



> 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
Evaluatie Prestatieafspraken 2019

DATUM
9 november 2020
Verzonden 09-11-2020

BIJLAGEN
1

BEHANDELD DOOR
SM (Suzanne) Mestrom

TELEFOONNUMMER
043 350 4374

ONZE REFERENTIE
2020-30759

E-MAILADRES
suzanne.mestrom@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

De gemeente, de woningcorporaties en huurdersorganisaties in Maastricht maken al een aantal jaren afspraken over de uitvoering van het woonbeleid: de prestatieafspraken. De prestatieafspraken worden jaarlijks gemaakt en ondertekend. Dit is een bevoegdheid van het college. De woonvisie Maastricht 2018, die in januari 2018 is vastgesteld door de raad, is het kaderstellende document voor de prestatieafspraken 2020 en 2021.

U heeft tijdens de informatiebijeenkomst over de woonprogrammering gevraagd of de gemeente de evaluatie van de prestatieafspraken uit 2019 met u kan delen. Deze evaluatie treft u als bijlage aan.

Vervolg

De verwachting is dat in december 2020 de nieuwe prestatieafspraken worden getekend. Deze nieuwe afspraken stuur ik u per raadsinformatie toe. In 2021 worden de prestatieafspraken die gemaakt zijn voor 2020 geëvalueerd.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Vivianne Heijnen,
Wethouder Economie, (Eu)regionalisering, Wonen en Sociale Innovatie

Bijlage 1:

Evaluatie Prestatieafspraken Wonen en Wijken 2019

Vastgestelde versie Bestuurlijk Overleg Wonen Wijken (wethouder Heijnen, huurdersorganisaties Servaassleutel, Woonbelang, Woonvallei en Stichting Huurdersbelangen Zuid-Limburg en de corporaties Servatius, Woonpunt, Maasvallei en Wonen Limburg)

Inleiding

De woningvoorraad prognosticeren voor 1 jaar blijft moeilijk. Hoewel de afwijkingen minder zijn dan in andere jaren, valt op dat er met name een verschuiving heeft plaatsgevonden van het goedkope segment naar de (iets) duurere segmenten. Vanuit betaalbaarheid blijft dat enigszins zorgelijk. Belangrijk zijn straks de uitkomsten van het onderzoek naar de toekomstige vraag naar sociale huurwoningen. Op basis daarvan dient opnieuw de balans opgemaakt te worden en voor langere tijd afspraken te maken over de ontwikkeling van de woningvoorraad.

Ook moet er in de volgende afspraken – zeker bij meerjarenafspraken - kritisch gekeken worden naar de prioritering van de gemaakte afspraken. Nu worden veel afspraken gemaakt maar blijkt het niet altijd haalbaar te zijn deze te realiseren in een jaar. De afspraken schuiven dan door naar een opvolgend jaar. Door te prioriteren in afspraken kan er in de prestatieafspraken meer gestuurd worden op de volgorde van realisatie. Zo kan er worden zorggedragen voor het tijdig realiseren van de meest belangrijke afspraken, en het doorschuiven van de minder prioritaire zaken.

Betaalbaarheid

Totaal

- 1. De corporaties onderzoeken, samen met de gemeente, de mogelijkheden voor het realiseren van middenhuur woningen / huurprijs €710-€950 (ook in het kader van wijkdifferentiatie).**

Conform. De uitkomsten hiervan zijn opgenomen in de Prestatieafspraken 2020. Meer specifiek: Servatius en Maasvallei willen op basis van de uitkomsten van het woononderzoek de mogelijkheden bekijken voor middenhuur. Voor Maasvallei geldt dit enkel wanneer deze middenhuur ondersteunend is aan hun kernactiviteiten of in het kader van wijkdifferentiatie. Woonpunt wil waar nodig en gewenst investeren in middeldure huur in wijken waar zij reeds veel bezit hebben. Wonen Limburg Accent wil in midden-huur investeren.

- 2. Monitoring van de ontwikkeling van betaalbare voorraad. Als bijsturing nodig is, aanvullende acties formuleren.**

Conform. Het aandeel van de woningvoorraad onder de €651,03 wijkt nauwelijks af van de doelgroep huurtoeslag (zie tabel 1). De corporaties verwachten op basis van hun wijkvisies, opgesteld in 2020, een daling naar de vraag in dit segment. Dit is gebaseerd op de prognoses van de bevolkingsontwikkeling. Er is in de prestatieafspraken 2020 afgesproken dat aanvullende acties afhankelijk zullen zijn van het gemeentelijke woononderzoek dat deze verwachting zal toetsen. De oplevering van dit onderzoek is helaas vertraagd tot het tweede kwartaal van 2020 (zie ook afspraak 3).

Tabel 1: Betaalbaarheid gerealiseerd 2019					
Peildatum 31 december van 2019					
	Servatius	Woonpunt	Maasvallei	Wonen Limburg	Totaal
Goedkoop (< €424,44)	1424 (1432)	1223 (1308)	355 (428)	0	3002
Betaalbaar laag (€424,44-€607,46)	5147 (5243)	4438 (4218)	1642 (1594)	102	11329
Betaalbaar hoog (€607,46-€651,03)	1258 (1137)	1015 (1062)	257 (284)	6	2536
Middelduur (€651,03-€720,42)	881 (868)	1134 (1144)	546 (575)	1	2562
Vrije huur (€720,42 >)	271 (268)	480 (517)	198 (198)	72	1021
Totaal	8981 (8948)	8290 (8248)	2998 (3079)	181	20450

Doelgroep huurtoeslag (ABF Research 2016)					17150
Woningvoorraad corporaties <€651,03	7829	6676	2254	108	16867
Verhouding doelgroep huurtoeslag vs woningvoorraad <€651,03					98%
Doelgroep overig EC (ABF Research 2016)					2400
Woningvoorraad corporaties €651,03-€720,42	881	1134	546	1	2562
Verhouding doelgroep overig EC vs woningvoorraad €651,03-€720,42					107%
Doelgroep totaal	0	0	0	0	19550
Woningvoorraad corporaties <€720,42 totaal	8710	7810	2800	109	19429
Verhouding totaal					99%
% onder de eerste aftoppingsgrens (% v.h. bezit <€720,42)	75%	72%	71%	94%	74%
% onder de tweede aftoppingsgrens (% v.h. bezit <€720,42)	90%	85%	81%	99%	87%

In rood staan in de tabel hierboven de in de prestatieafspraken 2019 opgenomen prognoses.

3. De gemeente onderzoekt in 2019 opnieuw de ontwikkeling van de doelgroep voor sociale huurwoningen in Maastricht.

Dit onderzoek is aanbesteed en gestart in 2019, maar de oplevering is helaas vertraagd tot het tweede kwartaal van 2020.

4. Minimaal 80% van het Maastrichtse sociale bezit (tot €720) onder de tweede aftoppingsgrens van €640.

Conform (zie tabel 1).

5. Minimale verhouding van 100% van de vastgestelde doelgroep in 2016 tegenover de zelfstandige huurwoningen tot €720 in Maastricht.

Niet conform, er zijn 121 sociale huurwoningen minder dan de geprognosticeerde doelgroep in 2019 (zie tabel 1).

Tabel 2: Evaluatie betaalbaarheid: verschil tussen prognoses en realisatie					
Peildatum 31 december van 2019					
	Servatius	Woonpunt	Maasvallei	Wonen Limburg	Totaal
Goedkoop (< €424,44)	-8	-85	-73	0	-166
Betaalbaar laag (€424,44-€607,46)	-96	220	48	-2	170
Betaalbaar hoog (€607,46-€651,03)	121	-47	-27	2	49
Middelduur (€651,03-€720,42)	13	-10	-29	1	-25
Vrije huur (€720,42 >)	3	-37	0	-1	-35

Toelichting bij tabel 2

Het verschil tussen de prognose en de uiteindelijke realisatie in 2019 komt voort uit een aantal ontwikkelingen dat invloed heeft op de verhoudingen/aantal woningen per huurklasse. Met name het aantal mutaties en in welke huurklasse de mutaties plaatsvinden is lastig te voorspellen. In werkelijkheid zijn er in de klasse goedkoop (€ <424,44) meer woningen vrijgekomen dan verwacht, waarbij de huurprijs is opgetrokken naar de gewenste (streef)huur. Bij het bepalen van de streefhuur wordt rekening gehouden met de aftoppingsgrenzen in het huurbeleid van de corporaties, waardoor veelal woningen qua huur uitkomen in het segment betaalbaar (€607,46-€651,03). De jaarlijkse huurverhoging heeft ook invloed op de huurprijsontwikkeling, waarbij veelal rekening wordt gehouden met het verschil tussen de huidige huur en de streefhuur van de woning (het beleid kan per corporatie verschillen). Tenslotte zijn renovaties ook aanleiding voor huurprijsstijgingen. In 2019 zijn er meer woningen gerenoveerd dan werd verwacht. Een goedkope woningen kan ook verdwijnen door sloop of verkoop; maar er is in 2019 minder verkocht of gesloopt dan werd verwacht.

