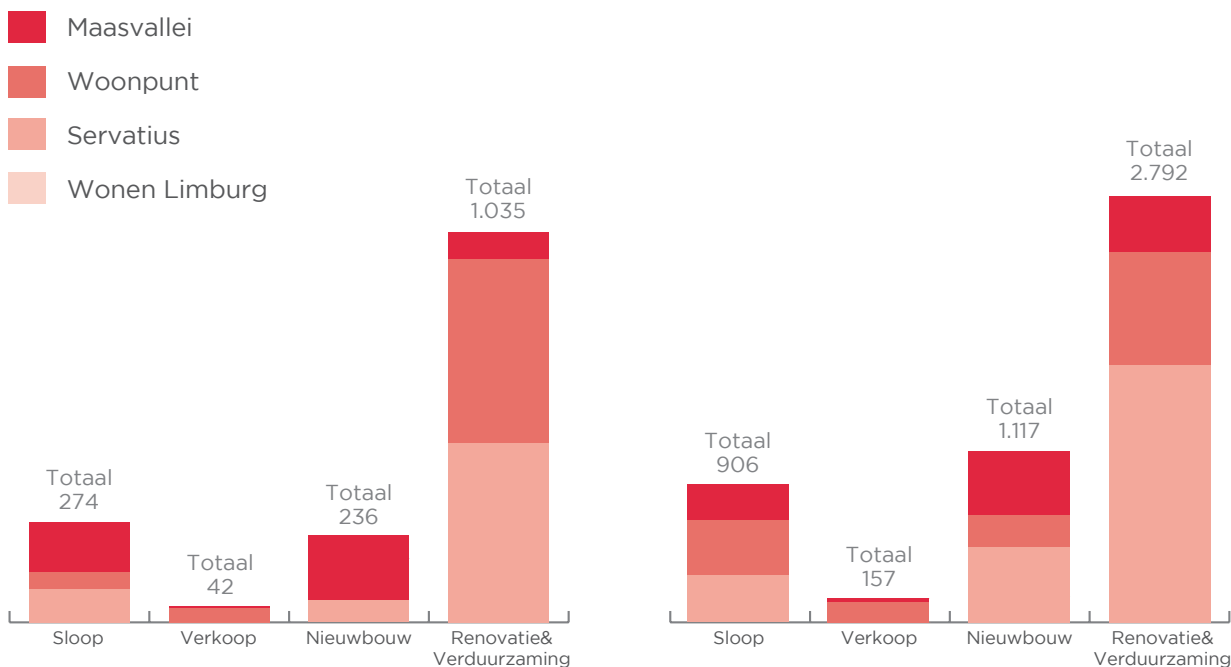
VERKOOP, SLOOP, RENOVATIE EN NIEUWBOUW*

* Cijfers zijn onder voorbehoud van de vaststelling begroting 2019 bij de respectievelijke corporaties.

Verkoop, sloop, renovatie en nieuwbouw per Maastrichtse corporatie

	Servatius			Woonpunt			Maasvallei			Wonen Limburg (incl. Accent)		
	< 2019 onaf- gerond	2019 nieuw	tot 2023	< 2019 onaf- gerond	2019 nieuw	Tot 2023	< 2019 onaf- gerond	2019 nieuw	tot 2023	<2019 onaf- gerond	2019 nieuw	tot 2023
Nieuwbouw	67	0	494	0	0	209	137	32	414	0	0	0
Sloop	51	36	307	21	35	364	104	27	235	0	0	0
Verkoop	0	0	0	0	37	132	0	5	25	0	0	0
Aankoop	0	0	0	2	0	2	0	0	0	0	0	0
Renovatie & verduurzaming	239	246	1685	100	372	740	0	78	367	0	0	0

Totalen verkoop, sloop, renovatie en nieuwbouw corporaties



2019

(inclusief <2019 onafgerond)

tot 2023



VASTGOED

- Na de evaluatie van het Prettig Wonen Keurmerk wordt door de corporaties bekeken of zij hun kamerpanden willen voorzien van het Keurmerk.
- Wijkvisies: afstemming visie corporaties vraag- aanbod op stadsdeel of wijkniveau.
- De corporaties vragen om de medewerking van de gemeente in procedures en/of grondprijzen bij realisatie.

Servatius	• Eerste kwartaal 2019 worden splitsingspilots geëvalueerd. Op basis hiervan worden verdere afspraken gemaakt. • Alle studentencomplexen eind 2019 voorzien van Studenten-keurmerk Prettig Wonen. • In overleg met partners bekijken waar digitale toepassingen van meerwaarde zijn. • Gaan op zoek naar nieuwe samenwerkingsvormen en woonconcepten om langer thuis wonen te faciliteren. • Onderzoeken of aanbod studentenwoningen nog voldoende aansluit bij de wensen van de (veranderende) doelgroep.. • Onderzoekt tijdelijke woonconcepten & inzet onzelfstandige studenteneenheden voor andere specifieke doelgroepen.
Woonpunt	• Mogelijke aankoop panden in VVE-complexen en Wonen Boven Winkels Maastricht NV. • Bij positieve evaluatie pilot Keurmerk Prettig Wonen is intentie Woonpunt haar studentenpanden van het Keurmerk te voorzien. • Woonpunt wil het aantal studenteneenheden op peil houden.
Maasvallei	• Stelt woningen in leegstandsbeheer beschikbaar voor Stichting Ateliers Maastricht (SAM). • Besteed tot 2022 in alle gemeenten €15.381.000 aan onderhoud. • Voert pilot uit voor 4 tijdelijke woningen. • Maasvallei wil tot 2021 alle studentenpanden voorzien van het keurmerk Prettig Wonen.
Wonen Limburg <i>(inclusief Accent)</i>	• Zet met name in op tijdelijke huisvestingsconcepten en transformatie bestaande gebouwen. • Aanjagen 'samen wonen'. • Is voornemens in 2019 een verkenning te doen voor mogelijk aanvullende huisvesting voor woonurgente, dit mede in het licht van de verdere ontwikkeling van de Health Campus. • Wonen Limburg heeft als strategie om haar portefeuille uit te breiden middels niet marktverstorende aankopen. Wanneer deze aankopen zullen plaatsvinden is vooraf niet te voorspellen. Daarom zijn deze cijfermatig niet opgenomen in het Vastgoedschema.

servatius.
thuis.



Gemeente Maastricht

maasvallei



WOONPUNT ●



wonen limburg



Stichting Huurdersbelangen Zuid Limburg
samen werken aan prettig wonen en goed huren