Servatius

1. Deelname aan pilot databank vroegsignalering: voorkoming uithuiszettingen en vroegsignalering (huur)schulden

Servatius neemt vanaf september 2019 samen met de andere netwerkpartners deel aan pilot 'Databank vroegsignalering' met als doel om uit-huis-zettingen ten gevolge van (huur)schulden te voorkomen door middel van een vroegtijdige interventie. Hoewel de eerste resultaten nog niet direct inzichtelijk zijn gemaakt, steunt Servatius dit initiatief richting de toekomst. Daarbij vinden wij het belangrijk dat er een integrale aanpak komt, waar dit initiatief onderdeel van uitmaakt. Op die manier kan het optimale resultaat bereikt worden. Er valt mede te denken aan andere initiatieven op dit vlak zoals de outreachende aanpak van Stichting Trajekt (een werkwijze die Servatius vanwege de significante resultaten onderschrijft). Dit geldt ook voor de financiering van dit soort initiatieven, waarbij Servatius bereid is een financiële bijdrage te leveren, met als voorwaarde dat andere partijen mee financieren.

2. Geen verkoop van DAEB woningen meer gepland om voldoende betaalbare woningen te behouden.

Zoals uit de cijfers blijkt is het aantal verkochte woningen (5) zeer beperkt. Servatius verkoopt uitsluitend woningen bij mutatie, om zo de transformatie van haar woningportefeuille te kunnen verwezenlijken.

3. De opbrengsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging (ca. €200.000 in 2019) zet Servatius in voor een verdere verduurzaming van de woningvoorraad.

De komende jaren staat Servatius voor een stevige verduurzamingsopgave om in 2026 een gemiddeld energielabel B te bereiken. In 2019 zijn er in dat kader een aantal renovatieprojecten uitgevoerd. Wij proberen deze projecten zoveel mogelijk vanuit onze operationele kasstroom te financieren. Daarom zijn in 2019 mede de opbrengsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging hierop ingezet.

Woonpunt

1. **Deelname aan pilot databank vroegsignalering: voorkoming uithuiszettingen en vroegsignalering (huur)schulden**

Conform.

2. **De verkoop van woningen wordt afgebouwd. Wanneer er woningen worden verkocht dan zijn dat voornamelijk dure huurwoningen (huurprijs €720>).**

Conform. Woonpunt heeft in 2019 uiteindelijk 13 woningen minder verkocht dan geprognoseerd. Van de 24 verkochte woningen waren er 6 DAEB woningen en 18 dure huurwoningen (niet-DAEB/ huurprijs €720>).

3. **Woningen die worden gerenoveerd blijven betaalbaar.**

Conform.

Maasvallei

1. **Deelname aan pilot databank vroegsignalering: voorkoming uithuiszettingen en vroegsignalering (huur)schulden**

Conform. Maasvallei heeft deelgenomen aan pilot 'Databank vroegsignalering' met als doel om uithuis-zettingen ten gevolge van (huur)schulden te voorkomen door middel van een vroegtijdige interventie. De resultaten in 2019 worden door Maasvallei als 'positief' beoordeeld, zodat Maasvallei inzet op continuering van de pilot op voorwaarde dat elke stakeholder deze pilot naar rato (financieel) ondersteunt.

2. **Verkoopaantallen zijn neerwaarts bijgesteld om voldoende betaalbare woningen te behouden.**

Aan de in de prestatieafspraken opgenomen afspraak om het aantal verkoopaantallen neerwaarts bij te stellen om voldoende betaalbare woningen te behouden, is door Maasvallei invulling gegeven door in 2019 1 DAEB-woning te verkopen.

3. **Verkleinen verschillen tussen oude en nieuwe huurders in huurprijzen (staffel)**

Ten einde de verschillen tussen oude en nieuwe huurders in huurprijzen te verkleinen is er bij de jaarlijkse huurverhoging in 2019 wederom gebruik gemaakt van een staffel om de huurprijzen die het verst afliggen van de streefhuren, met in acht name van de wettelijke kaders, met grotere stappen naar de streefhuur te brengen.

4. **Inkomensafhankelijke huurverhoging**

Maasvallei heeft in 2019 de opbrengsten (ca. € 20.000,-) van de inkomensafhankelijke huurverhoging ingezet om de veiligheid in de woningen en complexen te verbeteren.

Wonen Limburg

1. **Wil graag aansluiten bij de pilot databank vroegsignalering**

Conform

2. **Twee-hurenbeleid (er is inkomensafhankelijke lager huurprijs)**

Conform. Wonen Limburg continueert ook in 2020 het tweehuren beleid in de gemeente Maastricht.

3. **Inzet budgetcoaches**

Conform. Wonen Limburg zet ook in 2020 budgetcoaches in.

4. Huurverhoging inflatievolgend (1,4%), 100% onder tweede aftoppingsgrens.

Conform. Wonen Limburg laat de huurprijzen ook in 2020 gemiddeld maximaal met de inflatie stijgen. Daarnaast heeft Wonen Limburg de intentie om huurbevriezing op jaarlijks verzoek van de huurder mogelijk te maken, indien de huurder een huur heeft die relatief hoog is in relatie tot zijn of haar inkomen.

Wonen en Zorg

Ouderenhuisvesting

- 1. 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).**

Gerealiseerd in 2019:

In 2019 is de mapgallery van PC-kwadraat, een digitale monitor, gevuld met recente informatie. De woningbehoefte/prognoses m.b.t. aangepaste woningen vanuit 2015 is geüpdatet naar 2019. Er is nog discussie over in hoeverre de prognoses reëel zijn, omdat het aandeel 75+ in 2025 uit relatief veel jonge 75+ers bestaat en in 2040 uit veel oudere 75+ers, met een nog grotere zorgbehoefte.

Niet gerealiseerd in 2019:

Omdat er nog een aantal zaken niet goed zijn uitgezocht, waarbij het opheffen van de knelpunten in het woningtoewijzingsbeleid en de matchingsdiscussie, zijn er nog geen scenario's opgesteld.

Wel hebben Envida en Servatius het initiatief genomen om samen te bekijken hoe zij de samenwerking kunnen optimaliseren en creatieve oplossingen kunnen bedenken ook in panden waar woningaanpassingen lastig te realiseren zijn. Zij zijn hier samen mee bezig.

2020 en verder:

In combinatie met het bekijken van het gewenste minimumniveau nultredencomplexen en onderzoek naar de mogelijkheden en onmogelijkheden om dit minimumniveau in samenwerking met corporaties te kunnen realiseren, zal blijken wat het verschil is tussen verwachte aantallen en verwachte realisatie.

De huidige verordening WMO voorziet nog steeds in woningaanpassingen daar waar de kosten enigszins beperkt blijven. Wel wordt in 2020 onderzocht of naast de individuele aanpassingen ook collectieve woningaanpassingen gerealiseerd zouden kunnen worden, gezien de steeds grotere aantallen ouderen die eraan komen. Dat betekent dat bekeken wordt of gallerijen met drempels geëgaliseerd kunnen worden, deuren makkelijk open en dicht gaan etc.

Overige opmerkingen:

Daarnaast zijn steeds meer woningen in de stad aangepast. Hetzij, doordat het nieuwe bouwbesluit in ieder geval zorg voor bredere deuren en makkelijker aanpasbare woningen, hetzij doordat de afgelopen jaren talloze badkamers e.d. zijn aangepast. Met een traplift in de woning zijn deze woningen dan vaak relatief eenvoudig rollatorgeschikt te maken.

2. 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).

Gerealiseerd in 2019:

a. Het bod 2015 is in 2019 qua aantal zorggeschikte woningen grotendeels gerealiseerd.

Toelichting:

In het bod geclusterd verzorgd wonen 2015 was voorzien dat er:

- 326 rollatorgeschikte woningen
- 571 rolstoelgeschikte woningen gerealiseerd zouden worden

TOTAAL: 897 zorggeschikte woningen

Conclusies stand van zaken 2019 n.a.v. bod 2015 geclusterd verzorgd wonen:

- De woningen van de 18 complexen zijn grotendeels rollator en/of rolstoelgeschikt
Er zijn:
 - 270 rollatorgeschikte woningen gerealiseerd
 - 612 rolstoelgeschikte woningen gerealiseerdTOTAAL: 882 zorggeschikte woningen, waarbij er meer rolstoelgeschikte woningen beschikbaar zijn dan gepland en iets minder rollatorgeschikte woningen dan gepland.
- In alle woningen wordt dezelfde zorg op indicatie geleverd (max volledig pakket thuis: incl. onplanbare zorg, zover geen onmiddellijke zorgverlening vereist is: wel binnen ca 30 minuten, niet binnen 2 minuten).
- Het complex St. Servaasbolwerk (naast zorgcentrum Larissa) blijkt gebouwelijk moeilijk aanpasbaar en zal derhalve ook niet verder worden aangepast.
- Het complex Recessenplein/Meijerruwe is reeds behoorlijk rolstoelgeschikt, maar zal niet verder worden aangepast vanwege overschot van woningen in west

Dus algehele conclusie: grotendeels is het bod 2015 gerealiseerd.

De zorg in een aanleunwoning, een nultredencomplex alsook in een gemiddelde rijtjeswoning is gelijk. Er wordt bij intensieve zorg in alle soorten extramurale locaties dezelfde zorg geleverd (maximaal volledig pakket thuis)

b. Besluitvorming met betrekking tot nultredencomplexen:

Constaterende dat het Bod 2015 geclusterd verzorgd wonen gerealiseerd is doordat in de aangepaste woningen, waarin – zoals ook in alle andere woningen – zorg wordt geleverd d.m.v. veilig pakket thuis (24 uurszorg) of lichtere vormen van zorg heeft het BOWW in juni 2019 het volgende besloten:

- Beslispunt 1.A.
Het bod 2015 geclusterd verzorgd wonen loslaten en voor nultredencomplexen in het algemeen een gewenst minimumniveau vaststellen
- Beslispunt 1.B.
De werkgroep wonen en zorg voor ouderen de opdracht geven om inzichtelijk maken op welke plaatsen dit door gebouwelijke beperkingen minder makkelijk of niet te realiseren is

Toelichting: er zijn bijvoorbeeld gebouwen, waar bij een aanpassing van de badkamer, de leidingen door het plafond van de onderburen moeten lopen, waardoor deze een verlaagd plafond dienen te krijgen om de aanpassing bij de bovenburen te realiseren.

c. Besluitvorming met betrekking tot mix van bewoners in nultredencomplexen:

Constaterende dat er in het AOWW consensus is over de wenselijkheid van mixen van verschillende bewoners (WLZ, WMO, mensen zonder indicatie, oud/ jong(er)) in nultredencomplexen, die in de wijk staan én dat er overall 24-uurs zorg wordt geleverd door de zorgorganisaties, heeft het BOWW in juni 2019 het volgende besloten:

- **Beslispunt 2.**

In nultredencomplexen in de wijk zal gestreefd worden naar een mix van verschillende bewoners. De mate waarin dat gebeurt kan verschillen.

Toelichting op de mate van mixen: Een complex kan bijvoorbeeld aangewezen worden voor senioren, waarbinnen de mix dan bestaat uit mensen van bijvoorbeeld 55+, zonder en met WLZ-, ZVW- en/of WMO-indicaties, terwijl in een ander complex veel breder gemixt wordt met alle doelgroepen en leeftijden in de stad.

Toelichting op “nultredencomplex in de wijk”: dit zijn complexen met appartementen, voorzien van een lift vanaf de begane grond, die niet direct naast een intramurale zorglocatie liggen en die tevens ook minimaal deels beschikbaar zijn voor mensen zonder zorg of WMO-indicaties.

Algemene toelichting met betrekking tot toewijzing: er was in het AOWW geen consensus over de toewijzing van woningen in nultredencomplexen. Bij aanleunwoningen gebeurt primair via de wachtlijsten van de zorgorganisaties. Bij ‘nultredencomplexen in de wijk’ gebeurt dit over het algemeen via TIL. Zowel Servatius als Envida gaven aan dat het ook mogelijk moet zijn om als corporatie en zorgorganisatie dit met elkaar overeenkomen bij een specifiek ‘nultredencomplex in de wijk’, de toewijzing via de zorgorganisatie te laten lopen. Derhalve wordt er geen besluitvorming gevraagd m.b.t. de toewijzing van woningen in een nultredencomplex in de wijk.

Niet gerealiseerd in 2019:

Niet van toepassing, omdat proces doorloopt in 2020

2020 en verder:

De beslispunten met betrekking tot nutredencomplexen (minimumniveau vaststellen en aanpasbaarheid inzichtelijk maken) zullen in 2020 worden uitgevoerd

3. Matchen vraag en aanbod aangepaste woningen en geclusterd verzorgd wonen voor mensen met een Wmo-indicatie (meerjarig doel).

Gerealiseerd in 2019:

Bij de advertenties op Thuis In Limburg (TIL = “de Funda van de corporaties”) is bestuurlijk tussen corporatie, zorgorganisaties en gemeente afgesproken dat voor mensen met een beperking belangrijke zaken worden vermeld in de advertentie op TIL. Te denken valt aan o.a. Uitrusting badkamer; douchevoorziening (inloop douche of (senioren) douchebak, maar ook aanwezigheid eenhendelmengkraan, aanwezigheid scootmobielstalling en loopafstand stalling tot woning, Informatie over de (toegankelijkheid) van de buitenruimte en het voorzieningenniveau/wijkinfrastructuur; in de nabijheid van het complex. Te denken valt aan o.a. gezondheidscentra, wijksteunpunt, huisartsenpraktijk

Niet gerealiseerd in 2019:

De matching van vraag en aanbod is een proces dat nauw samenhangt met het woningtoewijzingsbeleid van de corporaties. Het woningtoewijzingsbeleid van de corporaties is hier leidend. Gezien de krapte op de woningmarkt is het voor alle woningzoekenden een klus om een gewenste woning te vinden.

Voor mensen met een WMO-indicatie geldt dit ook. Tevens wordt dit nog extra bemoeilijkt doordat mensen met een WMO-indicatie geen gebruik kunnen maken van de reguliere urgentieregeling. Dat betekent dat zij met een WMO verhuisindicatie alleen kunnen reageren op woningen die via de "woningwens"-lijn worden aangeboden. Wel krijgen mensen met een indicatie voorrang als deze woning als WMO-woning wordt aangeboden.

2020 en verder:

Corporaties nemen het voortouw om in 2020 voorstellen te doen om te komen tot nieuw en verbeterd woningtoewijzingsbeleid, waarbij rekening wordt gehouden met alle knelpunten waar mensen met een beperking tegenaan lopen. Belangenbehartigers worden hierbij betrokken (o.a. Samen Onbeperkt en MEE).

4. 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.

Gerealiseerd in 2019:

Er zijn een aantal voorbereidende besluiten genomen mbt nultredencomplexen en het hanteren van een eenduidig classificatiesysteem voor zorggeschikte woningen (zie prestatieafspraken hierboven)

Niet gerealiseerd in 2019:

Het komen tot een Convenant is een proces dat doorloopt in 2020

Er is in 2019 gewerkt via 2 lijnen:

1. Onderzocht is of het Convenant uit de westelijke mijnstreek als basis kan dienen. Het bleek dat er nog een behoorlijk aantal discussiepunten zijn, met name rondom woningtoewijzingsbeleid en verantwoordelijkheidsverdeling, die in Maastricht eerst nog uit gediscussieerd moeten worden, voordat overeenstemming bereikt kan worden die in een convenant landt.
2. Er zijn wel deelgebieden waarover consensus is. Dit is bestuurlijk ook vastgelegd. Dit geldt voor de hier bovengenoemde nultredencomplexen alsook voor het besluit tot invoering van een eenduidig systeem om aangepaste woningen te classificeren. Vanaf 2021 werken de corporaties met één systeem: BAT (Bouw Advies Toegankelijkheid) in plaats van elk hun eigen beschrijvingen
Vanuit de zorg wordt 24-uurs zorg geleverd. De zorg wordt overal en aan iedereen met een indicatie voor deze zorg geleverd. Dit is in de wet langdurige zorg verankerd.

2020 en verder:

Wanneer de discussiepunten m.b.t. woningtoewijzingsbeleid en verantwoordelijkheidsverdeling uitgediscussieerd alsmede zijn tussen gemeente en corporaties, alsmede besluitvorming mbt gewenst minimumniveau nultredencomplexen en de mogelijkheden/onmogelijkheden om dit al dan niet collectief te realiseren heeft plaatsgevonden, kan gestart worden om het Convenant op te stellen.

5. 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.

Gerealiseerd in 2019:

Voorbereidend voorstel in afstemming met Steunpunt Mantelzorg is opgesteld.

Niet gerealiseerd in 2019:

Besluitvorming hierover hangt samen met woningtoewijzingsbeleid.

Er is in het kader van het mantelzorgcompliment een basis die gebruikt kan worden. Deze is aangevuld met gegevens vanuit andere gemeenten/platform 31. Echter, enerzijds is geconstateerd dat er feitelijk nooit een vraag komt vanuit mantelzorgers om dichterbij de zorgvrager te wonen. Onze stad is immers maar ca 6x6 km en iedereen die binnen Maastricht woont kan zich als urgent inschrijven.

Anderzijds worden vanuit de corporaties veel haken en ogen gezien bij de woningtoewijzing wanneer mantelzorgers nog meer urgentie zouden krijgen dan bij de reguliere urgentieregeling. De angst bestaat dat mensen dit onterecht gaan gebruiken om met voorrang een woning te krijgen in een gewenste wijk.

2020 en verder:

Ambtelijk is afgesproken is dat het onderwerp woningtoewijzing mantelzorgers meegenomen wordt in het onderzoek van de corporaties (ism gemeente) naar de aanpassing van het urgentiebeleid en het woningtoewijzingsbeleid van de corporaties.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

- 1. 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.**

Gerealiseerd in 2019:

- Besloten is de pilot te verlengen tot 31 december 2020. De eerste resultaten van de pilot zijn positief.
- 175 cliënten hebben een intake gehad bij housing.
- 99 van deze cliënten wachten per 31-12-2019 op een huurtraject (inclusief kandidaten uit 2017 en 2018)
- 75 kandidaten zijn in 2019 gestart in een huurtraject
- De gemiddelde duur van intake door Housing tot aanmelden bij de woningcorporatie bedraagt 2,5 maanden
- De gemiddelde wachttijd van aanmelding bij de woningcorporatie tot start huren bedraagt in 2019 rond de 6 maanden
- Vaststellen van de notitie "omgaan met financiële woonblokkade"
- Evaluatie van Housing over maart 2018-maart 2019

Niet gerealiseerd in 2019:

- De taakstelling van 140 woningen voor 2019 is niet behaald. Er wordt door de woningcorporaties en Housing een analyse gemaakt van de oorzaken.
- De samenwerkingsovereenkomst en doorontwikkeling van Housing wordt uitwerkt in 2020.

2020 en verder:

- Vanuit Sociaal Beleid ontwikkelen we vanaf 2019 een visie omtrent (vernieuwende) woonvormen voor specifieke doelgroepen. Hierin wordt niet alleen het ontwikkelingstraject Beschermd Thuis meegenomen (de huidige woonvormen van Beschermd Wonen blijken in mindere en meerdere mate niet te voldoen), maar ook de algehele ombouw van voorzieningen in de maatschappelijke opvang. We werken hierbij aan een stelselwijziging met betrekking tot huisvesting en zorg. Housing Maastricht zal hiervan onderdeel uit maken.
- Eind 2020 besluiten we hoe Housing Maastricht na de pilotperiode een vervolg krijgt. Thema's die, voor zover nu te overzien is, aan de orde komen zijn en waarover we met elkaar besluiten moeten nemen zijn:

- De positionering van Housing als organisatie.
 - De positionering én aanhaking van alle Beschermd Wonen/ MO organisaties
 - Al dan niet uitbreiding met kwetsbare doelgroepen.
- Verruiming van exclusiecriteria.

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

Gerealiseerd in 2019:

- Bij de evaluatie gesprekken die 4x per jaar plaatsvinden wordt bij de 1^e 2 gesprekken afspraken gemaakt over de ‘zachte landing in de wijk’

3. 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.

Gerealiseerd in 2019:

- In een integrale werkgroep, waarin vertegenwoordigd Sociaal Beleid, Wonen, Veiligheidshuis en Vastgoed, zijn de uitvoeringskaders voor het huisvesten van zeer moeilijk plaatsbaren ontwikkeld en beschreven in de collegememo “Huisvesting Zeer Moeilijk Plaatsbaren”. In deze memo wordt de bestuurlijke context geschetst, de doelgroepen worden geduid en selectiecriteria voor locaties benoemd. Verder wordt geschetst welke rollen de partners in dit proces om te komen tot realisatie hebben.
- Hierbij is onderscheid gemaakt tussen een tweetal doelgroepen. Enerzijds gaat het om de groep personen, veelal met een ernstig psychiatrische aandoening die ook nog vaak verslaafd is, die sinds jaar en dag in enige vorm van opvang verblijft en door omstandigheden en onvermogen niet meer in staat is om in een reguliere woning te wonen. Anderzijds gaat het om personen die door hun gedrag en houding een ‘bedreiging’ vormen voor de omgeving en zichzelf. Het college heeft de memo “Huisvesting Zeer Moeilijk Plaatsbaren” akkoord bevonden en aangegeven dat per doelgroep een locatie gevonden dient te worden en samen met de partners een realisatiemodel op zowel de stenen alsook de begeleiding opgesteld dient te worden. Samen met de corporaties is een lijst van mogelijke locaties opgesteld. Nadat verschillende locaties zijn afgevalen resteert een shortlist. Deze zal getoetst moeten worden aan de gestelde randvoorwaarden, ruimtelijk en andere aspecten.

Niet gerealiseerd in 2019:

- Besluitvorming door het College en bestuurders corporaties om aan de slag te gaan op 2 locaties.

2020 en verder:

- In 2020 realiseren we vanuit de vastgestelde uitvoeringskaders samen met de corporaties de huisvesting voor de zeer moeilijk plaatsbare personen op twee locaties. De daadwerkelijke realisatie en de invulling en omvang zijn zeer afhankelijk van de mogelijkheden die de locaties bieden. Per locatie zal een maatwerktraject opgestart moeten worden die antwoorden moeten geven op ruimtelijke, financiële en organisatorische vraagstukken.
- In 2020 willen we afhankelijk van besluitvorming 2 locaties realiseren met in totaal circa 15 wooneenheden.

Vervolg op prestatieafspraken Wonen en Zorg 2018

1. Pilot Langer Thuis Heer

Afspraak voor 2019

- We nemen de elementen van de pilot mee in de preventieve oplossingsrichtingen die vanuit het Plan van Aanpak Wonen en Zorg voor Ouderen worden opgesteld.
Aandachtspunten hierbij zijn:
 - Het bewust maken van mensen zorgt ervoor dat mensen al zelf stappen kunnen ondernemen ten behoeve van het zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen.
 - De informatievoorziening met betrekking tot het Langer Thuis Wonen borgen we binnen de reguliere informatiekkanalen van de Gemeente Maastricht (Sociale Teams, Trajekt, Corporaties).
 - De buurtnetwerken worden in het vervolgtraject betrokken.

Realisatie 2019:

Er is onderzocht op welke wijze de elementen uit de pilot geborgd kunnen worden.

Dit heeft geresulteerd in een afspraak met Steunpunt Mantelzorg om de informatie op een website te plaatsen en bij hun mantelzorgers na te gaan of deze informatie aangevuld zou moeten worden danwel volstaat.

De website wordt een algemene website over woningaanpassingen/langer thuis wonen in Maastricht die te gebruiken is voor alle organisaties in Maastricht.

2020 en verder:

Steunpunt Mantelzorg zal de website gaan opzetten en vullen.

2. Specifieke aandacht voor woningen voor mensen met zware beperkingen

Gerealiseerd in 2018:

- In 2018 hebben corporaties voor 2019 een bod gedaan, waarbij tot en met 2025 extra (223) rolstoelgeschikte woningen gerealiseerd zullen worden.
- Er heeft een gesprek met de stichting Fokus plaatsgevonden. Fokuswoningen in Maastricht zijn corporatiewoningen; ADL-ondersteuning wordt door Fokus geleverd. De Regeling hiervoor is opgenomen in subsidieregeling op grond van de WLZ <https://www.zorginstituutnederland.nl/Verzekerde+zorg/a/adl-assistentie-wlz> Om de ADL-assistentie te kunnen leveren is een groep van circa 15 woningen en een basis voor de assistentie in de directe nabijheid noodzakelijk om genoeg volume te hebben om de zorg te kunnen leveren. Dat betekent dat er voor het eventueel oplossen van het aantal woningen circa 15 mensen met een woonwens noodzakelijk zijn om een nieuw project te beginnen. Overigens is het minimum van 15 geclusterde woningen ook vastgelegd in de subsidieregeling. Vanaf 1 januari 2019 is de regeling iets verruimd en kunnen niet alleen mensen die rolstoel gebonden of bedlegerig zijn, maar ook mensen die binnen ongeveer een half jaar dit zullen worden in aanmerking komen voor een Fokuswoning. Wanneer er signalen zijn dat er meer woningen nodig zijn, zal Samen Onbeperkt gevraagd worden om concrete namen e.d. te verzamelen. Gemeente zal dan op basis daarvan het gesprek aangaan met de stichting Fokus.
- Een vertegenwoordiger van Samen Onbeperkt neemt deel aan de werkgroep 'Wonen en zorg voor ouderen'.
- Een vertegenwoordiger van MEE neemt vanuit de vragen van cliënten vanuit cliëntondersteuning deel aan de werkgroep 'Wonen en zorg voor ouderen'.

Realisatie 2019:

Niet van toepassing; er waren voor 2019 op dit thema geen afspraken gemaakt.

2020 en verder:

- Aanpassing woningtoewijzingsbeleid en urgentiebeleid door de corporaties, rekening houdend met de specifieke behoeften van mensen met een rolstoel.
- Met betrekking tot Fokuswoningen blijven de in 2018 gemaakte afspraken staan
- Samen Onbeperkt is samen met MEE een belangrijke vertegenwoordiger voor deze doelgroep in de werkgroep wonen en zorg voor ouderen. Zij zullen ook in 2020 blijven deelnemen.

Tabel 3: Evaluatie zorggeschiktheid: verschil tussen prognoses en realisatie 2019

	Servatius	Woonpunt	Maasvallei	Wonen Limburg	Totaal
Niet zorggeschikt	214	378	0	0	592
1* (wandelstok toegankelijk)	-67	-292	0	0	-359
2** (rollator toegankelijk)	-34	-44	11	0	-67
4*** (rolstoel toegankelijk)	-80	-70	0	0	-150
Intramuraal / onzelfstandig	0	70	0	0	70

Servatius

1. Wil samen met de gemeente onderzoeken hoe wooncomplexen WMO-proof kunnen worden gemaakt om zo het aanbod rollatorgeschikte woningen te doen toenemen.

Servatius heeft in 2019 samen met de andere netwerkpartners een verzoek bij de gemeente neergelegd om te onderzoeken of de financiering van collectieve voorzieningen ten behoeve van de zorggeschiktheid in complexen mogelijk gemaakt kan worden.

In eerste instantie wil Servatius inventariseren in hoeverre haar woningportefeuille al zorggeschikt is. In 2019 is in het BOWW besloten dat alle corporaties de zorggeschiktheid in beeld brengen middels de AT systematiek. Dit zal in 2020 en 2021 als eerste opgepakt worden. Op basis van de uitkomsten van de actualisatie van het onderzoek naar wonen en zorg bekijkt Servatius de mogelijkheden om daar waar behoefte is, nog zorggeschikte woningen aan haar woningportefeuille toe te voegen, al dan niet geclusterd.

Tenslotte heeft Servatius een studie gedaan naar plattegronden voor zorggeschikte woningen, zodat deze bij nieuwbouwwoningen toegepast kan worden.

2. 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).

Servatius heeft in 2019 samen met de gemeente en Levanto het initiatief genomen de mogelijkheden te onderzoeken om te komen tot één centraal loket voor bijzondere doelgroepen de zogenaamde Housing 2.0 aanpak. In 2020 zal er een eerste opzet gepresenteerd worden. Daarnaast bekijkt Servatius samen met de gemeente en een netwerkpartner hoe we invulling willen en kunnen geven aan de realisatie van alternatieve woonvormen (bijvoorbeeld sjaeue huse of containerwoningen), dit wordt in 2020 verder uitgewerkt. Ook hier zal in 2020 een eerste opzet gepresenteerd worden.

Woonpunt

1. Handhaven van kosteloze kleine woningaanpassingen voor zittende oudere huurders.

Zie afspraak 1 Veiligheid & Leefbaarheid.

2. Starten met pilot vraaggestuurd onderhoud in 2019 waarmee (o.a.) oudere huurders op eigen initiatief aanpassingen in de woning kunnen laten aanbrengen.

Op dit moment focust Woonpunt zich op het maken van een inhaalslag met betrekking tot groot onderhoud. Daarnaast lopen enkele interne onderzoeken naar het al dan niet anders inrichten van onderhoud- en verhuurprocessen. Een combinatie van bovenstaande maakt dat de pilot niet heeft gedraaid in 2019 en vooralsnog niet van start gaat.

Maasvallei

1. Voeren in 2019 een haalbaarheidsstudie uit per complex dat mogelijk geschikt is voor geclusterde 24-uurs zorg.

In het verslagjaar 2019 heeft Maasvallei haar complexen beoordeeld op geschiktheid voor 24-uur zorg. Hieruit blijkt dat het zorgcentrum 'Hagerpoort' (Amby) geschikt is en thans al als zodanig wordt gebruikt. Wooncomplex aan het 'Recessenplein' (Malberg) is in potentie geschikt voor 24-uurs zorg.

2. Starten in 2019 met de bouw van een volledig zorggeschikt complex met 78 betaalbare verzorgingseenheden.

De samenwerkingsovereenkomst met de drie zorgpartijen ten aanzien van Hagerpoort fase 2 is beëindigd ten gevolge van een gewijzigd inzicht bij twee zorgpartijen. De beoogde bouw gaat in deze vorm niet door. Mogelijk wordt deze grondpositie verkocht aan een zorgpartij, zodat er op deze plek toch zorgwoningen gerealiseerd kunnen worden. Medio 2020 zal hierover besluitvorming plaatsvinden.

3. Geven specificatie van betaalbaarheid van het zorggeschikte bezit (grootste deel tussen €417-€597 per maand)

Maasvallei geeft op verzoek een overzicht van zorggeschikt bezit met een huurprijs in de categorie 'betaalbaar'.

Wonen Limburg

1. Aanjagen, bijstaan met kennis of financiële ondersteuning van nieuwe woonvormen waarbij bewoners meer willen gaan samenwerken en zorgen voor elkaar.

Conform

2. Zeer moeilijk plaatsbaren: Ervaring met experimenteren in Heerlen en Weert – wil geleerde lessen wanneer nodig ook in Maastricht toepassen

Conform

Woonruimteverdeling

1. Reguliere woonruimteverdeling vindt plaats via Thuis in Limburg.

In 2019 zijn alle vrijkomende woningen ofwel aan maatwerk aangeboden (bemiddeling) ofwel voor de reguliere woningzoekenden geadverteerd; ik verwijs hierbij naar de jaarrapportage 2019 die in BOWW is vastgesteld.

2. 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.

In 2019 is dit jaarplan wederom als onderdeel van de prestatieafspraken voor Woonruimteverdeling toegevoegd. In december is aangeboden voor de begroting 2020

3. 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.

In 2019 hadden jongeren <23 jaar een voorrangspositie bij het reageren op vrijkomende woningen onder kwaliteitskortingsgrens. Deze regeling liet een nog steeds een positief effect zien. Daarom zetten we dit in 2020 voort.

4. 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.

Maasvallei, Servatius en Woonpunt zetten Housing in 2019 in voor de regie op het maatwerk (uitstroom GGZ/MO). Zij ervaren dit nog steeds als positief. In 2020 wordt de samenwerkingsovereenkomst geactualiseerd en krijgt een looptijd van 3 jaar.

Tabel 4: Woonruimteverdeling gerealiseerd 2019	
Aanbodmodel	602
Herstructurering	65
Urgent	172
Maatwerk (incl. WMO)	117
Eigen inplaatsing	81
Diverse	59
Totaal toewijzing	1096
Toewijzing aanbodmodel (min. 45%)	55%
Toewijzing via eigen inplaatsing (max. 10%)	7%

Tabel 5: Evaluatie Woonruimteverdeling: verschil tussen prognoses en realisatie	
Aanbodmodel	152
Herstructurering	-21
Urgent	47
Maatwerk	-122
Eigen inplaatsing	-19
Diverse	-11
Totaal toewijzing	26

Veiligheid & Leefbaarheid

Totaal

1. 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.

Het meerjarenprogramma veiligheid is op 19 maart 2019 door de gemeenteraad vastgesteld. Met de Maastrichtse woningcorporaties zijn bij de opstelling hiervan betrokken en in de gelegenheid gesteld inbreng te leveren. Ook bij de aansluitende uitvoering vindt waar nodig afstemming met en betrokkenheid van hen plaats.

2. 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).

De werkgroepen zijn in 2019 enkele malen bij elkaar gekomen. Niettemin is besloten deze vanaf 2020 te vervangen door één werkgroep Veiligheid & Leefbaarheid. Dit niet alleen om het aantal

werkgroepen te beperken maar ook om op een iets hoger abstractieniveau de verbinding 'veiligheid en leefbaarheid' en "woningcorporaties" gezamenlijk te verkennen en van daaruit afspraken te maken om de resultaten van deze verkenning gezamenlijk in praktijk te brengen. De werkgroep 'leefbaarheid' (sociaal domein) is ook in deze werkgroep opgegaan. Ondanks het opheffen van genoemde werkgroepen vindt op de thema's High Impact Crimes, woonoverlast, drugsoverlast, ondermijning vanuit de Maastrichtse aanpak en uitvoeringspraktijk waar nodig afstemming met en betrokkenheid van de Maastrichtse woningcorporaties plaats.

3. Voortzetting van de samenwerking met corporaties bij het uitwerken van acties gericht op het verbeteren van de veiligheidsbeleving in de Maastrichtse buurten.

In 2019 is geregeld samengewerkt met de woningcorporaties. Zo heeft samenwerking plaatsgevonden met Maasvallei in relatie tot de onveiligheidsgevoelens die ontstaan zijn in Amby. En ook bij de overlast in het gebied Havezathe is samen met Woonpunt gewerkt aan oplossingsrichtingen.

4. 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.

De pilot Student en Stad is in 2018 afgelopen. Niettemin zijn een aantal onderdelen van deze pilot doorgezet, zoals het project Veilig Wonen, buurtbemiddeling en wordt de afstemming met de woningcorporaties voortgezet over de aanpak van overlast in studentenpanden.

5. Het project Match (huisvesting studenten in ruil voor vrijwilligerswerk) wordt in 2019 voortgezet.

Match is er voor studenten die een maatschappelijke bijdrage willen leveren in Maastricht. Studenten doen zo ervaring op en worden uitgedaagd om hun professionele vaardigheden en talenten toe te passen in een real-life setting. Ook in 2019 is dit project succesvol voortgezet. Zo won het project Match huis – een project waarbij studenten vrijwilligerswerk doen in de buurt in ruil voor goedkopere huisvesting – in Pottenberg de jaarlijkse Stadsgoudcompetitie van het Elisabeth Strouvenfonds.

Servatius

1. Voor 2019 heeft Servatius maximaal €126 per woning gereserveerd voor leefbaarheid.

Zover vooralsnog bekend is uit de jaarcijfers, is er geen overschrijding van dit per bedrag per woning geweest.

2. 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.

Het Sociaal beleid is uiteindelijk in 2019 tot stand gekomen, met input van onze netwerkpartners. Hierin geven wij aan hoe wij bewonersparticipatie verder vorm willen geven en wat onze rol hierbij is. We gaan de komende jaren gebruiken om dit beleid in de praktijk toe te passen en verder uit te rollen.

3. 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.

De afgelopen jaren hebben wij ingezet op de verdere ontwikkeling van onze bewonerskrachtteams. Inmiddels hebben we het stadium bereikt dat onze vrijwilligers veelvuldig ingezet worden voor de leefbaarheid en veiligheid in buurten waar wij actief zijn. Daarnaast nemen zij taken in het dagelijks beheer van ons over. Hier zijn ook klusteams uit ontstaan, die klusjes doen voor huurders die hier hulp en ondersteuning bij nodig hebben.

4. 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.

Bij de gerealiseerde renovatieprojecten worden diverse maatregelen op het gebied van veiligheid toegepast. Servatius heeft voor de toepassing van het politiekeurmerk (PKVW) complimenten ontvangen voor de wijze waarop wij dit toepassen in onze complexen.

5. Streven naar dekkend netwerk van bewonerskrachtteams in de stad en het oprichten van een klankbordgroep Oost & West.

Een van de doelstellingen uit het sociaal beleid is dat wij een dekkend netwerk creëren van actieve bewoners in de stad. De komende jaren zal dit verder uitgerold worden, ook voor de wijken waar op dit moment nog geen bewonerskrachtteam actief zijn. We zoeken hier ook steeds meer de samenwerking met andere netwerkpartners zoals de andere vrijwilligersinitiatieven, corporaties, veilige buurten teams en de gemeente.

6. Bijdrage aan Stichting Buurtbemiddeling, Match & aan de Veilige Buurten teams.

Servatius zal de komende jaren de bijdrage aan Stichting BBM continueren, zoals toegezegd, mits andere partijen ook blijven mee financieren. Periodiek wordt aan de hand van de cijfers (bemiddelde casuïstiek) geëvalueerd en besproken hoe de aanpak verder doorontwikkeld kan worden. Ook in 2019 heeft er samenwerking bij een aantal initiatieven plaatsgevonden met studenten in het project match. Servatius heeft woningen beschikbaar gesteld voor dit project. De Veilige Buurten Teams zullen in samenwerking met de gemeente en corporaties anders vormgegeven worden.

Woonpunt

1. Leefbaarheidsfonds voor initiatieven van eigen huurders.

Huurders kunnen een verzoek indienen voor een Woonwens. Dit kan een individueel verzoek zijn maar ook een verzoek dat meerdere wooneenheden betreft (straat of buurt). Het bestede bedrag in 2019 in Maastricht is €67.207

2. 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.

De afdeling Klant & Leefbaarheid is compleet. Er zijn in totaal 9 buurt coördinatoren (voorheen 6 wijkbeheerders + 2 sociaal beheerders) en één gebiedsregisseur aangesteld voor Maastricht.

3. Bijdrage aan Stichting Buurtbemiddeling, Match & aan de Veilige Buurten teams.

Stichting Buurtbemiddeling: €10.000.

Stichting Match: het om niet ter beschikking stellen van 3 woningen met elk 3 studenten.

VBT: Personele bijdrage in teams, projectgroep en soms communicatiebijdrage.

Maasvallei

1. €25.000,- jaarlijks voor leefbaarheidsactiviteiten.

In 2019 heeft Maasvallei € 51.365,- aangewend voor leefbaarheidsactiviteiten.

2. Uitvoeren van complexschouwen

In het kader van 'leefbaarheid' heeft Maasvallei in 2019 een achttal complexschouwen uitgevoerd waar medewerkers samen met bewonerscommissies en huurders de situatie evalueren en leefbaarheidsonderwerpen bespreken.

3. Ontwikkelen een visie op wijkcommissies en bewonersoverleggen in 2018-2019.

In 2019 is het document 'Teamplan Participatie' geactualiseerd. Dit plan bevat een visie op de wijze waarop Maasvallei contact onderhoudt met huurders. Het plan geeft structuur aan de overleggen met de Huurdersvereniging Woonvallei, Bewonerscommissies (BOC's) op complex- / buurtniveau en bevat concrete acties met betrekking tot overlegfrequenties, gestelde doelen en een Plan van Aanpak om deze doelen te behalen.

4. Bijdrage aan Stichting Buurtbemiddeling, Match & aan de Veilige Buurten teams

Om de leefbaarheid en veiligheid in wijken te bevorderen, droeg Maasvallei in 2019 bij aan de stichting Buurtbemiddeling (€6.000,-), Match en Veilige Buurten-teams.

Wonen Limburg

1. €183,- per DAEB woning (verzoek gemeente om instemming met deze overschrijding

Conform

2. Ondersteunen Coöperatieve initiatieven.

Conform

3. Stimuleren eigen beheer.

Conform

4. Inzet leefbaarheids-fonds voor ondersteuning bewoners-initiatieven.

Conform

Duurzaamheid

Totaal

1. We werken samen naar een CO2-neutrale woningvoorraad in 2050 toe en monitoren hiertoe de ontwikkeling van de energielabels.

Conform. Advies is om naast de energielabels in de toekomst (ook) in energie-indexen te communiceren. Zodoende kunnen we gemiddelde berekenen en eenduidig en vergelijkbaar de ambitie prognosticeren.

2. Visievorming op gewenste verduurzaming van de bebouwde omgeving gezamenlijk doorontwikkelen.

Conform. Afgelopen jaar hebben verschillende overleggen tussen gemeente en corporaties plaatsgevonden om de ontwikkeling van de Transitievisie Warmte te delen en bespreken. Komende jaar zal worden gebruikt om meer synergie te organiseren in de visies van de gemeente en woningcorporaties om zodoende de haalbaarheid van gestelde ambities te vergroten.

3. De mogelijkheid om huurders te faciliteren met een laagdrempelige gemeenteregeling voor de aanschaf van zonnepanelen wordt onderzocht.

Dit is onderzocht, maar bleek financieel nog niet haalbaar. Daarom is van deze mogelijkheid afgezien.

4. Corporaties onderzoeken de mogelijkheden om hun bezit 'groener' in te richten en hun huurders hiertoe te stimuleren.

Corporaties doen mee met de groenprojecten aan de Groener Loper. Overige projecten zijn nog niet zichtbaar op maatregelniveau. Voorstel is om dit thema meer specifiek op maatregelniveau op te nemen in de prestatieafspraken.

5. 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.

Voldoende uitrol van de slimme meter is een voorwaarde om de Slimmer Wonen app goed te kunnen evalueren, omdat de Slimmer Wonen app samenwerkt met de slimme meter. Er zijn op dit moment nog niet genoeg slimme meters geïnstalleerd om de Slimmer Wonen app te kunnen evalueren.

6. Monitoringssysteem ontwikkelen in samenspraak met de netwerkbeheerder (vergelijking met energieinbeeld.nl).

Hier is met Enexis over gesproken. Enexis ziet voorlopig van de implementatie van een systeem als energieinbeeld af. Wel kan er het jaarlijkse energieverbruik, na betaling, op complexniveau worden opgevraagd. Dit wordt ad hoc door de corporaties opgepakt; bijvoorbeeld om de effecten van renovaties inzichtelijk te maken.

Servatius

1. Gemiddeld energielabel B in 2026.

Renovatie/verduurzamingsprojecten in de periode tot 2026 worden conform planning uitgevoerd. Over de ontwikkeling van de verbetering van de energieprestatie van onze woningen vindt ieder jaar een terugkoppeling plaats via de cijfers in de prestatieafspraken.

2. Gebruikt de Slimmer Wonen app om huurders met een slimme meter actueel inzicht te geven in de hoogte van het energiegebruik en de energielasten. Ook worden ze geadviseerd in de keuze voor de energieleverancier.

Huurders van Servatius kunnen tot op heden gebruik maken van de Slimmer Wonen app.

Woonpunt

1. Gemiddeld energielabel B in 2028.

Conform

2. In de periode 2019 t/m 2023 zijn 667 renovaties gepland en worden 2918 labelsprongen gerealiseerd.

Zie tabel duurzaamheid en toelichting bij Vastgoed.

3. Leveren een bijdrage in 2019 in gemeentelijke informatie- en voorlichtingscampagnes op het gebied van energiebewustzijn.

Er zijn geen gemeentelijke informatie- en voorlichtingscampagnes gericht op huurders en duurzaamheid in 2019 geweest.

- 4. Onderzoeken de mogelijkheden om groen in bezit van de corporatie op een meer natuurlijke wijze in te richten en te onderhouden.**

Conform

- 5. 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.**

Conform

- 6. Woonpunt verzoekt de gemeente zo snel mogelijk een plan op te stellen voor collectieve netten per wijk.**

De gemeente is bezig met het uitwerken van de warmtevisie als vertrekpunt voor warmteplannen. Uitbreiding van het warmtenet vanuit Sappi is voorbereid in 2019 en wordt uitgevoerd in 2020 (Bassin). In 2020 is verder onderzoek gepland door de gemeente, en Woonpunt en Servatius naar de haalbaarheid van een warmtenet in Maastricht Noord-Oost (Limmel-Nazareth) op basis van de restwarmte van de glasfabriek (O&I).

Maasvallei

- 1. Gemiddeld energielabel B in 2021.**

Uit een interne analyse blijkt dat het woningbezit van Maasvallei in 2021 gemiddeld een energielabel B zal hebben.

- 2. Bij nieuwbouw gaat Maasvallei voor maximaal duurzaam (zoveel mogelijk nul-op-de-meter) en zonder aardgas aansluiting.**

In het kader van 'duurzaamheid' ontwikkelde en realiseerde Maasvallei in 2019 11 nieuwbouwwoningen met strengere duurzaamheidsnormen (epc 0,4) dan op grond van het Bouwbesluit voorgeschreven is. De volgende tranches worden allemaal gasloos

- 3. In 2018 wordt een strategisch verduurzamingsplan opgesteld; inclusief financiering strategie & warmtevisie per wijk.**

In samenwerking met Atriensis heeft Maasvallei in 2019 een strategisch verduurzamings-plan inclusief financieringsstrategie & warmtevisie per wijk opgesteld. Deze zal het uitgangspunt vormen voor de verdere plannen

Wonen Limburg

- 1. Geen energetische verbeteringen in 2019 -2020. De energiekalender 2021-2025 is nog niet vastgesteld.**

Conform

- 2. Ambitie om bezit af te koppelen van hemelwaterafvoer: vraag medewerking gemeente.**

Conform

- 3. Inzet energiecoaches.**

Conform

Tabel 6: Duurzaamheid aantal woningen met energielabel					
	Servatius	Woonpunt	Maasvallei	Wonen Limburg	Totaal
A++	58	0	15	0	73
A+	73	0	161	0	234
A	2.203	634	995	0	3832
B	1.079	883	484	112	2558
C	2.802	2547	867	69	6285
D	1.437	1484	600	0	3521
E	973	1475	229	0	2677
F	580	729	58	0	1367
G	424	451	40	0	915
Onbekend	27	87	174	0	288
Totaal	9656	8290	3623	181	21750

Tabel 7: Evaluatie Duurzaamheid: verschil tussen prognoses en realisatie					
	Servatius	Woonpunt	Maasvallei	Wonen Limburg	Totaal
A++	-130	0	0	0	-130
A+	65	0	74	0	139
A	496	-262	263	0	497
B	74	-52	-126	0	-104
C	858	287	-83	0	1062
D	-1.023	-416	115	0	-1324
E	-343	-25	-177	0	-545
F	-141	279	-78	0	60
G	143	197	15	0	355
Onbekend	10	87	-3	0	94
Totaal	9	95	0	0	104

Vastgoed

Totaal

1. Na de evaluatie van het Prettig Wonen Keurmerk wordt door de corporaties bekeken of zij hun kamerpanden willen voorzien van het Keurmerk.

Conform. De woningcorporaties hebben in de prestatieafspraken 2020 opgenomen hoe zij omgaan met het Prettig Wonen Keurmerk.

2. Wijkvisies: afstemming visie corporaties vraag- aanbod op stadsdeel of wijkniveau.

De analyses rondom de wijkvisies zijn opgeleverd en gedeeld. De corporaties zijn in afwachting van de gemeentelijke analyses die worden gemaakt ten behoeve van de nieuwe woonprogrammering voor de vervolgstap.

3. De corporaties vragen om de medewerking van de gemeente in procedures en/of grondprijzen bij realisatie

De gemeente heeft haar beleid om aangepaste (lagere) grondprijzen voor de realisatie van sociale woningbouw in 2019 gehandhaafd.

Tabel 8: Totaal vastgoedontwikkelingen (DAEB & Niet-DAEB) gerealiseerd in 2019

	Servatius	Woonpunt	Maasvallei	Wonen Limburg	Totaal
Nieuwbouw	0	0	15	0	15
Sloop	4	4	29	0	37
Verkoop	5	24	1	0	30
Aankoop	3	6	0	0	9
Renovaties (woningen)	491	308	78	0	877
Verandering woningvoorraad	-6	-22	-19	0	-47

Tabel 9: Evaluatie vastgoedontwikkelingen (DAEB & Niet-DAEB): verschil tussen prognoses en realisatie

	Servatius	Woonpunt	Maasvallei	Wonen Limburg	Totaal
Nieuwbouw	0	0	-17	0	-21
Sloop	-32	-31	2	0	-61
Verkoop	5	-13	-4	0	-12
Aankoop	3	6	0	0	9
Renovaties (woningen)	245	-64	0	0	181
Verandering woningvoorraad	30	50	-19	0	61

Toelichting bij tabel 8 en 9: Welke afspraken zijn nog niet afgerond, en waar komt dit door?

Voor wat betreft de afwijkingen in Vastgoed realisaties geldt in de algemene zin dat er op projectniveau vertragingen ontstaan vanwege:

- Bij renovaties: monumenten/ welstand discussies, 70% goedkeuring huurders, prijzen aannemers
- Bij nieuwbouw: bestemmingsplan procedures, prijzen aannemers
- Bij duurzaamheid: Er zijn vanaf 2019 nieuwe rekeningmethodes gebruikt waardoor de labels anders (vaak lager) uitvallen dan voorzien. Daarnaast is er veel sprake van administratieve correcties. Voorbeeld: een boiler die wel is vervangen én een labelverbetering oplevert maar die nog niet in het systeem is ingevoerd.

Servatius specifiek:

Nieuwbouw:

- Cijfers zijn exclusief de investering in 3 standplaatsen en woonwagens.
- Vertraging is ontstaan door de Tillystraat in 2019 nog niet is opgeleverd. Naar verwachting wordt dit project de komende weken opgeleverd.

Sloop:

- Vertraging ontstaan doordat de sloop van de Askalonstraat nog niet is afgerond en sloop van de kop Balijeweg nog niet is gestart.

Renovaties:

Het aantal renovaties ligt veel hoger omdat veel renovaties (Oosterweertlaan Heugem, Frankenstraat Wittevrouwenveld, St. Maartenspoort Parallelweg eo, Zuidwand Old Hickoryplein Wyckerpoort) die eigenlijk in 2018 zouden worden opgeleverd, zijn opgeleverd in 2019.

Woonpunt:

Sloop: 46 doorgeschoven naar Q1 2020 en sloop van 4 woningen teruggedraaid.

Verkoop: 6 van de woningen betreffen DAEB-woningen.

Aankoop: 2 meergezinswoningen in Pottenberg (opheffing VVE), 3 meergezinswoningen in Daalhof (er zijn reeds drie woningen teruggekocht, na aankoop van nog eens drie woningen wordt de VVE ontbonden) en 1 eengezinswoning in Brusselsepoort.

Renovaties: 133 doorgeschoven naar 2020, dit betreffen de Pater Alexanderstraat in Itteren, de Kasteel Wolfraathstraat en een vertraging bij de renovatie van de woningen in Mariaberg.

Maasvallei:

Nieuwbouw: Aantal nieuw te bouwen woningen wijken af. De 20 woningen Capucijnenstraat zijn niet gehaald in 2019, deze worden in 2020 opgeleverd. 1 sociale huurwoning in Trichterveld wordt ook in 2020 opgeleverd.

Sloop: Met name Trichterveld.

Renovaties: Wethouder Vrankenstraat- Burgemeester Kessensingel.

Servatius

1. Eerste kwartaal 2019 worden splitsingspilots geëvalueerd. Op basis hiervan worden verdere afspraken gemaakt.

De pilot splitsing woningen Kristalstraat is afgerond en geëvalueerd. Servatius heeft geconcludeerd dat het splitsen van woningen een ingreep is die bijdraagt aan de transformatie opgave die Servatius heeft (4 grote duplexwoningen gesplitst in 6 kleinere portieketagewoningen). Een zeer geschikt product voor de starter met een eenpersoonshuishouden.

Echter is het ook een kostbare ingreep. Bovendien blijkt het lastig een moderne woonvorm in te passen in een bestaand gebouw. Servatius heeft dan ook besloten om geen vervolg te geven aan de pilot.

2. Alle studentencomplexen eind 2019 voorzien van Studenten-keurmerk Prettig Wonen.

In 2019 zijn 18 studentenclusters a.d.h.v. gemaakte afspraken met het keurmerk PW en de rapportages van GBB opgedragen en uitgevoerd. Inmiddels zijn 12 locaties voorzien van het Prettig Wonen label, van die locaties zijn de tekeningen doorgestuurd naar de brandweer en zijn de panden aangemeld bij Maastricht Housing. Nog 6 locaties worden momenteel nog verwerkt door de Stichting.

3. In overleg met partners bekijken waar digitale toepassingen van meerwaarde zijn.

Dit traject is in gang gezet. Een deel is al doorgevoerd met de update van Iris, een klantvolgsysteem. Daarnaast gaat Servatius kijken wat de samenwerking met SSH zou kunnen betekenen in verder digitalisering van met name ons studentenbezit. Naast voorgaande gaat Servatius haar internetpagina vernieuwen en worden onze planmodules geoptimaliseerd waardoor huurders makkelijker afspraken kunnen maken.

4. Gaan op zoek naar nieuwe samenwerkingsvormen en woonconcepten om langer thuis wonen te faciliteren.

Samen met Envida oriënteert Servatius zich momenteel op nieuwe woonconcepten. Een voorbeeld is Servaasbolwerk waar er al stappen worden gezet. Hiernaast kijkt Servatius met de gemeente naar Heugemerveld en het Servatius bezit in samenhang met een mogelijke transformatie van La Belletsa.

5. Onderzoeken of aanbod studentenwoningen nog voldoende aansluit bij de wensen van de (veranderende) doelgroep.

Mede op basis van het verzoek van gemeente Maastricht en UM om extra studenteneenheden te bouwen heeft Servatius haar beleid aangaande haar studentenvastgoed opnieuw tegen het licht gehouden. Servatius streeft ernaar om het aantal studenteneenheden de komende jaren met enkele honderden uit te breiden. Belangrijke opmerking hierbij is dat dit niet ten koste van de overige doelgroepen mag gaan. Momenteel worden plannen gemaakt om op 2 locaties nieuwbouw studentenwoningen te realiseren. Servatius heeft met de studentenhuysvesters SSH en DUWO gesproken over naar welke producten vraag is. Beide corporaties bevestigen het beeld dat Servatius zelf ook al had aangaande (on)zelfstandige eenheden. Naast het toevoegen van bezit breidt Servatius ook haar dienstenpakket uit voor haar bestaande studentenvastgoed. Servatius gaat aan al haar studenten internet aanbieden. Daarnaast wordt het aantal eenheden met stoffering en/of meubilering uitgebreid. Zowel internet, stoffering als meubilering zijn onderdeel van de servicekosten.

6. Onderzoekt tijdelijke woonconcepten & inzet onzelfstandige studenteneenheden voor andere specifieke doelgroepen.

Dit is on hold gezet omdat Servatius zich als bedrijf aan het oriënteren is op het vormen van een aparte studentunit binnen de organisatie.

Woonpunt

1. Bij positieve evaluatie pilot Keurmerk Prettig Wonen is intentie Woonpunt haar studentenpanden van het Keurmerk te voorzien.

Woonpunt heeft bestuurlijk gemeld te willen gaan deelnemen op het moment dat gemeente en universiteit het Keurmerk gaan promoten waardoor het keurmerk ook een feitelijke meerwaarde heeft voor de verhuur.

2. Woonpunt wil het aantal studenteneenheden op peil houden.

Dit blijft uitgangspunt van beleid. Woonpunt heeft in 2018 al de geplande verkoop van enkele studentenpanden buiten de singels op hold gezet en heeft in 2019 bij de gemeente gemeld een actieve rol te willen spelen in de herontwikkeling van gemeentelijk vastgoed tot zelfstandige studio's voor (net afgestudeerde) jongvolwassenen en/of studenten.

Maasvallei

1. Stelt woningen in leegstandsbeheer beschikbaar voor Stichting Ateliers Maastricht (SAM).

De beoogde samenwerking met stichting Ateliers Maastricht (SAM) is in het verslagjaar niet van de grond gekomen. Het leegstandsbeheer heeft Maasvallei dan ook uitgevoerd met andere, vaste stakeholders.

2. Besteed tot 2022 in alle gemeenten €15.381.000 aan onderhoud.

Maasvallei heeft in 2019 een bedrag ad. € 4,37 mln aan onderhoud uitgegeven. Voor de periode 2020 - 2022 is een bedrag van € 12,95 mln Gebudgetteerd. Maasvallei loopt hiermee in lijn met de beoogde bestedingen aan onderhoud.

3. Voert pilot uit voor 4 tijdelijke woningen.

De pilot om 4 tijdelijke woningen te realiseren is uitgevoerd door in het kasteeltje 'Huize Severen' (naast het kantoor van Maasvallei) een viertal zgn. Tempelwoningen te realiseren. (woningen zijn niet in aantallen meegenomen)

4. Maasvallei wil tot 2021 alle studentenpanden voorzien van het keurmerk Prettig Wonen.

Het Keurmerk 'Prettig Wonen' wordt in de basis wel door Maasvallei ondersteund en in 2019 zijn enkele studentencomplexen met dit keurmerk gecertificeerd. Echter, om het keurmerk als standaard-keurmerk te implementeren en alle studentenpanden van dit keurmerk te voorzien heeft het, naar oordeel van Maasvallei, een nadere uitwerking met betrekking tot de kostenstructuur en een actieve ondersteuning door de gemeente Maastricht.

Wonen Limburg

1. Zet met name in op tijdelijke huisvestings-concepten en transformatie bestaande gebouwen.

Conform

2. Aanjagen 'samen wonen.'

Conform

3. Is voornemens in 2019 een verkenning te doen voor mogelijk aanvullende huisvesting voor woonurgenden, dit mede in het licht van de verdere ontwikkeling van de Health Campus.

Conform

4. Wonen Limburg heeft als strategie om haar portefeuille uit te breiden middels niet marktversturende aankopen. Wanneer deze aankopen zullen plaatsvinden is vooraf niet te voorspellen. Daarom zijn deze cijfermatig niet opgenomen in het Vastgoed-schema.

Conform